

Laan Van Eikenstein 9

Gemeente Zeist
ontwerp

Projectnr. 402129

Revisie 03

Datum 26 juni 2019

Auteur(s):

M.L.M. Stabel

M. Winkel-Bootsma

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
26 juni 2019	ontwerp	M.L.M. Stabel	A. van Dongen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Opbouw toelichting	9
Hoofdstuk 2 Beschrijvingbestaande situatie	11
2.1 Historie	11
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	25
4.1 Planbeschrijving	25
4.2 Beeldkwaliteitsplan	29
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden- milieuaspecten	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Vormvrije m.e.r-beoordeling	31
5.3 Bedrijven en milieuzonering	32
5.4 Bodem	33
5.5 Luchtkwaliteit	35
5.6 Geluid	37
5.7 Externe veiligheid	38
5.8 Natuur	39
5.9 Water	43
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	47
5.11 Verkeer en parkeren	49
5.12 Duurzaamheid	51
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	53
6.1 Opbouw regels en verbeelding	53
6.2 Opbouw bestemmingsregels	54
6.3 Opbouw (analoge) verbeelding	54
6.4 Toelichting op de artikelen	55
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	57
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.2 Economische uitvoerbaarheid	58

ontwerp bestemmingsplan Laan van Eikenstein 9
Gemeente Zeist
Projectnummer 402129

ontwerp bestemmingsplan Laan van Eikenstein 9

Gemeente Zeist

Projectnummer 402129

Toelichting

ontwerp bestemmingsplan Laan van Eikenstein 9
Gemeente Zeist
Projectnummer 402129

Hoofdstuk 1 Inleiding

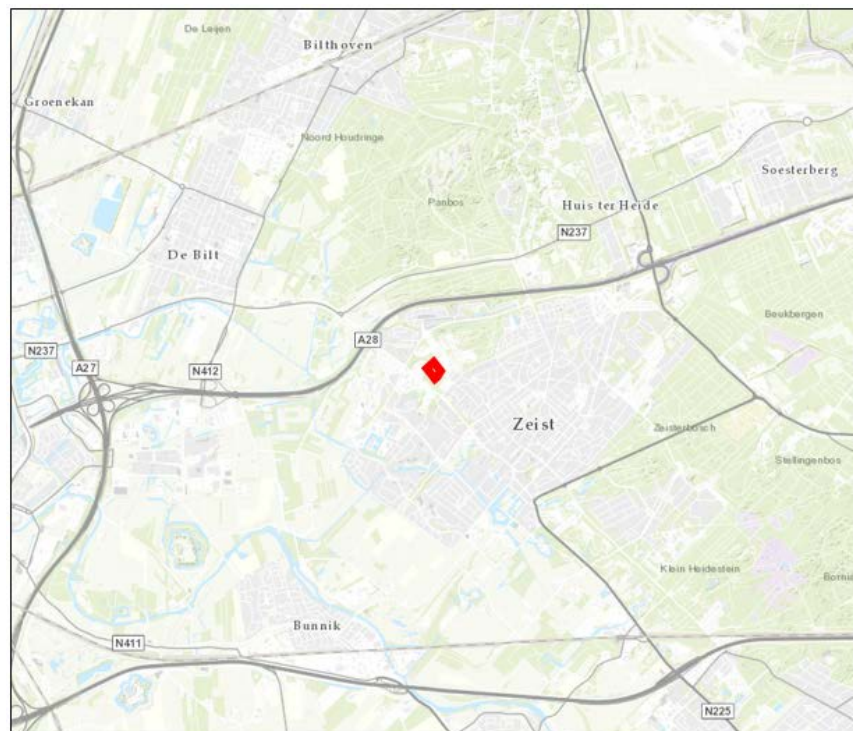
1.1 Aanleiding en doel

BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens het terrein van het voormalige datacenter van de Rabobank aan de Laan van Eikenstein 9 in Zeist te herontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied met maximaal 110 woningen.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord'. Om de strijdigheid op te heffen en daarmee de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie heeft een omvang van circa 3,6 hectare en wordt omsloten door de Laan van Eikenstein in het noordoosten, Sanatoriumlaan in het zuidoosten en Utrechtseweg in het zuidwesten. Aan de noordwestzijde van de locatie bevindt zich de voormalige Justitiële Jeugdinstelling De Heuvelrug. Het plangebied wordt omzoomd door een robuuste groenzone. In onderstaande figuren 1.1 en 1.2 is de ligging en globale begrenzing van de locatie weergegeven.



Figuur 1.1 Het plangebied in de gemeente Zeist.

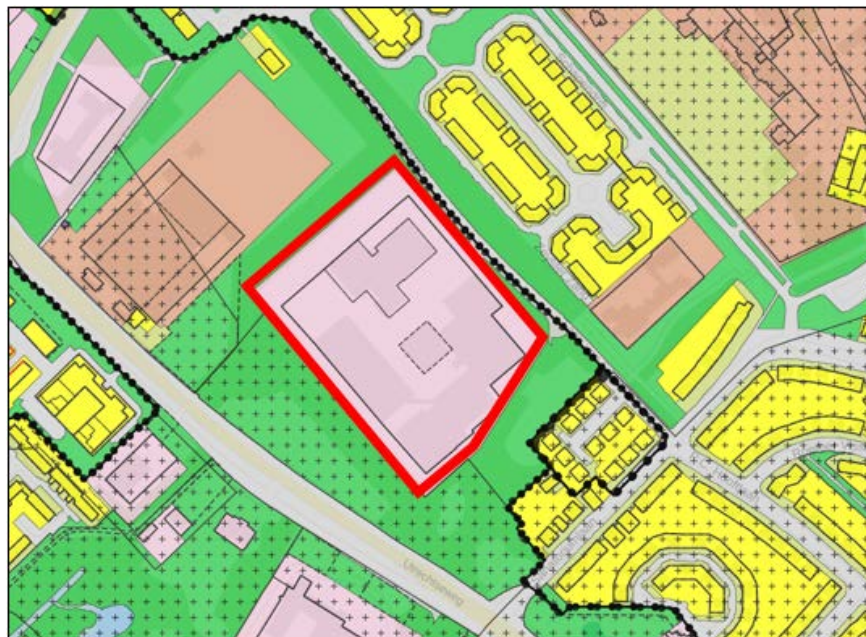


Figuur 1.2 Het plangebied in de gemeente Zeist

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt, tot het van kracht worden van dit bestemmingsplan, het bestemmingsplan "Zeist-West en Utrechtseweg-Noord". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 december 2011 en op 8 maart 2012 onherroepelijk geworden.

Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan volledig de bestemming "Kantoor" (zie figuur 1.3). Op grond van de bestemming "Kantoor" mogen de bouwvlakken voor maximaal 65% worden bebouwd. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 11 meter. Aangezien op grond van deze bestemming woningen niet zijn toegestaan, dient de bestemming ter plaatse gewijzigd te worden.



Figuur 1.3: uitsnede bestemmingsplan "Zeist-West en Utrechtseweg-Noord"

1.4 Opbouw toelichting

In de toelichting komt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven. De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna tenslotte hoofdstuk 7 de maatschappelijk en economische haalbaarheid van het plan beschrijft.

ontwerp bestemmingsplan Laan van Eikenstein 9
Gemeente Zeist
Projectnummer 402129

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige kenmerken van het plangebied en de omgeving. Achtereenvolgens wordt daarbij ingegaan op de historie en ruimtelijke en functionele structuur.

2.1 Historie

2.1.1 Zeist

Ruimtelijk gezien, is Zeist gelegen op de overgang tussen de Utrechtse Heuvelrug (hoog en droog) en het Kromme Rijngebied (laag en nat) en de oorspronkelijke nederzetting. Zeist is op deze overgang ontstaan nog voor 838. In de 19e eeuw werd Zeist een geliefde woonplaats voor de rijken en werden er talloze buitenplaatsen aangelegd. Karakteristiek voor Zeist is verder de aanwezigheid van een aantal ridderhofsteden bij doorwaadbare plaatsen in de voormalige loop van de Zeister Rijn (nu Kromme Rijn). Sommige van deze ridderhofsteden zijn in de achttiende eeuw verdwenen of tot lustslot omgetoverd. Een voorbeeld daarvan is Het Slot Zeist dat een Versailles-achtige aanleg heeft gekregen.

Groene raamwerken kenmerkend voor Zeist

In de loop van de geschiedenis zijn langs de zogenaamde groene raamwerken in verschillende perioden kenmerkende buurten en wijken ontstaan waarvan sommige op de plek van voormalige of nog aanwezige buitenplaatsen. Op het grondgebied van Zeist bevindt zich een aantal GOK-instellingen waarbij GOK staat voor Gestichte Oorden en Kampementen. Dit zijn instituten die vanaf het begin van de negentiende eeuw hebben gediend als kampementen (vliegbasis Soesterberg). Ook zijn instellings- en conferentieoorden in het buitengebied van Zeist te vinden en tenslotte een aantal inrichtingen voor de geestelijke gezondheidszorg. In tegenstelling tot veel andere gemeenten is er in Zeist geen oude stadskern die wordt omringd door een negentiende- en twintigste-eeuwse schil. Omringd door weer agrarische buitengebied, is Zeist opgebouwd uit een vijftal groene raamwerken waarvan de Slotas, de Stichtse Lustwarande en de Amersfoortseweg beeldbepalende voorbeelden zijn.

2.1.2 Plangebied en omgeving

Het plangebied en de omgeving heeft gedurende de jaren een transformatie doorgaan op het gebied van gebruik en landschappelijke kenmerken. De schaapskooi is het eerste type grondgebruik. Deze vond plaats op de dikke-eerdgronden die te vinden zijn in in het gebied bestaande uit pleistocene zandgronden. Deze gebieden werden met humusrijk materiaal als heidezode bewerkt. Hierdoor ontstond een bruikbare grond, ook wel aangeduid als een Enk, Eng of Es, een opgehoogde blok en strookvormige percelen met wildwal (houtwal). De Eng besloeg het gehele gebied, zowel Rabolocatie als de voormalige landgoed locatie.

In de 18e en begin 20e eeuw ontstonden aan weerszijden van de oude verbindingswegen naar Utrecht, Amersfoort, Driebergen, Woudenberg en De Bilt, linten van buitenplaatsen en landgoederen met vrijstaande villa's en landhuizen op vaak ruime eigen kavels. Dit wordt ook wel 'Stichtse Lustwarande' genoemd.

Op het naburig perceel wordt in 1905 de tuchtschool voor meisjes gebouwd op de locatie van het voormalige landgoed. In de jaren hierop wordt de houtwallenstructuur aangezet, welke hedendaags duidelijk zichtbaar is. Duidelijk zichtbaar is dat de Eng steeds kleiner is geworden en is opgedeeld in kleinere ruimte en er een groenstructuur van houtwallen is ontstaan om de ruimten heen.

In de jaren '70 is Rabobank Nederland neergestreken op de Eng. Dit complex is niet georiënteerd op de Utrechtseweg maar in zichzelf gekeerd en omsloten door een groene

zoom, die een sterke beeldwaarde heeft voor de directe omgeving.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Plangebied en omgeving

Het plangebied is aan de noordwestelijke zijde van Zeist gesitueerd. Het plangebied ligt nabij de Utrechtseweg. Deze weg vormt de verbinding tussen het centrum van Zeist en Utrecht. Ten noordwesten van het plangebied ligt de voormalige jeugdgevangenis De Heuvelrug. Dit complex is begin 2017 buiten gebruik geraakt. Net als het plangebied is dit complex omgeven door een groene gordel waardoor alleen de voorzijde van het gebouw aan de Utrechtseweg goed zichtbaar is.

Aan de Laan van Eikenstein bevindt zich ten noordwesten van het plangebied een perceel met hierop diverse gebouwen en huisvest naast de woning een yogacentrum.

Ten noorden van het plangebied ligt de woonwijk Parmentiersland, deze woonwijk wordt gebouwd eind jaren 90, met oog op het groene karakter. De beboste strook tussen het plangebied en Parmentiersland is een belangrijk element in de omgeving, het vormt momenteel een belangrijke buffer tussen de woon en werkfunctie. Naast de bufferende functie heeft het ook een verbindende functie door de vele kruipdoor - sluipdoor routes die aansluiten op de padenstructuur rondom het plangebied.

In het oosten bevindt zich de schoollocatie van het Seystercollege, het gaat hierbij om een praktisch locatie waarbij de nadruk van het onderwijs ligt op praktisch ondersteunende vakken. De bebouwing langs de Sanatoriumlaan bestaat veelal uit open en halfopen bebouwing.

Op de hoek waar de Laan van Eikenstein kruist met de Sanatoriumlaan zijn 24 twee-aan-één geschakelde wooneenheden gerealiseerd, die aansluiten op de bebouwingsstructuur langs de Sanatoriumlaan.

De Sanatoriumlaan kruist in het zuiden de Utrechtseweg om verder te gaan als Harmoniestraat. Aan deze zijde van de Utrechtseweg bevinden zich enkele kantoorpanden waar bedrijven als TNO, ABN- AMRO Bank en Triodosbank huisvesten. Deze bedrijfspanden zijn voor een groot gedeelte onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Wel is bekend dat TNO het terrein aan de Utrechtseweg zal verkopen.

Zie figuur 2.1 voor de genoemde omgevingsaspecten.



Figuur 2.1 Plangebied en aspecten in de omgeving

2.2.2 Bestaande infrastructuur

Rondom het plangebied ligt bestaande infrastructuur, paden en verbindingen. In deze paragraaf zijn de verschillende aspecten beschreven met verwijzing naar figuur 2.2.

