

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN Sterrenberg

Opdrachtnummer : 99. 160
IDnr. : NL.IMRO.0355.BPSterrenberg-VS01
Datum : maart 2011
Versie : 13
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 26 april 2011

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	6
1.3	HISTORISCH PLANPROCES	7
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING	10
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.2	BESCHRIJVING PLANLOCATIE	13
3.	BELEIDSKADER.....	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	18
3.3	REGIONAAL BELEID	22
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	24
4.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	33
4.1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	33
4.2	FASERING	38
4.3	FUNCTIES EN BESTEMMING	39
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	43
5.1	ALGEMEEN.....	43
5.2	GELUID	43
5.3	LUCHTKWALITEIT	48
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	49
5.5	BODEM.....	51
5.6	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	53
5.7	WATER.....	56
5.8	ECOLOGIE	57
5.9	ARCHEOLOGIE.....	61
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	63
6.1	OPBOUW REGELS EN PLANKAART.....	63
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSBEPALINGEN	63
6.3	OPBOUW (ANALOGE) VERBEELDING	64
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN.....	64
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	73
8.	OVERLEG EN INSPRAAK.....	75
8.1	INSPRAAK.....	75
8.2	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO.....	75
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	76

Bijlagen bij toelichting:

Bijlage 1	Ontheffing Flora- en Faunawet, 11 april 2006;
Bijlage 2	Onderbouwing wijzigingsverzoek ontheffing (Arcadis);
Bijlage 3	Ontheffing Flora- en Faunawet, 25 mei 2009;
Bijlage 4	Akoestisch en luchtonderzoek kenmerk /2ZC90021 Milieudienst Zuidoost-Utrecht.

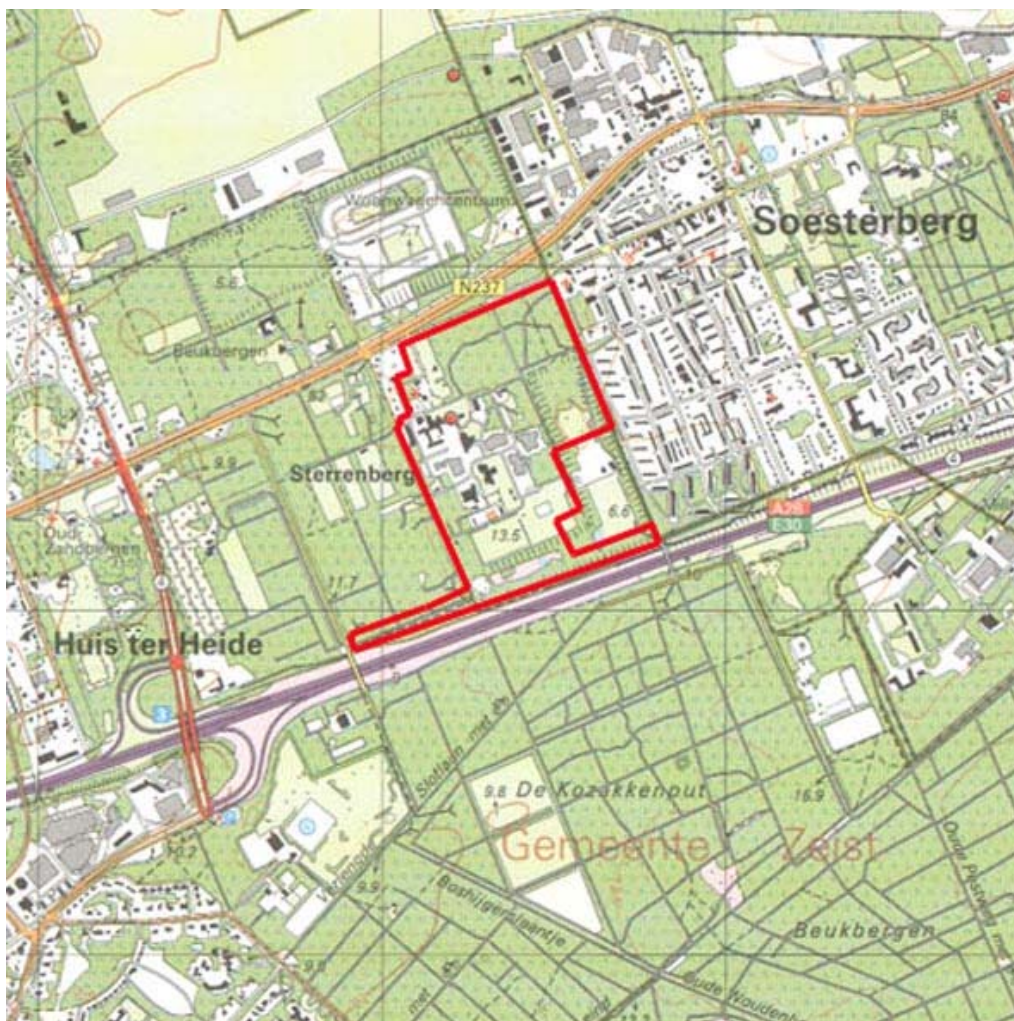
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Sterrenberg is gesitueerd aan de Amersfoortseweg en zal worden heringericht. Het betreft een zogenaamd 'Hart van de Heuvelrugproject'. De locatie Sterrenberg is thans nog een woonzorggebied voor mensen met een verstandelijke beperking en maakt deel uit van de zorgvoorzieningen van Abrona (Organisatie voor dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking).

Beoogd is om op het stichtingsterrein de woonfunctie te versterken. Het terrein wordt voorzien van meer "reguliere" woningen, die worden gemengd met "zorgwoningen", en waar ook zorgvoorzieningen in het woongebied aanwezig zijn ("omgekeerde integratie").

Elders in het Heuvelruggebied zal bestaande bebouwing worden omgezet naar natuur. In dit geval gaat het om het gebied Dennendal in Den Dolder Noord.



Ligging plangebied op de topografische kaart

Op hoofdlijnen passen de beoogde ontwikkelingen voor de locatie Sterrenberg binnen de bestemming van het bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o. vastgesteld 15 januari 2008 en goedgekeurd 10 september 2008. Voor de locatie Sterrenberg is een stedenbouwkundig ontwerp vervaardigd, op enkele onderdelen past dit niet binnen de geldende hoofdbestemmingen (zie ook navolgende paragraaf 1.3).

Middels zogenaamde 'aan een bestemmingsplan voorafgaande projectbesluiten' is een aantal deelontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De genomen projectbesluiten, inmiddels onherroepelijk, hadden betrekking op:

1. Het oprichten van 24 twee-onder-één-kappers;
2. Het oprichten van 39 rijenwoningen;
3. Het oprichten van 29 rijenwoningen;
4. Het oprichten van een geluidsscherm ten zuiden van Sterrenberg, in het talud van de rijksweg A28.
5. De realisering van een zogenaamd Billboard langs de A28, waarop de ontwikkeling van het stichtingsterrein wordt aangegeven.

De gemeente en initiatiefnemer wensen voor het gebied ook een bestemmingsplan, waarin de gehele beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

In voorliggend bestemmingsplan is de ontwikkelingen van het gehele plangebied Sterrenberg opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal op de Utrechtse Heuvelrug, tussen Huis ter Heide en Soesterberg.

De gehele locatie Sterrenberg heeft een oppervlak van ca. 32,4 hectare en wordt grofweg begrensd door het bosgebied langs de Amersfoortseweg in het noorden, de Kerklaan - Anthonie van Leeuwenhoeklaan en de bebouwde kom van Soesterberg in het oosten, de rijksweg A28 in het zuiden en de weg Sterrenberg met aangrenzende brede groenstrook in het westen.

In onderstaande figuur is de ligging van het terrein Sterrenberg aangegeven, met daarin de verschillende locaties waar het projectbesluit op van toepassing is.



Ligging plangebied bestemmingsplan Sterrenberg



Verkavelingsplan Kuipercompagnons, dat de basis vormde voor het bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.

1.3 Historisch planproces

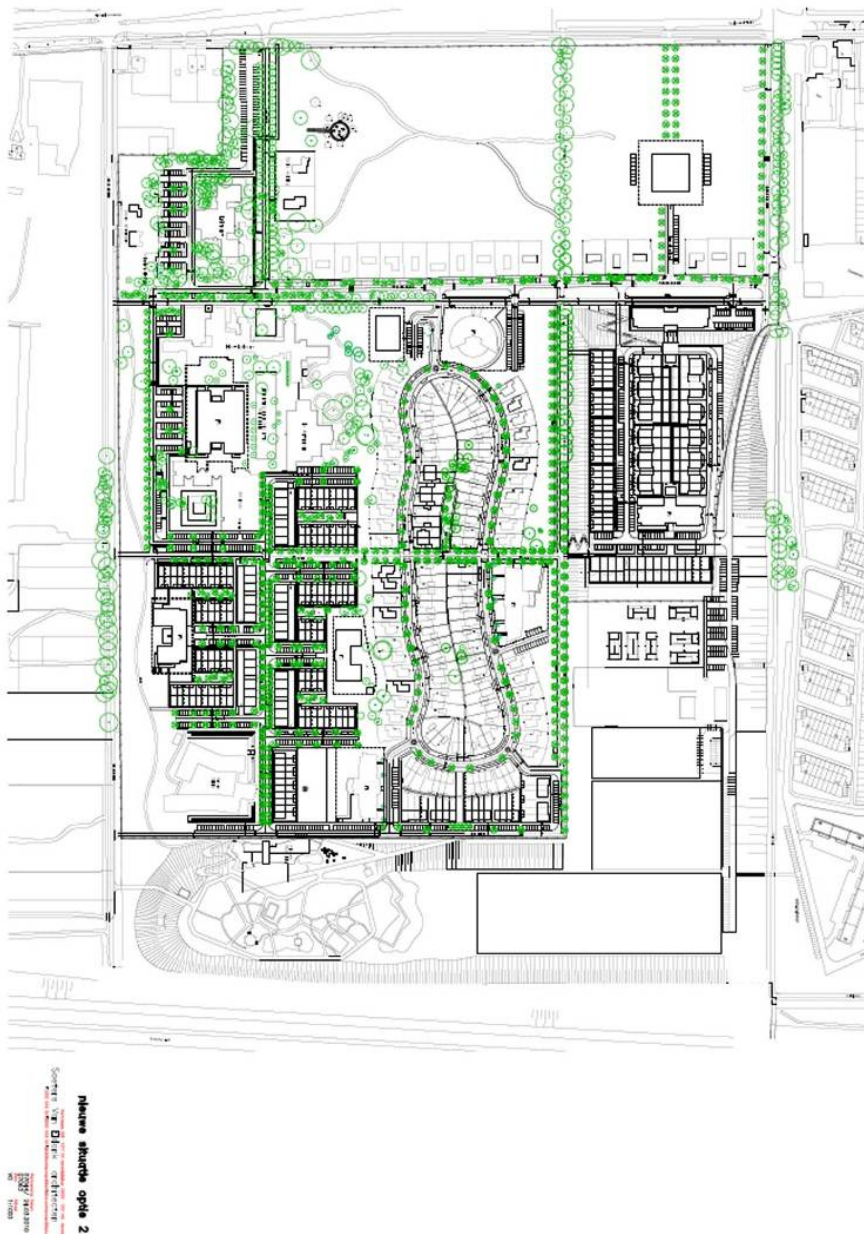
Door Stichting Abrona is een in nauwe samenwerking met de gemeente Zeist een plan opgesteld voor de herontwikkeling van haar terrein Sterrenberg, waarbij de integratie van mensen met een beperking in de samenleving uitgangspunt vormt. Dit plan is vastgelegd in de 'Ontwikkelingsvisie locatie Sterrenberg, omgekeerde integratie' van april 2006 en door de gemeenteraad goedgekeurd. Het plan vormt de onderlegger voor de juridische uitwerking van dit gebiedsdeel in het bestemmingsplan 'Amersfoortseweg en omgeving'

In nevenstaande figuur is het verkavelingsplan weergegeven dat in genoemde "Ontwikkelingsvisie" is opgenomen.

Op grond van de genoemde ontwikkelingsvisie is in het bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.' opgesteld.

Door Abrona is gekozen voor Volker Wessels / Bouw & Ontwikkelings-combinatie Sterrenberg vof, die de ontwikkeling ter hand zal nemen. In nevenstaande figuur is het verkavelingsplan weergegeven dat door genoemde marktpartij zal worden gerealiseerd. Dit verkavelingsplan is geheel in lijn met de hiervoor genoemde en door de gemeenteraad geaccordeerde "Ontwikkelingsvisie".

Met de verdere uitwerking van het gebied is reeds gestart, verschillende deelgebieden zijn uitgewerkt en de eerste bouwaanvragen worden ingediend.



Ontwerp VolkerWessels/ B&OC Sterrenberg vof

Voor de Overtuin is in 2010 een nieuw ontsluitingsplan overlegd met de gemeente Zeist, deze is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Bij de bouwaanvraag voor de eerste 39 woningen in deelgebied 'Bosranden' bleken zich echter een aantal onvoorziene complicaties voor te doen. Een aantal bepalingen strookte niet met de oorspronkelijke planopzet en heeft ongewenste en onbedoelde consequenties voor met name de rijwoningen in het plan. Ook was het voor de herontwikkeling benodigde geluidsscherm juridisch niet adequaat geregeld.

Met een zogenaamd projectbesluit is het geluidsscherm en dit deel van de realisering van het ontwikkelingsgebied Sterrenberg alsnog mogelijk gemaakt. Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit bestendigd.



Uitsnede uit het onherroepelijke bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.

Met nadruk wordt gesteld dat **géén** sprake is van nieuwe ontwikkelingen. De voorgestane verkaveling past binnen de bestemming Gemengde Doeleinden van het bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o. (zie voorgaande figuur). De verkaveling van VolkerWessels / Bouw & Ontwikkelingscombinatie Sterrenberg vof, past in de genoemde Gemengde Doeleinden bestemming. Slechts op ondergeschikte onderdelen, zoals de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, enkele bouwhoogten, begrenzingen van groenvoorzieningen, verkeersruimten (parkeren), geluidsscherm en de verdeling van het aantal woningen over het plangebied etc. zijn plankaart en voorschriften aangepast (aan de eerder genomen) projectbesluiten en de jongste inrichtingsplannen.

Een laatste reden voor aanpassing van het bestemmingsplan is de standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan is volgens de richtlijnen van het SVBP2008 en IMRO opgesteld.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de bij het plan horende planregels. In hoofdstuk 7 is kort ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan en ten slotte zullen in hoofdstuk 8 de resultaten van overleg en inspraak worden opgenomen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens de uitgangspunten voor het plangebied te kunnen formuleren is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ontwikkelingslocatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie van Sterrenberg.

2.1 Gebiedsbeschrijving

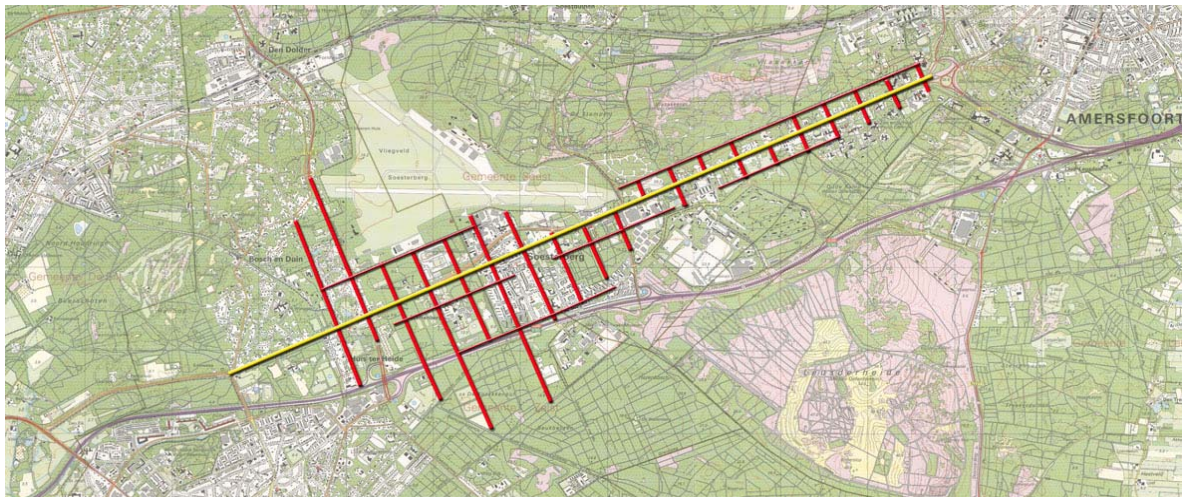
Historische ontwikkeling Amersfoortseweg

De locatie Sterrenberg ligt in een zone die een belangrijke invloed uitoefent op de ontstaansgeschiedenis van dit deel van de gemeente Zeist. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit bosgebieden, villaparken en voormalige buitenplaatsen/landgoederen die deel uit maken van een historisch verkavelingspatroon, loodrecht op de Amersfoortseweg. Dit patroon is in 1652 ontstaan bij de aanleg van de 'Nieuwe Amersfoortsche Straatwegh' ter ontginning van de destijds aanwezige heidegronden. Niet alleen het besluit tot aanleg, maar ook de inrichting werd vastgelegd. De weg moest een breedte krijgen van 16 roeden (60 meter).

Om deze nieuwe verbinding en ontginning tussen Amersfoort en Utrecht te financieren werd de grond langs de weg vooraf uitgegeven volgens een regelmatig patroon. Op kavels van elk honderd 'roeden' (376 meter) breed en 50 roeden diep (188 meter) konden buitenplaatsen gevestigd worden. De rechthoekige vakken moesten van elkaar worden gescheiden door dwarspaden van elk 3 roeden (ruim 11 meter) breed. Aan weerszijden van zo'n dwarspad werd een walletje opgeworpen. Een aantal van deze paden is nog herkenbaar in het huidige wegenpatroon. Aan weerszijden van de weg werden wallen met berken en eikenhakhout aangelegd.

In totaal werden 19 vakken aan weerszijden van de Amersfoortseweg uitgegeven. Wanneer een perceeleigenaar besloot op zijn terrein een huis te bouwen, kreeg hij de dubbele diepte aan grond toegewezen. Hoewel de vlakkenverkaveling in de loop van de eeuwen een sterke structuur is gebleven en grotendeels nog intact is, is op een aantal plaatsen de historische structuur doorbroken. Dit geldt vooral in de kern Soesterberg waar de Amersfoortseweg ter plaatse om het dorp is heen geleid. Desondanks wordt de Amersfoortseweg als een belangrijke cultuurhistorische structuurdrager gezien, waarlangs diverse gebieden zich op verschillende wijze hebben ontwikkeld.

In het plangebied is nog een aantal historisch-geografische elementen aanwezig die samenhangen met de historische inrichting van het plangebied in de 17^e eeuw. Het plangebied omvat exact anderhalf vak, zoals die zijn uitgegeven na de aanleg van de Amersfoortseweg. De contouren van deze vakken zijn het plangebied nog duidelijk zichtbaar. Met name de monumentale beukenlaan, op de grens tussen twee vakken, is hiervan een markant voorbeeld

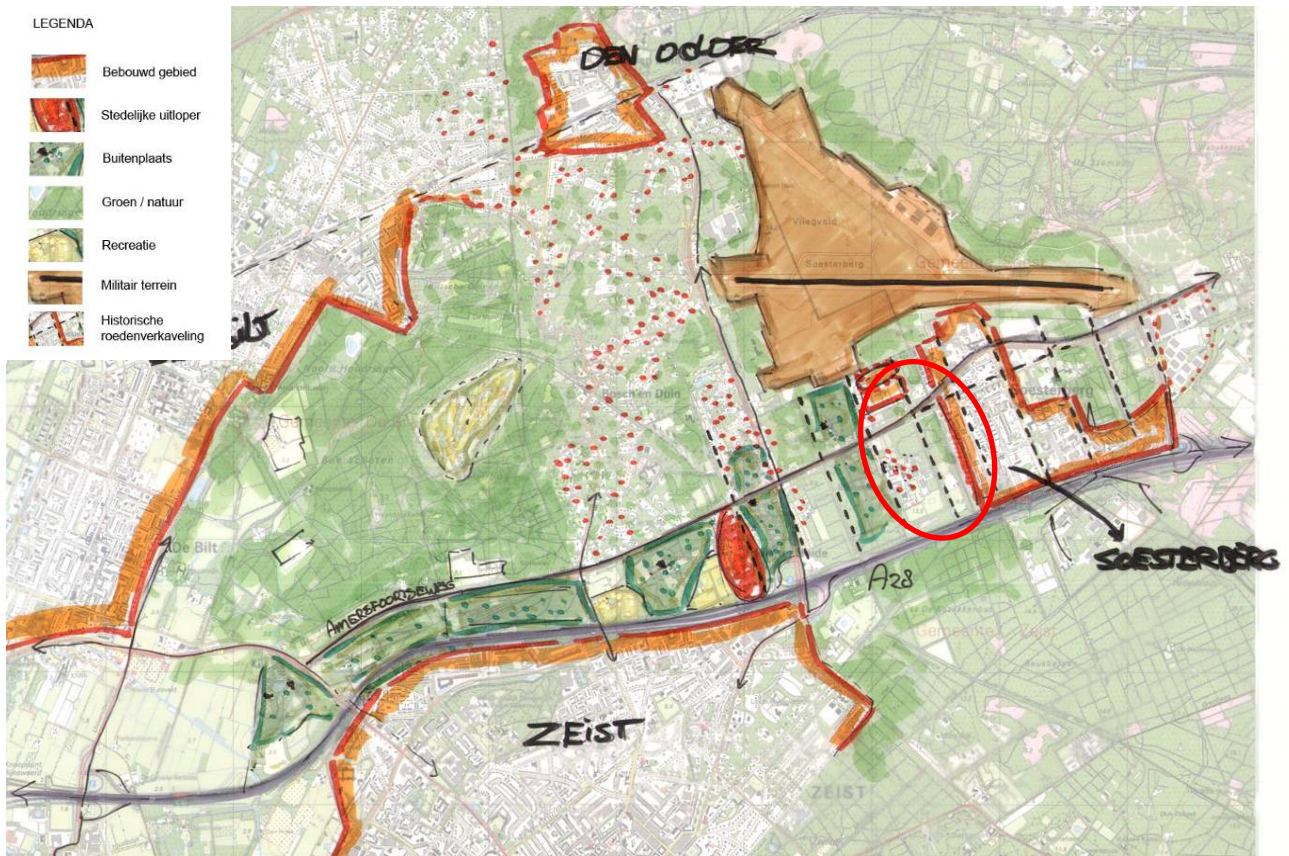


Historisch verkavelingspatroon aan beide zijden van de Amersfoortseweg is nog grotendeels intact

Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

De stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur komt voort uit de hiervoor omschreven cultuurhistorie in het gebied. In het bijzonder langs de Amersfoortseweg is deze nog zicht- en voelbaar aanwezig. Buitenplaatsen, landhuizen, bosgebieden en sportterreinen wisselen elkaar af, waardoor in het algemeen een majestueus en groen beeld ontstaat.

De Rijksweg A28 vormt eveneens, weliswaar op een geheel ander schaalniveau, een structuurdrager. De weg is gesitueerd aan de zuidkant van dit plangebied en vormt een belangrijke functionele verkeersader in het rijkswegennet. Ook langs deze rijksweg zal de weggebruiker, vooral aan het noordelijke deel een overwegend groen beeld ervaren.



Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur op hoofdlijnen voor het gebied Amersfoortseweg e.o. Met in rode cirkel plangebied Sterrenberg

2.2 Beschrijving planlocatie

Historische ontwikkeling Sterrenberg

De huidige locatie van de Kuil was halverwege 19^e eeuw, begin 20^e eeuw de overtuin van het landhuis Sterrenberg. Ook de in het bos aanwezige padenstructuur herinnert aan de vroegere aanwezigheid van het landhuis.

In 1927 werd door de Johannes Stichting de inrichting in Huis ter Heide gerealiseerd, het huidige Sterrenberg. De inrichting was niet alleen bedoeld voor mensen met een verstandelijke beperking, maar ook voor mensen die anderszins buiten de samenleving vielen. Vanaf de Amersfoortseweg was er een lange oprijlaan die uitmondde op een plein aan de voorzijde van het gebouw. Aan de achterzijde lagen de zogenaamde 'vloevelden' voor de teelt van eigen gewassen.

Het gebouw zelf bevatte destijds een aparte vrouwen- en mannenafdeling. In het middendeel lagen kantoren en voorzieningen, geflankeerd door een kapel met toren (tevens waterreservoir) en een directeurswoning. Ook was er een eigen begraafplaats aanwezig. Een monument met een aantal grafstenen op het huidige terrein herinnert daar nog aan.

In 1973 veranderde de naam van Johannes Stichting in Sterrenberg, verwijzend naar het gegeven dat een deel van het terrein vroeger behoorde tot de buitenplaats Sterrenberg.

In 1964 werd 'het Lichtpunt' gebouwd als vervanging van de kapel in het hoofdgebouw en tevens ten behoeve van recreatieve functies.

In 1974 werd 'Zuiderkruis' opgericht, het eerste woongebouw dat volledig los stond van het hoofdgebouw. Kort daarop volgden de andere paviljoens en voorzieningen. Geleidelijk is de locatie Sterrenberg uitgebouwd tot een complex waarbij huisvesting en zorg werd geboden aan ca. 500 bewoners.

Functies en bebouwing

Het gebied kenmerkt zich door relatief veel bebouwing in het groen. Op de locatie Sterrenberg zijn momenteel gebouwen met een woonfunctie aanwezig gecombineerd met facilitaire voorzieningen (dagbesteding, zwembad, dienstencentrum enz.). In bijgaande figuren is dit in beeld gebracht.

Daarnaast herbergt het terrein openlucht functies, zoals een speeltuin, een activiteitentuin en een sportveld.

Grenzend aan het plangebied is een sportcomplex gevestigd met tennis- en voetbalvelden, dat door verenigingen uit Soesterberg wordt gebruikt.

De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de westzijde. De sportvoorzieningen zijn via Soesterberg aan de oostzijde bereikbaar. Genoemde sportvoorzieningen liggen ca. 8 meter lager dan het niveau van de Amersfoortseweg en de bebouwing op het terrein Sterrenberg.



Luchtfoto bestaande situatie terrein Abrona / Sterrenberg

Ontsluiting en parkeren

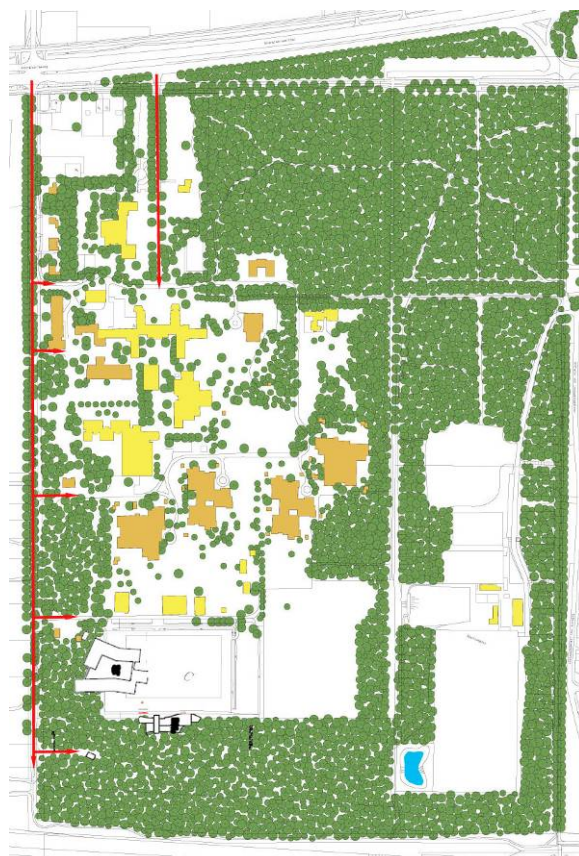
Het plangebied heeft op dit moment 2 ontsluitingen.

De eerste is via de laan 'Sterrenberg' aan de westzijde van het gebied. Op vijf plekken is vanuit deze laan een inrit naar het terrein aanwezig. Parkeerterreinen zijn verspreid over het terrein gesitueerd. De laan Sterrenberg takt aan via een kruising met verkeerslichten aan op de Amersfoortseweg.

Oostelijk van de Sterrenberglaan ligt een tweede inrit van de Amersfoortseweg, de toekomstige Manenlaan.

Dit is momenteel de hoofdentree naar het hoofdgebouw en 'Het Lichtpunt' van Stichting Abrona.

Westelijk van het plangebied is door Het Utrechts Landschap een natuurgebied gepland als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.



Bestaande bebouwing Sterrenberg: woongebouwen (oranje) en gebouwen met facilitaire voorzieningen (geel)

Bron: Ontwikkelingsvisie Locatie Sterrenberg, juli 2005

Natuur

De landschappelijke situatie van het gebied wordt bepaald door de herkenbare ligging op de Utrechtse Heuvelrug en de daarmee samenhangende bos- en natuurgebieden.

De ligging op de Heuvelrug heeft geleid tot een gebied met een boskarakter met incidenteel reliëf en voor grote delen van het plangebied een verwevenheid tussen bebouwing en bos.

De bosgebieden tussen Huis ter Heide en Sterrenberg hebben naast de aanwezige natuurwaarden een belangrijke corridorfunctie. In het projectplan Hart van de Heuvelrug (zie ook hoofdstuk 5) wordt aan dit gebied een belangrijke ecologische functie toegekend.

De bermen van de A28 hebben eveneens een hoge natuurwaarde, in het bijzonder door de open heide vegetatie. Met name daar waar de A28 verdiept ligt en sprake is van hogere en brede bermen op het zuiden gesitueerd talud is sprake van bijzondere vegetatie en hoge natuurwaarde.

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit en samenhang van de groenstructuur is een ecologisch onderzoek opgesteld. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan

Overig

Specifiek wordt nog de voormalige begraafplaats van de Johannes stichting op Sterrenberg genoemd. In 1928 is vergunning verleend voor het aanleggen van een bijzondere begraafplaats op het terrein. De begraafplaats werd voor het begraven van zowel patiënten als voor medewerkers van de stichting gebruikt. In 1970 werd besloten de begraafplaats niet langer te gebruiken. Er werd steeds minder gebruik van gemaakt, aangezien mensen hun overleden familielid in de eigen gemeente lieten begraven. In de 40 jaar van gebruik zijn ca. 540 personen begraven.



Locatie gedenkplaats voormalige begraafplaats Johannes Stichting

In 1983 werd vergunning verleend voor uitbreiding van Sterrenberg. Om het stedenbouwkundig plan uit te kunnen voeren was ruiming van de begraafplaats noodzakelijk. Dat heeft in 1983 ook plaatsgevonden. Tegelijkertijd is ter herinnering aan de voormalige begraafplaats op het terrein een gedenkplek aangewezen en een klein monument opgericht. De gedenkplek is ingericht door Mien Ruys, landschapsarchitect, en heeft de vorm van een cirkel. Het gedenkteken is een ontwerp van J.L. Esenkbrink en bestaat uit meerdere hardstenen platen.

In bijgaande figuur is de locatie van de gedenkplaats aangegeven. Door de beoogde ontwikkeling op het terrein zal de gedenkplaats verdwijnen. Voor een gedenkmonument is een nieuwe locatie gezocht. In de toekomst zal een nieuw monument worden gesitueerd in de bosstrook langs de Amersfoortseweg.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daar naast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De gemeente Zeist, inclusief de kern Den Dolder Noord, maakt deel uit van het stedelijk netwerk 'Randstad Holland- Utrecht/Gooi- en Vechtstreek'. Dit betekent dat in deze regio de nadruk ligt op herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande stedelijke gebieden

Daarnaast bevat de Nota generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

Aangezien het plangebied binnen de stedelijke (rode) contour van de kern Soesterberg ligt gelden daarbij onder andere de volgende criteria:

- optimaal gebruik van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is;
- het groen in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelen en aansluiten op het watersysteem;
- goede afstemming met het verkeer - en vervoerssysteem;
- zorgvuldig ruimtegebruik en fysieke voorwaarden voor een aantrekkelijke en veilige omgeving.

Overige, belangrijke natuur- en landschapswaarden, evenals beschermde gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natuurbeschermingswetgebieden) zijn door de ligging van het plangebied binnen de stedelijke contour niet in het geding.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervedunning. De watervedunning kan bij de gemeente, maar ook rechtstreeks bij het bevoegde gezag, worden aangevraagd. Als ook een omgevingsvergunning nodig is, kan die samen met de watervedunning, bij hetzelfde loket worden aangevraagd.

De gemeente zorgt vervolgens voor doorzending naar de juiste bevoegde instanties.

Integraal waterbeheer

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening.

Waterparagraaf

In de ruimtelijke plannen, waaronder de ruimtelijke onderbouwing, wordt een waterparagraaf opgenomen.

De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem, onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging. In hoofdstuk 5.7 wordt nader op de wateraspecten ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden (zie ook hoofdstuk 5).

3.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld.

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is daarom vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen wat betekent dat delen van het huidige Streekplan kunnen komen te vervallen. De provincie geeft aan dat de omzetting van het streekplan naar een structuurvisie van rechtswege nog enige bewerking behoeft.

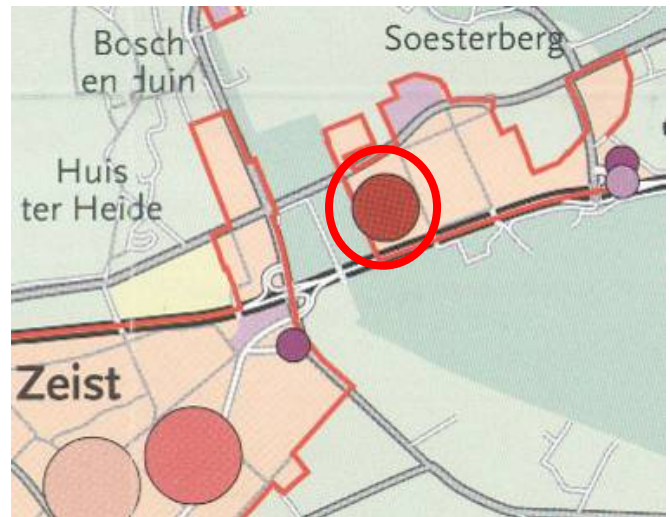
Streekplan Utrecht 2005-2015

Van belang is ondermeer het streekplan Utrecht 2005-2015, op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten.

In dit plan ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied, waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen. Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend ruimtelijke onderbouwing, aangezien de locatie binnen de rode bebouwingscontour ligt.

(“Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vinden wij woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing”).

De locaties Abrona Sterrenberg is daarbij als woonlocatie (uitbreiding) in het kader van ‘Hart van de Heuvelrug’ aangemerkt.



Uitsnede Streekplan 2005-2015, met ligging plangebied

Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht

De provincie Utrecht ziet het als haar taak om tegemoet te komen aan de mobiliteitswensen uit de samenleving: meer verplaatsingen, maar ook een kwalitatief betere en veiliger leefomgeving. Dit alles in samenhang met de beheerstaak die de provincie heeft over ongeveer 300 km weg. In het Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) is een reeks van concrete projecten geformuleerd om aan die wensen en het beheer tegemoet te komen. In het SMPU staan drie hoofddoelen centraal:

- Ontwikkeling en realisatie van een doelmatig verkeers- en vervoersysteem om de bereikbaarheid in de provincie Utrecht en de Randstad te waarborgen.
- Verbetering van de veiligheid van het verkeers- en vervoersysteem voor gebruikers en omwonenden.

- Vermindering van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving.

Het SMPU is voorzien van een Meerjaren Actie Programma (MAP). In het MAP staan concrete projecten: tot 2015 goed voor 269 miljoen euro. Voor betere doorstroming op de wegen wordt 105 miljoen euro uitgetrokken, ook de streekbussen profiteren daarvan mee. Voor stimulering van het fietsgebruik is 34 miljoen euro beschikbaar en voor een beter toegankelijk en kwalitatief beter openbaar vervoer 20 miljoen. In totaal investeert de provincie 75 miljoen euro in veiligheid en 35 miljoen euro in leefbaarheidsprojecten.

In 2001 is de Bestuursovereenkomst Bereikbaarheidsoffensief regio Utrecht (BOR) ondertekend. Onderdeel van de Bestuursovereenkomst, is een regionaal mobiliteitsfonds waaruit projecten met bovenregionale uitstraling worden gefinancierd. De provincie voert in dit kader een vijftal projecten uit, waaronder de "N237 HOV Oostflank", i.c. de Amersfoortseweg.

Deze projecten zorgen op verschillende wijzen voor een extra stimulans voor de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid van de provincie Utrecht. Het verbeteren van de ontsluiting en bereikbaarheid van enkele regio's van en naar de autosnelwegen, de ontlasting van woonkernen, de doorstroming van het openbaar vervoer en het beter benutten van de bestaande verkeersruimte staan centraal bij deze grootschalige projecten.

Voor de Amersfoortseweg is onderzocht op welke kruispunten en wegvakken infrastructurele maatregelen getroffen kunnen worden om de doorstroming en de verkeersveiligheid te verbeteren. Het beoogde effect is een verhoging van de gemiddelde trajectnelheid van het openbaar vervoer, verbetering doorstroming voor het autoverkeer verbeteren en niet in de laatste plaats het verbeteren van de verkeersveiligheid voor het openbaar vervoer, autoverkeer en fietsverkeer.



Uitsnede Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht

Provinciaal Waterhuishoudingsplan

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat verandert. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Er moeten dus keuzes gemaakt worden. Op dit moment werkt de provincie Utrecht aan een nieuw Waterhuishoudingsplan.

De provincie streeft naar duurzaam stedelijk waterbeheer. Eén van de mogelijkheden om dit voor elkaar te krijgen is het opstellen en uitvoeren van een gemeentelijk waterplan. Dit plan stelt de gemeente samen met het waterschap en eventueel een waterleidingbedrijf op. In het waterplan staat een gezamenlijke visie op het stedelijke water, de doelen die worden nagestreefd en welke maatregel nodig zijn om de doelen te behalen. In hoofdstuk 3.3. 'Waterplan Zeist' wordt hier nader op ingegaan.

Provinciaal cultuurhistorisch beleid

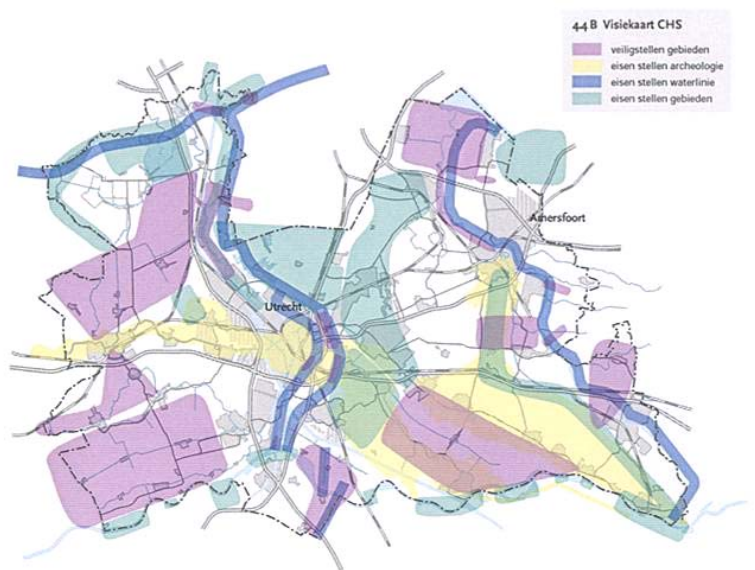
Het provinciale beleid op dit terrein is in een aantal nota's verwoord. Van belang is onder meer de nota 'Niet van Gisteren'. Hierin is door de provincie aangegeven waar prioriteiten liggen voor cultuurhistorisch gebiedsbeleid voor de komende jaren. In deze nota heeft de provincie haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie neergelegd, o.a. in de vorm van een cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS). Onder de CHS worden met name gebieden en structuren aangewezen waar sprake zou moeten zijn van extra oplettendheid ten aanzien van archeologische en cultuurhistorische thema's.

Voor Zeist zijn vooral de thema's 'het ontworpen landschap' en 'structuren en complexen' van belang. Hiertoe worden onder andere de grote buitenplaatsen uit de zeventiende en achttiende eeuw (Koninklijke ontwerpen), de Stichtse Lustwarande en de vakkenverkaveling aan weerszijden van de Amersfoortseweg gerekend. De belangrijkste beleidslijn voor deze gebieden zijn het helder houden en versterken van de laan- en zichtlijnstelsels in de boscomplexen, en het stellen van nadere eisen aan diverse aspecten van inrichting en bebouwing van buitenplaatsen en andere historische elementen.

Als belangrijkste opgave wordt het zoeken naar een optimale balans tussen rood (bebouwing) en groen (natuur) gezien. Tevens is op de Hoofdstructuurkaart het plangebied en omgeving aangegeven als aandachtsgebied voor archeologie.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2005-2008

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, is op 13 december 2004 door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Het plan beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2008. Onderwerpen die in het PMP centraal staan, zijn lucht, bodem, water, externe veiligheid, verstoring en voorraadbeheer. Door projecten uit te voeren binnen deze thema's, wil de provincie bijdragen aan



*Visiekaart Cultuur Historische Structuur
(Nota 'Niet van Gisteren' provincie Utrecht.)*

brede maatschappelijke onderwerpen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, integrale veiligheid en biodiversiteit. Accenten legt de provincie de komende periode op duurzame energie, luchtkwaliteit, handhaving en veiligheid. Veel aandacht is er voor een gebiedsgerichte benadering. Per gebiedstype, de zogenaamde Milieukwaliteitsprofielen wordt bekeken welke milieukwaliteit in ieder geval nodig is (basiskwaliteit) en wat de gewenste kwaliteit is (ambitiekwaliteit).

In het kader van de beoogde ontwikkeling op het terrein van Sterrenberg zijn diverse onderzoeken verricht (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, etc.). In het volgende hoofdstuk wordt nader op de onderwerpen uit het PMP ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

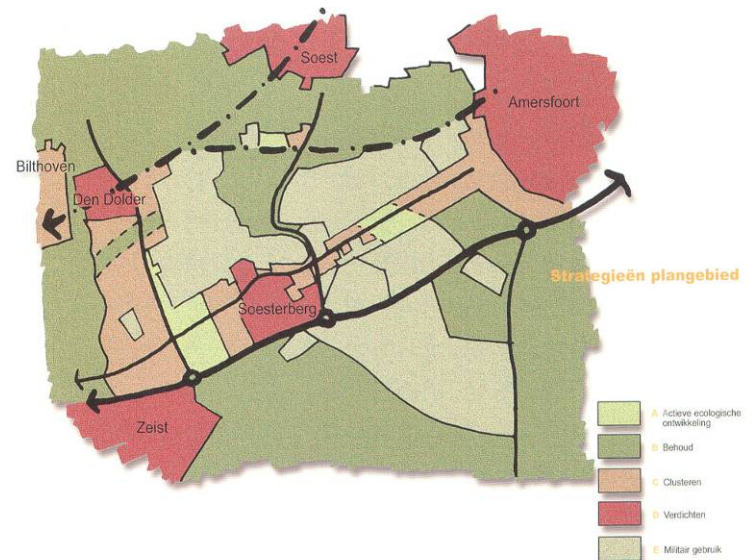
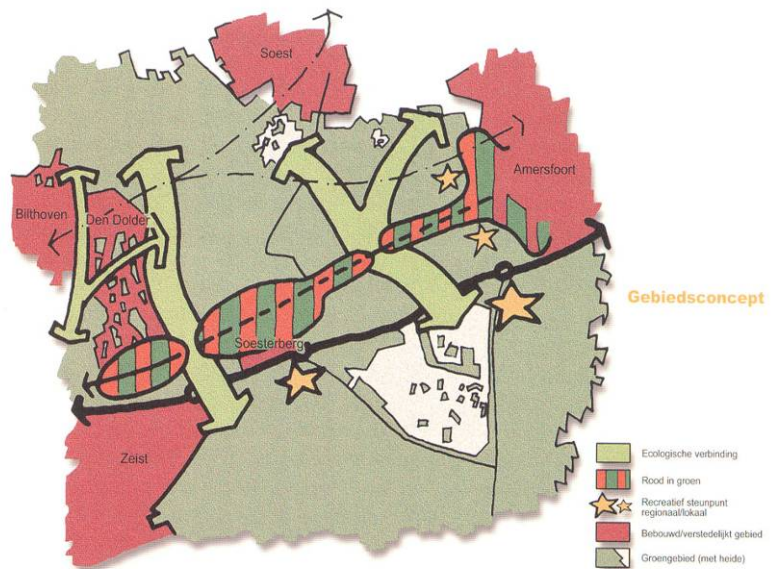
Bestuur Regio Utrecht

Het Bestuur Regio Utrecht, kortweg het BRU, is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de provincie Utrecht (waaronder de gemeente Zeist) die (ruimtelijk) beleid opstelt en ontwikkelt.

Een belangrijke nota is het 'Regionaal Structuurplan 2005-2015' (vastgesteld op 21 december 2005). In dit plan (RSP) staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen. Vooral het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat, het veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten en de cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen worden benut voor de versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.

Gebiedsvisie Hart van de Heuvelrug

De visie Hart van de Heuvelrug is een samenwerkingsproject tussen de gemeenten Soest, Zeist en De Bilt, het ministerie van Defensie, het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke



Bron: Platform Hart van de Heuvelrug,

Ordering en Milieu (VROM), het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselvoorziening (LNV), de rijksdienst voor gebouwen, werken en terreinen (DGWT), de Provincie Utrecht, Stichting Utrechts Landschap en de Kamer van Koophandel.

In deze visie wordt een koers gesteld voor het gebied tussen Amersfoort en Zeist.

Het ruimtelijke concept voor deze visie bestaat uit:

- een groene component: de Heuvelrug als één aaneengesloten natuur- en recreatiegebied van formaat;
- een rode component: de Heuvelrug als aantrekkelijk woon- en werkgebied;
- een grijze component: de infrastructuur op de Heuvelrug ten behoeve van utilitaire en recreatieve mobiliteit.

Het Hart is de plek waar al deze functies elkaar ontmoeten. Er wordt primair ingezet op een robuuste groenstructuur als drager van het gebied, van waaruit gezocht wordt naar een optimale balans tussen rood en grijs.

De visie zet in op meer groen en minder rood. Dit betekent echter niet dat geen nieuwe 'rode' ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Vooral een optimale ruimtebenutting binnen de bestaande woon- en werkgebieden (verdichten) is een belangrijke strategie rondom de Amersfoortseweg (zie bijgaande figuur). Ook is het plangebied onderdeel van een zone waar "een betere verdeling van het 'rood' afgestemd op de gewenste groene hoofdstructuur en het realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardig rood-groene verweving (het clusteren)" van belang is. Het project Abrona – Sterrenberg is hier een uitwerking van.

Daarnaast is de regio rijk aan cultuurhistorische waarden en deze dienen behouden te blijven. Tevens biedt de cultuurhistorie een kader voor de na te streven beeldkwaliteit, zichtlijnen en groene woonomgevingen.

Regionale woonvisie 2030

De regionale woonvisie is een uitgave van Bestuur Regio Utrecht, zoals vastgesteld door het algemeen bestuur op 18 maart 2009.

Deze woonvisie richt zich op de woningbehoefte tot 2030 en het op basis hiervan te voeren beleid op de lange en middellange termijn. Onderwerpen zijn de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte, de bouwopgave, het doelgroepenbeleid en het woonruimteverdelingsbeleid.

Doelstellingen Woonvisie

- De regio maakt zich sterk voor het terugdringen van het kwantitatieve woningtekort.
- De regio wil sturen op de betaalbaarheid van de regionale woningvoorraad. Zij zet zich in voor voldoende sociale huisvestingsmogelijkheden en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- De regio wil sturen op versterken van de woonkwaliteit, in het verlengde van de veranderende woningbehoefte voor specifieke doelgroepen.
- Tenslotte ziet de regio het eerlijk verdelen van de schaarse woonruimte als taak.

De belangrijkste conclusie in de visie is dat wanneer BRU haar volledige woningbouwambitie 2005-2030 realiseert conform de ambities in het RSP (Regionaal structuurplan) en de Ontwikkelingsvisie NV-Utrecht), zal de omvang van het woningtekort in de regio niet dalen, maar gelijk blijven op ruim 30.000 woningen. Geconstateerd wordt dat een extra bouwopgave nodig is om het woningtekort terug te dringen.

In de visie is tevens een actieprogramma uitgewerkt met maatregelen om versnelling van de realisering van het bouwprogramma, betere doorstroming en een betere afstemming van het aanbod op de behoefte wat betreft type woonmilieus te bewerkstelligen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zeist

Op 9 juli 2001 heeft de gemeenteraad van Zeist het structuurplan gemeente Zeist vastgesteld. Met zijn structurerende ruimtelijke principes en integrale ruimtelijk visie is het een plan op hoog abstractieniveau. In sectorale plannen, zoals het groenstructuurplan, woonvisie en verkeer- en vervoersplan, worden de hoofdzaken uit het structuurplan verder uitgewerkt. Daarmee is het een plan in hoofdzaken, bedoeld voor de langere termijn en vormt het een kader voor de toetsing van bestemmingsplannen.

Het structuurplan uit 2001 gebruikt de ruimtelijke karakteristiek van Zeist als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. De belangrijkste ruimtelijke karakteristieken van Zeist zijn:

1. het natuurlijke gegeven van de bodemopbouw en daarmee de oriëntatie van Zeist op het boslandschap, rivierlandschap en gradiëntlandschap;
2. de Slot-aanleg;
3. karakteristieke stedenbouwkundige structuren rond groenelementen;
4. de beeldkwaliteit van de entrees en van de invalswegen.

Voor het plangebied Sterrenberg zijn met name de derde en vierde karakteristiek belangrijk om te verankeren.

Structuurvisie Zeist 2020

Als opvolger van het Structuurplan is een nieuwe stedenbouwkundige visie, de Structuurvisie 'Zeist op weg naar 2020', in voorbereiding.

De Ontwerp-Structuurvisie 2020 is op 19 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is vrijgegeven voor de inspraak, de reacties zullen in de loop van 2010 worden verwerkt.

In de structuurvisie zijn een aantal uitgangspunten en strategieën opgenomen: versterken, behouden en verbinden. Het groen in Zeist wordt verder versterkt. De kracht van buurten, wijken en dorpen wil de gemeente behouden en de bereikbaarheid van Zeist wil zij verbeteren, bijvoorbeeld door de aanleg van een tramverbinding. Ook wordt een overkapping van de A28 overwogen die de negatieve effecten van de toekomstige verbreding van de snelweg moet beperken en extra ruimte opleveren voor bijvoorbeeld sportvoorzieningen.

Woonvisie 2006-2010

Zeist is gelegen in een regio waar het wonen zeer gewild is en blijft. De ligging in de Randstad, dichtbij belangrijke economische centra en te midden van natuur- en recreatiegebieden zorgt voor een grote druk op de beschikbare ruimte. In de regio Utrecht bestaat thans een kwantitatief en kwalitatief woningtekort dat naar verwachting nog in de komende decennia zal blijven bestaan. Dit heeft geleid tot hoge prijzen voor koopwoningen en lange wachttijden voor huurwoningen. Stagnatie in de doorstroming van de huursector naar de koopsector en scheefheid zijn hiervan het gevolg.

De meest bepalende factoren voor het wonen is *demografisch*. De komende jaren zal het aantal alleenstaanden in Zeist blijven toenemen. Het steeds kleiner worden van het gemiddelde huishouden in Zeist blijft aanhouden; deze daalt van 2,2 in 2006 naar circa 2,0 in 2030. De omvang van de bevolking in de provincie Utrecht en daarmee ook in Zeist zal de komende decennia echter nog groeien, o.a. als gevolg van economische ontwikkelingen. Door deze trends blijft het aantal inwoners en huishoudens in onze regio groeien, waardoor de vraag naar woningen in Zeist onverminderd blijft bestaan en zelfs toeneemt. De groeiende behoefte naar woningen in Zeist moet opgevangen worden door middel van woningbouwproductie voor verschillende doelgroepen. Zeist heeft de ambitie uitgesproken dat er tot 2020 circa 3.000 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

In 2030 zal een kwart van de Zeistenaren 65 jaar of ouder zijn. De groei betreft in eerste instantie de groep 65-74 jarigen, pas na 2025 wordt de groei bepaald door 75-plussers. De toekomstige ouderen zijn gezonder, kritischer en vitaler en willen daarom zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het gevolg is een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen, met de zekerheid van een goed aanbod van zorg- en welzijnsdiensten en nabijheid van voorzieningen. Door het steeds ouder worden van de bevolking en het langer zelfstandig blijven wonen, komen er steeds minder woningen vrij (beperkt de doorstroming). Bestaande woonvormen, zoals grootschalige intramurale voorzieningen en een deel van de serviceflats voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. Deze worden omgezet in levensloopbestendige woningen en nieuwe woonvormen.

Doelstellingen Woonvisie

De doelstelling van de Woonvisie is: *'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'*. De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht leeftijd en inkomen. Het gaat om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen. Het voorgenomen beleid zet in op het:

- a) oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort;
- b) realiseren van meer keuzevrijheid;
- c) ontwikkelen van een voor alle huishoudens betaalbare en bereikbare woningvoorraad;
- d) creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Zeist (GVVP)

Ook is het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan van belang (Het GVVP, maart 2001). Dit is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer,

verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. In dit plan is het gebied Sterrenberg als verblijfsgebied aangemerkt. De Amersfoortseweg is daarentegen aangemerkt als een weg van een hogere orde waar de doorstroming van het verkeer van belang is.

Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Dit milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

De Zeister milieuopgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen. Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen. Het plangebied behoort tot het gebiedstype wonen en werken in het groen. Voor het bij dit gebiedstype behorende milieukwaliteitsprofiel wordt verwezen naar het Milieubeleidsplan.

Groenstructuurplan

In het natuur- en landschapsplan van de gemeente Zeist uit 1994 is voor het buitengebied een beheersvisie opgesteld. In het plan wordt aandacht besteed aan bestaande waarden en potenties en mogelijke ontwikkelingen voor natuur, landschap, recreatie en landbouw.

De gemeente Zeist werkt aan een actualisering van genoemd rapport. De conceptrapportages zijn binnenkort beschikbaar. Relevante onderdelen voor dit plangebied zullen uiteraard worden gemeld.

Landschappelijk gezien is het beleid vooral gericht op het herstellen en zichtbaar houden van de afwisselend open en dichte percelen, landgoederen en overtuinen die in het gebied aanwezig zijn. Het spreekt voor zich dat de Amersfoortseweg daarin een belangrijke drager vormt.

Indien sprake is van een vermindering van de verkeersruimte op de Amersfoortseweg dient bij de herinrichting van het profiel de cultuurhistorie als uitgangspunt te worden genomen.

Verder dient de aansluitende wegen en paden zoveel mogelijk in overeenstemming met de oorspronkelijke roedenstructuur te worden gebracht. Het profiel van dit soort wegen met walletjes aan weerszijden, bomenlanen e.d. vormt een belangrijk gegeven.

Tot slot mogen de buitenplaatsen niet verder verbossen. De oorspronkelijke grandeur, met oprijlanen etc. mag of kan beter tot uiting komen.

Parkeerbeleidsnota Zeist

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

Voor de woonwijken/buurtten, zowel bestaand alsook toekomstig, is het leefbaarheidmodel van toepassing.

De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

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

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

Parkeernormen

In het parkeerbeleidsplan worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW¹. In deze nieuwe kencijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingprojecten, evenals functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties. Hiervoor geldt een overgangssituatie, d.w.z. dat per geval zal worden bekeken of en zo ja in welke mate een aanpassing aan de nieuwe normen (nog) mogelijk is.

Het aantal parkeerplaatsen per woning is afhankelijk van het type woonmilieu (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijs. Bij dure woningen ligt de parkeerbehoefte in het algemeen hoger dan bij goedkopere woningen. Dit hangt nauw samen met het toenemend autobezit bij hogere inkomensklassen. Uitgangspunt bij het hanteren van de parkeernormen is dat het aantal

¹ Het CROW is het nationale kenniscentrum voor verkeer-, vervoer en infrastructuur, Het Rijk, provincies, gemeenten, aannemersorganisaties, adviesbureaus, openbaarvervoersorganisaties en onderwijsinstellingen werken hierin samen vanuit hun gemeenschappelijke belangen bij ontwerp, aanleg en beheer van wegen en verkeers- en vervoersvoorzieningen.

parkeerplaatsen overeenstemt met de (verwachte) parkeerbehoefte. Bij nieuwbouwprojecten (uitleg) dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers.

Welstandsnota

Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

In de nota zijn deelgebieden onderscheiden, zoals de woonbebouwing van Huis ter Heide, de Beboste Heuvelrug, Bosch en Duin en objecten buiten de bebouwde kom zoals woningen in het buitengebied, buitenplaatsen, complexen en instellingen. Het plangebied behoort tot het deelgebied 'Beboste Heuvelrug'.

Beeldkwaliteitplan

In december 2006 is het 'beeldkwaliteitplan locatie Sterrenberg' verschenen. In het plan zijn per deelgebied stedenbouwkundige en architectonische beeldrichtlijnen opgenomen voor de herontwikkeling van Sterrenberg. Het plan is tot stand gekomen in overleg met de welstandscommissie van de gemeente Zeist waarbij de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de uiteindelijke rapportage.

Bij de selectie van de realiserende partij voor de herontwikkeling van Sterrenberg zijn het stedenbouwkundig plan en de architectonische uitgangspunten op onderdelen aangepast (rapportage '1, 2, 3 Werelden'). Op 9 januari 2008 zijn de aanpassingen ten opzichte van het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan gepresenteerd en toegelicht aan de Welstandscommissie door de opstellers van het oorspronkelijke plan en van het aangepaste plan. Het aangepaste plan is daarbij door de commissie geaccepteerd als leidraad voor de verdere welstandstoetsing van bouwplannen voor Sterrenberg. Dit met uitzondering van de 18 vrije kavels aan de Boslaan (tegenwoordig Sterrenberglaan). Voor de bebouwing in dit deelgebied is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld dat eveneens door de welstandscommissie als leidraad zal worden gehanteerd bij de toetsing van de betreffende bouwplannen.

Standaardregels Bestemmingsplannen Zeist

De gemeente heeft in 2009 haar standaard bestemmingsplanregels herzien. De standaardregels zijn bedoeld om de uniformiteit in de opbouw van bestemmingsplannen te verbeteren. In beginsel bezitten de standaardregels geen rechtskracht, dit geldt pas wanneer de planregels deel uitmaken van een onherroepelijk bestemmingsplan.

De standaardregels kennen volgende uitgangspunten:

- a. Dereguleren van regels waar dat mogelijk is, bijvoorbeeld zo veel mogelijk ontwikkelingen bij recht mogelijk maken om het aantal ontheffingen terug te dringen;

- b. Zodanig formuleren van regels op grond waarvan zo weinig mogelijk procedures nodig zijn;
- c. Redactie van regels zodanig inrichten dat de grootste flexibiliteit wordt verkregen en tegelijkertijd zoveel mogelijk onduidelijkheden worden voorkomen;
- d. modelregels die de basis kunnen zijn voor de standaard regels in Zeist en die voor stedenbouwkundige bureaus maatgevend kunnen zijn. Daarin moet de digitaliseringmethodiek worden betrokken.

De standaardregels omvatten onder andere begripsbepalingen, bestemmingsbepalingen en algemene bepalingen die opgenomen worden in de planregels horende bij een bestemmingsplan. In grote lijnen komt het voorliggende bestemmingsplan overeen met de standaardregels. Op enkele onderdelen zijn de planregels iets anders uitgewerkt dan de standaardregels. Dit bleek nodig om de beoogde inrichting en bouwplannen te kunnen realiseren en voldoende flexibiliteit te behouden. Dit doet echter niets af aan de genoemde uitgangspunten en de bruikbaarheid van het plan.

Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. De belangrijkste doelstelling voor het plangebied is regenwater zoveel mogelijk vast te houden om de verdroging van natuurterreinen te bestrijden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk te beperken. Waar mogelijk wordt stedelijk gebied voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel en wordt het hemelwater afgekoppeld. Dit wordt binnen de afzonderlijke projecten dan wel bij vervanging van rioleringsystemen toegepast.

Ander belangrijk aspect is het (oppervlakte)watersysteem. In het algemeen hebben de (stads)uitbreidingen in de gemeente Zeist, ook in lager gelegen gebieden, tot gevolg gehad dat steeds meer regenwater afspoelt via daken en wegen. Hierdoor wordt meer water afgevoerd via leidingen en minder via de bodem, zodat het hemelwater minder de kans krijgt om te infiltreren. Daardoor is in de kwelgebieden de uittreding van kwelwater afgenomen. Het is daarom van belang dat met name in inzigggebieden, zoals op de Heuvelrug, zoveel mogelijk hemelwater de kans krijgt naar het grondwater weg te zijgen.

Geluidsnota Zeist

In 2006 is de 'Geluidsnota Zeist' opgesteld. Deze nota behandelt een aantal onderwerpen welke relevant zijn voor de uitwerking van ruimtelijke plannen. De gemeente Zeist wil zich inzetten voor het realiseren van een goede kwaliteit van de leefomgeving. Dit blijkt o.a. uit de aandacht die er is voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ook wordt beschreven hoe om te gaan met woningen die door meerdere geluidsbronnen worden belast (cumulatie) en hoe de geluidsoverlast tussen woningen en/of winkels beperkt kan worden (contact- en luchtgeluidsisolatie).

Kortom het gemeentelijke gebiedsgerichte geluidsbeleid houdt rekening met de (akoestische) kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het gebied.

In het Geluidsbeleid Zeist is bepaald dat bij het nemen van maatregelen de gemeente de volgorde bron, overdracht, ontvanger in acht neemt. Eerst worden aldus bronmaatregelen gezocht om het geluid op een niveau te brengen dat past bij het karakter van het gebied. Ook geldt bij knelpunten dat hoe hoger het geluidsniveau, des te meer (akoestisch) compenserende maatregelen worden toegepast, zoals een geluidsluwe gevel, een aangepaste woningindeling, een aangepast stedenbouwkundig ontwerp met 'dove' gevels of andere oplossingen.

Het is bij elk bestemmingsplan verplicht en noodzakelijk om een geluidstoets uit te voeren. Een goede onderbouwing is noodzakelijk, zeker in de gevallen waarin in de grenzen van de geluidswetgeving worden verkend. In navolgend hoofdstuk wordt dieper ingegaan op deze geluidsaspecten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) een feit. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Het gemeentelijke archeologiebeleid is verwoord in de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009', door de raad vastgesteld op 29 september 2009. Onderdeel van deze nota vormt de Archeologische beleidsadvieskaart. Op de beleidsadvieskaart worden verschillende archeologische verwachtingszones en AMK-terreinen (een gebied die op de Archeologische Monumenten Kaart is aangeduid waarvan bekend is dat zich er archeologische resten bevinden) aangegeven.

Onderscheid wordt gemaakt in:

- zone met lage archeologische verwachting;
- zone met middelhoge verwachting;
- zone met hoge archeologische verwachting;
- zone met geen archeologische verwachting.

Het plangebied ligt voor het grootste deel in de 'zone met middelhoge verwachting'. Op een klein deel is de 'zone met lage verwachting' en 'geen archeologische verwachting' van toepassing.

In of nabij het plangebied liggen daarnaast geen AMK-terreinen.

Voor de zones met middelhoge verwachting geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een oppervlak van 1.000 m² of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

In de gebieden die aangemerkt zijn als 'zone met lage archeologische verwachting' gelden geen restricties voor planvorming. In paragraaf 5.8 wordt nader op de bescherming van de archeologische aspecten ingegaan.



Archeologische verwachting	Beleidsadvies	
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud
Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld.
Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld.
Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: Geen
Laag	Geen	groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld
Geen (verstoring o.a. op basis van AHN, defensiekaart Milieudienst Zuidoost Utrecht)	Geen	Geen

Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart Zeist

4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

4.1 Stedenbouwkundig plan

De locatie Sterrenberg is thans nog een woonzorggebied voor mensen met een verstandelijke beperking en maakt deel uit van de zorgvoorzieningen van Abrona (Organisatie voor dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking).

Beoogd is om het "stichtingsterrein" om te zetten in een woongebied waar "reguliere woningen" worden gemengd met "zorgwoningen", en waar zorgvoorzieningen op het terrein aanwezig zijn ("omgekeerde integratie"). Onder zorgwoningen worden hier woningen verstaan waarvan de situering in de nabijheid van de op het terrein aanwezige gezondheidszorgvoorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen wenselijk of noodzakelijk is, omdat de bewoners voor hun huidige of toekomstige functioneren zijn aangewezen op deze voorzieningen.

(Ruimtelijke) ontwikkeling

Globaal behelst de ontwikkeling ter plaatse van Sterrenberg de sloop van ca. 100 woningen en de bouw van 480 nieuwe woningen, waarvan ca. 40 zorgwoningen met 6 units per woning en ca. 40 zorggerelateerde woningen.

Toevoeging van woningen in dit gebied (rode ontwikkeling) betekent elders in het Hart van de Heuvelruggebied inleveren van bebouwing en uitbreiding van de natuur en het landschap (groene ontwikkeling). Het Sterrenbergplan staat o.a. in relatie met de ontwikkeling van Dennendal, of beter geformuleerd, met de ontmanteling van zorginstelling Dennendal in Den Dolder, waar het terrein wordt omgezet naar natuurontwikkeling.

Terzijde wordt opgemerkt dat deze ontmanteling, of beter geformuleerd omzetting naar natuur t.p.v. Dennendal, in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Den Dolder-Noord is opgenomen.

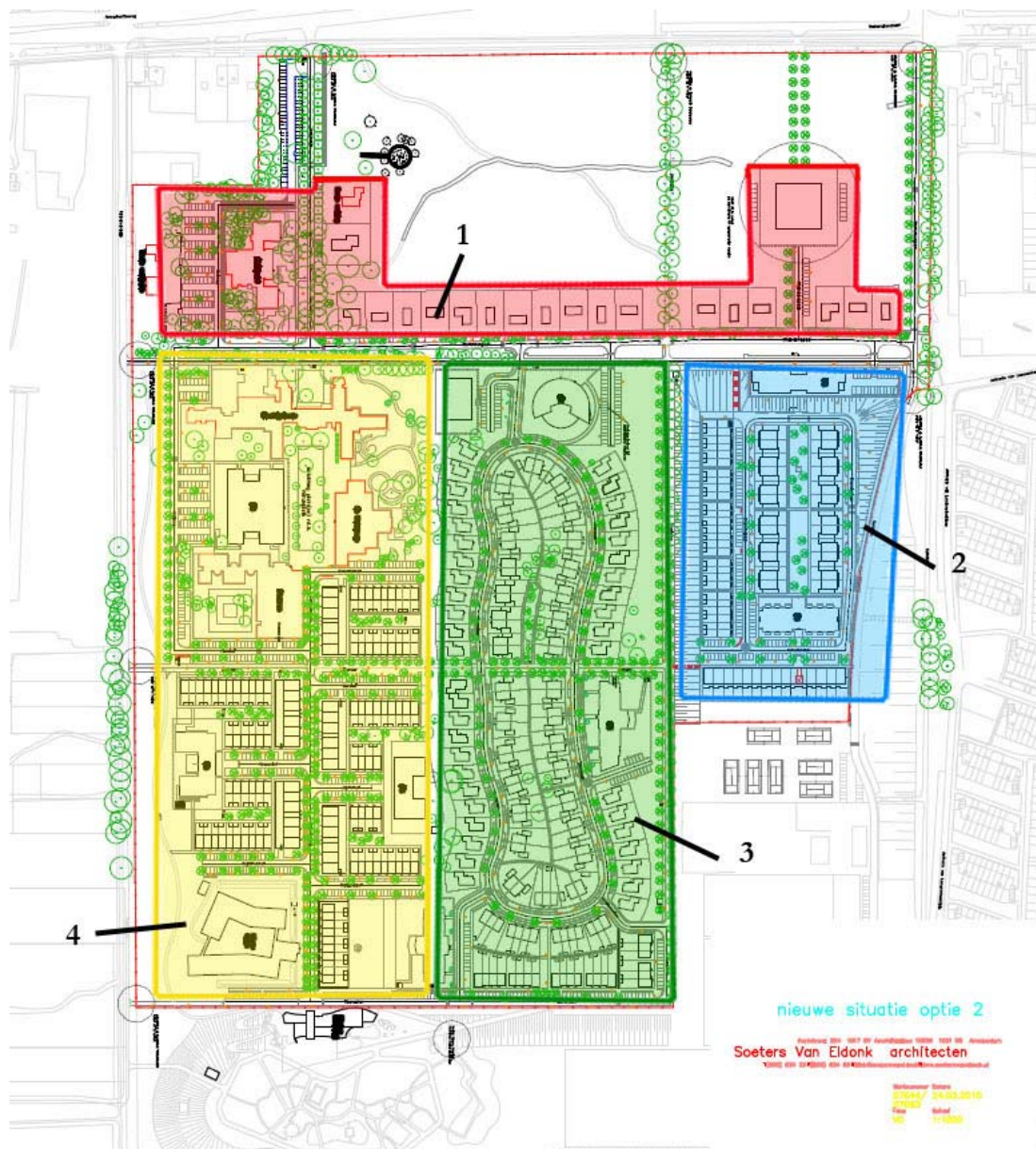
Zoals reeds in de inleiding van dit bestemmingsplan is verwoord, is voor het gebied een 'Ontwikkelingsvisie locatie Sterrenberg, omgekeerde integratie' (Kuiper Compagnons, april 2006, nr. 787.000.03) opgesteld. In het aanbestedingstraject zijn door B&OC Sterrenberg vijf de stedenbouwkundige uitgangspunten verder uitgewerkt en vertaald naar een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan vormt de onderlegger voor projectbesluiten en het bestemmingsplan.

Het woon- en zorggebied is opgedeeld in 4 deelgebieden die nauw aansluiten op de historische roedenverkaveling (loodrecht op de Amersfoortseweg) en met een hoofdontsluitingsweg evenwijdig aan de Amersfoortseweg.

Het bestaande landschap tussen de deelgebieden met lanen en bomen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Plaatselijk vindt een uitbreiding van de groenstructuur plaats, deze is positief bestemd.

De zogenaamde 'zorgwoningen' worden gesitueerd in de nabijheid van voorzieningen op het terrein van de gezondheidszorg, zorg en welzijn.

De bewoners van deze woningen zijn voor hun functioneren meestal aangewezen op de zorgvoorzieningen die op het terrein aanwezig zijn.



Deelgebieden ontwikkeling Sterrenberg

Deelgebied 1: "Boslaan"

- Kenmerkend voor de "Boslaan" is dat het de hoofdontsluiting van de 3 overige deelgebieden vormt en dat het hoofdgebouw en een aantal andere zorgvoorzieningen aan de Boslaan zijn gesitueerd.
- Om het karakter van de hoofdontsluiting te benadrukken worden de toegangen tot de 3 overige deelgebieden verbijzonderd met hogere gebouwen van 2 tot 4 bouwlagen.
- In de "Boslaan" wordt de historische oprijlaan naar het hoofdgebouw met de bestaande laanbeplanting, zoveel mogelijk gehandhaafd.
- De bebouwing bestaat uit luxe vrijstaande villa's en een appartementengebouw in het bos.

Deelgebied 2: "De overtuin"

- Kenmerkend voor de "Overtuin" is dat het deelgebied in de "Kuil" is gesitueerd. Er is sprake van een talud met een hoogte verschil van 7 á 8 meter;
- In dit deelgebied kan over de kuil een brug worden gerealiseerd voor enkel fiets- en voetgangers. Deze kan worden geïntegreerd met een appartementengebouw.
- In dit deelgebied zijn thans halfvrijstaande en rijenwoningen voorzien, evenals gestapelde woningen.
- De hellingen worden, uitgezonderd maximaal twee gebouwen langs de Boslaan, niet bebouwd.
- Enkele zorggebouwen van Abrona zijn in dit gebied geprojecteerd.

Deelgebied 3: "De Bosranden"

- Kenmerkend voor de "Bosranden" is dat de woningen worden gesitueerd aan en georiënteerd op een golvende laan (vrijstaande, halfvrijstaande, rijenwoningen en appartementen).
- Appartementen en enkele zorggebouwen van Abrona;

Deelgebied 4: "De hoven"

- Kenmerkend voor de Hoven is dat hier voorzieningen zijn gesitueerd maar ook rijwoningen en appartementen. Deze woningen liggen langs een laan die uitkomt op het centrale plein met zorgvoorzieningen. Er worden hofjes gecreëerd.

Naast de bovengenoemde beschrijving per deelgebied is er nog een aantal planelementen dat bij de uitvoering van het plan als harde randvoorwaarden worden beschouwd.

Vooraf het aantal woningen per deelgebied, de hoogte van accenten in bebouwing (zie bijgaande tabel) en de ontsluitings- en groenstructuur zijn van belang.

Om enige flexibiliteit, met name in de Bosranden, te behouden wat betreft het te realiseren woningtype is voor de bouw van patio-woningen een afwijkmogelijkheid in de planregels opgenomen. Omdat met de bouw van dit woningtype een ander bebouwingspercentage van het bouwperceel is gemoeid (tot 80%) worden deze niet rechtstreeks toegestaan.

Deelgebied	<i>Aantal woningen, (totaal maximaal 480 woningen)</i>	<i>Maximaal bruto vloeroppervlak voorzieningen</i>	<i>Maximum bouwhoogte (incl. kapverdieping)</i>	<i>Maximum hoogte accenten</i>
1. Boslaan	30-40	2.500 m ²	3 lagen	4 lagen
2. Hoven	170-180	12.800 m ²	3 lagen	4 lagen
3. Bosranden	185-205	3.750 m ²	3 lagen	4 lagen
4. Overtuin	90-106	4.000 m ²	4 lagen	4 lagen

Tabel: Aantal woningen en bouwhoogte (lagen) per deelgebied in Sterrenberg

Bron: Ontwikkelingsvisie locatie Sterrenberg, omgekeerde integratie', Kuiper Compagnons, april 2006

De genoemde aantallen in de tabel geven aan dat per deelgebied nog sprake is van flexibiliteit in aantallen. Belangrijk is dat voor het gehele plangebied maximaal 480 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.

Verkeer en parkeren

Om de ecologische zone aan de zuidwest zijde van het terrein zo veel mogelijk autovrij te maken vindt de ontsluiting voor autoverkeer van het nieuwe woongebied plaats vanaf een aansluiting op de Amersfoortseweg aan de zijde van Soesterberg.

Een tweede aansluiting wordt gerealiseerd ter plekke van de hoofdingang Sterrenberg terrein.

Het verkeer wordt vervolgens verdeeld via de centrale laan. De huidige 5 toegangen voor auto's vanuit de laan 'Sterrenberg' komen daarmee te vervallen. Het gehele gebied wordt 30 km gebied. In de centrale laan worden ter plekke van aansluitingen verkeersremmende maatregelen genomen waarbij gedacht wordt aan licht verhoogde plateaus. Deze zullen qua vormgeving en bestrating goed geïntegreerd worden in het totaalontwerp. Waar nodig zullen ook op andere plekken verkeersremmende maatregelen worden getroffen. De inrichting van het gehele gebied inclusief verkeersstromen is afgestemd op een veilig gebruik voor cliënten.

Voor de herontwikkeling van de locatie Sterrenberg is door B&OC Sterrenberg VOF voor het Definitief Ontwerp Openbare Ruimte een parkeerbalans opgesteld. De normen, zoals hieronder vermeld, komen overeen met de normen in de zeister Parkeerbeleidsnota van 2004.

De parkeerbalans is gebaseerd op volgende parkeernormen:

Type woning	Aantal p.p./woning/wooneenheid
Woningen duur segment	2,1
Woningen middensegment	1,9
Woningen goedkoop segment	1,7
Wooneenheden zorg	0,6
	Aantal p.p. / 100 m2 bvo
Zorg zonder baliefunctie	1,2
Zorg met baliefunctie	2,0

Voor de zorggebouwen wordt geen norm aangehouden die is gerelateerd aan het oppervlak van de gebouwen maar aan het aantal wooneenheden. Bij een aantal zorggebouwen is er gekeken naar de functie, deze zijn dan ook gesplitst in wooneenheden, gebouwen met baliefunctie en gebouwen zonder baliefunctie. Daarmee is de parkeerbalans toegesneden op de werkelijke functies van gebouwen en de daarbij behorende parkeerbehoefte.

De normen voor de woningen komen overeen met de normen zoals deze in de gemeentelijke Parkeerbeleidsnota van 2004 zijn opgenomen voor woongebieden in de categorie 'rest'. Daarbij zijn de wooneenheden zorg op te vatten als de serviceflats/aanleunwoningen van de parkeerbeleidsnota.

Ten behoeve van de zekerstelling zijn deze parkeernormen vastgelegd in de algemene bouwregels van de planregels bij dit plan.

Voor het langzame verkeer geldt het volgende.

Het plan voorziet in een net van fietsroutes dat nauw aansluit op de reeds aanwezige fietsverbindingen. Het fietspad 'verlengde Slotlaan' vormt in potentie een aantrekkelijke en directe fietsverbinding tussen Zeist en Soesterberg. Overleg met de provincie over het tracé, de breedte en de verharding loopt nog, waarbij de kruising met de ecologische zone een belangrijk aandachtspunt is.

Daarnaast is er een fijnmazig net van voetpaden aanwezig zodat het totale gebied goed toegankelijk is voor voetgangers en rolstoelgebruikers.

Groenstructuur

In het kader van de Ontwikkelingsvisie (Kuiper Compagnons) heeft een inventarisatie van landschappelijke en ecologische waarden plaatsgevonden. Hieruit zijn waardevolle bosgebieden, vijver en andere landschapselementen naar voren gekomen, die met name voor bepaalde beschermde soorten (vleermuizen, amfibieën en reptielen, sommige vogelsoorten en plantensoorten) van belang zijn. In deze ontwikkelingsvisie wordt, mede op basis van dit onderzoek, een groenstructuur voorgesteld die de aangetroffen waarden waarborgt en een verdere ontwikkeling mogelijk maakt.

In het kader van de flora- en faunawet is op 14 oktober 2005 een ontheffingsaanvraag ingediend om de voorziene herstructurering van het terrein mogelijk te maken. Na aanvullend overleg en het toesturen van nadere informatie op enkele onderdelen is op 11 april 2006 door de Dienst Regelingen, ontheffing van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 8 van de Flora- en Faunawet, verleend.

De groenstructuur met evidente ecologische waarden is vastgelegd in dit bestemmingsplan. De bestaande oude lanen vormen de dragers van de nieuwe ontwikkeling. De planopzet is zodanig gekozen dat de volwassen boombeplanting zo veel mogelijk gehandhaafd blijft en wordt ingepast in de nieuwe opzet. Bebouwing is overwegend gesitueerd op plekken waar in de huidige situatie ook bebouwing of open terreinen aanwezig zijn.

Tot slot wordt nog het volgende opgemerkt.

Omwille van de veiligheid, i.c. het bestrijden van incidenten in het algemeen en incidenten met brand of gevaarlijke stoffen in het bijzonder, wordt uitgegaan van een goede bereikbaarheid voor alle hulpdiensten van alle utiliteitsgebouwen. De uitvoering van de betreffende wegen is in de Bouwverordening beschreven.

Speelbalans

Bij de inrichting van de openbare ruimte, zoals groengebieden, zal voor kinderen voldoende speelgelegenheid worden gecreëerd. In het programma van eisen voor de openbare ruimte is uitgegaan van volgende normen:

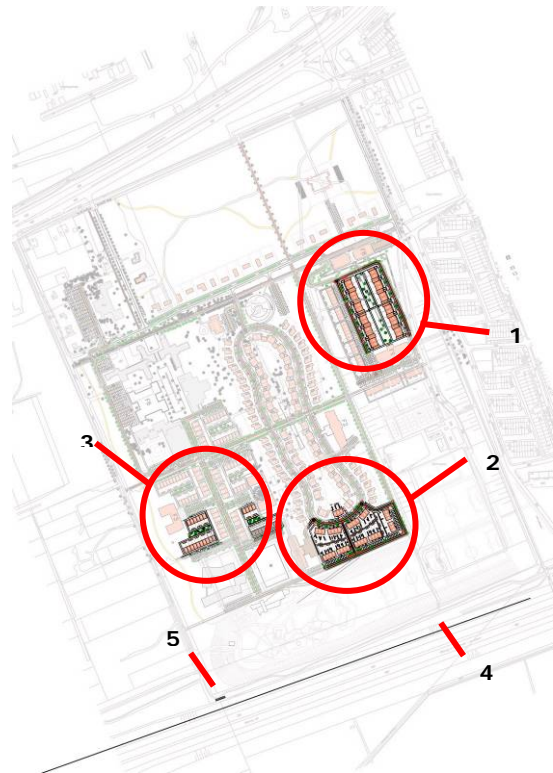
- Leeftijdsgroep 0-6 jaar: 1 speelplek van 300 m² per 100 inwoners en een maximale straal van 100 meter;
- Leeftijdsgroep 7-12 jaar: 1 speelplek van 2000 m² per 500-1000 inwoner en een maximum straal van 400 meter;

- Leeftijdsgroep 13 jaar en ouder: 1 speelplek van 3000 m² per 500-1000 inwoners, gecombineerd met 7-12 jarigen met een straal van maximaal 1000 meter.

4.2 Fasering

Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Het eerste deel van de eerste fase is middels projectbesluiten planologisch vastgelegd en heeft betrekking op een viertal ontwikkelingen (zie navolgende figuur) te weten:

1. Het oprichten van 24 twee-onder-één-kappers (2 bouwlagen + kap), onderdeel uitmakend van deelgebied 2 'De overtuin';
2. Het oprichten van 39 rijenwoningen ('driekappers' en 'vierkappers'), onderdeel uitmakend van deelgebied 3 'De Bosranden';
3. Het oprichten van 29 rijenwoningen (2 types; 2 lagen plat en 2 lagen + kap), onderdeel uitmakend van deelgebied 4 'De Hoven';
4. Het oprichten van een geluidsscherm ten zuiden van Sterrenberg, bovenaan het talud van de rijksweg A28, in aansluiting op het bestaande scherm.



Eerste projectprocedure

Genoemde deelontwikkelingen zijn inmiddels met zogenaamde projectbesluiten planologisch onherroepelijk.

Momenteel is een tweede projectbesluit in voorbereiding, die de bouw mogelijk maakt van een tweetal projecten, te weten:

1. Het oprichten van 29 woningen - twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen (2 bouwlagen + kap en drie bouwlagen zonder kap), onderdeel uitmakend van deelgebied 3 'De Bosranden';
2. Het oprichten van 26 rijenwoningen (drie bouwlagen zonder kap), onderdeel uitmakend van deelgebied 2; 'De Overtuin';



Tweede projectprocedure

Voorliggend bestemmingsplan maakt, zoals al vaker genoemd, de gehele ontwikkeling op het terrein Sterrenberg mogelijk.

Overigens geldt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) wel de eis van gelijktijdigheid voor de bouw van het geluidsscherm. Voor het betrekken van de woningen dient het geluidsscherm te zijn gerealiseerd, zodat aan de hogere grenswaarden kan worden voldaan.

4.3 Functies en bestemming

In voorliggend bestemmingsplan worden de verschillende onderdelen van het plan mogelijk gemaakt. Dit betreft zowel de onderdelen van het projectbesluit als het overige terrein.

Voor het noordelijke plandeel en voor de hoofdgebouwen van de Stichting Abrona zijn de plannen bekend en uitgewerkt, daarom zijn die delen vrij gedetailleerd vastgelegd.

Zowel de particuliere woningen als de zorgwoningen zijn middels de bestemmingen "Wonen". "Woongebied" en "Gemengd" vastgelegd. De bouwregels zijn binnen de bestemmingsvlakken vastgelegd middels bouwvlakken en aanduidingen. Er zijn aanduidingen voor maximale bouwhoogte, maximale goothoogte en maximaal aantal wooneenheden per bouwvlak. Tevens is het type woning vastgelegd dat binnen het bouwvlak mag worden opgericht. Er is onderscheid gemaakt tussen vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) en gestapelde woningen.

Voor een deel van het plangebied (het centrale deel) zijn de plannen al vrij ver uitgewerkt, maar nog niet definitief. Dit heeft onder meer te maken met de economische recessie van de afgelopen tijd en de weerslag die dit heeft gehad op de woningmarkt. Het plan zal nog de nodige flexibiliteit moeten hebben om noodzakelijke wijzigingen in woningaantallen en –typen te kunnen opvangen. Om die reden is voor het centrale woongebied de globale bestemming 'Woongebied' opgenomen. Binnen deze bestemming kunnen zowel woningen, tuinen, wegen, parkeren als groenvoorzieningen worden gerealiseerd.



Nogmaals wordt genoemd dat de gehele ontwikkeling in lijn is met de eerder ingediende en bekende plannen. Er is nog steeds sprake van maximaal 480 woningen, waarvan 40 zorgwoningen met 6 units per woning en ca. 40 zorggerelateerde woningen. In de gebruiksregels van de bestemming is dit vastgelegd. Bestaande stichtingsgebouwen- en

ruimten zijn voorzien van de bestemming "Maatschappelijk" en "Gemengd".

In het gebied liggen diverse groengebieden en sportvoorzieningen. Deze zijn voorzien van de bestemmingen Groen, Bos en Recreatie. Daar waar, naast het recreatieve gebruik, ook de natuurfunctie van belang is, is een aanduiding 'natuurwaarde' (nw) opgenomen. Het betreft het bosgebied van het deelgebied 'Boslaan' en de zone langs de rijksweg.

Aan de zuidzijde van het plangebied is de bestaande kinderboerderij gesitueerd. In de aangrenzende weiden is geen schuilgelegenheid voor de dieren aanwezig. Dit bestemmingsplan maakt, met een algemene bijgebouwenreling, de bouw van enkel opstallen in het weidegebied mogelijk. Alle zijn bedoeld als schuilgelegenheid voor de beesten.

Tot slot de gedenkplaats. In paragraaf 2.2 is een omschrijving opgenomen van de voormalige begraafplaats van de Johannes stichting. Na ruiming van de begraafplaats is in het gebied een gedenkplaats gerealiseerd, die door de beoogde ontwikkeling in het gebied zal worden verwijderd. Voor dit gedenkmoment is een nieuwe locatie gezocht. In de toekomst zal het nieuwe monument worden gesitueerd in de bosstrook langs de Amersfoortseweg. In bijgaande figuur is de situering en ontwerpimpressie van de nieuwe gedenkplaats weergegeven. Het nieuwe monument kan binnen de bestemming Groen worden gerealiseerd.



*Nieuwe gedenkplaats, voormalige begraafplaats Johannes stichting.
Links de situering, rechts ontwerpimpressie; bron: Rik Lagerwaard Architect bna bv, maart 2010*

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In eerste instantie wordt in navolgende paragraaf 5.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 5.3 in op het de Wet luchtkwaliteitseisen, waarna paragraaf 5.4 de externe veiligheid in en nabij het plangebied beschrijft. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 5.6 is de zogenaamde watertoets opgenomen. In paragraaf 5.7 staat de ecologie (o.a. natuurbeschermingswet en flora- en faunawet) centraal. Tot slot worden in paragraaf 5.8 nog de archeologische aspecten verwoord.

5.2 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) van toepassing. De Wgh schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van plannen akoestisch moet onderzoeken. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoorwegen en (gezoneerde) bedrijventerreinen.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Amersfoortseweg en de Rijksweg A28. Maatgevend is in dit geval de A28. Er liggen in het bestemmingsplan geen zones van spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen die van invloed (kunnen) zijn op de beoogde planontwikkelingen, c.q. bestemmingen.

Geluidzones

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

in stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

De breedte van de geluidszone van de A28 en de Amersfoortseweg bedraagt 400 meter. Binnen deze zone geldt voor de geluidsbelasting een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Als deze waarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen.

Pas als uit het onderzoek is gebleken dat niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan kan het college ontheffing verlenen van de voorkeursgrenswaarde (de zogenaamde hogere waarde). Hierbij geldt wel een maximale

ontheffingswaarde. Voor deze situatie bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bij een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in 2008. Op basis hiervan zijn in het kader van de projectbesluiten hogere waarden vastgesteld voor het plangebied.

Resultaten akoestisch onderzoek

De geluidssituatie is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht met behulp van het computerprogramma Geonoise, versie 5.43 in beeld gebracht.

De resultaten van het onderzoek is in een separate bijlage ('Ontwikkeling Abronaterrein, locatie Sterrenberg, oktober 2008 - kenmerk/2ZC90021) bij dit bestemmingsplan toegevoegd, waarnaar dan ook wordt verwezen.



Percelen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld (rood aangegeven)

Door het bestaande geluidsscherm langs de A28 met 750 meter in westelijke richting te verlengen, wordt binnen het plangebied nergens de maximale ontheffingswaarde overschreden.

Voor 149 woningen zijn hogere waarden vastgesteld. Waarvan 28 t.g.v. de N237 en 121 t.g.v. de A28 en 4 andere objecten (alle t.g.v. de A28). Zie navolgende tabel en bijgaande figuur.

Perceelnummer	Ontvangerpunt	Hoogte	tgV A28	tgV N237	aantal woningen/objecten
n.t.b.	146	1,5 4,5 7,5	-	49 50 51	1
	174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184	4,5 7,5	-	49 49	11
1-16 (appartementenc omplex)	167, 171	1,5 4,5 7,5	-	50 51 52	16
120	336	4,5 7,5	49 50	-	1
121	216	7,5	50	-	1
122	219	7,5	49	-	1
123	210	7,5	49	-	1
124	213	7,5	50	-	1
125	220	7,5	49	-	1
126	229	7,5	49	-	1
146	283	7,5	49	-	1
149	298	7,5	49	-	1
150	291	7,5	50	-	1
151-152	192	7,5	49	-	2
195-196	367	7,5	49	-	2
197-198	364	7,5	49	-	2
199-200	361	7,5	49	-	2
201-202	331	7,5	50	-	2
208	327	7,5	49	-	1
209	226	7,5	50	-	1
214-217	188, 190	7,5	49	-	4
220	196	7,5	50	-	1
221-222	198	7,5	50	-	2
223	262	7,5	50	-	1
224-225	261	7,5	50	-	2
226	260	1,5 4,5 7,5	49 51 52	-	1
227-230	267, 268	1,5 4,5 7,5	49 51 52	-	4
231-234	269, 271	1,5 4,5 7,5	49 51 52	-	4

Perceelnummer	Ontvangerpunt	Hoogte	tgV A28	tgV N237	aantal woningen/objecten
235-238	239, 270	1,5 4,5 7,5	50 52 53	-	4
239-242	238, 240	1,5 4,5 7,5	50 52 53	-	4
243	199	7,5	50	-	1
282 – 285	45, 46	7,5	49	-	4
291, 297	76	7,5	49	-	2
298 - 299	80	7,5	49	-	2
302-305	88, 89	7,5	50	-	4
309-311, 315- 317	185	7,5	50	-	6
308, 314	60	7,5	51	-	2
318-326	307, 309, 310, 311	7,5	50	-	9
327-336	1, 2, 3, 6, 10	4,5 7,5	49 51	-	10
342, 348	21	7,5	49	-	2
349-354	14, 18, 22	7,5	51	-	6
355-360	84, 85, 86	4,5 7,5	50 51	-	6
361-363, 367- 369	83, 92	7,5	49	-	6
366, 372	65	4,5 7,5	51 52	-	2
373 – 382	47, 48, 52, 56, 57	1,5 4,5 7,5	49 51 52	-	10
F2	337	4,5	49	-	1 *
F3	123, 124	4,5 7,5	50 52	-	1 *
F4	236	1,5 4,5 7,5	49 52 53	-	1 *
Orbis	245, 249	1,5 4,5	51 53	-	1 *

*: de zorggebouwen F2, F3, F4 en Orbis zijn complexen van zorgwoningen met daarin een aantal zorgunits, het totale aantal units is echter nog onzeker. Daarom is ieder gebouw als 1 object aangemerkt.

Tabel: Berekende geluidsbelasting per perceel, waar de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Bron: Ontwikkeling locatie Sterrenberg, oktober 2008, Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Motivering hogere grenswaarden

Hogere waarden kunnen alleen worden vastgesteld als de toepassing van maatregelen ter bestrijding van geluidshinder onvoldoende doeltreffend zal zijn of als ze overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige (wegverkeer), vervoerskundige (railverkeer), landschappelijke en/of financiële aard.

Bron- en overdrachtsmaatregelen

De gemeente kan geen maatregelen afdwingen bij Rijkswaterstaat om de A28 te voorzien van stil asfalt. Overigens maakt de A28 deel uit van de spoedwet wegverbreding en is er onlangs een startnotitie ter inzage gelegd. Verwacht wordt dat de A28 (op zijn minst) van ZOAB zal worden voorzien, maar hiervan kan nog niet worden uitgegaan.

Langs het plangebied zal een scherm van 4,5 meter hoogte worden gerealiseerd, als verlenging van het bestaande scherm bij Soesterberg. Hierdoor wordt de geluidsbelasting verlaagd tot ten hoogste de maximale ontheffingswaarde. Door de verdiepte ligging van de A28 heeft het verhogen van het bestaande en nieuwe geluidsscherm maar een minimaal effect op het reduceren van de geluidsbelasting. Geconcludeerd kan worden dat het verder terugbrengen van de geluidsbelasting overwegende bezwaren ontmoet van financiële en landschappelijke aard.

Compenserende maatregelen

Voor alle percelen geldt dat, op begane grondniveau en eerste verdieping een geluidsluwe gevel aanwezig is. Bij een enkel perceel (nummers 125 en 224-226) is op de tweede verdieping geen geluidsluwe gevel aanwezig. Omdat de indeling van veel locaties nog niet bekend is, en er bij woningen op de tweede verdieping vaak onbenoemde ruimten worden gesitueerd, is deze kleine overschrijding geen reden ook op de tweede verdieping een geluidsluwe gevel te eisen. Bij de verdere invulling zal hieraan aandacht geschonken moeten worden door eventuele geluidsgevoelige ruimten te situeren aan de gevel met de laagste geluidbelasting.

Het plan betreft het realiseren van meer dan 100 woningen, zodat getoetst moet worden aan het volumebeleid. Het aantal percelen waarvoor hogere waarden is vastgesteld, is groter dan 15% van het totaal aantal percelen. Van de locatie is bekend dat deze onder geluidsdruk ligt van de A28. Er wordt een maximale inspanning gedaan om de geluidsbelasting te reduceren, waardoor de overschrijding van de voorkeurswaarde tot 5 dB wordt beperkt. Bovendien is voor deze locatie al eerder een ontheffing verleend van de voorkeurswaarde. Het is daarom niet redelijk deze compensatiemaatregel rigide toe te passen.

Uit te werken voorwaarden beleidsregel HW

Voor alle locaties met maatschappelijke doeleinden, waar geluidsgevoelige (woning)ruimten worden gerealiseerd geldt dat op woningniveau geen eisen worden gesteld als aan onderstaande eisen wordt voldaan:

- op gebouwniveau dient ten minste 50% van de wooneenheden te zijn gelegen aan een gevel met een geluidsniveau van maximaal 5 dB boven de voorkeurswaarde;
- er is één of meer gemeenschappelijke ruimte met een geluidsluwe gevel (voorkeurswaarde) aanwezig zijn die gebruikt kan worden door alle

bewoners. De vloeroppervlakte van een dergelijke ruimte is minimaal 4 m² per bewoner;

- er is één of meer gemeenschappelijke buitenruimten voor bewoners aanwezig. Bij voorkeur is minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel.

Ontwikkelingen A28

Rijkswaterstaat heeft plannen om de A28 te verbreden. Naar verwachting zal op zeer korte termijn het Ontwerp Wegaanpassingsbesluit ter inzage worden gelegd. Als dit ontwerpbesluit wordt genomen voor het ontwerp bestemmingsplan Sterrenberg, dient het akoestisch onderzoek in elk geval op de nieuwe situatie te worden aangepast. Naar verwachting zal het Ontwerp Aanpassingsbesluit in het 4^e kwartaal van 2010 ter inzage worden gelegd.

PM

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m³, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

De totale ontwikkeling van Sterrenberg gaat uit van 400 nieuwe reguliere woningen en 80 zorggerelateerde woningen, deze laatste zijn in hoofdzaak bedoeld voor cliënten die reeds op het terrein woonachtig zijn. Uit de luchtkwaliteitskaarten voor de gemeente Zeist blijkt dat de grenswaarden in het gebied niet worden overschreden. Daarnaast draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Er wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, nader onderzoek is niet nodig.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

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

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Ministerie VROM bereidt een nieuw Besluit buisleidingen voor dat deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde

welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Transport

In oktober 2009 is de "Eindrapportage Basisnet Weg" (Arcadis nr. 141223/EA9/-001/000494/sfo) gepubliceerd. In dit rapport is aangegeven welke veiligheidscontouren door de realisatie van het Basisnet Weg in acht genomen (zullen) moeten worden.

Voor het plaatsgevonden risico geldt een veiligheidsafstand van 16 meter, gemeten vanaf de weg. De contour van het plaatsgevonden risico reikt daarmee niet buiten de rijbaan van de A28. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Deze waarden zijn in overeenstemming met eerder vastgestelde waarden.

Nieuw in het kader van het Basisnet Weg is dat langs de A28 ter hoogte van het plangebied rekening gehouden moet worden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit is een zone van 30 meter gerekend vanaf de rechterraand van de rechter rijstrook. Aan bouwen binnen deze zone is als voorwaarde een verantwoordingsplicht voor de externe veiligheidsrisico's gekoppeld. Voor het plangebied heeft dit geen gevolgen omdat binnen de PAG geen bouwwerken zijn geprojecteerd.



*Risicoatlas
Bron: Provincie Utrecht*

De rijksweg A28 is een route voor gevaarlijke stoffen die van invloed kan zijn op het plangebied.

Voor de bepaling van het groepsrisico ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen is gebruik gemaakt van de rapportage van AVIV "Externe veiligheid A28 plan Sterrenberg Abrona", nummer 06923 van 1 maart 2006. Dit rapport spitst zich toe op het wegvak van de A28 ter hoogte van de planlocatie Sterrenberg en is opgesteld in het kader van de geprojecteerde bouwkundige ontwikkelingen op het terrein. Uit dit rapport blijkt dat er geen risicocontour is voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar. Buiten de grens van de snelweg is het PR kleiner dan de grenswaarde. Het berekende groepsrisico is meer dan een factor 10 lager dan de oriëntatiewaarde.

De geprojecteerde nieuwbouw zal niet leiden tot een toename van het groepsrisico.

Inrichtingen

Nabij plangebied is één stationaire inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig, te weten de opslag en –verkoop van consumentenvuurwerk, gelegen aan de Amersfoortseweg 50b (300 meter buiten het plangebied).

Op circa 550 meter van het plangebied is een LPG-tankstation gesitueerd, met een gelimiteerde doorzet van 1.000 m³ LPG per jaar (Amersfoortseweg 30).

Ten oosten ligt in Soesterberg op meer dan 1.000 meter afstand een LPG-tankstation.

Genoemde inrichtingen liggen op zodanig grote afstanden dat de risicocontouren het plangebied niet beïnvloeden.

Conclusies

Het plan voldoet aan de door de wet gestelde eisen op het gebied van externe veiligheid. Er hoeven geen nadere berekeningen te worden uitgevoerd.

5.5 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Relatie met het plangebied

In oktober 2003 is door Milieutechniek ZVS Eemnes BV een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer: BO3976) uitgevoerd voor de totale te ontwikkelen locatie. In het bodemonderzoek zijn de zintuiglijk verontreinigde monsters niet onderzocht. Ook zijn monsters van het onverdachte terreindeel opgemengd met monsters van de voormalige stort. Het bodemonderzoek gaf daarom aanleiding tot vervolgonderzoek. Inmiddels is op een aantal locaties binnen het plangebied aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Amersfoortseweg 56 (stort)

Op 27 mei 2008 is door de provincie Utrecht een beschikking 'Ernst en spoedeisendheid en deelsaneringsplan Amersfoortseweg 56 (stort) te Huis ter Heide (gemeente Zeist), code UT035500344' afgegeven. De locatie maakt deel uit van de locatie die bekend staat als voormalige stortplaats met code UT035500143. Ter plaatse van de kadastrale percelen Zeist, sectie C, nummer 690 en nummer 1125 is sprake van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 lid 1, van de Wbb. Gelet op het huidige of het toekomstige gebruik van deze ernstige verontreinigde bodem is er geen sprake van zodanige risico's voor mens, ecosysteem en/of verspreiding van de verontreiniging dat spoedige sanering als bedoeld in artikel 37 van de Wbb, noodzakelijk is. De provincie heeft ingestemd met het deelsaneringsplan. Wel heeft de provincie voorschriften aan hun instemming verbonden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de beschikking. De sanering bestaat uit het aanbrengen van een leeflaag met een dikte van 1,0 meter over de deklaag van de stort. Onder de aan te brengen leeflaag zal een geotextiel worden aangebracht ten behoeve van een duidelijke scheiding tussen stort/deklaag en de nieuwe leeflaag. Ook ter plaatse van het zuidelijk deel van de stort wordt de bovengenoemde leeflaag aangebracht. Bovendien vindt hier eerst nog een aanvullende ontgraving en mogelijk een grondwatersanering plaats. Mogelijk loopt de grondwaterverontreiniging door tot onder de tennisbanen (zuidzijde locatie, noordzijde tennisbanen). Er zal een folie aan de noordzijde van de tennisbanen worden geplaatst.

Voor de locatie geldt de volgende nazorgverplichting:

- het in stand houden en onderhouden van de aangebrachte leeflaag;
- het voornemen tot vermindering of verplaatsing van ernstig verontreinigde grond onder de aangebrachte leeflaag dient tijdig bij de provincie Utrecht te worden gemeld op grond van artikel 28 van de Wbb.

Ten noorden van de locatie zijn toegangswegen en parkeerplaatsen gepland. Deze zijn geen onderdeel van deze beschikking. Door de beschadigde deklaag is ook hier stortmateriaal aan de oppervlakte gekomen. Als hier ontwikkeling plaatsvindt, zal hiervoor een deelsaneringsplan moeten worden ingediend bij de provincie.

In de beschikking wordt verder vermeld dat in de stortplaats zeer plaatselijk asbesthoudend materiaal is aangetroffen. In een nader onderzoek is analytisch geen asbest aangetroffen. Ter plaatse van de voormalige stort (gedeelte eigenaar gemeente Soest) hebben rooiwerkzaamheden plaatsgevonden. Hierbij is stortmateriaal aan de oppervlakte gekomen. Het stortmateriaal bestaat onder andere uit asbest. Ook is er visueel asbest waargenomen aan de noordelijke kant van de stort, op het talud en de locatie waar de wegen komen.

Op 14 oktober 2009 is door de provincie Utrecht ingestemd op een afwijking op het saneringsplan (kenmerk: 2009/INT250214). In een werkplan (Milieutechniek ZVS Eemnes bv, projectnummer: BS9030, d.d. 17 september 2009) is de gewijzigde deelsanering beschreven. De aard van de saneringswerkzaamheden blijft gehandhaafd. De oppervlakte van de saneringslocatie is vergroot door de noord-, oost- en westtaluds toe te voegen. Tevens is een deel van de tennisbaan (dat deel dat als tuin zal worden ingericht) toegevoegd aan de saneringslocatie.

Ondergrondse tanks

Voor zover bij de Milieudienst bekend zijn de ondergrondse tanks binnen het plangebied verwijderd.

Grondwaterbeschermingsgebied en infiltratie/kwel

Het plangebied is niet in een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. In het deelgebied is sprake van infiltratie (>1 mm/dag).

Conclusie beschikking

De deellocatie stort ('Amersfoortseweg 56') binnen het plangebied dient gesaneerd te worden conform de door de provincie Utrecht goedgekeurde saneringsplannen.

Bodemonderzoek april 2010

Recentelijk is een actualiserend bodemonderzoek door Aveco de Bondt bv uitgevoerd (kenmerk: R-LBN/2 091030; d.d. 6 april 2010) voor het plangebied, met uitzondering van deelgebied de Overtuin. De aanleiding voor het uitvoeren van dit onderzoek was de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie (ter plaatse van het huidige Abrona-terrein en ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw bij de toekomstige Sterrenberglaan). Momenteel is dit laatste terrein onbebouwd bosgebied. Tijdens het bodemonderzoek zijn licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB's, lood en kwik in de bovengrond aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

De resultaten van dit onderzoek komt overeen met eerder op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken. Om die reden wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en de voorgenomen nieuwbouw.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'groene boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in principe de afstanden van het groene boekje aangehouden, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Omliggende bedrijven

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies, zoals woningen, mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Binnen het plangebied Sterrenberg of in de directe omgeving bevinden zich geen bedrijven die van invloed zijn op de woningbouw op het terrein Sterrenberg. Aan de westzijde van het plangebied is de buitenplaats Beukbergen en omliggende bosgebieden gelegen. Ten oosten en noorden van het plangebied is sprake van de woongebieden van Soest en woonwagencentrum Beukenberg.

Overige omliggende functies

Ten zuidoosten van het plangebied zijn enkele sportverenigingen (voetbal, tennis, kunstschaan) gevestigd.

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), editie 2009, is aangegeven dat tussen woningen en een verlicht veldsportcomplex een indicatieve belemmeringsafstand van 50 meter geldt.

Dicht bij het plangebied zijn sportvoorzieningen (o.a. schaan, voetbalvelden en tennisbanen) gesitueerd.

Tennisbanen, veldsportcomplexen en kunstschaan met verlichting kennen een maximale richtafstand van 50 meter en vallen derhalve binnen de categorie 3.1.

Voor de beoordeling van de milieuaspecten zijn de voorschriften uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer maatgevend. Voor geluid zijn met name de artikelen 2.17 en 2.18 van belang (citaat). In artikel 2.17 is aangegeven welke langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus mogen worden veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen en de verrichtte werkzaamheden en activiteiten, op de gevels van gevoelige gebouwen. In artikel 2.18 is bepaald dat niet meegerekend mag worden het stemgeluid op onverwarmd en onoverdekt terrein dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit kan worden aangemerkt als een binnenterrein en van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten.

Ook moet buiten beschouwing worden gelaten het geluid als gevolg van het komen en gaan van bezoekers bij inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden, dan wel het verrichten in de openlucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is het toch wenselijk (jurisprudentie) in te gaan op de (beoordeling van) piekniveaus. Onderzoek naar de beleving van maximale geluidsniveaus geeft aan dat hinderbeleving van maximale geluidsniveaus niet zozeer wordt veroorzaakt door het niveau van de maximale geluidsniveaus, doch door het feit of de geluidsniveaus leiden tot schrikreacties of slaapverstoring. Maximale geluidsniveaus hoger dan 70 en 65 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode hoeven niet per definitie te leiden tot hinder.

De mate van hinder is tevens sterk afhankelijk van de perceptie ten aanzien van de veroorzaker van het geluid en de betrokkenheid bij de geluidsbron. Uitgaande van deze overwegingen wordt een streefwaarde gehanteerd voor de maximale geluidsniveaus ten gevolge van de sportactiviteiten buiten van 70 dB(A). Ook een grenswaarde van 75 dB(A) zou eventueel nog als toelaatbaar kunnen worden geacht. De maximale geluidsniveaus zijn niet aan wettelijke voorschriften gebonden.

Een dergelijke niet aan wettelijke grenswaarden gebonden geluidbelasting, wordt op basis van het afstandscriterium (50 meter) als toelaatbaar beschouwd. Deze afstand wordt niet overal gehaald. Voor de woningen aan de oostrand van het plangebied, zullen nog berekeningen van de maximale geluidsniveaus worden opgesteld.

Dit geldt niet voor de overige woningen langs de oostrand van het plangebied (de Bosranden), voor deze zijn de projectbesluiten immers reeds onherroepelijk.

Voorzieningen binnen het plangebied

Binnen het plangebied is binnen de bestemming Gemengd, Maatschappelijk en Woongebied, naast wonen en zorgverlening een scala aan kleinschalige activiteiten toegestaan. Het betreft bijvoorbeeld zorggerelateerde, dienstverlenende, recreatieve en bedrijfsmatige activiteiten, zoals een fysiotherapeut en een kapper, maar ook een thuiszorgwinkel, een opticien of een lunchroom.

In alle gevallen gaat het om activiteiten die een geringe milieu-uitstraling hebben en in een gemengde woonomgeving als passend moeten worden aangemerkt.

5.7 Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater. Het hoogheemraadschap 'De Stichtse Rijnlanden' is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied.

Relatie met het plangebied

Met het hoogheemraadschap 'De Stichtse Rijnlanden' heeft in het kader van de eerdere planvorming voor Sterrenberg overleg plaatsgevonden over de waterhuishouding. De locatie Sterrenberg ligt aan de rand van het beheergebied van dit hoogheemraadschap.

Ook is door bureau Tauw een 'Quick-scan' uitgevoerd voor de huidige en toekomstige waterhuishouding in het gebied.

Het plangebied is onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug. Als gevolg van de hoge ligging komt nauwelijks oppervlaktewater in het gebied voor. Alleen in 'de Kuil' (gelegen buiten het plangebied) bevinden zich twee kleine, diepgelegen poelen. Voor het gebied geldt geen peilbesluit. Ook valt de locatie buiten het grondwaterbeschermingsgebied en buiten de zogenoemde 100-jaarszone.

Afkoppeling van verhard oppervlak en infiltratie van hemelwater heeft de voorkeur van het hoogheemraadschap. Dit is dan ook het uitgangspunt bij de verdere uitwerking. De ondergrond bestaat vooral uit zand. Daar zal regenwater eenvoudig in wegzijgen. De huidige en toekomstige situatie zullen wat dat betreft niet verschillen. Een zandbodem heeft een filterende werking. De

grondwaterstanden zijn laag genoeg om infiltratie mogelijk te maken, zelfs in de laaggelegen delen van het gebied.

Als gevolg van de planrealisering zal de hoeveelheid verhard oppervlak in het gebied toenemen. Het hemelwater dat op de daken valt kan probleemloos geïnfiltreerd worden in de bodem. Ook wat betreft de wegen met lage verkeersintensiteit zal conform de voorkeur van het hoogheemraadschap infiltratie worden toegepast. Daarbij kan doorlatende verharding worden toegepast of infiltratie via de bermen plaatsvinden. Bij intensiever gebruikte weggedeeltes zoals de Boslaan, waarbij het water (licht) vervuild kan zijn, is een mogelijkheid langs de bermen voorzieningen op te nemen voor gerichte infiltratie, waarbij na verloop van tijd de bovenlaag kan worden vervangen. Als alternatief valt te overwegen om hemelwater op de intensiever gebruikte gedeeltes van wegen en parkeervoorzieningen via het riool af te voeren. In nader onderzoek zal worden bepaald hoe met de hemelwaterafvoer van de verschillende straten en parkeervoorzieningen wordt omgegaan. Het streven daarbij is om voorzieningen zoals molgoten en wadi's, goed te integreren in het stedenbouwkundig ontwerp, zodat zij bijdragen aan verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde.

Op 27 januari 2010 heeft de gemeente Zeist het convenant 'afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug' ondertekend. Bij het nader onderzoek voor het vaststellen van de infiltratievoorzieningen zal dit convenant en de daarbij horende 'Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug' als randvoorwaarde dienen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bovengenoemde uitgangspunten ten behoeve van de wateraspecten één op één zijn overgenomen uit het recent door GS van Utrecht goedgekeurde bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o.'. In dit plan werd de ontwikkeling van het terrein Sterrenberg eveneens mogelijk gemaakt, zij het in een andere stedenbouwkundige opzet. Ten opzichte van dat bestemmingsplan zijn, wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten, daarom geen wijzigingen doorgevoerd.

5.8 Ecologie

De gegevens voor wat betreft ecologie zijn ontleend aan eerdere onderzoeken die in het plangebied hebben plaatsgevonden, in het kader van de ontwikkelingsvisie Abrona-Sterrenberg.

Algemeen

Voor de onderbouwing van een juridische procedure in het kader van de ruimtelijke ordening is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de gewenste ontwikkelingen ten koste gaan van de flora en fauna.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soort bescherming'.

Eerstgenoemde toets vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

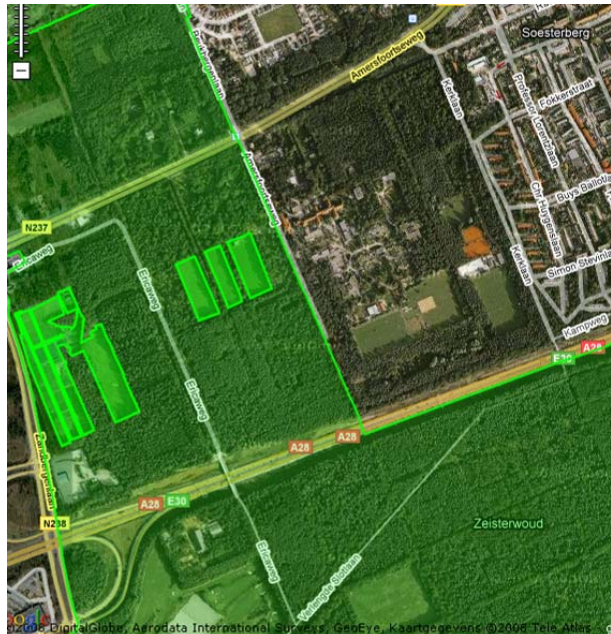
- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;

- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd. Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet. In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort



*Uitsnede EHS op de luchtfoto, nabij het plangebied
Bron: Ministerie van LNV*

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door de ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de Ruimtelijke Ordening.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een zone waar de zogenaamde 'gebiedbescherming' van toepassing op is. De ligging van het plangebied binnen de rode contour is hier debet aan. Wel grenst het plangebied aan de Ecologische Hoofdstructuur.

Voor het gebied Sterrenberg is ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling reeds in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o.' een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd. Door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV), Dienst Regelingen is ontheffing verleend zoals bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet, zodat de ontwikkeling van het gebied plaats kan vinden. (kenmerk: ff75c.05.toek.374.sh, d.d. 11 april 2006).

In 2009 is vergroting van het plangebied voor de ontheffing aangevraagd, en verkregen, in verband met de aanleg van het geluidsschermb langs de A28.

De ontheffing is aangepast aan de hierbij horende werkzaamheden (kenmerk: FF/75C/2005/0374A, van 25 mei 2009).

Beide genoemde brieven zijn in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. Eveneens is daarin uitgebreid verwoord voor welke werkzaamheden ontheffing is aangevraagd en verleend.

Volledigheidshalve worden de belangrijkste natuurwaarden van het gebied Sterrenberg genoemd.

Strikt beschermde soorten die in het gedeelte van het plangebied voor kunnen komen zijn:

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| • Gewone dwergvleermuis | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> |
| • Ruige dwergvleermuis | <i>Pipistrellus nathusii</i> |
| • Gewone grootoorvleermuis | <i>Plecotus auritus</i> |
| • Laatvlieger | <i>Eptesicus serotinus</i> |
| • Eekhoorn | <i>Sciurus vulgaris</i> |
| • Groene specht | <i>Picus viridis</i> |
| • Grote bonte specht | <i>Dendrocopos major</i> |
| • Hazelworm | <i>Anguis fragilis</i> |

Voor alle hierboven genoemde, mogelijk aanwezige soorten heeft het plangebied meer of minder betekenis.

In het plangebied, in de groenstrook langs de westzijde van het plangebied, is een vleermuiskelder aanwezig die van waarde is voor enkele soorten. Ter vervanging van deze locatie is op het terrein van de kinderboerderij een nieuwe vleermuiskelder gebouwd. Om deze nieuwe kelder veilig te stellen is op de plankaart een bouwvlak met de aanduiding 'natuurwaarden' (nw) opgenomen.

Waarde van het plangebied voor de verschillende soorten

De Gewone dwergvleermuis is aangetroffen in het plangebied zelf; deze soort gebruikt het gebied als jachtterrein. Kraamkolonies en winterslaapplaatsen van deze gebouw-bewonende soort zijn niet in het gebied te verwachten. Voor deze soort is het plangebied als jachtgebied niet van significant belang, daar vrijwel de gehele omgeving als geschikt jachtgebied aangemerkt kan worden.

De Ruige dwergvleermuis gebruikt het gebied mogelijk als jachtterrein. Deze soort is wel deels boombewonend, maar kraamkolonies van deze soort zijn in het plangebied niet te verwachten. Holle bomen kunnen ook als verblijfplaats fungeren en de soort heeft bovendien vaste paarplaatsen in bomen.

Overwinterende dieren van deze soort kunnen aanwezig zijn in houtstapels e.d. Voor het jachtgebied geldt hetzelfde als opgemerkt bij de voorgaande soort.

De Gewone grootoorvleermuis is een gebouw- en boombewonende soort. Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als jachtterrein, maar ook verblijfplaatsen in bomen zijn mogelijk. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn altijd vaste verblijfplaatsen; deze mogen niet verstoord worden. Bij (kans op) verstoring is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist.

De Laatvlieger gebruikt het gebied mogelijk als jachtterrein, maar dan alleen de randen van het bosgebied en open delen van de sportvelden. Verblijfplaatsen van deze gebouw- en boombewonende soort hoeven in het plangebied niet verwacht te worden. Voor het jachtgebied geldt hetzelfde als opgemerkt bij de Gewone dwergvleermuis.

De Eekhoorn gebruikt het plangebied mogelijk als leefgebied. De soort heeft vaste verblijfplaatsen (nesten) die overal in het gebied voor kunnen komen. Voor verwijdering van dergelijke plaatsen is een ontheffing vereist. De Groene specht gebruikt het plangebied mogelijk als leefgebied. Vaste verblijfplaatsen (spechtengaten in bomen) moeten ontzien worden. Bij verwijdering is een ontheffing vereist en geldt de zware toets.

De Grote bonte specht gebruikt het plangebied als leefgebied. Voor verblijfplaatsen geldt hetzelfde als opgemerkt bij de Groene specht.

De Hazelworm gebruikt het plangebied mogelijk als leefgebied. In het gebied zijn hellingen aanwezig, op het zuiden geëxposeerd, maar ook open plekken waar de zon tot op de bosbodem kan doordringen. Deze zullen daardoor gebruikt kunnen worden om op te warmen.

Voor de uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is, zoals hiervoor genoemd, onder voorwaarden ontheffing verleend.

De voorwaarden houden in dat de werkzaamheden, onder begeleiding van een deskundige, zorgvuldig zullen worden uitgevoerd. Dit houdt in grote lijnen in dat werkzaamheden buiten het broed- en kraamseizoen worden uitgevoerd en eventuele rust- en verblijfplaatsen en individuen van een soort zorgvuldig worden behandeld.

Voor het plaatsen van het geluidsscherm is in de aanvraag aangegeven dat het gebied aan beide zijden van het geluidsscherm geschikt gemaakt zal worden voor de hazelworm en dat het geluidsscherm passeerbaar wordt gemaakt. Het werkelijk verlies van geschikt habitat is door deze maatregelen minimaal. De versturende werkzaamheden worden voor de winterrustperiode van de hazelworm gestart. In de ontheffing is als voorwaarde gesteld dat wanneer de versturende werkzaamheden in de winterrustperiode van hazelworm (globaal van oktober tot en met februari) moeten worden uitgevoerd, dient het plangebied voorafgaand aan de winterrustperiode ongeschikt gemaakt te worden, zodat hazelwormen niet in het plangebied gaan overwinteren.

5.9 Archeologie

Zoals genoemd in paragraaf 3.4 is per 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten.

In dit kader heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld, waaruit blijkt dat het plangebied voor een groot deel in een 'zone met middelhoge verwachting' ligt, zoals aangegeven op de 'Archeologische beleidsadvieskaart'.

In het kader van de eerdere planvorming voor het gebied Sterrenberg is door RAAP archeologisch adviesbureau, in oktober en november 2005 voor het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'deelgebied Sterrenberg in Huis ter Heide, archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend onderzoek (verkennende fase)' van februari 2006. Over de bevindingen is overleg gevoerd met de provincie.

De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek van RAAP zijn tweemaal:

- op grond van de bodemopbouw, bodemverstoringen het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt in het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen;
- ten aanzien van de historisch geografische elementen wordt aanbevolen deze enerzijds nader in kaart te brengen en anderzijds in te passen bij de herinrichting van het gebied.

In het verlengde hiervan is de historische roedenverkaveling in het plan opgenomen als te beschermen waarde. Deze is tevens op de plankaart aangegeven.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opbouw regels en plankkaart

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

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

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008)" 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

- antidubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht
- Slotregel

6.2 Opbouw bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsbepaling wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt.

Tevens kan de bestemmingsbepaling een stelsel bevatten voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De indeling van een bestemmingsbepaling is als volgt:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- nadere eisen
- afwijking van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- afwijking van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- wijzigingsbevoegdheid

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

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

In SVBP 2008 worden diverse aanbevelingen gedaan voor wat betreft de plankaart, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond en verhouding van de op de plankaart voorkomende lijndiktes. 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

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

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 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

"bijgebouw"

Bij de verschillende bestemmingen kan er sprake zijn van bijgebouwen. In het kader van de bestemmingsplanregeling is het begrip "bijgebouw" gereserveerd voor de woonregeling, want juist daar is het wenselijk om een specifieke regeling voor wat betreft bijgebouwen te hanteren. Onder bijgebouwen worden in dit plan tevens aan- en uitbouwen begrepen. Een bijgebouw is een bij een woning behorend gebouw dat *al dan niet in directe verbinding* staat met de woning en dat, *indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning* is bestemd.

De toevoeging dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning is bestemd, dient om de meestal ongewenste situatie te voorkomen dat er geheel los van de woning in bijgebouwen wordt gewoond en er zo in bijvoorbeeld de achtertuin zelfstandige, aparte woonruimten of woningen kunnen ontstaan. Middels een afwijking is het mogelijk om vanwege dringende sociaal-economische redenen een vrijstaand bijgebouw in te richten als woonruimte voor bijvoorbeeld mantelzorg. Het moet dan altijd om een tijdelijke situatie gaan.

Detailhandel

Hier is de algemeen gebruikte en gebruikelijke omschrijving gehanteerd, echter met toevoeging van "overwegend". Dit om te voorkomen dat verkoop voor gebruik in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit in strijd zou zijn met de omschrijving van "detailhandel"; men zou dan bijvoorbeeld in een winkel geen kantoorartikelen aan een kantoor -dus voor gebruik in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit- mogen verkopen.

Peil

Begrip peil is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld zoals die was toen de omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) werd verleend. Het later ophogen van het terrein heeft niet tot gevolg dat er hoger gebouwd mag worden. De toevoeging "voorafgaand aan het verlenen van de bouwvergunning" is opgenomen om de privacy van burens te beschermen.

Seksinrichting

De omschrijving is afgeleid van het Handboek Lokaal Prostitutiebeleid van de VNG. De omschrijving is "teruggebracht" tot hetgeen in het bestemmingsplankader als ruimtelijk en planologisch relevant kan worden geacht.

Voorgevelrooilijn

In de bijlage van het Besluit omgevingsrecht is "voorgevelrooilijn" omschreven als: "voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening". Het Bblb geeft geen inhoudelijke omschrijving. De in deze regels opgenomen omschrijving is toegespitst op de toepassing als referentielijn voor de situering van gebouwen, met name aan- of uitbouwen,

bijgebouwen, overkappingen en erf- of perceelafscheidings.

Zorgwoning

Deze is als volgt omschreven: een woning waarvan de situering in de nabijheid van de op het terrein aanwezige gezondheidszorgvoorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen wenselijk of noodzakelijk is, omdat de bewoners voor hun functioneren zijn aangewezen op deze voorzieningen.

Voor het bewonen van een zorgwoning is derhalve geen indicatie verplicht.

Met nadruk zij er daarbij op gewezen dat familie die achterblijft na overlijden van de hulpbehoevende, niet weg hoeft uit de woning.

Artikel 2 Wijze van meten

In de standaardregels zijn de wijzen van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP 2008.

Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

6.4.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor het te behouden bos langs de Amersfoortseweg en de hier voorkomende algemene natuurwaarden.

Artikel 4 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is gehanteerd voor een combinatie van wonen, publieksgerichte dienstverlening, horeca B, zorg en maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 5 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen met bijbehorende voorzieningen zoals paden, speelvoorzieningen, kunstwerken, monumenten e.d. Het groen mag niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 6 Maatschappelijk

Voor de bestemming "Maatschappelijk" is gekozen voor een brede maatschappelijke bestemming waarin uitwisseling van maatschappelijke functies binnen de bestemming mogelijk is.

Artikel 7 Recreatie

Deze bestemming betreft in hoofdzaak de gronden van de kinderboerderij en omgeving. Hierbinnen is ruimte voor sport- en speelvoorzieningen en dagrecreatie in brede zin.

Artikel 8 Tuin

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

de woning en de bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 9 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als woonstraten krijgen de bestemming "Verkeer".

In de regels wordt uitgegaan van een weg met twee rijstroken. Een rijstrook is de strook die breed genoeg is voor een auto. De meest voorkomende vorm van een weg met twee rijstroken is de weg met één strook heen en één strook terug.

Artikel 10 Wonen

Deze bestemming betreft zowel vrije kavels als (zorggerelateerde) appartementen.

Door middel van een nadere aanduiding wordt binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De aanduiding [vrij] staat voor vrijstaande woningen. De aanduiding [gs] staat voor gestapelde woningen.

Bouwvlakken

De woonbebouwing wordt zo veel mogelijk vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de hoofdbebouwing worden gebouwd. Van belang voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen is de diepte van de bouwvlakken.

In dit plan is binnen de bestemming de oprichting van vrijstaande en gestapelde woningen mogelijk. Per bouwvlak is aangegeven welk type ter plaatse is toegelaten. Tevens is aangegeven hoeveel woningen mogen worden gebouwd.

In principe mag bij gestapelde woningen het gehele bouwvlak worden bebouwd. Voor vrijstaande woningen geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60% voor het bouwperceel en geldt voor hoofdgebouwen een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Deze bepalingen dienen om te voorkomen dat het gewenste bebouwingsbeeld, namelijk vrijstaande woningen in de praktijk verwordt tot aaneengesloten woonbebouwing.

Bouwhoogte

In de planregels is gewerkt met een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter voor vrijstaande woningen en een bouwhoogte van maximaal 16 meter voor het appartementengebouw.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen mogen in de bestemming "Wonen" ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Bedacht dient te worden dat het bouwvlak in principe tot 60% mag worden bebouwd met de woning zelf, inclusief (latere) uitbreidingen van de woning met dezelfde of een lagere hoogte dan de woning.

De gezamenlijke oppervlaktemaat van vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen is op 40 m² gesteld. Indien het bouwperceel groter is dan 1.000 m², mag deze gezamenlijke oppervlaktemaat toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m². Bestaande bijgebouwen en overkappingen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de diverse bouwbepalingen geregeld om te voorkomen dat ze, ten onrechte, onder het overgangsrecht zouden komen te vallen. De term "vergunningplichtige" dient om duidelijk te maken dat voor deze bijgebouwen

een toets aan het bestemmingsplan moet plaatsvinden. Daarnaast is het mogelijk om op het achtererf maximaal 30 m³ bijgebouwen en andere bouwwerken (bijbehorende gebouwen) op te richten zonder enige toets aan het bestemmingsplan (en vergunningvrij).

Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel van 55% bepaald. Om onterechte overgangsrechtelijke situaties te vermijden, is hieraan toegevoegd, dat indien de het bestaande percentage meer bedraagt, dat percentage is toegestaan.

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

Het begrip "overkapping" -meestal een carport- wordt hier als apart bouwwerk vermeld en als zodanig geregeld. Daarmee wordt aangesloten bij het Besluit omgevingsrecht, waarin een "overkapping" net als ander bijbehorende bouwwerken onder bepaalde voorwaarden "vergunningvrij" is. Of een overkapping wanden heeft of mag hebben en hoeveel, en of het een "gebouw" (met wanden) of een "ander bouwwerk" (zonder wanden) is, wordt, net als in het Bor, niet nader bepaald.

De bepaling betreffende de afstand tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens tussen vrijstaande woningen dient om te voorkomen dat er te kleine tussenafstanden tussen woningen ontstaan en zo inbreuk wordt gemaakt op het gewenste bebouwingsbeeld. Bijgebouwen en overkappingen mogen wél tot aan de zijdelingse perceelsgrens; dat maakt "schakelen" via kleinere, lagere en eventueel ook terugliggende bouwmassa's mogelijk. Deze bepaling geldt binnen een bouwvlak en is met name toepasbaar in bouwvlakken die een strook vormen.

Beroep of bedrijf aan huis

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

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

Artikel 11 Woongebied

Deze gronden zijn bestemd onder meer voor wonen, zorgwoningen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en groen- en speelvoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen en bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen (hiermee worden de gebruikelijke nutsvoorzieningen bedoeld, evenals bijvoorbeeld voorzieningen voor de afkoppeling/infiltratie van regenwater en voorzieningen ten behoeve van WKO).

De bestemming Woongebied is gebruikt voor het volgens het stedenbouwkundig plan Abrona/Sterrenberg te ontwikkelen woongebied (met grondgebonden en gestapelde (zorg)woningen). Met de ontwikkeling van dit woongebied is een lange periode gemoeid. In die lange periode kunnen inzichten en omstandigheden wijzigen. Om die reden is er voor gekozen om de ontwikkeling

mogelijk te maken met een globale eindbestemming die voldoende zekerheid geeft aan omwonenden. Zo is de exacte verkaveling van de woongebieden vrij gelaten, maar zijn voor afwijkende gebouwen de maximale bouwhoogtes aangegeven.

Bouwregels

Voor gestapelde (zorg)woningen geldt een maximaal bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel. Voor grondgebonden woningen geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60%. Voor deze woningen is tevens een afwijkingmogelijkheid opgenomen tot 80% voor de realisering van patiowoningen.

In de bouwregels is in het woongebied een mogelijkheid opgenomen om ondergronds tot een diepte van 8 meter te bouwen (bouwdiepte). Deze diepte is noodzakelijk om ook met de hoogteverschillen ter plaatse van de kuil uit de voeten te kunnen.

De combinaties wonen en zorg

Voor de beantwoording van de vraag of een functie moet worden gerangschikt onder de bestemming "Woongebied" dan wel de bestemming "Gemengd", kunnen de volgende criteria worden toegepast:

1. is de component zorg groter dan de component wonen (aan te tonen door de aanvrager): bestemming "Gemengd";
2. in hoeverre is er sprake van zelfredzaamheid;
3. wat is de grootte/omvang van de zorgcomponent;
4. is de component wonen groter, dan blijft de bestemming "Woongebied" of "Wonen" in beeld;

Beroep of bedrijf aan huis

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

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

6.4.3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling

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

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan- en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

In de bouwregels zijn tevens de te hanteren parkeernormen voor het gehele plangebied opgenomen.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. Omdat in het plangebied dergelijke inrichtingen niet gewenst worden geacht, worden deze dan ook expliciet voor alle bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing en bebouwing die nodig is ten behoeve van het verkeer binnen een zone van 1 meter naast de verkeersbestemmingen;
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 16 Overige regels - Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In deze bepaling zijn de in de verschillende bestemmingen voorkomende plichten voor 'omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' overzichtelijk in een tabel gezet. Per bestemming is aangegeven voor welke werken en werkzaamheden een dergelijke omgevingsvergunning moet worden verkregen.

6.4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

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

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

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in

strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Artikel 18 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor een deel van het terrein, daar waar de zorgvoorzieningen worden voortgezet, gaat het bestemmingsplan uit van de bestaande situatie met enige uitbreidingsruimte. Het betreft de gebieden met de bestemmingen Gemengd en Maatschappelijk.

Voor het overige plangebied geldt dat wel sprake is van een grootschalige herontwikkeling ten behoeve van woningbouw, zorgvoorzieningen en recreatie. Hoewel het een grootschalige ontwikkeling betreft moet worden opgemerkt dat de bouwtitel voor de realisering van de woningbouw reeds in het vigerende bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o. is vastgelegd.

Aan het ontwikkelen van nieuwbouw en herinrichting binnen deze gebieden zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden.

De kosten voor planvorming, bouwrijp maken, bouwen, aansluiting op nutsvoorzieningen, beheer en onderhoud, etc. zijn voor de aanvrager (burger/ontwikkelaar) van de mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde aanvragen kunnen via de leges worden verhaald.

Het kostenverhaal, zoals hierboven bedoeld, is veilig gesteld door middel van een reeds bestaande overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zeist.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraak

Het voorliggende bestemmingsplan zal niet in het de inspraak worden gebracht, maar na vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro als ontwerp ter inzage worden gelegd. Daarbij wordt opgemerkt dat op de voorgenomen ontwikkelingen reeds in het kader van het bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o. inspraakreacties en zienswijzen zijn ingebracht en behandeld.

De aanpassingen van het plan zijn onderschikt van aard en om die reden wordt een extra inspraakronde niet nodig geacht.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan Sterrenberg is aan de besturen van betrokken overheden/diensten, zoals dit ook in het kader van het bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o. reeds is geschied. Hierop zijn vier reacties ontvangen.

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het waterschap heeft geen opmerkingen op het plan. Overlegpartner meldt dat in het kader van het bestemmingsplan Amersfoort e.o in 2006 is gereageerd. De ruimtelijke ontwikkeling in bovenstaand bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor water.

Antwoord gemeente

Van de reactie is kennis genomen.

2. Gemeente Soest

De gemeente heeft twee opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

1 Het lijkt erop dat de verkeersbestemming tussen het terrein van Abrona en de Amersfoortsestraat/-weg onvoldoende breed is voor de toekomstige verkeersfunctie

2 Inmiddels is er in overleg met Sterrenberg V.O.F. een ander (goedkoper) wegtracé bedacht voor de weg naar de sportvelden beneden, gebaseerd op het bestaande tracé, uitgebreid met parkeren. Een definitief ontwerp moet nog gemaakt worden. Gevraagd wordt hiermee rekening te houden.

Antwoord gemeente

Omtrent de het eerste onderdeel heeft nader onderzoek en overleg plaatsgevonden. Inmiddels is duidelijk dat het beoogde verkeersontwerp (Amersfoortseweg/Rademakersstraat), met een kleine aanpassing, past in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan behoeft om die reden geen aanpassing.

De tweede opmerking heeft geleid tot een kleine aanpassing in de plankaart. In overleg met overlegpartner is besloten de gevraagde aanpassing door te voeren en twee kleinere groenbestemmingen te wijzigen naar de bestemming verkeer. Hiermee kan gebruik worden gemaakt van het bestaande wegtracé.

3. Provincie Utrecht

Provincie geeft aan dat er ten opzichte van het bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o. geen nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen. Provincie heeft dan ook geen op- of aanmerkingen over het voorontwerp-bestemmingsplan Sterrenberg.

Antwoord gemeente

Van de reactie is kennis genomen.

4. VROM-inspectie van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

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

Antwoord gemeente

Van de reactie is kennis genomen.

8.3 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sterrenberg' met de daarop betrekking hebbende stukken heeft vanaf donderdag 20 januari tot en met woensdag 2 maart 2011 (6 weken) ter visie gelegen. In deze periode is één zienswijze (Stichting Milieuzorg Zeist) binnengekomen.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de Stichting. De Stichting heeft op grond van de nadere toelichting en gemaakte afspraken de zienswijze ingetrokken. De gemeente heeft kennisgenomen van het bereikte resultaat en kan daarmee instemmen.

De afspraken leiden tot één ondergeschikte ambtshalve wijziging.

De wijziging heeft betrekking op het aanpassen van de bestemming 'Recreatie' (de kinderboerderij) zoals die op de verbeelding voor de zogenaamde kuil tussen de Sterrenberg en de A28 is opgenomen.

Omdat dit gebied deel uit maakt van een belangrijke groene verbinding tussen groenstroken aan de zijde van de A28 en de Sterrenberg is vanaf de oostelijke plangrens een strook van 30 meter als 'Groen' bestemd. Hiermee wordt aangesloten op het bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o., waarin eveneens een bestemming 'Groen' is opgenomen.

Er blijft nog een strook van ruim 5 meter over tot aan de paardenpak (behorend bij de kinderboerderij), deze blijft als 'Recreatie' bestemd.

In bijgaande figuur (volgende bladzijde) is een uitsnede van de aangepaste verbeelding toegevoegd.

Bovendien is op een aantal aspecten een nadere toelichting gegeven.

Het betreft onder meer de bestemming 'Verkeer' die aan de centrale Sterrenberglaan (oost-west lopende ontsluitingsweg) is toegekend.

In het bestemmingsplan is gekozen voor een ruime bestemming 'Verkeer', waarbinnen naast de rijbanen voor gemotoriseerd verkeer, ook fiets- en voetpaden, bermen, etc. kunnen worden vormgegeven. Door een dergelijke brede bestemming kunnen voorafgaand aan de definitieve inrichting nog aanpassingen worden doorgevoerd (bijvoorbeeld aanpassing profielen) zonder dat dit tot een aanpassing van bestemmingen leidt. Het opnemen van bijvoorbeeld een bestemming 'Groen' doet wellicht meer recht aan het beoogde ruime laanprofiel, maar zorgt tegelijkertijd voor minder flexibiliteit. Uitgangspunt blijft derhalve een ruime bestemming 'Verkeer' waarbinnen de groene kwaliteiten en in het bijzonder het laanprofiel tot uitvoering kunnen worden gebracht. Bij de uitvoering van de definitieve plannen zal hier op worden toegezien.

Ook is de plansystematiek van de bestemming 'Woongebied' nader toegelicht. Doordat in de regels het totaal aantal woningen is vastgelegd, in combinatie met een maximale bebouwingsregeling per bouwperceel, is de groene kwaliteit in het gebied in planologische zin gewaarborgd. Met andere woorden, het plan biedt voldoende zekerheid, dat het (woon)gebied niet geheel volgebouwd zal worden en biedt derden voldoende rechtszekerheid om de gewenste openheid, indien er sprake zou zijn van een (dreigende) overtreding, af te dwingen.

Met in achtneming van de bovengenoemde ondergeschikte ambtshalve wijziging zal het bestemmingsplan verder ongewijzigd worden vastgesteld.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Sterrenberg'



Uitsnede verbeelding vastgesteld bestemmingsplan 'Sterrenberg'