

TOELICHTING

VAN HET
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

KERCKEBOSCHLAAN 29 e.v.

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 99.383
IDnr. : NL.IMRO.0355.BPKerckeboschl29ev-OW01
Datum : oktober 2019
Versie : 7
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : PM

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4	Opzet van de toelichting.....	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Nieuwe situatie	11
3	BELEIDSKADER.....	14
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid.....	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	28
4.1	Geluid.....	28
4.2	Bodem	30
4.3	Luchtkwaliteit	31
4.4	Externe veiligheid.....	34
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	36
4.6	Water	37
4.7	Ecologie	41
4.8	Archeologie	46
4.9	Cultuurhistorie	49
4.10	Duurzaamheid	50
4.11	Toetsing aan m.e.r.-wetgeving.....	52
5	JURIDISCHE ASPECTEN	54
5.1	Algemeen	54
5.2	Opbouw regels en verbeelding	55
5.3	Toelichting op de artikelen.....	56
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60
7.1	Vorbereidingsfase	60
7.2	Ontwerpfase	60
7.3	Vaststellingsfase	60

Bijlagen bij toelichting:

1. *Verkennd bodemonderzoek, Graaf Lodewijklaan 15 Zeist, BOOT, 29 oktober 2018.*
2. *Beschermde soorten in Kerckebosch 2018, Zoon Ecologie, 28 september 2018.*
3. *Activiteitenplan sloop Wijkcentrum Kerckebosch, 29 november 2018, Goederie Ecologisch Advies.*
4. *Ontheffing Wet natuurbescherming sloop en nieuwbouw Graaf Lodewijklaan 15 Zeist, Besluit van GS van Utrecht, 7 maart 2019.*
5. *Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Kerckeboschlaan 29 e.v. Zeist, mRO oktober 2019.*
6. *Nota van Inspraak, mRO oktober 2019.*

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De nieuwe woonwijk 'Kerckebosch' nadert zijn voltooiing. Het Wijk Informatie Centrum ten behoeve van de ontwikkeling/nieuwbouw is niet meer nodig en het kerkgebouw aan de Kerckeboschlaan is te duur in onderhoud om in de huidige vorm voort te zetten (verhuur aan het Apostolisch Genootschap). Een nieuwe invulling als kerk is niet reëel en een verbouwing tot appartementengebouw is vanuit milieu oogpunt niet verantwoord. Gelet op de overwegende woonomgeving is gekozen voor de sloop van het kerkgebouw en de vervanging door een beperkt aantal nieuwe woningen.

Met het onderhavige bestemmingsplan is beoogd om een beperkt aantal nieuwe woningen op deze locatie mogelijk te maken, passend in het stedenbouwkundig plan voor Kerckebosch. Daarbij wordt nadrukkelijk voortgebouwd op de planfilosofie waarmee Kerckebosch tot op heden is gerealiseerd: bouwplannen worden geselecteerd op stedenbouwkundige- en architectonische kwaliteit en ter bescherming van de belangen van omwonenden worden in het bestemmingsplan alleen randvoorwaarden vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

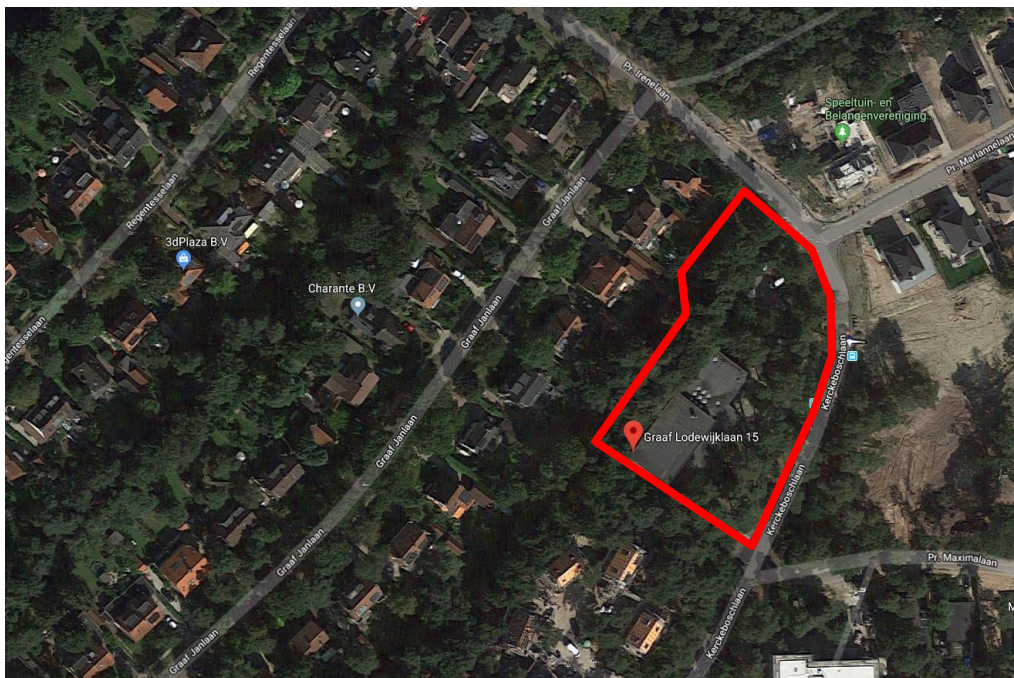
Het plangebied ligt in het noorden van Kerckebosch op de grens met Hoge Dennen, aan de zuidoostkant van Zeist.

Het plan wordt begrensd door de Prinses Irenelaan aan de noordzijde, de Kerckeboschlaan aan de oostzijde, de tuinen van de woningen van de Bosvlinder aan de zuidzijde en de tuinen van de woningen aan de Graaf Janlaan aan de westzijde.

In bijgaande figuren 1 en 2 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied. GoogleMaps.



Begrenzing plangebied. Bewerkt GoogleMaps.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

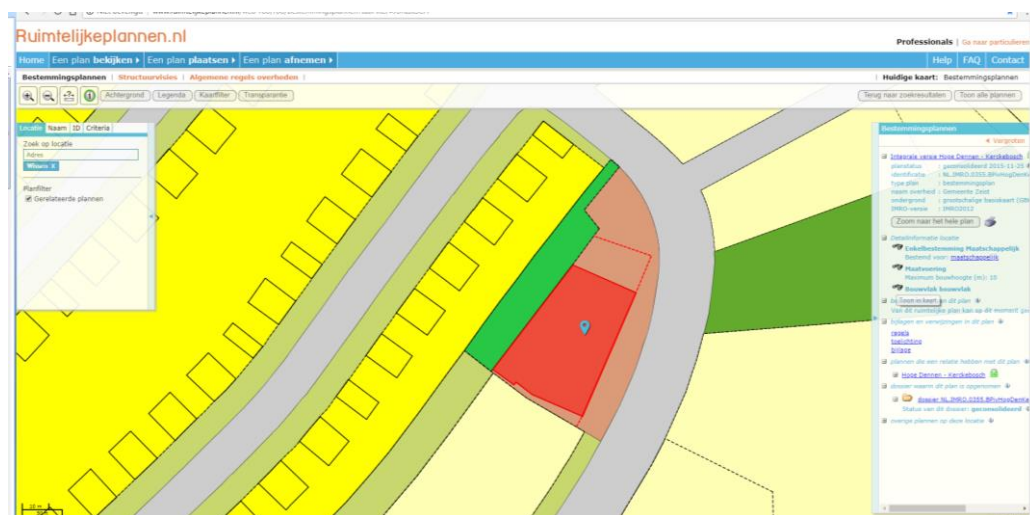
Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch (NL.IMRO.0355.BPHogeDennenKerckeb), zoals gewijzigd op 15 juli 2014 (NL.IMRO.0355.BPWKerckebosch) en partieel herzien op 28 april 2015 (NL.IMRO.0355.BPphKerckebosch)¹.

In het geldende bestemmingsplan is de locatie van het voormalige WIC/Apostolisch Genootschap aan de Kerckeboschlaan aangewezen voor 'Maatschappelijk' en bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, uitvaartcentrum, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg (waaronder begrepen zorgwoningen), en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen, en,
- b. groen-, parkeer-, kiss&ride- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen;
- c. wandelpaden;
- d. watergangen en waterpartijen met bijbehorende oevers en taluds

De groenstrook tussen de locatie 'WIC/Apostolisch Genootschap en de achtertuinen van de aangrenzende woningen langs de Graaf Janlaan, maakt geen deel uit van het plangebied. Dat betekent dat deze groenstrook behouden moet blijven en dat de bouwplannen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, geen betrekking hebben op deze groenstrook.

Verder mag het aangeduide bouwvlak op basis van de maatschappelijke bestemming volledig worden bebouwd met een bouwhoogte van maximaal 10 meter.



Maatschappelijke bestemming waarin het bouwvlak rood oplicht. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

¹ Van deze plannen is een integrale versie beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN-nummer: NL.IMRO.0355.BPivHogeDenKerckeb.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het plan volgt.

Tot slot beschrijft hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan).

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst kort ingegaan op de locatie in groter verband. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf.

