

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN

HERONTWIKKELING BUITENPLAATS HEEREWEGEN



STICHTING WARANDE

Opdrachtnummer : 99.287
ID nr. : NL.IMRO.0355.BPherBuHeerewegen-VS01
Datum : mei 2017
Versie : 11
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 9 mei 2017



INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	De geldende beheersverordening	7
1.4	Masterplan 2014 en voorbereiding bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	8
2	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Historie	9
2.3	De ruimtelijke en functionele structuur.....	10
2.4	De Groenstructuur van het parkbos – de buitenplaats.....	13
2.5	Verkeer en parkeren	18
3	BELEIDSKADER	21
3.1	Inleiding.....	21
3.2	Rijksbeleid.....	21
3.3	Provinciaal beleid	24
3.4	Regionaal beleid.....	31
3.5	Gemeentelijk Beleid.....	35
4	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	43
4.1	Inleiding.....	43
4.2	De ruimtelijke en functionele structuur.....	43
4.3	De Groenstructuur van het parkbos – de buitenplaats.....	50
4.4	Verkeer en parkeren	54
4.5	Beeldkwaliteit	57
4.6	Boscompensatie	58
4.7	Duurzaamheid	59
4.8	Het nieuwe bestemmingsplan	60
5	RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN	61
5.1	Geluid.....	61
5.2	Bodem	64
5.3	Luchtkwaliteit	65
5.4	Externe veiligheid.....	69
5.5	Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)	71
5.6	Water	73
5.7	Ecologie	77
5.8	Archeologie	89

5.9	Cultuurhistorie	92
6	JURIDISCHE ASPECTEN	96
6.1	Algemeen	96
6.2	Opbouw regels en verbeelding	97
6.3	Toelichting op de artikelen.....	97
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	102
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	103
8.1	Vooroverleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan	103
8.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	103

Bijlagen bij toelichting:

1. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - Herinrichting Park Heerewegen te Zeist, Alcedo BV, 24 april 2015;*
2. *Verkennd bodemonderzoek Park Heerewegen Zeist, Van der Poel Milieu B.V Markelo, proj.nr. 2015.161, mei 2015.*
3. *Archeologisch onderzoek Park Heerewegen Zeist, ArcheoPro, rapportnr. 15.035, 15 januari 2016.*
4. *Ecologisch onderzoek, Herontwikkeling buitenplaats Heerewegen Zeist, Atkb, 26 juli 2016.*
5. *Monumentale bomenkaart, B+B, 16 juni 2016.*
6. *Advies Monumentencommissie, 20 september 2016.*
7. *Nota van inspraak en vooroverleg, mRO, november 2016.*
8. *Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, mRO, maart 2017.*

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Op Buitenplaats Heerewegen biedt Warande zorg op maat, met name gericht op senioren met een brede maatschappelijke en culturele belangstelling, voor wie het behoud van hun vitaliteit belangrijk is en die dat ook zelf willen vormgeven. Naast intramurale zorg wordt dagbehandeling en dag-verzorging geboden en extramurale zorg geclusterd in wooncomplexen.

De kwaliteit van een deel van de huidige gebouwen op de buitenplaats biedt voor de langere termijn niet de mogelijkheid om de beoogde duurzame en hoogwaardige huisvesting, zorg, behandeling en dienstverlening aan te bieden. Daarvoor is een vernieuwing van gebouwen, zorgconcepten en het terrein noodzakelijk.

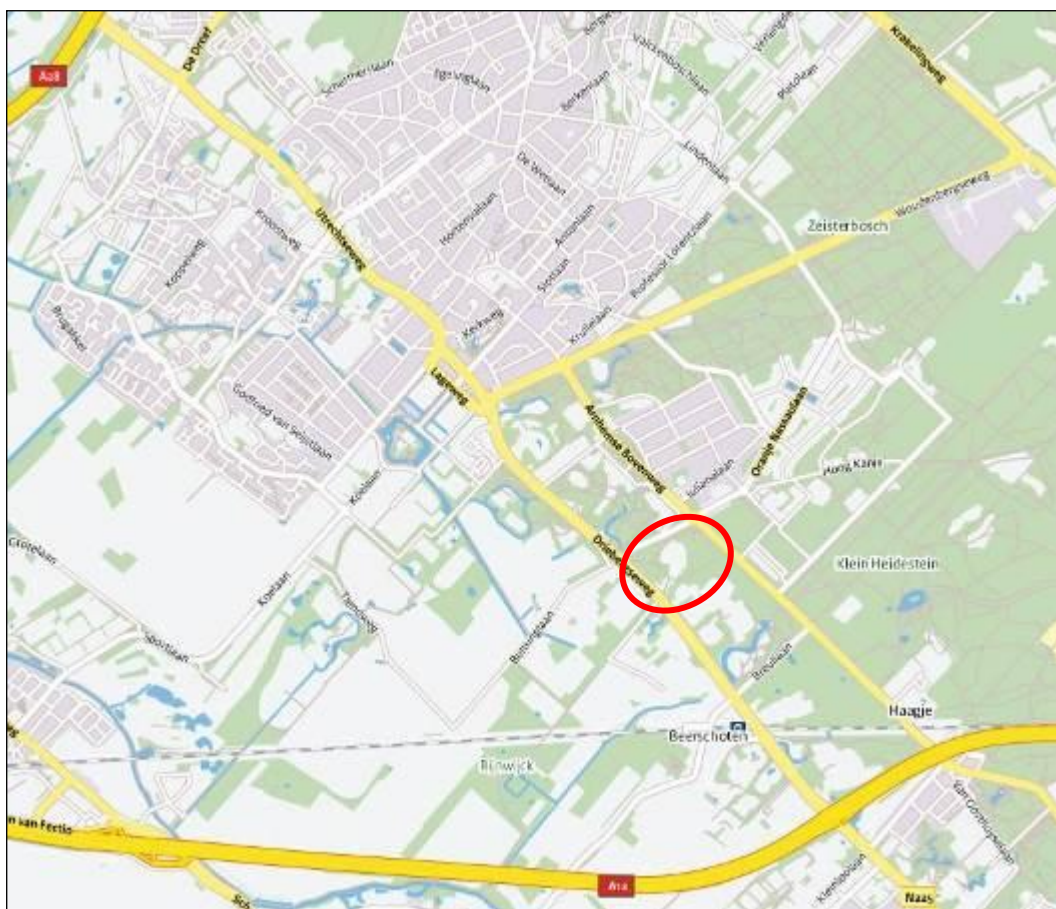
Beoogd is een vernieuwing van een deel van de woonzorggebouwen, deels door herontwikkeling, deels door sloop/vervangende nieuwbouw. Aanvullend hierop wordt waar nodig c.q. mogelijk de bestaande groen- en padenstructuur van de buitenplaats hersteld en verbeterd.

De beoogde herontwikkeling past niet in de geldende beheersverordening 'Buitengebied Zuid-West'. In de geldende beheersverordening is de bestaande situatie namelijk vastgelegd en zijn geen mogelijkheden voor een herinrichting/vernieuwing opgenomen. Dat betekent dat een nieuw bestemmingsplan nodig is om dit mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan moet daarin voorzien.

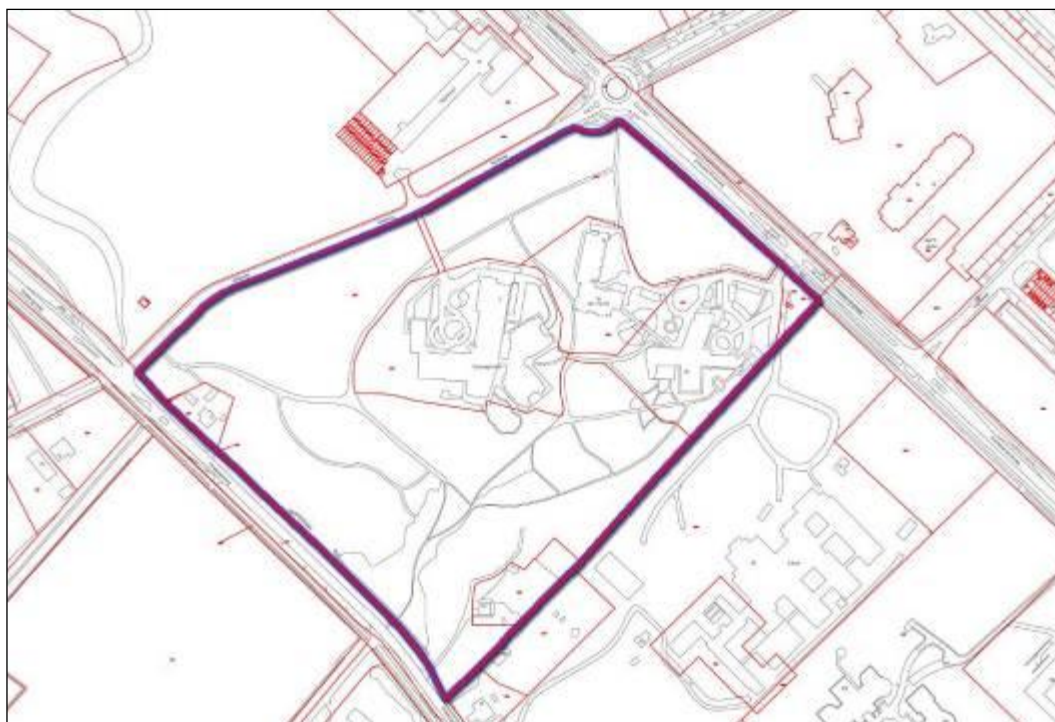
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Buitenplaats Heerewegen is gelegen aan de zuidelijke entree van Zeist, tussen de Dribergseweg aan de zuidwest-zijde en de Arnhemse Bovenweg aan de noordoost-zijde. De Heideweg vormt de noordoostelijke grens en aan de zuidoostelijke zijde grenst het plangebied aan Buitenplaats De Breul. De woningen aan de Dribergseweg nr. 9 (Klein Heerewegen) en 11a (voormalige tuinmanswoning) zijn als onderdeel van de buitenplaats ook in het plangebied opgenomen.

In bijgaande figuren (volgende bladzijde) zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied op een topografische ondergrond



Begrenzing plangebied op de Groot-schalige Basiskaart Nederland (in grijs) en Kadastrale kaart (in rood)

1.3 De geldende beheersverordening

Zoals genoemd, maakt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan deel uit van de beheersverordening 'Buitengebied Zuid-West', vastgesteld op 7 juli 2015. In deze beheersverordening is met zoveel woorden bepaald dat het bestaande gebruik mag worden voortgezet zoals opgenomen in de voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid-West' (vastgesteld 21 september 2005), en in de voorschriften en plankaart van de '1^e Partiële herziening 'Buitengebied Zuid-West' (vastgesteld op 3 november 2009).

Volgens de beheersverordening is het bestaande gebruik als volgt geregeld: De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Maatschappelijk' zoals beschreven in artikel 2.10 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid-West' (zorggebouwen en aangrenzende terrein) en voor 'Buitenplaats' zoals beschreven in artikel 2.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid-West' (het parkbos). Verder is het terrein aangeduid als gemeentelijk monument.



Uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid-West', ter hoogte van het plangebied

De bestaande gebouwen hebben een maatschappelijke bestemming waarbij het bouwvlak strak om de buitenste contour van het gebouw is gelegd. Binnen de bouwvlakken is geen wezenlijke uitbreiding van de gebouwen meer mogelijk. Het aangrenzende verharde terrein heeft ook een maatschappelijke bestemming (zonder bouwmogelijkheden) gekregen. De rest van het terrein heeft een buitenplaatsbestemming gekregen, waarbinnen geen nieuwe bebouwing is toegestaan.

Omdat de geldende beheersverordening is afgestemd op de bestaande situatie biedt het geen ruimte voor de beoogde inrichting zoals in hoofdstuk 4 nader beschreven.

1.4 Masterplan 2014 en voorbereiding bestemmingsplan

Ten behoeve van de beoogde modernisering en herinrichting heeft Warande in 2014 een Masterplan opgesteld, waarin de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkelingen zijn opgenomen. Over dit Masterplan heeft overleg plaatsgevonden met het Utrechts Landschap (grondeigenaar en beheerder van een deel van de Buitenplaats), de gemeente Zeist, de Monumentencommissie van de gemeente Zeist en de Provincie Utrecht.

Op basis van het Masterplan is de voorbereiding van het bestemmingsplan gestart. In dat kader heeft Warande contact gezocht met de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist. De plannen zijn inhoudelijk met de Stichting en de Werkgroep besproken. Zij hebben hun waardering uitgesproken voor het vrijmaken van de oostzijde van de buitenplaats ter versterking van de ecologische verbindingfunctie en voor het uitgangspunt om zorgvuldig in te spelen op de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de buitenplaats. Zij hebben vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en natuur hun zorg uitgesproken over onder meer het open maken van de ruimte voor en naast het nieuwe 'landhuis' en over de hoogte van het nieuwe "landhuis".

Met de Werkgroep en de Stichting is afgesproken dat zij actief in het vervolgtraject van het bestemmingsplan worden geraadpleegd en geïnformeerd en dat zij worden betrokken bij de uitvoering van de plannen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Daarbij wordt voor een groot deel aangesloten bij de beschrijving zoals die ook in het Masterplan is opgenomen.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de beoogde ontwikkeling en wordt het landschapsplan dat onderdeel van het plan is toegelicht.

Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten.

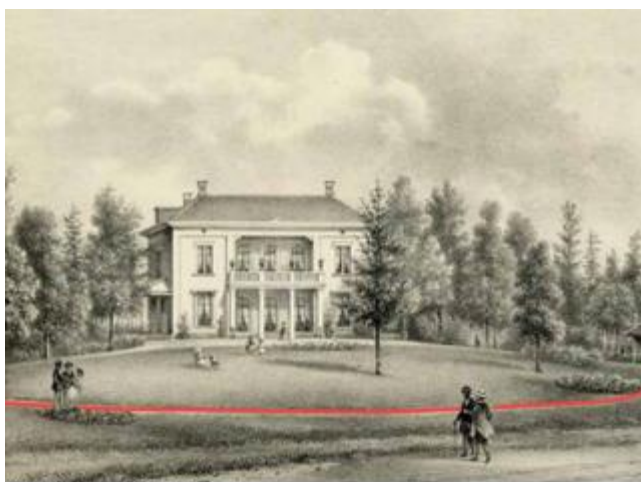
Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

Tot slot komen in hoofdstuk 7 en 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Buitenplaats Heerewegen kent een turbulente geschiedenis. Waar nu wooncentrum 'Heerewegen', verpleeghotel 'Bovenwegen' en woonzorggebouw 'In de Dennen' liggen, lag voorheen de Buitenplaats Heerewegen. De 12 hectare grond die Heerewegen beslaat, is onderdeel van de Stichtse Lustwarande: een zone die door de provincie tot speerpunt van het erfgoedbeleid is verklaard.



Het landhuis Heerewegen gezien vanaf de Oudebergweg



Analyse bestaande gebouwen in de Stichtse Lustwarande

(bron: Litho 1869 P.J. Lutgers en kaarten van Michael van Gessel beide opgenomen in het Masterplan Warande Buitenplaats Heerewegen, Bureau B+B, NEXT&RAU en Stichting

2.2 Historie

2.2.1 Van Buitenplaats naar Zorg

Na een lange periode van particulier eigendom en bewoning die begint in 1847 met de bouw van het landhuis en de aanleg van het parkbos in Engelse landschapsstijl, raakt de Buitenplaats rond de tweede wereldoorlog in verval. In 1954 richten de erven een Stichting op ter exploitatie van het landgoed en in 1955 wordt de buitenplaats verkocht aan deze Stichting. Na een opknabbeurt wordt het hoofdhuis onder meer gebruikt als conferentieoord en opvangcentrum.

Begin jaren 60 komt de Buitenplaats in handen van de gemeente Zeist en ontstaan er plannen om op deze plaats huisvesting voor ouderen te realiseren. Begin jaren 70 wordt het hoofdhuis vanwege de slechte staat waarin het verkeerde, gesloopt en komt er vaart in de uitvoering van de zorgplannen. In 1975 wordt Klein Heerewegen (nu In de Dennen) opgeleverd. Een complex met appartementen voor zelfstandig wonende ouderen. In 1976 volgt het negen verdiepingen tellende Heerewegen. Het gebouw biedt 190 bewoners huisvesting en lichte zorg. De locatie Bovenwegen is in 1977 gereed gekomen, en is bestemd voor lichamelijke en chronische zorg en mensen met dementie.

2.2.2 Veranderingen in de zorg

Halverwege de jaren 80 worden de genoemde zorginstellingen geprivatiseerd. Een deel van de gronden (het parkbos) komt in eigendom van het Utrechts Landschap. In de loop der jaren verschuift ook de zorgfunctie van wonen met lichte zorg steeds meer naar gespecialiseerde en intensieve ouderenzorg. De klassieke verpleeghuizen maken plaats voor kleinschalige centra. Daarin wordt het accent meer gelegd op voortzetting van de eigen levensstijl. Daarbij spelen de veranderende wensen van de burger, de toename van het aantal mensen met dementie en hun zorgvraag, de betaalbaarheid van zorg én de terugtrekkende overheid een grote rol. De zorg van Warande beweegt mee met de veranderende wensen. Dit is zichtbaar in de ontwikkeling van de zorg- en wooncentra op de Buitenplaats Heerewegen, waarbij er binnen de huidige gebouwen en structuren is geschoven met functies en voorzieningen.

2.2.3 Recente ontwikkelingen

Deze ontwikkelingen zijn nog in volle gang. Heerewegen is veranderd van een verzorgingshuis in een wooncentrum voor mensen met dementie met voor iedere bewoner een eigen appartement, waarin ook de bewoners met dementie uit Bovenwegen een plaats hebben gekregen. De verzorgingshuisfunctie is verschoven naar In de Dennen. Daar beschikken bewoners met een lichtere zorgvraag over relatief grote appartementen. Het verpleeghotel Bovenwegen is een verpleeghotel voor revalidatie- en herstellende zorg, en ook voor langdurige zorg voor bewoners met lichamelijke aandoeningen. Zij verblijven nu in eenpersoonsskamers waar het accent sterk ligt op comfort en een mooie woonomgeving.

In de huidige situatie biedt Warande op buitenplaats Heerewegen plaats aan circa 340 bewoners.

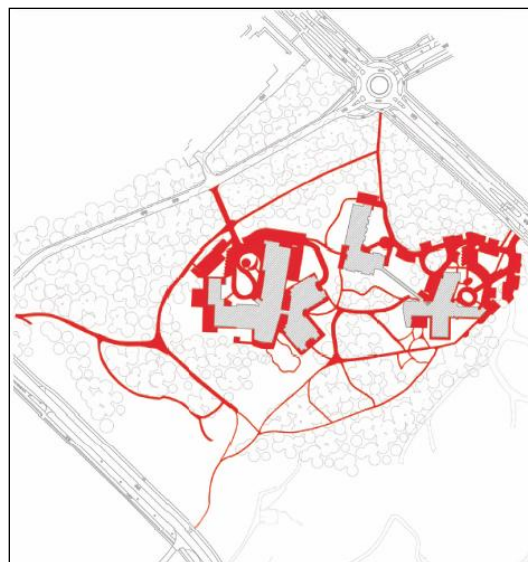
2.3 De ruimtelijke en functionele structuur

2.3.1 Inleiding

Voor de beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur is de zorgfunctie met de gebouwen, bijbehorende voorzieningen en het omringende terrein onderscheiden van de groenstructuur met het parkbos (de buitenplaats). In de geldende beheersverordening is het bestaande gebruik ook vastgelegd in een verschillende bestemming; een bestemming 'Maatschappelijk' voor de zorgfunctie met bijbehorende voorzieningen en een bestemming 'Buitenplaats' voor het parkbos.

2.3.2 De structuur van de Zorgfunctie

In de huidige situatie wordt de zorgfunctie op twee plaatsen ontsloten. De toegang aan de Arnhemse Bovenweg vormt de ontsluiting voor Heerewegen en In de Dennen. De toegang aan de Heideweg vormt de ontsluiting voor Bovenwegen.



*Huidige (ontsluitings)structuur
(bron: Herinrichting Warande, Bureau B+B
stedebouw en landschapsarchitectuur, 17 juni 2014)*

Op het terrein zijn thans 3 zorggebouwen aanwezig:

1. Heerewegen, intramurale zorg, dementie;
2. In de Dennen, combinatie van intramurale zorg en scheiden wonen met zorg;
3. Bovenwegen, verpleeghotel voor revalidatie, herstelzorg en langdurige zorg.



Bestaande gebouwen op de luchtfoto (bron: BingMaps)

Heerewegen ligt aan de hoofdentree vanaf de Arnhemse Bovenweg en telt 10 bouwlagen. Het gebouw heeft de vorm van een kruis en is in gebruik voor intramurale zorg (dementie).



Gebouw Heerewegen

Ook In de Dennen ligt aan de hoofdentree en heeft de vorm van een winkelhaak. Het gebouw telt deels 5 en deels 4 bouwlagen en is in gebruik voor een combinatie van intramurale zorg en wonen met zorg.



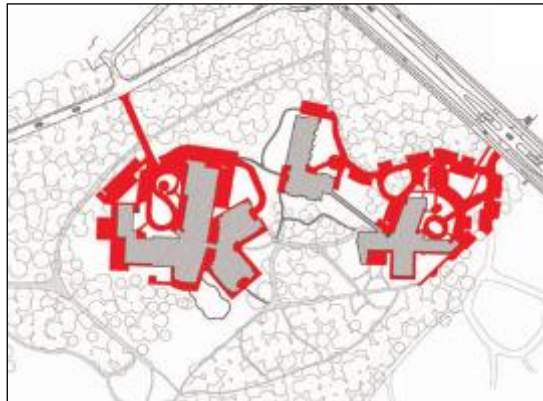
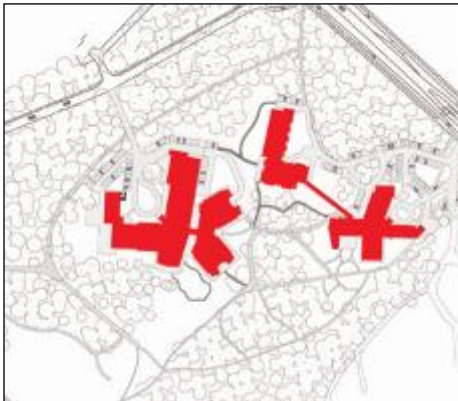
Gebouw in de Dennen

Bovenwegen ligt in het hart van de buitenplaats en bestaat uit een centraal gebouw, een westvleugel en een oostvleugel. De gebouwen tellen 3 bouwlagen en zijn in gebruik voor centrale voorzieningen zoals de keuken en het restaurant, kantoorruimte (centrale gebouw), maar ook voor verpleeghotel voor revalidatie, herstel zorg en langdurige zorg (nieuwe bouwdeel).



Gebouw Bovenwegen

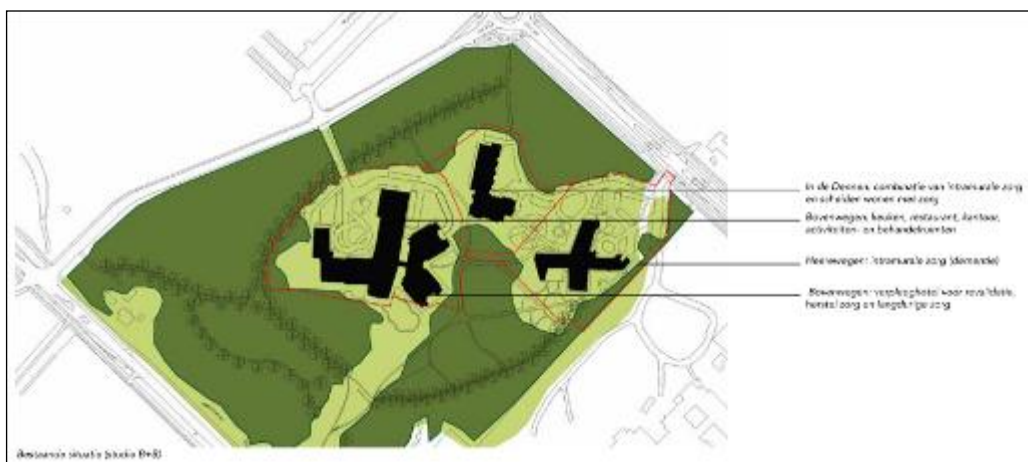
De verschillende gebouwen hebben een zeer verschillende architectuur en verschijningsvorm waardoor er weinig samenhang tussen de gebouwen is. In totaal is in de huidige situatie 7.796m² aan bebouwing (grondoppervlakte) aanwezig. Op het terrein en veelal rondom de gebouwen is 10.403 m² verhard. Deze verharding bestaat vooral uit (toegangs)wegen en parkeerplaatsen. In bijgaande figuren is dit in beeld gebracht.