De Utrechtseweg is een belangrijke verbindingsweg tussen Zeist en Utrecht (1). Het plangebied is indirect gesitueerd aan deze weg, maar ligt aan deze zijde verscholen in het groen. De Utrechtseweg kenmerkt zich door een breed straatprofiel waarbij gemotoriseerd en langzaam verkeer gescheiden worden door een berm.

Ten noorden van de Eikenhorst ligt een fietsverbinding die overgaat in de straat de Warande (2). De fietsverbinding vormt een verbinding tussen de Utrechtseweg en het wooncomplex Warande en Parmentiersland.

De Laan van Eikenstein (3) is doorgaans een rustige laan, waar aan beide zijde van de laan wordt geparkeerd door de medewerkers en bezoekers van het Rabocomplex. Hierdoor komt de laan overdag ietwat rommelig en vol over.

De groenstrook tussen het plangebied en de wijk Parmentiersland, doet vanaf de Laan van Eikenstein dicht aan. Maar bestaat uit vele paden (4), en wordt veel gebruikt door bewoners van Parmentiersland.

In de houtwallen en groene zoomen liggen diverse paden die samen een padenstructuur rondom het plangebied vormen (5). De paden leiden door open en gesloten stukken groen, waardoor er steeds weer anderen accenten van de omgeving of het groen worden aangestipt.

Aan de oostzijde staat de Laan van Eikenstein in verbinding met de Sanatoriumlaan (6), die de dichtersbuurt ontsluit richting de Utrechtseweg.

Dicht bij de Utrechtseweg worden de verschillende verkeersstromen van de Sanatoriumlaan gescheiden om aan te sluiten op het netwerk langs de Utrechtseweg of het padennetwerk langs TNO locatie richting de wijk Crosestein (7).



Figuur 2.2: bestaande infrastructuur in het plangebied

2.2.3 Bestaande groenstructuur

In en rondom het plangebied is veel groenstructuur gevestigd. In deze paragraaf zijn de verschillende aspecten beschreven met verwijzing naar figuur 2.3.

De Utrechtseweg (1) kenmerkt zich door de laanstructuur en met aan weerszijde verschillende breedtes van bermen. Dit verschilt van gebied tot gebied, waardoor het inspeelt op de

kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande.

Binnen de houtwallen liggen groene kamers met verschillende invullingen en identiteiten (2). De groene kamer met de jeugdgevangenis omvat de voormalige jeugdgevangenis Eikenstein, voetbalvelden en perceel met woon en bijgebouwen.

De houtwal welke over Parmentiersland liep is gedeeltelijk vervangen door een bomenrij in het noorden welke naar de oude functie van de houtwal verwijst. In het zuiden heeft de voormalig houtwal een gemeenschappelijke functie in de vorm van een kinderspeelplaats, en is de structuur wat opener (3).

Langs de Laan van Eikenstein loopt in het noorden een groene strook, welke als buffer dient tussen de woonfunctie van Parmentiersland en de kantoren van het Rabocomplex (4).

Net als de voormalig jeugdgevangenis ligt de Rabo locatie in een groene kamer. De randen hebben een sterk bufferend karakter en bestaan voornamelijk uit bomen en bosschages. De gebouwen op de Rabo locatie liggen verdiept ten opzichte van het omringende landschap. Dit is duidelijk te zien aan de noordwestelijke-, westelijke en zuidelijke rand.

De groenstructuur rondom het plangebied kent een afwisseling van dichte en open plekken, hierdoor ontstaan diverse verblijfsruimtes in de houtwallen. De bestaande houtwal bestaat uit boomsoorten als eiken, dennen en berk. De groene structuur rondom het plangebied kent diverse aansluitingen op de groen uit de omgeving.



Figuur 2.3: Bestaande groenstructuur in het plangebied

2.2.4 Bestaande bebouwingsstructuur

In de directe omgeving van het plangebied is er veel diversiteit aan bebouwingstypologieën te vinden zoals te zien is op figuur 2.4. In het noordwesten bevindt zich de voormalig jeugdgevangenis welke bestaat uit meerdere delen. Langs de Utrechtseweg zijn de oude hoofdgebouwen die in 1902 als eerste zijn gebouwd duidelijk zichtbaar. Achter dit hoofdgebouw zijn in de jaren erna diverse uitbreidingen gerealiseerd (1).

In het noorden ligt het wooncomplex de Warande, deze bestaat uit diverse bouwhoogten variërend van 4 tot 8 bouwlagen hoog (2).

In het noordoosten ligt de woonwijk Parmentiersland welke is gerealiseerd eind jaren 90. De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde bebouwing en wordt hier en daar onderbroken door halfopen bebouwing (3). De meest voorkomende bouwhoogte bestaat uit

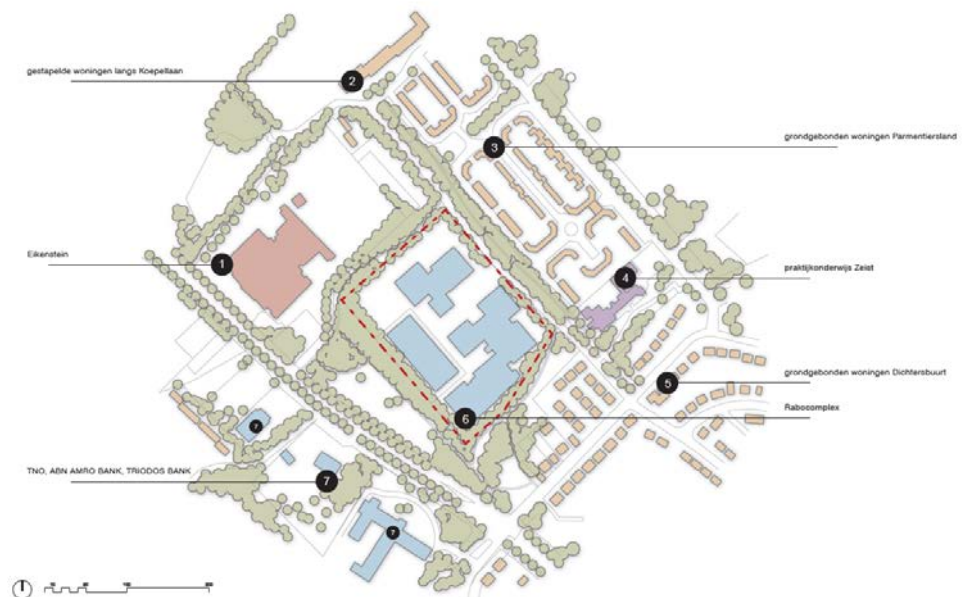
2 bouwlagen, maar wordt divers afgewerkt binnen de wijk. Zo bestaan de geschakelde met een noord- zuid oriëntatie veelal uit 2 bouwlagen met kap. De accent woningen die de koppen van de bouwblokken afronden bestaan uit 2 bouwlagen plat dak of met een setback.

Onder de woonwijk Parmentiersland ligt een schoollocatie van het Seystercollege, het gaat hierbij om een praktisch locatie waarbij de nadruk van het onderwijs ligt op praktisch ondersteunende vakken (4). De school is gebouwd eind jaren 70 en bestaat in zijn geheel uit 1 bouwlaag.

De bebouwing langs de Sanatoriumlaan bestaan voornamelijk uit halfopen en open bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen met een veel voorkomend schilddak (5). De woningen op de hoek van Eikenstein / Sanatoriumlaan hebben ook deze verschijningsvorm.

Het plangebied met hierop de kantoorgebouwen van de Rabobank bestaat uit verschillende bouwhoogten. De maximale bouwhoogte betreft 3 bouwlagen (6).

Langs de Utrechtseweg staan diverse oude villa's welke onderdeel zijn van de Stichtse Lustwarande. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn kantoorgebouwen van onder andere TNO, ABN-AMRO en de Triodos bank (7).



Figuur 2.4: Bestaande bebouwingsstructuur in het plangebied

ontwerp bestemmingsplan Laan van Eikenstein 9
Gemeente Zeist
Projectnummer 402129

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

Dit hoofdstuk gaat in op de voor het plangebied relevante beleidskaders. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het beleid van het Rijk, de provincie, regio en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de nationale belangen uit de SVIR. Daarnaast wordt in de SVIR de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden, waarbij het trapsgewijze systeem is komen te vervallen. Trede 1 en 2 zijn samengevoegd tot de nieuwe Ladder.

SAB heeft een notitie opgesteld waarin de voorgenomen ontwikkeling wordt getoetst aan de ladder voor duurzame energie zoals deze voor 1 juli 2017 was: opgedeeld in drie treden. Deze notitie is opgenomen in Bijlage 3. De conclusie van de notitie worden in dit hoofdstuk weergegeven. Hoewel de Ladder nu dus in gewijzigde vorm van toepassing is op de ontwikkeling, geldt de conclusie van de notitie alsnog.

Uit toetsing van de herontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt het volgende:

Als eerste dient inzicht te bestaan in de (regionale) behoefte aan de functies die toegevoegd worden als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling. Er dient extra gemotiveerd te worden indien de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom op korte afstand van het centrum van Zeist .

De bepaling van de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen is sterk gebaseerd op de bevolkingsontwikkeling en leeftijdsopbouw. Het is aan de regio om te bepalen wat tot de lokale behoefte behoort en wat als regionale behoefte gezien wordt. Ook blijkt uit de wetstoelichting en de jurisprudentie dat een onderzoek naar de actuele regionale behoefte , waar dat betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de actuele economische gevolgen van vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet, slechts tot doel heeft om na te gaan of die vestiging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beleid

Provinciaal

De provinciale structuurvisie geeft aan dat er een opgave is van 68.000 woningen (2013-2028), waarvan 2/3e deel op binnenstedelijke locaties. De regio Utrecht heeft een opgave van ruim 40.000 woningen (2013-2028). De gemeente Zeist kent tot 2025 een opgave van 2.200 woningen.

Regionaal

De regionale beleidsstukken benadrukken de noodzaak tot een fors bouwprogramma: 65.000 woningen tussen 2015 en 2030. De provincie stelt een opgave voor de Utrechtse regio van 38.600 woningen (periode 2013-2025). De ontwikkelingsvisie Noordvleugel (NV) Utrecht formuleert een opgave van 26.500 woningen op binnenstedelijke locaties en 10.500 woningen op nieuwe uitleglocaties (periode 2015-2030).

Gemeentelijk

In 2016 heeft de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. De woonvisie doet uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist. In de Woonvisie is gekozen voor de volgende thema's:

- Bijzondere doelgroepen;
- Nieuwbouw en differentiatie;
- Sociale huur;
- Wonen en zorg;
- Duurzaamheid;

- Uitdagingen in de wijk.

In paragraaf 3.4.2 wordt de woonvisie verder toegelicht.

Behoefte

In het kader van de Woonvisie onderzoek gedaan naar de woonbehoefte in Zeist. De bestaande woningvoorraad in Zeist bedraagt ruim 28.000 woningen. Het merendeel daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Zeist de komende jaren zal toenemen tot in ieder geval 2030. Naast ontgroening en vergrijzing, gaat ook het proces van verdere individualisering door. Met name de groei van het aantal (oudere) alleenstaanden heeft een sterke invloed op de geschiktheid van de woningvoorraad. Als gevolg van de vergrijzing, waarbij ouderen in inkomen achteruit gaan, is er sprake van een daling van de besteedbare inkomens.

Als gevolg van het achterblijven van de woningproductie zal het woningtekort in Zeist oplopen. Doordat de binnenlandse migratie van groot belang is en het woningtekort in de regio Utrecht hoog is, blijft de druk op de huurwoningmarkt toenemen. Het woningtekort in de provincie Utrecht bedroeg per 1 januari 2011 4,1%. Uit onderzoek dat onderzoeksbureau ABF Reseach in oktober 2013 heeft uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse zaken en negen provincies, is gebleken dat de regio Utrecht in 2020 te maken krijgt met een tekort van 8 tot 10%.

De aantrekkende woningmarkt en de achtergebleven productie van woningen vraagt om de realisatie van extra woningen. In de gemeente Zeist zijn veel woningbouwprojecten in voorbereiding. Naast de lopende projecten is er een beperkt aantal bouwplannen waar de gemeente een belangrijke rol speelt. Deze projecten zijn volkshuisvestelijk van belang en geven continuïteit aan de gewenste herstructurering van wijken. Daarnaast zijn er de Hart van de Heuvelrug-projecten. De opbrengsten van deze ontwikkelingen zijn bedoeld voor groene projecten. Door de stagnerende woningmarkt wordt nu samen met de samenwerkende partners onderzocht op welke wijze dit samenwerkingsverband kan worden voortgezet.

Actuele cijfers

De meest recente provinciale woningmarktmonitor laat zien dat de capaciteit van harde en zachte plannen niet voldoende is om te voldoen aan de woningbouwopgave; er is dus nog ruimte in de planning. De regionale woningmarktmonitor verwacht dat de woningbouw de komende jaren weer fors aantrekt, dit is een inhaalslag.

Uit het gemeentelijke woningbouwprogramma blijkt dat de totale capaciteit van plannen ca. 1.600 woningen is. Aangezien in de gemeente 100 tot 135 woningen per jaar worden gebouwd, dus ca. 1.500 tot ca. 2.000 in de periode tot 2030, wordt hier met het bestaande programma dus een minimale invulling aan gegeven. Er is dus nog ruimte in de woningbouwplanning.

