

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN

Sonnehaert KNVB

Opdrachtnummer	: 99.176
IDnr.	: NL.IMRO.0355.BPSonnehaertKNVB-VS01
Datum	: april 2011
Versie	: 4
Auteurs	: <i>m</i> RO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 26 april 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	HISTORISCH OVERZICHT PLANPROCES	7
1.5	OPBOUW TOELICHTING	9
2	BESTAANDE SITUATIE.....	11
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING LANDGOED	11
2.2	BESTAANDE SITUATIE LANDGOED	13
2.3	ECOLOGISCHE WAARDE EN RELATIES	14
3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
4	BESCHRIJVING BEOOGDE SITUATIE	31
4.1	FUNCTIONELE ONTWIKKELING	31
4.2	STRUCTURELE ONTWIKKELING	31
5	MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN	39
5.1	ALGEMEEN	39
5.2	GELUID	39
5.3	LUCHTKWALITEIT	41
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	44
5.5	BODEM	47
5.6	WATER	48
5.7	ECOLOGIE	52
5.8	ARCHEOLOGIE	56
5.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	57
5.10	DUURZAAMHEID	59
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	63
6.1	ALGEMEEN	63
6.2	ANALOGIE VERBEELDING	63
6.3	PLANREGELS	63
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	64
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	69
8.1	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO	69
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	70

Bijlagen:

Natuurtoets Sonnehaert Zeist, Zoon, buro voor ecologie, 14 oktober 2010

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het landgoed Sonnehaert aan de Woudenbergseweg nr. 21 te Zeist. Sonnehaert, oorspronkelijk in gebruik als woonhuis, is in 1948 omgebouwd tot rusthuis. Tevens is Sonnehaert gedurende een lange periode in gebruik geweest als therapeutische instelling. Sinds langere tijd is het landgoed niet meer bewoond en is het gekraakt. Daardoor het huis en de tuin vertonen achterstallig onderhoud en verval.

Voor de buitenplaats Sonnehaert is onder het regime van de oude Wet op de ruimtelijke ordening, een artikel 19 lid 1 procedure gevolgd. Die heeft uiteindelijk geleid tot een (onherroepelijke) bouwvergunning voor twee gekoppelde appartementgebouwen en de restauratie van de villa en koetshuis, allen voor zorgappartementen.

Inmiddels is de buitenplaats in bezit van de KNVB en is men voornemens om binnen dezelfde bouwvolumes op dezelfde locaties kantoorruimte te realiseren. De behoefte aan deze kantoorruimte vloeit voort uit het gegeven dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'KNVB Sportcentrum' is afgezien van het realiseren van kantoorruimte bij de sportvelden tegenover het KNVB complex en omdat de wens bestaat tot clustering van de kantoren van diverse sportbonden op één locatie. De kantoren zullen ondersteunend zijn aan het Nationaal Topsportcentrum dat op het huidige KNVB Sportcentrum ontwikkeld wordt. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wil de gemeente Zeist de realisatie van deze kantoorruimte mogelijk maken.

1.2 Liqging plangebied

Het plangebied is gesitueerd ten oosten van de kern Zeist aan de Woudenbergseweg 21 in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied omvat de gebouwen en het bijbehorende park en bossen van het landgoed Sonnehaert.

Aan de oostzijde van het plangebied zijn de sportvelden van de KNVB gelegen. Tegenover het plangebied aan de Woudenbergseweg ligt het landgoed Woudschoten en het KNVB-terrein met diverse gebouwen. Ten westen wordt het plangebied begrensd door het bedrijvenpark Seyst. De



De ligging van het plangebied

noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het bosgebied dat deel uitmaakt van de Utrechtse Heuvelrug.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

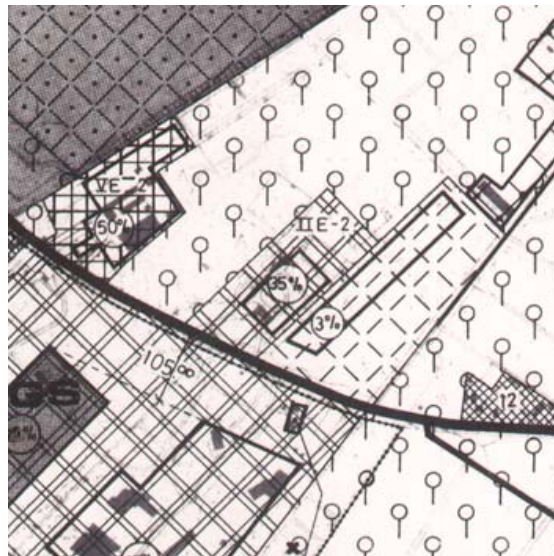
Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zeist. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juni 1982, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 10 januari 1984 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 2 maart 1988.

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel waar de gebouwen zich bevinden de bestemming 'Bijzondere doeleinden, gast- en verpleeginrichting' met bijbehorende terreinen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gerealiseerd.

In het vigerende plan geldt een bebouwingspercentage van 35% in een bebouwingsvlak dat aansluit op de villa. Dit betekent dat hier 2730m² bebouwing mag worden opgericht.

Naast het vigerende bestemmingsplan is ook de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de WRO van belang voor het huidige planologische regime. Door deze vrijstelling is er ook sprake van een planologische titel voor het realiseren van zorgappartementen en het daarbij behorende bouwvolume.

Op twee punten is het nu voorgestane bouwplan in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Ten eerste valt de het nieuwe kantoorgebouw deels buiten het bestaande bouwvlak. Juist de situering van dat vigerende bouwvlak doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het voormalige landgoed en de beoogde beeldkwaliteit. Het nieuwe plan houdt rekening met de monumentale waarde van de villa en de ruimtelijke relaties tussen villa en andere gebouwen. Om die reden is de nieuwbouw op respectabele afstand gesitueerd en ligt ca. 700 m² bebouwing buiten het vigerende bouwvlak. Een andere strijdigheid is dat het gebruik als kantoor ten behoeve van de KNVB niet mogelijk is binnen de bestemming bijzondere doeleinden gast- en verpleeginrichting, omdat de kantoren niet worden gebruikt ten dienste van een gast- en verpleeginrichting.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Historisch overzicht planproces

Het ontwikkelingsplan voor het landgoed kent een relatief lang planproces. Het gebruik van Sonnehaert als therapeutische instelling is ontstaan uit de fusie en verhuizing van Ariënhof in Bosch en Duin naar Sonnehaert in het begin van de jaren '80. Dit is onder meer gepaard gegaan met een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van Ariënhof in Bosch en Duin. Ter plaatse van Sonnehaert zijn in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1984 tevens uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd. Daarvan is echter geen gebruik gemaakt. Nadat de activiteiten van Ariënhof geconcentreerd op de locatie van het Christelijk Sanatorium waren, is Sonnehaert buiten gebruik geraakt. Intussen is de villa sinds meerdere jaren gekraakt; de onderhoudsstaat en monumentale status van de villa heeft daar ernstig onder te leiden.

Vervolgens heeft de nieuwe eigenaar in de periode 2000-2004 een plan opgesteld dat uitgaat van opknappen van de enigszins vervallen villa en bijgebouw ('koetshuis') en toevoeging van een zestal appartementgebouwen in de tuin. De appartementen waren bedoeld voor ouderen met zorg. In het hoofdgebouw en onder de appartementen waren centrale zorgvoorzieningen gepland, zoals een therapeutisch zwembad en een beperkt aantal centrale voorzieningen in het hoofdgebouw.

De gemeente en de monumentencommissie zijn akkoord gegaan met dit plan, waarna het plan als artikel 19 vrijstelling is ingediend bij de provincie Utrecht. Tegelijkertijd is begin 2000 het bestemmingsplan Woudenbergseweg, waarin de nieuwe bestemming geregeld was, in procedure gegaan. Uiteindelijk is voor dit plan in het kader van de vrijstellingsprocedure geen verklaring van geen bezwaar verleend en is goedkeuring onthouden aan de locatie Sonnehaert in het bestemmingsplan Woudenbergseweg. Als belangrijkste reden hiervoor



Het niet goedgekeurde plan voor Sonnehaert van 2004

gaven Gedeputeerde Staten op dat het plan in de nabijheid van een ecologische corridor is gelegen en de bouwomvang te groot werd gevonden.

Mede naar aanleiding van de onthouding van goedkeuring is overleg opgestart tussen de Provincie, initiatiefnemer en de gemeente. Door de initiatiefnemer is in de periode 2004-2008 een nieuw plan opgesteld dat rekening houdt met natuurwaarden in de directe omgeving en waarin het bouwvolume aanzienlijk is teruggebracht. Ook is een plan voor situering van de gebouwen en de inrichting van het park bij de gebouwen uitgewerkt. In bijgaande figuur is voornoemd plan weergegeven.



Inrichtingsplan landgoed Sonnehaert 2004-2008. Bron mRO bv.

Dit plan is onderwerp geweest van uitvoerig overleg met de gemeente Zeist, de monumentencommissie en de Provincie Utrecht. Het plan heeft de procedure artikel 19 lid 1 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening succesvol doorlopen. Uiteindelijk is in 2009 een verklaring van geen bezwaar afgegeven en was in hetzelfde jaar sprake van een onherroepelijke bouwvergunning.



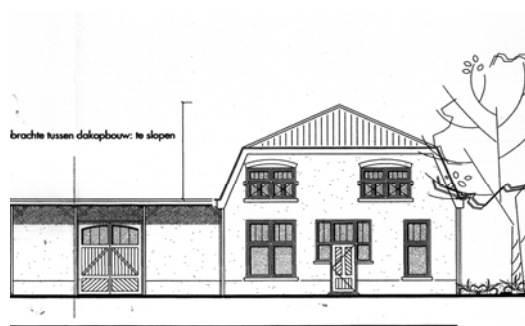
Gevelaanzichten, vergunde situatie (2008) zorgappartementen. Bron: ABS architecten

De bouwvergunning is echter niet ten uitvoer gebracht. In 2009-2010 is het gehele landgoed aangekocht door de KNVB. Deze heeft het voornemen om binnen dezelfde bouwvolumes, de beoogde nieuwbouw en restauratie van het koetshuis en het landhuis, aan te wenden voor haar (kantoor)activiteiten.

Dit bestemmingsplan beoogt die functiewijzing van zorgappartementen en voorzieningen, naar kantooractiviteiten mogelijk te maken.

1.5 Opbouw 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.

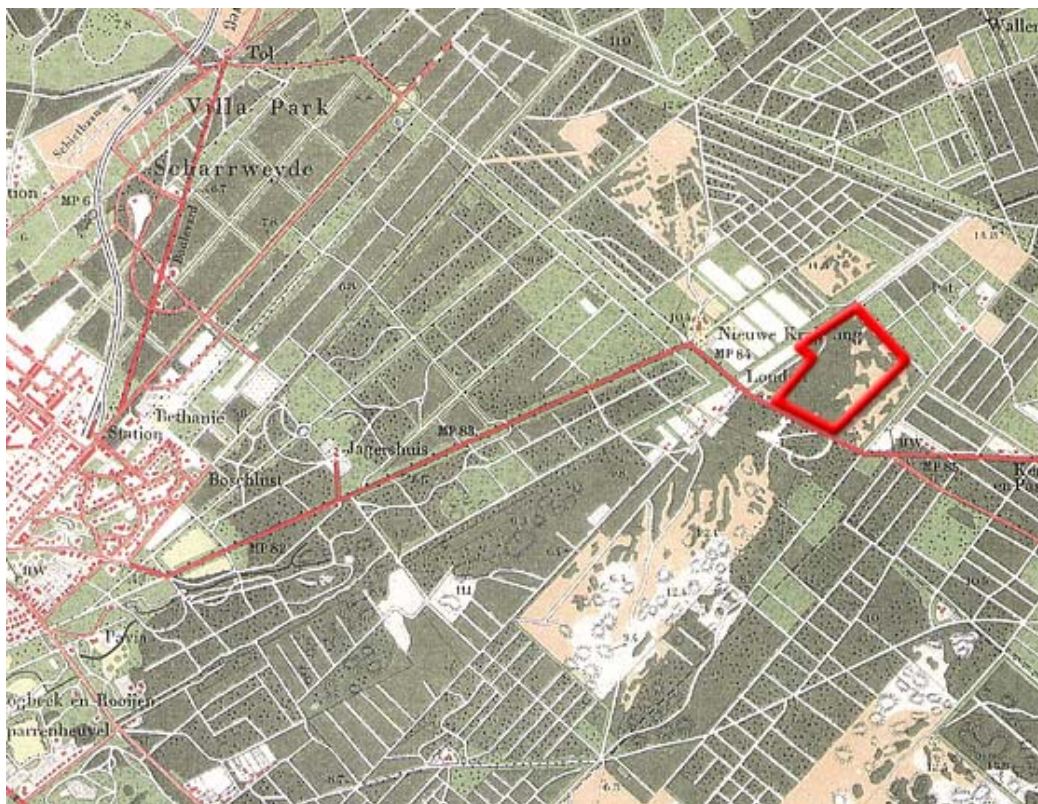


Bestaande en vergunde situatie 2008 achtergevel koetshuis

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling landgoed

De Woudenbergseweg, langs het landgoed, was van oudsher een regionale route over de Utrechtse Heuvelrug. Ten opzichte van bijvoorbeeld de Dribergseweg hebben zich pas in veel latere instantie enkele bedrijven en woningen zoals Sonnehaert langs deze weg gevestigd. Sonnehaert behoort tot de laatste golf van buitenplaatsen aan het begin van de 20^e eeuw.