*Totale oppervlakte bebouwing (links) en verharding (rechts) op het terrein
(bron: Herinrichting Warande, Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur, 17 juni 2014)*

In de huidige structuur zijn de gebouwen 'Heerewegen' en 'In de Dennen' gericht op de Arnhemse Bovenweg waar zich de hoofdentree bevindt. Bij de hoofdentree is het parkeren verhard en deels tussen de bomen en voor de gebouwen gesitueerd (Heerewegen en In de Dennen). Het gebouw 'Bovenwegen' is vanaf de zijentree aan de Heideweg ontsloten. Ook hier is het parkeren verhard en voor het gebouw gesitueerd. Hier zijn geen bomen aanwezig.

De gebouwen worden ook nog verbonden door wandelpaden die overgaan en deel uitmaken van de wandelpaden van het parkbos dat openbaar toegankelijk is. De buitenruimte rond de gebouwen is vooral functioneel ingericht.



De bestaande gebouwen op het terrein (bron: Masterplan Warande Buitenplaats Heerewegen, B+B stedenbouw, NEXT&RAU en Stichting Warande, november 2014)

2.4 De Groenstructuur van het parkbos – de buitenplaats

2.4.1 Stichtse Lustwarande

De Buitenplaats Heerewegen maakt, zoals reeds aangegeven, deel uit van de Stichtse Lustwarande; een reeks van landgoederen en Buitenplaatsen gelegen aan de zuidwestelijke rand van de Utrechtse Heuvelrug. Liggend op de overgang van hoge naar lage gronden tussen een benedenweg (Driebergseweg) en een bovenweg (Arnhemse Bovenweg). De landhuizen langs de Stichtse Lustwarande liggen op deze overgang en zijn georiënteerd op de Driebergseweg. Rijdend op deze weg wisselen open ruimten (coulissen), bossen, oprijlanen, zichtlijnen, landerijen en gebouwen uit verschillende bouwperiodes elkaar af. De Driebergseweg is een kralenketting waarlangs de representatieve buitens zich bevinden.

De Arnhemse Bovenweg ligt hoger. De weg loopt tussen dichte bossen door en ontsluit de buitens vanaf de achterzijde. Niet onbelangrijker, maar minder representatief van opzet dan de Driebergseweg. Vanaf deze zijde zijn de gebouwen op de Buitenplaatsen minder zichtbaar door de dichte bossen.

Het verschil in het landschap, de voor- en achterzijde en de oriëntatie van de buitens is ook zichtbaar in de architectuur van de landhuizen. Deze hoofdgebouwen kennen een duidelijke voorzijde die representatief is en bereikbaar is door de wandelpaden die over de landerijen lopen. De architectuur van de voorzijde van de landgoederen en buitens is onderdeel van het afwisselende spel van open en dicht langs de Driebergseweg. De achterzijde van de hoofdgebouwen hebben een functionele en logistieke opzet. Hier kwam de melkboer zijn melk brengen en reden de koetsen voor.

2.4.2 Cultuurhistorie en landschap Buitenplaats Heerewegen

De Buitenplaats

Heerewegen wordt voor het eerst genoemd in 1368 als 'Hedeweghen' en in 1556 als 'Heereweger', een stuk land van het Vrouwenklooster van Oostbroek. De naam slaat op de oude heerweg tussen Utrecht en Rhenen richting Keulen, tegenwoordig de Driebergseweg en de Arnhemse Bovenweg.



*Heerenwegen met oprijlaan
(Litho 1869 P.J. Lutgers)*

Landhuis Heerenwegen omstreeks 1950 (bron; Het Utrechts Archief)

Het nu verdwenen huis werd in 1847 gebouwd voor Johannes Anthonie van de Mersch. Door de bekende tuinarchitect Johan David jr. Zocher laat Jan van der Mersch het bos aanpassen aan de heersende mode van een landschappelijke parkaanleg met het huis op een verhoging in het midden. Voor het huis wordt een glooiend gazon aangelegd met bomen en enkele bloemenperken. Vanaf de beide hoekpunten van het perceel, vanaf de Driebergseweg leidt een oprijlaan naar het huis. Achter het huis blijft het bos in stand. In het bos legt Zocher een cirkelvormig wandelpad aan. Binnen deze cirkel doorsnijden enkel paden het bos.

In 1883 laat Jan van der Mersch links van het landhuis Klein-Heerewegen (nr.9) bouwen en in 1896 aan de rechter oprijlaan het zogenaamde Zwitserse huisje. Beide bestaan nog en zijn aangewezen als gemeentelijk monument.



Links klein Heerenwegen, rechts de voormalige tuinmanswoning

Aan de particuliere bewoning is in 1943 een einde genomen door de vordering van de Duitse weermacht. Ben van der Mersch (zoon) keert na de oorlog wel terug naar de buitenplaats, maar betreft klein Heerewegen. De erven richten in 1954 de stichting Landgoed Heerenwegen op. Doel is om wettige nakomelingen van de ouders steun te verlenen voor zaken als "opvoeding, studie, herstel van gezondheid, ontspanning en financiële nood". De exploitatie van de buitenplaats vormt de inkomensbron. In 1955 wordt de buitenplaats verkocht aan de stichting en in 1963 koopt de gemeente de buitenplaats.

Daarmee begint als het ware ook de zorgfunctie op de Buitenplaats meer vorm te krijgen. In de periode 1956-1957 biedt de buitenplaats nog huisvesting voor 154 Hongaarse vluchtelingen.

In 1968 wordt het pand een rijksmonument, maar gemeente Zeist is niet in staat het gebouw te behoeden voor de slopershamer. Ondanks het feit dat onderzoek van de dienst Openbare Werken uitwijst dat het pand uitgewoond en onbewoonbaar is, wonen er nog meerdere gezinnen tot 1971. Na binnenbranden van 24 december 1970 en 1 januari 1971 is de onderhoudstoestand dusdanig slecht dat het huis niet meer bewoonbaar is en wordt tot ontruiming overgegaan.

De gemeente Zeist besluit op grond van financiële kosten tot afbraak en vraagt een sloopvergunning aan. De Rijksdienst voor monumentenzorg meldt de minister dat het pand, als onderdeel van de Stichtse lustwarande, een belangrijke plaats inneemt.

Doordat de minister echter verzuimd tijdig te reageren op de sloopvergunning, wordt deze bij rechtswege verleend en sloopt de gemeente op 31 augustus 1973 het gebouw. (bron; Buitenplaats Heerenwegen, Buitengewoon wonen, toen, nu en straks. Dekker, van Jaarsveld, Steenbergen en van der Tuin april 2014)

De Zorgfunctie

Direct daarna start de bouw van het verzorgingstehuis op het achterterrein. De eerste plannen voor zorg dateren van 1965. Na de sloop komt er vaart in de realisering daarvan. In 1975 wordt klein Heerenwegen opgeleverd (nu In de Dennen). Een complex van 27 appartementen voor zelfstandig wonende ouderen.

In 1976 is het negen verdieping tellende Heerenwegen klaar. Hier huisvesten ca. 190 bewoners die lichte zorg nodig hebben. De meeste mensen redden zich zelf en de kamers hebben een eigen keuken en badkamer.

De locatie Bovenwegen is in 1977 gereed, met drie afdelingen voor lichamelijke en chronische zorg en twee afdelingen voor dementerenden. Elke zaal biedt ruimte voor maximaal 4 bedden.

Het aanbod wordt in de loop der jaren uitgebreid. Ook wordt halverwege de jaren '80 van de 20^e eeuw de visie op ouderenzorg bijgesteld en ziet de gemeente de zorg niet langer als haar kerntaak. Dit leidt tot een privatisering van de zorg en een uitbreiding van de dienstverlening.

In 1987 vindt nog een grootscheepse uitbreiding plaats op het grondgebied van de buitenplaats. Aan Klein Heerewegen worden 36 appartementen toegevoegd, wordt Heerenwegen aan de oostkant over alle negen verdiepingen uitgebreid, een kinderboerderij wordt toegevoegd etc. In 2005

wordt Klein Heerenwegen nog eens uitgebreid met 12 appartementen en bestaat dan uit 75 geheel zelfstandige appartementen.

Het Parkbos

De Buitenplaats is ontwikkeld toen de Engelse Landschapstijl in de mode was. De spelregels van deze mode zijn goed zichtbaar op de verschillende kaarten. Paden als lussen, zichtlijnen langs boomgroepen en hoogteverschillen in het maaiveld maken het landschap spannend. Open ruimten wisselen elkaar af met dichte bosschages, vaak vormgegeven in ovalen en niervormen.

De structuur van de Buitenplaats Heerewegen is door de tijd vaak gewijzigd. Paden zijn verlegd, lanen zijn herplant, en bossen zijn gekapt of juist aangeplant. Dit weerspiegelt de dynamiek van een gezonde Buitenplaats.



Links, Engelse landschapstijl in lussen, rechts Engelse landschapstijl in 'nieren'. (Bron Historische kaarten van Nederland, VU Geoplaza)

Gemeentelijke monumentale structuur

Park Heerewegen is in het verleden aangewezen als gemeentelijke monumentale structuur (attentiegebied). De bescherming daarvan is vastgelegd in de geldende beheersverordening 'Buitengebied Zuid-West'. Daarin is het parkbos bestemd voor 'Buitenplaats' en genieten het in Engelse landschapstijl aangelegde terrein met de resterende bijgebouwen van het voormalige landhuis en met een visuele relatie met de overplaats, bescherming¹.

Ontwikkeling van de structuur

In de huidige, aangetaste situatie van de Buitenplaats zijn her en der nog sporen te ontdekken van deze stijl. De ontwikkelingen van de laatste 40 jaar zijn met name ingegeven door functionaliteit en hebben de kenmerken van de Engelse landschapstijl terzijde gelegd.

Het gevolg daarvan is dat de nog herkenbare padenstructuur in het parkbos weinig relatie meer heeft met de bebouwing op het terrein.

¹ Overigens is dit de overplaats van Buitenplaats De Breul (en niet van Heerewegen), vandaar ook de naam De Kleine Breul. Heerewegen is namelijk aangelegd op het bosperceel dat oorspronkelijk behoorde tot de Buitenplaats De Breul.



Huidige padenstructuur

(bron: Herinrichting Warande, Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur, 17 juni 2014)

Ook de sloop van het landhuis in de jaren 70 van de vorige eeuw heeft er toe geleid dat Heerewegen minder herkenbaar is buitenplaats in de Stichtse Lustwarande.

De voormalige bijgebouwen (timmermanswoning en Klein Heerewegen) zijn nog wel op het terrein aanwezig bij de toegangen van de 'oprijaan'. Deze voormalige bijgebouwen zijn op dit moment als woning in gebruik.



Ingang vanaf de Driebergseweg, met rechts nog de voormalige tuinderwoning.



Weinig tot geen zicht relatie meer tussen de Driebergseweg en de oorspronkelijke open voortuin.

Toch zijn er in deze ontwikkeldynamiek van de Buitenplaats ruimtelijke constanten te ontdekken die zijn te kwalificeren als raamwerk van de Buitenplaats. Het zijn de acht bouwstenen die de identiteit van de Buitenplaats vormen:

1. De afwisseling van open ruimten langs de Driebergseweg en de dichte bossen langs de Arnhemse Bovenweg.
2. Tweedeling in presentatie van de Buitenplaats en buitenhuis. Representatief in architectuur en zichtbaarheid aan de zijde van de Driebergseweg. Logistiek, functioneel en 'verstoep' aan de zijde van de Arnhemse Bovenweg.
3. De oprijlaan vanaf de Driebergseweg die de twee bijgebouwen met elkaar verbindt.
4. De zichtlijn naar de overkant van de Driebergseweg vanuit de Buitenplaats.
5. De grote rondgang met laanbeplanting over de Buitenplaats.
6. De vormgeving van de 'lussen en nieren' in de paden- en bosstructuur.
7. De gebouwen voegen zich binnen de 'lussen- en nierenstructuur' van het landgoed.
8. De aanwezigheid van de solitaire monumentale bomen.

2.5 Verkeer en parkeren

Hiervoor is al gemeld dat het plangebied 2 hoofdontsluitingen voor autoverkeer heeft. Aan de Arnhemse Bovenweg bevindt zich de entree van de gebouwen Heerewegen en In de Dennen. Het (fiets)parkeren is aan deze toegang gesitueerd aansluitend op de gebouwen en deels tussen de bomen.



Entree Arnhemse Bovenweg. Parkeren tussen de bomen.

Het terrein is hier grotendeels verhard hetgeen in de bijgaande figuur met de bestaande verhardingen, goed is te zien. De inrichting is vooral functioneel.



Huidige verkeersstructuur met parkeerplaatsen en ontsluitingen (bron: Herinrichting Warande, Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur, 17 juni 2014)



Functionele inrichting. 'Bovenwegen'

De tweede (auto)ontsluiting is gesitueerd aan de Heideweg. Hier bevindt zich de entree voor het gebouw bovenwegen. Hier is er een toegangsweg door het parkbos die naar Bovenwegen leidt. Het parkeren is op het open en verharde terrein grenzend aan het gebouw gesitueerd. De inrichting is vooral functioneel.



Fietspad over het gazon

De voormalige tuinmanswoning wordt via de Driebergseweg ontsloten en 'Klein Heerewegen' via de Heideweg. Vanaf de Driebergseweg is er echter geen auto-ontsluiting van de buitenplaats of de zorgfunctie. De buitenplaats is wel op meer plaatsen met wandel en fietspaden ontsloten op de Driebergseweg, de Heideweg en de Arnhemse Bovenweg. Zo loopt er over het gazon een pad naar de Driebergseweg dat veel door fietsers wordt gebruikt.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

In navolgende wordt het actuele planologische beleid kort uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.2), provinciaal beleid (3.3), regionaal (3.4) en gemeentelijk beleid (3.5).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. In artikel 2.10 van het Barro is de ecologische hoofdstructuur benoemd. Bij provinciale verordening worden de gebieden aangewezen die de ecologische hoofdstructuur vormen. De ligging van die gebieden wordt geometrisch vastgelegd. Buitenplaats Heerewegen ligt in de door de provincie Utrecht aangewezen ecologische hoofdstructuur.

Relatie met het plangebied

In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de Ecologische Hoofdstructuur. Verder zijn er geen belangen in het geding die strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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. Ter implementatie van het Verdrag

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

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk orderingsproces.

Daartoe is in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende cultuurhistorische en archeologische waarden.

3.2.5 Wet Natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en;
3. vereenvoudiging van regels.

Met deze nieuwe Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

Om de wet in werking te laten treden, zullen naar verwachting nog beleidsregels en -verordeningen door de provincie worden vastgesteld rondom natuurgebieden, planten, dieren en bossen. Hiermee wordt per provincie een kader gegeven voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen.

De Wet natuurbescherming staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) geïmplementeerd.

Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

De Wet natuurbescherming benoemt niet welke concrete activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten op beschermde soorten.

Andere belangrijke onderwerpen die geregeld worden in de Wet natuurbescherming, betreffen de jacht, de bestrijding van schade door beschermde wilde dieren en het beheer van populaties daarvan, maar ook de bescherming van natuurgebieden.

3.2.6 Milieuwetgeving

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

3.2.7 Conclusie Rijksbeleid

Warande biedt op elf locaties in het verzorgingsgebied rond Utrecht zorgarrangementen op maat. Heerewegen in Zeist is één van deze locaties. De beoogde ontwikkeling voorziet in een vernieuwing van de bestaande zorgfunctie op Heerewegen. Dat is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

Wel gaat het om de uitbreiding en herinrichting op een buitenplaats in de Stichtse Lustwarande die deel uit maakt van het Nationaal Natuur Netwerk. Dat betekent dat de beoogde herinrichting en uitbreiding met de nodige zorgvuldigheid en conform de geldende beleidskaders moet plaatsvinden.

De uitgangspunten en planregelingen, omschreven in hoofdstuk 2, 4 en 7, omvatten geen strijdigheden met het rijksbeleid en passen in de algemeen rijksdoelstellingen van het landelijk gebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld, op 10 maart 2014 de eerste partiële herziening en op 3 november 2014 de tweede partiële herziening. Vervolgens is op 12 december 2016 de zogenaamde 'herijking' vastgesteld.

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

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

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- **Accent op de binnenstedelijke opgave**

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

- **Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied**

De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d..

Algemene beleidslijn landelijk gebied: ruimte voor dynamiek en kwaliteit

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

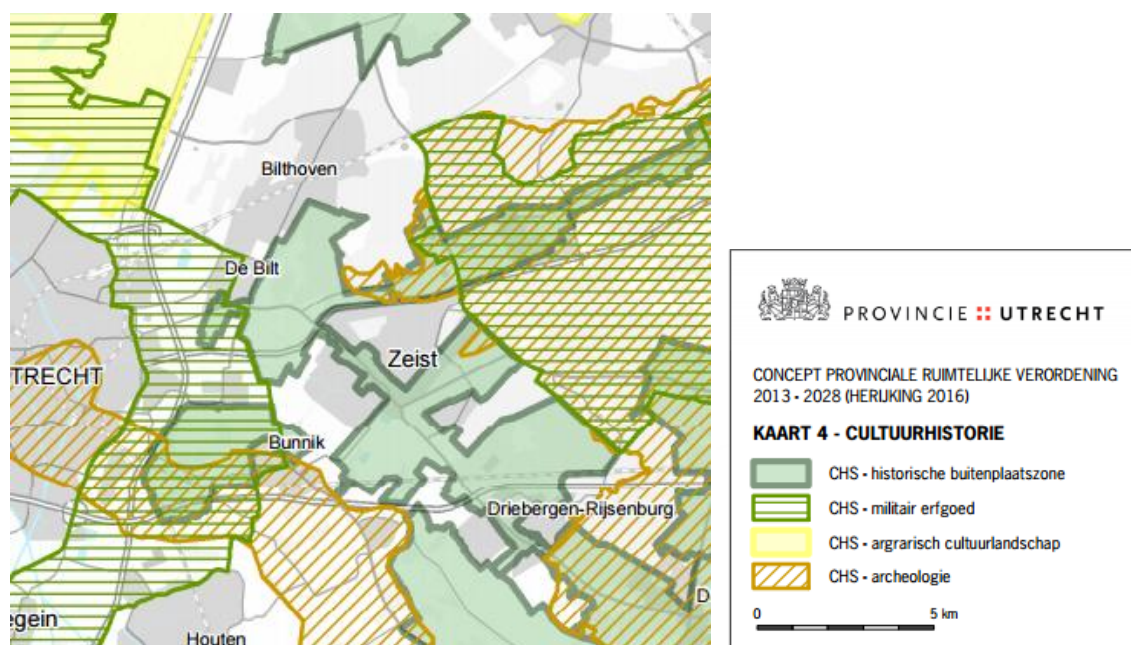
In het provinciale beleid is een kernrandzone gedefinieerd als zijnde een zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op bebouwingskernen met een zogenaamde rode contour (stedelijk gebied). De kernrandzone levert als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. De Provincie Utrecht vindt omzetting van landbouwgrond naar groene en soms ook stedelijk gelieerde functies aanvaardbaar in deze kernrandzones, mits dit resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De aard en omvang van deze

verstedelijking dient daarbij in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.

De provincie stimuleert gemeenten om hun kernrandzone(s) in breder verband te bekijken en hiervoor een integrale ontwikkelvisie op te stellen. De visie is echter niet verplicht. Indien (nieuwe) verstedelijking in een kernrandzone mogelijk wordt gemaakt kan dit ook onderbouwd worden in het ruimtelijk plan zelf, waarbij een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van belang is. Kwaliteitsverbetering speelt daarbij een rol. Bij kwaliteitsverbetering gaat het vooral om het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, om goede verbindingen vanuit de kern, om een landschappelijk mooie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en om de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone.

Cultuurhistorische hoofdstructuur: historische buitenplaatszones.

Voor de historische buitenplaatszones is het beleid enerzijds gericht op veiligstellen en anderzijds op ruimte bieden voor ontwikkeling. De historische buitenplaatsen vertegenwoordigen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. De historische buitenplaatszones staan tegelijkertijd onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. In de verordening wordt ruimte geboden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt.



Figuur 1 - Provinciale Cultuurhistorische structuur (CHS). Bron (PRS herijking 2016)

Buitenplaats Heerwegen maakt deel uit van de Stichtse Lustwarande. De Stichtse Lustwarande is een brede buitenplaatszone op de zuidflank van de Heuvelrug, tussen Utrecht en Amerongen. De ruim honderd buitenplaatsen hebben zich voornamelijk in een drietal zones in de gradiënt van laag naar hoog geformeerd:

- Voornamelijk in de natte kleizone aangelegde zeventiende- en achttiende-eeuwse grote, formele buitenplaatsen, veelal als verbouwing/vernieuwing van middeleeuwse ridderhofsteden en bestaande uithoven. Voor de parkaanleg is gebruik gemaakt van oudere verkavelingen, waarbij lange zichtlijnen soms tot ver over de hogere stuwwal werden doorgetrokken.
- Tussen de Arnhemse Bovenweg en de N237-N225 op de rand van het zand gelegen negentiende-eeuwse buitenplaatsen in landschappelijke stijl. Aan de zuidzijde van de N237-N225 lagen de overplaatsen. Op de hogere zandgronden werden de schaarse veedriften ten behoeve van nieuwe lanenstelsels rechtgetrokken en is de kale heide bebost met park- en jachtbossen, eind negentiende eeuw gevolgd door productiebossen.
- Vroeg twintigste-eeuwse buitenplaatsen hoger op de Heuvelrug langs de N227.

De Stichtse Lustwarande kent een afwisseling van open (weiden, overplaatsen) en gesloten (parken, bossen) delen. Kenmerkend zijn de ontworpen zichtrelaties (zichtlijnen of panorama's) vanaf de weg op de hoofdhuisen en vanuit de hoofdhuisen op het omliggende park, de overplaats en het landschap. Structurerende onderdelen van deze zichtrelaties zijn bosschages, uitzichtpunten en gewelfde gazons, evenals voor de landschapsparken kenmerkende slingerende lanen, waterpartijen en tuinelementen (bruggen, theekoepels, follies). Formele buitenplaatsen hebben hun toegang als centrale zichtlaan haaks op het huis. De buitenplaatsen zelf zijn meestal enigszins verhoogd gelegen, symmetrisch opgezette, blokvormige gebouwen, georiënteerd op de weg maar op enige afstand daarvan. De bijgebouwen zijn daaraan ondergeschikt, zowel qua maatvoering als qua ligging. De parkaanleg is meestal dwars op de zuidflank van de Heuvelrug georiënteerd, met een kenmerkende opeenvolging van park, parkbos en productiebos.

In de 'Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen provincie Utrecht 2012-2015' is een beschrijving van de verschillende buitenplaatszones, waaronder de Stichtse Lustwarande opgenomen. Voor deze toelichting is gebruik gemaakt van deze beschrijving.

Landschap

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom beschermt de provincie de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in de provincie. Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Het plangebied behoort tot het landschap Utrechtse Heuvelrug. Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug moeten de volgende kernkwaliteiten worden behouden:

1. robuuste eenheid;

2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Utrechtse Heuvelrug verschillende accenten. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. Voor deze toelichting is gebruik gemaakt van deze Kwaliteitsgids.

Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS)

Sinds enkele jaren gebruikt het Rijk de naam Natuurnetwerk Nederland (NNN), voor wat tot dusverre de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heette. De provincie Utrecht gebruikt deze nieuwe naam vanaf de Herijking van de PRS. Deze nieuwe naam leidt niet tot andere begrenzing of ruimtelijk beleid. Het NNN is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau.

Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van dit NNN. De provincie wil het NNN in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. Hiervoor beschermt de provincie deze gebieden en wil zij tot 2021 ruim 1.500 ha. nieuwe natuurgebieden realiseren. Er mogen zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Dit wordt gedaan via het 'nee, tenzij' beschermingsregime.

Recreatie

Door zorgvuldige planning van recreatieve voorzieningen en routestructuren in het landelijk gebied kunnen recreanten genieten van de schoonheid die de provincie Utrecht heeft te bieden en daar recreëren waar voldoende voorzieningen beschikbaar zijn en waar geen of beperkt kwetsbare natuurwaarden zijn. De provincie wil het recreatief medegebruik van de NNN-gebieden, het agrarisch gebied en de landschappen waarin deze gebieden liggen, bevorderen.

Nieuwe extensieve en/of kleinschalige dagrecreatie (zoals wandelgebieden), verblijfsrecreatie en poorten kunnen onder voorwaarden in het landelijk gebied ontwikkeld worden.

Relatie met het plangebied

Buitenplaats Heerewegen is gesitueerd in het landelijke gebied en maakt deel uit van het landschap van de Utrechtse Heuvelrug, van het Nationaal Natuur Netwerk (voorheen de provinciale ecologische hoofdstructuur), de kernrandzone van Zeist zuid-west en de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande.