De gemeente Zeist kampt met stagnatie in de realisatie van woningbouwplannen. Enerzijds ontstaat er hiermee meer ruimte binnen de woningbouwprogrammering voor onderhavig plan. Anderzijds is enige voorzichtigheid hierbij geboden, aangezien de stagnerende woningbouwproductie deels veroorzaakt wordt door een tegenvallende vraag. De actuele vraag naar woningen is hiermee mogelijk toch minder groot dan verwacht.

Wat betreft de actuele woningbehoefte blijkt uit de woningmarktmonitor van de provincie dat er een duidelijk behoefte is aan woningen. Het PRS-programma (de planopgave) is nog ruim 11.000 woningen hoger dan het aanwezige planaanbod 2013-2028.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat er in het gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte is voor het toevoegen van onderhavig plan (maximaal circa 110 woningen). De bestaande programmering vult immers nog niet geheel de gemeentelijke woningbouwopgave. De gemeentelijke woningbouwopgave is overigens lager gesteld dan de woningbouwopgaves voor Zeist vanuit de provincie en regio's. Als onderhavig plan dus wordt opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, kan ook worden aangenomen dat hiervoor ruimte is binnen de bovenlokale woningbouwprogrammeringen.

Aangezien de woningbouwprogrammeringen afgestemd zijn op de vraag, kan hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Dit blijkt ook in algemene zin uit de actuele woningbouwmonitor waarin wordt gesteld dat er nog steeds een grote vraag en een fors woningtekort is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale ruimtelijke structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

Gelet op actuele ontwikkelingen op bijvoorbeeld de woningmarkt worden de PRS en de PRV elke vier jaar herijkt. De huidige herijking van de PRS en PRV is op 12 december 2016 door Provinciale Staten vastgesteld.

Het provinciaal beleid is erop gericht de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daarop gericht. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor ons ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Vanuit waar de provincie staat, leiden deze pijlers tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave (zie figuur 3.1)

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

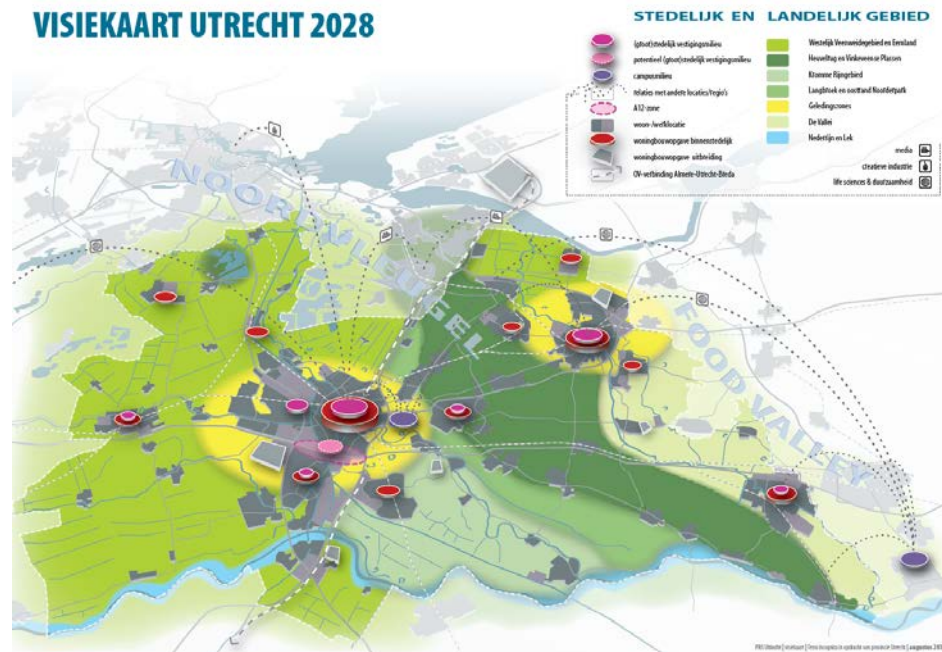
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Het beleid is erop gericht om deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voorgroenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een

belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw; De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Conclusie

Gelet op het inbreidingskarakter van de voorgenomen ontwikkeling kan gesteld worden dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale ruimtelijke beleid.



Figuur 3.1: Visiekaart PRS

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) in werking getreden. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De volgende twee pijlers uit de PRV zijn mogelijk voor het plangebied van belang (zie figuur 3.2):

- a. Duurzame leefomgeving:
 1. Bodem;
 2. Water;
 3. Energie;
 4. Cultureel Erfgoed.
- b. Vitale steden en dorpen:
 1. Wonen;
 2. Werken;
 3. Verkeer en vervoer.

Uit de toetsing van het plangebied en het planvoornemen komen de volgende aandachtspunten naar voren:

Duurzame leefomgeving

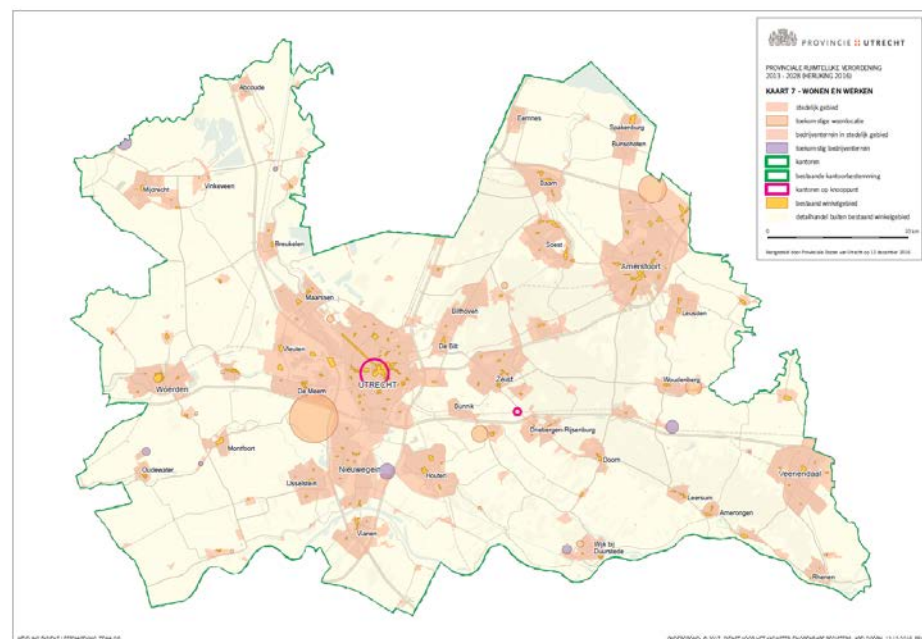
Binnen het plangebied liggen geen specifieke vormen van culturele of waterhuishoudkundige functiezones. In hoofdstuk 5.10 wordt ingegaan op de specifieke cultuurhistorische waarde van het plangebied en de omgeving daarvan, en op welke wijze in het plan rekening is gehouden met deze waarden.

Vitale steden en dorpen

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waar zowel wonen, bedrijvigheid alsmede kantoren toegestaan zijn. Tevens is de gehele provincie, en dus ook het plangebied, voor het onderdeel "Verkeer en vervoer" aangewezen als 'mobiliteitstoets'. Hiervoor geldt bij ruimtelijke ontwikkeling ingegaan moet worden op het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorwaarden uit de PRV. Daarnaast voldoet onderhavige toelichting aan de eisen die uit de toetsing aan de PRV voortvloeien.



Figuur 3.2 : PRV: wonen en werken

3.2.3 Provinciaal waterplan 2010 - 2015

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

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Uit de verschillende kaarten die in het Waterplan zijn opgenomen blijkt bovendien dat er binnen het plangebied geen specifieke beschermingsregimes van toepassing zijn, zoals een grondwaterbeschermingsgebied of infiltratiegebied.

Conclusie

Het provinciaal waterplan vormt geen belemmering voor de ontwikkeling waar onderhavig bestemmingsplan voor is opgesteld. In het kader van de ontwikkeling is een watertoets opgesteld. De resultaten hiervan zijn opgenomen in 5.9.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan 'De Waterkoers 2016 - 2021'

In 2016 heeft Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden HDSR het ontwerp van het nieuwe waterbeheerplan "De Waterkoers 2016 - 2021" ter inzage gelegd. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met oppervlaktewater te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het waterschap wil vooral samen met mede-overheden, belangen- en maatschappelijke organisaties, bedrijven en bewoners uit het gebied werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Daarom is er ruimte voor initiatieven van derden. Het waterschap werkt de koers verder uit, samen met de gebiedspartners.

Waterstructuurvisie

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

Onderdeel van deze toelichting is de Watertoets waarin het planvoornemen getoetst wordt aan het beleid van het waterschap. De uitkomsten van deze toetsing zijn opgenomen in paragraaf 5.9.

Conclusie

Uit de watertoets, welke is opgenomen in paragraaf 5.9, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het waterbeleid van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

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.

Voor het gebied rondom de Utrechtseweg heeft de gemeente als doel om de om de beeldkwaliteit en de samenhangende historische identiteit van de Stichtse Lustwarande zo veel als mogelijk te herstellen. Een mix van functies, zoals groen, wonen, kantoren, zorg, ook op vrijkomende locaties wordt in dat kader toegestaan. Daarmee wil zij de achteruitgang actief tegengaan. Daarnaast stelt zij zich tot doel het recreatief wandel- en fietsgebruik van de warande te bevorderen. Deze doelstellingen liggen ten grondslag aan de voor ogen staande invulling van het plangebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de genoemde gemeentelijke doelstellingen als verwoord in de Structuurvisie Zeist 2020.

3.4.2 Woonvisie Zeist 2016 - 2020

In 2016 heeft de gemeenteraad van Zeist de nieuwe Woonvisie 2016 - 2020 vastgesteld. In de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat ontwikkelingen in de woningmarkt elkaar snel opvolgen.

De gemeente zet qua volkshuisvestelijk beleid in op ondermeer nieuwbouw en differentiatie om te voorzien in een concrete behoefte aan woningen. Voor het plangebied is anterieur een passende differentiatie overeengekomen.

De invulling van het plangebied sluit hierbij aan qua aantallen en verschillende woningtypologieën.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan sluit aan bij de Woonvisie Zeist, omdat het bijdraagt aan de woningbehoefte binnen de verschillende voorgeschreven segmenten.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

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

- De gemeenteraad heeft aan het GVVP kaders meegegeven op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. Binnen deze kaders kunnen vanuit de samenleving ideeën worden aangedragen. Vrijheid om zaken te ontwikkelen bestaat vooral op het gebied van de wegcategorisering, duurzaamheid en fietsverkeer.
- Duurzaamheid speelt in alle onderdelen van de conceptnota een grote rol. De 'ladder van Verdaas' is richtinggevend geweest voor de vormgeving van het GVVP, OV en fietsverkeer worden gestimuleerd. Duurzaam verkeer wordt gestimuleerd (elektrische laadpunten, verduurzamen gemeentelijk wagenpark, verlengen convenant slim werken slim reizen).
- Bereikbaarheid speelt een andere belangrijke rol, vooral voor wat betreft stimulering van een goede doorstroming door een betere benutting van het wegennet. De auto wordt zeker niet weggepest: er is sprake van een win-win-win situatie met OV en fietsverkeer.
- Veiligheid is een andere pijler van het GVVP: aandacht is er voor een goede oversteekbaarheid voor met name voetgangers.
- Waar mogelijk worden parallellen gelegd met andere projecten die gelijktijdig worden ontwikkeld. Gedacht kan hierbij worden aan het Centrumplan, de evaluatie van het Fietsactieplan en de Luchtnota.

Binnen onderhavig bestemmingsplan bevinden zich geen van belang zijnde verkeersaders. Wel is het relevant dat de Utrechtseweg aangemerkt is als onderdeel van het regionale netwerk.

Conclusie

De ontwikkeling waar onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de eisen uit het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

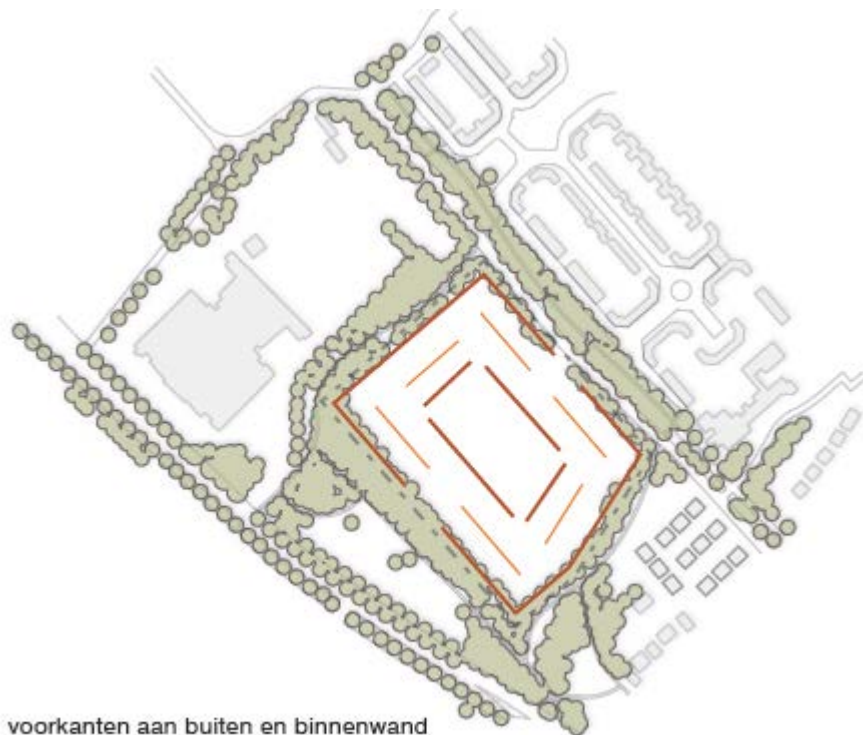
4.1 Planbeschrijving

Het terrein van het huidige datacenter van de Rabobank wordt herontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied, met maximaal 110 woningen. De exacte invulling van het plan - aantal en soorten woningen en locaties - staat nog niet geheel vast. Wel is er overeenstemming over de hoofdstructuur en -principes van het plan. Hierop wordt onderstaand ingegaan.

Het stedenbouwkundig plan voor het plangebied, dat is opgenomen in Bijlage 2, gaat uit van een aantal basisprincipes:

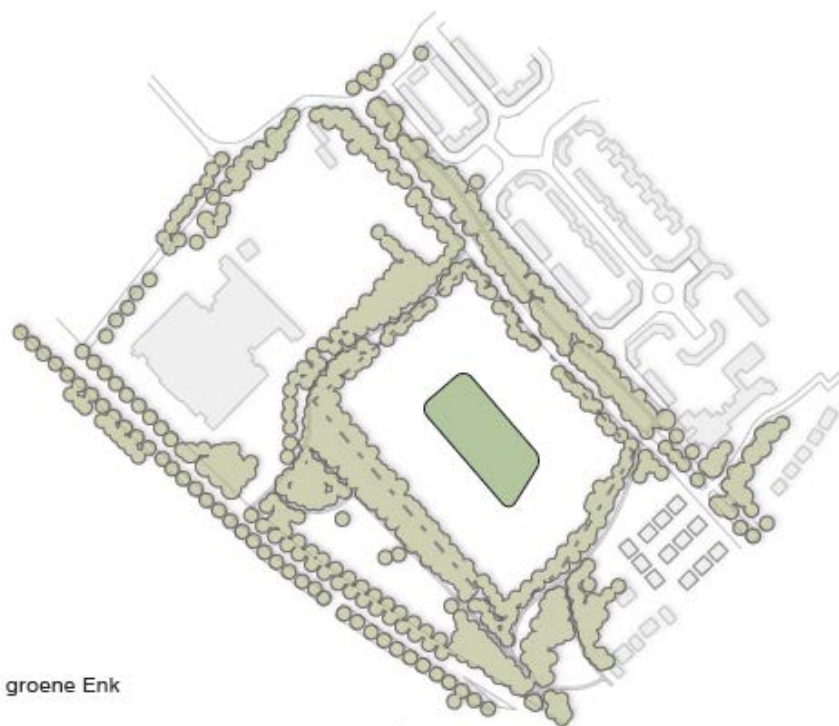
1. Voor- en achterzijde

Een belangrijk uitgangspunt binnen het concept is de alzijdigheid van de bouwblokken. Door de bebouwing rug aan rug te plaatsen worden er 2 fronten gecreëerd waardoor er altijd een formele voorzijde richting de Enk is gesitueerd. Langs de plangrens zal de buitenste rand bebouwing de interactie opzoeken met de bestaande houtwallen. In het binnen gebied zal een centrale plek met voorzides omsloten zijn.



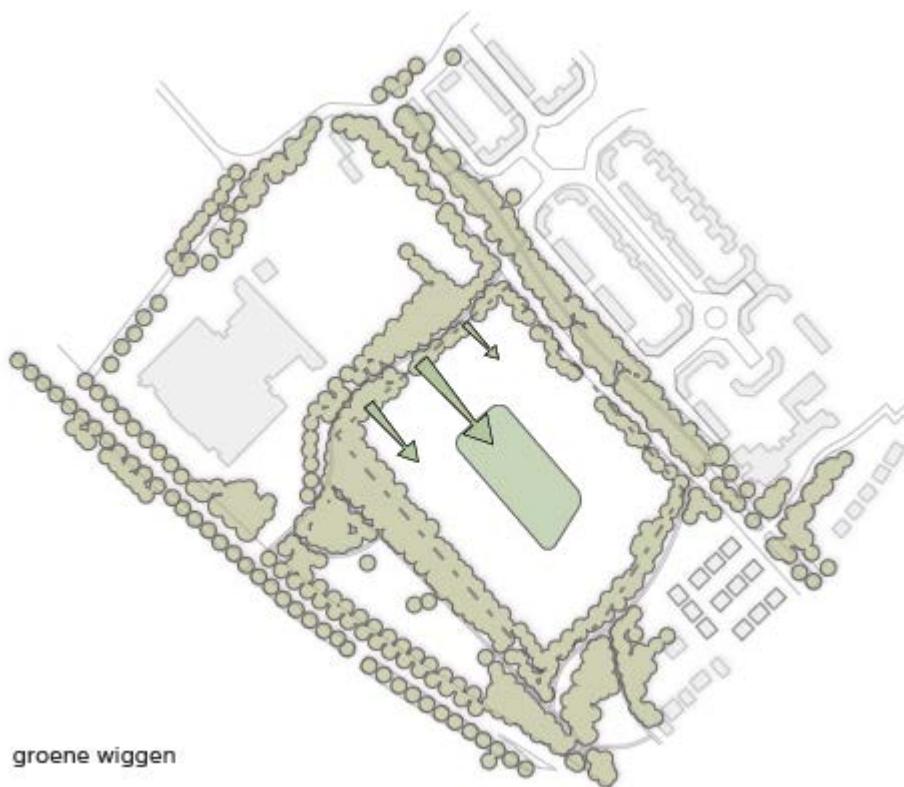
2. Groene Enk

Door de woningen aan de buitenzijde te richten naar het omliggende groen en houtwallen, wordt er in het binnen gebied ruimte gecreëerd om woningen rondom een groene binnen plek te situeren. Op deze wijze kan er een verwijzing plaats vinden naar historische elementen zoals de Es, welke door de tijd is verdwenen in het plangebied.



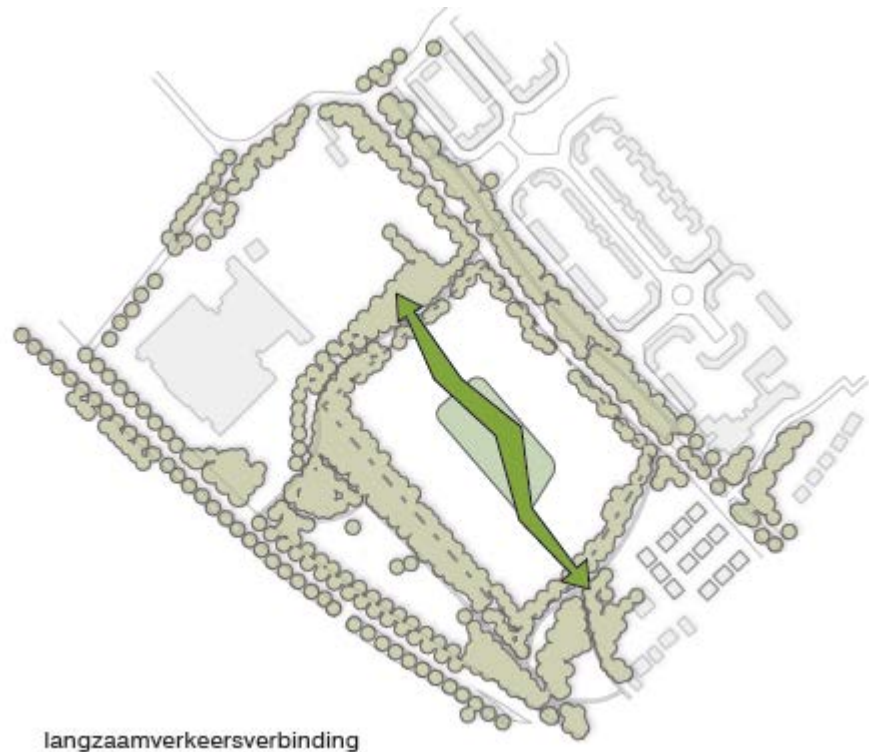
3. Groene wiggen

De connectie met de omliggende groenstructuur is belangrijk voor het plangebied, om deze connectie kracht bij te zetten, is het streven om vanaf de noordwestzijde groene wiggen het gebied in te laten komen. Hierdoor ontstaat er een verbinding met de omliggende groenstructuur tot in de kern van de verkaveling.



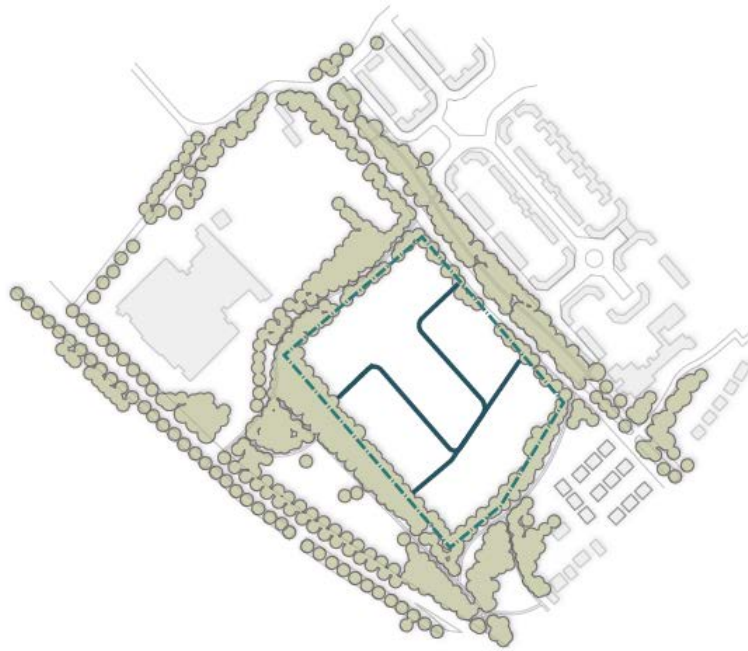
4. Parkeren aansluitend op langzaam verkeerverbindingen

Gezien de groene identiteit van het plangebied is het streven het parkeren op te lossen buiten het zicht van prominente verblijfsplekken. Er lopen langzaamverkeer verbindingen door het plangebied, die in verbinding staan met de groene rand.



5. Ontsluiting

Door de overwegend symmetrische vorm van het plangebied vormt de ontsluiting binnen het plangebied een overwegend orthogonaal geheel. Twee ontsluitingsliggers aan de buitenzijde of de centrale ontsluitingsas vormen de primaire ontsluiting voor het gebied, hier sluiten de secundaire en langzaam verkeersverbindingen op aan.



hoofdontsluiting

6. Verbinding omliggend gebied

Binnen het plangebied zijn enkele belangrijke assen vastgesteld, hieronder vallen de ontsluitingsassen en zichtassen. Ook is op de verbeelding op tweeplaatsen een aanduiding opgenomen die ervoor zorgt dat richting de noordwestzijde (Eikenstein) en zuidoostzijde langzaam verkeersverbindingen gerealiseerd dienen te worden.

Principeverkaveling

Op basis van de ontwerpprincipes, kan een principeverkaveling worden gemaakt. Deze is opgenomen in figuur 4.1. Het voorlopig ontwerp gaat uit van de volgende principes.

De buitenste schil bestaat uit tweekappers en geschakelde woningen. Een uitzondering vormen de rug aan rug woningen in het zuidwesten. Hier wordt een aansluiting gezocht op het omliggende groen doormiddel van groene wiggen.

De woningen in het binnengebied bestaan uit tweekappers die uitkijken over de groene Es. Alle tweekappers en vrijstaande woningen voorzien in eigen parkeergelegenheid. Voor de middenklasse woningen en de sociale woningen zijn vier parkeercoffers voorzien buiten het zicht van de Es.

De connectie tussen de Laan van Eikenstein en de Es wordt aangesterkt door middel van een groene as die de percelen aan de noordzijde doorsnijdt. Binnen het plangebied zijn twee wegen aanwezig voor de hoofdontsluiting, waarop de secundaire ontsluitingen aantakken. Deze secundaire ontsluitingsmogelijkheid ligt om de buitenste schil. Deze is hoofdzakelijk autoluw, maar kan worden gebruikt bij noodgevallen, verhuizingen en andere zich daarvoor lenende gevallen.



Figuur 4.1: principeverkeveling plangebied

4.2 Beeldkwaliteitsplan

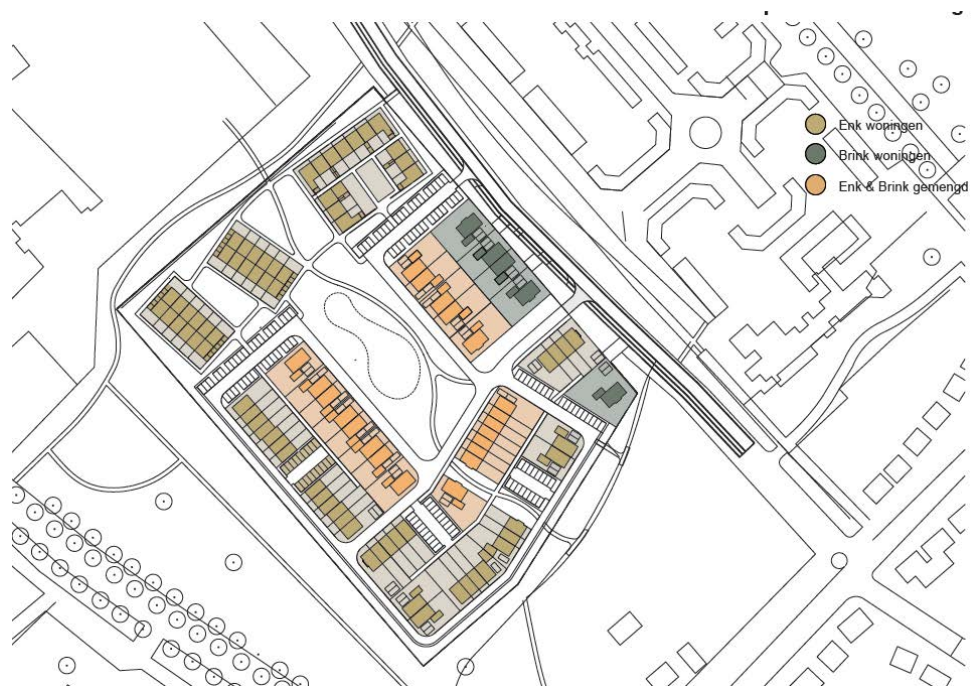
In 2019 is het Beeldkwaliteitsplan voor de Zeister Enk opgesteld (zie bijlage 2).

Inspiratie

De Enk en Brink hebben van oorsprong een agrarisch karakter. De verschillende te bebouwen delen krijgen ieder een eigen karakter. Deze locatie sluit juist niet aan bij de landgoederen van de Lustwarande of de jaren dertig stijl, maar sluit aan bij het oorspronkelijke agrarische karakter.

De stedenbouwkundige opzet met een verkleinde Enk en omliggende Brink als hart geeft hiervoor de aanzet. De beeldkwaliteit sluit aan bij dit agrarische karakter door een aantal stijlkenmerken van de Enk en Brink als inspiratie te nemen. Dit kan in een combinatie van zowel eigentijdse als klassieke architectuur. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het niet gaat om het exact combineren van alle stijlkenmerken, maar een interpretatie. Met name het lage aankappen is lastig te combineren met de te realiseren woonvolumes. Het gaat daarom om de sfeer van een agrarisch/brink ensemble van woningen en schuren. De twee bouwstijlen worden toegepast in onderlinge samenhang. Het totaalbeeld dient niet te onrustig te worden. Afstemming over bijvoorbeeld, kleur en materiaal, dakoverstekken en details is nodig.

In onderstaande figuur 4.2 is de toepassing van de inspiratie in het plangebied weergegeven.



Figuur 4.2: toepassing inspiratie in het plangebied

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden - milieuaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling toegelicht.

5.2 Vormvrije m.e.r-beoordeling

Wettelijk kader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-of m.e.r.beoordelingsplichtig zijn. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D van de bijlage, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Voor deze toets gelden geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Onderzoek

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2) opgenomen. De realisatie van 110 wooneenheden valt onder dit begrip:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, moet tevens bekeken worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een project mer noodzakelijk maken. Alle mogelijke milieugevolgen van de activiteiten die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt zijn onderzocht en staan beschreven in de informele m.e.r.-beoordeling. Uit de beoordeling van de bestemmingsplanonderzoeken valt op te maken dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van onderhavig bestemmingsplan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelige milieueffecten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en er is ook geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Vanuit milieu-oogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd.

Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving. Dit

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies met een milieuinvloed.

Achtereenvolgens gaat het om:

- School, Laan van Eikenstein 2;
- Onderzoekslaboratorium TNO, Utrechtseweg 48;
- Diverse kantoorgebouwen aan de Utrechtseweg;
- Justitiële jeugdinstelling, Utrechtseweg 37 met bijbehorende parkeerplaats (PP JJI in figuur 5.1). Deze functie is inmiddels verdwenen;
- Gasdrukregelstation binnen het plangebied.

In figuur 5.1 zijn de bovengenoemde functies aangegeven, waarbij tevens is aangegeven welke richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van toepassing zijn.



code	inrichting	adres	SBI-code	Richt afstand tot rustige woonwijk	werkelijke afstand tot grens van het plangebied (terrein Rabobank)
S	School	Laan van Eikenstein 2	852	30 m	50 m
TNO	Onderzoekslaboratorium	Utrechtseweg 48	721	30 m	>100 m
JJI	Justitiële jeugdinstelling	Utrechtseweg 37	32999	30 m	< 30 m
K	Diverse kantoren	Utrechtseweg	74	10 m	>100 m
E	Gasdrukregelstation	Laan van Eikenstein ongenum.	35	10 m	0 m

Figuur 5.1: plangebied met omliggende functies

De school, het onderzoekslaboratorium en de kantoorgebouwen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het gasdrukregelstation maakt onderdeel uit van de huidige functie van het plangebied. Dit regelstation verdwijnt na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van de Rabobank, waarna geen beperkingen meer zijn voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Voor de parkeerplaats van de justitiële jeugdinstelling (PP JJI in figuur 5.1) geldt dat deze zich bevindt binnen 30 meter van het plangebied. Omdat deze functie inmiddels is verdwenen, wordt nog bekeken hoe met de maatschappelijke bestemming wordt omgegaan in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

Conclusie

De functies in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmeringen voor de woningbouwplannen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een keuze gemaakt voor de omgang met de maatschappelijke bestemming van de inmiddels verdwenen justitiële jeugdinstelling in relatie tot het bouwplan.

5.4 Bodem

Wettelijk kader

In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen bestemming/functie. In het belang van de bescherming van het milieu zijn regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is

van toepassing op plannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken.

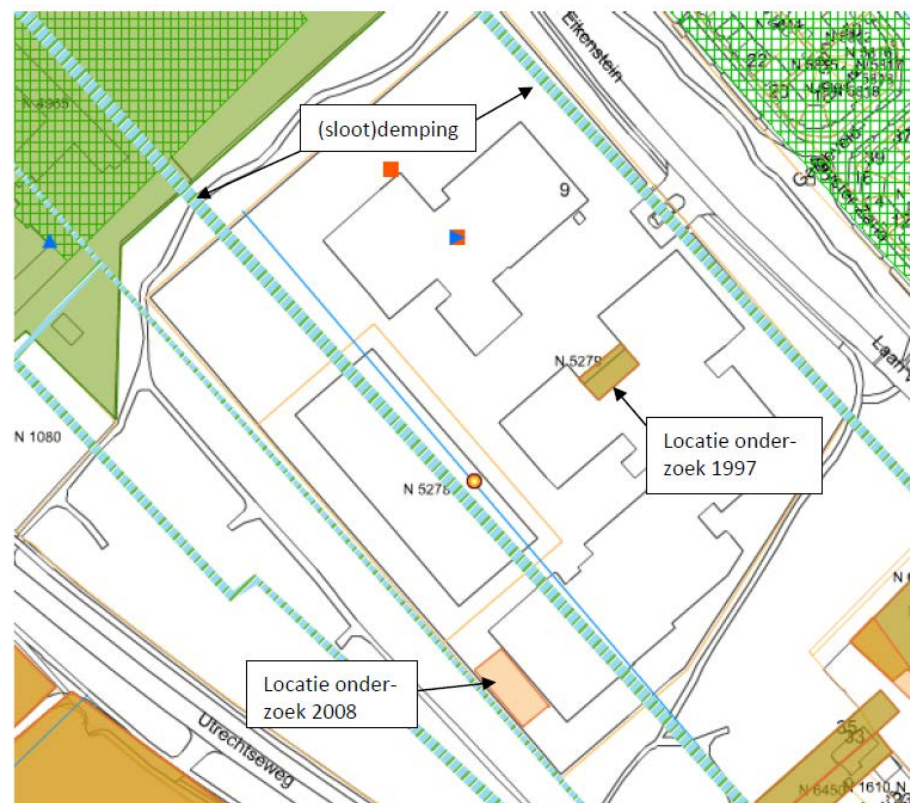
Onderzoek

In juli-augustus 2017 is door Antea Group een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek). Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 4. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

Grond

Toetsing Wet bodembescherming

In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond bij de deellocaties 'Onverdacht gebied', 'Slootdemping 1', 'Slootdemping 2' (figuur 5.4.1) en 'Bovengrondse dieselolietank (15.000 l)' zijn nagenoeg geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. Bij één bovengrondmengmonster is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond.



Figuur 5.2: Locaties slootdempingen en eerdere onderzoeken

Op het noordoostelijke terreingedeelte is een funderingslaag van menggranulaat aangetroffen en in de ondergrond een laag met lavasteen. Beide lagen betreffen geen grond in het kader van de Wet bodembescherming. Indicatief zijn in het menggranulaat licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB's en minerale olie aangetoond en in de lavasteen verhoogde gehalten aan kobalt, koper en nikkel.

Asbest

Visueel zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de opgeboorde grond waargenomen. In het onderzochte mengmonster van het menggranulaat is geen asbest boven de bepalingsgrens aangetoond.

Het gemeten gehalte aan barium is, conform het gestelde in de circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, niet getoetst aan de voormalige interventiewaarde. Dit in verband met het voor deze parameter ontbreken van een aanwijsbare antropogene bron.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analysesresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat zowel de boven- als de ondergrond indicatief voldoen aan de kwaliteitsklasse 'AW2000'. De organische parameters van de laag met menggranulaat en de laag met lavasteen zijn indicatief getoetst aan de samenstellingswaarden voor een niet-vormgegeven bouwstof uit het Besluit bodemkwaliteit en daaruit blijkt dat deze daaraan voldoen.

Grondwater

In grondwater bij de deellocaties 'Onverdacht gebied', 'Slootdemping 1', 'Slootdemping 2' en 'Bovengrondse dieselolietank (15.000 l)' zijn geen verhoogde concentraties aan de onderzochte parameters aangetoond.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' voor de deellocaties 'Slootdemping 1', 'Slootdemping 2' en 'Bovengrondse dieselolietank (15.000 l)' wordt verworpen, omdat geen verhoogde gehalten in grond en grondwater zijn aangetoond. De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' voor deellocatie 'Onverdacht gebied' wordt verworpen, vanwege de plaatselijk aangetoonde lichte verontreiniging met PAK.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie voor woningbouw.

Vanuit het Besluit bodemkwaliteit voldoen de boven- en ondergrond van het onderzoeksgebied aan de bodemkwaliteitsklasse 'AW2000' en voldoet de bodemkwaliteitsklasse aan de beoogde toekomstige bestemming met bodemfunctie 'Wonen'. Het aspect bodem vormt daarom geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie.

5.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de effecten van luchtverontreiniging.

De Wet Luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer), het Besluit niet in betekende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM).

Onderzoek

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO_2 en PM_{10} in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Voor woningbouw geldt een ontwikkeling tot 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Op basis van de geldende wetgeving valt op te maken dat nader onderzoek voor het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. De ontwikkeling betreft namelijk een woningbouwontwikkeling met maximaal 110 woningen. De ontwikkeling draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de concentratie van NO_2 en PM_{10} in de buitenlucht. In 2011 heeft de Milieudienst Zuidoost-Utrecht berekeningen uitgevoerd, waaruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

Beoordeling concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is eveneens gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (zowel PM_{10} als $\text{PM}_{2,5}$) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruik gemaakt van de resultaten uit de NSL Monitoringstool (monitoringsronde 2017). Met de Monitoringstool wordt de luchtkwaliteit jaarlijks in beeld gebracht langs de drukste wegen in Nederland, zowel voor het gepasseerde jaar als voor de toekomst. De Monitoringstool wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de generieke invoergegevens van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de verkeersgegevens voor de rijkswegen en de wegen in beheer van provincies en gemeenten. De (maximale) concentraties ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling zijn in onderstaande tabel in beeld gebracht voor de meest kritische stoffen in Nederland: NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$. Hiervoor is uitgegaan van de berekende jaargemiddelde concentraties langs de Utrechtseweg (het wegvak tussen de De Dreef en de Sanatoriumlaan).

	2016	2020	2030	Maatgevende grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	27,7	20,9	13,7	40
Fijn stof (PM_{10})	20,0	20,2	17,5	31,2 ⁽¹⁾
Fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	12,4	12,3	9,9	25

Tabel: Jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling

Op basis van de resultaten uit de NSL Monitoringstool kan worden geconcludeerd dat de concentraties ruim onder de maatgevende grenswaarden voor deze stoffen liggen en naar de toekomst toe steeds verder dalen.

[1] Bij een jaargemiddelde concentratie PM_{10} van meer dan $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is sprake van meer dan 35 keer overschrijding van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

Conclusie

De ontwikkeling van maximaal 110 woningen binnen het plangebied draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit. Ook de concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen ruim onder de grenswaarden. Het thema vormt geen belemmering voor verdere besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan.

5.6 Geluid

Wettelijk kader

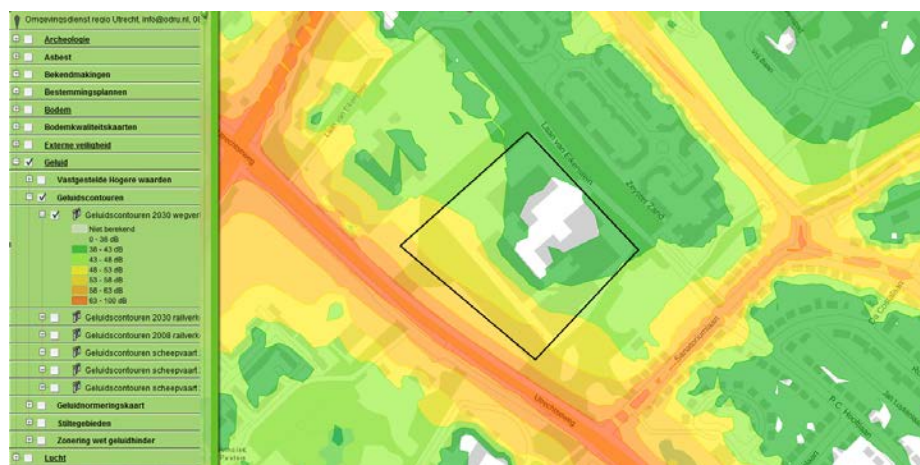
Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen, gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Onderzoek

Voor het plangebied is uitsluitend wegverkeer van invloed. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Utrechtseweg. De Laan van Eikenstein, Oude Arnhemseweg en de Sanatoriumlaan hebben een maximum snelheid van 30 km/u en daarmee geen formele geluidzone. Vanuit een goede ruimtelijke ordening dienen deze wegen wel meegenomen te worden in de bepaling van de hoogte van de geluidbelasting.

Op basis van het geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht zijn de geluidcontouren die gelden voor het plangebied in beeld gebracht. Op basis van deze informatie valt op te maken dat binnen het plangebied een geluidbelasting geldt van maximaal 58 dB.



Figuur 5.3: Geluidbelasting wegverkeer gecumuleerd met wettelijke aftrek Wgh

Voor de nieuwe woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Volgens het geluidbeleid van de gemeente Zeist geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB (inspanningsverplichting) en een wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Uit de beoordeling van de Omgevingsdienst blijkt dat ter plaatse van het plangebied de geluidbelasting maximaal 58 dB bedraagt (inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder in het kader van het stiller worden van het wegverkeer). Er dient nog onderzoek te worden uitgevoerd om de werkelijke geluidbelasting op de toekomstige woningen te bepalen. Op basis van de beschikbare gegevens valt te concluderen dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er dient daarom ook een onderzoek te worden uitgevoerd naar maatregelen aan bron, overdrachtsgebied of ontvanger. Indien deze maatregelen niet afdoende of doelmatig zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde dienen hogere waarden te worden aangevraagd.

Conclusie

Op basis van het definitieve stedenbouwkundig plan wordt in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een geluidonderzoek uitgevoerd.

5.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het thema Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

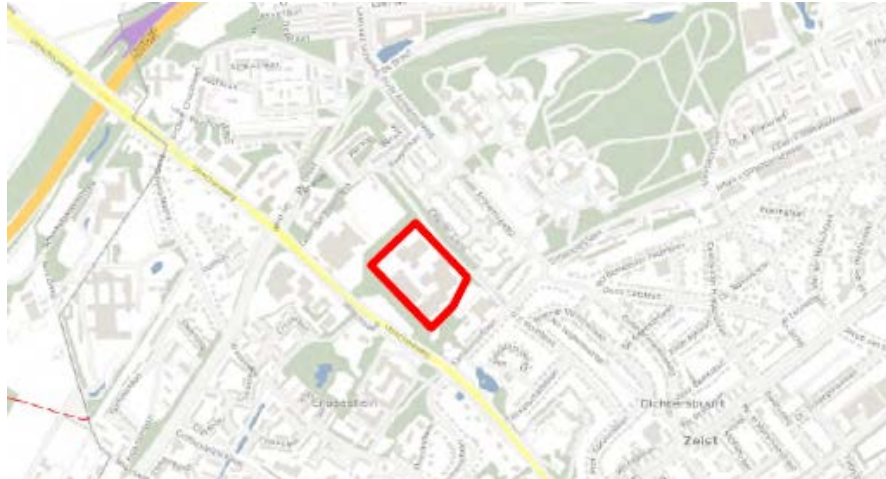
Het huidige beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Onderzoek

Op basis van de website www.risicokaart.nl valt op te maken dat zich in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes) bevinden die beperkingen opleggen voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied vanuit het aspect externe veiligheid (zie figuur 5.4). Er zijn daarmee geen beperkingen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.



Figuur 5.4: Uitsnede risicokaart met ligging plangebied

Binnen het plangebied is een zendmast met GSM- en UMTS-zenders aanwezig. Deze staat op één van de gebouwen. In de huidige situatie leidten deze zenders niet tot overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten. Deze zendmast komt te vervallen na sloop van de aanwezige bebouwing ten behoeven van de woningbouwontwikkeling.

Conclusie

Na realisatie van de plannen is er geen sprake van een plaatsgebonden risico of een (toename van het) groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande woningbouw. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan wordt nog nader ingegaan op de routing gevaarlijke stoffen binnen de gemeente Zeist en de eventuele impact daarvan op het plangebied.

5.8 Natuur

Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. In de voorliggende Natuurtoets wordt niet ingegaan op de bescherming van houtopstanden.

Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

Soortbescherming

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen

rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving.

Tijdens een bijeenkomst van het Netwerk Groene Bureaus d.d. 16 december 2016 is aangegeven dat drie provincies (Utrecht, Overijssel en Gelderland) de geldende "Aangepaste lijst met jaarrond beschermde nesten" (LNV, 2009) aanhouden en blijven hanteren in de Wet natuurbescherming. De verwachting is dat ook overige provincies deze beschermingsstatus aanhouden. De lijst wordt begin 2017 door de provincies geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Bij de Natuurtoets van onderhavig bestemmingsplan is uitgegaan dat de lijst gehanteerd blijft en dat de nesten een jaarrond beschermde status houden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4) en mogelijk jaarrond beschermde nesten (categorie 5).

Soorten van de Vogelrichtlijn

Voor Vogelrichtlijnsoorten is het verboden om in het wild levende vogels te doden of te vangen, opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen, te beschadigen, te rapen of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen. Dit laatste verbod geldt niet, indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding (zie artikel 3.1 in tekstkader in de bijlage).

Soorten van de Habitatrichtlijn

Voor soorten van artikel 3.5 (Habitatrichtlijn, Bern en Bonn) is het eveneens verboden om in het wild levende dieren en planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen, opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen. Voortplantings- of rustplaatsen mogen niet beschadigd of vernield worden. Daarnaast geldt er een verbod op om planten behorend bij artikel 3.5 te plukken, verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In tegenstelling tot de Vogelrichtlijnsoorten in artikel 3.1, mogen dieren behorend bij artikel 3.5 niet opzettelijk verstoord worden, ook niet als er geen wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding. Daarbij dient opgemerkt te worden dat een aantal vogelsoorten ook vallen onder artikel 3.5 en daarom niet verstoord mogen worden (zie ook tabel E in de bijlage).

Andere soorten

Naast de Europees aangewezen beschermde flora en fauna, is er in Nederland ook een Nationale soortenlijst gemaakt die niet gedekt wordt door de Vogel- en Habitatrichtlijn, Verdrag van Bern of Verdrag van Bonn. Deze soorten zijn opgenomen in bijlage A en B van de Wnb, zie ook Bijlage tabel C en D van voorliggend document. Voor soorten in bijlage A geldt een verbod op opzettelijk doden of vangen van dieren, opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantings- of rustplaatsen van dieren. Voor soorten in bijlage B geldt een verbod op opzettelijk plukken, verzamelen, afsnijden, vernielen en ontwortelen van planten. In tegenstelling tot artikel 3.1 en 3.5, is verstoring van deze soorten toegestaan.

Met betrekking tot de 'andere soorten' zijn per provincie beleidsregels opgesteld waarin voor een deel van deze soorten vrijstelling is verleend. De grond waarop deze vrijstelling geldt verschilt per provincie en hoeft dus niet in alle situaties van toepassing te zijn. Vrijstelling op basis van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling is een geldige reden in alle provincies.

Indien bij het voornemen gestelde verboden in artikel 3.1, 3.5 of 3.10 worden overtreden, dient gewerkt te worden conform een gedragscode. Biedt een gedragscode geen oplossing, dan is het mogelijk om een ontheffing aan te vragen bij de provincie waarin het voornemen plaats vindt. De grond waarop een ontheffing mogelijk is, verschilt per categorie. Zie de

Bijlage voor een uitgebreide toelichting.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en / of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een Passende beoordeling opgesteld te worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden; de Natura 2000-gebieden maken daar deel van uit. Naast de Natura 2000-gebieden bevat het NNN ook overige leefgebieden van soorten en – om isolatie te voorkomen - gebieden die een verbinding vormen tussen natuurgebieden. Het NNN is onderdeel van het actieve beleid om bedreigde dier- en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. De natuurgebieden die behoren tot het NNN en hun functies worden planologisch beschermd, hier geldt het 'nee, tenzij'- principe. De planologische bescherming betekent in het kort dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderzoek

In 2017 is een Natuurtoets uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf weergegeven. In Bijlage 5 is de volledige toets opgenomen.

Beschermde gebieden

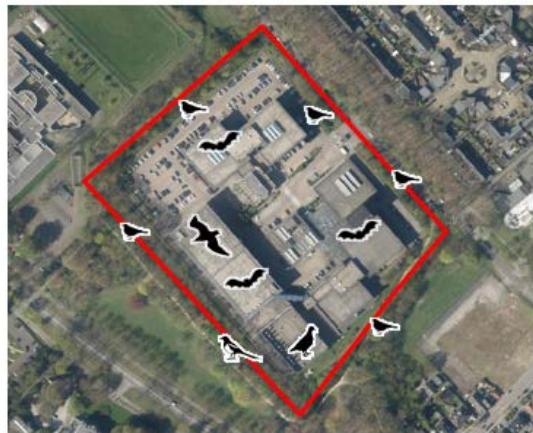
In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of Natura 2000-gebieden) voor in de invloedssfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en verwacht worden in het plangebied:

- Algemene broedvogels (nestplaatsen in vegetatie en op gebouwen).
- Vleermuizen (mogelijke verblijfplaatsen).

In figuur 5.5 is de verspreiding van de verwachte en/of de aanwezigheid van de beschermde soorten weergegeven.



Figuur 1. Globale impressie voorkomen natuurwaarden in en rondom het plangebied. Bron: Globespotter, 2016. (algemene broedvogels, onder andere zangvogels, ekster, houtduif, kleine mantelmeeuw en scholekster. Ook bieden de gebouwen mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuissoorten)

Figuur 5.5: Verspreiding/aanwezigheid verwachte soorten in het plangebied

In onderstaande tabel is aangegeven wat de gevolgen zijn van de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten voor het voorliggende plan. Aangegeven is of er sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming en onder welke voorwaarden het plan uitvoerbaar is.

Soort (groep)	Vleermuizen	Algemeen broedvogels
Essentieel leefgebied in plangebied?	Mogelijk (gebouwen)	Ja (vegetatie en gebouwen)
Is er sprake van een overtreding?	Nog onduidelijk*	Nee, mits soortspecifieke maatregelen genomen worden
Is een ontheffing noodzakelijk	Nog onduidelijk*	Nee
Is het plan uitvoerbaar? (zie Hoofdstuk 5)	Ja De verwachting is dat de eventuele ontheffing verleend wordt met aanvullende maatregelen Voorafgaand aan de realisatie moet tijdig aanvullend onderzoek plaatsvinden (april – september)	Ja, door het nemen van soortspecifieke maatregelen. Bij voorkeur broedbiotoop (vegetatie en platte daken) buiten het broedseizoen verwijderen/slopen.

* Bij voorliggende toetsing wordt in het kader van uitspraken over de uitvoerbaarheid van het voornemen, uitgegaan van een overtreding/ontheffingsaanvraag.

Nader onderzoek vleermuizen

Aan de hand van de resultaten van de natuurtoets is nader onderzoek (Bijlage 6) uitgevoerd in de periode juni tot en met september 2017 naar het voorkomen en het gebruik van het plangebied door vleermuizen. In het plangebied zijn vier vleermuissoorten waargenomen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis). Er zijn geen beschermde verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden of vliegroutes aangetroffen. In het najaar is gekeken naar zwermende vleermuizen. Aangezien tijdens het onderzoek geen (zomer)verblijfplaatsen zijn aangetroffen en er weinig vleermuisactiviteit nabij het gebouw is waargenomen, is op basis van expert judgement besloten om af te wijken van het protocol door de nachtbezoeken voor middernacht af te ronden.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat door het voorgenomen plan geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het is op basis van het uitgevoerde onderzoek duidelijk geworden dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie.

5.9 Water

Wettelijk kader

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten binnen het geldende beleid op watergebied.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (geen verdere achteruitgang in de chemische en ecologische waterkwaliteit). Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Aan de hand van de verplichte waterparagraaf dient duidelijk te worden gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan.

Onderzoek

In het kader van de herontwikkeling is een waterparagraaf opgesteld (Bijlage 7). De resultaten hiervan zijn opgenomen in deze paragraaf.

Huidige situatie

Maaiveld

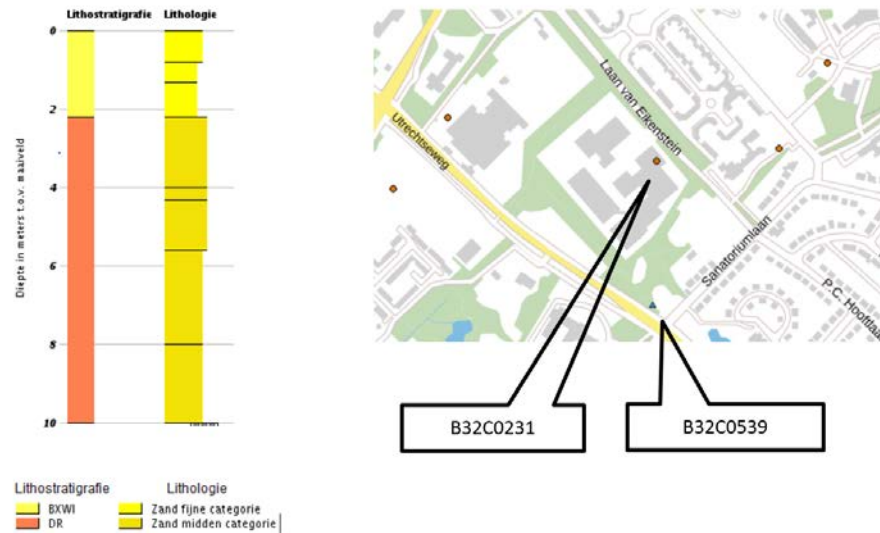
De maaiveldhoogte van het plangebied varieert tussen NAP +3,0 m en NAP +6,0 m (zie figuur 5.6).



Figuur 5.6: Maaiveldhoogten plangebied

Bodemopbouw

Voor de bodemopbouw van het plangebied is één boring beschikbaar in het midden van het plangebied (zie figuur 5.7). De deklaag bestaat uit 2 m fijn zand van de Formatie van Boxtel. Gevolgd door matig grof zand van de Formatie van Drenthe.



Figuur 5.7: Boormonsterprofiel B32C0231, inclusief locatie boormonster en grondwaterpeilbuis (bron: DINOloket)

Grondwater

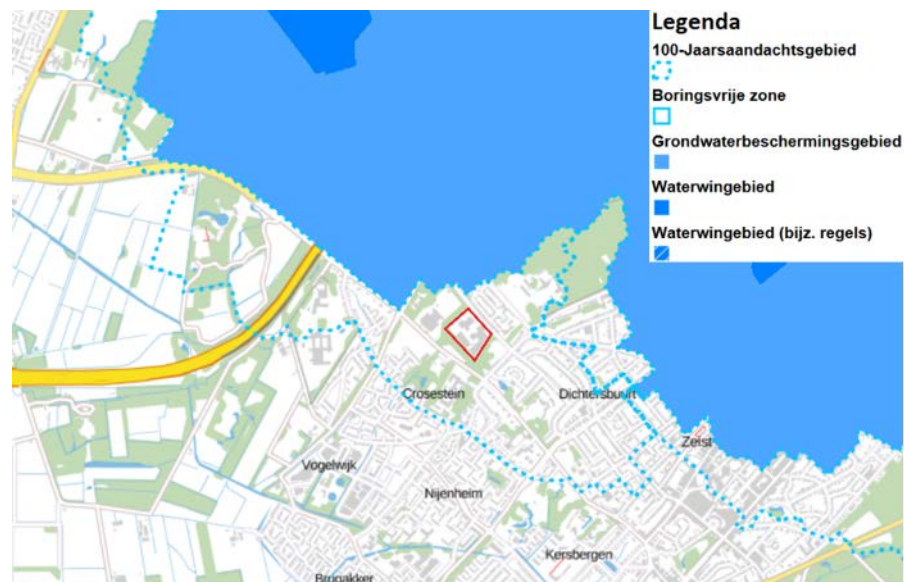
Ten zuiden van het plangebied is in DINOloket één grondwaterpeilbuis aanwezig (zie , B32C0539). Deze peilbuis heeft een filter op een diepte van 9 tot 11 m onder maaiveld in een watervoerend zandpakket. De peilbuis geeft voor dit diepere pakket aan dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) zich 1,90 m beneden maaiveld bevindt en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) op 3,20 m beneden maaiveld. In de bodem zijn in dit gebied tot een diepte van ongeveer NAP -30 m geen scheidende lagen aanwezig (boring B32C0464). Dit betekent dat de grondwaterstand in de waargenomen peilbuis vergelijkbaar is met de freatische grondwaterstand.

In is een uitsnede van de grondwatertrappenkaart van Bodemdata weergegeven. Hierin in te zien dat voor het plangebied grondwatertrap VII geldt. Dit betekent dat de GHG tussen 80 en 140 cm -mv is en de GLG meer dan 120 cm -mv.



Figuur 5.8: Uitsnede grondwatertrappenkaart (bodemdata.nl, WUR, 2017), rode kader is planlocatie

Het plangebied bevindt zich in het 100-jaarsaandachtgebied van het waterwingebied Beerschoten in Zeist, zoals deze is opgenomen Provinciale Milieuvordering van de provincie Utrecht (PMV).

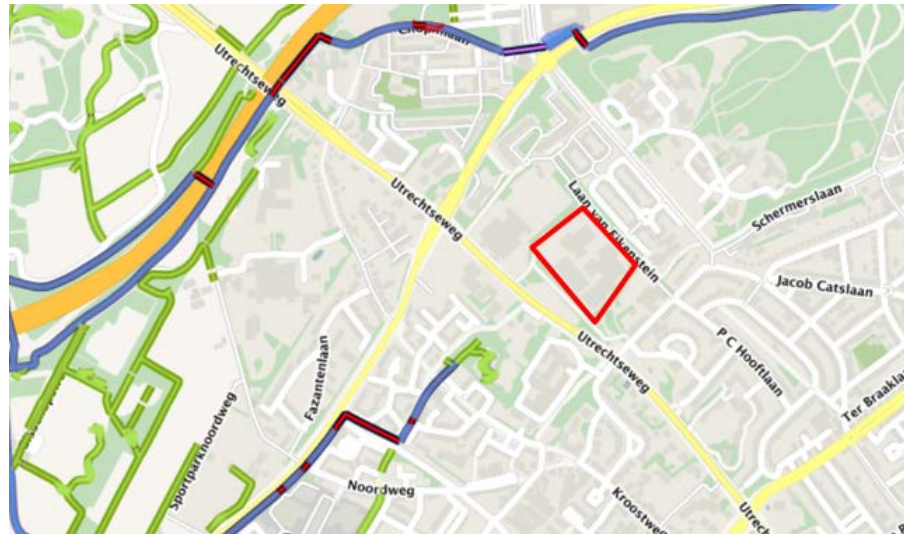


Figuur 5.9: Waterwingebieden Beerschoten en Zeist, rode kader is planlocatie

Watersysteem

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een vijver met een tertiaire watergang, die aansluit op een primaire watergang (zie figuur 5.10). Het peilgebied, dat onderdeel uitmaakt van Peilbesluit Groenraven-Oost,

heeft een zomerpeil op NAP +1,05 m en een winterpeil op NAP +0,95 m.



Figuur 5.10: Waterlopen rond het plangebied, primaire watergang (blauw), tertiaire watergang (groen), beschermingszone (roze) en in het rode kader het plangebied.

Vuil- en hemelwaterafvoer

De omgeving van het plangebied heeft in de huidige situatie een gemengd rioolstelsel.

Waterkeringen

Er zijn rond het plangebied geen waterkeringen aanwezig.

Toekomstige situatie

Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen is om het terrein van het plangebied te herontwikkelen tot een woongebied met maximaal 110 woningen. Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie zal in vergelijking tot de bestaande situatie, waarin de locatie nagenoeg geheel bebouwd is, afnemen.

Vuil- en hemelwaterafvoer

In de nieuwe situatie dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeboden te worden. Het afvalwater kan aangesloten worden op het gemengd rioolstelsel in de omgeving. Voor het hemelwater moet bij voorkeur een infiltratievoorziening worden aangelegd binnen het plangebied. Dit kan bovengronds bijvoorbeeld in de vorm van een wadi of ondergronds met bijvoorbeeld infiltratiekratten. De geschiktheid voor infiltratie van hemelwater is afhankelijk van de bodemdoorlatendheid en de grondwaterstand. Aangezien de grondwaterstand in meer dan 0,8 m –mv is, is de grondwaterstand diep genoeg om hemelwater te kunnen infiltreren. De verwachting is dat de matig fijnzandige bovengrond redelijk geschikt is voor infiltratie van hemelwater.

Effecten watersysteem en waterkering

Omdat in de huidige situatie het gebied volledig verhard is, is het niet noodzakelijk om aanpassingen door te voeren in het oppervlaktewatersysteem om de nieuwe functie mogelijk te maken. De uitgangspunten voor het bepalen van de waterhuishoudkundige situatie, zijn:

- Er zijn geen aanpassingen voorzien in het bestaande oppervlaktewater;

- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- Het plangebied ligt niet nabij een Rioolwaterzuiveringsinstallatie of rioolpersleiding.

Grondwater

Voor de nieuwe functie zal er geen permanente grondwateronttrekking plaatsvinden, omdat de ontwateringsdiepte voldoende is en er geen deklagen zijn. Verder is de wens vanuit de gemeente om hemelwater lokaal te infiltreren naar het grondwater.

Waterkwaliteit

Om verontreinigingen van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen, is het van belang om zo min mogelijk uitlogende of anderszins uitspoelende bouwstoffen toe te passen waardoor het afstromend hemelwater wordt vervuult.

Eisen en wensen vanuit de gemeente

De gemeente heeft in overleg de wens aangegeven voor het infiltreren van hemelwater binnen het plangebied, zoals aangegeven bij paragraaf 4.4. Ook heeft de gemeente aangegeven dat het voorlopig nog onduidelijk is of het huidige riool voldoende capaciteit heeft voor de extra aankoppeling van 130 woningen. Hiervoor moet eerst het plan voor de herontwikkeling concreter zijn en dit moet afgestemd worden met de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Zeist. Indien het hemelwater afgekoppeld wordt, is de capaciteit van het huidige riool voldoende. Verder zijn er geen aanvullende wensen of eisen vanuit de gemeente.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Het plan wordt in het kader van het vooroverleg ter goedkeuring aangeboden aan het waterschap.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in één wet. Elk type cultureel erfgoed heeft eigen werkwijzen en beschermingsmaatregelen. Maar de wetgeving in Nederland hiervoor was versnipperd. Ook moest een aantal regels worden vernieuwd. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld. Ook staan er regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

De gemeente Zeist heeft in 2008 een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen. Op deze kaart staan archeologische monumenten en verwachtingszones aangegeven waaraan oppervlakten diepteondergrenzen zijn gekoppeld. Indien een plangebied groter is dan de gestelde ondergrens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten - naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten - ook

cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente valt op te maken dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een archeologisch monument en ligt in een zone met een lage archeologische verwachting op het voorkomen van archeologische resten in de ondergrond. In deze zones geldt een vrijstellingsgrens voor plangebieden met een oppervlakte tot 10 hectare.

Het plangebied heeft een omvang van bijna 4 hectare en wordt dus vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Wel dient bij grondverstorende activiteiten amateurarcheologen de mogelijkheid geboden te worden om toezicht op de werkzaamheden te laten houden.

Om de conclusie op basis van de archeologische beleidskaart te staven, is een bureauonderzoek uitgevoerd (Bijlage 8). Het bureauonderzoek bevestigt dat het plangebied een lage archeologische verwachting kent voor alle perioden. Potentiële archeologische niveaus kunnen eventueel worden verwacht vanaf het maaiveld tot ongeveer 2,20 m-mv in het fijne dekzand van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden. Vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum worden verwacht in de matig fijne zanden van de Formatie van Drenthe vanaf een diepte van ca. 2,20 m-mv. Dergelijke vindplaatsen worden echter sporadisch aangetroffen, meestal alleen bij grootschalig grondverzet zoals ontgroningen en grindwinning.

De nieuwe ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande nieuwe bodemverstoring bestaat uit de bouw van circa 30 woningen per ha inclusief het realiseren van nutsvoorzieningen en parkeerplaatsen. Ten behoeve van de aanleg van funderingen zal de bodem tot minimaal 80 cm-mv worden geroerd. Op grond van de bestudeerde bouwdossiers kan geconcludeerd worden dat het huidige hoofdgebouw onderkeldert is tot minimaal 2,5 m-mv. Het computercentrum en productiecentrum zijn niet onderkeldert, maar hebben een poerfundering met tweezijdig dragende kolommen (systeembouw). De poeren zijn met een tussenafstand van 5 meter geplaatst en de onderkant is gefundeerd tot in de vaste grond op 80 cm-mv. Hiermee is de bodem onder de bestaande bebouwing tot minimaal 10 cm in de top van het dekzand verstoord, waardoor alleen nog de diepste sporen bewaard zullen zijn gebleven.

Selectieadvies

Het onderzoek is voorgelegd aan de archeoloog van de ODRU waarbij is gevraagd om een selectieadvies. Op basis van dit advies wordt al dan niet vervolgonderzoek opgestart.

Cultuurhistorie

Er is een onderzoek (Bijlage 9) uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de herontwikkeling van het plangebied niet leidt tot een aantasting van cultuurhistorische waarden. In het plangebied zelf zijn geen beschermde waarden (monumenten) aanwezig. Het plangebied grenst aan de Stichtse Lustwarande, een lint van een historische buitenplaatsen en landgoederen. De huidige bebouwing van de Rabobank is in deze zone reeds in de 20e eeuw opgenomen, zodat de openheid van het akkerland dat het eerder was, reeds gewijzigd is. Doordat de houtwallen met de daarop aanwezig beplanting in tact wordt gehouden verandert het omgevingsbeeld vanaf de historische buitenplaatsen niet. De nieuwe

woonwijk wordt ingepakt in het groen.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een betere beleving van de cultuurhistorische waarden van het gebied. In de huidige situatie is de Rabobanklocatie erg naar binnen gericht. In planontwikkeling worden juist de woningen naar buiten gericht. Hierdoor is er een vergroting van de beleving van de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde monument is de overtuin van de buitenplaats Oirschot, dat naast het plangebied ligt. Deze overtuin wordt niet gewijzigd en de invloed van de nieuwe ontwikkeling is gering, omdat de groene houtwallen gehandhaafd blijven.

Het plangebied ligt in het midden van de historische eng. Hierop is in de jaren '80 van de 20e eeuw het gebouw van de Rabobank gebouwd. Daardoor zijn er in het plangebied zelf geen herkenbare elementen van de eng meer aanwezig. In het stedenbouwkundig ontwerp is wel aandacht besteed aan de historie als eng. In het midden van het woonblok wordt een open ruimte vrij gehouden waarin elementen die verwijzen naar het gebruik als eng kunnen worden teruggebracht.

Conclusie

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist en het uitgevoerde bureauonderzoek is te concluderen dat voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt en dat archeologisch onderzoek op basis daarvan niet noodzakelijk is. Ook voor vrijgegeven plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient een melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Een vondstmelding bij de gemeentelijk archeoloog kan ook. Er volgt nog een reactie van de ODRU op voornoemde uiteenzetting. Op basis van die reactie wordt al dan niet archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling.

5.11 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

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

Parkeerbeleidsnota Zeist

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen binnen nieuwbouwplannen geldt de parkeerbeleidsnota van de gemeente Zeist uit 2004. Hierin zijn parkeernormen opgenomen, die gebaseerd zijn op parkeerkencijfers van het CROW. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen.

Onderzoek

Verkeersaanpakking en –afwikkeling

Om de effecten van de ontwikkeling in beeld te brengen is onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling (zie bijlage 1). Op basis van verkeersstellingen op de Laan van Eikenstein is de verkeersproductie en –attractie bepaald van het Rabo-complex. Dat verkeer, en het overige getelde verkeer op tellocatie 2, komt in de toekomst te vervallen. Voor de nieuwe ontwikkeling is op basis van CROW-publicatie 381 berekend hoeveel verkeer er straks van en naar het gebied rijdt. Dat is tevens de toekomstige verkeersbelasting van de Laan van Eikensteijn, ten zuidoosten van de aansluitingen van de nieuwe woonwijk. Om ongewenste verkeerstromen te voorkomen, wordt ten noordwesten van het nieuwe plangebied een knip in de Laan van Eikenstein aangebracht.

Uit de uitgevoerde tellingen blijkt de huidige intensiteit op de Sanatoriumlaan afgerond 3.500 mvt/etm bedraagt. Dat verkeer is inclusief ongeveer de helft van het verkeer van/naar het Rabobank datacenter (de rest komt uit de richting Koepellaan). Dat verkeer verdwijnt straks, evenals het ten opzichte van de Laan van Eikenstein doorgaande verkeer (dat eveneens komt te vervallen door de 'knip'). Daar komt echter het verkeer van/naar de nieuwe woonwijk voor in de plaats. Overigens neemt door de 'knip' ook de intensiteit op de route Koepellaan en Oude Arnhemseweg toe. Verkeer uit die omgeving maakte voorheen deels gebruik van de Laan van Eikensteijn, wat door de knip niet langer mogelijk is.

Zoals nu berekend, verdwijnen straks ca. 800 tot 840 verkeersbewegingen van de Sanatoriumlaan. Voor het nieuwe woongebied is een verkeersgeneratie berekend van 697 (tot max. 795) mvt/etm. Dit verkeer ontsluit ook (grotendeels) via de Sanatoriumlaan. Per saldo zal met de nieuwe ontwikkeling de intensiteit op de Sanatoriumlaan daardoor licht afnemen.

De Sanatoriumlaan is een buurtverzamelweg (30 km/u). Voor een dergelijke weg geldt als richtlijn voor de verkeersbelasting 2.500 tot 5.000 mvt/etm (bron GVVP Zeist). De huidige en toekomstige intensiteit ligt daarmee binnen de bandbreedte zoals in het GVVP gehanteerd.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen per woning is afhankelijk van de ligging (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijsklasse. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers. Daarbij dienen de normen uit de parkeerbeleidsnota te worden gehanteerd. Voor wonen betreft het de parkeernormen uit onderstaande tabel. Voor het plangebied dient te worden uitgegaan van het gebiedstype schil.

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Conclusie

Er is sprake van een afname van het aantal motorvoertuigbewegingen. Er is daarom geen sprake van een toename van voertuigbewegingen op de infrastructuur in de omgeving van het plangebied. Voor de parkeeroplossing wordt aangesloten bij het gemeentelijk parkeerbeleid. Op basis van het exact aantal te realiseren woningen dient de parkeeroplossing te worden bepaald.

5.12 Duurzaamheid

Provinciaalbeleid

De provincie streeft bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Bij uitleglocaties en transformatieopgaven neemt de provincie de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

De provincie heeft de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen.

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- Energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Gemeentelijk beleidskader

De klimaatambitie voor nieuwbouw is dat nieuwbouwwoningen in Zeist Nul-Op-de-Meter (NOM) zijn. Woningen die in Zeist nieuw worden gebouwd wekken op jaarbasis evenveel duurzame energie op als ze verbruiken. Dit komt overeen met een Nul-Op-de-Meter woning (NOM). De definitie die door Zeist voor NOM-woning wordt gehanteerd komt overeen met de definitie zoals die wettelijk is vastgelegd.

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 of BENG waarden. Bij financiële redenen wordt een onderbouwing gevraagd waaruit blijkt dat uitgaande van een periode van 15 jaar, de maandelijkse lasten van de bewoner stijgen. Ofwel de voordelen van een lagere energierekening zijn kleiner dan de stijging van de hypothecaire lasten verspreid over 15 jaar.

Gemeentelijke ambities

Bij de vaststelling van de Brede Milieuvisie door de gemeenteraad van Zeist 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. Tijdens de vergunningverlening voor de beoogde bebouwing zal steeds gezocht worden naar de meest vergaande, maar nog steeds praktisch haalbare invulling van de genoemde ambities.

Uitgangspuntenontwikkeling

Voor de door te voeren duurzaamheidsambities binnen onderhavig plan worden nog afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar. In dit plan zal dit een vertaling krijgen binnen vier duurzaamheidspijlers:

1. Energietransitie, energiebesparing en duurzame energie hebben een hoge prioriteit bij het ontwikkelen van nieuwe gebieden, wijken en woningen;
2. Klimaatadaptatie. De planontwikkeling is zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte;
3. Circulaire gebiedsontwikkeling, hergebruik van grondstoffen en het beperken van

- afvalstromen wordt gestimuleerd;
4. Gezondheid, leefomgevingen waar het aangenaam te verblijven is en die aanzetten tot gezond gedrag.

Anterieur zijn prestatieafspraken gemaakt op zowel gebiedsniveau als op woningniveau.

Zaken waaraan in ieder geval invulling wordt gegeven, zijn:

- uitgaande van bestaande groensstructuur om de locatie en de zorgvuldig opgebouwde ruimtelijke kaders worden alle woningen energieneutraal. Tevens wordt er wordt een energiecoach aangesteld die de bewoners het eerste jaar begeleidt in het duurzaam gebruiken en onderhouden van hun woning en leefomgeving;
- Waardevolle bomen en groen blijven behouden en minimaal 20% van het plangebied wordt ingericht met openbaar groen;
- Al het hemelwater wordt in het plangebied zelf in de bodem geïnfiltreerd.
- Door de nieuwe woonbuurt worden wandelpaden aangelegd, welke op een natuurlijke wijze aansluiten op het bestaande wandelnetwerk in de omgeving. Hiermee worden toekomstige bewoners gestimuleerd het 'ommetje door de buurt' te maken.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Opbouw regels en verbeelding

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

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

In het kader van het rapport “Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012)” zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- Begrippen;
- Wijze van meten;

Bestemmingsregels

- Bestemmingen;
- Dubbelbestemmingen;

Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

Digitalisering

De SVBP2012 is een landelijke standaard en vanaf 1 juli 2013 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen

en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht, digitaal beschikbaar moeten worden gesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan "Laan van Eikenstein 9" is conform de landelijke RO-standaarden opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Opbouw bestemmingsregels

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

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

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

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

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. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

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

Aanduidingen

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

6.4 Toelichting op de artikelen

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

6.4.1 Groen

Voor de centrale es is de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn naast groenzieningen onder andere ook water- en verkeerskundige voorzieningen toegestaan. De reden daarvoor is dat er -vanuit het oogpunt van flexibiliteit - een uitwisseling van de verschillende functies mogelijk is.

6.4.2 Verkeer

Voor de hoofdinfrastructuur binnen het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

6.4.3 Woongebied

De woningen (maximaal 110) kunnen worden gebouwd op de gronden met de bestemming 'Woongebied'. Op deze gronden is het eveneens mogelijk om groen, water, parkeervoorzieningen en wegen en paden te realiseren. Er moeten twee ontsluitingswegen worden gerealiseerd op de Laan van Eikenstein.

In deze bestemming mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Gestapelde woningen zijn mogelijk met een maximale bouwhoogte van 13 meter. De woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Bewust is een strook van de bestemming 'Woongebied' buiten het bouwvlak gelaten. Dit betreft een overgangsstrook die vrij moet blijven van bebouwing. De bij de woning behorende bouwwerken moeten ten minste 3 achter de voorgevellijn worden opgericht. Er is een afwijking opgenomen op deze bepaling om op een kortere afstand tot de voorgevel dan wel vóór de voorgevel te mogen bouwen. Dat kan alleen als de aangrenzende gronden en opstallen daar niet onevenredig door worden beperkt.

Op twee locaties op de verbeelding is een aanduiding opgenomen, die ervoor zorgt dat naar het aangrenzende gebied (noordwest- en zuidoostzijde) een langzaam verkeersverbinding wordt gerealiseerd.

ontwerp bestemmingsplan Laan van Eikenstein 9
Gemeente Zeist
Projectnummer 402129

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Algemeen

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

7.1.2 Inspraak en overleg

Voortraject

Rabobank Nederland heeft ruim tien jaar geleden te kennen gegeven het datacenter vanuit Zeist te verhuizen naar een andere locatie, waarmee de locatie aan de Laan van Eikenstein vrij zou komen voor een ander invulling. Na de verhuizing van het Datacenter zijn de gebouwen door Rabobank Nederland in gebruik genomen als kantoor, waarmee er een groeiende parkeerdruk is ontstaan. De bewonersvereniging Bewoners Belangen Dichterbij, welke de bewoners uit de Dichtersbuurt, Parmentiersland en Patijnpark vertegenwoordigt, is over deze parkeerproblematiek al enige jaren in overleg met de gemeente en Rabobank Nederland. De parkeerdruk heeft weerslag op de leefbaarheid in de buurt. In 2016 zijn tijdelijke parkeerplaatsen langs de Laan van Eikenstein aangelegd, wat de parkeerdruk in met name Parmentiersland zou moeten verlagen.

In 2014 is door Rabobank Nederland een overeenkomst gesloten met BPD Ontwikkeling voor verkoop van de gehele locatie, welke uitgaat van herontwikkeling naar woningbouw. BPD heeft de plannen voor herontwikkeling toegelicht aan de Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving (AML) van de gemeente Zeist, als adviesorgaan van het College. Op aangeven van de commissie is BPD vervolgens in contact getreden met de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, de bewonersvereniging Bewoners Belangen Dichterbij, de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de Stichting Beter Zeist. Met vertegenwoordigers van deze partijen is vanaf 2015 onder leiding van landschapsontwerper Martine van Vliet gewerkt aan een visie op de locatie. Doel van de overlegstructuur is om tot een breed gedragen plan te komen voor herontwikkeling.

In januari 2016 heeft de gemeente Zeist te kennen gegeven dat er behoefte ontstaan was aan een gebiedsvisie voor de Utrechtseweg Noord, waar de Rabobank locatie een onderdeel van uitmaakt. Reden hiervoor is dat er meerdere locatie vrij komen en dit een meer integrale aanpak en visie vereist. In november 2016 is de tussentijds opgestelde landschapsvisie als raamwerk voor de gebiedsvisie in het theater gepresenteerd aan de buurbewoners en diverse aanwezige raadsleden.

In december 2017 is de gebiedsvisie vastgesteld.

Nu de gebiedsvisie is vastgesteld, kan en volgende stap gezet worden naar een bestemmingsplan voor de diverse locaties. Ook in deze fase zal afstemming met de partijen plaatsvinden om een gezamenlijk gedragen plan vast te kunnen stellen. Onderdeel hiervan

vormt de inspraak die mogelijk is op basis van het voorontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht, is per email van donderdag 9 april 2015 de vooroverlegpartners gevraagd om binnen twee weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan “Laan van Eikenstein 9”. Binnen deze termijn is van geen van de instanties een reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties kunnen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraak

Door middel van publicatie in de Staatscourant op 26 april 2018 is bekend gemaakt op welke wijze inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk was. Aanvullend is eind april 2018 aan ruim 400 huishoudens een brief verzonden waarin melding is gemaakt van een inloopavond op 22 mei 2018.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 april tot en met woensdag 6 juni 2018 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode van zes weken was het mogelijk inspraakreacties in te dienen. Er zijn vijf schriftelijke inspraakreacties binnen deze termijn ingediend. Deze ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord. Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar bijlage Bijlage 10.

7.1.3 Zienswijzen

PM

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook 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.

De gemeente Zeist zal met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afsluiten waarin de gemeentelijke kosten, inclusief eventuele planschade, op de initiatiefnemers verhaald zullen worden. Geconcludeerd kan worden dat de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn en dat het vaststellen van een exploitatieplan dan ook niet noodzakelijk is.