Het plangebied op de topografische kaart van ca. 1900

Bovenstaande historische kaart toont de situatie rond 1900, vóór dat Sonnehaert of andere buitenplaatsen langs de Woudenbergseweg werden gevestigd. De stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug bestaat uit voornamelijk droge zandgronden en het gebruik bestond hoofdzakelijk uit heide en bossen. In 1850 bestond het terrein nog voornamelijk uit heide, rond 1900 was er vooral sprake van bos. Op het landgoed zijn zowel spontane bosopslag als aangeplant bos te herkennen.

De grote witgepleisterde villa Sonnehaert, oorspronkelijk Riendelwoud geheten, is in 1909 gebouwd in opdracht van Mej. J. van Marwijk-Kooy door de bouwkundige J.M. Paap uit Zeist. Andere voorbeeldwerken van J.M. Paap zijn de Nieuwe Kerk te Zeist, en enkele villa's in het Van Vollenhovenpark en in de Burgemeesterstraat in Driebergen.

In 1929 is het pand aanzienlijk uitgebreid en verbouwd met een gespiegelde vleugel en voorzien van een tweede topgevel. De beide topgevels hebben vakwerkimitaties. In plaats van asymmetrisch werd het gebouw symmetrisch. Het huis met de tuin en het park vormen een voorbeeld van de laatste periode waarin buitenplaatsen zijn gebouwd en aangelegd.

In 1948 is het pand verbouwd en was tot een aantal jaren geleden in gebruik als herstellingsoord voor vrouwen. In verband met het veranderende gebruik zijn in de loop der tijd elementen toegevoegd aan het pand, zoals aanbouwen, brandtrappen e.d.



Villa voorgevel



Villa achtergevel met aangebouwde serre

Aan de voorzijde heeft de villa een dubbele oprijlaan die een fraaie parkachtige tuin omsluit. De achtertuin, in dit geval een landschapstuin, is aangelegd in landschappelijke stijl en mogelijk ook met elementen uit de cottagestijl, gezien de cottagestijl van de villa. In voor- en achtertuin was sprake van een zichtlijn loodrecht op het huis. De terreinen achter de villa waren vanaf de oprit niet zichtbaar.

Het pand en park zijn aangemerkt als gemeentelijk monument en monumentale structuur.

2.2 Bestaande situatie landgoed

De onderhoudsstaat van de villa en het koetshuis is sterk achteruitgegaan sinds er niet meer is geïnvesteerd in het complex. Beide panden zijn in de loop der tijd voorzien van aanbouwen, die voor een deel weer zijn verwijderd. Dit geldt bijvoorbeeld voor de serre aan de achtergevel. De villa en het koetshuis zijn gedurende langere tijd in de periode 2000-2009 gekraakt geweest. De toestand van de bebouwing, evenals de parkstructuur heeft in ernstige mate geleden onder dit "gekraakte gebruik".

Villa Sonnehaert heeft een dominante rol in de beeldvorming vanaf de Woudenbergseweg door de monumentale uitstraling van het gebouw, de parkachtige, voor dergelijke landgoederen karakteristieke, tuinaanleg met bijbehorende entree.

De karakteristieke waarde wordt bepaald door de situering ten opzichte van de Woudenbergseweg, de dubbele oprijlaan, de parkachtige tuin en de symmetrische gevelopbouw. De achter de villa staande bebouwing is van lage kwaliteit.

Op het terrein en in de omgeving van de villa is veel oud landgoedbos aanwezig.



Huidige situatie villa



In de tuinaanleg zijn sporen te vinden van een voormalige moestuin en een vloeiveld. Ten noorden van de villa ligt een zeer charmante vijver met tuinhuisje in het bos verscholen. De achtertuin is vrij vormeloos en in staat van verval. De tuin wordt doorsneden door een rij lariksen die zorgen voor een tweedeling in het terrein.



Lariksen



Doorzicht naar het oosten



Vijver en blokhut

2.3 Ecologische waarde en relaties

Het terrein van Sonnehaert ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Tegenover Sonnehaert ligt het landgoed Woudschoten dat onder de Natuurschoonwet valt. Het bosgebied tussen huize Sonnehaert en het bedrijvenpark Seyst vormt een belangrijke lokale ecologische verbinding.

Op Sonnehaert is veel bos aanwezig. Voor een deel gaat het om aangeplant loofhoutbos, met de nadruk op beuk en eik, en voor een deel om natuurlijke opgroei.

Uit bosinventarisatie in het kader van het bestemmingsplan Woudenbergseweg e.o. is gebleken dat vooral het oude loofbos (wintereiken-beukenbos), van hoge waarde is. Bij het omliggende bos wordt gesproken van een overgangsvegetatie. Uit het onderzoek naar Flora en Fauna ten behoeve van het bedrijvenpark Seyst is gebleken dat met name in dit overgangsbos, waar een menging van vegetatietypen bestaat, beschermde diersoorten zoals amfibieën en reptielen (hazelworm, kamsalamander, bruine kikker) en zoogdieren (mogelijk ook boommarters) hier geschikte biotopen vinden.

Achter bedrijvenpark Seyst ligt een oud weilandje naast een stukje hei. Dit voormalige heideterreintje, dat nog een beeld geeft van het landschap van voor de inrichting van Sonnehaert, is voor een deel dichtgegroeid met berken (pioniersoort).

3 BELEIDSKADER

Op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, een rol speelt. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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 ruimtevrage 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 bundelingsbeleid 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.

De gemeente Zeist 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.

Het plangebied ligt buiten het stedelijk gebied van de kern Zeist en is daarmee gelegen in landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeien een aantal doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voort die van belang zijn voor het landelijk gebied. Deze zijn het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Boswet

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

uitvoering en handhaving van de Boswet liggen bij de provincie Utrecht. Concreet betekent dit dat voor bossen groter dan 10 are of een bomenrij met meer dan 20 bomen een herplantplicht geldt. De Boswet is niet van toepassing op houtopstanden op erven en tuinen. De bospercelen op Sonnehaert vallen onder de Boswet, met uitzondering van de houtopstanden die gerekend kunnen worden tot het erf en tuin. Er wordt van uitgegaan dat het erf en tuin in dit geval de vigerende begrenzing van de bestemming 'Bijzondere Doeleinden' betreft. Daarop is alleen de 'Bomenverordening 2005' van de gemeente Zeist van toepassing. Op grond van deze verordening is een kapvergunning vereist voor de eventuele kap van bomen met een diameter groter dan 20 centimeter.

Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, Wet op de archeologische monumentenzorg, wet geluidhinder, besluit externe veiligheid, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

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. Vervolgens heeft de provincie deze beleidslijn verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld op 11 november 2008).

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 landschappelijke kernkwaliteiten moeten verder ontwikkeld en versterkt worden en richtinggevend zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie;
- De Ecologische Hoofdstructuur is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het "nee-tenzij"-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast;
- De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren;
- Voor kleine bebouwingsenclaves zonder contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal kan evenwel ook hier worden toegestaan, als bestaande kwaliteiten zich daartegen niet verzetten en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

Structuurvisie 2005-2015 (Streekplan Utrecht 2005-2015)

Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Zeist van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid 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;
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het plangebied behoort tot het landelijk gebied. De provincie wil in dit gebied de landschappelijke kernkwaliteiten verder ontwikkelen en versterken en richtinggevend laten zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie. Verder moet de relatie tussen stad en land versterkt worden, meervoudig ruimtegebruik nagestreefd worden en is een integratie en afstemming tussen het water- en milieubeleid van belang. Door de ligging in het landelijk gebied, ligt het plangebied buiten de rode contouren, waar verstedelijkingsambities in beginsel moeten plaatsvinden. Echter, buiten de rode contouren kan volgens de structuurvisie verdichting op zeer beperkte schaal worden toegestaan, als bestaande kwaliteiten zich daar niet tegen verzetten en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is. Bovendien wordt in de structuurvisie aangegeven dat gewijzigde inzichten of zich wijzigende maatschappelijke omstandigheden voor complexen en instellingen in het landelijk gebied kunnen leiden tot ruimtelijk-functionele consequenties. Hierop inspelen vereist maatwerk. De belangen van het omringende landelijk gebied zijn daarbij mede bepalend, maar er is ook oog voor ruimtelijke dynamiek. Aan de hand van nadere visievorming is in beginsel functieaanpassing of herschikking niet op voorhand uitgesloten. Een dergelijke situatie doet zich in het plangebied voor. Sonnehaert is een voormalig instellingsterrein dat door maatschappelijke omstandigheden zijn functie heeft verloren en waarbij middels het voorliggende plan wordt beoogd om een nieuwe functie aan de gebouwen en het terrein te geven. Hierbij is voorzien in een beperkte uitbreiding van de bebouwing, maar de bebouwingsoppervlakte blijft ruim binnen de al toegestane oppervlakte op grond van het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstelling voor zorgappartementen. Op dit punt wordt middels het bestemmingsplan ook kwaliteitswinst geboekt doordat verdere versterking in het gebied wordt voorkomen, daar meer dan 500 m² aan bebouwing die op grond van het vigerende bestemmingsplan nog extra mogelijk zou zijn wordt wegbestemd. Verder verzetten bestaande kwaliteiten zich niet tegen de functiewijziging en is sprake van een goede ruimtelijke inpassing. Zie voor een toelichting op deze laatste twee aspecten hoofdstuk 4 van de toelichting, waarin de beoogde situatie wordt omschreven.

De provincie heeft in het streekplan het landelijk gebied gezoneerd. Het plangebied behoort tot de zone landelijk gebied 3: verweving van functies.



Uitsnede van de streekplankaart voor het plangebied.

Landelijk gebied 3

De karakteristiek van dit gebied is volgens het Streekplan als volgt. Het is een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en (in enkele gevallen) bestaande zeer extensieve woonmilieus; de verweving kan zowel betrekking hebben op perceelsniveau als op een mozaïek van gescheiden functies.

Binnen landelijk gebied 3 gelden volgens het Streekplan de volgende beleidsaccenten voor landbouw, natuur, recreatie, water en milieu.

Landbouw

Versterking van de rol van de agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik; verdere ontwikkeling van de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden; ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden; geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.

Natuur

Versterking van natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden; behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden; aanleg van ecologische verbindingzones als onderdeel van de EHS; in gebieden buiten de EHS kan versterking van natuurwaarden onder voorwaarden ook plaatsvinden door middel van rood voor groen, zoals nieuwe landgoederen (zoekgebied); reguliere bosexploitatie is mogelijk.

Recreatie

Versterking van recreatief (mede)gebruik en routestructuren; nieuwvestiging en uitbreiding van recreatief-toeristische voorzieningen voor zowel dag- als verblijfsrecreatie is mogelijk als onderdeel van een integraal plan waaruit de ruimtelijke kwaliteitswinst (onder meer voor kernkwaliteiten landschap) blijkt.

Water en milieu

Het beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met aanwezige waarden; waterknelpunten worden opgelost zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

Landschap

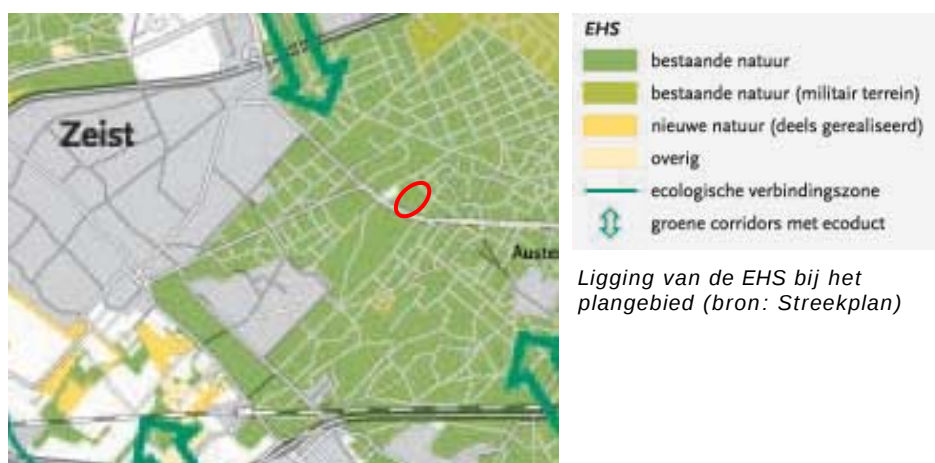
Algemene doelen van de provincie voor het landschap zijn het behouden en versterken van de identiteit van de verschillende landschapstypen in de provincie en het vernieuwen van het landschap, met herkenning van het verleden. Hierbij gaat het erom om nieuwe ontwikkelingen zo te sturen en te begeleiden dat ze de identiteit en belevingswaarde van het landschap versterken. Tevens is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De kernkwaliteit van het landschap waarin het plangebied is gelegen is volgens de provincie bos en heidelandschap.

Het op ontwikkeling gerichte beleid voor het landschap heeft de provincie vertaald in vier beleidskoersen. Het plangebied valt binnen de koers voortbouwen op kwaliteit. Ontwikkelingen zijn in deze gebieden mogelijk, maar

ze moeten zich wel goed voegen naar de maat, schaal en functies van het huidige landschap.