In de hoofdstukken 2, 4 en de paragrafen 5.7-5.9 is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de belangen van het natuur, cultuurhistorie, landschap en recreatie.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016)

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied.

Voor de thema's 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' en 'Nationaal Natuur Netwerk' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Buitenplaats Heerewegen maakt deel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en de aangewezen 'Buitenplaatszone'. In de PRV is voor de Historische Buitenplaatszone het volgende bepaald:

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.
3. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bestemmingen en regels bevatten die binnen de historische buitenplaatszones verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone en de individuele buitenplaats. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.
4. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bestemmingen en regels bevatten die binnen het militair landschap bij de forten verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het militair landschap. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.
5. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.

Nationaal Natuur Netwerk

Buitenplaats Heerewegen maakt deel uit van het Nationaal Natuur Netwerk (voorheen de provinciale EHS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking) is voor het NNN bepaald dat:

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken, en
 - b. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
 - i. de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken, en
 - ii. de compensatie plaatsvindt in aansluiting op het Natuur Netwerk Nederland (NNN), of binnen de groene contour, of binnen het NNN op een locatie waar nog nieuwe natuur moet worden ontwikkeld en dit leidt tot versnelling van realisatie van het NNN, en

- iii. de realisatie van de compensatie, het beheer en de instandhouding daarvan zijn verzekerd op het moment van vaststelling van het ruimtelijk besluit, waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Buitenplaats Heerewegen maakt deel uit van het Landschap Utrechtse Heuvelrug. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking) is voor de Landschappen bepaald dat:

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Kernrandzone:

Buitenplaats Heerewegen maakt deel van de Kernrandzone langs de Driebergseweg. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking) is voor de kernrandzone bepaald dat:

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die indicatief zijn aangewezen als 'Kernrandzone' kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en
 - b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en
 - c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
 - d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden waar toepassing wordt gegeven aan dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan; de ruimtelijke onderbouwing bevat voorts een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

3.3.3 Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

Het ruimtelijke beleid van de provincie wordt onder meer uitgewerkt in de 'Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen'. De gids is bedoeld als informatiebron, inspiratiebron en onderlegger voor ruimtelijk beleid. In de kwaliteitsgids worden per gebied, in 6 verschillende gebiedskaternen, de kernkwaliteiten van het betreffende landschap benoemd. Heerewegen is gesitueerd in het Utrechtse Heuvelruglandschap.

Het beleid ten aanzien van Utrechtse landschappen is uitgangspunt geweest voor de beoogde landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling zoals in paragraaf 4.3 van deze toelichting beschreven.

3.3.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

Relatie met het plangebied

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

3.3.5 Conclusie provinciaal beleid

Buitenplaats Heerewegen is gesitueerd in het landelijke gebied en maakt deel uit van het landschap van de Utrechtse Heuvelrug, van het Nationaal Natuur Netwerk (voorheen de provinciale ecologische hoofdstructuur), de kernrandzone van Zeist zuid-west en de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling waarbij een deel van de bestaande gebouwen wordt gesloopt en een aantal nieuwe gebouwen worden opgericht. Per saldo is er geen sprake van een toename van de verstedelijking. De nieuwe gebouwen worden zorgvuldig ingepast in de bestaande cultuurhistorische-, natuurlijke- en landschappelijke structuren. De vrijgekomen gronden worden zorgvuldig heringericht als natuur en landschap met de kwaliteit van een buitenplaats.

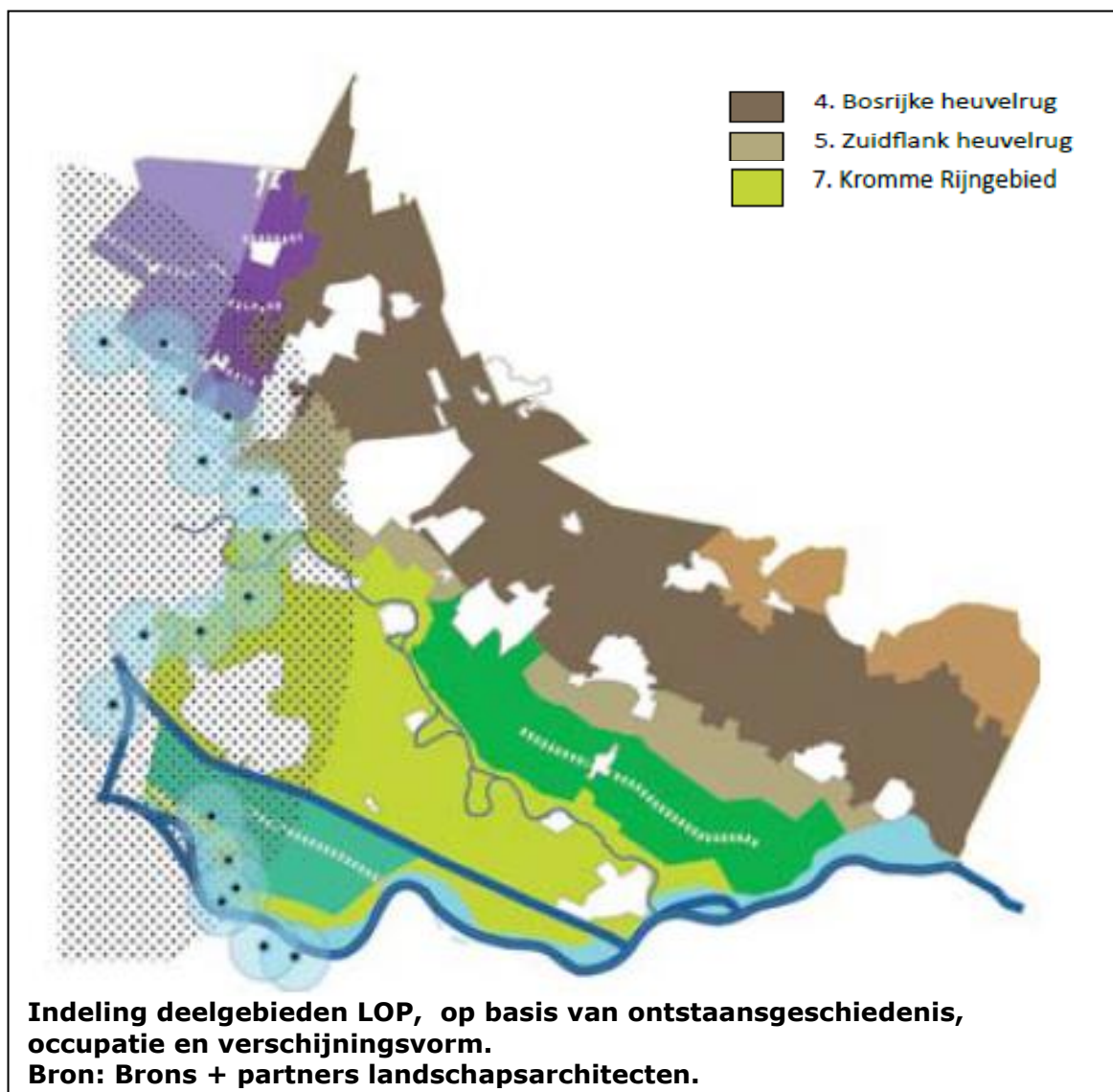
In de hoofdstukken 2, 4 en de paragrafen 5.7-5.9 is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met het provinciale beleid voor natuur, cultuurhistorie, landschap en recreatie.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied (LOP)

De gemeenten Zeist, De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Bunnik hebben in 2019-2010 samen een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het zogenaamde LOP Kromme Rijngebied is opgesteld door Brons + partners landschapsarchitecten.

Het belangrijkste doel van het landschapsontwikkelingsplan 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. Juist de verschillen in de ontstaansgeschiedenis en de verschijningsvorm tussen de veenweidegebieden, de heuvelrug, het Langbroek en het Kromme Rijngebied zijn bijzonder en vragen ieder om een eigen aanpak.



Per deelgebied c.q. landschapstypen zijn de kenmerken van het landschap omschreven en is aangegeven met welke inrichtingskenmerken en maatregelen het landschap verder kan worden versterkt.

In verlengde van het LOP is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het Kromme Rijngebied, waarin de landschapskenmerken zijn uitgewerkt in diverse landschapsmaatregelen.

Voor het plangebied is het deelgebied Zuidflank Heuvelrug van toepassing.

Zuidflank Utrechtse Heuvelrug

De zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug is voor het plangebied onderverdeeld in het bos- en heidelandschap en het kampenlandschap. Het bos- en heidelandschap wordt gevormd door zeer fraai aaneengesloten bosgebied, afgewisseld met heidevelden en vennen, hoge ecologische en landschappelijke waarden. Belangrijk recreatiegebied waar beleving van natuur plaats vindt.

Het waardevolle oud kampenlandschap kenmerkt zich door het historisch karakter, beplantingen benadrukken de organische vormen en geven veel charme aan het gebied. Het groen kadert de verspreide bebouwing goed in. De bebouwing heeft deels een waardevol historisch karakter.

Ook voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het Landschapsontwikkelingsplan uit 2009. Heerewegen maakt deel uit van een bestaand natuurgebied. Het landschap is kleinschalig met voldoende water van goede kwaliteit en maakt deel uit van het leefgebied van de ringslang. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van externe verbinding heuvelrug met omgeving en gradiënt naar de natuurwaarden.

3.4.2 Kracht en pracht van het Kromme Rijngebied

Het document 'de kracht en pracht van het Kromme Rijngebied' is opgesteld door de partners uit het Kromme Rijngebied, waaronder de gemeente Bunnik. Gestart is met een visie op het Kromme Rijngebied met aansluitend een gebiedsprogramma. In de visie worden de gewenste ontwikkelingen, ofwel de ambities, geschetst tegen de achtergrond van de autonome ontwikkelingen die zich in en rondom het Kromme Rijngebied voordoen.

Voor het landschap wordt gestreefd naar behoud door ontwikkeling en vergroten van de belevingsmogelijkheden. Hierin spelen landbouw, cultuurhistorie, natuur, water, bodem en recreatie een grote rol. De landbouwsector wil binnen het gebied een rendabele bedrijfstak en drager van het landschap zijn en blijven en zoekt naar oplossingen voor de knelpunten op het gebied van water en natuur.

De cultuurhistorische elementen moeten behouden blijven. Naast restauratie is een streven het toegankelijk maken voor bezoekers door combineren met festiviteiten of andere functies.

Om de aanwezige natuur meer body te geven kunnen aankoop en inrichting van nieuwe natuurgebieden een bijdrage leveren, evenals het stimuleren van natuurbeheer door derden (eigenaren landgoederen, agrariërs). Een robuust watersysteem door bij ruimtelijke keuzes rekening te houden met de watersystemen vraagt om creatieve oplossingen voor de vraagstukken die er liggen op het gebied van watergebruik door de landbouw, de eisen vanuit natuurontwikkeling en de consequenties van klimaatverandering.

3.4.3 Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050).

Het plangebied is gelegen binnen het heuvelruggebied waarvoor geldt het benutten van kwel van de Heuvelrug en scheiden schoon- en vuil waterstromen.

3.4.4 Waterbeheerplan waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en lange termijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het HDSR samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

De gemeente Zeist heeft samen met andere overheden aangegeven om werk te maken van ruimtelijke adaptatie.

3.4.5 Conclusie regionaal beleid

Het regionale beleid werkt door in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 en 4 is beschreven hoe is omgegaan met landschap. Het water komt in paragraaf 5.6 van deze toelichting aan bod.

3.5 Gemeentelijk Beleid

3.5.1 Structuurvisie Zeist 2020

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

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

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



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

In de Stuctuurvisie is aangegeven dat Zeist zich onderscheid op het gebied van de zorg en een aantrekkelijke vestigingsplaats voor zorgfuncties wil blijven. De maatschappelijke eisen van de zorginstellingen veranderen. De

veranderende vraag en de kwaliteit van de gebouwen vragen om vernieuwing. Op bestaande terreinen krijgen zorginstellingen de ruimte om uit te breiden, bijvoorbeeld aan de Arnhemse Bovenweg.

Daarbij is ook in de Structuurvisie aangegeven dat het doel van de gemeente Zeist is om de beeldkwaliteit en de samenhangende historische identiteit van de Lustwarande te herstellen. Daarmee wil zij de achteruitgang actief tegengaan. Daarnaast is het doel om het recreatief wandel en fietsgebruik van de Warande te bevorderen.

Als er ontwikkeling of transformatie plaats gaat vinden, zorgt de gemeente ervoor dat de kenmerken van de historische landgoederenstructuur gerespecteerd blijven. Dat wil zeggen dat gebouwen moeten passen bij de omgeving, er een goede relatie moet zijn tussen het gebouw en het groen, voldoende afstand tot de weg en een goede parkeeroplossing. De door de provincie uitgebrachte visie op de Stichtse Lustwarande is uitgangspunt voor de uitwerking binnen het grondgebied van Zeist.

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt aan de hoofdinfrastructuur van toegangswegen, bij een indicatieve steppingstone en een groene route binnen de bebouwde kom.

3.5.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP, vastgesteld op 9 juni 2013) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. Met het vaststellen van deze structuur is primair beoogd een oplossing te bieden voor verkeersproblemen. Hierbij zijn vier aandachtsgebieden centraal gesteld: leefbaarheid en veiligheid, bereikbaarheid, natuur en milieu, identiteit en cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 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).

Relatie plangebied

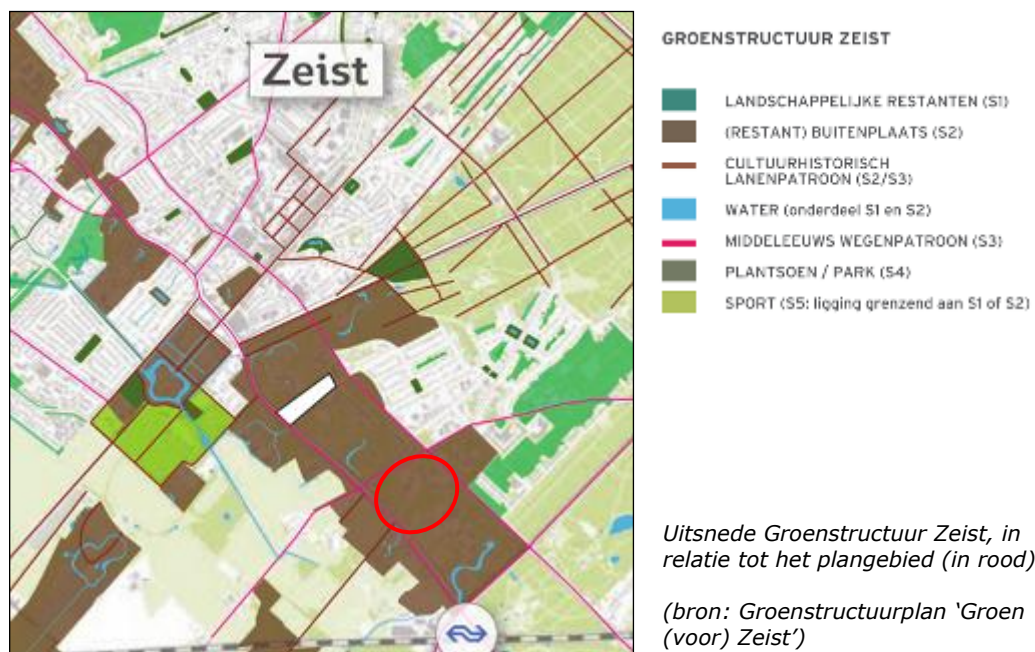
Het plangebied wordt ontsloten op de hoofdtoegangswegen van Zeist. De hoofdontsluiting is gesitueerd aan de Heideweg. Van daaruit is er aansluiting op de Arnhemse Bovenweg en op de Dribergseweg. Op het terrein zelf zijn autoverkeer en langzaamverkeer gescheiden. De doorgaande fietsroute over het terrein zal in de paden en lanenstructuur worden ingepast.

3.5.3 Groenstructuurplan

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

Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen.

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



Relatie met het plangebied

Het plangebied is gelegen in S2 (restant) Buitenplaats tussen de Dribergseweg en de Arnhemse Bovenweg die deel uit maken van het middeleeuws wegenpatroon.

Het beleid voor S2 is gericht op het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude (water)wegen.

in beeldopbouw

- door materialisatie van overige onderdelen in de openbare ruimte;
- in soorttoepassing en beheer;
- in flankerend beleid, zoals bestemmingsplannen, aanlegvergunningen, (beheer)overeenkomsten, toezicht en handhaving, e.d.

In bestemmingsplannen dient conserverend te worden bestemd.

Aanlegvergunningstelsel en bomenverordening strikt handhaven. Daarbij toetsen op:

- Situering groene coulissebeplanting.
- Handhaven of creëren groene afbakening aan ieder weerszijde.
- Handhaven of creëren open grasveld met villa als focus punt.
- Handhaven of creëren vrije zichtlijnen naar gebouw vanuit Utrechtseweg.
- Verhouding gebouw / park / omgeving bewaren.
- Verschil en moderne invulling op inrichtingsniveau mogelijk, wanneer de groene omgeving karakteristiek genoeg is.
- Individuele uniciteit koesteren, evenals samenhang t.o.v. het geheel.

- In het buitengebied: strakke centrale ruimte met villa, grasveld en monumentale, solitaire bomen;
- randgebieden en bospartijen met natuurlijke uitstraling en beheer.

Volgens de bomeninventarisatiekaart van het Groenstructuurplan zijn de waardevolle bomen langs de Dribergseweg en de Arnhemse Bovenweg gesitueerd.

3.5.4 Voorbereiding nieuw bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Zeist is bezig met de voorbereiding van de actualisering van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid-West'. Park Heerewegen maakt deel uit van dat plangebied, maar omdat voor Heerewege is beoogd om het bestemmingsplan op maat af te stemmen met de ontwikkelingsplannen van Warande, is er voor gekozen om niet mee te gaan in de actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied en vooruit lopend daarop al een separaat bestemmingsplan 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen' in procedure te brengen.

Dat neemt niet weg dat wel afstemming met de actualisering van het Buitengebied heeft plaatsgevonden. Op dit moment is een Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied in voorbereiding en wordt voor 2 locaties in het buitengebied onderzocht of gebiedsontwikkeling in nauw overleg met de belanghebbenden in het gebied tot de mogelijkheden behoort. Daarbij gaat het om het deelgebied langs de Tolakkerlaan en om het deelgebied langs de Bunsinglaan.

Een eventuele gebiedsontwikkeling langs de Bunsinglaan kan ook voor de 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen' gevolgen hebben. Eén van de zaken die bij dit gebiedsproces speelt is de mogelijke ontwikkeling van een ecologische verbindingzone over de Dribergseweg, langs de kleine Breul (ten zuiden van de Dribergseweg) en over Park Heerewegen (ten noorden van de Dribergseweg). Op dit moment is het gebiedsproces op dit punt nog onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen' op vooruit te lopen. Overigens staat de bestemming 'Buitenplaats' niet in de weg aan de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone, en voorzien de plannen voor Buitenplaats Heerewegen in de sloop van de huidige gebouwen aan de oostzijde van Park Heerewegen en de herinrichting van het parkbos .

3.5.5 Brede Milieuvisie Zeist 2016

De Brede Milieuvisie Zeist is in oktober 2016 vastgesteld en gaat in op kansen om het milieu en de leefomgeving te verbeteren, aan de hand van vier pijlers:

1. Klimaat en energie: op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030;
2. Circulaire economie: handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats vanuit bezit;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: zorgen voor een met groendooraderd Zeist;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: inzetten voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

De Brede Milieuvisie geeft aan waar het bestuur, samen met haar inwoners, in Zeist met elkaar aan willen werken. Het geeft aan waar de gemeente heen wil en uiteindelijk wil uitkomen. Daarmee geeft het ook een intentie en richting weer voor het gemeentelijk handelen op aanpalende beleidsvelden: verkeer en mobiliteit, afval, groen en landschap, ruimtelijke ordening en economie.

De gemeente richt zich in de brede milieuvisie op het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij wordt gehandeld vanuit de kernwaarden groen, zorgzaam en duurzaam.



Relatie met het plangebied

In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden alle relevante milieu-aspecten beschreven in relatie tot het plangebied.

3.5.6 Welstandsnota

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

De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de "Welstandsnota 2010" vastgesteld. Deze nota is in de kern gelijk aan de ingetrokken Welstandsnota uit 2008. De vaststelling van de Welstandsnota 2010 houdt verband met de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De nieuwe nota bevat aanpassingen van technisch-juridisch aard, die voortvloeien uit de Wabo, maar in essentie verandert er vrijwel niets. De welstandsnota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Zeist en dient als een toetsingkader voor het verlenen van vergunningen om te bouwen. De welstandsnota is ingedeeld in verschillende deelgebieden. Per deelgebied gelden verschillende welstandsnormen, gebaseerd op zogenaamde gebiedsgerichte welstandscriteria.

De gebiedsgerichte welstandscriteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een centrumgebied vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt in de welstandsnota deel uit van het gebied 'Stichtse Lustwarande', waarvoor **gebiedsgerichte welstandscriteria** zijn opgesteld.

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.

Algemeen:

- de bestaande gebouwde en groene omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing:

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is
- het bouwwerk staat op ruime kavels in een groene omgeving.

Massa en vorm:

- de massaopbouw is per cluster in onderlinge samenhang;
- ritmiek en variatie in de gevels komen voort uit vormgeving en detaillering van gevels en gevelopeningen;
- de massa bevat expressionistische vormen, het gebouw moet zich 'tonen';
- de gevelindeling is gestileerd en geordend. Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang
- met de omliggende kwaliteiten en morfologie.

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

3.5.7 Gemeentelijke Erfgoedverordening Zeist 2010

In de Erfgoedverordening Zeist 2010 is zowel het gemeentelijke archeologiebeleid als het gemeentelijke monumentenbeleid opgenomen. Hierna wordt eerst het archeologiebeleid kort toegelicht en daarna het monumentenbeleid.

Het gemeentelijk archeologiebeleid

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is per 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet (zie ook paragraaf 5.10). Een belangrijk onderdeel daarvan is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Hiertoe heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

Relatie met het plangebied

In paragraaf 5.8 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

Het gemeentelijke monumentenbeleid

In het plangebied zijn diverse gemeentelijke monumenten (als gebouw) aanwezig (zie paragraaf 5.9 van deze toelichting). Deze zijn beschermd door het beschermingsregime in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Bij verbouw van zowel Rijks- als gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument (de voormalige monumentenvergunning) noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. In het bestemmingsplan zijn derhalve geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.

Daarnaast bevat het plangebied diverse cultuurhistorische gebieden en (laan)structuren, die in het verleden bescherming genoten (via de Monumentenverordening) als gemeentelijke monumentale structuur. Deze gebieden en structuren, ook wel attentiegebieden genoemd, zijn door het gewijzigde monumentenbeleid niet langer beschermd via de Erfgoedverordening maar via het bestemmingsplan. In paragraaf 5.9.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.5.8 Waterplan Zeist

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

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

Relatie met het plangebied

In paragraaf 5.6 van deze toelichting (de zogenaamde waterparagraaf) wordt de relatie met het plangebied beschreven.

3.5.9 Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid vormt één van de ankerpunten waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd (zie ook hoofdstuk 4).

4 TOEKOMSTIGE SITUATIE

4.1 Inleiding

Onze samenleving vergrijst in rap tempo. Om daar op in te spelen is de zorgverlening aan ouderen volop in beweging. Ook Warande heeft daartoe een zorgvisie ontwikkeld voor hun huidige woonzorggebouwen op Buitenplaats Heerewegen in Zeist.

Om vorm te geven aan de noodzakelijke vernieuwing en versterking van de positie van het zorgaanbod wil Warande een deel van haar zorggebouwen op de locatie Buitenplaats Heerewegen in Zeist vernieuwen c.q. vervangen door nieuwe huisvesting. De ambitie is om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig, vernieuwend en duurzaam woon-, zorg- en werkconcept, die optimaal aansluit op de zorgvisie van Warande.

Daarbij is zorgvuldig ingespeeld op het feit dat de zorgfunctie op de Buitenplaats Heerewegen is gesitueerd. Waar in het verleden te weinig oog was voor de unieke cultuurhistorische en groene omgeving, houden de huidige plannen waar mogelijk rekening met de overgebleven waarden van de Buitenplaats.

Dat betekent dat het plan voorziet in twee ontwikkelingen:

1. Vernieuwing en herinrichting van de zorgfunctie (Ruimtelijke en functionele structuur).
2. Waar mogelijk of nodig herstel en verbetering van bestaande groen- en padenstructuren (Groenstructuur).