2.1.1 Kerckebosch

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

Stedenbouwkundige structuur

De woonwijk Kerckebosch ligt even ten zuidoosten van Zeist en is in de afgelopen 8 jaar ingrijpend geherstructureerd. Een groot deel van het carré met galerijflats rond het binnenbos is gesloopt en vervangen door 6 nieuwe woonscheggen (met afwisselde woningtypes) afgewisseld met bos- en heidewiggen die als groene/paarse wiggen tussen de woonscheggen steken. Door de sloop van de flats is een open verbinding gemaakt met het 'buitenbos' van de Utrechtse Heuvelrug.

De wijk doet zijn naam eer aan en heeft een uitstraling van 'wonen in het bos', of 'wonen aan de heide'.



Stedenbouwkundige Masterkaart, Wurck, 2018.

De voorzieningen (winkels, scholen en maatschappelijke voorzieningen) zijn aan Hoog Kanje geconcentreerd in het hart van Kerckebosch en Hoge Dennen.

De nieuwe ontsluiting van de wijk wordt gevormd door de Kerckeboschlaan die door zijn kronkelende verloop is ingericht als 30-km zone en alle woonscheggen ontsluit.

Ten noorden van de Kerckeboschlaan is de 'nieuwe' woonwijk aangesloten op de bestaande woonwijk 'Hoge Dennen'. Op de overgang van de nieuwe naar de bestaande wijk is een groene strook bos behouden.

Aan de noordzijde komt het verkeer de nieuwe wijk binnen bij de locatie van het voormalige Wijk Informatie Centrum/Apostolisch Genootschap. Tezamen met de nieuwe woningen langs de Prinses Mariannelaan vormt deze locatie de noordelijke entree tot de nieuwe wijk. In de huidige situatie wordt die entree aan deze zijde gevormd door de in- en uitrit naar de parkeerplaats bij het WIC/kerkgebouw en de parkeerplaats zelf.



De huidige noordelijke entree. Bron GoogleMaps.

Het WIC/kerkgebouw zelf ligt enigszins verscholen door zijn situering 'om de hoek' en wat verder naar achter op het perceel. Langs de weg heeft het perceel een groene uitstraling met gras, struiken en bomen. Deels is het perceel ook verhard met de parkeerplaats en de toegang tot het WIC/kerkgebouw.

De locatie van het voormalige WIC/Apostolisch Genootschap is gesitueerd te midden van een woonomgeving. In dit gedeelte van Kerckebosch en van Hoge Dennen zijn enkel woningen gesitueerd en geen andere functies of voorzieningen.

2.1.3 Beschrijving plangebied

Het plangebied met het perceel van het voormalige WIC/Apostolisch Genootschap heeft een oppervlakte van 3.583 m². Dat is exclusief de groenstrook op de grens met de tuinen van de woningen aan de Gaaf Janlaan. In het plangebied is een WIC/kerkgebouw aanwezig met verharde toegang, een parkeerplaats voor 25 auto's en een groene tuin/erf met gras, struiken en bomen.

Het moderne kerkgebouw van de architecten Vermeer, Herwaarden en Bos is in 1967 in gebruik genomen door het Apostolisch Genootschap. Het gebouw heeft geen monumentenstatus. Een groot deel van het gebouw (het schip) heeft een bouwhoogte van circa 10 meter. De aangebouwde kantoren en

ontvangsthal hebben een iets lagere bouwhoogte van circa 7 meter. Het kerkgebouw heeft een oppervlakte van circa 1.000 m².



Het kerkgebouw gezien vanaf de Kerckeboschlaan.

Het kerkgebouw staat achter op het perceel waardoor het aan de achter- en zijkant (zijde Bosvlinder) relatief dicht op de perceelsgrenzen met de burens staat.

Het plangebied heeft één ontsluiting aan de Prinses Irenelaan.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Randvoorwaarden voor herontwikkeling

De Wijk Ontwikkelings Maatschappij (WOM), waarin de Gemeente Zeist en woningbouwvereniging Woongoed Zeist deelnemen, wil het plangebied herontwikkelen voor woningbouw en heeft daartoe ook zeggenschap over deze gronden.

Zoals in heel Kerckebosch is gebeurd zijn voor deze ontwikkeling globale randvoorwaarden in het bestemmingsplan vastgelegd:

- maximaal 12 woningen;
- maximale bouwhoogte 10 meter (ook als er gestapeld wordt gebouwd);
- behoud bosstrook langs de achtertuinen van de woningen langs de Graaf Janlaan;
- parkeren op eigen terrein volgens de geldende parkeernormen van de Gemeente Zeist.

Daarbij wordt gedacht aan 3 woningvarianten:

- 8 tot 10 partiowoningen;
- maximaal 2 appartementengebouwen met bij elkaar maximaal 12 woningen;
- een combinatie van partiowoningen en appartementen.

Het uiteindelijke bouwplan moet voldoen aan deze randvoorwaarden en wordt geselecteerd op stedenbouwkundige- en architectonische kwaliteit.

2.2.2 Parkeren en verkeer

Parkeren vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de herontwikkeling. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, volgens de parkeernormen van de gemeente zoals opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). Daarin is een parkeernorm per woningtype aangegeven.

Functie wonen	Parkeernorm woonmilieu rest
Woning duur	2,1pp/per woning
Woning midden	1,9 pp/per woning
Woning goedkoop	1,7 pp/per woning

Tabel: parkeernormen Gemeente Zeist.

Gelet op de omvang van het terrein en het toelaatbare maximum aantal woningen vormen deze randvoorwaarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Verder hebben de Kerckeboschlaan en de aansluitende infrastructuur ruim voldoende capaciteit om het extra verkeer als gevolg van 12 nieuwe woningen te verwerken.

2.2.3 Planologische vertaling van de nieuwe situatie

In de lijn met het geldende bestemmingsplan voor Kerckebosch heeft de nieuwe woonontwikkeling de globale bestemming 'Woongebied – 1' gekregen. Binnen deze bestemming kunnen alle woningtypen (vrijstaand, twee aaneen, rijen en gestapeld) worden ontwikkeld, zij het dat voor alle woningtypen een maximum bouwhoogte van 10 meter geldt. Deze maximum bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid.

Binnen deze bestemming zijn ook tuinen en erven, in- en uitritten, ontsluitingswegen, bermen, groen en water toelaatbaar.

Om te voorkomen dat de woningen vrijstaand worden gebouwd, zal in de bouwregels een aanduiding 'vrijstaand uitgesloten' worden opgenomen.

Om de strook bos aan de zijde van de achtertuinen van de woningen aan de Graaf Janlaan te beschermen is deze strook niet meegenomen in dit bestemmingsplan en houdt het de groenbestemming uit het geldende bestemmingsplan.

Als eenmaal een vrijstaande woning is ontwikkeld (of een ander woningtype) mag de toekomstige eigenaar die niet omzetten in een ander woningtype, of op zijn perceel nog een extra woning bouwen, ook al is het maximum aantal woningen van 12 nog niet bereikt.

Voor elk woningtype zijn in de regels specifieke voorschriften opgenomen met betrekking tot de maximale oppervlakte van de gebouwen, situering van bijgebouwen en overkappingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw, en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

3 BELEIDSKADER

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

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3), en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

De SVIR 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.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Gezien de aard, omvang en ligging van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in dit plan (woningbouwplan in een binnenstedelijke locatie aan de Kerckeboschlaan), zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt.

Behoefte

Ten behoeve van de beoogde woningbouw op de locatie 'WIC/Apostolisch Genootschap' wordt uitgegaan van maximaal 16 woningen binnen het totaal van 1.060 woningen voor de herontwikkeling van Kerckebosch. Daarmee wordt het plan aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De relevante woningmarkt (woonregio) voor de gemeente Zeist is de subregio Utrecht. De regionale behoefte is nader onderbouwd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hieruit blijkt dat de druk op de woningmarkt in de regio Utrecht hoog is en voorlopig ook hoog blijft. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht (herijking 2016) is dan ook voor de gemeente Zeist een woningbehoefte opgenomen van 2.200 binnenstedelijke woningen voor de periode tot 2028. In maart 2016 is de Woonvisie Zeist vastgesteld (zie ook paragraaf 3.4.2). Uit deze woonvisie blijkt dat de verwachting bestaat dat de druk op de woningmarkt in Zeist ook hoog blijft.