Natuur

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 behoort tot de EHS. Het gebied is aangeduid als bestaande natuur. Bestaande natuur verwijst naar gebieden die deel uitmaken van een samenhangend netwerk.



De EHS is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. De ligging van het plangebied in de EHS, betekent dat er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in de EHS. 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 in de regel mitigerende en compenserende maatregelen moeten worden getroffen.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de resultaten van de toetsen en onderzoeken die gedaan zijn naar de gevolgen van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.3 Gemeentelijk beleid

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.

In het structuurplan wordt ten aanzien van het plangebied gemeld dat het beleid is gericht op het versterken van de ecologische en landschappelijke waarde van de bossen van de Heuvelrug. Gestreefd wordt naar een verbetering van de beeldvorming van de grote instellingen in de zone rond de Woudenbergseweg. Geconstateerd wordt dat gevestigde grotere instellingen, bij een juist beheer van hun onbebouwde terreinen, potentiële beschermers van natuur en landschap van de Heuvelrug zijn.

Thans is een nieuwe structuurvisie in voorbereiding.

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 2009 is dit plan geëvalueerd en het college heeft een actualisatie van het GVVP in haar collegeprogramma opgenomen. De uitvoering daarvan is echter nog niet in een stadium dat er al aan getoetst kan worden in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

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).

Het plangebied wordt ontsloten via de Woudenbergseweg. Deze weg wordt aangemerkt als een hoofdweg van de 1^e orde. Op de hoofdwegen van de 1^e orde die primair functioneren voor de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer, gelden volgens het GVVP maatregelen die daarop gericht zijn, zoals:

- Snelheidsregime van maximaal 50 km/uur binnen de bebouwde kom en 80 km/uur daarbuiten;
- Afstelling verkeersregelinstallaties, waarbij prioriteit wordt gegeven aan het doorgaande gemotoriseerde verkeer;
- Inrichting van de weg, zoals bijvoorbeeld scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer.

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 bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen. Het plangebied behoort tot het gebiedstype natuurlijke buitengebieden. Voor het bij dit gebiedstype behorende milieukwaliteitsprofiel wordt verwezen naar het Milieubeleidsplan.

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 welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Het plangebied met landgoed Sonnehaert wordt getoetst aan de objectgerichte criteria 'Landgoederen en buitenplaatsen'. Deze criteria zien er als volgt uit.

Ruimtelijke structuur

- de bebouwing staat in een bos- en/ of parkachtig landschap;
- de bebouwing heeft een historiserende uitstraling;
- de bebouwing is vrijstaand.

Plaatsing

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.

Massa en vorm

- het bouwwerk is voorzien van een kap;
- de bebouwing kent een verticale gevelgeleding;
- de massa bevat geometrische vormen in de vorm van gevelopeningen e.d.;
- de gevelindeling is gestileerd en geordend en is symmetrisch opgebouwd;
- bebouwing kan bestaan uit samengestelde bouwmassa's.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- detailleringen bestaan uit ornamenten en geveldecoraties;
- er wordt geen gebruik gemaakt van kunstmatige materialen als kunststof e.d.;
- gevels zijn opgetrokken uit baksteen of voorzien van een pleisterlaag;
- bestaande detailleringen en ornamenten worden bij verbouwingen gespaard

Wat betreft de gebiedsgerichte criteria valt het plangebied binnen het gebied 'Beboste Heuvelrug'. Deze criteria zien er als volgt uit.

Algemeen

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

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

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

Voor bebouwing langs belangrijke routes, waaronder de Woudenbergseweg, gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing

- de hoofdgevel is op de openbare ruimte georiënteerd.

Massa en vorm

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

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

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

Gemeentelijk monumentenbeleid

Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een monumentenvergunning noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie

hoort. De erfgoedverordening is daarbij van toepassing. In het bestemmingsplan zijn geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus. Het plangebied omvat een gemeentelijk monument als object en een cultuurhistorisch waardevolle structuur als attentiegebied. In de navolgende tabel is een samenvatting van de beschrijving hiervan opgenomen.

Adres	Omschrijving
Woudenbergseweg 21	De grote witgepleisterde villa Sonnehaert, oorspronkelijk Riendelwoud geheten, is in 1909 gebouwd. Het pand heeft een dubbele oprijlaan die een fraaie parkachtige tuin omsluit. De villa is in 1929 aanzienlijk vergroot met een rechter travee. De beide topgevels hebben vakwerk-imitatie. Het huis met de tuin en het park is van cultuurhistorische waarde als villa met vakwerkelementen, vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp en vanwege de detaillering. Het huis is van ensemblewaarde en situationele waarde vanwege de ligging te midden van het landschapspark met dubbele oprijlaan en achter het huis een koetshuis.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) 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. Om behoud van het bodemarchief te realiseren wordt in het Verdrag aangegeven dat het archeologisch belang zo vroeg mogelijk tijdens, of zelfs voorafgaand aan processen van ruimtelijke plan- en besluitvorming dient te worden meegewogen. Hiertoe dient de Nederlandse overheid waarborgen te creëren voor stelselmatig overleg tussen archeologen, stedenbouwkundigen en planologen. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en bij de aanwezigheid hiervan zouden meer beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

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 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 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.

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, Vitens 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. Voor het oppervlaktewater in de laaggelegen delen van de gemeente 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.

Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied +

De gemeente Zeist heeft samen met de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + opgesteld. Dit plan wordt naar verwachting in 2011 door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld. Het belangrijkste doel van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in het plangebied. Daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Er wordt gestreefd naar een evenwichtig landschapssysteem met oog voor behoeften en veranderingen, die zich in het landschap voordoen. Specifieke doelstellingen voor het LOP zijn:

1. Waarborgen van het cultureel erfgoed en een goede leefomgeving voor toekomstige generaties door functies op adequate wijze te situeren en vorm te geven.
2. Versterken van de identiteit en beleefbaarheid van het landschap.
3. Stimuleren van de betrokkenheid (inhoudelijk en financieel) van de burger bij de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving en

stimuleren van lokale en regionale initiatieven voor verbetering van het landschap.

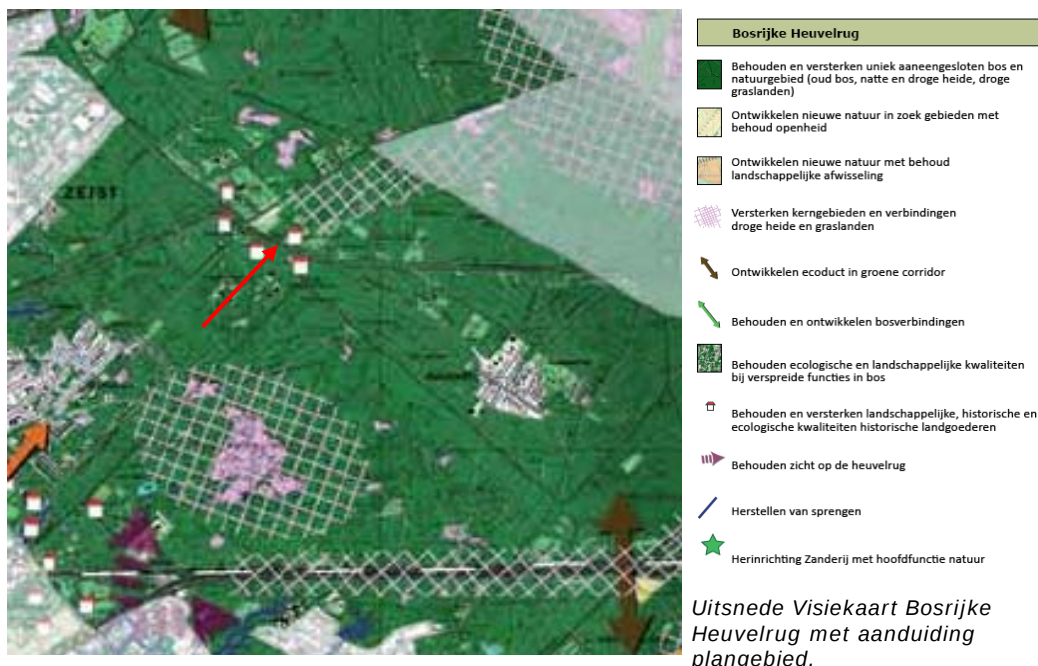
4. Vormen van een helder referentiekader vanuit de landschapskwaliteit voor beoordeling en advisering van nieuwe ontwikkelingen.
5. Versterken van de (be)leefbaarheid van het buitengebied.

In het LOP zijn landschapsstrategieën gedefinieerd en een landschaps- en natuurvisie opgenomen en in samenhang met elkaar nader uitgewerkt voor verschillende deelgebieden. Voor elk deelgebied zijn kernkwaliteiten benoemd. Het plangebied behoort tot het deelgebied Utrechtse Heuvelrug en daarbinnen tot het gebied 'Bosrijke heuvelrug'. Voor Bosrijke heuvelrug worden de volgende kernkwaliteiten genoemd:

- Aaneengesloten bos- en natuurgebied;
- Reliëf;
- Ecologische waarde en kerngebied EHS;
- Archeologische en cultuurhistorische waarden;
- Rust, afwezigheid andere functies;
- Gezoned recreatief gebruik.

De visie op Bosrijke heuvelrug bestaat uit de volgende elementen:

- Behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van besloten bossen en open ruimtes, zowel op de heuvelrug zelf als op de flanken.
- Opheffen van de versnippering en versterken van de verbindingen van leefgebieden van diersoorten door het aanleggen en duurzaam veilig stellen van belangrijke bosverbindingen, ecoducten en goede ecologische verbindingen over de flanken van de heuvelrug.
- Verbeteren van het beheer van de bossen (natuurboskernen, zelfregulerende natuurbossen en bossen met verhoogde natuurwaarden) en de instandhouding van belangrijke open milieus (heide, droge graslanden, zandverstuivingen) met bijbehorende waterhuishouding.
- Extensiveren van recreatie in de kern van deze zone.
- Beleefbaar maken van de diversiteit aan cultuurhistorische kwaliteiten van dit gebied.



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 buitengebieden en sportcomplexen, waaronder het plangebied valt, is het milieumodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

- voorkomen aantasting natuur en milieu;
- bescherming ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebieden;
- behoud van de identiteit van Zeist (historisch karakter en lanenstructuur);
- bevordering van selectief autogebruik en stimuleren gebruik openbaar vervoer en fiets;
- efficiënter ruimtegebruik.

Het behoud en waar mogelijk verbeteren van het milieu staat in de buitengebieden en bij de sportcomplexen centraal. Het parkeren in de buitengebieden en bij de sportcomplexen dient zoveel mogelijk op de centrale openbare parkeerlocaties, of op eigen terrein plaats te vinden. Algemeen geldt dat het verboden is om te parkeren op de rijbaan van een voorrangsweg buiten de bebouwde kom. Dat wil dus zeggen dat er alleen geparkeerd mag worden in de berm. Wel mag er geparkeerd worden op de rijbaan van een gewone weg buiten de bebouwde kom. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat parkeren in de berm en 'wild parkeren' zoveel mogelijk zal worden tegengegaan. Dit houdt in dat waar nodig parkeer- of stopverboden zullen worden ingesteld, dan wel fysieke maatregelen zullen worden genomen om parkeren in de bermen te voorkomen.

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 nieuwbouw van kantoren, bedrijven en voorzieningen moet worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor werkers en bezoekers, conform onderstaande normen.

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum	schil	rest	aandeel bezoekers	opmerkingen
WERKEN	(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	100 m2 bvo	2,3	2,8	3,3	20%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	kantoren (kantoren zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,7	1,9	2	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	100 m2 bvo	0,6	0,7	0,9	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf)	100 m2 bvo	1,7	2,2	2,8	5%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom)	100 m2 bvo	1,2	1,4	1,8	35%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2 bvo
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2	1,7	1,7	1,7	10%	1 arbeidsplaats = 25 -35 m2

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Parkeernormen voor kantoren en bedrijven (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist).

Voorontwerp bestemmingsplan Austerlitz / Zeisterbos

Voor het (bos)gebied ten oosten van de bebouwde kom van Zeist en het buurtschap Austerlitz heeft de gemeente Zeist een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding genomen. Inmiddels is een voorontwerp voor dit bestemmingsplan gereed. Het voorontwerp bestemmingsplan Austerlitz-Zeisterbos heeft vanaf 26 juni t/m 5 september 2008 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. De ingediende inspraakreacties zullen worden beoordeeld en waar nodig worden verwerkt in het bestemmingsplan. Als dat gedaan is zal het ontwerp van het bestemmingsplan ter visie worden gelegd voor de officiële bestemmingsplanprocedure. Over een aantal ontwikkelingen in het gebied worden aparte procedure gevolgd, bijvoorbeeld voor de onderhavige ontwikkeling op Sonnehaert.

4 BESCHRIJVING BEOOGDE SITUATIE

4.1 Functionele ontwikkeling

Uitgangspunt bij de herinrichting en nieuwbouw op het terrein van Sonnehaert ten behoeve van de KNVB is dat het de villa, het koetshuis en het bijbehorende park/tuin in ere worden hersteld. Uitgangspunt is dat de plannen voor hergebruik, renovatie, uitbreiding en nieuwbouw gecombineerd worden met (her)inrichting van het bij de bebouwing horende 'groene' park/tuin. Het is dan ook de bedoeling om het tuinplan dat behoorde bij de verleende vrijstelling voor de zorgappartementen alsnog ten uitvoer te brengen. Hiermee wordt een herstel van de samenhang tussen bebouwing en tuin/park beoogd.