Hierna zijn de beoogde ontwikkelingen voor beide structuren beschreven. Daarbij is veelvuldig gebruik gemaakt van figuren uit het Masterplan uit 2014. Inmiddels is de planvorming voortgeschreden en zijn meer gedetailleerde uitwerkingen gemaakt van de gebouwen, met ondergrondsparkeren en binnentuin. De getoonde figuren uit het Masterplan geven derhalve een goed beeld van de beoogde ontwikkelingen, maar niet altijd een actueel en gedetailleerd beeld van de planvorming. Op onderdelen zijn actuelere figuren opgenomen.

4.2 De ruimtelijke en functionele structuur

4.2.1 De zorgvisie

Warande biedt gespecialiseerde professionele zorg en ondersteunt bewoners en cliënten om "aangenaam actief te blijven". Dat wil zeggen: letterlijk en figuurlijk in beweging blijven en de dingen blijven doen die zij zelf belangrijk vinden. De individuele wensen, voorkeuren en gewoonten vormen daarbij de leidraad in de organisatie: de dagagenda van de bewoner is bepalend voor de inrichting van de zorg en de activiteiten. Daarbij streeft Warande ernaar dat zorg, en vooral het welzijn, een coproductie is tussen de cliënt, de familie of andere naasten, en de zorgprofessionals. Voor het welzijn van de cliënt is contact met andere bewoners van het grootste belang. Daarvoor creëert Warande een woonomgeving met zoveel mogelijk gelijkgestemden.

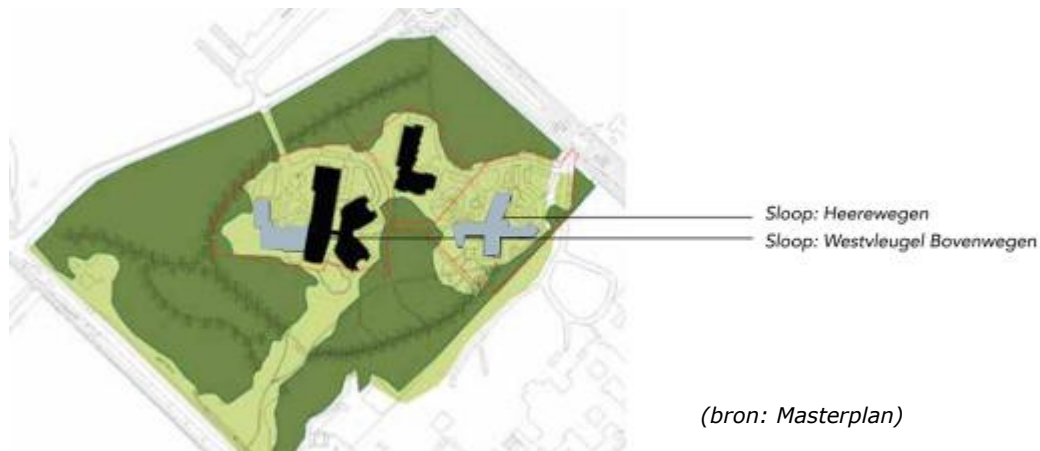
Wanneer de (zorg)visie van Warande wordt vertaald naar omgeving- en gebouwprincipes op Buitenplaats Heerewegen ontstaat het volgende beeld. Het woonzorggebied is opgebouwd uit vijf "lagen":

1. De eigen plek voor de bewoner. De eigen woonstudio moet zoveel mogelijk voelen als het eigen huis. Het is alleen toegankelijk voor de bewoner zelf en zorgmedewerkers zijn hier te gast.
2. De woonverdieping grenzend aan de eigen woning. Deze zogenaamde semi-openbare ruimten worden gedeeld met een beperkt aantal medebewoners, het voelt veilig en biedt een divers aanbod van sferen. Er zijn ruimtes die rustig zijn en zich meer richten op het individu en er zijn actieve plekken voor groepsactiviteiten. De dagelijkse activiteiten (waar behandeling onderdeel van kan zijn) vinden vooral plaats in deze ruimten.
3. De entree lounge van het woonzorggebouw met de besloten tuin. De lounge en de tuin voelen "openbaar" en wordt gedeeld met alle medebewoners en bezoekers. Bewoners en bezoekers zijn hier beiden te gast, het voelt welkom. In deze ruimte kunnen grotere activiteiten/bijeenkomsten worden georganiseerd zoals bijvoorbeeld concerten, lezingen, zangbijeenkomsten en kerkdiensten.
4. De relatie met de andere gebouwen op het terrein. Elk gebouw heeft zijn eigen functie en kenmerken. Een bezoek aan een ander gebouw – voor een activiteit, behandeling of restaurantbezoek – voelt als een uitje buiten de deur. Het aanbod van met name Bovenwegen, met het restaurant en de openbare tuin, maakt de belevingswereld van bewoners groter en compleet.
5. De Buitenplaats. De natuur, het groen en de wandelpaden van de Buitenplaats zijn de laatste laag binnen het invloedgebied van het woonzorggebied van Warande. Het is daadwerkelijk openbaar. Iedereen is welkom.

Deze lagen zijn vertaald naar een ruimtelijk schema. Het centrum van het schema wordt gevormd door de eigen plek, de woning. Dat is het dagelijks vertrekpunt voor elke bewoner, vanuit daar kunnen keuzes gemaakt worden voor verschillende verblijfsgebieden die steeds een beetje meer openbaar worden en gedeeld worden met meer mensen. Elke stap naar een volgend domein kan in principe door bewoners zelf gemaakt worden – al dan niet begeleid – maar het geheel is wel zo opgebouwd dat men niet te grote stappen maakt wat tot gevoel van onzekerheid of onveiligheid kan leiden. Het is een maatpak dat zowel past bij de specifieke identiteit van Warande en Buitenplaats Heerewegen als bij de algemene eisen die worden gesteld aan een zorgomgeving voor onder meer mensen met dementie.

4.2.2 Sloop en nieuwbouw

Om de vernieuwing en herinrichting van gebouwen, functies en terrein te



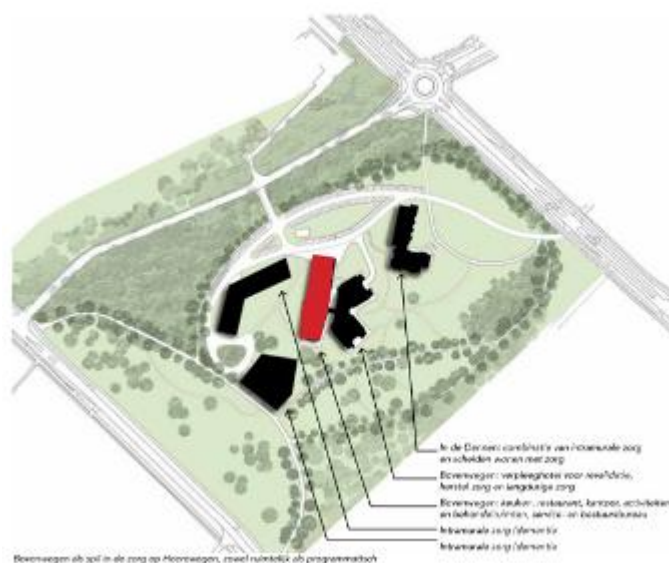
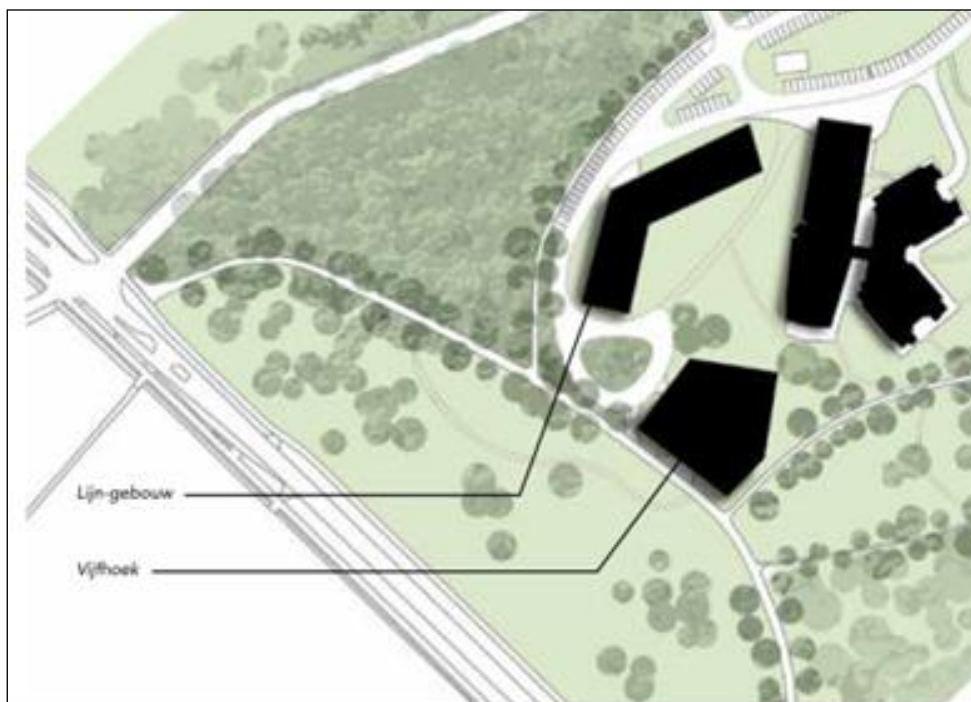
kunnen realiseren zullen de westvleugel van het gebouw Bovenwegen (3 bouwlagen) en (op termijn, als de nieuwbouw gereed is) het gebouw Heerewegen (10 bouwlagen) worden gesloopt. Door de sloop van Heerewegen komt de gehele oostzijde van de buitenplaats vrij van gebouwen, maar is aan de westzijde ruimte nodig voor vernieuwing (Bovenwegen centrale gebouw) en nieuwbouw.

In de plaats van Heerewegen wordt het centrale gebouw van Bovenwegen vernieuwd en is een nieuw gebouw 'De Villa' (in masterplan Vijfhoek) voorzien aan de zijde van de Dribergseweg en een nieuw gebouw 'Het Paviljoen' (in masterplan Lijngebouw) aan de zijde van de Heideweg.



Door de geconcentreerde situering van de woonzorggebouwen op het terrein, is een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk, en een centraler georganiseerde services en dienstverlening.

Door de sloop van het gebouw Heerewegen komt er aan de oostzijde van de Buitenplaats ruimte beschikbaar voor vergroening en versterking van de ecologische verbindingfunctie van de buitenplaats.



ruimte voor ontmoeting, ontspanning, activiteiten en behandeling. Het centrale deel van Bovenwegen is daarmee aanvullend op de functie en kwaliteiten van de omliggende woonzorggebouwen. Het is het zogenaamde sociale centrum van de Buitenplaats - de ontmoetingsplaats voor bewoners, bezoekers en medewerkers. Het huisvest alle functies die ondersteunend zijn aan de zorggebouwen.

Bovenwegen vormt niet alleen functioneel maar ook ruimtelijk de spil van de Buitenplaats. Vanaf de (nieuwe) hoofdentree van Buitenplaats Heerewegen - aan de Heideweg - "stuitten" bezoekers als eerste op het gebouw Bovenwegen. Zowel met de auto als met de fiets vindt hier de eerste ontmoeting met "Warande" plaats. Hier moet al de sfeer van de Buitenplaats herkend worden: een mooi ingericht, groen park, met prettige verblijfsplaatsen zowel naast als tussen gebouwen, die vriendelijk en gastvrij ogen. Gebouwen die in hun uitstraling ook hun eigenheid en functie laten zien.

Het hoofdgebouw "Bovenwegen", als spil op het terrein, toont zich anders dan de woongebouwen. De kopse kant van Bovenwegen wordt het centrale, nieuwe focuspunt als je de Buitenplaats opkomt. Door in de laagbouw het restaurant te plaatsen krijgt het gebouw ter plekke een openbare en toegankelijke functie en uitstraling. Dat weerspiegelt zich ook in de activiteiten buiten het gebouw.

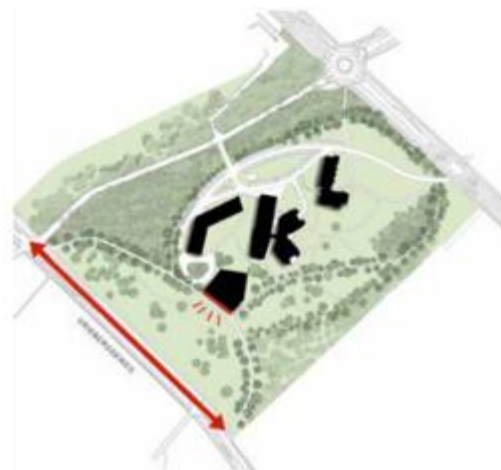
De uitbreiding van het programma met het service- en bestuursbureau zorgt ervoor dat het gebouw zich ook als volume duidelijk toont en de kantoorfuncties op de verdiepingen kunnen duidelijk uiting geven aan de functie die er gehuisvest wordt. Daglicht in de kantoren, uitzicht op het entree gebied. Zo zal de nieuwe kopse kant van Bovenwegen een duidelijk herkenbaar gezicht worden voor de huisvesting van Warande.



Nieuwe entree (bron: Masterplan)

De Villa

De "Villa" vormt als het ware het nieuwe "hoofdgebouw" van de Buitenplaats, gesitueerd aan een deel van voormalige oprijlaan vanaf de Dribergseweg. Een gebouw dat door zijn hoogte en situering al van afstand zichtbaar is en



Nieuw gebouw 'De Vijfhoek' en 'Lijngebouw'- plaatsing in de ruimte en zichtrelaties (bron: Masterplan)

een relatie legt tussen de buitenplaats de en de omgeving.

De Villa is straks het enige gebouw zichtbaar vanaf de statige Dribergseweg . De basisvorm van de Villa komt voort uit het zorgconcept waar een rondloop en zicht vanuit de wooneenheden op de buitenplaats gecreëerd wordt in combinatie met de stedenbouwkundige positie op het terrein (zichtlijnen vanuit de andere gebouwen, gevellengten tov de andere gebouwen).

Het Paviljoen

Het "Paviljoen" heeft een heel andere karakteristiek dan de "Villa". De primaire ruimtelijke rol op de Buitenplaats is niet de markering van buitenaf, vanaf de Dribergseweg. Het gaat in eerste instantie juist om de kleinere, menselijke schaal in de relatie tussen gebouw en buitenruimte. De vorm van het Paviljoen is mede ontstaan vanuit de wens van een omsloten tuin. Het Paviljoen is het gebouw dat deze ruimte maakt. Met Bovenwegen als gegeven en de "Villa" als nieuw gezicht naar de Dribergseweg omarmt het Paviljoen de gemeenschappelijke binnentuin en geeft de tuin een duidelijke begrenzing.

De gemeenschappelijke binnentuin heeft een functie voor alle gebouwen op de Buitenplaats. De vormgeving van de binnentuin is deels afgestemd op ouderen met dementie, hun verzorgers en familie. Dit zijn besloten tuinen. Het deel grenzend aan Bovenwegen kent een openbaar karakter, grenzend aan de entree van het gebouw, het restaurant en de activiteitenruimten.



Gemeenschappelijke binnentuin. Bron: B&B Kavel 2.

Doordat het Paviljoen maar twee verdiepingen hoog is, wordt vanuit elke kamer het naastliggende landschap, tuin of park, direct ervaren. Het is zeer "tastbaar" zonder dat het direct toegankelijk hoeft te zijn. De geringe bouwhoogte leidt er ook toe dat met name Bovenwegen vanuit de hoofdentree aan de Heideweg meteen als zodanig herkenbaar is. Het volume van Bovenwegen domineert in het ensemble van de zichtbare gebouwen, de 4 verdiepingen van de "Villa" tonen zich nog achter het gebouw.

Onder de Villa en het Paviljoen is een ondergrondse parkeergarage voorzien met 70 parkeerplaatsen.



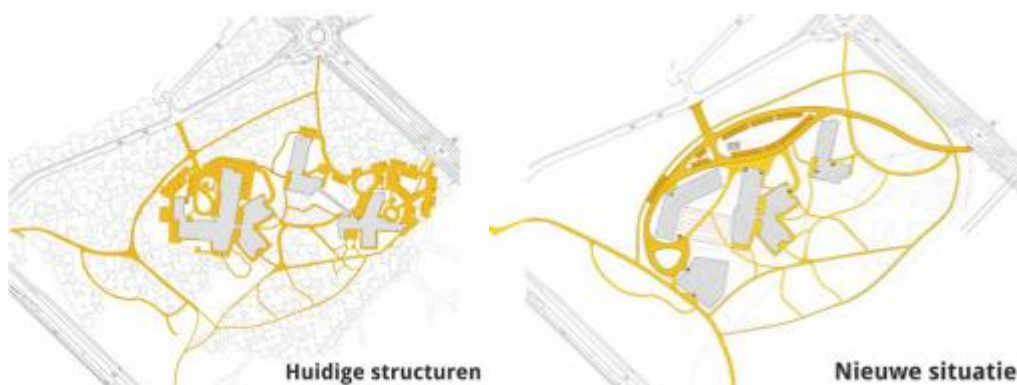
Parkeren onder gebouwen. Bron: B&B Kavel 2.

4.2.4 Vergelijking oude en nieuwe situatie

Bij een vergelijking van de oude situatie (bebouwing en verhardingen) met de nieuwe situatie (bebouwing en verhardingen) ontstaat het volgende globale beeld².

	Oude situatie (in m ²)	Nieuwe situatie (in m ²)	Saldo (in m ²)
Bebouwd oppervlak:			
- Gebouwen	7.796	8.618	+ 822
- Parkeergarage onder de binnentuin	-	1.855	+1.855
Verhard oppervlak	10.403	9.136	- 1.267
Halfverhard oppervlak	3.265	5.239	+1.974
Totaal	21.464	ca. 24.848	ca. +3.384

² Bij de verdere uitwerking en detaillering van het bestemmingsplan hebben nog kleine correcties van bouw- en bestemmingsvlakken plaatsgevonden. In de tabel gaat het om die reden niet om exacte vierkante meters, maar het globale beeld van bestaand naar nieuw.



4.3 De Groenstructuur van het parkbos – de buitenplaats

4.3.1 Herstel en verbetering groen- en padenstructuur:

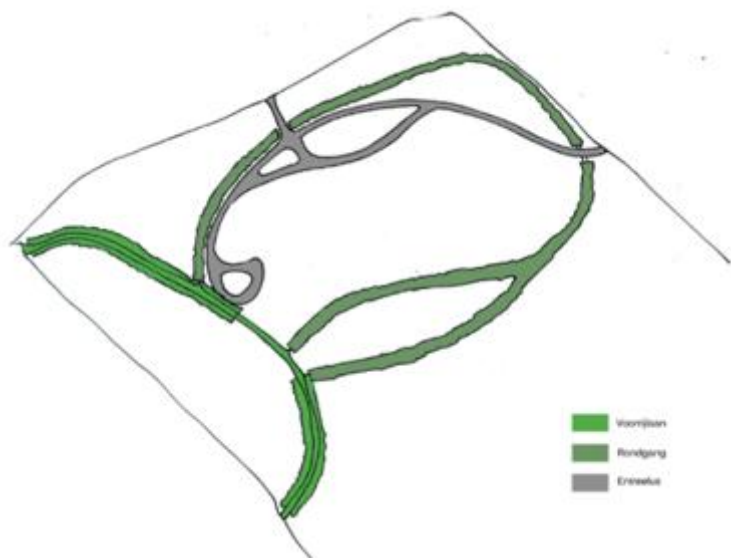
In hoofdstuk 2 is al aangehaald dat de structuur van Buitenplaats Heerewegen door de tijd heen vaak gewijzigd is. Paden zijn verlegd, lanen zijn herplant en bossen zijn gekapt of juist aangeplant. In die ontwikkel-dynamiek zijn 8 bouwstenen onderscheiden die de identiteit van de buitenplaats vormen.

Bij het herstel en verbetering van de Buitenplaats wordt met deze bouwstenen gewerkt. Hiermee worden waar mogelijk c.. nodig de bestaande structuren van de Buitenplaats hersteld, versterkt en opgewaardeerd. De nieuwe ontwikkelingen en de plaatsing van de nieuwe gebouwen geven de Buitenplaats een nieuwe impuls. Met deze vernieuwde impuls zijn de bestaande (oude) structuren van de Buitenplaats en de spelregels van de Engelse Landschapstijl belangrijker dan hun exacte ligging. Met de structuren kan ontspannen omgegaan worden maar wel respectvol. Ze worden ingezet als identiteitsdrager voor Warande en Buitenplaats Heerewegen.

4.3.2 Het landschapsplan

Gebaseerd op de oude paden en bomenlanen en geïnspireerd door de Engelse Landschapstijl, zijn 3 hoofdstructuren onderscheiden:

- De oprijlaan;
- De rondgang;
- De entreeus.



Concepttekening hoofdstructuur
Buitenplaats

(bron: Masterplan)

De oprijlaan vanaf de Driebergseweg

De bestaand deels aanwezige oprijlaan wordt van nieuwe laanbeplanting voorzien. De locatie van de laan wordt aangepast aan de locatie van het nieuwe 'vijfhoekige' gebouw. Door de aanpassing kunnen monumentale en beeldbepalende bomen worden behouden. Tevens wordt de oprijlaan hersteld tot aan het zogenaamde Zwitserse huisje en daar aangetakt op de Driebergseweg, waardoor de oprijlaan weer in zijn geheel is hersteld. De oprijlaan is bestemd voor langzaam verkeer en bestaat uit half verharding.

De Rondgang over de Buitenplaats

De Rondgang wordt hersteld tot één doorlopende wandelroute. Deze begint en eindigt bij de Orijlaan. Het is een langzaam verkeersroute en bestemd voor voetgangers. Materialisatie is afgestemd op de minder valide bewoners van de Buitenplaats en bestaat uit halfverharding, stevig gravel. De lanen worden hersteld en er worden nieuwe bomen toegevoegd.

De Entreelus

Deze vormt de nieuwe verkeersontsluiting van Buitenplaats Heerewegen. De Entreelus takt aan op de Heideweg en de Arnhemse Bovenweg. Deze Lus is de logistieke ader van de Buitenplaats. Hier komen de taxi's, de hulpdiensten, de bevoorrading en het bezoek het terrein oprijden. Het is een nieuwe landschappelijke toevoeging die past binnen de identiteit van de Engels Landschapsstijl. De Lus kent twee verkeersrichtingen en bestaat uit asfalt. Vanaf de Lus heeft men toegang tot de parkeerplaatsen en de entrees van de alle gebouwen (zowel de hoofdentree, de logistieke entrees als de parkeergarage).

Vanaf de Entreelus bevinden zich paden en zones die aansluiten op de gebouwen, de Overgangen. In materialisatie onderscheidt het zich van de Entreelus door bijzondere klinkers of tegels. Deze zones worden gebruikt als 'kiss-and-ride', opstelplekken voor het laden-en-lossen, de terrassen en de verbindingspaden.

4.3.3 Inpassing gebouwen:

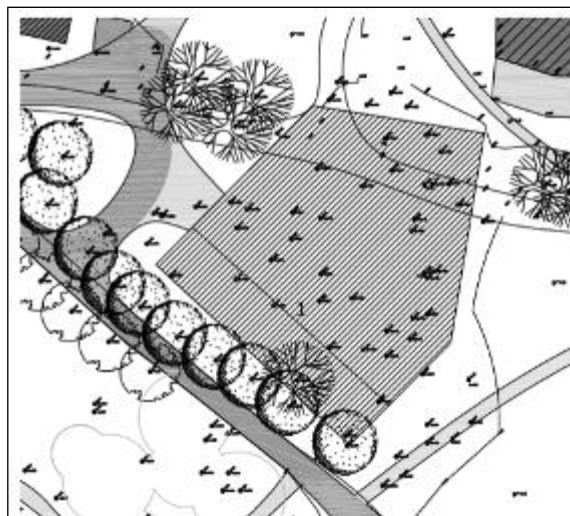
De lanen, de paden, de bossen en de monumentale bomen bepalen de structuur waarbinnen gebouwen gesitueerd zijn. Het uitbundige groen is het decor, de bestaande en nieuwe gebouwen positioneren zich ondergeschikt tussen dit groen.

In het bestemmingsplan zijn maximale bouwvlakken opgenomen die zich voegen binnen de structuur. Deze bouwvlakken zijn ontstaan vanuit onderzoeken naar het programma, grootte van de appartementen en de logistiek. Binnen deze bouwvlakken komen de zorggebouwen. In de uitwerkingsfase kunnen de getekende bouwvolumes afwijken en kleiner zijn.

De drie hoofdstructuren, de Orijlaan, de Rondgang en de Entreelus mogen niet onderbroken worden door de plaatsing van de gebouwen. De continuïteit van deze structuren vormen de essentie voor de identiteit van Buitenplaats Heerewegen. De zorggebouwen bevinden zich binnen deze structuren.

Aan beide ingangen van de Opritlaan staan historische (particuliere) gebouwen die de ingangen markeren. De vernieuwing van de zorggebouwen op de Buitenplaats bestaat uit de afbraak van het gebouw Heerewegen, behoud van In de Dennen en renovatie van Bovenwegen. Op de Buitenplaats komen twee nieuwe gebouwen en deze zijn gekoppeld aan de Entree en bevinden zich binnen de Rondgang. In totaal staan er vier zorggebouwen die elk een eigen identiteit hebben en zich onderscheiden in vorm, maat en materialen.

Eén van de nieuwe gebouwen (de 'Vijfhoek') is naar voren geschoven en krijgt de functie van het nieuwe hoofdgebouw. Door de sloop van het voormalige landhuis in de jaren 70 is de herkenbaarheid van Heerewegen als buitenplaats in de Stichtse Lustwarande sterk verminderd. Het plan voorziet niet in een nieuw landhuis op exact dezelfde locatie omdat dit niet past bij de huidige gebruiker en zorgfunctie van de buitenplaats. Voor een goede zorgverlening is het noodzakelijk dat de gebouwen worden geclusterd rond Bovenwegen dat als spil van de nieuwe structuur fungeert. Een 'Vijfhoek' op afstand van Bovenwegen past niet in deze vernieuwde zorgstructuur.



Contour beoogd gebouw 'De Vijfhoek' in relatie tot bestaande bomen en monumentale bomen (bron: Masterplan)

Bij de clustering van de gebouwen rondom Bovenwegen is het stedenbouwkundig, landschappelijk en vanuit het zorgconcept zeer van belang om een grootschalig gebouw complex te voorkomen. Zowel het zorgconcept als de stedenbouwkundige setting is gebaat bij een kleinschalige uitstraling van losse gebouwen op een buitenplaats. Om deze reden is ervoor gekozen om de 'Vijfhoek' naar voren te schuiven. Hierdoor ontstaat een nieuw hoofdgebouw aan de Dribergseweg en kunnen tevens enkele beeldbepalende en monumentale bomen op het landgoed behouden blijven. Aan beide zijde van het gebouw blijven beeldbepalende beuken behouden. Het landschap en de ecologie kan hierdoor rondom de gebouwen doorlopen. De Opritlaan dient hiermee gedeeltelijk te worden verschoven. Langs dit gedeelte van de oprijlaan staan geen monumentale bomen. Deze bomen kunnen worden verplant of nieuw aangeplant worden.

Om een nieuw landhuis aan de Dribergseweg te kunnen creëren is het noodzakelijk om ook de entree en het hoofdgebouw weer zichtbaar te maken. Door de hoogte en situering van het nieuwe landhuis aan de herkenbare oprijlaan wordt een relatie gelegd met de gehele buitenplaats en de omgeving. Vanuit het hoofdgebouw wordt de historische doorzicht richting de

overplaats aan de andere zijde van de Dribergseweg hersteld³. De inrichting van het voorgebied zal nader worden uitgewerkt in overleg met omgevingspartijen. Het behoud van de ecologische waarde van het voorterrein zal daarbij een belangrijk aandachtspunt zijn.

Het L-vormige gebouw begeleidt de Entreelus en bestaat uit twee lagen. Hierdoor krijgt het gebouw een paviljoen uitstraling. Door de situering van de gebouwen ontstaat er een tussenruimte die ingericht wordt als gemeenschappelijke binnentuin voor de gebouwen.

4.3.4 Paden, lanen en groen

Tegelijk met de beoogde herinrichting worden paden, lanen en groen versterkt, door renovatie van bestaande delen en door het beperkt aanleggen van nieuwe lanen en van nieuwe boomgroepen.

Op de Buitenplaats zijn een aantal historische lanen en monumentale boomgroepen aanwezig. De vele solitaire beuken en de eikenlanen zijn ouder dan 100 jaar. Deze zijn in kaart gebracht en het uitgangspunt voor de herinrichting en de inpassing van gebouwen is om deze zoveel mogelijk te behouden.

Maar op dit moment zijn er veel van deze monumentale bomen niet zichtbaar, doordat ze overwoekerd zijn door ander groen. In het ontwerp voor de Buitenplaats worden nieuwe zichtlijnen gemaakt naar de oude solitaire bomen en lanen. Dit houdt in dat her en der bosschages worden gekapt om ruimte te creëren.



*Bestaande monumentale bomen
(bron: Masterplan)*

Er zijn bestaande wandelroutes die gekoppeld worden met de nieuwe lanen. Op deze manier willen we bijzonder solitaire

bomen, boomgroepen en lanen toevoegen aan de Buitenplaats. Gedacht wordt aan planten van een paar solitaire rode beuken. Langs de Rondgang worden groepen rododendrons of bloeiende heester geplant (bijvoorbeeld *Viburnum opulus*). Deze worden in 'wolken' links en rechts van de route geplant. Hierdoor ontstaan intieme plekken langs de routes waar banken komen te staan.

³ Overigens was dit de overplaats van Buitenplaats De Breul (en niet van Heerewegen), vandaar ook de naam De Kleine Breul. De buitenplaats Heerewegen is namelijk aangelegd in het bosperceel dat oorspronkelijk bij de Buitenplaats De Breul hoorde.



Inrichting wandelroutes

Beoogd is om binnen deze paden en lanenstructuur wandelroutes in te richten voor ouderen, revaliderenden en bezoekers. De routes hebben verschillende lengtes en nodigen uit tot meer bewegen. Langs de routes zijn aanknopingspunten voor activiteiten en bezienswaardigheden (zoals een educatieve route). De wandelroutes liggen los van de verkeersroutes, waardoor een rustige en overzichtelijke wandeling gemaakt kan worden. Fietzers worden zoveel mogelijk op de wandelpaden gemeden. Om aantrekkelijke routes te maken wordt ingezet in vier onderwerpen die het beleven en ervaren versterken.

De wandelaar kan straks kiezen uit drie verschillende routes. Allereerst is er de lange hoofdroute over de Rondgang en de Oprijlaan. Deze is ongeveer één kilometer lang. Langs deze route staan comfortabele banken en is er zicht op boomgroepen, bloeiende Rododendrons en zijn er zichtlijnen naar interessante plekken. De hoofdroute vormt het kader waar alle andere routes op uitkomen. Dit zorgt voor overzicht en oriëntatie.

Over de Buitenplaats bevinden zich naast de lange hoofdroute een netwerk van kortere wandelroutes. Er kunnen wandelingen gemaakt worden van ongeveer 500 meter, maar ook wandelingen van ongeveer 250 meter lang.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeersstructuur

In de nieuwe structuur is alleen de entreelus bestemd voor autoverkeer. De oprijlaan en de rondgang zijn voor langzaam verkeer. Op deze manier krijgt

de buitenplaats een zonering in activiteiten en bereikbaarheid. Een rustig gedeelte aan de oostzijde, en een logistiek en druk gedeelte aan de westzijde.

Deze beoogde ontsluitingstructuur biedt voldoende capaciteit om de verwachte verkeersstromen op een goede wijze te kunnen verwerken. Voorliggend plan voorziet namelijk in een vernieuwing en herinrichting van een bestaande zorgfunctie op Buitenplaats Heerewegen, waarbij een beperkte uitbreiding van de gebouwen is voorzien (800 m² aan bebouwd oppervlak voor gebouwen), maar tegelijkertijd een afname van het aantal bewoners (circa 30) en daarmee samenhangend het aantal medewerkers/bezoekers. NB. dit klopt niet, er is weliswaar sprake van een beperkte uitbreiding van het aantal m² footprint, maar het aantal bewoners op de buitenplaats neemt met circa 30 bewoners af (en daarmee medewerkers, bezoekers, dus verkeersdruk).

In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een woonzorggebied met onder andere woonzorggebouwen (voor bewoners met een lichtere zorgvraag en 'eigen' appartementen), een verpleeghotel (revalidatie- en herstellzorg, en ook voor langdurige zorg voor bewoners met lichamelijke aandoeningen), en aanverwante voorzieningen (ruimtes voor groepsactiviteiten, restaurant, etc.).

Op grond van het programma van eisen uit het Masterplan wordt rekening gehouden met in totaal 225 parkeerplaatsen voor auto's. Daarbij is ook rekening gehouden met het aandeel bezoekers.

Bovendien dient in ogenschouw genomen te worden dat het autobezit/-mobiliteit door bewoners op het terrein in verhouding laag is en dat de verkeersgeneratie vooral bepaald wordt door bezoekers, personeel en bevoorrading.

Op grond van het aantal parkeerplaatsen en de aanname van gemiddeld 3 verkeersbewegingen per parkeerplaats (dit aantal komt op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' min of meer overeen met de verkeersgeneratie voor aanleunwoningen en een serviceflat, en dient dan ook als een worst-case scenario beschouwd te worden) wordt rekening gehouden met in totaal 675 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de huidige maatschappelijke functie op het terrein wordt een groot deel van de berekende verkeersintensiteit al in de bestaande situatie afgewikkeld.

Aangenomen wordt dan ook dat de beperkte uitbreiding geen noemenswaardig effect heeft op de huidige verkeersintensiteiten en verkeersafwikkeling op de omliggende wegen.

4.4.2 Het parkeren

Parkeren voor gemotoriseerd verkeer

Het parkeren is gekoppeld aan de Entreelus. Haaks op de lus bevinden zich de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen bestaan uit halfverharding of grasbetontegels. Er wordt geparkeerd onder en tussen de bomen. Het parkeren wordt gecentreerd rond de gebouwen.

Er worden 225 parkeerplaatsen gerealiseerd; berekend volgens de

parkeernormen van de gemeente. Hiervan bevinden zich 58 plaatsen in de parkeergarage onder het gebouw Bovenwegen. Daarnaast worden 70 parkeerplaatsen gerealiseerd in een volledig ondergrondse parkeergarage onder de gemeenschappelijke binnentuin.



Buitenplaats Heerewegen

Gebouw	functie	aantal	parkeernorm	aantal pp
Bovenwegen	verpleeghuis	90	0,7	63
	kdv*	10	0,8	8
In de Dennen	verpleeghuis	49	0,7	34
	SWZ	24	0,9	22
Nieuwbouw Warande	verpleeghuis	70	0,7	49
Nieuwbouw Antroz	verpleeghuis	70	0,7	49
Totaal				225

* aantal arbeidsplaatsen

waarvan

58 parkeergarage Bovenwegen
70 nieuwe parkeergarage onder binnentuin
97 op maaiveld

Fietsparkeren

In de nieuwe woonzorggebouwen wordt het fietsparkeren (circa 45 fietsparkeerplaatsen per gebouw) in of aan het gebouw opgelost. Het bestaande woonzorggebouw In de Dennen heeft een fietsparkeervoorziening die voldoet.

Deze wordt gehandhaafd. Bovenwegen heeft voor het verpleeghotel en de service- en dienstverlening 100 a 120 fietsparkeerplaatsen nodig. Deze worden voorzien in een gebouwde voorziening in de parkeerzone.

Aandachtspunten hierbij zijn: afstand ten opzichte van de entree van het gebouw en veiligheid.

Logistiek

Uitgangspunt is dat alle woonzorggebouwen op Buitenplaats Heerewegen een tweede, logistieke ingang hebben. De tweede ingang moet ook representatief zijn, zeker wanneer deze ook door bewoners en/of bezoekers kan worden gebruikt.

4.5 Beeldkwaliteit

Op de buitenplaats wordt gestreefd naar een kwaliteitsverbetering van de architectuur, onder meer door meer samenhang in de gebouwen te bewerkstelligen. Daartoe is in het Masterplan een uitgebreide beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Het uitgangspunt is dat de gebouwen zich tot elkaar verhouden als een familie, elk van de gebouwen heeft een eigen identiteit maar naast elkaar vormen ze duidelijk verwantschap. De gebouwen hebben een hoofdvorm die niet wordt aangetast door kleinere aanbouwen en volumes. Elk gebouw heeft een andere vorm die het gebouw een eigen identiteit verschaft.

Bijzonder aandacht vormt de samenhang van de gebouwen rondom de besloten tuin. Er moet een rustig beeld ontstaan dat samenhang vertoont met de tuin zelf. Een element dat daar een belangrijke rol in speelt is de droogloop die de verschillende gebouwen verbindt. De vorm en materialisering moeten in samenhang met de gebouwen



Een droogloop vormt de verbinding tussen de gebouwen

(bron: masterplan)

ontworpen worden, door ofwel onderdeel van de gebouwen te worden of zich er juist heel sterk van te onderscheiden door onderdeel te worden van de tuin, het vraagt dus om een integrale ontwerpopgave tussen gebouwen en tuin.

Voor de uitwerking van de gevels formuleren we de volgende vertrekpunten:

- Het totaalbeeld van de gevels toont een terughoudend, eenvoudig beeld: de gebouwen stellen zich bescheiden, onderschikt op ten opzichte van het groen van het park. Ze vormen onderdeel van het decor voor de natuur.
- De gevels zijn open en uitnodigend, gevelopeningen zijn duidelijk vormgegeven in het gevelvlak, mogelijk als "gat/opening" in de massa, mogelijk als kaders in het gevelvlak.
- De aanwezigheid van publiek toegankelijk programma wordt bij hogere gebouwen duidelijk aangezet door een onderscheid in de gevel met behulp van een plint of luifel waardoor met name de lager gelegen verdiepingen zich openen naar de omgeving.

- De gevels laten een spel zien tussen "horizontaliteit vs. verticaliteit". Waar de een domineert speelt de ander een duidelijke rol in de invulling van het gevelbeeld.
- Baksteen is een terugkerend element in de gevels, waarbij dit materiaal niet bepalend hoeft te zijn voor het totaalbeeld. Bijzondere steensoorten en metselverbanden kunnen helpen om elk gebouw te verbijzonderen.
- Accenten worden aangezet door het gebruik van hout waardoor een natuurlijke en vriendelijke uitstraling ontstaat.
- Kleurgebruik in de gevels is terughoudend en in harmonie met de gebruikte materialen van de verschillende geveldelen.

In het Masterplan is voor elk van de gebouwen de beeldkwaliteit uitgewerkt.

Principe Welstandsadvies:

De plannen zijn voor een eerste reactie voorgelegd aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit voor Zeist 'Mooisticht' en in een overleg van Mooisticht op 10 december 2015 met initiatiefnemer Warande besproken. Daarbij heeft de commissie aangegeven dat zij op zich kunnen instemmen met de gewenste herinrichting van de locatie⁴. De ingebrachte plannen ervaren zij in principe als positief wat betreft terreininrichting/landschappelijk en wat betreft de uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing.

Op onderdelen overtuigt het voorstel naar de mening van de commissie nog niet:

- De vijfhoek (vorm/volume) nog niet optimaal gesitueerd voor begrenzing binnentuin
- De vijfhoek als nieuwe landhuis aan de Drieburgseweg wordt nog niet waar gemaakt wat betreft massaopbouw en gevelindeling/uitstraling.
- Lijngebouw in hoofdopzet en wat betreft vormgevingskarakteristiek op zich akkoord. Bij verdere uitwerking moet blijken of gebruik metalen gevelbeplating voldoende beeldkwaliteit geeft.
- Renovatie Bovenwegen in hoofdopzet en wat betreft vormgevingskarakteristiek op zich akkoord. Wel aandacht voor uitvoering gevel.
- Landschappelijk aandachtspunten: o.a. parkeren op maaiveld, toegang tot parkeerkelder, inpassing binnentuin in de landschapstuin.

4.6 Boscompensatie

De Wet Natuurbescherming kent voor het kappen van bos buiten de bebouwde kom een herplant verplichting die voorheen in de Boswet was geregeld. De taken op het gebied van uitvoering en handhaving van dit onderdeel van de Wet Natuurbescherming 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 Heerewegen vallen onder de herplant verplichting van de Wet natuurbescherming. Volgens deze wet dient de kap van bomen te worden gemeld en geldt voor het kappen van bomen een herplant verplichting. Omdat

⁴ Principe Welstandsadvies, Warande Buitenplaats Heerewegen, Arnhemse Bovenweg 80, 23 december 2015, Mooisticht (ZEI15-00332/1).

het bos op Heerewegen bovendien deel uit maakt van het Nationaal Natuur Netwerk (voorheen de EHS) geldt er niet alleen een herplant verplichting, maar ook een verplichting om te onderzoeken of het nieuwe plan leidt tot significante gevolgen voor het NNN. Zie hierover ook paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Ten behoeve van de kapmelding heeft overleg met de provincie plaatsgevonden en is een overzicht van te kappen bomen opgesteld en de herplant van deze bomen op eigen terrein. Voor de herplant is gekeken naar terreingedeelten waar de kroonbedekking lager dan 60% is. De aanplant van een nieuwe eikenlaan is daarbij, conform het provinciale beleid, niet meegeteld.



Kappen en herplanten/compenseren. Bron: B&B dec20015.

4.7 Duurzaamheid

Warande heeft de ambitie om met de ontwikkeling van het masterplan Buitenplaats Heerewegen een gebied en gebouwen te realiseren die een verregaande en onderscheidende vorm van duurzaamheid kennen.

In dit stadium van de planvorming is nog niet exact vast te stellen hoe de duurzaamheidsambities precies vorm krijgen en wat (financieel) haalbaar is. Wel is een kader c.q. meetlat geschetst, waar de verschillende planonderdelen in de volgende planfasen afzonderlijk en in samenhang langs gelegd kunnen worden. Daartoe heeft Warande een achttal ambities verwoord als de speerpunten van haar beleid. Deze ambities geven aan waar Warande de nadruk op wil leggen in haar huisvestingsplan voor de Buitenplaats Heerewegen als totaal van gebouwen en landschap, nu en in de toekomst. In het Masterplan zijn deze ambities verder uitgewerkt.

		Organisatie Mens & Gezondheid Ecologie Materialen Energie Water Afval & Vervuiling						
PRINCIPES								
AMBITIES WARANDE								
1	Organiseer alle processen zo efficiënt en effectief mogelijk	●	●	○	●	●	●	
2	100% procent van de energiebehoefte wordt duurzaam opgewekt (op locatie) of ingekocht	●	●	○	●	●	○	zowel gebouwgebonden energie als de gebruikte energie
3	Nieuwbouw: Comfortklasse A Bestaande bouw: Comfortklasse B	○	●		●	●		Comfortklasse omschrijft kwaliteit lucht, water, daglicht, akoestiek
4	Gebruik gerecyclede of C2C materialen, voor bouw, afbouw en gebruik				●	●	●	
5	Demontabele bouw en afwerking, maak bouw-/interieurdelen geschikt voor hergebruik				●	●	●	
6	Maak actief gebruik van grijswater			●		○	●	●
7	Stimuleer actief de ecologische kwaliteit en stimuleer de bio-diversiteit	○	●	●			●	Voor zover het de natuurlijke kwaliteiten van de locatie betreft
8	Voorkom verspilling, afval en schadelijke stoffen (bedrijfs- en bouwprocessen)	●	●	●	●	●	●	Betreft energie, water, materialen, gebruiksafval,

● Primair betrokken ● Secundair betrokken ○ Weinig betrokken

Bij het uitwerken van de bouwplannen zullen de ambities meer concreet worden gemaakt.

4.8 Het nieuwe bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan heeft de zorgfunctie een maatschappelijke bestemming gekregen, net als in het geldende bestemmingsplan. Voor de buitenplaats is een gelijknamige bestemming gebruikt, gecombineerd met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

In de regeling voor de Buitenplaats Heerewegen is daarop aangesloten. De gebouwen met aansluitende gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen en het bos de bestemming 'Buitenplaats'. De gehele Buitenplaats, inclusief de maatschappelijke bestemming voor de zorgfunctie heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekregen. Op de verbeelding is die bestemming met grote kruisen aangegeven (de kleinere kruisen zijn voor archeologie). In deze dubbelbestemming wordt de structuur van de Buitenplaats als onderdeel van de Stichtse Lustwarande met een parkbos in Engelse landschapstijl en een gebouwen ensemble (landhuis met bijgebouwen), beschermd. Het kappen van bomen en het vergraven van reliëf is bijvoorbeeld vergunningplichtig en kan alleen worden toegestaan als dat geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats.

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' heeft voorrang boven de onderliggende bestemmingen 'Maatschappelijk' (voor de zorgfunctie), 'Buitenplaats' (voor het parkbos en de voormalige bijgebouwen van de buitenplaats die o.a. in gebruik zijn voor wonen en kantoor).

Voor de gebouwen en inrichting van de onderliggende maatschappelijke en woonbestemming vindt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan al een toets plaats aan de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats. Door het bestemmingsplan in deze vorm vast te stellen acht de Raad de beoogde inpassing van de maatschappelijke- en woonfunctie aanvaardbaar. Daarom is voor het bouwen en inrichten binnen deze onderliggende bestemmingen niet opnieuw een toets aan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' nodig.

5 RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 Normstelling en beleid

Wet geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. 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 het wegverkeer- en railverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezonde bedrijventerreinen.

Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen. In het voorliggende plan is alleen sprake van woningbouw.

Binnen een geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB (per weg afzonderlijk beschouwd indien er sprake is van meerdere wegen). Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Aan deze hogere grenswaarde is echter een plafond verbonden. De hoogte van dit plafond is afhankelijk van de situatie waarin zich de geluidsgevoelige bestemming bevindt. In de onderhavige situatie, realisatie van een zorgfunctie in buitenstedelijk gebied ter vervanging van een bestaand geluidsgevoelig gebouw, bedraagt dit plafond op basis van het Besluit geluidhinder 58 dB.

De hogere grenswaarde kan alleen worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In dat verband zal ook worden afgewogen of de cumulatieve geluidsbelasting (het totaal van de geluidsbelasting vanwege alle wegen gezamenlijk) niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de

gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van Burgemeester en wethouders heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. Conform deze beleidsregel stelt de gemeente Zeist voorwaarden aan maatregelen van akoestisch aard bij de ontvanger, namelijk:

Voorwaarden bij niet-zelfstandige woonruimten (nieuwbouw)

Voor niet-zelfstandige woonruimten (bejaardencentra, studenteneenheden) worden op individueel woningniveau geen eisen gesteld als:

- op gebouwniveau ten minste 50% van de wooneenheden zijn gelegen aan een gevel met een geluidsniveau van maximaal 5 dB boven de voorkeurswaarde;
- er één of meer gemeenschappelijke ruimten met een geluidsluwe gevel (voorkeurswaarde) aanwezig zijn die gebruikt kunnen worden door alle bewoners. De vloeroppervlakte van een dergelijke ruimte is minimaal 4m² per bewoner;
- er één of meer gemeenschappelijke buitenruimten voor bewoners aanwezig zijn. Bij voorkeur is minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger te zijn dan bij de geluidsluwe gevel.

Gezien het vereiste maatwerk wordt in overleg met de geluidskundige per project bepaald welke voorwaarden hierin eisen zijn en welke een inspanningsverplichting vragen.

5.1.2 Relatie met het plangebied

De beoogde nieuwbouw van het 'Lijngebouw' en de 'De Vijfhoek' liggen in de geluidszone (250 meter/buitenstedelijk gebied) van de Drieburgseweg en Heideweg (250 meter/buitenstedelijk gebied), alsook in de geluidszone (200 meter/stedelijk gebied) van de Arnhemsebovenweg.

Om de uitvoerbaarheid van de beoogde planontwikkeling aan te tonen is door adviesbureau Alcedo bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport, 'Herinrichting Park Heerewegen te Zeist, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (30 november 2015) is als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd.

Uitgangspunten

In het onderzoek zijn de geluidsbelastingen op de nieuwe woongebouwen 'de Vijfhoek' en 'het Lijngebouw' gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Arnhemsebovenweg, de Drieburgseweg, en de Heideweg.

Uit de resultaten blijkt het volgende:

Arnhemsebovenweg

De geluidsbelasting ten gevolge van de Arnhemsebovenweg bedraagt ten hoogste 37 dB.

Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Driebergseweg

De geluidsbelasting ten gevolge van de Driebergseweg bedraagt ten hoogste 50 dB. Deze geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de zuidwestgevel van het gebouw De Vijfhoek ter hoogte van de 3e en 4e bouwlaag. Op de 2e bouwlaag van de zuidwestgevel van het gebouw De Vijfhoek bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 49 dB. Aan deze gevel zijn per laag maximaal 9 wooneenheden gelegen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van deze wooneenheden met 1 of 2 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB niet.

Ter plaatse van de 1e bouwlaag, de overige gevels en het Lijngebouw wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Heideweg

De geluidsbelasting ten gevolge van de Heideweg bedraagt ten hoogste 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt op de 3e en 4e bouwlaag aan de zuidwestgevel van het gebouw De Vijfhoek ten hoogste 55 dB. Op de 2e bouwlaag bedraagt deze ten hoogste 54 dB. Ter plaatse van de 1e bouwlaag bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting ten hoogste 52 dB.

Op het Lijngebouw bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting ten hoogste 54 dB.

Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

Hogere grenswaarde

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie landschappelijk niet wenselijk. Bovendien dient een scherm of wal relatief hoog te zijn, omdat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de 2e, 3e en 4e bouwlaag plaatsvindt.

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarde vast te stellen van 50 dB ten gevolge van de Driebergseweg voor de wooneenheden gelegen aan de zuidwestgevel op de 3e en 4e bouwlaag van het gebouw De Vijfhoek. Het betreft maximaal 18 wooneenheden. Voor de wooneenheden gelegen aan de zuidwestgevel van de 2e bouwlaag dient een hogere grenswaarde vastgesteld te worden van 49 dB ten gevolge van de Driebergseweg. Het betreft maximaal 9 wooneenheden.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidsbeleid:

- De aan te vragen hogere grenswaarde geldt voor minder dan 50% van de wooneenheden en is bovendien ook minder dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde;
- Er is minimaal één gemeenschappelijke ruimte met een geluidsluwe gevel;
- De gemeenschappelijke buitenruimtes zijn gelegen aan de geluidsluwe zijde.

Gevelmaatregelen

De initiatiefnemer van het plan zal bij de aanvraag van de bouwvergunning moeten aantonen dat het binnenniveau in de wooneenheden ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Hiertoe zal aanvullend een akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn waarin per geluidsgevoelige ruimte de geluidswering van de gevel wordt bepaald. Voor de 2e bouwlaag dient de karakteristieke geluidswering van de gevel minimaal 21 dB te bedragen en voor de 3e en 4e bouwlaag minimaal 22 dB. Waar nodig dient te worden aangegeven welke aanvullende geluidswerende voorzieningen nodig zijn.

5.1.3 Conclusie

De beoogde planontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader en het gemeentelijke beleid voor wegverkeerslawaai, mits de voorwaarden (doorlopen hogere waarden procedure) in acht worden genomen. Daartoe dient een verzoek om hogere waarden ingediend te worden die gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Ook dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen aangetoond te worden dat het binnenniveau in de wooneenheden (op 2^e, 3^e en 4^e bouwlaag van 'De Vijfhoek') ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

5.2 Bodem

5.2.1 Normstelling en beleid

Voor bodem is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. De Wbb bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden en streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is er sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

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

Een doelstelling van de Woningwet (artikel 8, tweede lid, onder c) is dat bouwen op verontreinigde bodem wordt tegengegaan. Dit is nader uitgewerkt in de bouwverordening. In het kader van de Bouwverordening dient de aanvrager aan te tonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is, dient voor de goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) beschikbaar te zijn. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

In het kader van de beoogde herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door adviesbureau Van der Poel Milieu B.V.⁵. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn hierna weergegeven. Het integrale onderzoeksrapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Volgens het verkennende bodemonderzoek zijn er slechts lichte overschrijdingen van achtergrondwaarde (PCB) en streefwaarde (barium) in het grondwater aangetroffen. De overschrijdingen zijn echter dusdanig dat volgens het onderzoek geen aanvullende maatregelen en/of analyses noodzakelijk zijn. De conclusie van het onderzoek luidt dan ook dat het onderzoek een goed beeld geeft van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie en dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde ruimtelijke procedure en nieuwbouw op de locatie. Wel wordt opgemerkt dat de grond vanwege de lichte overschrijding van de achtergrondwaarde niet geschikt is om zonder meer in het grondverkeer te brengen en wordt aanbevolen om eventuele vrijkomende grond op de locatie zelf toe te passen.

Op de nieuwbouwlocatie Vijfhoek is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het gebouw Vijfhoek dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen of de locatie geschikt is. Gezien de locatie onverdacht is wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende geacht en kan dit bodemonderzoek plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

5.2.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling. Het bestemmingsplan voldoet voor de nieuwbouwlocatie Lijngebouw en ondergrondse parkeergarage. Voor de locatie Vijfhoek is in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen nog bodemonderzoek nodig.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en regelgeving

Wet milieubeheer

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het

⁵ Verkennend bodemonderzoek Park Heerewegen Zeist, Van der Poel Milieu B.V Markelo, proj.nr. 2015.161, mei 2015

verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel -onderzoek nodig is.

Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijk wegen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van

een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

Luchtnota gemeente Zeist

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

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

Milieubeleidsplan

De gemeente Zeist heeft een milieubeleidsplan. In het milieubeleidsplan wordt uitgegaan van een gebiedsgerichte benadering. Hiervoor zijn per gebiedstype kwaliteitsprofielen opgesteld. Het plangebied Arnhemse bovenweg 80 is conform het milieubeleidsplan ingedeeld bij het milieukwaliteitsprofiel "wonen en werken in het groen". Hiervoor wordt uitgegaan van de concentraties, zoals genoemd in de onderstaande tabel.

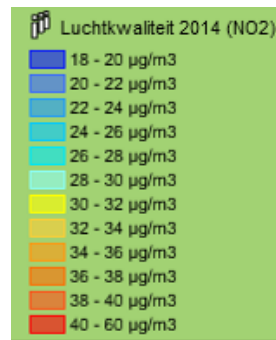
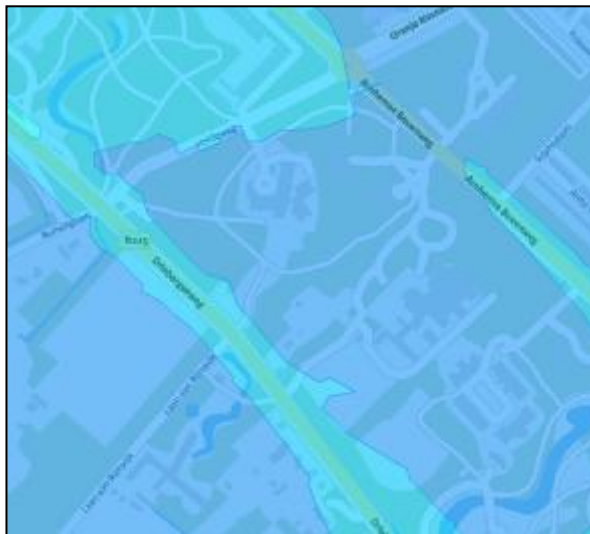
Kwaliteit	Indicator	Wettelijk niveau	Basis kwaliteit	Ambitiekwaliteit
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	40,5 µg/m ³	30 – 35 µg/m ³	25 – 30 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	31,3 µg/m ³	26 – 28 µg/m ³	≤ 26 µg/m ³

5.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Voorliggend plan voorziet in een vernieuwing en herinrichting van een bestaande maatschappelijke functie op Buitenplaats Heerewegen, waarbij ook een beperkte uitbreiding (ruim 800 m² aan bebouwd oppervlak) wordt beoogd.

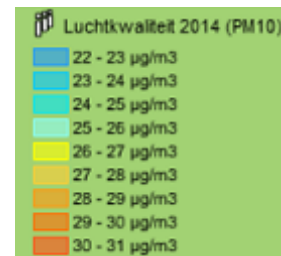
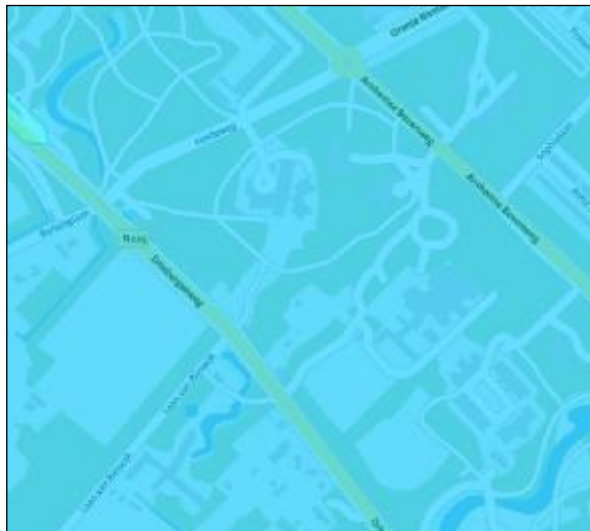
Hoewel de beoogde planontwikkeling niet is aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt (het betreft immers geen reguliere woningbouw- of kantoorontwikkeling), wordt aangenomen dat de herinrichting 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Het berekende aantal verkeersbewegingen (ca. 675 motorvoertuigen per etmaal, zie paragraaf 4.4.1), in combinatie met de zogenaamde Nibm-tool, maakt dit voldoende aannemelijk. Deze Nibm-tool is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil, ontwikkeld om voor relatief kleinere ruimtelijke uitbreidingsplannen het effect op de luchtkwaliteit te bepalen.



*Uitsnede luchtkwaliteitskaart:
concentratie NO₂, peiljaar 2014*

*(bron: Omgevingsdienst regio
Utrecht, okt. 2014)*



*Uitsnede luchtkwaliteitskaart:
concentratie PM₁₀, peiljaar 2014*

*(bron: Omgevingsdienst regio
Utrecht, okt. 2014)*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren, vorige bladzijde). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

Voor fijn stof (PM_{2,5}) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 15 en 16 µg/m³, zodat ook de grenswaarde voor PM_{2,5} niet wordt overschreden. Omdat de nieuwe (woonzorg)gebouwen op het terrein op minimaal 50 meter van de Driebergseweg en Heideweg worden gesitueerd, voldoet het plan ook aan de voorwaarden uit de gemeentelijke 'Luchtnota' voor nieuwe gevoelige bestemmingen nabij gebiedsontsluitingswegen.

Voorts blijkt uit de luchtkwaliteitskaarten dat wordt ook voldaan aan de concentraties voor het milieukwaliteitsprofiel "wonen en werken in het groen".

5.3.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid en regelgeving

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

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

Het wettelijke kader voor risicobedrijven, de zogenoemde stationaire bronnen, is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet, voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen. Laatste is per 1 april 2015 van kracht geworden.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Beleidskader elektromagnetische straling

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

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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

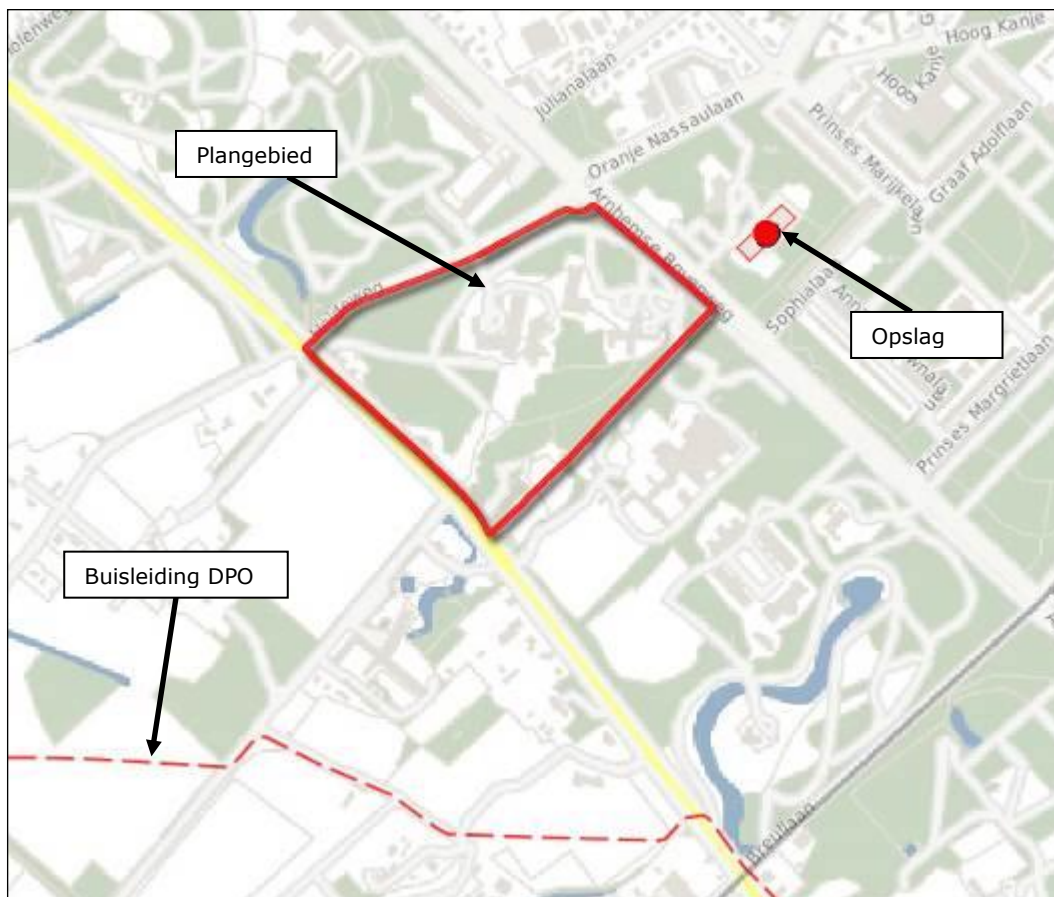
Met behulp van de risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicobedrijven

Op ruim 80 meter ten noordoosten van het plangebied (op ruim 300 meter waar de nieuwe gebouwen worden opgericht) vindt aan de Arnhemse Bovenweg 35 (Kerckebosch appartementen) opslag van gevaarlijke stoffen

plaats. Het betreft echter geen Bevi-inrichting zodat een nadere beschouwing en analyse van het PR en GR niet nodig is.

Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied en risicobronnen (bron: www.risicokaart.nl)

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er is in de directe omgeving een bedrijf gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Er zijn echter geen contouren met wettelijke status die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

Propaantanks zijn in ons bedrijvenbestand in dit gedeelte van de gemeente Zeist niet bekend.

Het kan echter zijn dat er bedrijfsmatige activiteiten zijn welke niet bij de omgevingsdienst bekend zijn en welke wel afstandsnormen uit het activiteitenbesluit bezitten. Dit kunnen bijvoorbeeld bovengrondse brandstoftanks of gasdrukregelstations zijn van de gasnetbeheerder. Deze activiteiten hebben in een aantal gevallen een afstandsnorm. Het is aan de gebruiker of beheerder om te voldoen aan deze afstandsnorm.

Transport van gevaarlijke stoffen

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

De rijksweg A12 met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen ligt op een afstand van meer dan 1,3 kilometer van het plangebied.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Zeist een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt ten noorden van de rijksweg A28 en niet in de buurt van het plangebied.

Er kan langs het plangebied dus transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied, op ruim 500 meter waar de nieuwbouw wordt voorzien, ligt een ondergrondse brandstofleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Deze leiding heeft diameter van 8 inch en een werkdruk van 80 bar. De bijbehorende PR 10^{-6} -contour is op 0 meter gesteld.

In het rapport 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' (mei 2010) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is aangegeven dat de omvang van het invloedsgebied voor het GR van dit type leidingen zich maximaal enkele meters buiten de PR 10^{-6} -contour strekt, als gevolg van het risicoscenario plasbrand. Aangezien het plangebied op een (veel) grotere afstand ligt, is een nadere analyse niet nodig.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de directe omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

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

5.4.2 Conclusie

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.5 Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.5.1 Algemeen

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

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen

milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven, voorzieningen) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

VNG-handreiking

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

In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6).

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

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

5.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

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

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

Omdat de dichtstbijzijnde woningen (i.c. het appartementencomplex 'Nijenhoven' ten noorden van de Heideweg) op meer dan 100 meter gesitueerd zijn, doen er zich wat dit betreft geen problemen voor.

Ook de bestaande woningen Dribergseweg zijn op meer dan 30 meter afstand gesitueerd.

Het verpleeghuis zelf is wel een gevoelige functie. In de onmiddellijke nabijheid van het verpleeghuis zijn echter geen bedrijven gevestigd. Wel zijn in de nabijheid woningen en woongebouwen, een horecafunctie (hotel), en onderwijs- en kantoorgebouwen gevestigd. De afstand tot de nieuwe gebouwen van het verpleeghuis is echter zodanig dat hier geen conflicterende situaties ontstaan.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Water

5.6.1 Waterbeheer en watertoets

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Zeist wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

5.6.2 Beleid duurzaam waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Zie hoofdstuk 3 voor het waterbeleid op de verschillende bestuursniveaus.

5.6.3 Relatie met het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

Op grond van de interactieve digitale kaart van het waterschap 'Leggers en oppervlaktewater en waterkeringen' blijkt dat er over een lengte van ca. 150 meter nabij en parallel aan de Dribergseweg een zogenaamde tertiaire watergang aanwezig is. Het betreft in dit kader een droge bermsloot. De bijbehorende beschermingszone bedraagt 2m (uit insteek watergang). Omdat er binnen de zone van de (droge) tertiaire watergang geen (her)inrichtingsmaatregelen worden voorzien, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor. Ook elders binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Er bevinden zich ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied. Ook ligt het gebied niet in de bijbehorende 100-jaarszone en/of boringsvrije zone. Wel ligt het gehele plangebied is een gebied dat op grond van de provinciale Ruimtelijke Verordening is aangeduid als 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'. Concreet betekent dit onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met de eventuele

aantasting van het grondwater. Indien nodig moeten maatregelen genomen worden om dit te voorkomen.

Omdat met voorliggend geen nieuwe bestemmingen worden toegevoegd (er wordt een herinrichting van het terrein beoogd, waarbij duurzame en hoogwaardige huisvesting, zorg, behandeling en dienstverlening centraal staat en waarbij ook de Buitenplaats Heerewegen weer nieuw leven wordt ingeblazen en de kwaliteit van het parkbos wordt versterkt), worden hieromtrent geen problemen verwacht. Een nadere (aanvullende) beschermingsregeling is niet nodig. Wel wordt bij de uitvoering van de plannen aandacht besteed aan het materiaalgebruik zodat het hemelwater schoon blijft (zie ook onder het kopje 'riolering' van deze waterparagraaf).

Bodem en geohydrologie

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden.

Daardoor is ondergrond goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. Zettingen zijn nauwelijks relevant. Door de ligging op de Utrechtse Heuvelrug is eveneens sprake van relatief lage grondwaterstanden.

Bebouwing en verharding

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 11,28 hectare (112.800 m²) en maakt deel uit van de Stichtse Lustwarande; een reeks van landgoederen en buitenplaatsen gelegen aan de zuidwestelijke rand van de Utrechtse Heuvelrug. Het terrein bestaat uit een zogenaamd parkbos, waarbij open ruimten elkaar afwisselen met dichte bosschages, diverse gebouwen, parkeerplaatsen en half verharde paden die over het terrein leiden. In de huidige situatie is er binnen het plangebied 7.796 m² aan bebouwd oppervlak (gebouwen) aanwezig. Op het terrein en veelal rondom de gebouwen is 10.403 m² verhard. Deze verharding bestaat vooral uit (toegangs)wegen en parkeerplaatsen. Verspreid over het terrein liggen diverse halverharde paden, met een gezamenlijke oppervlakte van 3.265 m². In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Overzicht huidige structuren: bebouwd oppervlak (1), verhard oppervlak (2) en halfverhard oppervlak (3) (bron: Herinrichting Warande, Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur, 17 juni 2014)

Op grond van de plannen die momenteel voorliggen wordt een deel van de huidige gebouwen gesloopt en worden ook twee nieuwe gebouwen opgericht. In de nieuwe situatie is daarmee in totaal 8.618 m² aan bebouwd oppervlak aanwezig, een toename van 822 m² ten opzichte van de huidige situatie. Naast deze toename aan gebouwen bestaat er ook de wens om een nieuwe ondergrondse parkeergarage te realiseren. Omdat ondergronds parkeren kostbaar is, worden in het masterplan twee parkeerscenario's gehanteerd. 1:

al het parkeren op maaiveld, 2: een deel van het parkeren in een verdiepte parkeervoorziening onder de binnentuin. Omdat deze verdiepte parkeervoorziening in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, wordt in deze waterparagraaf voor het overzicht van het totaal aantal vierkante meters verharding daarvan uitgegaan. De parkeergarage heeft een oppervlakte van ca. 1.855 m² en wordt ten westen van het te behouden gebouw 'Bovenwegen' gesitueerd.



Overzicht nieuwe situatie: bebouwd oppervlak (1), verhard oppervlak (2) en halfverhard oppervlak (3) (bron: Herinrichting Warande, Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur, 17 juni 2014, bewerkt mRO)

Het verharde oppervlak in het gebied, bestaande uit parkeerplaatsen op maaiveld en bijbehorende toegangswegen, neemt juist af en bedraagt in de nieuwe situatie 9.136m².

De voet- en fietspaden worden uitgevoerd in zogenaamde halfverharding (stevig gravel) en hebben een oppervlakte van 5.239 m². Omdat door het toepassen van deze waterpasserende verharding het regenwater in de bodem kan wegzakken, wordt de oppervlakte van de halfverharding niet in de berekening van het aantal vierkante meters verharding meegenomen. Het grondwater wordt immers door infiltratie aangevuld en het regenwater hoeft niet via het riool afgevoerd te worden.

Bij een vergelijking van de oude situatie (bebouwing en verhardingen) met de nieuwe situatie (bebouwing en verhardingen) ontstaat het volgende globale beeld⁶.

	Oude situatie (in m ²)	Nieuwe situatie (in m ²)	Saldo (in m ²)
Bebouwd oppervlak:			
- Gebouwen	7.796	8.618	+ 822
- Parkeergarage onder de binnentuin	-	1.855	+1.855

⁶ Bij de verdere uitwerking en detaillering van het bestemmingsplan hebben nog kleine correcties van bouw- en bestemmingsvlakken plaatsgevonden. In de tabel gaat het om die reden niet om exacte vierkante meters, maar het globale beeld van bestaand naar nieuw.

Verhard oppervlak	10.403	9.136	- 1.267
Halfverhard oppervlak	3.265	5.239	+1.974
Totaal	21.464	ca. 24.848	ca. +3.384

Waterbergingsopgave en watercompensatie

Omdat het plangebied gelegen is in landelijk gebied en de toename van het verharde oppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, moet er volgens de regels van het HDSR watercompensatie worden gerealiseerd.

Deze regels houden in dat in beginsel 15% openwater gecompenseerd moet worden, berekend van het extra te verhard oppervlak binnen het plangebied. De watercompensatie zelf kan plaatsvinden door bijvoorbeeld nieuwe waterlopen aan te leggen of bestaande waterlopen te verbreden. Vanwege het feit dat het plangebied op de Utrechtse Heuvelrug ligt en er geen openwater in de omgeving aanwezig is, wordt gekozen om geen waterberging in de vorm van oppervlaktewater te creëren, maar te kiezen voor ondergrondse infiltratiesystemen, zodat het (hemel)water in de bodem geïnfilteerd kan worden. Daarmee wordt het regenwater niet rechtstreeks afgevoerd naar het rioolstelsel, maar via de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld. In dit kader kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een IT-riool of infiltratiekoffers.

Het HDSR hanteert diverse regels wanneer er een toename van verhard oppervlak plaatsvindt en gekozen wordt voor infiltratie. Zo kan de minimaal benodigde waterberging berekend worden met de volgende formule: 0,045 maal Xm² aan toename verhard oppervlak = Ym³ waterberging.

Omdat door de beoogde planontwikkeling het verhard oppervlak toeneemt met 3.384 m², dient de infiltratievoorziening minimaal 152 m³ (3.384 x 0,045) te bevatten. Daarnaast worden inrichtingsmaatregelen genomen om lokale wateroverlast te voorkomen.

Om te kunnen bezien of infiltratie van het afgekoppelde hemelwater in de bodem mogelijk is en op welke wijze dat het beste gerealiseerd kan worden, is de doorlatendheid van de bodem en de grondwaterstand van belang.

Zoals reeds aangegeven ligt het plangebied op de Utrechtse Heuvelrug en bestaat de bodem uit diverse zandgronden. De ondergrond is daarmee goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. Ook is er een lage grondwaterstand. Daarmee zijn er belangrijke randvoorwaarden aanwezig om het hemelwater van bijvoorbeeld daken af te koppelen en te laten infiltreren in de bodem.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal de dimensionering (waaronder het gemiddeld bergend vermogen) in beeld moeten worden gebracht. Dan zal ook de bergings- en infiltratiecapaciteit van de infiltratievoorziening worden aangetoond. Voorwaarde is dat aan de uitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

Riolering

De bestaande gebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het vuile afvalwater vanuit de gebouwen zal via dit stelsel worden afgevoerd. Ook de nieuw op te richten gebouwen zullen worden aangesloten op het rioleringsstelsel zodat het vuile afvalwater via een nieuw aan te leggen riolering (DWA) kan worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Daarbij heeft Warande de ambitie uitgesproken voor een meervoudig gebruik van (grijs-) water, bijvoorbeeld door gootstenen te koppelen aan toiletinstallatie.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal de dimensionering (o.a. aansluiting op riolering) in beeld worden gebracht.

Het hemelwater dat op de daken van de gebouwen valt wordt opgevangen, afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Bij het schoon houden van hemelwater is het daarbij van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

De technische uitwerking van de afvoer van afvalwater en hemelwater zal in een rioleringsplan nader uitgewerkt worden.

5.6.4 Conclusie

Met betrekking tot het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de beoogde plantontwikkeling.

Deze conclusie wordt in het kader van de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. De reactie wordt meegenomen bij het verwerken van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Soortbescherming

De soortenbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Flora- en faunawet (FFW), maar maakt vanaf 1 januari 2017 ook deel uit van de Wet natuurbescherming.

Net als de FFW bevat ook de Wet natuurbescherming verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dieren- en plantensoorten, hun nesten, holen 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. Verboden activiteiten zijn dus nauwelijks gewijzigd.

Wat wel in de Wet natuurbescherming is gewijzigd, is de lijst van beschermde soorten. Waar de FFW uitging van de beschermingsregimes voor 'Vogels' en 'Tabel 1,2,3 soorten' wordt in de nieuwe Wet natuurbescherming uitgegaan

van beschermingsregimes voor 'Vogels', 'internationaal beschermde soorten' en 'nationaal beschermde soorten'.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Wel is het bevoegd gezag na inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming gewijzigd: de bevoegdheden van het rijk (RVO) zijn aan de provincies overgedragen. Zij maken nu de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen.

Waar tot voor kort dus nog sprake was van een nationale uniforme lijst van vrijgestelde soorten, kunnen er in de nieuwe situatie verschillen optreden per provincie.

Verder geldt onder de Wet natuurbescherming, net als onder de FFW, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

5.7.3 Soortbescherming in relatie tot het plangebied

In de periode medio 2013 en 2014 is door Atkb ecologisch onderzoek gedaan in het plangebied naar beschermde soorten flora en fauna. Het integrale onderzoek is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. Hierna zijn de conclusies van het onderzoek kort weergegeven⁷.

In tabel 4-1 zijn de onderzoekdata weergegeven, evenals de onderzochte soort(groep)en overige relevante data.

⁷ Hoewel de ecologische onderzoeken nog zijn uitgevoerd onder de werking van de Flora- en faunawet bieden de onderzoeken voldoende informatie voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Tabel 4-1. Uitgevoerde onderzoeken 2013-2014. Bij alle veldbezoeken is gelet op aanwezige broedvogels (zowel tijdens broedseizoen beschermd, als jaarrond beschermd soorten).

Datum	Functie	Dagdeel	Weer	Overig
29 augustus 2013	Vleermuis 1 (paar- en winterverblijven), eekhoorn	Avond (20:45-22:45)	Droog, helder, windstil, 21-13°C	Voorafgaand zijn plaatjes voor hazelworm uitgelegd en is gezocht naar (sporen van) zoogdieren (eekhoorn), roofvogels en uilen
18 september 2013	Vleermuis 2a (paar- en winterverblijven), hazelworm, eekhoorn	Avond (19:30-21:00)	Droog, helder, windstil, 10-12°C	Plaatjes gecontroleerd en weer opgehaald,
30 september 2013	Vleermuis 2b (paar- en winterverblijven), eekhoorn	Avond (19:25-20:45)	Droog, helder, 14-12°C, O bft 2	Inhaalonderzoek omdat bij 2a niet het gehele plangebied kon worden onderzocht
9 april 2014	Hazelworm, bomen, zoogdieren, bosuil	Avond (16:30-22:00)	n.v.t.	Plaatjes uitgelegd, gebieden met waardevolle bomen geïnventariseerd
19 juni 2014	Vleermuis 3 (kraam- en zomerverblijven), hazelworm, eekhoorn	Ochtend (03:00-06:00)	Droog, half bewolkt, 13°C, N bft 1	Plaatjes gecontroleerd, zoogdieren en roofvogels meelifend
16 juli 2014	Vleermuis 4a (kraam- en zomerverblijven), hazelworm, eekhoorn	Ochtend (03:00-05:00 uur)	Droog, half bewolkt, 15°C, windstil	De onderzoeken zijn verspreid over twee avonden uitgevoerd.
6 augustus 2014	Vleermuis 4b, hazelworm, eekhoorn	Ochtend (04:15-06:00)	Droog, helder, 14°C, ZO bft 2	

De resultaten van het ecologisch onderzoek zijn opgenomen in tabel 4-2.

Tabel 4-2. Mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied (tabel 2 en 3 Ff-wet). Op basis van literatuuronderzoek (zie tabel 3-1) en nader ecologisch onderzoek in 2013 en 2014.

Soortgroep	Mogelijk aanwezige soorten tabel 2/3 Ff-wet
Flora	jeneverbes
Broedvogels (jaarrond beschermde nesten; cat. 1-4)	geen waarnemingen en geen geschikte habitats aanwezig
Broedvogels (alleen jaarrond beschermd als ecologische omstandigheden dit rechtvaardigen; cat. 5)	- bosuil (cat. 5) jaarrond bescherming gerechtvaardigd; geen nestgelegenheid, wel foerageergebied. - overige soorten als grote bonte specht en kool- en pimpelmees niet jaarrond beschermd (verder te behandelen als tijdens broedseizoen beschermd)
Broedvogels (tijdens broedseizoen beschermd)	diverse soorten als merel, roodborst, winterkoning etc.
Vleermuizen	verblijfplaatsen: gewone en ruige dwergvleermuis vliegroutes: geen doorgaande, essentiële vliegroutes foerageergebied: gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger
Grondgebonden zoogdieren	eekhoorn en boomarter mogelijk incidenteel foeragerend of passerend aanwezig, echter geen vaste rust- of verblijfplaats
Reptielen	geen waarnemingen en beperkt geschikte biotopen aanwezig
Vissen en amfibieën	geen waarnemingen en geen geschikte habitats aanwezig
Insecten en ongewervelden	geen waarnemingen en geen geschikte habitats aanwezig

Broedvogels

De belangrijkste soort uit categorie 5 die is waargenomen is de bosuil. Tijdens het (bomen)onderzoek zijn geen potentiële verblijfplaatsen van de bosuil waargenomen (geen natuurlijke holten, ook geen speciale nestkasten). Omdat de soort ook regelmatig buiten het plangebied is gehoord, en gezien de sterk beboste omgeving, zijn waarschijnlijk geschikte nestplaatsen/-kasten in de omgeving aanwezig.

Van daaruit komen de vogels ook regelmatig binnen het plangebied om te foerageren. Van een nestplaats of vaste rust- of verblijfplaats is geen sprake. Het plangebied maakt zeer waarschijnlijk wel onderdeel uit van het functioneel leefgebied.

Van de andere categorie 5 soorten zijn de volgende soorten waargenomen: grote bonte specht (territorium en paargedrag), kool- en pimpelmees, boomklever, boomkruiper en zwarte kraai (nest). Mogelijk komen nog andere soorten voor (zoals zwarte mees of bonte vliegenvanger). Van de genoemde soorten zijn weinig individuen waargenomen (hooguit enkele per soort). In de omgeving is veel bos aanwezig. Geen van deze soorten staat landelijk onder druk en het plangebied is niet van bijzondere waarde ten opzichte van vergelijkbare biotopen in de omgeving. Voor deze soorten zijn geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die een jaarronde bescherming rechtvaardigen.

Het onderzoek heeft zich hoofdzakelijk gericht op de jaarrond beschermde vogels en de zogenaamde categorie 5-soorten (allen nestinventarisaties). Er is geen gericht onderzoek gedaan naar nesten van tijdens het broedseizoen beschermde vogels (zie hiervoor paragraaf 4.2).

Vleermuizen

In het plangebied is één verblijfplaats vastgesteld, die door één of enkele exemplaren van gewone dwergvleermuis wordt gebruikt en door één exemplaar van ruige dwergvleermuis. Het betreft een zomerverblijfplaats. Paar- of winterverblijven zijn niet vastgesteld. In het verpleeghotel Bovenwegen zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. In 2014 zijn hiervoor duidelijke aanwijzingen geweest (zwermende vleermuizen nabij dakrand met open stootvoegen). Hoewel invliegende exemplaren niet zijn gezien, kan met aan zekerheid grenzende mate van waarschijnlijkheid worden gesteld dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn. Hiervan maken zowel gewone als ruige dwergvleermuis gebruik. Het is mogelijk dat door het jaar heen ook van andere verblijven in hetzelfde gebouw gebruikt wordt gemaakt (dit komt door zelfde bouwwijze). De verblijfplaatsen bevinden zich in het te slopen gedeelte van het gebouw Bovenwegen.

Grondgebonden zoogdieren

Op 19 juni is tijdens het onderzoek een marterachtige waargenomen (waarschijnlijk een bunzing, tabel 1 Ff-wet), het betrof met zekerheid geen boom- of steenmarter (zwaarder beschermde soorten). Tevens is eenmaal een egel waargenomen (ook tabel 1). Naar de eekhoorn en boommarter is gericht onderzoek verricht, omdat de aanwezigheid op voorhand niet kon worden uitgesloten. Beide soorten zijn echter niet waargenomen tijdens de veldbezoeken. Geschikte holten voor de boommarter zijn niet aangetroffen tijdens het bomenonderzoek, evenmin nesten van de eekhoorn.

Reptielen

Bij geen van de onderzoeken is de hazelworm aangetroffen. Hoewel platen zijn uitgelegd en gecontroleerd (2013: 14 stuks; 2014: circa 30), heeft dit niet geresulteerd in waarnemingen. Ook zijn op 9 april 2014 geen hazelwormen aangetroffen bij gericht onderzoek in het bos, onder boomstronken of andere mogelijk geschikte schuilplaatsen.

Insecten

Beschermden soorten dagvlinders of libellen zijn niet aangetroffen. In de omgeving komen ook geen beschermden soorten voor.

Flora

Op één locatie is de jeneverbes aangetroffen. Het betreft een volgroeide struik op een locatie met diverse struiken (ook exoten), mogelijk is deze aangeplant. Jonge exemplaren zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht, omdat er vrijwel geen open plekken zijn in het bos. Rondom diverse gebouwen zijn recent tongvarens aangeplant (tabel 2). Omdat deze zijn aangeplant op niet-natuurlijke groeiplaatsen, zijn deze echter niet beschermd. Verder is bij het hoofdgebouw klein maagdenpalm aangetroffen (tabel 1), deze is mogelijk aangeplant. Het grasklokje komt massaal voor in het grasland in het zuidelijk deel van het plangebied, dit betreft tevens een tabel 1-soort.

Bomen

Er is een bomenbestand beschikbaar van het gehele terrein. Alle bomen zijn ingemeten met vermelding van de soort (meestal tot op niveau van het geslacht) en de grootte van de stamdiameter op borsthoogte. ATKB heeft in het ecologisch onderzoek ook gekeken naar de ecologische functie van de bomen. Zie figuur 4-1 voor het overzicht van het onderzochte terrein.



Figuur 4-1. Overzicht van plangebied (rood) en gebieden met veel ecologisch waardevolle bomen (groen), in het overige deel zijn vrijwel geen waardevolle bomen aanwezig (bron ondergrond: Google Maps).

Vooraf het zuidelijk deel heeft ecologisch waardevolle bomen. Het noordelijk deel heeft vanwege de ligging bij gebouwen en hier zijn minder ecologisch waardevolle (loof)bomen aanwezig.

5.7.4 Aanvullend onderzoek

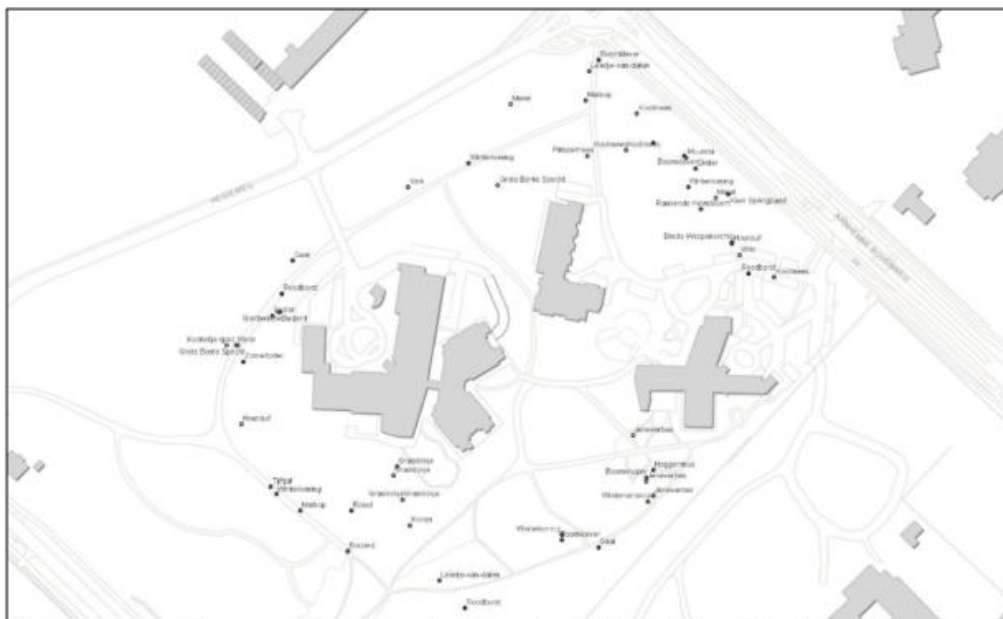
Het ecologisch onderzoek in 2013 en 2014 heeft zich gericht op de via de Flora- en faunawet beschermde flora en fauna. Hiermee is een goed beeld verkregen van aanwezige beschermde natuurwaarden. Het ecologisch onderzoek was echter nog niet compleet, omdat:

- nog niet voldoende ecologisch onderzoek was gedaan naar de nesten van tijdens het broedseizoen beschermde vogels;
- nog niet voldoende ecologisch onderzoek was gedaan naar de wezenlijke en kenmerkende waarden van de EHS. Naast de via de Flora- en faunawet beschermde soorten zijn ook niet beschermde flora en fauna van wezenlijk belang voor de kwaliteit van de EHS;
- nog te weinig informatie beschikbaar is voor de kwaliteitsbepaling van de te kappen bomenopstand (specifieke ecologische waarde opstand en per boom, namelijk de soort, inschatting van de leeftijd, vitaliteit).

Om die reden is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd op 18 juni en 6 augustus 2015. Dit onderzoek kan worden gezien als de tweede stap uit de EHS-wijzer, het complementeren van het ecologisch onderzoek.

Flora en fauna

Zie figuur 4-2 en onderstaand kader voor het overzicht van waargenomen soorten flora en fauna.



Figuur 4-2. Waarnemingen wezenlijke en kenmerkende waarden EHS (vooral flora en broedvogels). Zie ook bijlage 4.

- Vogels (roepend of zingend): koolmees, vink, houtduif, merel, winterkoning, ekster, boomklever, matkop, roodborst, tjiftjaf, grote bonte specht, houtduif, zomertortel, gaai;
Vogels (overige waarnemingen): buizerd, gierzwaluw, heggenmus, pimpelmees, bosuil.
- Flora (niet uitputtend): look zonder look, klein springzaad, wilde kamperfoelie, vingerhoedskruid, dolle kervel, bosandoorn, muursla,

brede wespenorchis, gewone margriet, gestreepte witbol, jeneverbes, grasklokje, sint janskruid, duizendblad en muskuskaasjeskruid.

- Zoogdieren: konijn (sporen), bosmuis, eekhoorn (losse waarneming).

Bomen

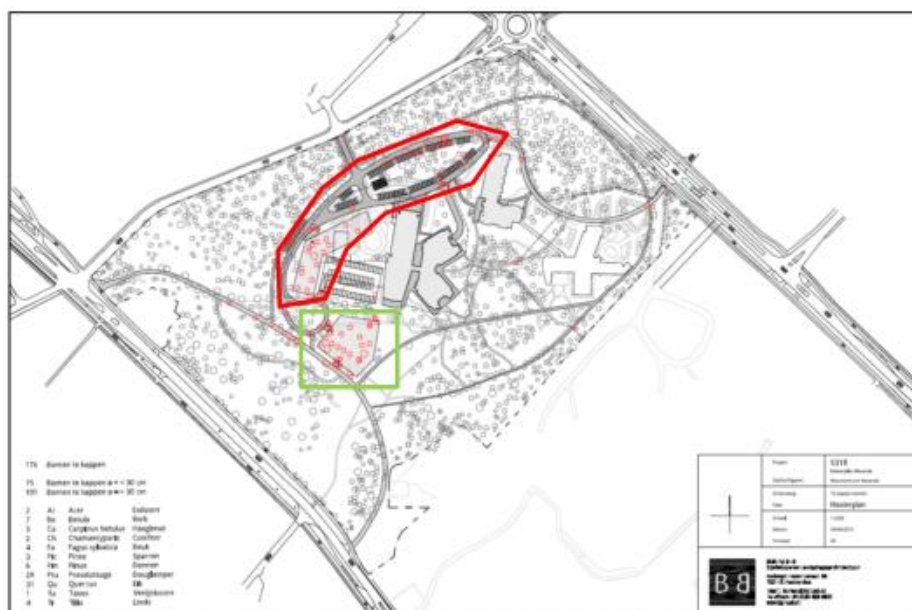
In figuur 4-3 is het overzicht opgenomen van de te kappen bomen. De bomen zijn in een eerder stadium al ingemeten en tot op soortniveau benoemd. Tijdens het ecologisch onderzoek is extra informatie verzameld van de te kappen bomen, namelijk de vitaliteit, de ecologische waarde ervan en per boom is een foto gemaakt.

Het groene vlak (zie figuur 4-3) bestaat uit een gemengde begroeiing van (Amerikaanse) eik, (gewone) esdoorn, berk, dennen en beuk als bomen. Deze soorten maken hoofdzakelijk deel uit van de boomlaag binnen het vlak. De vitaliteit is over het algemeen goed, de meeste bomen zijn vitaal. Wel is te merken dat een aantal bomen concurreren ten opzichte van elkaar en enige scheefgroei vertonen. Binnen het vlak is een ongeveer gelijke verdeling van bomen aanwezig van meer en minder dan een stamdiameter van 30 centimeter.

In figuur 4-4 is een voorbeeld gegeven van twee dikkere bomen, namelijk een (Amerikaanse) eik en een douglasspar. De begroeiing is dicht en hierdoor dringt over het algemeen weinig licht door.

Hierdoor is de struik- en kruidlaag minder goed ontwikkeld.

In de struiklaag komen bomen voor, zoals esdoorn, (Amerikaanse) eik en beuk. In de kruidlaag (bosbodem is vrijwel kaal) komt her en der klein springzaad voor.



Figuur 4-3. De te kappen bomen (zie weergegeven in rode cirkels) met een onderverdeling in een groen en een rood omkaderd vlak.

De te kappen bomen in het rode vlak (zie figuur 4-3) betreffen hoofdzakelijk (Amerikaanse) eiken, dennen en sparren. Deze soorten vormen hoofdzakelijk de boomlaag binnen het vlak. De vitaliteit is merendeels goed, de meeste bomen zijn vitaal. Wel is te merken dat een aantal bomen aftakelen.

Binnen het vlak is een ongeveer gelijke verdeling van bomen van meer en minder dan een stamdiameter van 30 centimeter aanwezig. De struik- en kruidlaag is beter ontwikkeld dan in het groene vlak. Dit komt omdat meer licht doordringt tot op de bosbodem.

5.7.5 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet was een vertaling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn naar nationale regelgeving. De Natuurbeschermingswet regelde de bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Deze wettelijke bescherming was echter anders dan de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Die bescherming verliep immers via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via natuurwetgeving.

In de nieuwe Wet natuurbescherming (vanaf 1 januari 2017) blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Zoals ook in paragraaf 3.3 van deze plantoelichting is aangegeven is de provincie verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN en heeft zij dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd.

5.7.6 Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van Natura 2000 gebieden of bijzonder provinciaal natuurgebied.

Wel ligt het plangebied in het Nationaal Natuur Netwerk. De toets op mogelijke ecologische gevolgen van ontwikkelingen in de EHS is uitgewerkt in de Provinciale Verordening (PRV Utrecht, herijking), waarin wordt onderzocht in hoeverre de ontwikkeling ingrijpt op de ecologische hoofdstructuur.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking) is voor het NNN bepaald dat:

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken, en
 - b. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
 - i. de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken, en

- ii. de compensatie plaatsvindt in aansluiting op het Natuur Netwerk Nederland (NNN), of binnen de groene contour, of binnen het NNN op een locatie waar nog nieuwe natuur moet worden ontwikkeld en dit leidt tot versnelling van realisatie van het NNN, en
- iii. de realisatie van de compensatie, het beheer en de instandhouding daarvan zijn verzekerd op het moment van vaststelling van het ruimtelijk besluit, waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt.

2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden.

De toetsing aan de wezenlijke en kenmerkende waarden van het NNN is uitgevoerd door Atkb⁸. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen⁹. Hierna zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

In de rapportage van Atkb is het voorgenomen plan voor de herontwikkeling van buitenplaats Heerewegen getoetst aan de beschermingswerking van de EHS. Om de toetsing mogelijk te maken heeft ATKb tussen 2013 en 2015 ecologisch onderzoek verricht in het plangebied. Hierbij zijn wezenlijke en kenmerkende waarden van de EHS in beeld gebracht, inclusief de via de Flora- en faunawet beschermde flora en fauna. Ook is het terrein onderzocht op het aanwezige bomenbestand (en de ecologische waarde ervan).

Aan de hand van de onderzoeksresultaten is een toetsing uitgevoerd van het voorgenomen plan op zes toetsingsaspecten (zie hiervoor <http://ehs-wijzer.provincie-utrecht.nl/index.html>). Het doel hiervan was om na te gaan of mogelijk significant negatieve effecten optreden door het voorgenomen plan op één van de zes toetsingsaspecten. Uit deze toetsing blijkt dat voor geen van de zes toetsingsaspecten sprake is van significant negatieve effecten.

Ten aanzien van de EHS zijn in het inrichtingsplan (zie bijlage 6 van het ecologisch onderzoek) duidelijk de "plussen" weergegeven voor natuur. De belangrijkste is de herverdeling van de bestemming parkbos in het plangebied. In figuur 5-5 is het bestemmingsgebied van project Warande weergegeven. Het totaal te bestemmen gebied binnen de EHS (en binnen natuurbeheertypen) is 10.066 m². In de nieuwe bestemming komt daarvoor 15.328 m² aan bestemd parkbos voor in de plaats. Het advies is om deze 15.328 m² toe te voegen aan de bestaande EHS, zodat geborgd wordt dat de EHS netto toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het natuurbeheertype park- en stinzenbos past het best als natuurbeheertype, omdat dit ook in de omliggende EHS aanwezig is. Het is wel noodzakelijk om bij de inrichting er rekening mee te houden dat minimaal 44 m² grasland in het te bestemmen gebied voor natuur wordt ingericht. Dit is het oppervlak van het natuurbeheertype dat zal verdwijnen.

⁸ Hoewel de ecologische onderzoeken nog zijn uitgevoerd onder de werking van de (oude) Natuurbeschermingswet (met de EHS) bieden de onderzoeken voldoende informatie voor het oordeel dat de (nieuwe) Wet Natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

⁹ Toetsing EHS, Herontwikkeling buitenplaats Heerewegen Zeist, Atkb, 26 juli 2016.

Daarnaast gelden de volgende plussen voor natuur:

1. In verband met de Boswet wordt 4485 m² nieuw bos (het gaat hier alleen om bosoppervlak) aangelegd, terwijl 3462 m² wordt gekapt (alleen bosoppervlak). Dit is een toename van het areaal aan bosstructuren van ongeveer 1000 m² ten opzichte van de huidige situatie.
2. Het behoud van monumentale en ecologisch waardevolle bomen in het terrein, zowel binnen als buiten bestaande EHS. Op de Buitenplaats zijn een aantal historische lanen en monumentale boomgroepen aanwezig.
3. De aanplant van 115 nieuwe loofbomen langs de "Rondgang", ter versterking van de bestaande ecologisch waardevolle bomenlaan in de EHS. Zie ook bijlage 6.
4. Het inrichten van het open terrein als parkachtige omgeving met meer afwisseling in open en gesloten terreinen in aansluiting op bestaande EHS.
5. De aan te brengen onderbeplanting onder bomen is in de vorm van een stinzen- en kruidenlaag (in totaal 7000 m²) in het buitenterrein als aansluiting op bestaande EHS..
6. De natuurvriendelijke inrichting van in totaal 1769 m² aan tuin als aansluiting op bestaande EHS.
7. Meer centrale ligging van de gebouwen in het hart van het plangebied ten opzichte van de huidige situatie.
8. Het oppervlak aan gebruikersruimte neemt af. Dit komt, omdat de nieuwbouw uit minder woonlagen zal bestaan dan in de huidige situatie.
9. De projectie van een deel van de parkeergelegenheid ondergronds in plaats van bovengronds.

Het voorgenomen plan heeft geen significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS tot gevolg. In het inrichtingsplan (zie bijlage 6) en deze rapportage is aangetoond dat:

1. de oppervlakte die wordt aangetast kleiner is dan wat ervoor in de plaats komt;
2. de aantasting zich beperkt tot de kap van een strook bestaand bos;
3. het type natuur (beheertype) niet zeldzaam is (nationaal en provinciaal);
4. hoewel de bosgrond ouder is, de kwaliteit ervan beperkt is (voornamelijk jonge bosaanplant);
5. er geen groter potentieel aan zeldzamere of hogere kwaliteit natuur is;
6. de ecologische verbinding tussen natuurterreinen niet verslechtert;
7. geen soorten voorkomen die te lijden hebben zeldzamer zijn of een negatieve trend vertonen (bijvoorbeeld soorten die we graag willen behouden en die op de rode lijsten en oranje lijsten staan);
8. het aantal individuen van soorten dat te lijden heeft, zeer beperkt is (in verhouding tot de zeldzaamheid en de trend);
9. de resterende en toekomstige oppervlakte groot genoeg is voor een duurzame populatie van de aanwezige soorten.

Het onderdeel borging is een hulpmiddel om vast te stellen of borging van het plan nodig is en zo ja: op welke manier. De benodigde bescherming en

plussen en minnen moeten zeker gesteld worden. In deze toetsing is vastgesteld dat er geen significante aantasting is, toch dient het bestemmingsplan zo opgesteld te worden dat er op termijn geen (binnenplanse) veranderingen toegestaan worden die de EHS alsnog significant aan zal tasten. Om te garanderen dat de plussen en het inrichtingsplan worden gerealiseerd is in het voorontwerp van de ruimtelijke onderbouwing een passage opgenomen in hoofdstuk 4, namelijk dat de plussen voor de natuur conform bijlage 2 van deze regels worden aangelegd en in ieder geval binnen 6 maanden na de sloop van gebouw Heerewegen zijn aangelegd.

De eindconclusie is: het voorgenomen plan heeft geen significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS tot gevolg. Dit wordt voorkomen door de plussen voor de natuur te realiseren (zie bijlage 6).

5.7.7 Overleg Werkgroep Natuurlijk Zeist West en Stichting Milieuzorg Zeist

Naast het ecologische onderzoek van Atkb heeft gedurende de voorbereiding van dit bestemmingsplan en het daarbij behorende inrichtingsplan telkens overleg plaatsgevonden met de Werkgroep Natuurlijk Zeist West en de Stichting Milieuzorg Zeist, mede om de cultuurhistorische waarden bij de herontwikkeling van de buitenplaats te bewaken en de bestaande faunapassages over het terrein zeker te stellen en te verbeteren (zie daarover ook de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bij dit bestemmingsplan).

Volgens het Alterra-rapport "Ecologische evaluatie van een landgoederenzone (Gemeente Zeist)" (356/ISSN 1566-7197) lopen over het terrein van Heerewegen onder meer oude looproutes van reeën.



Fig. 6 Oude looproutes (wissels) van reeën (voor de bouw van de wijk Kerkbosch en de bejaardenflats van Molenbosch en Heerewegen).

In het rapport zijn ook de belangrijkste barrières voor uitwisseling van deelpopulaties in kaart gebracht: *"In het verleden liep er een reeënwissel van Nieuw Beerschoten via de laan van Rijnwijck richting Heerewegen, De Breul en Heidestein. Dankzij de ondergroei van struiken langs de Laan van Rijnwijck, de Bunsinglaan en op de buitenplaats Heerewegen blijft een goede dekking voor reeën en kleine zoogdieren gehandhaafd. Reeën die bij de Laan van Rijnwijck de weg oversteken worden tegenwoordig echter tegengehouden door hekwerken tussen Heerewegen en De Breul. Dit geldt ook voor reeën die bij de Bunsinglaan of bij Schoonootd oversteken en vervolgens richting Heidestein lopen."*

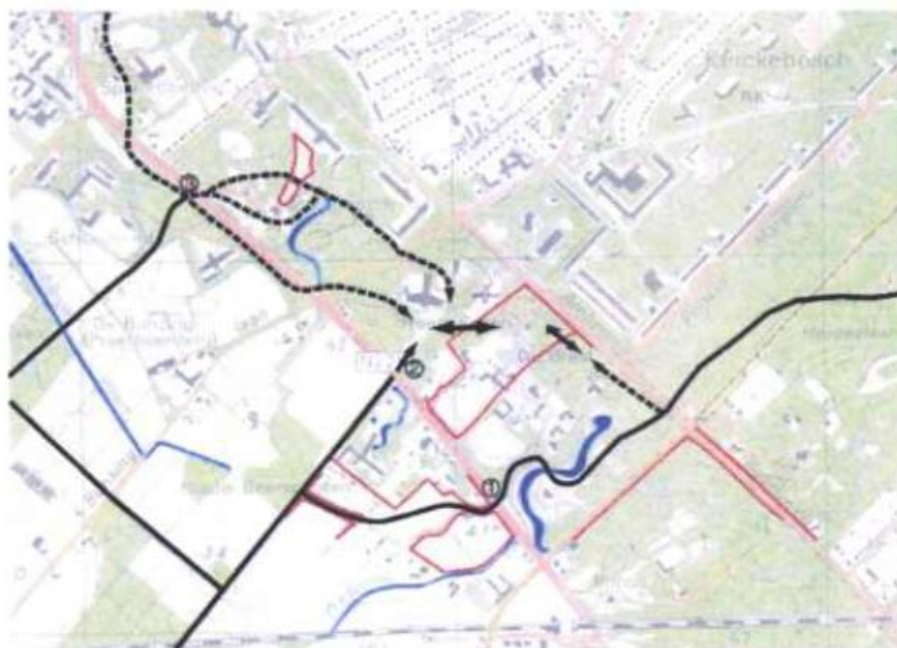


Fig. 7 Belangrijkste barrières voor reeën bij uitwisseling tussen deelpopulaties van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied; 1,2 en 3 zijn potentiële oversteekplaatsen; rode lijnen = barrières; ↔ = potentiële passage.

In het overleg met de Werkgroep en de Stichting is afgesproken, en bij privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd, om bij inrichting en het beheer rekening te houden met ecologische verbindingzones en "steppingstones", en daartoe te zorgen voor voldoende dekking in de deelgebieden A, B en C zoals weergegeven op de kaart van de Werkgroep Faunapassages.



Faunaroutes en bosgebieden A, B en C.

Verder is over een gekomen dat dat de cultuurhistorische en landschappelijke verbeteringen waar mogelijk geënt worden op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed.

5.7.8 Conclusie ecologie

Met betrekking tot het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde plantontwikkeling.

5.8 Archeologie

5.8.1 Normstelling en beleid

Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) duidt aan dat archeologie internationaal in de belangstelling staat. Het verdrag van Malta bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Malta 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 bodemverstorende 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.

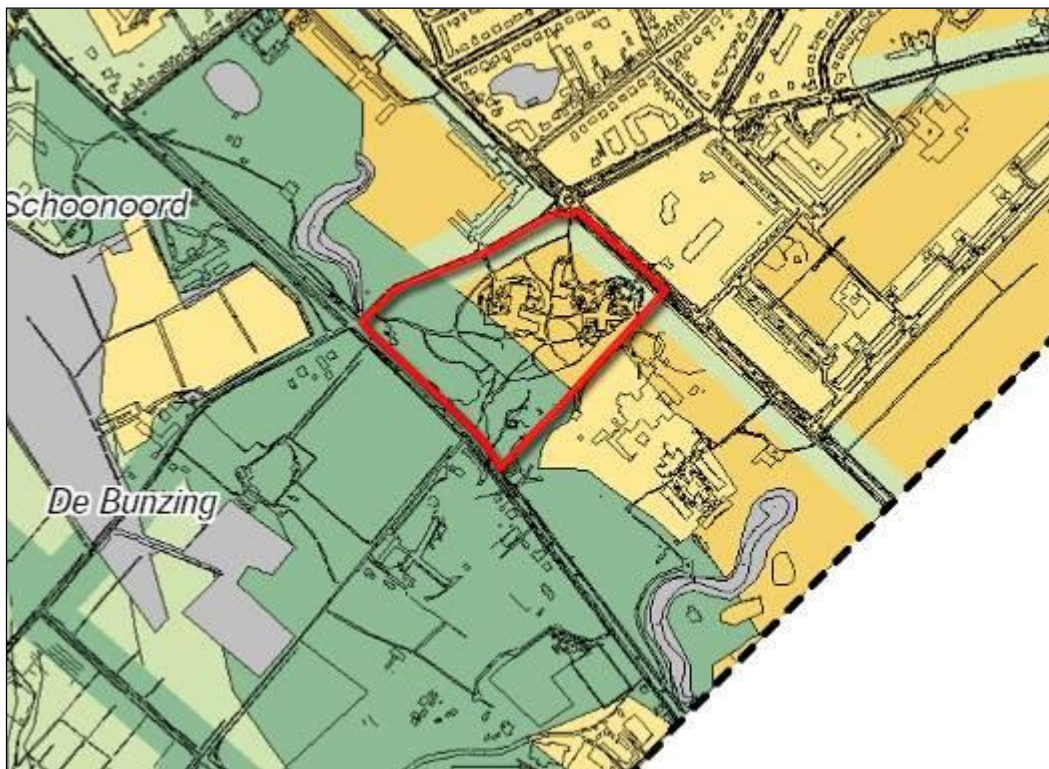
Zoals reeds in hoofdstuk 3.4 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

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

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Het zuidelijk deel van het gebied heeft op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart een hoge verwachtingswaarde (groene kleur). Een strook van ongeveer 40 meter parallel aan de Annhemse Bovenweg en Heideweg heeft een deel middelhoge verwachting (lichtgroen). Het overige deel van het plangebied, hoofdzakelijk het gedeelte waar de huidige gebouwen aanwezig zijn, hebben een lage archeologische verwachting. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



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

Voor grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter met een oppervlakte van 100m² of meer, is in het gebied met hoge verwachtingen eerst een archeologisch onderzoek vereist. Voor grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter met een oppervlakte van 1.000m² of meer, is in het gebied met middelhoge verwachtingswaarde vooraf een archeologisch onderzoek nodig. Voor gebieden met een lage trefkans en een oppervlakte kleiner dan 10 hectare hanteert de gemeente geen speciaal beleid.

5.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

In het kader van de beoogde herontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van een karterend booronderzoek uitgevoerd door adviesbureau ArcheoPro¹⁰. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn hierna weergegeven. Het integrale onderzoeksrapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Volgens het archeologische onderzoek geven de resultaten, gelet op de versterking van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren, geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

¹⁰ Inventariserend veldonderzoek, bureauonderzoek en karterend booronderzoek Park Heerewegen Zeist, ArcheoPro, rapportnr. 15.035, 15 januari 2016.

Wel wordt gemeld dat in alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Zeist.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied twintig boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Van de oorspronkelijke bodemopbouw zijn in slechts vijf van deze boringen nog resten van de oorspronkelijke bodemopbouw aangetroffen. Deze oorspronkelijke bodem heeft op het noordelijke deel van het plangebied uit duinvaaggronden bestaan en op het zuidelijke deel uit zwarte enkeerdgronden en podzolgronden. Op het overgrote deel van het plangebied is de bodemopbouw echter volledig verloren gegaan ten gevolge van inrichtingswerkzaamheden. Niettemin is op alle boorpunten nageboord met een megaboer waarbij het opgeboorde zand is gezeefd. Dit heeft volstrekt geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd.

5.8.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Algemeen

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

De gemeente Zeist maakt voor wat betreft de gemeentelijke monumenten onderscheid in objecten (gebouwen) en structuren (attentiegebieden). De gemeentelijke monumentale gebouwen genieten bescherming via de gemeentelijke Erfgoedverordening en de gemeentelijke monumentale structuren genieten thans bescherming via het bestemmingsplan.

5.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

In het plangebied zijn een tweetal monumentale objecten aanwezig (i.c. de villa aan de Driebergeseweg 9 en de tuinmanswoning aan de Driebergeseweg 11a). Daarnaast is het gehele plangebied ook aangeduid als een cultuurhistorisch waardevolle structuur in de vorm van een zogenaamd attentiegebied (Terrein Heerewegen).

Gemeentelijke monumentale gebouwen

In het plangebied zijn een tweetal gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig, te weten de villa aan de Driebergeseweg 9 (Klein Heerewegen) en de tuinmanswoning aan de Driebergeseweg 11(a). In de bijbehorende beschrijving van de gemeentelijke monumentenlijst is hierover het volgende opgenomen.

Driebergseweg 9 (cat. 1)

De witgepleisterde villa Klein Heerewegen uit ca. 1870 is gebouwd in Zwitserse chaletstijl. Het pand heeft haaks op de weg een breed zadeldak, dat aan de voorgevel boven een uitstekende middenpartij doorloopt. Het pand maakt deel uit van de buitenplaats Heerewegen, waarvan het huis echter niet meer bestaat (gesloopt in 1973).

Driebergseweg 11 (cat. 1)

Het woonhuis uit 1898 van eenvoudige hoofdvorm in Zwitserse chaletstijl is gelegen aan de oprijlaan van het afgebroken Heerewegen. De tuinmanswoning bestaat uit een laag met zadeldak.

Bescherming monumentale gebouwen:

Deze monumentale gebouwen genieten bescherming via de gemeentelijke Erfgoedverordening. Bij verbouw van gemeentelijke monumenten (gebouwen) is een omgevingsvergunning voor een monument (de voormalige monumentenvergunning) noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. In het bestemmingsplan is voor de bescherming van deze monumentale gebouwen geen aanvullende regeling noodzakelijk.

Gemeentelijke monumentale structuren

Dat is anders voor de gemeentelijke monumentale structuren. In het gemeentelijke monumentenbeleid is de buitenplaats Heerewegen aangewezen als gemeentelijke monumentale structuur.

Terrein Heerewegen (Driebergseweg 9 en 11) (structuur cat. 1+2)

In het in de landschapsstijl aangelegde park en de overplaats zijn de ruimtelijke kwaliteiten van het voormalige landgoed Heerewegen redelijk tot goed behouden gebleven, zoals bijvoorbeeld de voormalige oprijlaan met bomen. De overplaats is zo ontworpen, dat er vanuit het huis gezien sprake was van visuele relaties met de brinknederzetting aan de Bunsinglaan en met de laan van Rijnwijk¹¹. Het restant van dit landgoed vormt een belangrijke schakel in de reeks van buitenplaatsen en landgoederen langs de Driebergseweg (deel van de Stichtse Lustwarande).

¹¹ Overigens is dit de overplaats van Buitenplaats De Breul (en niet van Heerewegen), vandaar de naam De Kleine Breul. Heerewegen is namelijk aangelegd op het bosperceel dat oorspronkelijk behoorde bij de Buitenplaats De Breul.



*Ligging behoudenswaardige monumentale structuren in relatie tot het plangebied (rood omlijnd)
(bron: Cultuurhistorische structuren Zeist, maart 2011)*

Bescherming gemeentelijke monumentale structuren:

In het onderhavige bestemmingsplan heeft de Buitenplaats Heerewegen deels de bestemming 'Buitenplaats' gekregen (voor het parkbos en de bestaande woningen), deels de bestemming 'Maatschappelijk' (voor de bestaande zorgfunctie), en zijn geheel de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Zie paragraaf 6.3.2 voor de beschermingsregeling in het bestemmingsplan. Verder heeft nauw overleg met de gemeentelijke Monumentencommissie plaatsgevonden over het Inrichtingsplan voor de buitenplaats Heerewegen. Na verwerking van het commentaar en enkele aanpassing in het inrichtingsplan heeft de Monumentencommissie Zeist op 20 september 2016 een positief advies afgegeven. Het advies van de Monumentencommissie is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

5.9.3 Conclusie cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

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

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

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

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling 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;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, maart 2014), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

De analoge verbeelding is op een schaal van 1:2000 geplot.

6.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

6.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 en 2: Begrippen en Wijze van Meten:

Voor de begrippen en Wijze van meten is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de geldende beheersverordening Buitengebied Zuid-West.

6.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Buitenplaats

Met deze bestemming is de bijzondere cultuurhistorische waarde van het parkbos aangeduid. Waardevol zijn de karakteristieken van een parkbos in de vorm van een naar Engelse landschapsstijl ingericht bos met open gazon, hoogteverschillen en een paden- en lanenstelsel. Zie ook paragraaf 5.9 voor de beschrijving van de waarden van de Buitenplaats Heerewegen.

Ter bescherming van deze waarden is een vergunningplicht opgenomen voor werken en/of werkzaamheden zoals het kappen of beplanten van bomen en het aanleggen van verhardingen. Dergelijke werkzaamheden kunnen alleen worden toegestaan als de cultuurhistorische waarden van het parkbos niet onevenredig worden aangetast.

De woningen Dribergseweg 9 en 11a maken als het voormalige timmermanswoning en 'Klein Heerewegen' deel uit van de oorspronkelijke buitenplaats. Om die reden hebben ze geen woonbestemming gekregen, maar zijn ze met een aanduiding 'wonen' opgenomen in de buitenplaats bestemming. De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor deze woningen zijn vergelijkbaar met de bouw- en gebruiksmogelijkheden volgens een reguliere woonbestemming.

Het hoofdgebouw is opgenomen in een bouwvlak. Het erf met het bouwvlak heeft de aanduiding 'wonen'. Op het erf zijn bijbehorende bouwwerken toelaatbaar. Voor de onbebouwde tuin is een specifieke aanduiding 'tuin' opgenomen. Daarmee onderscheiden deze gronden zich van het erf bij de woning waar gebouwen zijn toegestaan, en van het parkbos dat niet als tuin bij de woning kan worden ingericht en gebruikt.

De bestaande kantoorfunctie in het bijgebouw bij de woning Dribergseweg 9 is positief bestemd met de aanduiding 'kantoor'. Ter plaatse is de uitoefening van een kantoorfunctie toegestaan.

Voor de begrenzing van de aanduidingen 'wonen' en 'tuin' is uitgegaan van de kadastrale eigendom. Het gebied dat nu in gebruik is als erf met de woning en bijgebouwen en verhardingen heeft de aanduiding 'wonen' gekregen. De gronden die groen en niet bebouwd zijn, maar wel bij de woning in gebruik zijn, hebben de aanduiding 'tuin' gekregen. In de tuinbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak is het hoofdgebouw toegestaan. Ter plaatse is volgens de bestemmingsomschrijving alleen een vrijstaande woning toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen) mogen binnen de aanduiding 'wonen' ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning

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

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

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

Bestaande bijgebouwen en overkappingen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de diverse bouwbepalingen geregeld om te voorkomen dat ze, ten onrechte, onder het overgangsrecht zouden komen te vallen.

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

Beroep of bedrijf aan huis

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

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

Artikel 4 Maatschappelijk

Deze bestemming is gebruikt voor de zorgfunctie op Heerwegen. De bebouwingsregeling is zoveel mogelijk overgenomen uit de geldende beheersverordening. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangewezen waar de gebouwen zijn toegestaan. De maximum bouwhoogte is per bouwvlak aangeduid. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Buiten het bouwvlak mag het terrein worden ingericht voor de maatschappelijke functie, maar zijn geen gebouwen toegestaan. Fietsenstallingen zijn met afwijking wel buiten het bouwvlak toegestaan.

De ondergrondse parkeervoorziening is niet in het bouwvlak opgenomen, maar heeft een aanduiding 'parkeergarage' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding is een ondergrondse parkeergarage met een maximum bouwdiepte van 6 meter. Bovenop de parkeergarage kan een tuin worden gerealiseerd.

In deze bepaling is een kwalitatieve verplichting opgenomen om te verzekeren dat de westvleugel van gebouw Bovenwegen en gebouw Heerwegen ook daadwerkelijk worden gesloopt en dat de 'natuurplussen' zoals beschreven in het natuuronderzoek ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Gebouw Heerwegen kan echter pas worden gesloopt als voor alle cliënten een andere plek is gevonden. Een deel gaat naar de nieuwbouw maar voor een deel van de cliënten zal ook elders een plek moeten worden gezocht. Om die reden is geregeld dat het gebruik na het gereedkomen nog mag worden

voortgezet, maar dat gebouw Heerewegen binnen 3 jaar na het gereed komen van de nieuwbouw moet worden gesloopt. Dat is de huidige planning voor het onderbrengen van alle huidige bewoners van Heerewegen. Mocht de uitvoering daarvan toch op problemen stuiten dan is met afwijking een verlenging mogelijk tot maximaal 5 jaar.

Artikel 5 Tuin

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

Artikel 6 Waarde-Cultuurhistorie

Deze bestemming is gebruikt om de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats te beschermen, die voorheen als gemeentelijke monumentale structuur gold. Met de dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen. Het kappen van bomen is verboden, tenzij dat gebeurt vanwege ziekte, veiligheid of een tijdige vervanging in het kader van het beheer. Aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de monumentencommissie is geraadpleegd en de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad.

6.3.3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Zo is hier onder meer een regeling opgenomen voor afwijkende maatvoeringen en situering van bestaande bouwwerken, waarvoor in het verleden omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen) zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Anders dan onder het overgangsrecht geldt voor deze positief bestemde overschrijdingen dus niet de beperking dat slechts een gedeeltelijke vervanging mag plaatsvinden. Sloop en vervangende nieuwbouw is gewoon toegestaan, mits wel wordt voldaan aan de andere regels uit het bestemmingsplan.

Ook zijn hier regels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en voor het parkeren.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Naast de algemene gebruiksregels, die voor elke bestemming gelden, bevat het bestemmingsplan ook specifieke gebruiksregels. Deze zijn opgenomen in de bestemming waar ze van toepassing zijn.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer afwijkingen voor:

- Het bouwen van bouwwerken voor kleinschalige nutsvoorzieningen;
- Maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering;
- Geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregeling

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een algemene wijzigingsregel kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven.

Artikel 12 Overgangsrecht

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

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

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

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

Artikel 13 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de vernieuwing en herinrichting van een bestaande maatschappelijke functie op Buitenplaats Heerewegen mogelijk te maken.

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

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst worden gesloten voor eventuele planschade.

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

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen' heeft met ingang van donderdag 23 juni 2016 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In die periode is door 2 insprekers een reactie ingediend. Daarnaast zijn in deze periode 3 vooroverlegreacties ontvangen van de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn beantwoord in de Nota van inspraak en vooroverleg die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

Tijdens de voorbereiding van dit voorontwerp bestemmingsplan is een aantal keren vooroverleg gevoerd met de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist. De plannen zijn inhoudelijk met de Stichting en de Werkgroep besproken. Zij hebben hun waardering uitgesproken voor het vrijmaken van de oostzijde van de buitenplaats ter versterking van de ecologische verbindingfunctie en voor het uitgangspunt om zorgvuldig in te spelen op de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de buitenplaats. Zij hebben vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en natuur hun zorg uitgesproken over onder meer het open maken van de ruimte voor en naast het nieuwe 'landhuis' en over de hoogte van het nieuwe "landhuis". Met de Werkgroep en de Stichting is afgesproken dat zij actief in het vervolgtraject van het bestemmingsplan worden geraadpleegd en geïnformeerd en dat zij worden betrokken bij de uitvoering van de plannen.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Herontwikkeling Buitenplaats Heerewegen' heeft met ingang van 8 december 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend door de Werkgroep Natuurlijk Zeist West (WG NZ-W), de Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ) en de provincie Utrecht.

De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van maart 2017 die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

Tijdens de voorbereiding van het vast te stellen bestemmingsplan is een aantal keren overleg gevoerd met de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg. Zo heeft onder meer een werkbezoek op locatie plaatsgevonden waaraan de WG NZ-W, de SMZ, de Stichting Warande (initiatiefnemer) en de Stichting Utrechts Landschap (beheerder parkbos) hebben deelgenomen. Naar aanleiding van het werkbezoek en het overleg is het Inrichtingsplan aangepast en als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van dit overleg is tussen alle betrokken partijen een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten met bindende afspraken over de inrichting en het beheer van delen van de buitenplaats.

Deze privaatrechtelijke overeenkomst is voor de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist aanleiding geweest om hun **zienswijzen** tegen het bestemmingsplan **in te trekken**.

Om een compleet beeld te geven van het overleg, de (uiteindelijk ingetrokken) zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop is één en ander uitvoerig beschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING