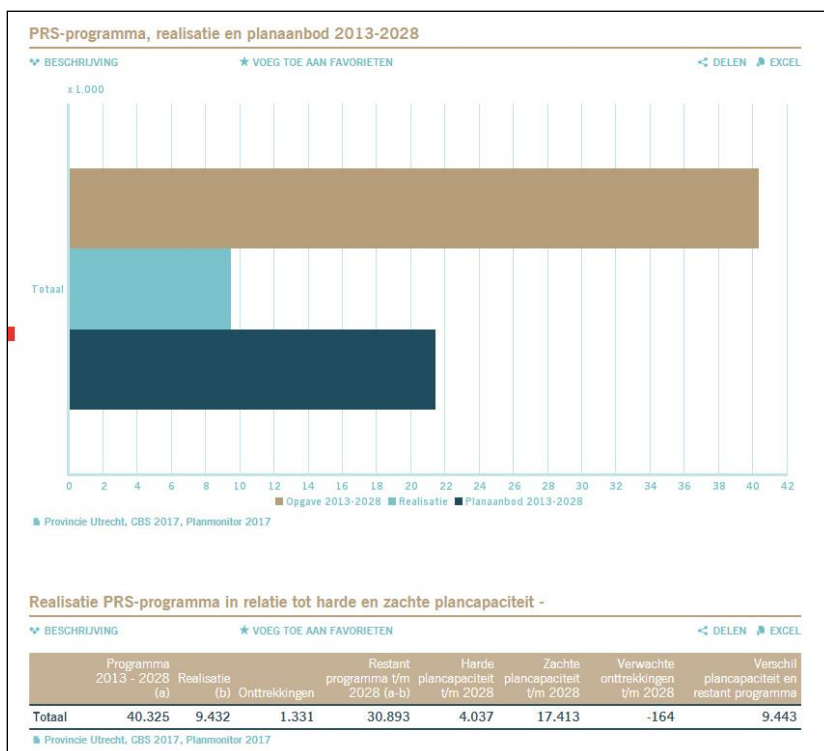
De woningmarktmonitor van de provincie Utrecht, die jaarlijks wordt bijgewerkt en inzicht geeft in de belangrijkste ontwikkelingen voor de woningmarkt relevante thema's, waaronder woningbehoefte en plancapaciteit, geeft eenzelfde beeld (<http://www.wmm-provincie-utrecht.nl/behoefte-en-plannen>). Uit deze woningmarktmonitor blijkt dat er in 2017 een tekort aan ruim 9.400 woningen is (zie figuur 13).

Nader ingezoomd op de gemeente Zeist blijkt dat er tot 2028 nog een woningbehoefte is van 1.127 (binnenstedelijke) woningen in de gemeente (zie figuur 14). Met andere woorden, er is sprake van een actuele (regionale) behoefte.

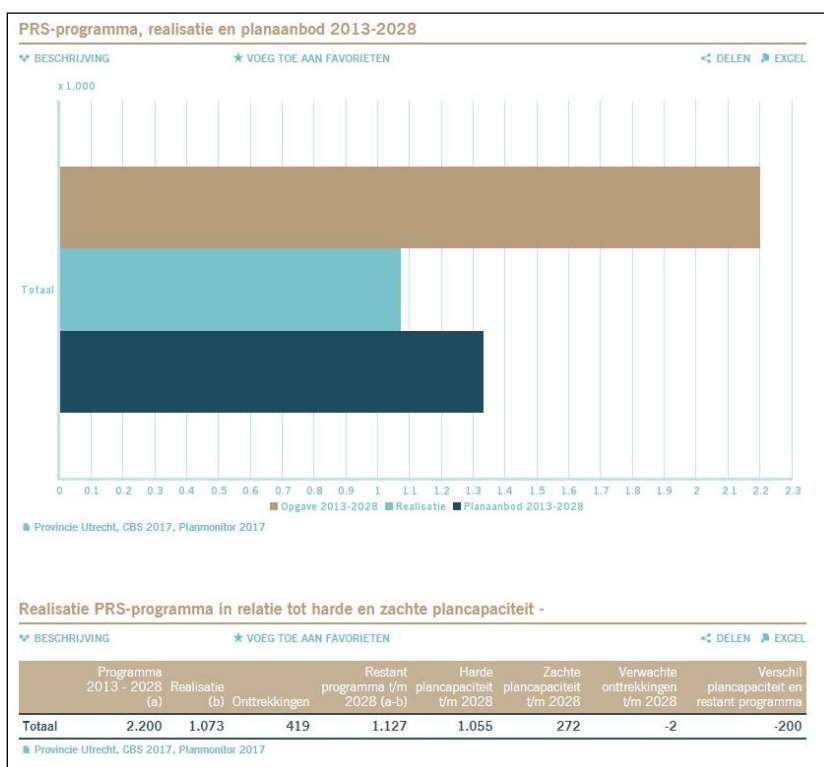
Met het voorliggende plan wordt hieraan invulling gegeven, waarbij wordt opgemerkt dat het project deel uit maakt van de planontwikkeling 'Kerckebosch' waarvoor in totaal maximaal 1.060 woningen zijn voorzien (harde plancapaciteit).

Binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat in dit geval om een herontwikkelingslocatie in de kern Zeist.



Figuur 13: PRS-programma regio Utrecht (bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, 2017)



Figuur 14: PRS-programma gemeente Zeist (bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, 2017)

Op grond van bovenstaande motivering en beschrijving wordt geconcludeerd dat het plan binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking past.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij in de regel om onderwerpen met een hoog abstractie- en schaalniveau, zoals:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 4.6 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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:

- Accent op de binnenstedelijke opgave;
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

Vooraf eerstgenoemde, de binnenstedelijke opgave, is van toepassing op het plangebied waarbij ook de beleidsaspecten 'duurzame leefomgeving' en 'vitale dorpen en steden' van belang zijn.

Algemene beleidslijn verstedelijking

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

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen de rode bebouwingscontour ligt.

3.2.2 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.

Vooraf de thema's 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' en 'Wonen' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Met betrekking tot het aspect 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige

cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk efgoedbeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 4.8 en 4.9.

Wonen (stedelijk gebied)

Als een locatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Zoals reeds aangegeven onder het kopje 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' geldt dit ook voor het plangebied aangezien de betreffende locatie binnen de aangeduide rode contour ligt.

De beoogde woningbouwontwikkeling aan de Kerckeboschlaan 29 e.v. past derhalve binnen dit uitgangspunt.

3.2.3 Bodem-, water- en milieubeleidsplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan. Het plan zal straks dienen als een bouwsteen voor de Provinciale Omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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 waterrobuust 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.

Relatie plangebied:

Zie hierover hoofdstuk 4.6 van deze toelichting.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Zeist 2020

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

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

Relatie met het plan

Met voorliggend plan voor de locatie 'WIC/Apostolisch Genootschap' wordt de herstructurering van Kerckebosch zo goed als afgerond. Het Wijk Informatie Centrum dat nu nog in het kerkgebouw op deze locatie is gevestigd, heeft zijn taak grotendeels volbracht en is binnenkort niet meer nodig in deze omvang. Daarmee verliest het bestaande kerkgebouw een belangrijke gebruiker, en wordt een duurzame exploitatie van het kerkgebouw op de lange termijn problematisch.

De kerk als enige gebruiker van het grote gebouw is niet reëel, andere aanvullende maatschappelijke functies zijn reeds elders in Kerckebosch geconcentreerd en een verbouwing tot appartementengebouw is zonder vergaande investeringen onmogelijk duurzaam uit te voeren.

Passend in het stedenbouwkundige plan voor Kerckebosch is nieuwbouw van woningen op deze locatie wel een duurzame invulling, na sloop van het bestaande kerkgebouw.

3.4.2 Woonvisie 2016 – 2020 Zeist

De gemeenteraad heeft in april 2016 de nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie worden verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist gedaan, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

- Bijzondere doelgroepen
- Nieuwbouw en differentiatie
- Sociale huur
- Wonen en zorg
- Duurzaamheid
- Uitdagingen in de wijk

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, sociale samenhang en omgeving. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Hiermee is een bandbreedte gecreëerd waarbinnen partijen in samenwerking kunnen komen met voorstellen om zowel bestaande situaties aan te passen, als om nieuwe plannen te realiseren.

De gemeente streeft naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Dit betekent dat de totale woningvoorraad een afspiegeling moet zijn van de behoeftes in de samenleving. Hierbij hecht de gemeente belang aan wijken met een diversiteit aan bewoners kijkend naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij toevoegingen door nieuwbouw is dit het uitgangspunt. Nieuwbouw moet een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoefte die er is in de wijk.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er geen grote tekorten zijn aan bepaalde woningtypen. Maar er zijn wel doelgroepen die moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Betaalbaarheid is hierbij één van de grootste problemen. Bij het toevoegen van nieuwe woningen, zal een deel ook in de

betaalbare categorie moeten vallen voor mensen met een laag en middeninkomen. Naast kijken naar de totale woningmarkt, richt de gemeente zich op de samenstelling van wijken. Nieuwbouw moet passen in de omgeving en een toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad in de wijk. Dit vraagt een goed evenwicht tussen de draagkracht van wijken en de ambitie om voldoende betaalbare woningen in de gemeente te realiseren. Voor heel Zeist is een gewenste woningdifferentiatie opgesteld van 25% - 35% goedkoop, 35% - 45% middelduur en 20% - 30% duur. Als alle nieuwbouwprojecten hieraan zouden voldoen, zou er in principe voldoende gedifferentieerd gebouwd worden en hebben ook lage en middeninkomens een kans. Omdat projecten per aanvraag worden beoordeeld (bij een bestemmingswijziging), kan er enkel per project gestuurd worden op de differentiatie. Daarom zal elk project in principe aan de hierboven gestelde differentiatie moeten voldoen. Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Afhankelijk van de grootte van het project, kan college of raad besluiten tot een mogelijke afwijking van de gestelde differentiatie.

Relatie met het plan

De onderhavige woningbouwontwikkeling maakt deel uit van de herstructurering van Kerckebosch die in het verleden met de Raad van de gemeente Zeist is afgesproken (destijds 1.250 woningen). Naar de huidige stand van zaken worden in de wijk circa 1.030 nieuwe woningen in verschillende prijsklassen en types ontwikkeld, waaronder ten minste 52 vrije kavels.

Voor dit doel worden circa 630 huurwoningen gesloopt. Het vernieuwde Kerckebosch biedt straks mogelijkheden voor terugkeer van de huidige bewoners en scheidt ook ruimte voor nieuwe bewoners.

Het onderhavige plan is afgestemd op de gewenste woningdifferentiatie. Daartoe is op deze locatie niet gekozen voor vrijstaande woningen, maar voor appartementen en/of patiowoningen in het duurdere segment. In Zeist is er veel vraag naar deze woningtypen, hetgeen de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

Versnelling van de huisvestingsopgave

Op 17 januari 2017 heeft de Raad van de gemeente Zeist ingestemd met een versnelling van de huisvestingsopgave. In Zeist is veel vraag naar kleine, betaalbare woonruimtes. De gemeente wil daarom sneller meer huurwoningen voor starters en herstarters bouwen: ongeveer 1.250 extra woningen tot en met 2020.

Relatie met plangebied:

In de wijk Kerckebosch wordt ook invulling gegeven aan deze "versnellingsopgave". Op de onderhavige locatie wordt ingezet op koopwoningen, kleinschalige appartementen en/of patiowoningen, die invulling geven aan de gewenste woningdifferentiatie en daardoor mede zorgen voor de eveneens gewenste doorstroming op de woningmarkt.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan

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

Het GVVP is een strategisch beleidskader op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer voor een periode van 10 jaar. Gegeven het kaderstellende beleid en de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid gaat het GVVP uit van de 3 m'en: mens, milieu en meerwaarde. De ambitie is om een duurzaam evenwicht te bereiken tussen deze drie m'en. Het liefst op zodanige wijze dat er win-win-win-situaties ontstaan. De visie laat zich vertalen naar drie aan verkeer en vervoer gerelateerde doelen: veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Om op een later moment te kunnen beoordelen of deze doelen zijn behaald zijn ze van indicatoren voorzien.

Relatie met het plan

In de wijk zijn de bestaande wegen vooral als verblijfsgebieden te typeren. Hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de bestaande in- en uitrit aan de Prinses Irenelaan. Via deze in- en uitrit worden in de huidige situatie al 25 parkeerplaatsen ontsloten. Bij maximaal 16 woningen zal dat niet wezenlijk veranderen (ca. 35). De Prinses Irenelaan en de Kerckeboschlaan hebben voldoende capaciteit om het verkeer van de nieuwe woningen goed en veilig te kunnen verwerken.

3.4.4 Stedenbouwkundige Masterkaart

Op de Stedenbouwkundige Masterkaart van juli 2018 is de locatie van het voormalige WIC/Apostolisch Genootschap al als ontwikkellocatie aangegeven. Verder zijn de bestaande woningen met achtertuinten aan de Graaf Janlaan zichtbaar, en zijn ook de inmiddels gerealiseerde Kerckeboschlaan, woonscheggen (Bosrand en Op de Heide), de heidewig en de aangrenzende Bosvlinder weergegeven.



Stedenbouwkundige Masterkaart, Wurck, 2018.

De onderhavige planvorming voorziet in het behoud van de belangrijke groene afscheiding tussen de locatie Kerckeboschlaan 29 e.v. en de achtertuinen van de Graaf Janlaan. De bosstrook die hier aanwezig is maakt geen deel uit van het plangebied en blijft behouden. Binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan zal een ontwerp geselecteerd worden op onder meer stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Een goede aansluiting op het specifieke groene beeld van Kerckebosch zal daarbij zwaar wegen.

3.4.5 Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast.

Voor de woonwijken/buurtten is het leefbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

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

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt

dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners.

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

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

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Tabel 1: Parkeernormen voor woningen (bron: 'Parkeerbeleidsnota Zeist', mei 2004)

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

In paragraaf 2.2.2 is reeds nader op de parkeersituatie in het plangebied ingegaan. Geconcludeerd wordt dat aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan.

3.4.6 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. In paragraaf 4.6, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.4.7 Brede Milieuvisie Zeist

Op 4 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Brede Milieuvisie Zeist vastgesteld. Deze visie heeft tot doel om te zorgen dat inwoners, organisaties, bedrijven en gemeente samen dagelijks werken aan een beter milieu en een betere leefomgeving in Zeist. Door het verbeteren van de staat van de leefomgeving (milieu) ontstaat er een toekomstbestendige balans tussen mens, natuur en omgeving (duurzaamheid). In de visie staan vier pijlers centraal:

1. Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030;
2. Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats vanuit bezit;

3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

Wanneer het de gebouwde omgeving en nieuwe ontwikkelingen betreft wordt onder andere ingezet op energiereductie door het treffen van maatregelen aan de zogenaamde 'energie-infrastructuur'. Het betreft maatregelen zoals het verbeteren van isolatie en het elektrisch koken in plaats van op gas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt daarnaast de "ladder voor duurzame verstedelijking" het uitgangspunt, zodat ongewenste aantasting van bijzondere kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie voorkomen worden. Ruimtelijke plannen worden daarnaast "natuur- (of groen-)inclusief" ontworpen door de aanwezige groene waarden en de omgevingscontext eerst in kaart te brengen en te waarderen.

Relatie met het plan

Bij de planvorming voor deze locatie is ook gekeken naar de mogelijkheden om het bestaande kerkgebouw te verbouwen tot appartementengebouw. Het gebouw dateert uit het midden van de jaren zestig en is als kerk gebouwd. Om het gebouw geschikt te maken voor de woonfunctie naar huidige milieunormen vergt een dermate grote investering met een matig resultaat, dat sloop nieuwbouw ook vanuit milieu en duurzaamheidsoogpunt de voorkeur verdient.

Bij nieuwbouw ontstaan er mogelijkheden voor 'nul op de meter' en 'gasloos' bouwen. Later in dit bestemmingsplantraject, als de planvorming verder is uitgewerkt, zal er meer duidelijkheid worden gegeven over de duurzaamheidsambities van dit project.

3.4.8 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. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota.

Kerckebosch is echter na de vaststelling van deze welstandsnota tot stand gekomen en kent een eigen beeldkwaliteitsregiem en kwaliteitstoetsing. Als mede eigenaar van de gronden heeft de gemeente de beeldkwaliteitseisen en -toetsing in het kader van de gronduitgifte geregeld. Zoals eerder vermeld wordt het bouwplan straks geselecteerd op stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, waarbij het stedenbouwkundige masterplan en het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader dienen.

3.4.9 Archeologie-/monumentenbeleid

Ten behoeve van de herstructurering van Kerckebosch heeft in het verleden reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden in het gebied. Daaruit kwam naar voren dat enkel langs Hoog Kanje nog archeologische waarden werden verwacht die bescherming behoeven. Op de locatie WIC/Apostolisch Genootschap zijn naar verwachting geen te beschermen archeologische

waarden meer aanwezig, zodat geen voorafgaan archeologisch onderzoek nodig is.

4 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.1 Geluid

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het onderdeel wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Tabel - Zonebreedtes

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Voor nieuwe woningen bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde

wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. Volgens het geluidbeleid van de gemeente Zeist geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB (inspanningsverplichting) en een wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

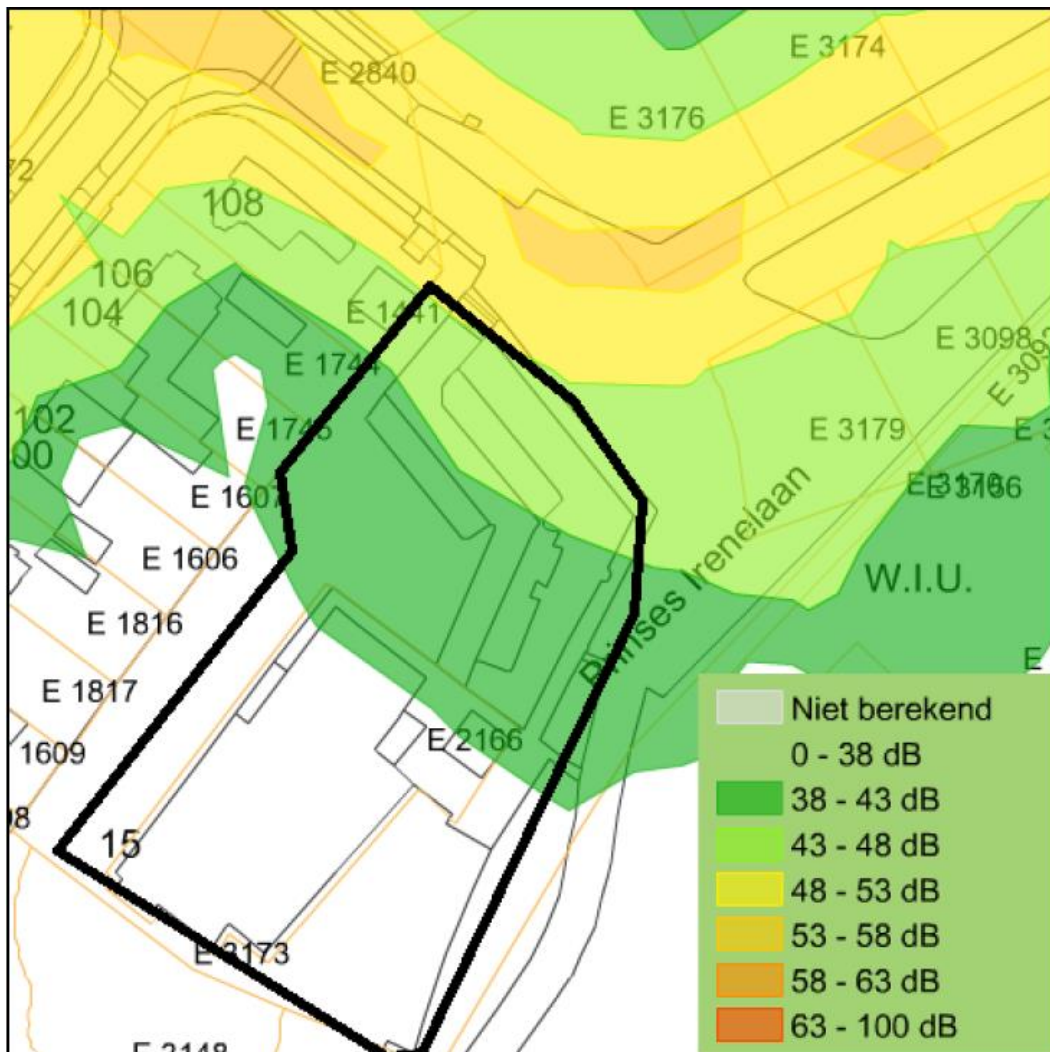
4.1.2 Wegverkeerslawaai in relatie tot het plan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 12 nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De woningen liggen echter niet in de zone van een gezoneerde weg op basis van de Wgh. De Prinses Irenelaan en de Kerckeboschlaan behoren allemaal tot een 30 km-uur/zone.

Zoals genoemd kennen 30 km-uur/zones op grond van de Wgh geen geluidszone. Derhalve is een akoestische toets aan de voorkeursgrenswaarden niet nodig.

Dat neemt niet weg dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of er geen bijzondere omstandigheden zijn waardoor er ondanks de snelheidsbeperkingen toch hoge geluidbelastingen kunnen optreden. Hierbij kan worden gedacht aan de aanwezigheid van klinkerbestrating, een hoge verkeersintensiteit en/of de aanwezigheid van veel vrachtverkeer (bijvoorbeeld in een centrumgebied met winkels). Dat is hier echter niet het geval. Het gaat om een rustige 30 km-zone. Dit is ook te zien op het Geoloket van de website van de Omgevingsdienst regio Utrecht. Hierin zijn de gecumuleerde geluidbelastingen (inclusief wettelijke aftrek) weergegeven. Hierop is te zien dat de geluidbelasting op de locatie laag is en voor het aspect verkeerslawaai er geen aanvullende maatregelen nodig zijn.



Gecumuleerde geluidbelastingen. Geoloket Omgevingsdienst regio Utrecht.

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 1 van deze plantoelichting. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen weergegeven.

Conclusies en aanbevelingen bodemonderzoek

De in het onderzoek aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstige gebruik voor wonen met tuin.

Op basis van het onderzoek is geen asbestverdenking ontstaan, maar omdat het puingranulaat ter plaatse van de toerit naar de parkeerplaats niet kan worden gedefinieerd is deze puinlaag asbestverdacht. Gelet op het bouwjaar van de kerk, is ook het gebouw asbest verdacht, inclusief de bodem gelijk rondom het gebouw.

Aanbevolen wordt om de bodem ter plaatse van het granulaat (fundatielaag) en de bodem ter plaatse van de bestaande bebouwing in een nader onderzoek voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden op asbest te controleren.

Verder is de bodem ter plaatse van de HBO-tank volgens eerder onderzoek niet verontreinigd, maar wordt aanbevolen om de bodem 6 maanden voor sanering van de tank nogmaals te onderzoeken en de tank te laten saneren door een gekwalificeerd bedrijf.

Wanneer het niet mogelijk blijkt met een gesloten grondbalans te werken en grond van de locatie afgevoerd worden, dient dit overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit te geschieden.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

De benodigde aanvullende bodemonderzoeken zullen in het vervolgtraject worden uitgevoerd (zie hoofdstuk 6 voor de kosten in verband met vervolgonderzoeken/eventuele sanering).

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid en regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

² Verkennend bodemonderzoek, Graaf Lodewijklaan 15 Zeist, BOOT, 29 oktober 2018.

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk 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 PM₁₀ of 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.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschr. per jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

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.

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.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plan

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. De plannen die momenteel voorliggen gaan uit van maximaal 12 woningen. Hiermee is de beoogde planontwikkeling aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

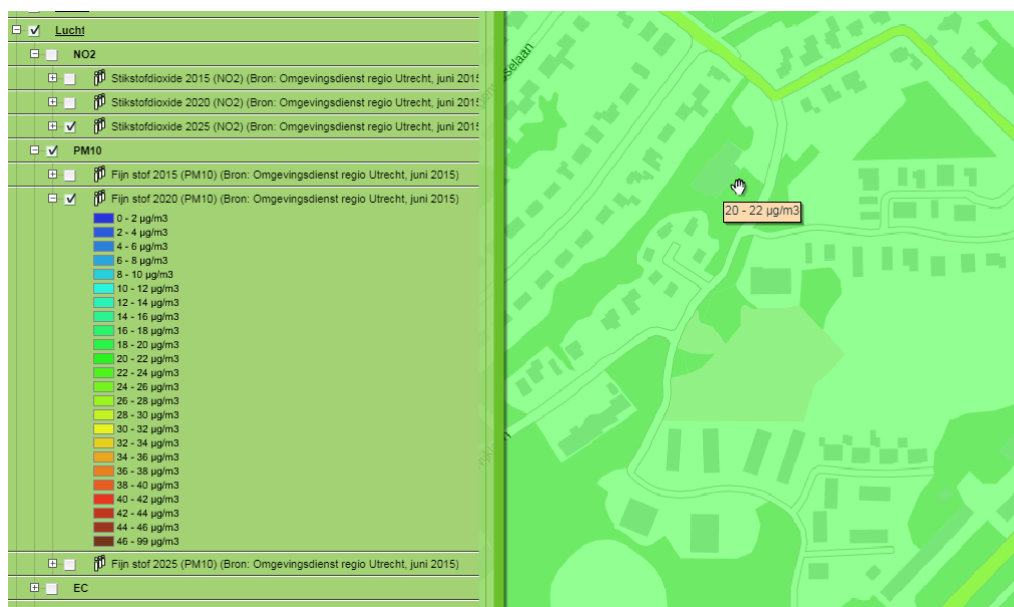
Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

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). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

Voor stikstofdioxide (NO₂) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 18 en 20 µg/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 20 en 22 µg/m³. Ook de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt niet wordt overschreden (ligt tussen de 13 en 14 µg/m³).



Stikstofdioxide (NO₂) 2020 ter plaatse Graaf Lodewijklaan 15. Bron: ODRU juni 2015.



Fijn stof 2020 (PM10) ter plaatse Graaf Lodewijklaan 15. Bron: ODRU juni 2015.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water). Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt

- “vertaald” als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

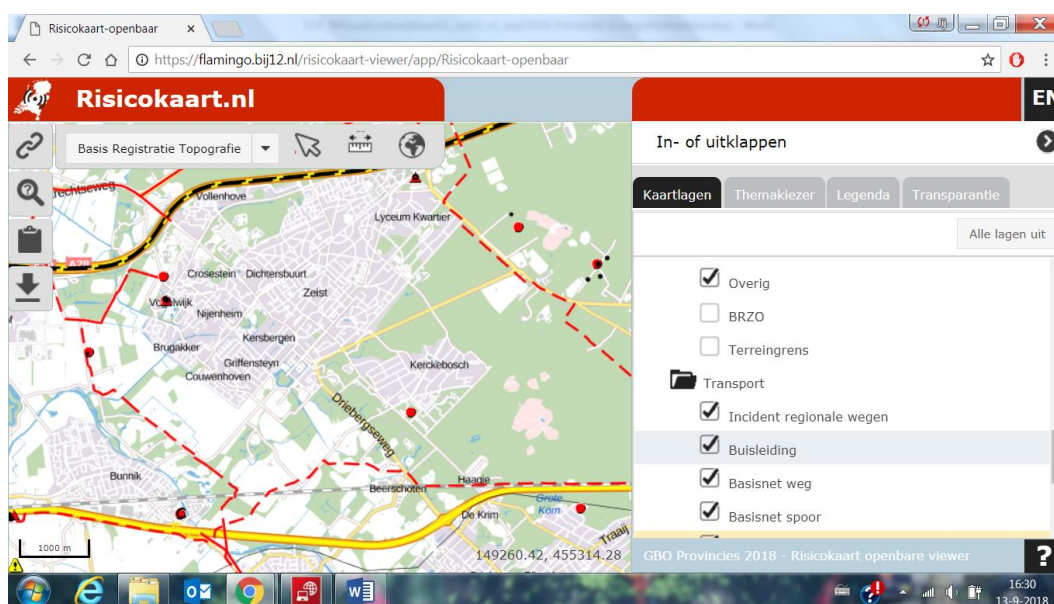
Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

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.

4.4.2 Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur).



Hieruit blijkt dat er geen stationaire bronnen (risicovolle inrichtingen) en bronnen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en ondergrondse buisleidingen in en nabij het plangebied liggen. De A12, als onderdeel van het Basisnet Weg, ligt op bijvoorbeeld bijna 2 kilometer van het plangebied. De Krakelingweg ligt wat dichterbij (ca. 1,5 km) maar maakt geen deel uit van het Basisnet Weg.

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

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van knelpunten of aandachtspunten voor het aspect externe veiligheid of het aspect elektromagnetische straling. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een nadere risicoanalyse.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. 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. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

Invloed omgeving op plangebied

Het plangebied ligt in een gebied waar de woonfunctie overheerst.

De dichtstbijzijnde niet-woonbestemming is toegekend aan het scholencluster aan Hoog Kanje op ruim 340 meter ten zuiden van het plangebied. Deze basisscholen hebben een bestemming 'Maatschappelijk' en vallen onder categorie 2 uit de VNG-lijst. De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt 30 meter.

De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming is een drukkerij aan de Julianalaan te midden van de woningen aldaar, op een afstand van circa 700 meter. Gelet op deze afstanden brengen deze functies geen beperkingen met zich mee voor het woon- en leefklimaat aan de Kerckeboschlaan 29 e.v., en omgekeerd worden deze functies ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd door nieuwe woningen op deze locatie aan de Kerckeboschlaan.

Invloed plangebied op omgeving

Binnen het plangebied worden maximaal 12 woningen toegestaan. Woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Water

4.6.1 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 watertoets proces, 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 Bunnik wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

4.6.2 *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021'.
- Legger oppervlaktewateren
- Keur en handboek watertoets

Gemeente

- Waterplan Zeist

Op alle bestuursniveaus worden dezelfde basisprincipes gehanteerd over hoe om te gaan met water, te weten:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden - scheiden - zuiveren(waterkwaliteit);
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen(veiligheid)

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfiltreerd.

Een meer uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarna wordt verwezen.

4.6.3 Relatie met het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

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

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook ligt het plangebied buiten de 'beschermingszone drinkwaterwinning' uit de PRV. In de figuur hierna is dit in beeld gebracht.



Provinciale ruimtelijke verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016)

Bebouwing en verharding

In de huidige situatie heeft het kerkgebouw een bebouwde oppervlakte van 1.000 m² en de verhardingen ten behoeve van parkeren en toegang hebben eveneens een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.000 m². Verder is het gebied in gebruik als tuin/erf. Daarmee is het plangebied in de huidige situatie voor een groot deel verhard.

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied alle bestaande opstallen te slopen en het gebied te herontwikkelen voor woningbouw. Het bestemmingsplan is in dit stadium nog globaal en maakt verschillende scenario's mogelijk. Uitgangspunt vormen de volgende scenario's:

- 5 tot 6 vrijstaande woningen;
- 8 tot 10 patiwoningen;
- maximaal 2 appartementengebouwen met bij elkaar maximaal 12 woningen.

Volgens de regels mag bij vrijstaande woningen maximaal 225 m² bebouwd worden met hoofd- en bijgebouwen en overkappingen. Dat is bij een maximale invulling met vrijstaande woningen dus maximaal 1.350 m² bebouwing.

Bij patiowoningen mag volgens de regels maximaal 150 m² worden bebouwd met hoofd- en bijgebouwen en overkappingen. Dat is bij een maximale invulling met patiowoningen dus maximaal 1.500 m² bebouwing.

Bij appartementengebouwen mag maximaal 40% van het bestemmingsvlak worden bebouwd. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 3.583 m². Bij een invulling met 2 appartementengebouwen wordt maximaal 1.432 m² bebouwd.

Daarnaast zal verharding nodig zijn voor de bereikbaarheid van de woningen. De omvang van de nieuwe verharding zal niet groter uitpakken dan de huidige verhardingen met 25 parkeerplaatsen.

Hoewel het bestemmingsplan bij een maximale invulling tot een toename van bebouwing/verharding kan leiden van meer dan 500 m² zullen gebouwen en verharding volledig worden afgekoppeld en zal het regenwater op locatie worden geïnfiltreerd in een bodem die daarvoor geschikt is. Zoals ook elders in Kerckebosch is gebeurd.

Afval- en regenwater

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Regenwater van verharde oppervlaktes moet daarom zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afgevoerd worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringsstelsel.

Net als in de rest van Kerckebosch zijn er goede mogelijkheden om het hemelwater, afkomstig van de daken van de nieuwe woningen en van verhardingen, gescheiden af te voeren en te laten infiltreren in de bodem. Bij het schoon houden van hemelwater is het wel 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.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen gescheiden rioleringsstelsel dat aansluit op het bestaande rioleringsstelsel in de directe omgeving. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Daarbij wordt opgemerkt dat als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen voor het woningbouwplan er een rioleringsplan zal worden opgesteld waarin dit nader wordt uitgewerkt.

Watertoets en vervolgtraject

De onderhavige locatie maakt deel uit van de herstructurering van Kerckebosch die in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is uitgevoerd. Verder zal dit voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), ook formeel worden toegestuurd aan het waterschap HDSR. Het resultaat hiervan zal in het voorliggende bestemmingsplan worden verwerkt.

4.6.4 Conclusie

Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Ecologie

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

4.7.1 Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

4.7.2 Soortbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.7.3 Relatie met plangebied

De onderhavige planontwikkeling planontwikkeling maakt deel uit van de herstructurering van de wijk Kerckebosch die in 2012 is gestart. Op dit moment is circa 80% van de herstructurering gereed.

De oude stedenbouwkundige structuur omvatte een carré van 10 flats die de woonwijk omsloten met aan de buitenzijde de Zeister bossen, voornamelijk in eigendom bij Utrechts Landschap, en aan de binnenzijde het zogenaamde Binnenbos, in eigendom bij de gemeente Zeist. Door deze vorm was er nauwelijks sprake van fauna-uitwisseling tussen beide bosgebieden. Bovendien kende het Binnenbos een vrij eenzijdige biotoop met voornamelijk Amerikaanse eik en Amerikaanse vogelkers, terwijl de nieuwe natuur veel diverser is. De nieuwe, en thans bijna gereed zijnde, stedenbouwkundige structuur gaat uit van het doorbreken van dit carré en het gedeeltelijke bebouwing van het Binnenbos (deels ter vervanging van het carré), waardoor fauna-uitwisseling veel meer tot stand kan komen. Inmiddels is die uitwisseling ook al tot stand gekomen met waarnemingen van onder meer ree en hazelworm.

In aantallen is er sprake van een verdichting van ruim 700 woningen naar circa 1.050 woningen (verwachte woningaantal in 2022). Het Binnenbos kende een zeer matige ecologische kwaliteit en een achterstallig bosonderhoud. In de nieuwe stedenbouwkundige structuur prikken "rode" bebouwde vingers in het Binnenbos en vormen "groene" wiggen de verbinding met de omliggende Zeister Bossen. Deze groene wiggen zijn thans al in beheer bij Utrechts Landschap en komen in 2022 ook in eigendom bij Utrechts Landschap.

Voor de onderhavige locatie is er nadrukkelijk voor gekozen om de groene bosrand achter het WIC te behouden. Deze bosrand maakt geen deel uit van het plangebied en de onderhavige woningbouwontwikkeling.

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkelingen binnen het plangebied op de natuur, is een natuurtoets uitgevoerd door Zoon Ecologie³. De natuurtoets is één van de vele achtereenvolgende ecologische onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van de diverse ontwikkelingen in Kerckebosch. Veel terreininformatie is dan ook al bekend uit eerdere onderzoeken.

De rapportage beschrijft een onderzoek naar 5 verspreide locaties in Kerckebosch. De sloop van het WIC ten behoeve van woningbouw is in de rapportage als locatie 5 opgenomen. Omdat de beschrijvingen niet per deelgebied maar per soort zijn gerapporteerd is er voor gekozen om de integrale natuurtoets als bijlage achter deze toelichting op te nemen, en hier te volstaan met een korte samenvatting van de relevante conclusies en aanbevelingen voor de onderhavige locatie.

³ *Beschermde soorten in Kerckebosch 2018, Zoon Ecologie, 28 september 2018.*



Figuur 1.3: Eindplan met de geplande 5 ingrepen

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt direct buiten het Nationaal Natuurnetwerk Utrechtse Heuvelrug (zie hieronder figuur 1.9). Onderdelen van het NNN die direct grenzen aan Kerckebosch zijn Stuifheuvel, Woudschoten en Heidestein.

Het plangebied ligt op meer dan 12 km afstand van de Natura 2000-gebieden Oostelijke Vechtplassen, Kolland&Langbroek en Rijntakken met percelen met stikstofgevoelige habitats. Gelet op deze afstand, de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling, de situering in bestaand stedelijk gebied omringd door bos zal er als gevolg van de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvinden.

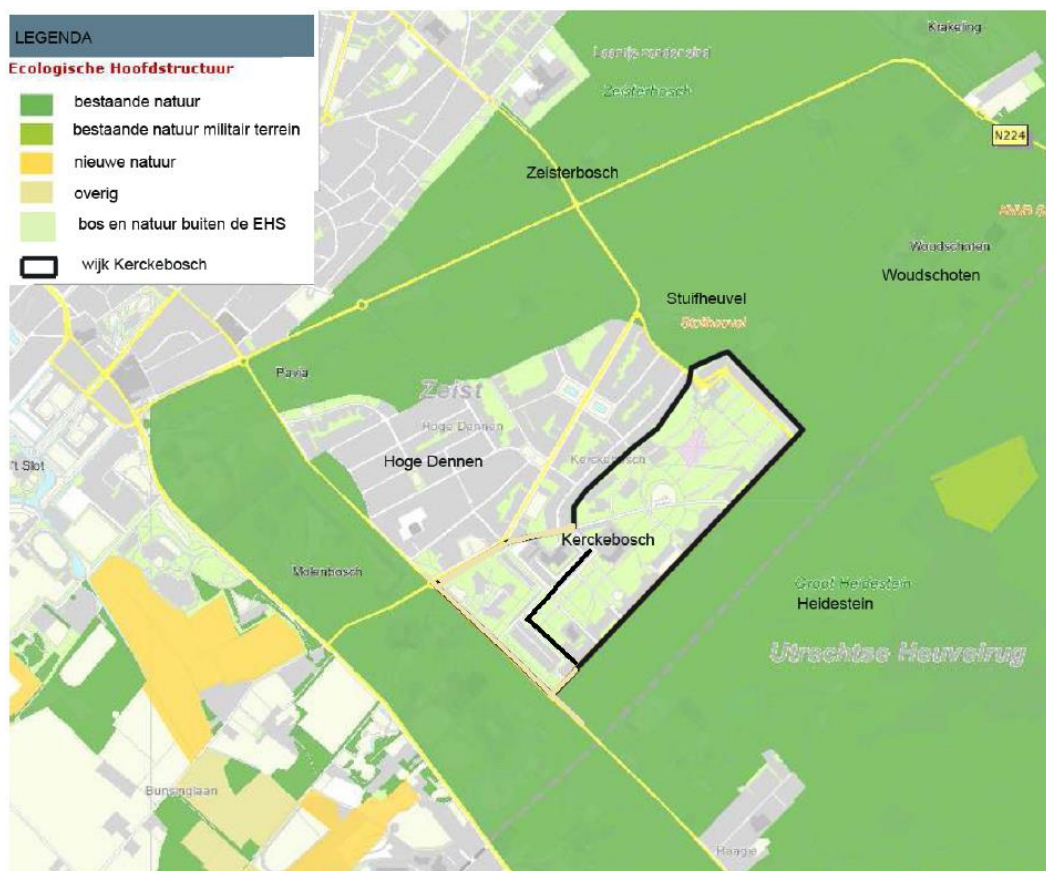
De bosopstanden in het plangebied en de rest van Hoge Dennen-Kerckebosch, vallen niet onder de Natuurbeschermingswet, maar onder de gemeentelijke kapverordening.

Er zijn geen effecten op de instandhouding van omringende beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Vermits de bosvellingen buiten de broedtijd van vogels uitgevoerd worden, treden er geen negatieve effecten op. Daarop zijn de volgende uitzonderingen:

- Velling in gebied 5 leidt mogelijk tot verlies van eekhoornleefgebied.
- Sloop in gebied 5 leidt tot verlies van een zomer- en mogelijk winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.



Figuur 1.9: Nationaal Natuur Netwerk rond Kerckebosch

Aanbevelingen voor mitigatie en compensatie

Voorkomen dat dieren gestoord of bedreigd worden (art. 3.5 lid 2 Wet natuurbescherming) kan bereikt worden, door in bepaalde periodes niet te werken. Vooral de start van de werkzaamheden is belangrijk. Eenmaal gestart, dan zullen de dieren geen gebruik meer gaan maken van de verblijfplaats, jachtgebied of paargebied, mits er alternatieven zijn.

De vernietiging van de plek (art. 3.5 lid 4 en art 3.1 lid 2 Wnb) kan alleen gecompenseerd worden, door tijdelijke en permanente alternatieven aan te bieden (4 per plek die verdwijnt).

Alternatieven voor een zomerverblijfplaats dienen voor 1 maart aanwezig te zijn (de dieren komen dan uit de winterslaap). Alternatieven voor een paargebied van vleermuizen dienen voor 1 juli aanwezig te zijn en alternatieven voor een vleermuiswinterverblijf dienen voor 1 augustus aanwezig te zijn (vleermuizen zoeken dan al naar winterkwartieren).

Randvoorwaarden en werkbare perioden

Voor het winterverblijf naast gebied 1 gelden verlichtingsbeperkingen, maar omdat daar niet direct naast gebouwd wordt - het betreft een particulier pand waar niets verandert - wordt, leidt dat niet tot nadere randvoorwaarden voor de uitvoering en eindsituatie. De omgeving ervan wordt anders gerangschikt, maar behoudt dezelfde onderdelen dicht bij elkaar.

Voor het kleine verblijf in gebied 5 (WIC), geldt dat er niet gestart mag worden tussen november en maart (winterslaap) en tussen mei en oktober (zomerverblijf) (zie tabel 4.1). Bij de start van de werkzaamheden bij verblijfplaatsen in een gebouw (gebied 2 en 5), dienen minimaal twee maanden vooraf vervangende plekken aangeboden te worden. Twee weken voor de start dient de bestaande plek ongeschikt gemaakt te worden (op een wijze zoals ook al eerder is toegepast in het project). Na de wachttijd, waarin de dieren zelf weg kunnen komen, kan gestart worden met de sloop. Tabel 4.1 geeft de werkbare perioden.

Tabel 4.1: werkbare perioden

Soort	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Bosvogels												
Gewone dwergvleermuis												

- Zomertijd vleermuis: niet starten met sloop in mei – juli;
- Broedtijd vogels: niet vellen maart - juli.
- Paartijd vleermuizen: niet starten met sloop en velling
- Winterslaap vleermuizen: niet starten met sloop
- Start werken mogelijk voor betreffende soortgroep

Op basis van deze natuurtoets is in november 2018 een Activiteitenplan sloop Wijkcentrum Kerckebosch opgesteld (als bijlage opgenomen achter dit bestemmingsplan) en is in december 2018 een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Utrecht⁴. De ontheffing Wet natuurbescherming is op 7 maart 2019 verleend, waarbij voorschriften zijn gesteld voor de uitvoering⁵. De ontheffing is als bijlage opgenomen achter deze toelichting.

Er wordt thans vanuit gegaan om het wijkinfocentrum te gaan slopen in de periode oktober – november 2019. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de periode tussen de paartijd en de winterslaap. Het tijdraam voor starten is de maand oktober. De tijdelijke kasten worden zo vroeg mogelijk, maar uiterlijk op het einde van de kraamtijd (15 juli) opgehangen. De gewenningstijd is dan ca 3 maand. Tijdens het einde van de paartijd (15 september tot 15 oktober) wordt het gebouw ongeschikt gemaakt. De vleermuizen zijn dan erg mobiel. Na 2 weken wachten en check op aanwezige dieren wordt vanaf 1 oktober tot 1 november gestart met slopen.

De 8 tijdelijke vleermuiskasten rond het WIC zullen in de oude te behouden bomen worden opgehangen.

De bescherming van de natuur- en landschapswaarden van de bomen in het gebied verloopt via de Bomenverordening Zeist 2016. Op basis van deze verordening is een kapvergunning aangevraagd ten behoeve van de

⁴ Activiteitenplan sloop Wijkcentrum Kerckebosch, 29 november 2018, Goederie Ecologisch Advies.

⁵ Ontheffing Wet natuurbescherming sloop en nieuwbouw Graaf Lodewijklaan 15 Zeist, Besluit van GS van Utrecht, 7 maart 2019.

onderhavige ontwikkeling. Daarbij is in kaart gebracht welke bomen daarbij behouden blijven (en waarvoor dus geen kapvergunning is aangevraagd).

Bijlage 2: Kaart t.b.v. kapaanvraag



4.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot

archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. 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.

4.8.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.4.9 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.

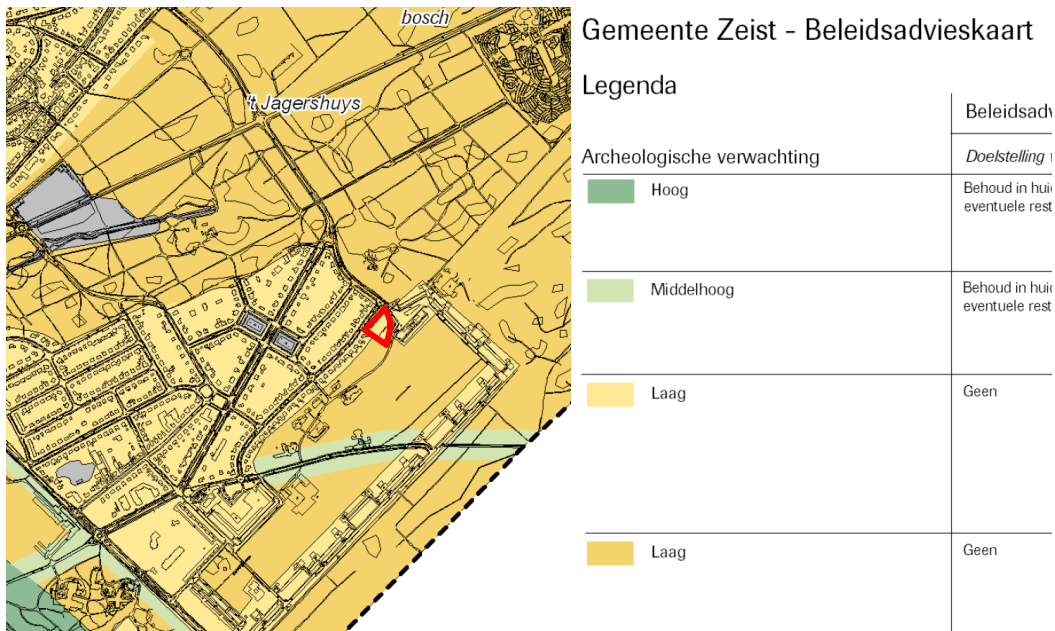
In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

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	
 6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Restanten van versterkt huis	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Bij terreinen zonder AMK-status planologisch beschermen: voorafgaand aan planvorming vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

In de figuur hierna is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.



Archeologische beleidsadvieskaart Zeist met locatie Graaf Lodewijklaan 15.

Hieruit blijkt dat de locatie (en directe omgeving) een lage archeologische verwachting heeft. Bij een lage verwachting is voor ingrepen kleiner dan 10 hectare geen voorafgaand archeologisch onderzoek nodig. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' in 2010 is bovendien archeologisch onderzoek gedaan ten behoeve van de herstructurering van Kerckebosch. Daaruit kwam naar voren dat er alleen archeologische waarden verwacht worden langs Hoog Kanje.

Desalniettemin kan een zogenaamde toevalligvondst niet worden uitgesloten. In het algemeen geldt dat indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze conform de Erfgoedwet artikel 5.10 dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016 een Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vastgelegd. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw).

Parallel aan deze nota is er een kaart met cultuurhistorische structuren opgesteld (maart 2011), waarop de gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren zijn weergegeven. Het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is er namelijk op gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de Verordening te beschermen, maar op te nemen in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Overigens zijn op de kaart met cultuurhistorische structuren ook de rijksmonumentale structuren en de beschermde dorpsgezichten weergegeven.

4.9.2 *Relatie met het plangebied*

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. De planlocatie ligt immers niet in een gebied dat op basis van de Provinciale Cultuurhistorische structuur (CHS) specifiek is aangeduid. Het kerkgebouw heeft geen rijks- of gemeentelijke monumentenstatus. Het gebied ligt evenmin in een zogenaamd attentiegebied en / of laanstructuur die vanuit de gemeentelijke Erfgoedverordening bescherming genieten.

Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Duurzaamheid

4.10.1 Algemeen

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

4.10.2 Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

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

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

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

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

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

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

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren.

Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

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

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

Gemeentelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders van Zeist heeft op 27 juni 2017 besloten dat nieuw te bouwen woningen in de gemeente Zeist zogenaamde Nul-Op-de-Meter woningen (NOM) dienen te zijn. Dit zijn woningen die op jaarbasis evenveel duurzame energie opwekken als ze verbruiken.

Met GPR kan worden bepaald hoe duurzaam de woning wordt gebouwd op het gebied van energie. Daarnaast worden ook andere duurzaamheidsaspecten zoals milieu/materiaalgebruik, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde worden meegenomen.

Afwijking van deze ambitie is mogelijk indien inzichtelijk wordt gemaakt dat dit niet haalbaar is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële of andere redenen worden aangedragen. De plannen moeten wel zijn doorgerekend op energieverbruik, uitgedrukt in bijvoorbeeld de EPC.

Bij de vaststelling van de Brede Milieuvisie door de gemeenteraad van Zeist (zie ook paragraaf 3.4.7 van de plandoelivering) is de ambitie van een energieneutrale gemeente Zeist per 2030 vastgelegd. Ook wenst de gemeente Zeist om nieuwbouw zo veel mogelijk zonder gasaansluitingen te bouwen. In de uitvoering wordt steeds de balans gezocht tussen deze ambitie en dat wat realistisch haalbaar is.

4.10.3 Relatie met het plangebied

Het plan, en daarmee de realisatie van de woningen, zal voldoen aan de duurzaamheidsambities zoals weergegeven in de "Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw". De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting en er zullen verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen, hetgeen uiteindelijk in de omgevingsvergunning zal worden onderbouwd.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen dan ook alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

4.11 Toetsing aan m.e.r.-wetgeving

4.11.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.11.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;

- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 12 nieuwe woningen op de locatie van een voormalig kerkgebouw binnen het stedelijk gebied van Zeist mogelijk gemaakt. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden. Daar komt bij dat de bestaande stedelijke bebouwing en functie wordt vervangen door een andere stedelijke functie met bebouwing.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt (stedelijke ontwikkeling), dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Kerckeboschlaan 29 e.v. Zeist'⁶. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het wijzigingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

4.11.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

⁶ mRO bv, 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Kerckeboschlaan 29 e.v. Zeist, oktober 2019

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

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

5.1.2 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 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 vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 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 Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), in combinatie met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplote.

5.3 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.

Artikel 1 'Begrippen' en artikel 2 'Wijze van meten'

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' (NL.IMRO.0355.BPHogeDennenKerckeb), zoals gewijzigd op 15 juli 2014 (NL.IMRO.0355.BPWKerckebosch) en partieel herzien op 28 april 2015 (NL.IMRO.0355.BPphKerckebosch)⁷.

Artikel 3 Woongebied - 1

De opzet van deze bestemmingsregeling is grotendeels overgenomen uit de regels voor deze bestemming in het gewijzigde en herziene bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'.

Beoogd is om de 3 varianten voor woningbouw op de locatie van het voormalige WIC/Apostolisch Genootschap aan de Kerckeboschlaan mogelijk te maken:

- 8 tot 10 patiowoningen;
- maximaal 2 appartementengebouwen met bij elkaar maximaal 12 woningen;
- een combinatie van patiowoningen en appartementen.

Daartoe zijn in artikel 3 de randvoorwaarden voor deze ontwikkeling opgenomen:

Binnen Woongebied – 1 kunnen vrijstaande, twee aaneen gebouwde, meer aaneen gebouwde of gestapelde woningen worden gerealiseerd.

Voor elk woningtype zijn specifieke bouwregels opgenomen, met betrekking tot de maximale oppervlakte bebouwing en situering bijgebouwen achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Om de bouw van vrijstaande woningen op deze locatie te voorkomen is op de verbeelding een aanduiding 'vrijstaand uitgesloten' opgenomen.

In totaal zijn nooit meer dan 12 woningen toelaatbaar, hetgeen is aangeduid op de verbeelding.

De bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen (zie aanduiding verbeelding). Ook als gestapelde woningen worden gebouwd zal aan deze bouwhoogte moeten worden voldaan.

Beroep en bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving bij de woonbestemmingen is daarom expliciet bepaald dat aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden.

⁷ Van deze plannen is een integrale versie beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN-nummer: NL.IMRO.0355.BPivHogeDenKerckeb.

Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'.

Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die vaker in woningen voorkomen en ook goed zijn in te passen in een woonomgeving. Met afwijking kunnen ook vergelijkbare bedrijfsactiviteiten worden toegestaan die niet op de lijst staan, maar naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn.

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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

De anti-dubbelregel 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 5 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, afgestemd op de regeling uit het geldende bestemmingsplan. Ondergrond bouwen / de onderkeldering van gebouwen moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf plaatsvinden.

Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals:

- geringe afwijkingen van de ligging van bouw- en aanduidingsgrenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages;
- de bouw van nutsvoorzieningen.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft wijzigingsbevoegdheden voor:

- het actueel houden van de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.
- het in geringe mate wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken.

Artikel 9 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeerbepalingen, dienen daarom in ruimtelijke plannen te worden opgenomen. Er geldt een overgangstermijn voor bestaande ruimtelijke plannen tot 1 juli 2018. In dit kader heeft de gemeente Zeist recent het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' in procedure gebracht, met als doel een uniforme parkeerregeling voor alle ruimtelijke plannen. In het voorliggende bestemmingsplan is hierbij aangesloten door de betreffende parkeerbepaling één op één over te nemen.

Artikel 10 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 in 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 11 Slotregel

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

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de locatie van het voormalige WIC/Apostolisch Genootschap aan de Kerckeboschlaan voor woningbouw mogelijk.

De gemeente neemt deel in de Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch BV waardoor het verhaal van kosten anderszins, namelijk via de gronduitgifte en de afspraken daaromtrent zijn verzekerd.

Concluderend kan gesteld worden dat in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Voorbereidingsfase

Voorafgaand aan het opstellen van dit voorontwerp bestemmingsplan heeft op 27 juni 2018 een informele informatie-avond voor omwonenden plaatsgevonden. Daarin zijn de ideeën over een globale opzet voor het bestemmingsplan en de 3 woningbouwvarianten uiteen gezet en hebben omwonenden op deze ideeën kunnen reageren.

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kerckeboschlaan 29 e.v.' heeft de gehele maand mei 2019 (Vanaf 1 mei tot en met 31 mei 2019) ter inzage gelegen. In deze periode konden geïnteresseerden reageren op het plan. Ook is er dinsdag 7 mei 2019 een inloopavond georganiseerd.

Er zijn in totaal 3 inspraakreacties ontvangen. Alle reacties zijn tijdig ingediend. Eén van deze reacties is ingediend namens 21 bewoners van de Graaf Janlaan en Kerckeboschlaan.

De inspraakreacties zijn behandeld in de Nota van Inspraak die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

7.1.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Er zijn geen inhoudelijke wettelijke vooroverlegreacties ontvangen.

7.2 Ontwerpfase

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van ter inzage legging (6 weken) kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan hier vermeld worden.

7.3 Vaststellingsfase

Na de ter inzage legging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