4.2 Structurele ontwikkeling

Om de beoogde functionele ontwikkeling haalbaar te maken is het nodig om Sonnehaert ook structureel te ontwikkelen en nieuwe bebouwing te realiseren. Tegelijkertijd spelen de monumentale waarde van het gebied en de ecologische waarden een belangrijke rol in de ontwikkeling. Er wordt rekening gehouden met de monumentale status van het hoofdgebouw en het buitenplaatskarakter. De bestaande tuin is, zoals eerder genoemd, een cultuurhistorisch waardevolle structuur en als zondanig een attentiegebied. Voor wijzigingen binnen een dergelijke structuur moet een aanlegvergunningplicht gelden, waarvoor advies wordt ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist.

Omdat huis, tuin/park een voorbeeld vormen van de laatste periode waarin buitenplaatsen zijn gebouwd en aangelegd, is het upgraden van die twee genoemde zaken een meerwaarde voor de gemeente Zeist, haar inwoners en de Utrechtse Heuvelrug.

De nieuwbouw zal in het noordoostelijke deel van het plangebied worden gerealiseerd. Voordeel van deze situering is dat door de nauwe relatie met de bestaande bebouwing het bestaande bosgebied niet of nauwelijks hoeft te worden aangetast en de ecologische functie van het gebied intact blijft. In principe is er voor dit bouwvolume al een planologische titel, omdat er zoals gezegd al een vrijstellingsprocedure is gevoerd voor de bouw van zorgappartementen op deze plaats. Door de vestiging van kantoren is er in feite dus alleen sprake van een functiewijziging.

Het bestaande koetshuis wordt gerestaureerd en geschikt gemaakt voor de vestiging van kantoren, waarmee de mogelijkheid ontstaat de landschapstuin in relatie met de villa en de nieuwbouw in te richten.

Bebouwing

Bij de ontwikkeling van de bebouwing zal allereerst de oude villa hersteld worden. De renovatie van het koetshuis en de nieuwbouw worden in een later stadium gerealiseerd als de villa gereed is.

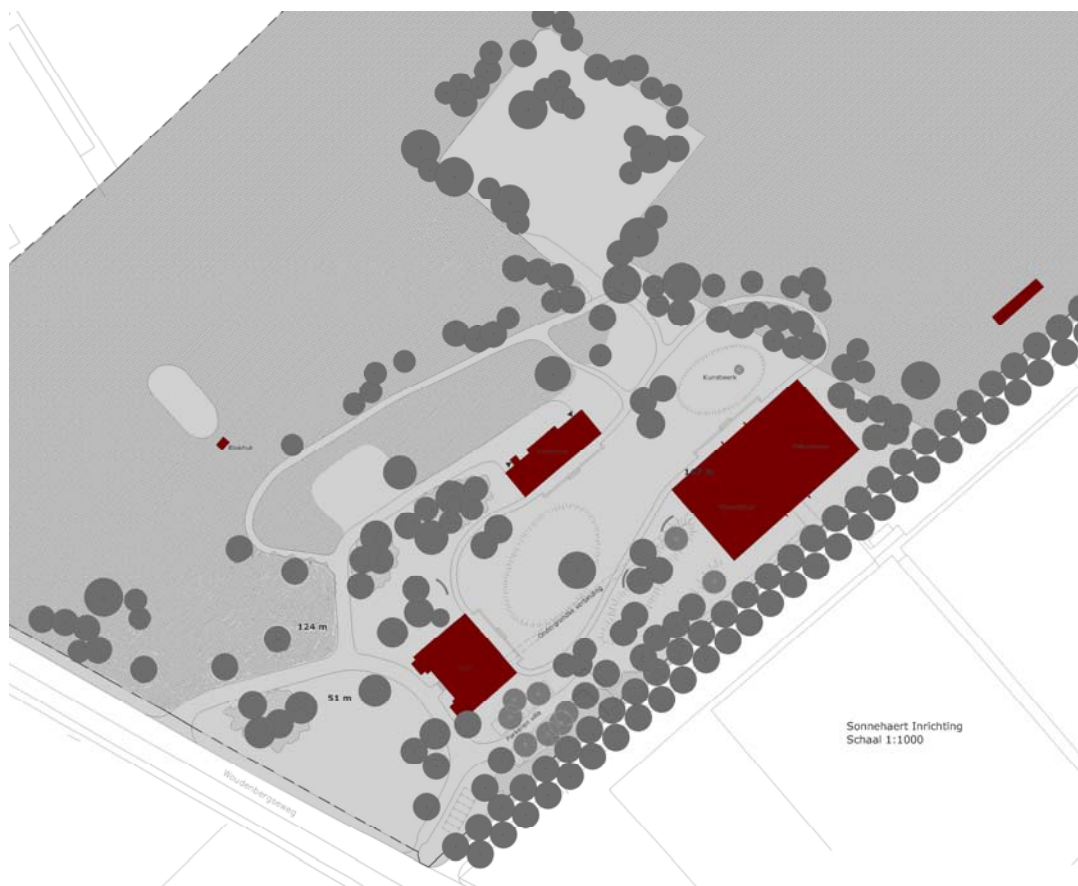
Het voornemen is om de oude villa te herstellen en in dezelfde stijl verder uit te breiden. In het vernieuwde pand kunnen dan kantoren worden gehuisvest. De

uitbreiding vindt plaats over twee verdiepingen aan de achterzijde (parkzijde) van het pand.

Hoewel het koetshuis geen cultuurhistorische waarde bezit zal het gebouw hersteld worden, vooral omdat sprake is van een historische en ruimtelijke relatie met de villa. Daarnaast biedt het mogelijkheden om de landschapstuin in relatie met villa en koetshuis vorm te geven. In de koetshuizen (één pand) kan dan ook kantoorruimte worden ondergebracht.

In een nieuw gebouw, binnen de parkaanleg, wordt eveneens kantoorruimte gerealiseerd. Dit gebouw wordt tevens voorzien van een parkeerkelder. De omvang van de nieuwbouw vraagt om een redelijke afstand van de villa en het koetshuis. De architectonische uitwerking van dit gebouw is nog niet bekend. De bouwmassa (hoogte en oppervlakte) is hetzelfde als de bouwmassa van het appartementengebouw voor de zorgwoningen waarvoor eerder een vrijstelling is verleend. Tussen de villa en dit nieuwe gebouw is een onderdoorgang voorzien, die ook reeds onderdeel uitmaakte van de verleende vrijstelling. Dit is een onderdoorgang voor personen, die niets van doen heeft met de parkeerkelder.

Het sparen van bos, zowel in omvang als in kwaliteit, wordt als uitdaging voor de planvorming gezien. Gestreefd wordt zo veel mogelijk oud en rustig bos te sparen (als toevluchtsoord van dieren). Daartoe wordt het nieuwe gebouw op ruime afstand uit de laanbomen geplaatst. Daardoor kan deze groenstrook zoveel mogelijk een dichte bosstrook blijven en wordt deze ter plaatse van het nieuwe gebouw alleen doorsneden door de nieuw aan te leggen ontsluiting voor



De bebouwing in het plangebied

de parkeerkelder. Verder opschuiven van het gebouw is niet mogelijk. Het komt dan over de middellijn vanuit de villa te staan. Tussen de villa en de nieuwbouw kan langs de laan een strook oud parkbos in stand blijven, waardoor dit deel dicht blijft. Ter bevordering van rust in de waardevolle delen van het terrein is niet alleen de situering van gebouwen van belang maar ook dat van de verkeersbestemming. Het plan gaat daarom uit van het zoveel mogelijk concentreren van verkeersbewegingen langs de oostkant van het terrein.



Voorgevelaanzicht vernieuwde villa (bron: StudioOzo Architecten)

Omvang

In het plan wordt uitgegaan van drie gebouwen met een totale bebouwingsoppervlakte van circa 2090 m².

De omvang van de nieuwe bebouwing is als volgt:

	m²
Villa, inclusief uitbreiding aan achterzijde	580
Koetshuis	350
Nieuwbouw	<u>1160</u>
	ca. 2090

Stedenbouwkundige structuur

De architectonische uitwerkingen van de te realiseren bebouwing zijn nog niet bekend. Wel kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt het volgende opgemerkt worden. Zowel de villa als het koetshuis zijn opgebouwd in twee vleugels, min of meer symmetrisch. Hier zal bij de nieuwe bebouwing op ingespeeld moeten worden. De positionering tussen de gebouwen is los, waarbij tussen de gebouwen vrij uitzicht blijft. Het nieuwe gebouw staat naast de zichtas vanuit de villa. De afstand tussen het nieuwe pand en de bestaande gebouwen is groot genoeg om niet opdringerig te zijn en klein genoeg om toch een

ruimtelijke relatie tussen de verschillende gebouwen te laten bestaan. Uiteraard zal de architectonische uitwerking van de gebouwen aan redelijke eisen van welstand moeten voldoen. Hiervoor zullen de ontwerpen ter beoordeling aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Parkinrichting

Ten tijde van de bouw van de villa en de aanleg van de tuin was sprake van een asymmetrische opzet die was geïnspireerd op Engelse landschapsstijl en de cottagestijl. Zowel huis als tuin kenden een vrij losse opzet. Pas bij uitbreiding van de villa is de gevel van het pand symmetrisch gemaakt. Dit is echter niet vertaald in de tuin/parkaanleg.

Gezien het landelijke karakter van de bestaande gebouwen en de diversiteit van de gebouwen heeft een landschappelijke, losse opzet van de parkinrichting de voorkeur. Wel wordt het van belang gevonden om de lengte van het open deel van de tuin te benadrukken door een centrale zichtlijn te handhaven en hierlangs de gebouwen te situeren maar niet expliciet vorm te geven.

De gebouwen worden gesitueerd rond een grasveld dat enigszins golvend wordt aangelegd. Op twee plekken wordt een holle tuin gemaakt die de ruimte in de tuin optisch vergroot. Om de holle delen is een bestaande grote beuk opgenomen en een kunstwerk geprojecteerd. Ook kunnen in de landschappelijke stijl nog enkele solitaire bomen of boomgroepen worden toegevoegd. De gebouwen worden met elkaar verbonden door een rondgaand pad. In bijgaande inrichtingsschets is de beoogde parkinrichting weergegeven.



Voorstel parkinrichting Sonnehaert

In tegenstelling tot de huidige inrichting zal door het nieuwe plan een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen het park en omliggende bosgebieden.

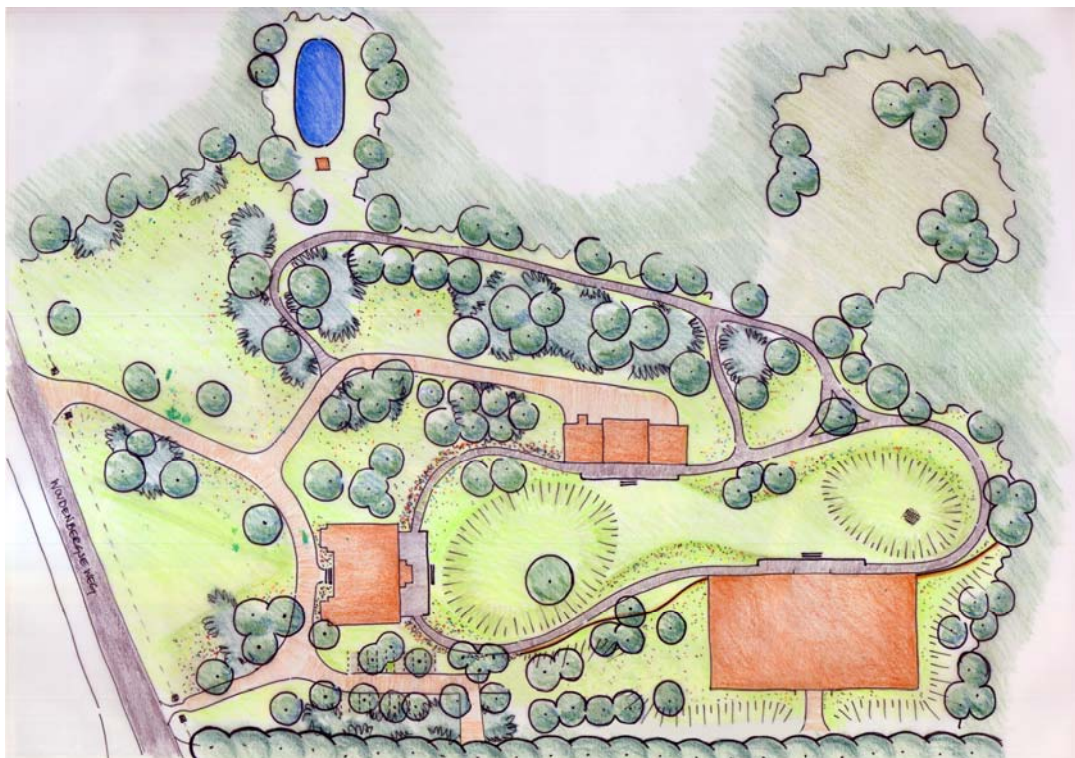
Het park tussen de bestaande gebouwen en de nieuwbouw zal een iets opener karakter krijgen waarbij de nadruk komt te liggen op het behoud van beeldbepalende bomen en extensieve weiden met doorzichten.

In het park zal sprake zijn van een afwisseling tussen bloemenweide en park(gras). In de figuur is een drietal referentiebeelden opgenomen.



Referentie beelden parkinrichting met bloemenwei

Langs de randen van het terrein daarentegen zullen juist bomen en struiken ter verdichting van de bosrand worden toegevoegd. De verhouding van bomen en open delen zal dus niet wezenlijk wijzigen. Een aantal bomen (zoals de centraal gelegen lariksengroep en enkele bomen op het gazon vóór de villa) zal worden verwijderd om andere bomen beter tot hun recht te laten komen en zo de belevingswaarde te vergroten. Rondom de centrale weiden zullen ook nieuwe bomen(groepen) worden aangeplant om de gebouwen en paden beter te omlijsten. Kortom, het betreft een revitalisering van het parkgedeelte.



Voorstel parkinrichting Sonnehaert

De beoogde inrichting van het park is besproken met de gemeente en de gemeentelijke Monumentencommissie in het kader van de eerder verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de realisatie van de zorgappartementen. De commissie en de gemeente hebben toen aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgestane inrichting.

Voor het voorterrein wordt ingezet op het herstellen van de (verstoorde) zichtrelatie met de Woudenbergseweg. Dit betekent onder meer dat de voortuin van de villa, opzij van de oprijlaan een gesloten karakter zal krijgen en dat recht voor de villa enkele dennen die het zicht blokkeren zullen worden verwijderd.

Ontsluiting

In verband met de verkeersveiligheid en de recent gerealiseerde nieuwe ontsluiting van de KNVB sportvelden op de Woudenbergseweg, wordt er vanaf de Woudenbergseweg één aansluitpunt gerealiseerd voor het huidige KNVB sportvelden en het terrein van Sonnehaert. Dit betekent dat er twee verbindingen zullen komen vanaf het KNVB terrein naar Sonnehaert, dat Sonnehaert ontsloten wordt via het huidige KNVB terrein en dat de huidige ontsluitingen van Sonnehaert op de Woudenbergseweg niet meer gebruikt zullen worden. Omdat de opzet van de huidige padenstructuur van Sonnehaert die de ontsluiting vormt vanaf de Woudenbergseweg wel kenmerkend is voor de buitenplaats, blijft deze opzet wel behouden. Eén nieuwe verbinding zal ter hoogte van het nieuwe gebouw worden aangelegd, zodat via een zo kort mogelijke weg rechtstreeks vanaf het KNVB terrein de parkeergarage bereikt kan worden. Een andere verbinding wordt aangelegd ter hoogte van de villa, zodat via die verbinding de bij de villa en de daarbij aan te leggen parkeerplaatsen bereikbaar zijn, evenals het koetshuis.

Vrijwel alle paden op het terrein zullen worden uitgevoerd in halfverharding, zodat een landgoedsfeer wordt bereikt. Alléén de delen waar auto's rijden wordt voorzien in klinkerverharding.

Parkeren

Voor de te realiseren kantoorruimte dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. De Parkeerbeleidsnota van de gemeente Zeist gaat voor kantoren op de onderhavige locatie uit van 2 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte (bvo). De villa heeft na uitbreiding een bruto vloer oppervlakte van ca. 1580 m². Het koetshuis wordt niet uitgebreid. Hier kan ca. 350 m² bruto vloeroppervlakte kantoor gerealiseerd worden. Het nieuw te realiseren gebouw kan ca. 3.480 m² bruto vloeroppervlakte kantoorruimte bevatten. In totaal kan in het plangebied daardoor voorzien worden in ca 5.410 m² bruto vloeroppervlakte kantoor. De totale parkeerbehoefte bedraagt daardoor ((5.410/100)*2) maximaal 108 plaatsen.

Het is, gezien de kosten en technische moeilijkheden, niet mogelijk om onder het bestaande gebouw een parkeergarage te bouwen. Daarom zullen ten zuiden van de villa een aantal veldparkeerplaatsen worden gerealiseerd die zorgvuldig zullen worden ingepast in het park. Onder de nieuwbouw is de realisatie van een parkeerkelder voorzien. Verder zullen nabij het koetshuis een aantal parkeerplekken worden gerealiseerd. Alle veldparkeerplekken waren ook

al voorzien in het tuinplan dat is opgesteld bij de vrijstelling voor de zorgappartementen.

Bij de villa zijn 15 parkeerplaatsen voorzien en bij het koetshuis 10 parkeerplaatsen. In totaal zijn er dus 25 veldparkeerplaatsen binnen het plangebied voorzien. In de parkeerkelder kunnen ongeveer 60 parkeerplekken worden gerealiseerd. In totaal kan er daardoor in het plangebied voorzien worden in 85 parkeerplaatsen. De overige benodigde parkeerplaatsen (23 stuks) zijn al aanwezig op het naastgelegen KNVB terrein. Bij de sportvelden is immers recent een parkeerterrein aangelegd met 76 plaatsen. Tijdens kantoortijden is dit terrein slechts beperkt in gebruik, waardoor dubbelgebruik voor de kantoren goed mogelijk is, temeer omdat ook een directe verbinding wordt gerealiseerd tussen dit terrein en Sonnehaert.

Verkeersintensiteiten

De ontwikkeling van de kantoren op Sonnehaert gaat gepaard met een verandering van de verkeersintensiteiten. Om hier inzicht in te bieden is een berekening gemaakt op basis van de publicatie 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' van het CROW. Blijkens deze publicatie kan voor de kantoren op Sonnehaert uitgegaan worden van 8 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak per werkdagemaal (aangenomen wordt dat de kantoren voor de sportbonden op Sonnehaert vergelijkbaar zijn met zakelijke kantoren op een locatie die de CROW publicatie aanduidt als 'andere locatie'). Er kan maximaal 5.410 m² bruto vloeroppervlakte kantoor gerealiseerd worden. Dit betekent een verkeersgeneratie van 433 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Deze verkeersgeneratie dient echter afgezet te worden tegenover de verkeersgeneratie die gepaard zou gaan met de realisatie van luxe appartementen in het plangebied, waarvoor eerder vrijstelling is verleend. De publicatie 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' van het CROW geeft aan dat voor een koop etagewoning op de onderhavige locatie uitgegaan kan worden van 6,2 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Voor ruimere woningen, zoals voorzien waren op Sonnehaert, kan hier 0,8 bij worden opgeteld. Voor woningen met garage kan hier nog eens 0,8 bij worden opgeteld. Op Sonnehaert was voorzien in 25 luxe appartementen. 18 hiervan hadden een garage (plek in parkeergarage). De totale verkeersgeneratie van de appartementen komt hierdoor op $(18 \times 7,8 + 7 \times 7)$ 190 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Omdat er ook zorgvoorzieningen voorzien waren in de villa, waarvoor personeel benodigd was, kan uitgegaan worden van in totaal circa 200 motorvoertuigbewegingen. Gelet hierop betekent de kantoorontwikkeling een toename van circa 233 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit aantal kan niet als een significante toename worden beschouwd in het licht van de huidige verkeersintensiteit (inclusief die van de appartementen) op de Woudenbergseweg.

5 MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN

5.1 Algemeen

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

5.2 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplangebied of in de directe omgeving geen spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen.

Het bedrijfsterrein Woudenbergseweg is geen gezoneerd bedrijfsterrein en heeft derhalve geen geluidscontouren.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Veelal bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau

gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Woudenbergseweg (200 meter). Het bestemmingsplan maakt echter de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogelijk. Kantoren zijn namelijk geen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wgh. Bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Derhalve zijn er vanuit het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Gesteld kan worden dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. Er is wel een toetsing aan het bouwbesluit verplicht. Uit indicatieve berekeningen van de Milieudienst Zuidoost – Utrecht, die zijn weergegeven in de onderstaande afbeelding, blijkt namelijk dat de geluidbelasting 58 dB bedraagt. Dit betekent dat er niet kan worden volstaan met een standaard uitwendige scheidingsconstructie om aan de eis van 40 dB conform het Bouwbesluit voor het binnenniveau te voldoen. Hiervoor dient nader onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de bouwaanvraag en de uitkomsten hiervan dienen te worden toegevoegd aan de aanvraag voor bouwvergunning.



Geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied (bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht)

5.3 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 Betekenende 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.

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 onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

In het plan wordt uitgegaan van de renovatie en uitbreiding van de villa en renovatie van het koetshuis voor de vestiging van kantoren. Daarnaast wordt een nieuw gebouw gerealiseerd voor de huisvesting van kantoren.

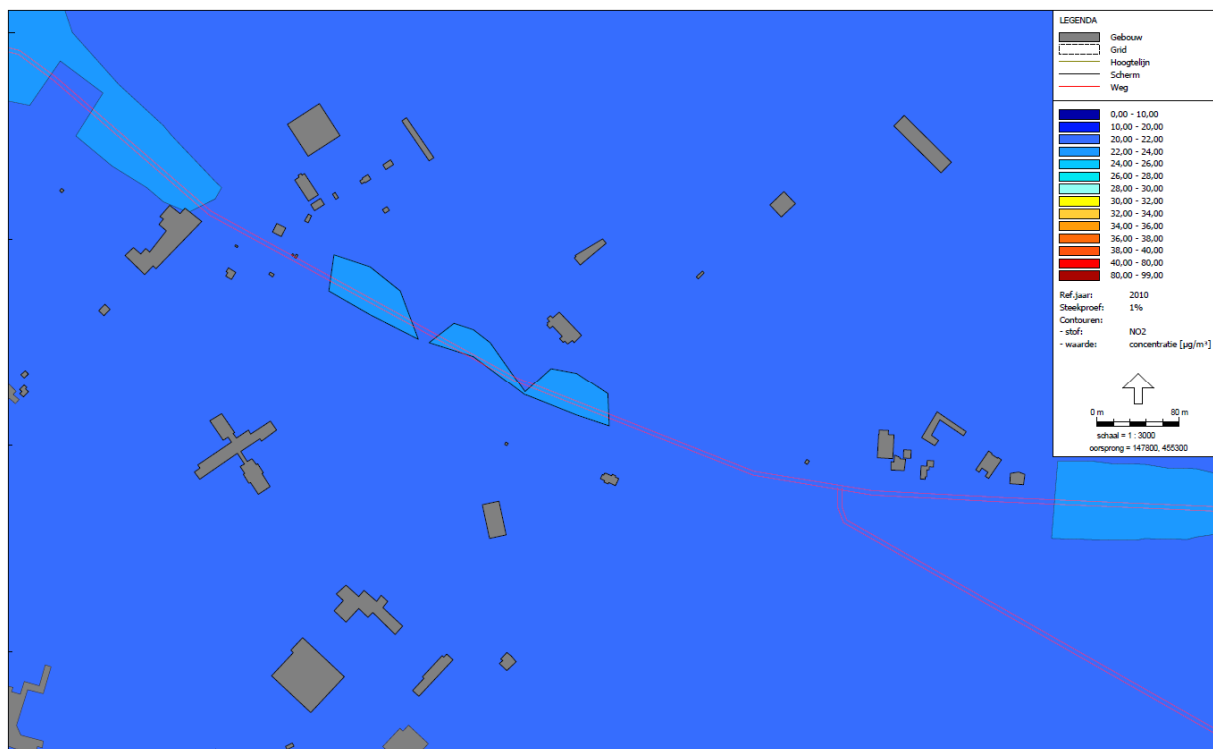
De getalsmatige grenzen van de NIBM-norm voor kantoren is:

- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige Verkeersverdeling

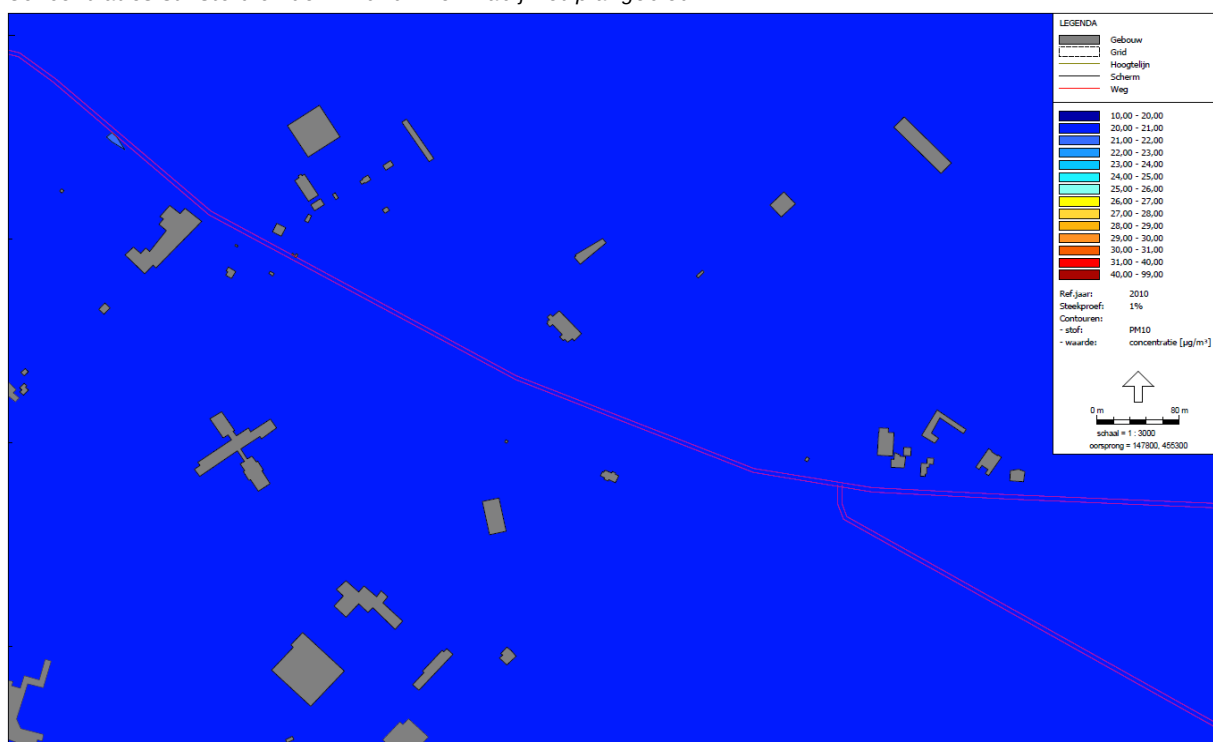
De bruto vloeroppervlakte (bvo) is volgens NEN 2580 "de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen." Met andere woorden: het gaat om de som van de vloeroppervlakten van alle binnenruimten van een gebouw. Bij een kantoorlocatie worden de bvo's van alle afzonderlijke kantoren bij elkaar opgeteld.

In totaal wordt in het plangebied voorzien in ca 5.410 m² bruto vloeroppervlakte kantoor. Dit is veel minder dan de norm van 100.000 m² vloeroppervlakte. Daarmee is aangetoond dat het project NIBM is en er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de Milieudienst Zuidoost-Utrecht toch de concentraties stikstofdioxide en fijnstof berekend (met het rekenmodel Geostacks van KEMA en DGMR). De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in de onderstaande afbeeldingen.



Concentraties stikstofdioxide in 2010 in en nabij het plangebied



Concentraties fijn stof in 2010 in en nabij het plangebied

Toetsing concentraties aan de grenswaarden

Uit bovenstaande figuren blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (40 microgram per m^3) en fijn stof (40 microgram per m^3) niet worden overschreden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het gebied bedragen circa 20 tot 24 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied maximaal 20 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Concluderend kan gesteld worden dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geschikt is voor de beoogde functie.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing. Bedrijfsgebouwen en kantoren worden in dit besluit namelijk niet aangemerkt als gevoelige bestemming.

5.4 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 ondergrondse 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 in 2011 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 tenminste 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.).

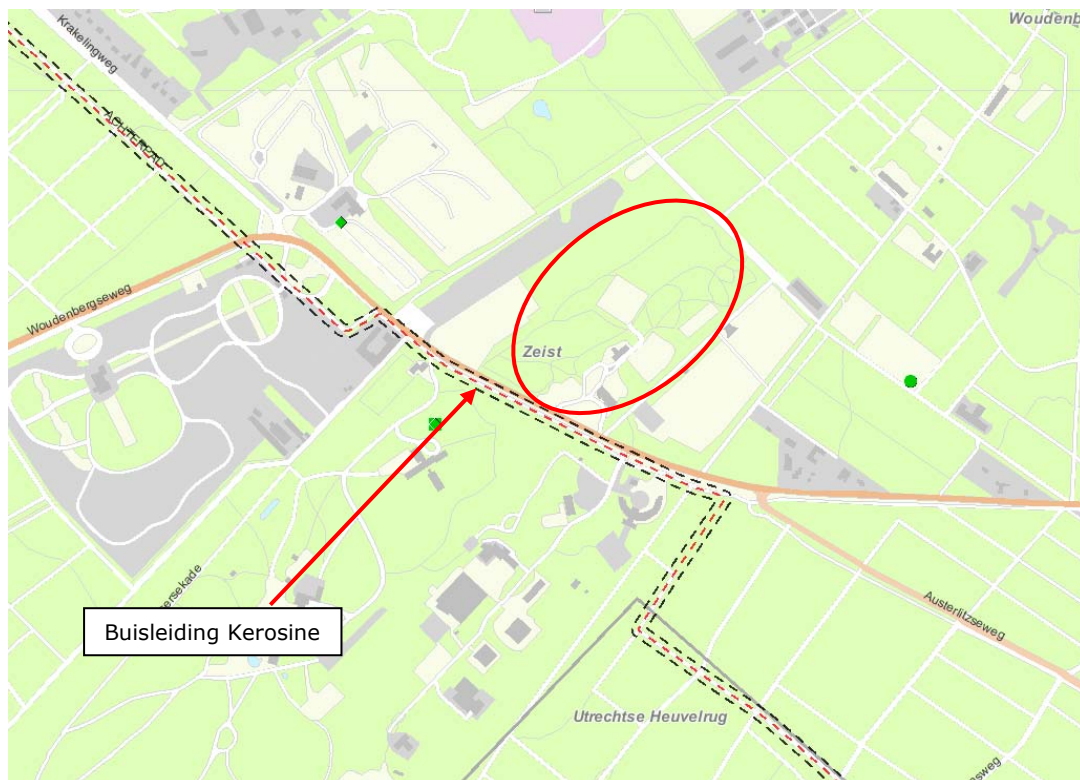
Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (VROM, 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM een veiligheidszone in acht te nemen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven.

Risicobedrijven:

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



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

Transport van gevaarlijke stoffen:

De afstand tot de meest nabij gelegen routes over de weg, het spoor en het water, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

Buisleidingen:

Langs de Woudenbergseweg is er een licht een kerosineleiding met een inwendige diameter van 4,12 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. In de Circulaire 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- K3-categorie' uit 1991 van het Ministerie van VROM zijn veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en woonbebouwing en bijzondere objecten zoals kantoorgebouwen. Deze veiligheidsafstanden worden in de Circulaire toetsingsafstanden genoemd. Kerosine wordt gerekend tot de K-2 categorie. De uitgangspunten van deze Circulaire zijn echter verouderd. Door het ministerie van VROM wordt ter vervanging een Besluit externe veiligheid Buisleidingen voorbereid. Het ontwerp van dit Besluit is in augustus 2009 bekend gemaakt. Het definitieve Besluit zal volgens verwachting in 2011 in werking treden.

Voor de interim-periode adviseert het ministerie van VROM om voor de risicobeoordeling van transportleidingen voor brandbare vloeistoffen gebruik te maken van de door RIVM opgestelde notitie "Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3" van augustus 2008.

Op grond van deze notitie geldt voor de onderhavige buisleiding het volgende:

- Voor K2 en K3 leidingen ligt de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar, ongeacht de diameter of werkdruk, op minder dan 5

meter van de leiding. Volgens de bij de notitie behorende tabel geldt voor een K1-leiding van 5 inch/80 bar een veiligheidsafstand van 9 meter. Omdat de Risicokaart aangeeft, dat een PR-afstand van 11 meter in acht genomen moet worden, dient bij voorkeur deze afstand als toetsafstand gekozen te worden.

- Er is geen sprake van een groepsrisico.

De afstand tussen de leiding en de te realiseren kantoren bedraagt meer dan 60 meter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voor het bestemmingsplan geen belemmeringen zijn vanuit externe veiligheid ten aanzien van de kerosineleiding.

Hoogspanningslijnen:

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig. Dergelijke leidingen vormen daarom geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.5 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet ouder zijn dan 5 jaar. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

Door Aveco de Bondt is ten behoeve van de eerder verleende vrijstelling voor de realisatie van zorgappartementen een Verkennend bodemonderzoek verricht conform NEN5740¹. Uit dit onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Tijdens het verrichten van de handboringen en de visuele terreininspectie zijn enkele bijzonderheden waargenomen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Ter plaatse van boorpunten 41 en 42 nabij de schuur zijn in de bovengrond vanaf het maaiveld tot circa 0,5 m-mv puindeeltjes aangetroffen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld of in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de bovengrond ter plaatse van alle deellocaties licht verhoogde gehalten lood, zink en PAK worden gemeten. Het betreffen overschrijdingen van de betreffende streefwaarden. In geen van

¹ Aveco de Bondt, Verkennend bodemonderzoek Woudenbergseweg 21 te Zeist, projectnummer 070121, kenmerk R-TMB/LQU, 23 januari 2007.

de grondmengmonsters zijn matig of sterk verhoogde gehalten gemeten. Er is geen duidelijke (punt)bron voor de licht verhoogde gehalten aan te wijzen.

Grondwater

Tijdens het uitvoeren van de grondboringen is het grondwater niet aangetroffen binnen een diepte van 5,0 m-mv. Derhalve zijn geen peilbuizen geplaatst voor de bemonstering van het grondwater.

Resumé

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

Gegeven de beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige grondgebruik en voorgenomen nieuwbouw.

Het bodemonderzoek is in april 2007 door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht beoordeeld en akkoord bevonden.

Gelet op het bovenstaande zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Sloopvergunning

Aangezien bij een asbestinventarisatie voor sloopwerkzaamheden bij de villa Sonnehaert (Amos Milieutechniek, kenmerk 092.0383 AR.21.DBO, 6-1-2010) mogelijke asbestbesmettingen in het pand zijn aangetroffen, dient voor de geplande sloop een nader onderzoek uitgevoerd te worden conform NEN 2991 (om de ernst en omvang van de mogelijke asbestbesmetting te kunnen bepalen). Aan de hand van de resultaten van dit nader onderzoek dient een plan van aanpak te worden opgesteld voor de noodzakelijke verwijdering van de asbesthoudende materialen. De kruipruimte, kelder en vloering mogen tot na de afronding van de sanering niet betreden worden zonder beschermende middelen. Het nadere onderzoek dient gedaan te worden bij de aanvraag voor een sloopvergunning.

5.6 Water

Algemeen

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

Voor het waterbeheer zijn diverse beleidsnotities opgesteld. Zoals het Waterbeheerplan 'Water voorop' van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, het Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht en de Vierde Nota Waterhuishouding van het rijk.

'Water voorop!' Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

De provincie Utrecht ziet in het Provinciaal Waterplan de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Systemen die goed in staat zijn om zelfstandig extremen op te vangen. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Dit geldt ook voor waterveiligheid. De provincie benadert dit aspect als een integraal ruimtelijk vraagstuk op basis van keringen, overstromingsdiepte en -snelheid, evacuatiemogelijkheden en occupatiepatroon.

Vierde Nota Waterhuishouding

De doelstelling voor het waterbeheer in Nederland wordt in de *vierde Nota Waterhuishouding* (NW4) 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd', genoemd. Twee punten die duidelijk naar voren komen zijn 'veerkracht van het watersysteem' en 'gebiedsgerichte aanpak (integratie van beleidsvelden en participatie van actoren)'. Gestreefd wordt naar een duurzaam stedelijk waterbeheer, vergroting van de waterberging van watersystemen en een goede afstemming van het water- en ruimtelijke orderingsbeleid.

Water in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt in het inrijgebied van de Utrechtse Heuvelrug. Dit betekent dat de ondergrond in hoofdzaak uit fijn en grof zand bestaat. Ook bevinden zich diverse grindlagen in de ondergrond. Een dik pakket zandige grond loopt af in zuidwestelijke richting naar het dal van de Kromme Rijn. Dit heeft tot gevolg dat het grondwater deze helling volgt en de stromingsrichting eveneens zuidwestelijk is. Ter plaatse van Sonnehaert is sprake van een diepe

grondwaterstand en in combinatie met een zandige (voedselarme) ondergrond betekent dit dat het een schraal milieu voor flora en vegetatie is.

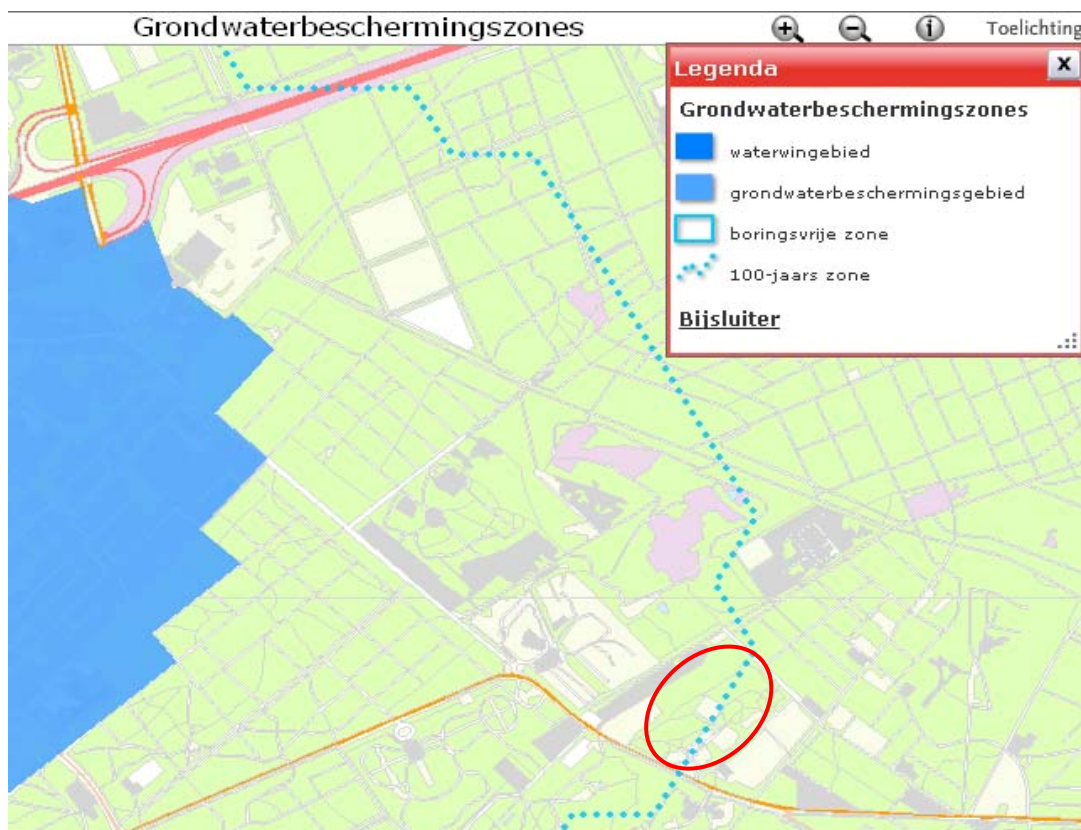
Neerslag zijgt in deze grond direct weg naar het diepere grondwater zodat er in deze omgeving geen sprake is van wateroverlast. In dit deel van de gemeente Zeist is geen open water aanwezig. Het feit dat in de vijver in het bos permanent water staat betekent dat deze vijver moet zijn voorzien van een ondoordringbare laag (folie of leem).

Het plangebied ligt in een gebied met grondwatertrap VII, wat een diepe ligging van het grondwater impliceert. Uit het bodemonderzoek (zie vorige paragraaf) blijkt dat het grondwater op meer dan 5 meter diepte ligt. Ook de realisering van de parkeerkelder beneden maaiveld gaat niet gepaard met een verlaging van de grondwaterstand. Ter verduidelijking, de parkeergarage van de KNVB aan de overzijde van de Woudenbergseweg heeft een open vloer (klinkers). Bij realisatie van de ondergrondse parkeergarage zal deze als waterdichte constructie worden uitgevoerd.

Het beleid dienaangaande van de gemeente Zeist is erop gericht om zoveel mogelijk regenwater af te koppelen van de riolering. De (vroegere) uitbreidingen van Zeist hebben immers tot gevolg gehad dat steeds meer regenwater via daken en wegen wegspoelde en via leidingen werd afgevoerd. Het water kreeg minder kans om te infiltreren. Hierdoor is in de kwelgebieden de uittreding van kwelwater afgenomen. Het is daarom van belang dat met name in inzigtgebieden, zoals op de Heuvelrug, zoveel mogelijk hemelwater de kans krijgt naar het grondwater weg te zijgen. Ook het tegengaan van verdroging in het gebied speelt hierbij een belangrijke rol. Het plangebied ligt in het gebied waarvoor het afkoppelconvenant Utrechtse Heuvelrug is getekend. In het convenant zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het gebruik van strooizout, bestrijdingsmiddelen en het infiltreren van hemelwater in de bodem. Het gebruik van strooizout dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daken en gevels dienen gebouwd te worden met niet uitloogbaar materiaal. Chemische onkruidbestrijding mag niet worden gebruikt.

Ook is het plangebied, zo blijkt uit de bijgaande figuur, deels gesitueerd in een 100-jaarsaandachtsgebied. Dit is een ruime zone om een waterwingebied, de plaats waar het grondwater wordt opgepompt. In deze zone gelden beleidstermen als 'kwetsbaar' tot 'zeer kwetsbaar'. De kleilaag die het grondwater beschermt, is in deze gebieden immers niet of nauwelijks aanwezig. Daardoor kunnen vervuilingen gemakkelijk bij de (waterwin)putten komen.

In het 100-jaarsaandachtsgebied gelden geen extra regels voor inrichtingen. De gemeente ziet er echter op toe dat bedrijven en instellingen goede bodembeschermende maatregelen treffen. Dit betekent dat via bouw- en milieuvergunning mogelijk extra bodembeschermende eisen aan de bedrijven, c.q. instellingen worden gesteld.



Ligging plangebied ten opzichte van grondwaterbeschermingszones (bron: provincie Utrecht)

Tot slot wordt gemeld dat in er bij het bouwen naar wordt gestreefd om geen gebruik te maken van zogenaamde uitlogende materialen in dakgoten en regenpijpen, zodat vervuiling van het grondwater door zware metalen wordt voorkomen.

Riolering en infiltratie

In de huidige situatie vindt (deels) directe infiltratie in de bodem plaats en deels afvoer van hemelwater op verhard oppervlak, via het bestaande gemengde rioleringsstelsel.

Bij de realisatie van het plan neemt de verharding toe. Daarom zal er ingespeeld worden op het gemeentelijke beleid, door zoveel mogelijk (schoon) hemelwater ook daadwerkelijk via bodem te laten inzijgen en niet af te voeren naar de riolering. Hierbij wordt gebruik gemaakt van infiltratieputten en/of grindkoffers. Dit geldt zowel voor het openbare gebied (ontsluitingsweg, trottoirs, etc) als voor hemelwater dat op daken neerkomt. Verder zal hemelwater en huishoudelijk afvalwater gescheiden worden ingezameld: 'dakwater' zal worden geïnfiltreerd en het geproduceerde huishoudelijke vuile water wordt via de riolering afgevoerd.

De openbare rioleringswerken in het plangebied zijn in beheer bij de gemeente. Voorwaarden voor aansluiting op het openbare riool zijn vastgelegd in de gemeentelijke aansluitverordening. Het ingezamelde afvalwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Zeist, welke het effluent uiteindelijk loost op een A-watergang van het Hoogheemraadschap 'De Stichtse Rijnlanden'.

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 primaire waterkeringen, kades of 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.
Riolering	Ja	Het is gewenst om bij de realisatie van het plan afkoppeling van daken en verharding van het riool te realiseren. 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. In het plangebied liggen geen rioolpersleidingen of RWZI's.
Watervoorziening	Nee	Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Overlast grondwater	Nee	In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, uitgezonderd een kleine vijver in het bos.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel is een deel van het plangebied gelegen in de 100-jaarsaandachtszone van een waterwingebied. Daarom is het wenselijk om het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen zoveel mogelijk te vermijden om vervuiling van de bodem en grondwater te voorkomen.
Volksgezondheid	Nee	In of nabij het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten. In het plangebied bevinden zich en komen er geen functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen.
Verdroging/Kwel	Nee	Er is in het plangebied geen sprake van kwel. Verdroging kan zoveel mogelijk worden voorkomen door zoveel mogelijk water te infiltreren.
Natte natuur	Nee	Het plangebied ligt niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Nee	Het beheer van rioleringswerken nabij het plangebied is in handen van de gemeente. Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van watergangen.

De eerder verleende vrijstelling voor de realisatie van zorgappartementen heeft de watertoets doorlopen. In dit kader heeft het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden positief geadviseerd. Het voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het voorliggende plan wordt uitgegaan van dezelfde oppervlakte verharding dan het plan voor de zorgappartementen en ook de overige uitgangspunten ten aanzien van water blijven ongewijzigd, waardoor ook het voorliggende plan aan 'het standstill beginsel' voldoet. In het kader van het 3.1.1 Bro overleg heeft het Hoogheemraadschap aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, 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'.

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 kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrictlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrictlijn).

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

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten. Zie ook hoofdstuk 3.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten. Derhalve is er geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit de Natuurbeschermingswet.

Het plangebied is wel gelegen in de EHS. Daarom is voor de ontwikkelingen in het plangebied door Zoon, bureau voor ecologie, een natuurtoets uitgevoerd². De rapportage van de natuurtoets is opgenomen in de bijlage.

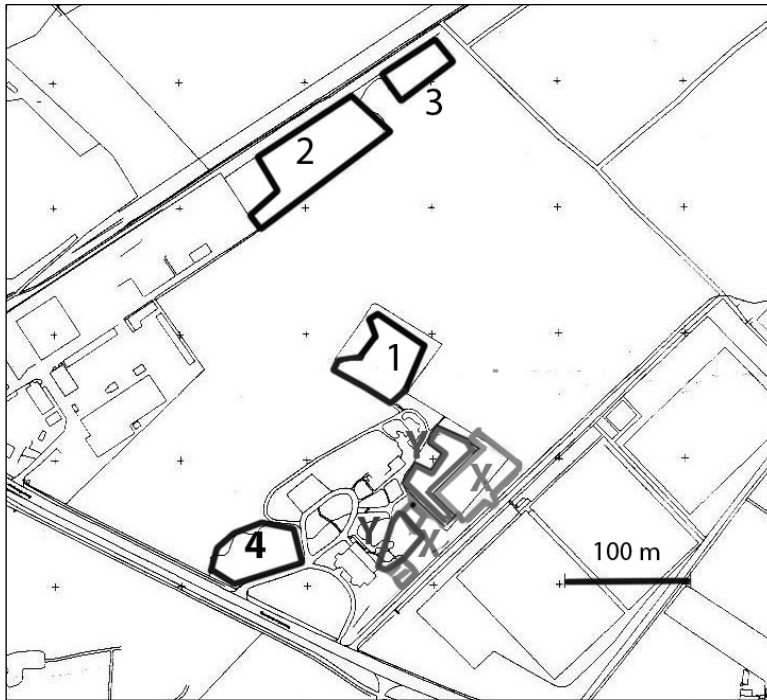
Uit de Natuurtoets komt ten aanzien van beschermde gebieden de volgende conclusie naar voren. Door het bebossen van cultuurgronden in het bosgebied wordt het boshabitat hier versterkt. Ook de verbindingsfunctie van Sonnehaert tussen Krakeling en Woudschoten wordt hierdoor versterkt. Door ontwikkeling van natuurlijk bos en natuurlijk grasland op de bestaande pony-weide en ruigten vermindert in het midden en noorden van het terrein de cultuurdruk, waardoor er nieuwe mogelijkheden voor wilde flora en fauna ontstaan. Door de bouw en aanleg te concentreren in het aanwezige park in het zuidoostelijk deel blijven de menselijke activiteiten gebundeld. Daardoor is de rust in het overige bosgebied gegarandeerd.

Een onderdeel van de Natuurtoets vormt ook de 'Nee-tenzij toets' voor de EHS conform de regels van de provincie Utrecht. De conclusie hiervan is dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de EHS. Er zijn enkele negatieve effecten op natuurwaarden. Deze zijn zeer kleinschalig en de duurzame instandhouding van deze natuurwaarden in en rond Sonnehaert komt niet in gevaar. Er zijn daarentegen vele positieve effecten op deze natuurwaarden, waardoor hun duurzame instandhouding versterkt wordt. In het kader van het Nee-tenzij beginsel voor de EHS kan het plan daarom doorgaan.

Onderstaand is een afbeelding met de balans van winst en verlies aan natuurkwaliteit opgenomen, die afkomstig is uit de Natuurtoets.

² Zoon, bureau voor ecologie, Natuurtoets Sonnehaert Zeist, 14 oktober 2010

Balans van winst en verlies aan natuurkwaliteit (bron: Zoon, buro voor Ecologie)



Balans van winst en verlies als gevolg van het plan

	X	te verwijderen bos en natuurlijk grasland ten behoeve van gebouw en weg
	Y	natuurlijk grasland wordt omgevormd naar parkgazon
	1,2,3,4	ontwikkeling van bos en natuur op bestaande ruigte, pony-weides en parkweide

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

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 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. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Voor de ontwikkelingen in het plangebied door Zoon, bureau voor ecologie, een natuurtoets uitgevoerd³. De rapportage van de natuurtoets is opgenomen in de bijlage. In de Natuurtoets is een overzicht opgenomen van de beschermde soorten die tussen 2002 en 2010 zijn aangetroffen in het plangebied.

In de Natuurtoets wordt ten aanzien van beschermde soorten de volgende conclusie getrokken. Het plan heeft een beperkte negatieve invloed op beschermde soorten. De nieuwe bebouwing valt grotendeels over het grasveld en het parkbos, waarbij geen verblijfplaatsen van holenbroedende standvogels zullen verdwijnen. Het grootste deel van de parkbomen en dus de natuurwaarde daarvan, kan intact blijven, zodat paarplaatsen van vleermuizen op deze bomen behouden blijven. Op termijn zullen deze bomen ook geschikt worden voor holenbroeders en vleermuiskolonies. Er gaat een klein deel oud loofbos bij het nieuwe gebouw verloren. Dit bos heeft goed ontwikkelde bosflora, biotoop voor boombewonende standvogels (mogelijk groene specht) en hazelworm. Door de kleine schaal en de beperkte actuele natuurwaarden is het effect waarschijnlijk niet significant. Het is verder tijdelijk, omdat de bosrandbiotoop opschuift. Wel gaat de kolonie van rode bosmier in de tuin verloren.

Uit de Natuurtoets blijkt dat bij het realiseren van het plan rekening gehouden moet worden met de hazelworm en boombewonende broedvogels en paarplaatsen van vleermuizen op parkbomen. Voor de hazelworm dient een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden. Voor alle andere soorten (uitgezonderd de soorten waarvoor een vrijstelling geldt op grond van de Flora- en faunawet) zal een activiteitenplan opgesteld moeten worden met maatregelen om overtreding van de Flora en faunawet te voorkomen. De verwachting is dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. In de Natuurtoets wordt namelijk geconcludeerd dat de duurzame instandhouding van de natuurwaarden in en rond Sonnehaert niet in gevaar komt.

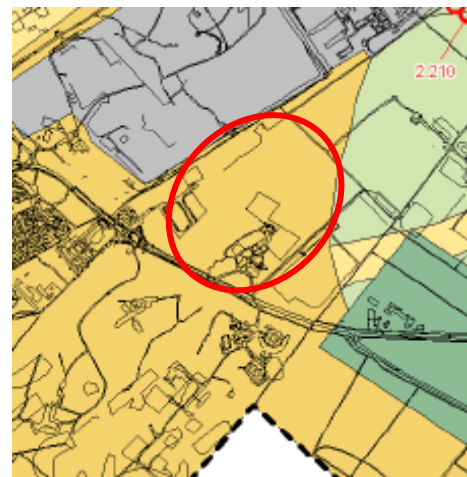
³ Zoon, bureau voor ecologie, Natuurtoets Sonnehaert Zeist, 14 oktober 2010

5.8 Archeologie

Algemeen

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. 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 resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten 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.



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

Archeologie in relatie tot het plangebied

In hoofdstuk 3 is al aan de orde gekomen dat voor de gemeente Zeist een archeologische beleidsadvieskaart is opgesteld. 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 behoort tot de zone met 'middelhoge verwachting'. Bij plangebieden die groter zijn dan 1000 m² geldt dat hier zonder nader archeologisch onderzoek geen bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv mogen plaatsvinden.

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	
 6760 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

Het deel van het plangebied waar bodemingrepen plaatsvinden ligt geheel in de zone met een lage archeologische verwachting. 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 bodemverstoringen voorzien die een oppervlakte van meer dan 10 ha beslaan, zodat nader archeologisch onderzoek hier niet nodig is.

Een klein deel in het noordoosten van het plangebied behoort tot de zone met 'middelhoge verwachting'. Bij plangebieden die groter zijn dan 1000 m² geldt dat hier zonder nader archeologisch onderzoek geen bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv mogen plaatsvinden. In dit gebied zijn geen bodemingrepen voorzien. Om de aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten hier te beschermen is in het bestemmingsplan aan dit gebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' toegekend. Deze bestemming waarborgt dat bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm –mv niet kunnen plaatsvinden zonder nader archeologisch onderzoek.

Doordat het deel van het plangebied waar bodemingrepen plaatsvinden nabij een zone van hoge en een zone van middelhoge archeologische verwachting ligt, bestaat de mogelijkheid dat binnen het plangebied archeologische resten worden aangetroffen. Daarom verdient het de aanbeveling amateur-archeologen toezicht op de werkzaamheden te laten houden. Hiertoe kan contact worden opgenomen met het Steunpunt archeologische vrijwilligers(groepen), Landschap Erfgoed Utrecht. Als tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen dienen deze ten alle tijden te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.9 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

ordering is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

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. 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 opgenomen in bijgaande tabel.

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.

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 5.2 Richtafstanden per milieucategorie
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG

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.

Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Op basis van de VNG publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt voor kantoren een milieuzone van 10 meter. Binnen 10 meter zijn er geen woningen gelegen. Er zijn geen milieuzones over het plangebied gelegen van andere bedrijven. Derhalve zijn er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.10 Duurzaamheid

Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouw- en renovatie projecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in bouwprojecten geeft kansen in iedere fase van een project. Door zongericht te verkavelen of door energiezuinige installatietechniek toe te passen kan het energiegebruik in de gebruiksfase van het gebouw worden beperkt. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op ons milieu verlaagd worden - door het vermijden van uitlogende materialen als zink en koper of door het gebruik van gerecyclede of hernieuwbare materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis (leem, natuurverf) kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving en kan daarbij kosten besparend zijn.

Tools voor duurzaamheid in de bouw

Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)

Index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft gebaseerd op gebouweigenschappen, gebouwgebonden installaties en gestandaardiseerd gebruikersgedrag. Voor kantoorpanden geldt op dit moment een EPC-eis van 1,1. Bij een EPC van 0,0 verbruikt het gebouw netto geen energie.

Energielabel

Geeft gebouweigenaar of gebruiker inzicht in de energiezuinigheid van een gebouw.

GPR Gebouw® (versie 4.1)

Het instrument GPR Gebouw helpt bij het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf subthema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde en geeft inzicht in mogelijke maatregelen en hun effect. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed).

Op verschillende overheidsniveaus zijn wetten en beleid ontwikkeld waarmee duurzame nieuwbouw gestimuleerd wordt.

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen. Voor kantoorpanden geldt vanaf januari 2009 een EPC van maximaal 1,1. Voor 2011 ligt het voornemen deze EPC voor kantoorpanden met 25% aan te scherpen. Voor de bestaande bouw geldt sinds 2008 de energielabel verplichting bij verkoop of verhuur van utiliteitsbouw, dit is echter niet van toepassing op monumenten.

Gemeentelijk beleid

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

Duurzaamheid in relatie tot het plangebied

Het plangebied valt onder het gebiedstype "natuurlijke buitengebieden". De kwaliteitseisen voor duurzaamheid (energie en duurzaam bouwen) voor dit kwaliteitsprofiel zijn opgenomen in onderstaande tabel. De kwaliteitseisen zijn opgesplitst in de basiskwaliteit en de gebiedsambitie. De basiskwaliteit beschrijft de kwaliteit zoals deze op dit moment in het gebied aanwezig is, en sluit aan op het wettelijke vereiste. De gebiedsambitie is de kwaliteit waar de gemeente in het gebied naar streeft.

Ambities voor gebiedstype "natuurlijke buitengebieden" uit het milieubeleidsplan 2008 - 2011 van Zeist

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

De nieuwbouw- en renovatieplannen van het plangebied geven kansen voor duurzaamheid. Voor het optimaal benutten van deze kansen zal bekeken worden of gebruik gemaakt kan worden van het instrument GPR gebouw bij de ontwikkeling van het nieuw te bouwen kantoorpand. Hiermee kunnen kansen worden benut en kan duurzaamheid worden meegenomen in de realisatie van de nieuwbouw. Het behalen van de wettelijke EPC eis en de ambities van de gemeente op het gebied van EPC en GPR gebouw zijn hierin richtinggevend.

Voorbeelden van energiebesparende maatregelen die kunnen helpen bij het realiseren van de gemeentelijke ambities zijn het toepassen van energiezuinige installaties voor verwarmen en koelen zoals warmtepompen op lucht en het toepassen van verregaande isolatie.

Voor renovatie van de (deels) monumentale panden tot kantoorpanden heeft de gemeente Zeist geen ambities gesteld. Bezien zal worden of het mogelijk is

om ook hier, voor zover de monumentstatus van het gebouw het toestaat, zo veel mogelijk energiezuinige installaties en isolatie toe te passen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Analoge verbeelding

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2008), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en gegevens aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot. De kaart is opgesteld conform het SVBP 2008.

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

Het bestemmingsplan "Sonnehaert KNVB" is een ontwikkelingsgericht plan. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid te bieden aan omwonenden, is gekozen voor een redelijk gedetailleerd bestemmingsplan dat toch de nodige flexibiliteit kent. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Sonnehaert KNVB is voor de eenduidigheid en helderheid zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van de verbeelding van het recent vastgestelde bestemmingsplan KNVB Sportcentrum.

6.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De analoge plankaart en planregels zijn ingericht volgens het SVBP 2008. Tevens zijn de planregels afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

In de standaardregels zijn de begripsomschrijvingen en de wijze van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP 2008.

Artikel 3 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor het te behouden bos met zijn landschaps-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het terreingedeelte waar een parkachtige inrichting is voorzien. Het groen mag niet voor parkeren worden gebruikt, tenzij ter plaatse de aanduiding 'parkeren' aanwezig is. Binnen de bestemming groen zijn fiets- en voetpaden mogelijk. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Artikel 5 Sport

Binnen deze bestemming zijn bestaande gebouwen en het nieuwe gebouw opgenomen. De gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de verbeelding is voor elk bouwvlak een maximale goot- en bouwhoogte of een maximale bouwhoogte aangegeven. De gebouwen binnen het desbetreffende bouwvlak mogen die bouwhoogte niet overschrijden. Verder is de kantoorfunctie op de verbeelding aangeduid, zodat de realisatie van kantoren hier mogelijk is. De mogelijkheid om een parkeergarage te realiseren onder het nieuwe gebouw is opgenomen op de verbeelding middels de aanduiding parkeergarage.

Artikel 6 Verkeer

De belangrijkste paden in het plangebied, die ook toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer en in die zin ook een ontsluitende functie vervullen, hebben de bestemming verkeer gekregen. De 'boog' voor de villa die aansluit op de Woudenbergseweg heeft niet de bestemming verkeer gekregen vanwege de ontsluitende functie - die wordt immers opgeheven door de nieuwe ontsluiting vanaf het KNVB terrein - maar om te bewerkstellingen dat deze behouden blijft omdat de 'boog' karakteristiek is voor de opzet van Sonnehaert.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemming waarborgt dat bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m2 en waarvoor bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv moeten plaatsvinden, archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Op deze wijze en middels een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, beschermt deze bestemming de archeologische waarden.

Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie-2

Deze bestemming is gebruikt om de cultuurhistorische waarden van Sonnehaert te beschermen. Met de dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen. Het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden is alleen mogelijk als hiervoor een omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verkregen. Voor het verkrijgen van een dergelijke vergunning moet vooraf de monumentencommissie worden geraadpleegd en mogen de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 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 gebruiksregels

Deze algemene gebruiksregels geven aan welke soorten gebruik in ieder geval worden gezien als gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die van toepassing zijn binnen het gehele plangebied.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten 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.

Artikel 13 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In deze bepaling zijn de in de verschillende bestemmingen voorkomende omgevingsvergunningplichten voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, overzichtelijk in een tabel gezet. Per bestemming is aangegeven welke werken en werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig zijn.

Artikel 14 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.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen 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 15 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De omvorming van de villa en koetshuis tot kantoorruimte en de ontwikkeling van het nieuwe kantoorgebouw ten behoeve van de KNVB, betreft een particulier initiatief, waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden via de leges gedekt. Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Het voorgaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Wel zal een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen de gemeente en KNVB, zodat eventuele planschade voor derden niet voor rekening van de gemeente komt.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners. Naar aanleiding hiervan hebben drie instanties een reactie gegeven. Dit betreffen de VROM-Inspectie, de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Hieronder zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. VROM-Inspectie

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie gemeente:

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Utrecht

In de toelichting wordt aangegeven dat de beoogde ontwikkeling ontsloten moet gaan worden via de bestaande aansluiting van de KNVB-sportvelden op de N224 (Woudenbergseweg). De vraag is of deze aansluiting voldoende capaciteit heeft om de berekende extra verkeersbewegingen als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen verwerken. Nu is de aansluiting ingericht enkel om de bestaande parkeerplaats van de KNVB te bereiken.

Reactie gemeente:

Zoals op pagina 37 van de toelichting (voorontwerp) is aangegeven, wordt uitgegaan van 233 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkelingen, die in dit plan mogelijk worden gemaakt. Een eerste beoordeling laat zien, dat dit niet hoeft te leiden tot een aanpassing van de (lengte van de) opstelstrook voor links afslaand verkeer vanaf de Woudenbergseweg (komend uit de westelijke richting) naar het noordelijke gedeelte van het terrein van de KNVB. Redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat evenveel motorvoertuigen van als naar het terrein zullen komen, respectievelijk gaan per etmaal. Van het komende verkeer zal, gelet op de kortste verbindingen met de nabijgelegen snelwegen A28 en A12, beduidend meer verkeer uit westelijke richting komen dan uit oostelijke richting. Redelijkerwijs kan daarom geschat worden dat circa 80 motorvoertuigen extra per etmaal uit de westelijke richting over de Woudenbergseweg naar het noordelijke gedeelte van het terrein van de KNVB zullen gaan. Alleen deze 80 motorvoertuigen extra zullen gebruik maken van bedoelde opstelstrook.

Momenteel zijn er bij de gemeente geen capaciteitsproblemen van bedoelde opstelstrook bekend. De genoemde intensivering is gering. Zelfs indien zou worden aangenomen, dat alle 80 extra bewegingen in de ochtendspits

tussen 7:00 en 9:00 uur arriveren, betekent dit één extra motorvoertuigbeweging per anderhalve minuut. Dat is een zodanig lage extra intensiteit, dat op voorhand geconcludeerd kan worden, dat de bestaande capaciteit toereikend zal zijn.

3. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het hoogheemraadschap heeft geen op- of aanmerkingen over het plan. Geconcludeerd wordt dat de gevolgen voor water door de ontwikkeling goed onderbouwd zijn en dat voldaan wordt aan het gemeentelijke rioleringsbeleid en waterschapsbeleid.

Reactie gemeente:

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

8.2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sonnehaert KNVB' met de daarop betrekking hebbende stukken heeft vanaf donderdag 20 januari tot en met woensdag 2 maart 2011 (6 weken) ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Dit betekent dat het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld.