

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN

PARTIELE HERZIENING KERCKEBOSCH

Opdrachtnummer : 99.203
ID nr. : NL.IMRO.0355.BPphkerckebosch-VS01
Datum : april 2015
Versie : 17
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 28 april 2015 –15RAAD0014

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Wijzigingsplan en Partiële Herziening	6
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4	De Partiële Herziening	9
1.5	Cumulatie van wijziging en herziening	12
1.6	Woningaantal	14
1.7	Leeswijzer	14
2	DE HERZIENING	15
2.1	Teruggeven BZO aan de natuur	15
2.2	Laagbouw woningen op locatie naast WIC.....	17
2.3	Vrije kavels in de voorzieningenzone	20
2.4	Verruiming Scheg 3 in ruil voor beperken CVK.....	26
2.5	Tracé nieuwe ontsluitingsweg	29
2.6	Exploitatie Multi Functionele Accommodatie	30
2.7	Woonbestemming voor boswoning Sophialaan.....	35
2.8	Hoog Kanje van verkeersbestemming naar bosbestemming	36
2.9	Gelijk schakelen goot- en bouwhoogte grondgebonden woningen	36
2.10	Begrenzing woonscheg 2	36
2.11	Reparatie Moederplan.....	37
2.12	Regels voor ontwikkeling en regels voor beheer.....	38
2.13	Parkeren in bestemmingsplan.....	39
3	DE HERZIENING	41
3.1	Europees beleid	41
3.2	Rijksbeleid	41
3.3	Provinciaal beleid	46
3.4	Regionaal beleid	50
3.5	Gemeentelijk Beleid	52
4	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	65
4.1	Inleiding	65
4.2	Bedrijven en milieuzonering	65
4.3	Wet geluidhinder	67
4.4	Luchtkwaliteit.....	70
4.5	Besluit Externe Veiligheid	74
4.6	Bodem	77
4.7	Water.....	78
4.8	Ecologie.....	82
4.9	Archeologie.....	85
4.10	Duurzaam Bouwen.....	85
5	JURIDISCHE ASPECTEN	89
5.1	Inleiding	89
5.2	Opbouw regels en verbeelding	89
5.3	Opbouw bestemmingsregels.....	90
5.4	Opbouw (analoge) verbeelding	91

5.5	Toelichting op de artikelen	91
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	97
7	OVERLEG EN INSpraak.....	99
7.1	Inspraak en wettelijk vooroverleg	99
7.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan.....	99

Bijlagen bij toelichting:

1. Archeologisch onderzoek, BAAC bv, Zeist Plangebied Wijk Kerckebosch, rapport V-11.0346, november 2012.
2. Verkennend bodemonderzoek Herontwikkeling Kerckebosch Zeist, 27 juli 2012, project 17636, Grondslag bodemkwaliteitsbureau.
3. Actualisatie 'Nee, tenzij-toets Kerckebosch Zeist, Zoon m.m.v. Goderie, 16 januari 2014.
4. Actualisatie flora- en faunatoets Kerckebosch Zeist, Zoon m.m.v. Goderie, 16 januari 2014.
5. Nota van inspraak en vooroverleg Kerckebosch, oktober 2014.
6. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, februari 2015.

1 INLEIDING

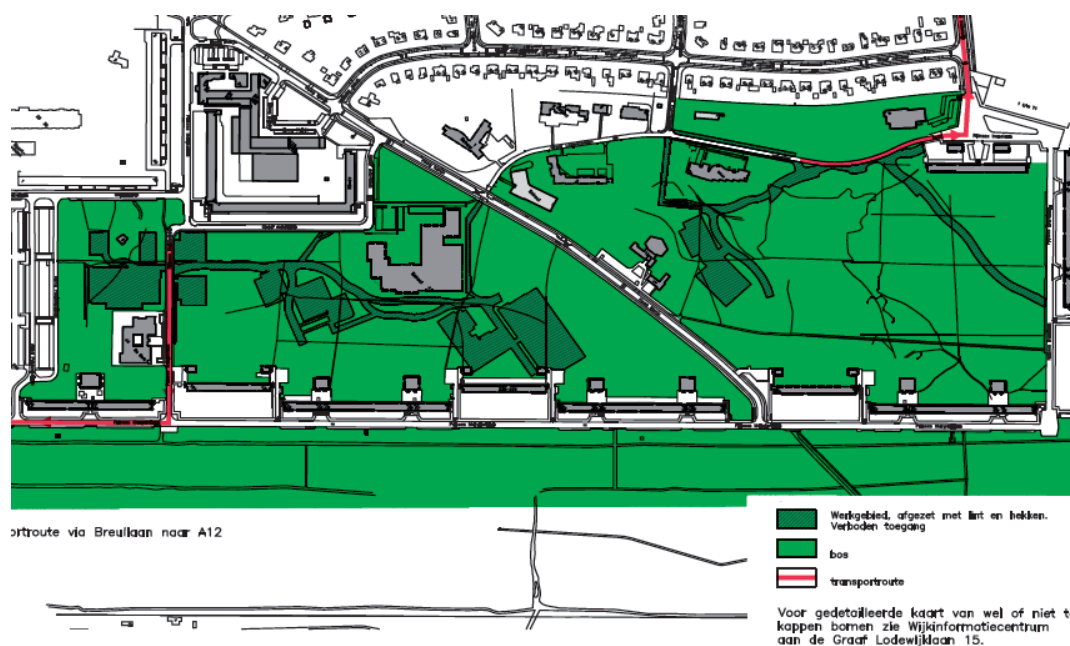
1.1 Aanleiding

In 2009 heeft de raad van de gemeente Zeist het 'Masterplan Kerckebosch' vastgesteld met de uitgangspunten en hoofdlijnen voor de herstructurering van Kerckebosch.

Het masterplan is vervolgens in 2010 vertaald naar het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch', dat op 16 februari 2010 door de gemeenteraad werd vastgesteld, en onherroepelijk is sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 28 december 2011.

Voor het gedeelte van Kerckebosch is het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht, en beoogd het de herinrichting en herstructurering van Kerckebosch mogelijk te maken.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is er hard gewerkt aan de uitwerking in het veld en de detaillering van het inrichtingsplan. De uitvoering is al enige tijd bezig (bouwrijp maken en kappen van fase 1 is inmiddels gereed en de bouw van fase 1 is begonnen), maar de beoogde ontwikkelingen -sloop van de flats en nieuwbouw woonscheggen - zullen nog geruime tijd vergen om te realiseren.



Kaart kapwerkzaamheden (bron: website Kerckebosch Zeist)

Door de omvang van het project zit er tussen planvorming en uitvoering de nodige tijd. Zo is het bestemmingsplan nog afgestemd op het concept-inrichtingsplan van 'eind 2009' ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Ondertussen is de (economische) situatie ingrijpend veranderd en zijn aanpassingen nodig om daar goed op in te kunnen spelen. Voor een deel was daar in het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' al rekening mee gehouden door wijzigingsbevoegdheden in het plan op te

nemen, waarmee bijvoorbeeld de woonscheggen 10 meter kunnen worden verbreed (onder voorwaarden).

Maar de gewijzigde economisch situatie en voortschrijdend inzicht nopen tot aanpassingen waarvoor de wijzigingsbevoegdheid alleen niet toereikend is (parkeren onder gebouwen en op maaiveld in plaats van onder gebouwen + onder openbaar gebied, grondgebonden woningen in plaats van appartementen en ook op plaatsen waar eerst nog maatschappelijke voorzieningen waren gedacht). Aanpassingen die buiten de randvoorwaarden voor wijziging vallen, kunnen niet door het college van burgemeester en wethouders worden afgehandeld maar moeten terug naar de Gemeenteraad. Om die reden is -naast het wijzigingsplan - ook een gedeeltelijke herziening van het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' nodig.

Hierna in paragraaf 1.2 is toegelicht welke onderdelen in het wijzigingsplan aan bod komen en welke onderdelen in de partiële herziening.

1.2 Wijzigingsplan en Partiële Herziening

In de wijzigingsbevoegdheden heeft de Gemeenteraad van Zeist de randvoorwaarden aangegeven waarbinnen burgemeester en wethouders onderdelen van het moederplan kunnen wijzigen, zonder daarvoor terug te hoeven naar de Raad. In het wijzigingsplan worden 4 onderdelen gewijzigd. Het gaat daarbij om de verschuiving van bestemmings- en bouwvlakgrenzen met ten hoogste 10 meter (detailleren verkeersbestemming, verruimen woonscheggen, verruiming bouwvlak naast Christelijk College Zeist), en om een wijziging van de maatschappelijke bestemming ter plaatse van de Damiaanschool naar de woonbestemming.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt tegelijk met deze partiële herziening in procedure gebracht. Maar omdat het wijzigingsplan niet langs de Raad hoeft is de procedure veel korter dan die van een partiële herziening en kan het wijzigingsplan eerder worden vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het Moederplan eerst wordt gewijzigd en dat vervolgens het gewijzigde Moederplan wordt herzien.

Als het wijzigingsplan eenmaal is vastgesteld maakt het deel uit van het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'. Het gaat daar als het ware in op, en vormt geen zelfstandig bestemmingsplan. Tegen de wijziging van het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De partiële herziening daarentegen is een zelfstandig bestemmingsplan. Het wordt door de Raad vastgesteld en moet de gehele procedure voor een bestemmingsplan doorlopen. De procedure voor deze partiële herziening is daarom langer dan die voor het wijzigingsplan.

Bij de start gaat het **voorontwerp** van deze partiële herziening samen met het **ontwerp**-wijzigingsplan ter inzage, maar daarna volgen beide plannen hun eigen procedure. Voor de partiële herziening is dat eerst het voorontwerp met de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven, dan het ontwerp met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, en ten slotte de vaststelling door de Gemeenteraad met de mogelijkheid om daartegen beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Het wijzigingsplan gaat eerst als ontwerp ter inzage met de mogelijkheid om daartegen zienswijzen in te dienen, vervolgens wordt het door het College van

Burgemeester en Wethouders vastgesteld met de mogelijkheid om daartegen beroep in te stellen bij de ABRs.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

In het wijzigingsplan dat gelijktijdig met deze herziening in procedure wordt gebracht, zijn op de volgende locaties wijzigingen voorzien:

- A. ter plaatse van de nieuwe Kerckeboschlaan ter hoogte van de Christus Verrijzenis Kerk is een geringe verschuiving van de verkeersbestemming nodig om de weg tussen de bomen door te leiden;
- B. ter plaatse van de woonscheggen is een verruiming nodig (de grenzen worden plaatselijk met 10 meter verschoven) om de gewijzigde verkavelingen met grondgebonden woningen te kunnen inpassen en om de verkavelingen te optimaliseren;
- C. naast het Christelijk College Zeist is een verruiming van het bouwvlak nodig (de zuidelijke grens wordt 10 meter verschoven) om een betere invulling en een meer gangbare kavel mogelijk te maken;
- D. ter plaatse van de Damiaanschool is de maatschappelijke bestemming gewijzigd in een woonbestemming om de vrijkomende schoollocatie in te zetten voor de bouw van grondgebonden woningen.

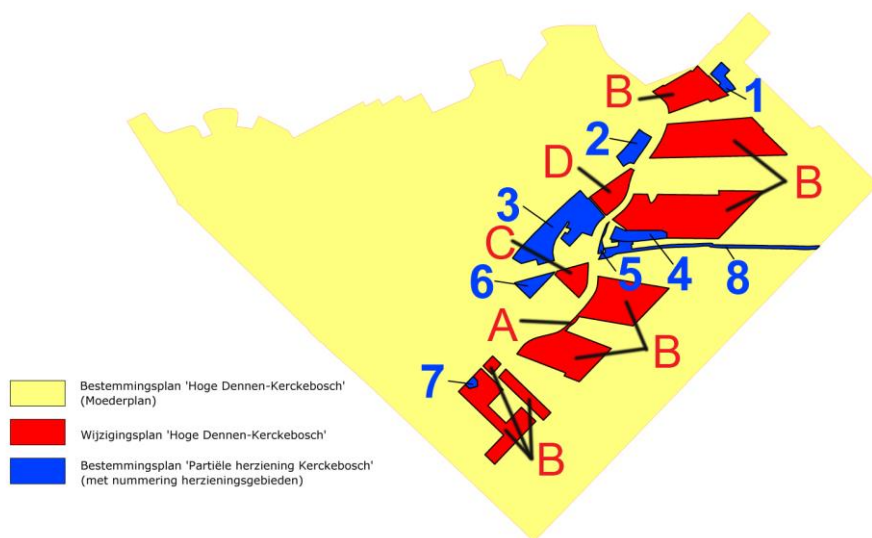
In deze partiële herziening zijn daarnaast de volgende 10 locaties opgenomen waar aanpassingen nodig zijn:

1. Speeltuin BZO (terug naar bos);
2. Laagbouw appartementen locatie naast Wijk Informatie Centrum;
3. Vrije woonkavels in voorzieningenstrook;
4. Verruiming Scheg 3 in ruil voor beperken Christus Verrijzenis Kerk;
5. Nieuwe ontsluitingsweg ter plaatse Christus Verrijzenis Kerk;
6. Nieuwe Multi Functionele Accommodatie;
7. Boswoning Sophialaan krijgt woonbestemming.
8. Hoog Kanje geen verkeersbestemming maar bos.
9. Gelijk schakelen goot- en bouwhoogte grondgebonden woningen.
10. Begrenzing scheg 2.

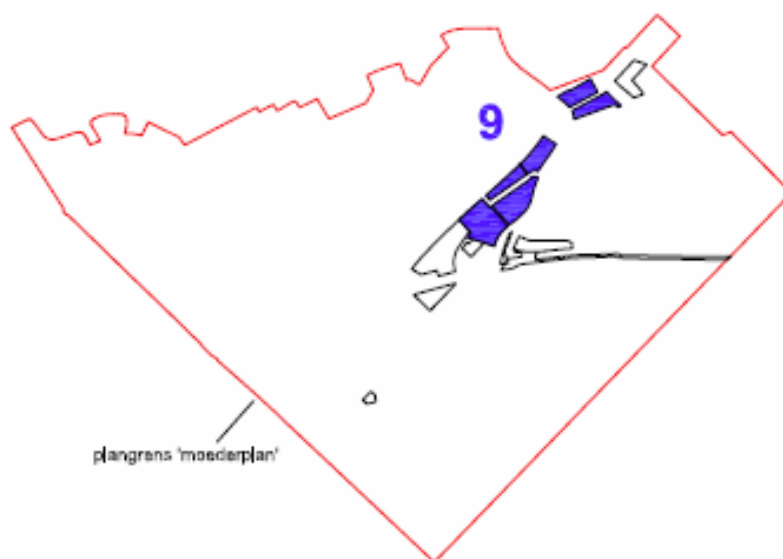
Daarnaast is de reparatie van 3 kleine omissies in het Moederplan beoogd (opnemen begrip supermarkt en tekstverbetering in de vergunningplicht voor werken en werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning) en schrappen van de mogelijkheid voor uitstalkasten in de woongebieden).

In de figuur hierna zijn de onderdelen van de partiële herziening (blauw en genummerd) en de onderdelen van het wijzigingsplan (rood) op de kaart aangewezen.

In de herzieningsgebieden met nummer 9 is de goot- en bouwhoogte van vrijstaande woningen, twee aaneen gebouwde woningen en meer aaneen gebouwde woningen, gelijk geschakeld naar een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter (m.u.v. locatie naast WIC). Deze gebieden overlappen herzieningsgebied 2, deels herzieningsgebied 3, wijzigingsgebied B en wijzigingsgebied D. Voor het overzicht is herzieningsgebied 9 op een afzonderlijk kaartje weergegeven.



Overzicht ligging herzieningsgebieden nummer 9



1.4 De Partiële Herziening

Met deze partiële herziening is zoals aangegeven de aanpassing beoogd van 9 locaties in Kerckebosch en de reparatie van 3 kleine onderdelen van de regels (toevoegen begrip supermarkt en tekst verbetering vergunningplicht voor werken en werkzaamheden) en schrappen van de mogelijkheid voor uitstalkasten in de woongebieden).

Daarbij gaat het vooral om de noodzaak om in te spelen op de gewijzigde economische omstandigheden. Nu na vele jaren van voorbereiding eindelijk met de uitvoering kan worden gestart, dwingt de crisis op de huizenmarkt tot een ander aanbod van woningtypen en een aanpassing van de plannen. Zo is in de planvorming voor Kerckebosch teruggekomen op het eerdere (te weinig doordachte) uitgangspunt om al het parkeren ondergronds op te lossen. Het effect daarvan was namelijk dat er één grote 'parkeerbak' moest worden gemaakt onder zowel de gebouwen als onder de openbare ruimte. Het gevolg daarvan zou zijn dat alle bomen in de woonscheggen ten behoeve van parkeren zouden moeten worden gekapt. Herplanten in de woonscheggen zou vanwege de ondergrondse parkeerbakken maar zeer beperkt mogelijk zijn (en in ieder geval met veel kleinere bomen). Daarom is er voor gekozen om binnen de woonscheggen alleen nog onder de gebouwen te parkeren, en in het openbare gebied te parkeren op het maaiveld tussen de bomen. Op die wijze kunnen een groot aantal bomen in de woonscheggen behouden blijven. Maar dat betekende wel een ruimere verkaveling van de openbare ruimte waarin ook het parkeren moest worden opgelost met als gevolg de noodzaak om de woonscheggen te verbreden.

Verder is op dit moment in Zeist nog wel vraag naar grondgebonden, maar nauwelijks naar appartementen. Het is zaak om daar nu gelijk op in te spelen. De herstructurering moet immers voor een belangrijk deel worden gefinancierd door eerst nieuwe woningen te verkopen, en de opbrengsten daarvan in te zetten voor de bouw van sociale woningen. Dat betekent dat niet met de uitvoering kan worden gewacht tot de woningmarkt weer aantrekt, en in de tussentijd alvast te beginnen met de bouw van sociale woningen. Voor een dergelijke werkwijze is geen financiering.

Bij de verdere uitwerking van de plannen in de periode van de voorbereiding van het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch', is het inrichtingsplan herhaaldelijk aangepast. Zo moest de begrenzing van woonscheg 2 bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangepast omdat de rand van deze scheg in de ecologische hoofdstructuur bleek te liggen (EHS). Voor de woningen die zouden komen in het appartementengebouw dat aan deze rand was voorzien moest een andere locatie worden gevonden en dat heeft tot een aantal verschuivingen in het inrichtingsplan geleid.

Verder heeft de nauwkeurige inventarisatie van waardevolle bomen geleid tot verschuivingen van bebouwing en wegen, en een optimalisering van de verkaveling teneinde zoveel mogelijk bomen in het woongebied te sparen.

Daarnaast is in 2013 besloten om de vernieuwing van Kerckebosch organisch en meer marktgericht te laten verlopen. Doordat er vooral woningen worden gebouwd waarnaar op dit moment vraag is, zullen er minder appartementen en meer grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Hierdoor zullen er minder woningen worden gebouwd en is een andere verdeling tussen bebouwde en onbebouwde gronden nodig. Om meer grondgebonden

woningen te kunnen realiseren is een verbreding van de woonscheggen nodig (door het verschuiven van de bestemmingsgrenzen).

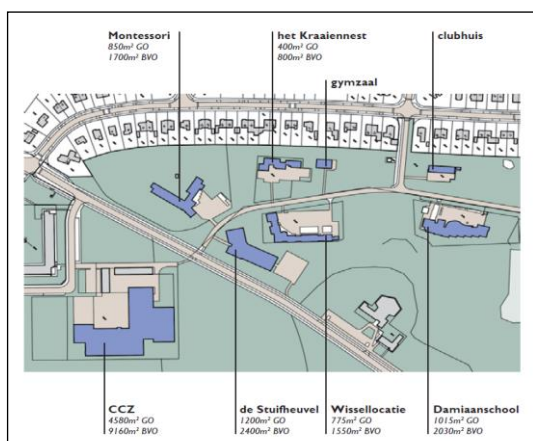
Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat een verbreding van de woonscheggen er niet toe mag leiden dat er tussen de woonscheggen geen 'levensvatbare' bos- en heidewiggen kunnen worden gerealiseerd. Voor elke groene wig is daarom bekeken of er voldoende maat overblijft. Deze maatvoering verschilt voor bos- of voor heidegebied, en aan de binnenzijde mag de bos- of heidewig smaller zijn dan aan de buitenzijde.

Vervolgens is op basis daarvan bekeken of een verbreding van de woonscheggen volgens de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid aanvaardbaar is (grenzen maximaal 10 meter verschuiven en de woonscheg nooit meer dan 10% uitbreiden). Daarbij werd geconstateerd dat de ruimte aan de binnenzijde tussen de scheggen 4 en 5 te krap wordt. Het plan is daarop aangepast door scheg 5 aan de noordzijde niet uit te breiden. Daarna is gekeken welk programma er op basis van marktinzichten binnen deze woonscheggen gerealiseerd zou kunnen worden. Op basis van normafmetingen (per woningtype een bepaald grondoppervlak) is berekend dat er tussen de 800 en 1.060 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is dus aanzienlijk minder dan de oorspronkelijke 1.250 woningen. Het aantal woningen zal derhalve in de herziening van het bestemmingsplan gemaximeerd worden op 1.060.

Door deze aanpassingen is het mogelijk om de woonscheggen te verbreden en tegelijkertijd goede bos- en heidewiggen te realiseren. Het verlies aan areaal bos- en heidewiggen wordt gecompenseerd door de druk op deze gebieden te verminderen door minder woningen te bouwen en door aan de randen van het woongebied minder hoge appartementen te bouwen. Bovendien zal het eigendom en het beheer van de bos- en heidewiggen worden overgedragen aan het Utrechts Landschap, om het behoud van de bos- en heidewiggen te garanderen en een goed beheer te verzekeren. Verder is ook de verkeersbestemming van Hoog Kanje gewijzigd in de bestemming 'Bos' om te verzekeren dat dit een fietspad in het bos blijft, en niet wordt omgezet naar een extra ontsluitingsweg voor de wijk.

Daarbij komt dat er nu eindelijk meer duidelijkheid is over de realisering van de brede school en de behoefte aan nieuwe schoolgebouwen in Zeist. De brede school wordt op de locatie van de huidige Montessorischool ontwikkeld en er is voorlopig geen ruimtevraag voor nieuwe schoolgebouwen in Kerckebosch. Dat betekent dat de locatie van de Damiaanschool, de Wisselschool en de gymzaal vrijkomen.

Deze ontwikkelingen zijn reden geweest om het inrichtingsplan op onderdelen aan te passen. Maatschappelijke gebouwen hebben plaatsgemaakt voor grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap).



Figuur: Het bestaande scholenlaantje

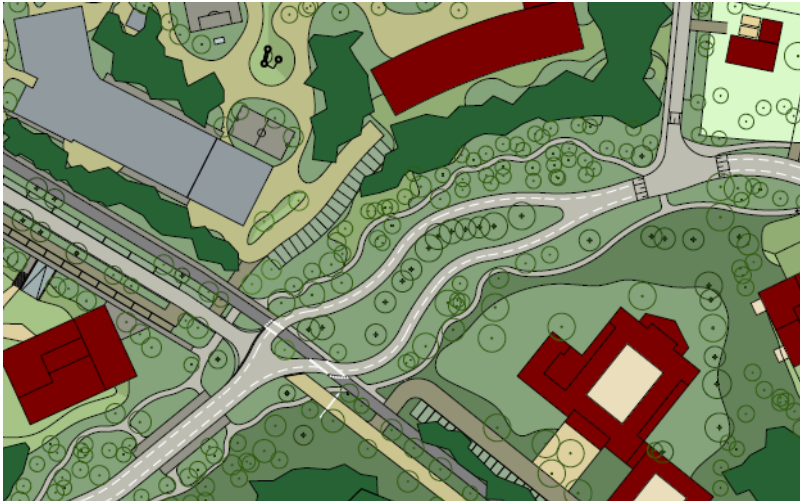
Daartoe is de maatschappelijke bestemming op locatie 3 van deze partiële herziening (Wisselschool en gymzaal) omgezet naar een woonbestemming. De Damiaanschool is in het wijzigingsplan omgezet naar wonen (en niet in deze partiële herziening), omdat deze ontwikkeling al in een vroege fase van de planvorming werd voorzien.



Indicatieve inrichting 2009 (Wissel+gym).

Indicatieve inrichting 2013 (Wissel+gym).

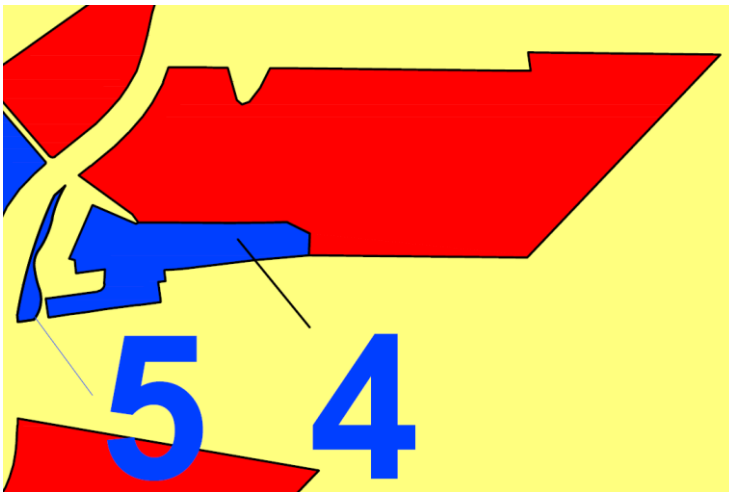
Daarnaast is de partiële herziening bijvoorbeeld nodig om de beoogde infrastructuur zorgvuldig te kunnen inpassen, zonder dat de hoofdlijnen en uitgangspunten van het bestemmingsplan daardoor worden gewijzigd. Zo is de nieuwe ontsluitingsweg niet als één brede strook asfalt door het bos aangelegd, maar opgesplitst in smalle stroken die zorgvuldig tussen de bomen door slingeren.



Kaartfragment indicatief inrichtingsplan, februari 2013

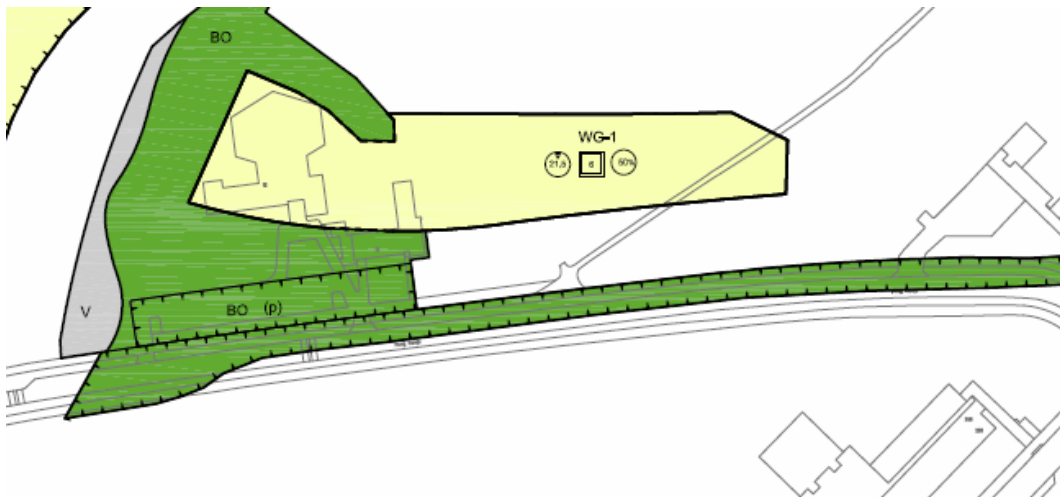
1.5 Cumulatie van wijziging en herziening

Bij een aantal ontwikkelingen wordt eerst gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en vervolgens wordt ook nog een partiële herziening ingezet. Zo wordt woonscheg 3 eerst in het wijzigingsplan verruimd door de grenzen 10 meter te verleggen, en vervolgens wordt woonscheg 3 in de partiële herziening verruimd aan de zijde van de Christus Verrijzenis Kerk.



Toch is hier geen sprake van een 'rupsje nooit genoeg'. Beide instrumenten (wijziging en partiële herziening) zijn nodig om de herstructurering te kunnen realiseren en een kwalitatief hoge inrichting te kunnen garanderen. Zo is naar aanleiding van de inventarisatie van waardevolle bomen geconstateerd dat er in de woonscheggen meer ruimte nodig is om zoveel mogelijk bomen te kunnen behouden en te kunnen inpassen. Daartoe zijn de woonscheggen in het wijzigingsplan verruimd. Bovendien is het tot op heden niet gelukt om voor de Christus Verrijzenis Kerk een haalbare invulling te vinden. Dat betekent dat de kerk niet kon worden behouden en ruimte heeft gemaakt om een kwalitatieve invulling van scheg 3 mogelijk te maken met behoud van de waardevolle bomen en nieuwe woningen op een andere locatie in de scheg.

Uit stedenbouwkundige en ecologische overwegingen is er voor gekozen om op de locatie van de voormalige kerk niet een nieuw gebouw terug te bouwen, maar het programma te integreren in de aangrenzende woonscheg, door deze als het ware recht te trekken. Daartoe heeft een deel van de voormalige maatschappelijke bestemming van de kerk en de boog met waardevolle bomen rond de kerk de bestemming Bos gekregen en een deel de bestemming 'Woongebied-1'.



Kaartfragment Partiële herziening Hoge Dennen-Kerckebosch

Min of meer hetzelfde geldt voor het omzetten van verschillende maatschappelijke bestemmingen naar wonen. Zo wordt eerst de locatie van de Damiaanschool in het wijzigingsplan omgezet naar wonen en vervolgens worden ook de locaties van de Wisselschool en de gymzaal in deze herziening nog eens omgezet naar wonen (zie ook paragraaf 1.4).

Hiervoor is al aangegeven dat al in een vroeg stadium van de planvorming is rekening gehouden met het deelnemen van de Damiaanschool aan de ontwikkeling van een brede school in Kerckebosch. In het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' is daarvoor dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Maar bij het moederplan kon nog niet worden ingespeeld op de gewijzigde economische situatie en het wegvallen van een concrete ruimtevraag van andere scholen in Zeist. Ook kon nog geen voorschot worden genomen op de bereidheid van de schoolbesturen om te komen tot een brede school. Inmiddels is duidelijk dat er vanuit andere scholen in Zeist geen concrete ruimtevraag in Kerckebosch ligt, terwijl er tegelijkertijd wel meer ruimte nodig is om grondgebonden woningen te kunnen bouwen in plaats van appartementen. Ook is inmiddels duidelijk dat er bij alle betrokken partijen bereidheid is om te komen tot een brede school.

Om daar in de plannen op te kunnen inspelen is een partiële herziening van het moederplan nodig. Deze nieuwe ontwikkeling wordt aan de Gemeenteraad voorgelegd die over de vaststelling van de partiële herziening beslist.

1.6 Woningaantal

Bij de ontwikkeling van Kerckebosch is altijd uitgegaan van maximaal 1.250 woningen. Dat aantal is ook in het bestemmingsplan vastgelegd als absoluut maximum. In het wijzigingsplan en de partiële herziening wordt daarop terug gekomen. Als gevolg van economische omstandigheden en de actuele woningvraag is op basis van normafmetingen (per woningtype een bepaald grondoppervlak) is berekend dat er tussen de 800 en 1.060 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is dus aanzienlijk minder dan de oorspronkelijke 1.250 woningen. Het aantal woningen zal derhalve in de herziening van het bestemmingsplan gemaximeerd worden op 1.060.

1.7 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt de partiële herziening behandeld aan de hand van het geldende bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 kort ingegaan op de milieuhygiënische en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd.

Hoofdstuk 5 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid.

NB: Met nadruk zij er op gewezen dat de getoonde kaartfragmenten van het inrichtingsplan indicatief zijn. De beoogde inrichting volgens de indicatieve kaarten is doorgerekend en in ieder geval mogelijk. Maar op de vrije kavels kunnen toekomstige kopers hun eigen inrichting kiezen binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

2 DE HERZIENING

Het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' is in 2010 vastgesteld en afgestemd op het masterplan uit 2009 en de destijds beoogde inrichting volgens het concept-inrichtingsplan van eind 2009. Bij de verdere detaillering van het inrichtingsplan en de uitwerking in het veld is gebleken dat de beoogde inrichting niet op alle onderdelen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan.

De volgende onderdelen passen niet in het geldende bestemmingsplan of behoeven expliciete planologische vastlegging (zoals het teruggeven aan de natuur):

1. Terug geven speeltuin BZO aan de natuur;
2. Laagbouw appartementen locatie naast Wijk Informatie Centrum;
3. Vrije kavels in de voorzieningszone;
4. Verruiming Scheg 3 in ruil voor beperken Christus Verrijzenis Kerk.
5. Tracé nieuwe ontsluitingsweg;
6. Exploitatie Multi Functionele Accommodatie;
7. Woonbestemming voor boswoning Sophialaan.
8. Hoog Kanje geen verkeersbestemming maar bos.
9. Gelijk schakelen goot- en bouwhoogte grondgebonden woningen.
10. Begrenzing woonscheg 2.

Daarnaast is de reparatie van 3 kleine omissies in het Moederplan beoogd (opnemen begrip supermarkt en tekstverbetering in de vergunningplicht voor werken en werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning) en schrappen van de mogelijkheid voor uitstalkasten in de woongebieden).

2.1 Teruggeven BZO aan de natuur

2.1.1 De beoogde ontwikkeling

Uitgangspunt voor het geldende bestemmingsplan uit 2010 is om de recreatieve druk vanuit de woonscheggen op het omringende bos zoveel mogelijk binnen de woonscheggen zelf te situeren –door deze speelvriendelijk en groen in te richten-, en in de boswiggen. Op die wijze kan het bos van de ecologische hoofdstructuur zoveel mogelijk worden ontzien. Met name aan de noordzijde van het plangebied luistert dat nauw omdat de ruimte tussen het hek van woudschoten en de nieuwe woonscheg niet al te breed is. Om dit gebied zoveel mogelijk te ontlasten en het recreatieve gebruik te extensiveren is beoogd om de locatie van de speeltuin van de BZO hier weer terug te geven aan de natuur. De speeltuin zelf wordt naar het scholengebied verplaatst, zodra de brede school is gerealiseerd.



*Kaartfragment: Indicatief
inrichtingsplan februari 2013*

2.1.2 Het geldende bestemmingsplan 2010

In het geldende bestemmingsplan heeft de speeltuin de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen, met bouwmogelijkheden voor een speeltuin- of ander maatschappelijk gebouw. De speelvelden hebben de bestemming 'Groen' en niet de bestemming 'Bos'.



Kaartfragment: Geldend bestemmingsplan 2010

2.1.3 De Partiële Herziening 2014

In de partiële herziening zijn de maatschappelijke- en groenbestemming vervangen door de bestemming 'Bos' (zie kaartfragment).

De afspraken met de BZO over het gebruik van de opstallen ter plaatse zijn opgezegd met in achtneming van de daarvoor geldende opzegtermijnen. Gedurende de opzegtermijn kan het BZO de locatie blijven gebruiken onder de werking van het overgangsrecht.



Kaartfragment: PH 2014 BZO terug naar Bos.

2.2 Laagbouw woningen op locatie naast WIC

2.2.1 De beoogde ontwikkeling

Op de locatie naast het wijkinformatiecentrum is een collectief particulier initiatief ontwikkeld voor een gezamenlijk woonkavel (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De bouwregels voor deze locatie zijn echter afgestemd op de ontwikkeling van vrije kavels -met uitsluitend vrijstaande woningen en verplichte onderlinge afstanden tussen de verschillende woningen. Onder de huidige omstandigheden op de woningmarkt staan deze specifieke bouwregels in de weg aan de ontwikkeling van deze locatie.

Daarom is hier meer vrijheid beoogd, waarbinnen naast vrije kavels, ook twee-onder-een-kappers, patiowoningen, rijenwoningen of één of meer compactere woongebouwen mogelijk zijn.

Daarbij is echter vastgehouden aan de bouwhoogtes en oppervlaktes/omvang die hier ook volgens het moederplan mogelijk waren. Dat betekent dat wel een woongebouw (gestapelde woningen) of rijenwoningen mogelijk is, maar dat ook bij de bouw van een woongebouw een maximale goothoogte van 7 meter geldt en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Bovendien is vastgehouden aan de maximale vierkante meters die hier voor vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd (1.400 m²). Welk woningtype hier uiteindelijk ook wordt gerealiseerd, er kan niet meer bebouwing worden opgericht dan ook bij de vrijstaande woningen al mogelijk was. De patiowoningen zijn een uitzondering daarop. Deze hebben veel vierkante meters, maar weinig hoogte. Voor patiowoningen mogen daarom meer vierkante meters worden gerealiseerd (50% van het bestemmingsvlak, net als overal elders in Kerckebosch), maar dan wel een lagere bouwhoogte van maximaal 7 meter, hetgeen niet op de kaart maar in de bouwregels is vastgelegd.

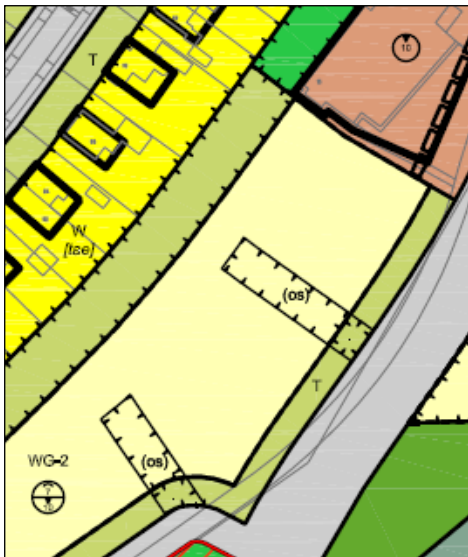
Het **indicatieve** inrichtingsplan hierna toont een mogelijke inrichting. Uiteindelijk kan het er ook anders gaan uitzien, maar uiteraard wel binnen de regels van de partiële herziening.



Kaartfragment: **Indicatief** inrichtingsplan februari 2013

2.2.2 Het geldende bestemmingsplan 2010

In het geldende bestemmingsplan was deze locatie aangewezen als 'Woongebied - 2' en bestemd voor vrijstaande woningen. Per kavel is een oppervlakte van 200m² voor woning en bijgebouwen toegestaan, met een maximaal volume van 1.000m³. Er is een verplichte afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen voorgeschreven van 2.75 meter. Tot de openbare ruimte moet een afstand van 5 meter worden aangehouden. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 7 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter (zie kaartfragment). Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mogen de percelen worden ontsloten.



Kaartfragment: Geldend bestemmingsplan 2010 locatie naast WIC

2.2.3 De Partiële Herziening

In de partiële herziening heeft deze locatie de bestemming 'Woongebied-1' gekregen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laagbouw'. Binnen de bestemming 'Woongebied-1' zijn alle woningtypes toegestaan (vrijstaand,

twee-aaneen, meer aaneen en gestapeld). Om te voorkomen dat er hoger wordt gebouwd dan een reguliere eengezinswoning is de 'specifieke bouwaanduiding – laagbouw' opgenomen. Ter plaatse mag de goothoogte van 7 meter en de bouwhoogte van 10 meter niet worden overschreden. Daarbinnen zijn maximaal 2 bouwlagen met een kap mogelijk. Vergelijkbaar met de bestaande woningen langs de Graaf Janlaan.

Om de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie niet te verzwaren is in de regels vastgelegd dat in totaal niet meer dan 1.200m² mag worden bebouwd. Dat komt overeen met 6 vrije kavels waarop per bouwkegel 200m² bebouwing was toegestaan. Het totale volume mag niet meer dan 6.000 m³ bedragen. Ook dat komt overeen met de 1.000 m³ die hier per kavel mogelijk was.



Kaartfragment:PH ontwerp 2014 locatie naast WIC.

Alleen voor patiowoningen is een uitzondering gemaakt. Bij patiowoningen is zoveel mogelijk verblijfsruimte op de begane grond gesitueerd. Daardoor hebben ze een groter bebouwd oppervlak, maar een lagere bouwhoogte. Voor de bouw van patiowoningen op deze locatie is daarom bepaald dat 50% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd (net zoals elders in Kerckebosch), maar dat de bouwhoogte volgens de regels niet meer dan 7 meter mag bedragen.

Met nadruk zij er op gewezen dat het bestemmingsplan op deze locatie ook de ontwikkeling van vrije kavels mogelijk maakt.

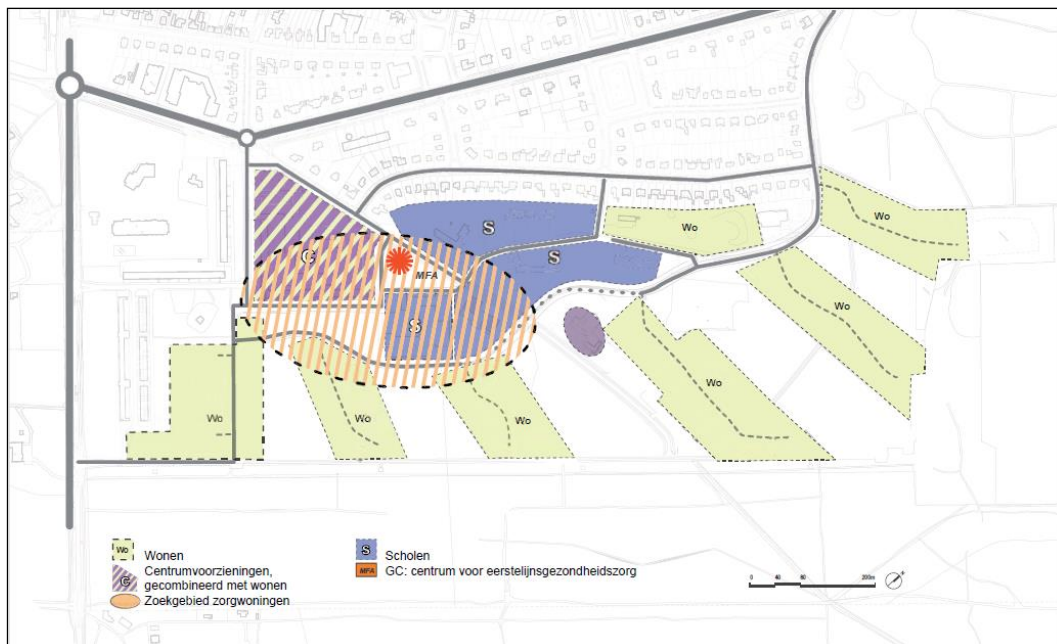
In het voorontwerp was deze locatie naast het WIC nog wat groter en was ook het meest westelijke deel van deze locatie bij de uitwerking betrokken. Inmiddels is echter duidelijk dat deze gronden niet meer zullen worden betrokken bij de uitwerking van de locatie naast het WIC, en weer teruggelegd zijn in de aangrenzende bestemming WG-2 waar ze voor deze Partiële Herziening ook al deel van uitmaakten. Het desbetreffende herzieningsgebied is derhalve wat verkleind ten opzichte van het voorontwerp. Naar aanleiding van deze verkleining zijn ook de vierkante en kubieke meters die op deze locatie zijn toegestaan, verhoudingsgewijs teruggebracht (was 1.400m² in voorontwerp en nu 1.200m² in het ontwerp, was 7.000m³ in het voorontwerp en nu 6.000m³ in het ontwerp).

2.3 Vrije kavels in de voorzieningzone

2.3.1 De beoogde ontwikkeling

Het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' (vastgesteld 16 februari 2010) is de planologisch-juridische vertaling van het Masterplan Kerckebosch (vastgesteld 24 maart 2009). In het Masterplan zijn de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Kerckebosch vastgelegd. Volgens het Masterplan van 2009 zou de voorzieningzone worden gereserveerd voor scholen en bos. In het bestemmingsplan van 2010 is dat vastgelegd door deze zone te bestemmen als 'Maatschappelijk' en aan te duiden voor 'bos', gericht op de instandhouding van het boskarakter van de schoolpleinen.

Tegelijkertijd is in het bestemmingsplan van 2010 al voor een groot deel van deze zone (onder meer locatie Damiaanschool en Wissel School) voorzien in een toekomstige wijziging naar wonen ('wro-zone - wijzigingsgebied 3').



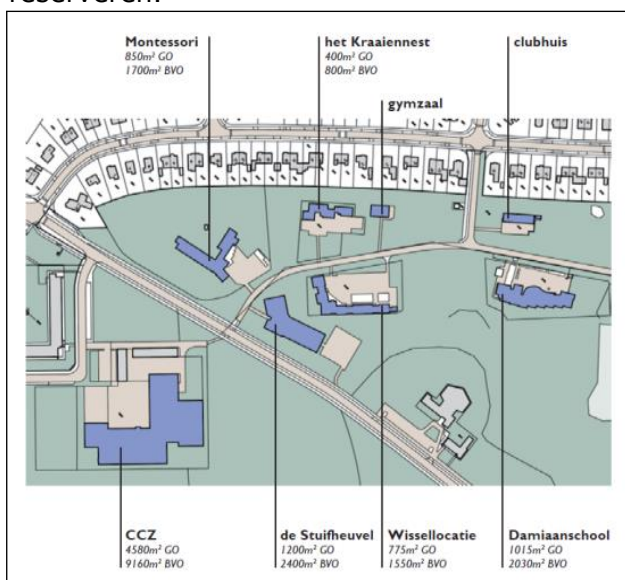
Masterplan Kerckebosch 2009

Inmiddels zijn er 4 jaren verstreken sinds de totstandkoming van het Masterplan en is de uitwerking van de plannen een flink eind op streek. In deze periode is ook de ontwikkeling van een brede school in Kerckebosch verder inhoud gegeven.

In de lijn van het gemeentelijke beleid om nieuwe basisscholen in beginsel vorm te geven als 'brede school' -waar onderwijs, kinderopvang en welzijn/zorg worden gecombineerd- is aan het scholenlaantje in Kerckebosch de ontwikkeling van een brede school voorzien. Deze nieuwe brede school is beoogd op de locatie van de openbare Montessorischool aan de Graaf Janlaan. Dat betekent dat de vestigingen van de Damiaanschool en de Wissel School

aan de Graaf Janlaan zullen worden beëindigd (zie figuur: bestaande scholenlaantje).

Met de brede school wordt voorzien in het scholenaanbod in Kerckebosch en is er geen reden meer om de vrij komende locaties van de Damiaanschool en de Wissel School met de gymzaal, nog langer uitsluitend voor scholen te reserveren.



Figuur: Het bestaande scholenlaantje

Tegelijkertijd is de ontwikkeling van deze vrijkomende locaties voor woningbouw nodig voor de financiering van de herontwikkeling van Kerckebosch (waaronder de realisering van de brede school). Dat heeft tot een aanpassing van het inrichtingsplan geleid. Op de vrijkomende locaties van de Damiaanschool en de Wissel School (met gymzaal) zijn de bouw mogelijkheden voor scholen ingeruild voor bouw mogelijkheden van grondgebonden woningen.

Om het boskarakter ook bij de inrichting met woningen zoveel mogelijk te behouden, en om aan te sluiten op de in het bos geplaatste brede school en De Stuijtheuvel, worden de woonkavels in het bos ingepast met een groene boszoom langs de achterzijde van de woningen aan de Graaf Janlaan.



Kaartfragment: **Indicatief** Inrichtingsplan februari 2013

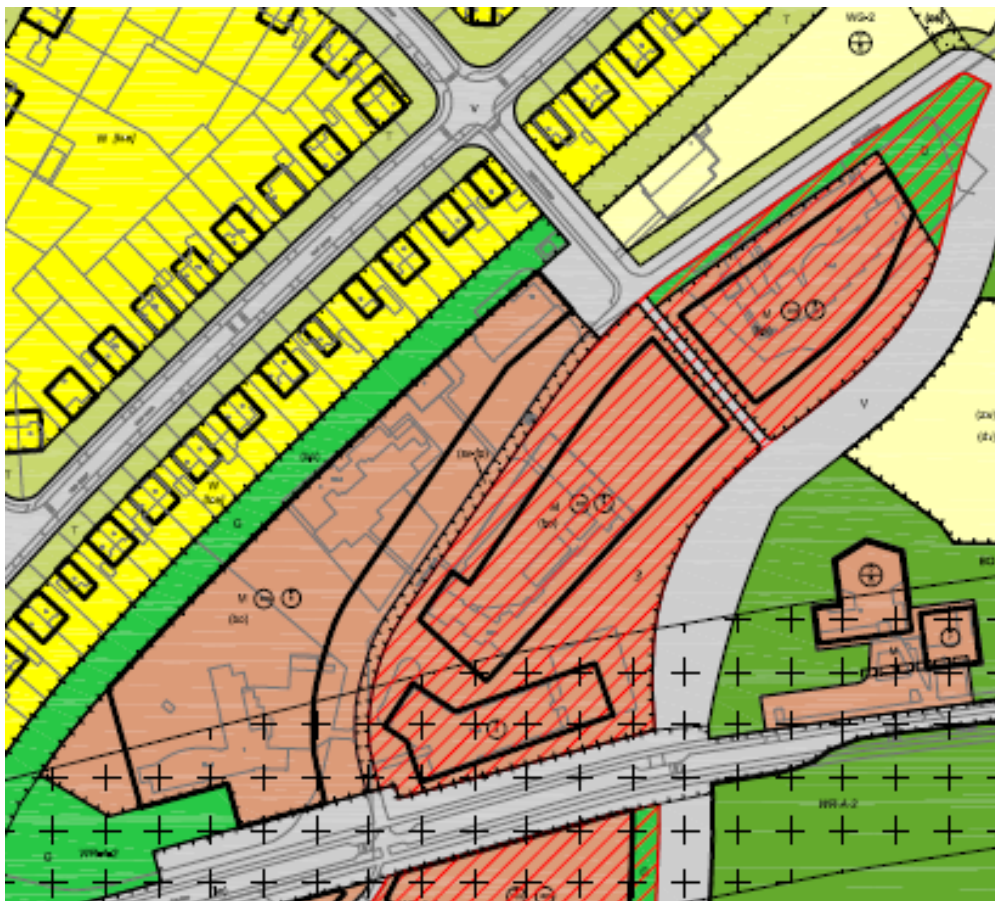
2.3.2 Het geldende bestemmingsplan 2010

In het geldende bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak voor de Montessorischool en het Kraaiennest met gymzaal mag voor maximaal 35% worden bebouwd. De bouwhoogte van de gebouwen mag hier maximaal 8 meter bedragen en het boskarakter van de schoolpleinen moet behouden blijven. Het scholenlaantje zelf heeft een aanduiding voor fietspad (sv-fp).

Het bouwvlak voor de Wissel School mag voor maximaal 45% worden bebouwd. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 8 meter bedragen. Ook hier geldt voor de schoolpleinen dat het boskarakter moet worden behouden.

Het bouwvlak voor de Damiaanschool mag voor maximaal 40% worden bebouwd. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 8 meter bedragen. Ook hier geldt voor de schoolpleinen dat het boskarakter moet worden behouden.

Over de locaties van de Damiaanschool, de Wisselschool en de Stuijtheuvel ligt een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 3). Op basis van deze bevoegdheid kunnen in wijzigingsgebied 3 maximaal 7 vrije woonkavels worden gerealiseerd.

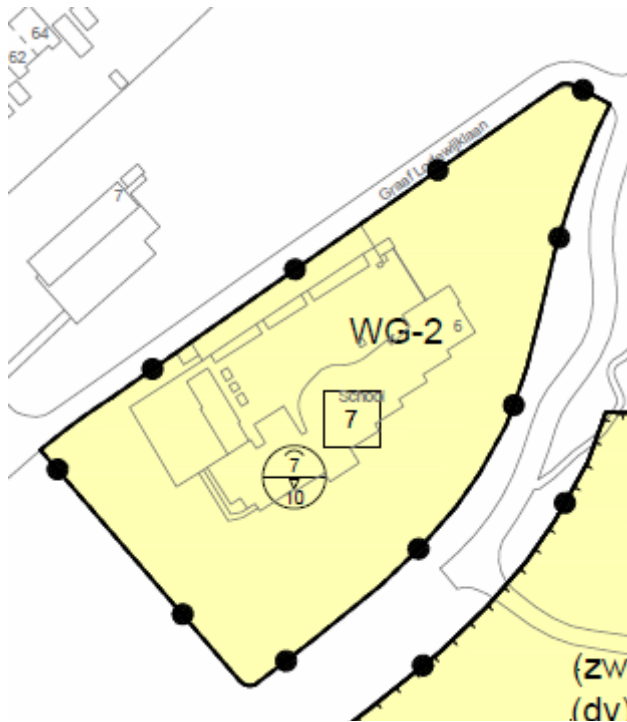


Kaartfragment: Geldend bestemmingsplan 2010

De Stuijtheuvel blijft bestaan, maar de locatie van de Damiaanschool en de Wisselschool komen vrij. Dat opent de mogelijkheid voor meer dan 7 vrije kavels.

2.3.3 Het Wijzigingsplan 2014

In het wijzigingsplan 2014 is de locatie Damiaanschool al gewijzigd naar 'Woongebied-2'.

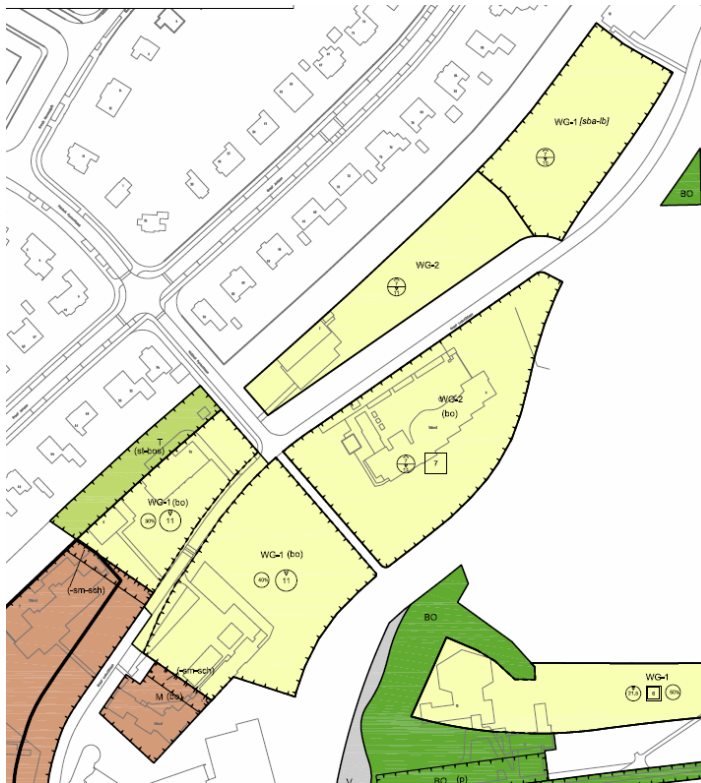


Kaartfragment: Wijziging naar wonen voor locatie Damiaanschool.

2.3.4 De Partiële Herziening 2014

In de partiële herziening is de maatschappelijke bestemming voor de locatie van de Wissel School en de gymzaal ingeruild voor de bestemming 'Woongebied - 1'¹. Daarbinnen zijn bouwregels opgenomen voor vrije kavels, waarbij onderscheid is gemaakt tussen vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen. Voor vrijstaande woningen geldt per bouwkvael een maximum van 225m² bebouwd oppervlak en 1.200m³ volume. In de regels is voorgeschreven dat de goothoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter. Voor twee-aaneen gebouwde woningen geldt per bouwkvael een maximum van 150 m² bebouwd oppervlak en 900 m³ volume. Ook voor twee-aaneen gebouwde woningen is in de regels een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter voorgeschreven.

¹ Ook op de locatie van de Damiaanschool zijn woningen voorzien, maar daarvoor is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 25.3 van het Moederplan.



Kaartfragment: Wonen in voorzieningszone.

De regels voor 'Woongebied-1' zijn flexibel gehouden om bij de ontwikkeling van Kerckebosch, waarmee een lange periode is gemoeid, zo nodig in te kunnen spelen op gewijzigde omstandigheden. Hoewel het inrichtingsplan in de voorzieningsstrook alleen in vrije kavels voorziet, zijn hier volgens de regels ook rijenwoningen en gestapelde woningen mogelijk. Maar daarbij mag het aangeduide bebouwingspercentage nooit worden overschreden en moet de bouwhoogte van een vrijstaande woning worden aangehouden. Daartoe is voor gestapelde woningen een maximum bouwhoogte van 11 meter op de verbeelding aangeduid. In de voorzieningszone kunnen dus geen hoge appartementengebouwen worden opgericht, zoals die in de woonscheggen wel mogelijk zijn.

Voor de vrijkomende locatie van de Wissel School is het bebouwingspercentage aangehouden zoals dat ook al gold voor het desbetreffende bouwvlak van de maatschappelijke bestemming.

Voor de locatie van de gymzaal is uitgegaan van de beoogde ontwikkeling op deze locatie van maximaal 4 vrijstaande woningen (maximale oppervlakte $225\text{m}^2 = 900\text{m}^2$) of 3 twee-onder-één-kappers (maximale oppervlakte $150\text{m}^2 = 900\text{m}^2$). Daarvoor is een bebouwingspercentage van circa 30% nodig.

De strook met bomen tussen de nieuwe woonkavels en de bestaande woningen aan de Graaf Janlaan blijft behouden. Maar omdat de maatschappelijke bestemming hier is vervangen door een woonbestemming, is de bestemming 'Groen' vervangen door de bestemming 'Tuin'. Het boskarakter van deze strook mag echter niet worden aangetast, daarom hebben de gronden een aanduiding 'specifieke vorm van tuin-bos'. Ter plaatse geldt een vergunningplicht voor kappen.

De ruime woonkavels met vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers sluiten goed aan op de bestaande woningen aan de Graaf Janlaan, die een vergelijkbare omvang en verkaveling hebben.

De nieuwe vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers aan de Graaf Lodewijklaan leiden niet tot een toename van het aantal nieuwe woningen in Kerckebosch. In totaal zijn er na deze herziening niet meer dan 1.060 woningen toegestaan in Kerckebosch. Aan dat maximum wordt vastgehouden. Door op deze locatie woningen te bouwen, in plaats van scholen, ontstaan er in de woonscheggen wellicht mogelijkheden om ruimer te verkavelen.

Voor de locatie van het Kraaiennest en de Montessorischool is de maatschappelijke bestemming behouden, maar is de bebouwingsregeling aangepast. Het bouwvlak is immers verkleind ten gunste van de woonbestemming voor de locatie van de gymzaal.

In het kleinere bouwvlak is de bouw van de nieuwe brede school met een oppervlakte van circa 3.000m² beoogd. De bebouwing van het Kraaiennest met een oppervlakte van circa 520m² blijft staan. Dat betekent dat binnen het kleinere bouwvlak circa 3.600m² (afgerond) bebouwing moet kunnen worden gerealiseerd. Daarvoor is een bebouwingspercentage van 45% benodigd. Op de verbeelding van de partiële herziening zijn het bouwvlak en het bebouwingspercentage dan ook aangepast ten behoeve van de beoogde realisering van de brede school. Overigens was de brede school in deze omvang ook al mogelijk in het bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch', maar door de aanpassing van het bestemmingsvlak is ook een aanpassing nodig van het bebouwingspercentage van dat aangepaste bestemmingsvlak.

Verder is inmiddels archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de hoge archeologisch verwachtingswaarde langs Hoog Kanje kan worden bijgesteld naar een lage verwachtingswaarde. Dat betekent dat de archeologische beschermingsregeling er af kan. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie -2' is hier dan ook van de verbeelding geschrapt.

Ook de groenstrook tussen de woningen langs de Graaf Janlaan en de locatie van de brede school, 'Het Kraaiennest' en de nieuwe woonlocatie op de plek van de gymzaal, blijft behouden.

Door deze aanpassingen grenst de woonbestemming direct aan de maatschappelijke bestemming. Volgens de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' gelden er in dergelijke gevallen richtafstanden tussen de geluidgevoelige woonfunctie en de in sommige opzichten lawaaige schoolfuncties. In gemengde gebieden zoals Kerckebosch geldt voor deze situaties een richtafstand van ten minste 10 meter tussen schoolplein en woning. Nu de woningen niet dichterbij dan 2.75 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen mogen worden gebouwd, zal in de regels worden bepaald dat een strook van 7.25 meter binnen de bestemming "maatschappelijk" - voor zover gesitueerd langs de woonbestemming - niet mag worden gebruikt voor schoolplein.

In de maatschappelijke bestemming van het moederplan was het boskarakter van de schoolpleinen op vorenstaande locaties beschermd met een aanduiding 'bos'. Bij de omzetting naar de woonbestemming is deze beschermingsregeling overgenomen. Daartoe is in de bestemmingen 'Woongebied-1' en 'Woongebied-2' een vergelijkbare beschermingsregeling

opgenomen. Deze gronden hebben de aanduiding 'bos' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het boskarakter met Grove Dennen. Daartoe is een vergunningplicht voor het kappen van bomen opgenomen. In de tuinen van de beoogde nieuwe woningen is een vergunning nodig voor het kappen van bomen. Vergunningverlening is alleen mogelijk als het boskarakter met Grove Dennen daardoor niet onevenredig wordt aangetast. Voor het kappen ten behoeve van de realisering van het stedenbouwkundig masterplan is geen vergunning nodig volgens het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van deze partiële herziening is die afweging gemaakt. Deze bomen moeten plaatsmaken voor de beoogde woningbouw. Als de woningen eenmaal zijn gerealiseerd geldt voor de nieuwe bewoners wel een vergunningplicht.

Om zoveel mogelijk bomen te kunnen sparen rond de nieuwe brede school is het nodig om deels tussen de bomen te kunnen parkeren. Daartoe is in een stuk 'Groen' ten zuidwesten van de beoogde brede school aan aanduiding 'parkeerterrein' in de groenbestemming opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag er tussen de bomen worden geparkeerd, daarbuiten is parkeren in het groen niet toegestaan.

2.4 Verruiming Scheg 3 in ruil voor beperken CVK

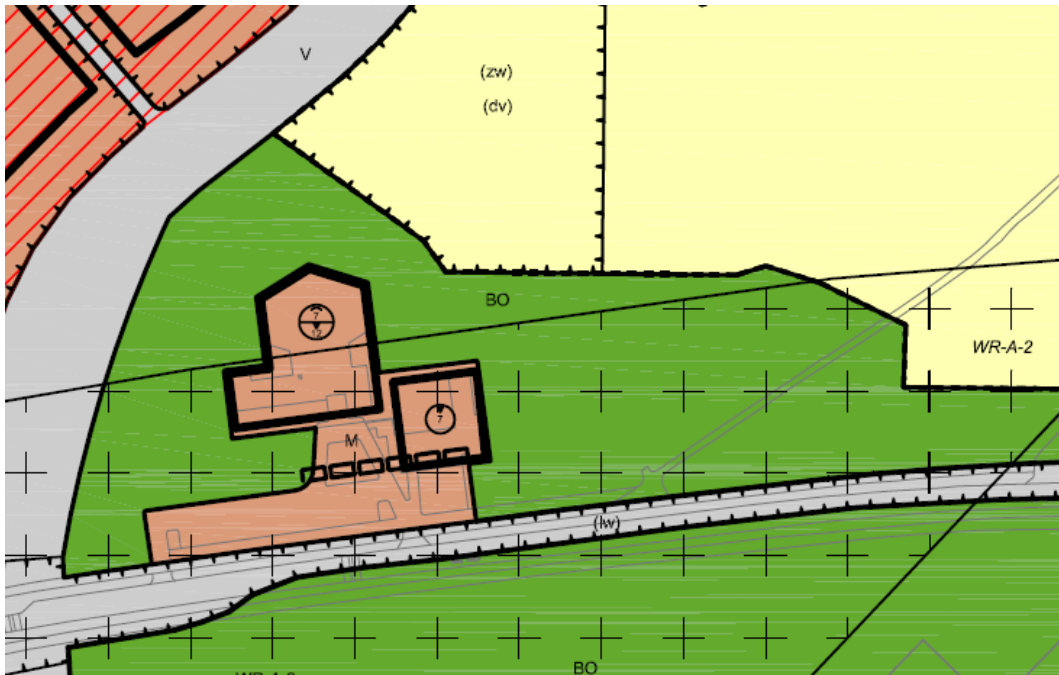
2.4.1 De beoogde ontwikkeling

Het aanvankelijk beoogde hergebruik van de Christus Verrijzenis Kerk blijkt vanwege de slechte bouwkundige staat en de ongunstige indeling van de gebouwen lastig te verwezenlijken. Daarom is een plan ontwikkeld om op deze locatie kwaliteitwinst te boeken door de CVK te slopen en hier deels weer bos terug te brengen in aansluiting op de boog met waardevolle beukenbomen rond de kerk. In ruil daarvoor wordt de aangrenzende woonscheg uitgebreid, waarbij op deze locatie een afstand van 20 meter tussen de bebouwing van de aangepaste woonscheg en de ontsluitingsweg (van de woonscheggen) wordt aangehouden om de waardevolle bomen in dit gebied zoveel mogelijk te sparen en de nieuwe ontsluitingsweg ook daadwerkelijk met een robuuste boszoom in te passen. Naar aanleiding van de inspraak heeft de boog met waardevolle bomen rond de voormalige kerk een bosbestemming gekregen.

Op verzoek van het Utrechts Landschap is de bestaande parkeerplaats bij de CVK behouden voor toekomstige bezoekers van het bos. De parkeerplaats gaat in eigendom en beheer over naar het Utrechts Landschap.

2.4.2 Het geldende bestemmingsplan 2010

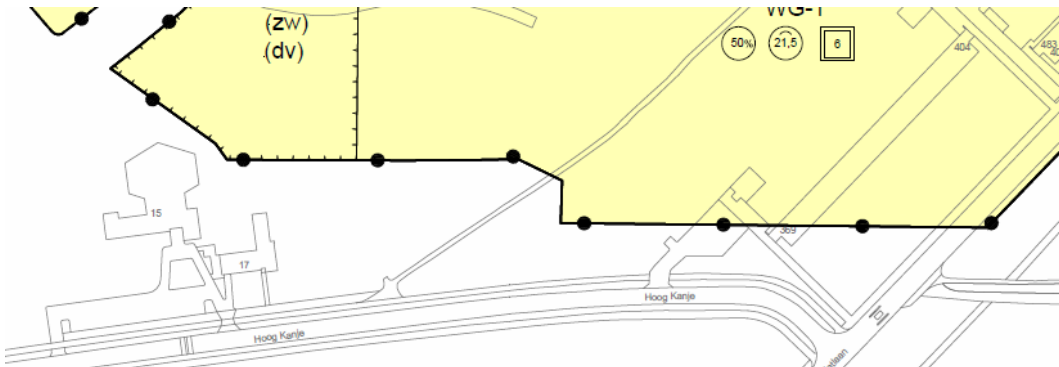
In het geldende bestemmingsplan heeft de CVK de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing is gelegd. Het bij de kerk behorende perceel heeft de bestemming 'Bos'. De aangrenzende woonscheg ligt op de grens van dit perceel. Aan weerszijden van Hoog Kanje is een zone voor 'Waarde-Archeologie – 2' aangewezen. In deze zone is archeologisch onderzoek nodig alvorens er kan worden gebouwd of gegraven.



Kaartfragment: Geldend bestemmingsplan 2010.

2.4.3 Het Wijzigingsplan 2014

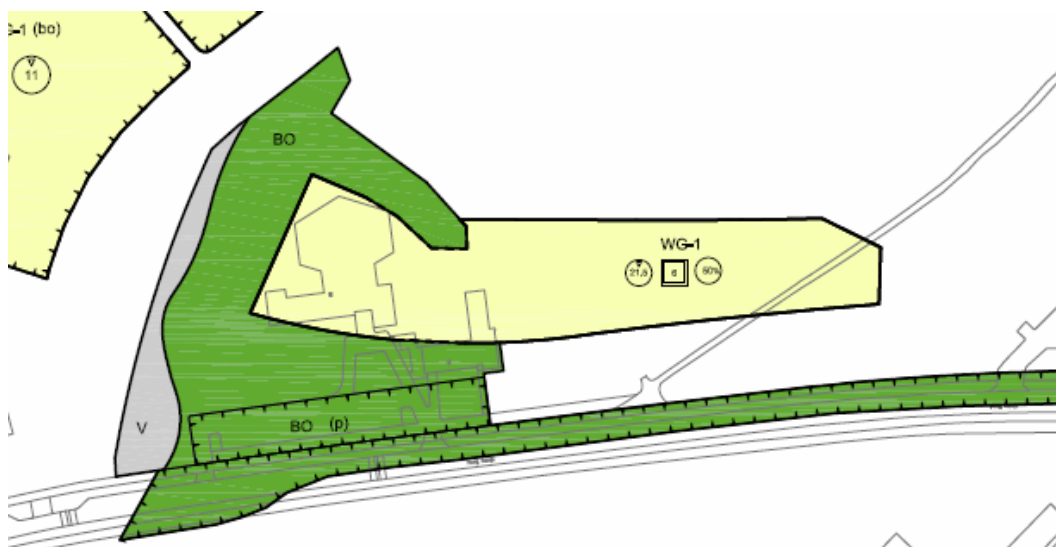
In het Wijzigingsplan 2014 is de aangrenzende woonscheg 10 meter verbreed.



Kaartfragment: Verbreding woonscheg in Wijzigingsplan.

2.4.4 De Partiële Herziening 2014

In de partiële herziening is inzichtelijk gemaakt wat de omvang is van de verruiming van de woonscheg en de (gedeeltelijke) teruggave van de CVK aan de natuur. Voor het behoud van de bestaande parkeerplaats ten behoeve van de bezoekers van het bos is een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Deze parkeerplaats komt in eigendom en beheer van het Utrechts Landschap.



Kaartfragment: PH 2014. CVK deels woonscheg deels bos.

2.5 Tracé nieuwe ontsluitingsweg

2.5.1 De beoogde ontwikkeling

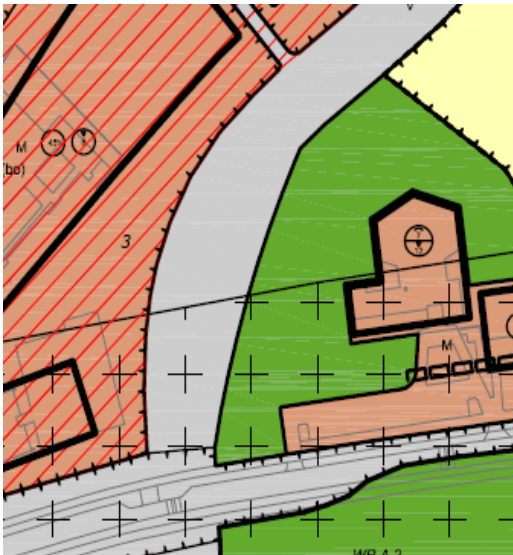
Ter hoogte van de Christus Verrijzenis Kerk is in het veld gebleken dat het beoogde tracé van de nieuwe ontsluitingsweg aanpassing behoeft om een aantal zeer waardevolle beuken te kunnen sparen, en om de weg op een verkeersveilige manier door het bos te laten gaan. De weg is hier gesplitst in twee smalle rijbanen en tussen de bomen door geleid².



Kaartfragment: indicatief inrichtingsplan februari 2013

2.5.2 Het geldende bestemmingsplan 2010

Deze beoogde splitsing in twee smalle rijbanen past niet binnen de verkeersbestemming zoals die in het geldende bestemmingsplan is aangewezen. In het geldende bestemmingsplan was het tracé van de beoogde nieuwe ontsluitingsweg gesitueerd zoals op het kaartfragment hierna aangegeven.



Kaartfragment: Ontsluitingsweg in geldende bestemmingsplan.

² Ook ter hoogte van het Christelijk College Zeist past het beoogde tracé niet geheel binnen de verkeersbestemming. Voor deze locatie kon echter gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid omdat de afwijking minder dan 10 meter bedraagt.

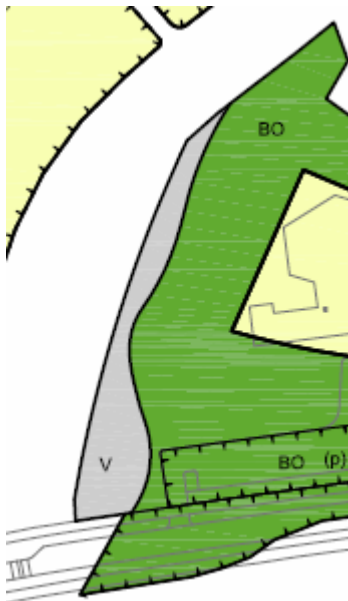
De beoogde splitsing in twee smalle rijbannen is deels voorzien op gronden met de bestemming 'Bos'.

Volgens artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' is de aanleg van een weg niet mogelijk binnen de bestemming 'Bos'. Weliswaar is in artikel 25.5 van de regels van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de grenzen van bestemmingsvlakken maximaal 10 meter te verschuiven, maar dat biedt onvoldoende soelaas omdat de verschuiving op deze locaties net iets meer dan 10 meter bedraagt.

2.5.3 De Partiële Herziening 2014

In de partiële herziening is de verkeersbestemming verbreed, ter hoogte van de Christus Verrijzenis Kerk. Binnen de verkeersbestemming is voorzien in het behoud van groene bermen en middenbermen en dus het behoud van waardevolle bomen. In het kaartfragment hierna is de verbreding van de verkeersbestemming inzichtelijk gemaakt.

Verder is inmiddels archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de hoge archeologisch verwachtingswaarde langs Hoog Kanje kan worden bijgesteld naar een lage verwachtingswaarde. Dat betekent dat de archeologische beschermingsregeling er af kan. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie -2' is hier dan ook van de verbeelding geschrapt.



Kaartfragment: Nieuwe ontsluitingsweg ter hoogte CVK.

2.6 Exploitatie Multi Functionele Accommodatie

2.6.1 De beoogde ontwikkeling

Bij de uitwerking van het concept voor de multifunctionele accommodatie is gebleken dat de regels van het geldende bestemmingsplan net niet voldoende ruimte bieden voor een gegarandeerde exploitatie. De geldende maatschappelijke bestemming is weliswaar breed, maar staat in de weg aan een horecavoorziening die zich niet alleen op de zorg ter plaatse richt (zoals een kantine) maar ook op de omringende buurt en wijk (zoals een broodjeszaak/lunchroom). Voor een levensvatbaar concept dat ook op termijn

meer garanties voor een positieve exploitatie biedt is een horecavoorziening gewenst die zich ook op de buurt en wijk kan richten en niet alleen op de bezoekers van de MFA.

Verder zijn gymzaaltjes/revalidatieruimtes in de kelder voorzien met een bouwdiepte van 8 meter.

Om een dergelijke brede exploitatie van de grond te krijgen, is er gedurende de eerste 5 jaar vanuit het project zorgeloos wonen een exploitatiebijdrage voor de MFA. Maar dan nog is deze exploitatie in de huidige economische conjunctuur risicovol. Om te voorkomen dat na 5 jaren moet worden geconstateerd dat het concept toch niet levensvatbaar is, leegstand dreigt en de investeringen voor niets zijn geweest, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien het exploitatieresultaat na 5 jaren nog steeds negatief is, kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen en ook detailhandel, publieksgerichte dienstverlening (zoals een reisbureau) en wonen toestaan. In dat geval mag de bebouwing ook nog met 20% worden uitgebreid, mits vooraf een ecologisch onderzoek is gedaan en het parkeren volgens het gemeentelijke parkeerbeleid wordt opgelost.

Dat betekent dat de horeca na 5 jaren in staat moet zijn om op eigen kracht te draaien. Is dat niet het geval dan is er een negatief exploitatieresultaat en kan het concept voor de MFA met een planwijziging worden bijgesteld.

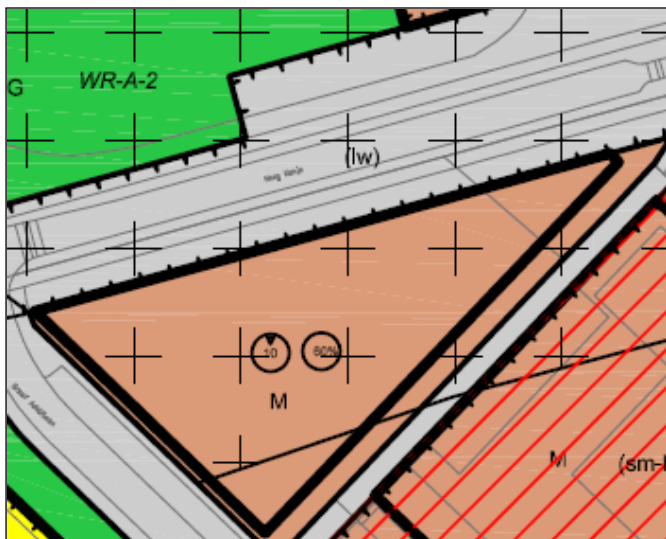


Inpassing MFA. Bron: Wurck 4 februari 2013

2.6.2 Het geldende bestemmingsplan 2010

In het geldende bestemmingsplan hebben deze gronden een brede maatschappelijke bestemming. Het bouwvlak mag tot 60% worden bebouwd. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen. Onderkeldering is mogelijk tot een bouwdiepte van maximaal 6 meter voor parkeervoorzieningen en maximaal 4 meter voor alle andere voorzieningen.

De locatie langs Hoog Kanje was aangewezen als archeologisch waardevol gebied en werd beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 2'. Inmiddels heeft archeologisch onderzoek uitgewezen dat die verwachtingswaarde kan worden bijgesteld naar een lage verwachting en dat de dubbelbestemming voor archeologie kan worden geschrapt.



Kaartfragment: Geldend bestemmingsplan 2010, locatie MFA

2.6.3 De verleende omgevingsvergunning

Op 30 augustus 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de MFA, waarbij in afwijking van het bestemmingsplan een bouwhoogte is toegestaan van ca. 11 meter, een bouwdiepte is toegestaan van maximaal 8 meter voor een gymzaal, en een iets ruimer bebouwingspercentage is toegestaan (+0,26%).

Ten behoeve van deze omgevingsvergunning voor de MFA is een studie gedaan naar het parkeren ten behoeve van de MFA en de brede school, door het bureau Wurck. Daarbij is gekeken naar de parkeervraag van de bestaande en beoogde voorzieningen en woningen aan de Graaf Adolflaan, de parkeervraag van de bestaande Stuijtheuvel en de beoogde brede school en MFA. Daarbij is waar mogelijk rekening gehouden met dubbelgebruik. Zo zijn een deel van de parkeerplaatsen voor de scholen, buiten de breng- en haaltijden, in de avonden en in het weekeinde beschikbaar voor andere functies.

Bij de beoogde inrichting kan in deze totale parkeervraag in het gebied worden voorzien. Daarbij is zorgvuldig gekeken naar de bestaande bomen in het gebied. De parkeerplaatsen worden zorgvuldig ingepast, waarbij de bomen zoveel mogelijk worden gespaard.

2.6.4 De Partiële Herziening

Op de verbeelding van de partiële herziening zijn het maximum bebouwingspercentage (61%) en de maximum bouwhoogte (11 meter) in overeenstemming gebracht met de verleende omgevingsvergunning.

Ook voor de vergunde 'gymkelder' is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-multifunctionele accommodatie' op de verbeelding geplaatst. Volgens de regels is ter plaatse een onderkeldering van het gebouw toegestaan tot maximaal 8 meter diep. Deze maximale bouwdiepte is nodig om in de kelder een gymzaal te kunnen realiseren met voldoende hoogte.

Verder is een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie' opgenomen. Volgens de regels is ter plaatse een multifunctionele accommodatie toegestaan die in artikel 1.6 van de regels is omschreven als: "een accommodatie die fungeert als centrale locatie waar maatschappelijke organisaties hun voorzieningen, diensten en producten kunnen aanbieden, **in combinatie met** een functie als 'ontmoetingsplek met horeca' in categorie 1 en 2 van de lijst met Horeca-activiteiten MFA in de bijlage bij deze regels". Dat betekent dat het in de MFA altijd moet gaan om een combinatie van maatschappelijke functies en passende horeca. De maatschappelijke functies mogen niet worden verdrongen door de horecafunctie, ook niet op termijn. Vanwege de beperkte omvang van de locatie zal het daarbij altijd om een relatief kleinschalige horecavoorziening gaan, in combinatie met andere voorzieningen. Het concept van de MFA heeft nu juist wat extra's door de mogelijke combinatie met een aantal voorzieningen, in een omgeving met winkels en andere voorzieningen.



Kaartfragment: Partiële herziening, locatie MFA.

Verder is ook een wijzigingsbevoegdheid aangeduid (wro-zone – wijzigingsgebied 5). Op basis van deze bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen en ook detailhandel, publieksgerichte dienstverlening (zoals een reisbureau) en wonen toestaan. Dat mag echter alleen als met een onafhankelijk deskundigenrapport kan worden aangetoond dat het MFA-concept in deze vorm ook na 5 exploitatiejaren niet rendabel is. In dat geval is dus ook detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en wonen toegestaan en mag ook de bebouwing nog 19% worden uitgebreid. Daarbij zijn extra voorwaarden gesteld voor een invulling met detailhandel:

- De invulling van de detailhandel moet ondersteunend zijn aan de functies van de MFA.

- De mogelijkheid om detailhandel te vestigen moet worden onderbouwd door onafhankelijk onderzoek / een distributieplanologisch onderzoek.

Voorwaarde voor uitbreiding van de bebouwing is dat vooraf een ecologisch onderzoek wordt gedaan en dat het parkeren volgens het gemeentelijke parkeerbeleid kan worden opgelost.

Indien geluidgevoelige woningen te midden van andere voorzieningen worden toegevoegd moet volgens de regels van te voren worden aangetoond dat in deze woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Bovendien mag laden en lossen ten behoeve van de voorzieningen alleen overdag gebeuren.

De nadere onderzoekplichten en wijzigingsvoorwaarden zijn aanvaardbaar en staan niet aan de uitvoerbaarheid in de weg, aangezien het hier gaat om een bestaand multifunctioneel gebouw met een menging van functies (maatschappelijk en bijvoorbeeld een stadskantine in het kader van een multifunctionele accommodatie). De uitbreiding van het aantal vierkante meters bebouwing via wijziging is beperkt (maximaal 19% = 562m²)

Ten behoeve van het parkeren is wel gekeken naar een reële maximale invulling van de wijzigingsmogelijkheden. Bij een invulling van 80% van het bouwvlak kan 2.366m² bebouwing (grondoppervlakte) worden gerealiseerd. Via wijziging kan op die wijze 2.366 m² detailhandel op de begane grond worden gerealiseerd, met woningen op de verdiepingen.

Voor de woningen geldt dat het totale aantal woningen in Kerckebosch daardoor niet mag toenemen (maximaal 1.060). Voor het parkeren was al rekening gehouden met maximaal 1.060 woningen. Bij een gewijzigde invulling gaat hier geen toename van uit.

Voor detailhandel gelden parkeerkencijfers van 4 parkeerplaatsen per 100m²/bvo. Dat is vergelijkbaar met de parkeerkencijfers voor een gezondheidscentrum met bijvoorbeeld arts en therapeut, waarvoor een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per behandelkamer geldt in combinatie met de parkeernorm van een multifunctionele accommodatie met een restaurant/stadskantiefunctie (restaurant = 10 p.p./100m²-bvo).

Dat betekent dat een maximale invulling met detailhandel geen wezenlijke verzwaring is ten opzichte van een maximale invulling met gezondheidszorg en multifunctionele accommodatie met restaurant/stadskantiefunctie. Verder zijn de vierkante meters uitbreiding die via planwijziging kunnen worden gerealiseerd beperkt tot 562m² (bestaand max. 61%= 1.804m²/wijziging max. 80%=2.366m²).

Om parkeerproblemen na wijziging te voorkomen is in de wijzigingsvoorwaarden expliciet voorgeschreven dat het parkeren volgens het gemeentelijke beleid moet worden opgelost. Bovendien is in de algemene bouwregels voorgeschreven dat een omgevingsvergunning voor bouwen alleen kan worden verleend als bij nieuwbouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Al met al zijn er voldoende garanties voor een uitvoerbare wijziging en zijn er tegelijkertijd voldoende waarborgen voor een goede parkeeroplossing.

2.7 Woonbestemming voor boswoning Sophialaan

2.7.1 De beoogde ontwikkeling

De boswoning aan de Sophialaan heeft altijd een maatschappelijke bestemming gehad, met een aanduiding voor wonen. Nu deze kavel vrijkomt en in de verkoop gaat is een maatschappelijke bestemming minder courant, te midden van de nieuwe woonscheg. De kavel is daarom als woonkavel in de aanbidding gedaan met bouw mogelijkheden voor een woning naar huidige maatstaven van wooncomfort. Maar ook een kleinschalige maatschappelijke voorziening blijft hier mogelijk door de aanduiding 'maatschappelijk'. Dat betekent dat ter plaatse een woning is toegestaan, maar ook een praktijk voor huisartsen, fysiotherapie of een hospice.

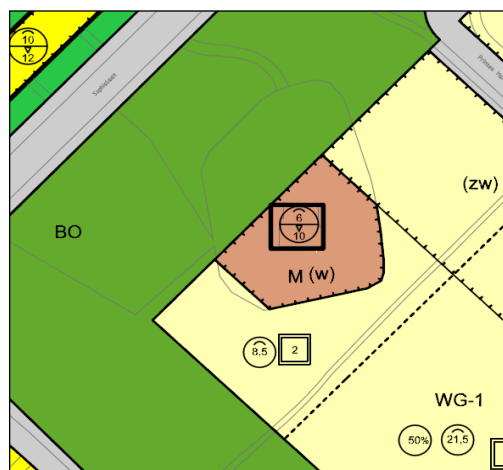
2.7.2 Het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan heeft de boswoning de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding wonen. Daarbinnen is een woning toegestaan, maar ook een maatschappelijke voorziening. De bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de huidige kleine woning.

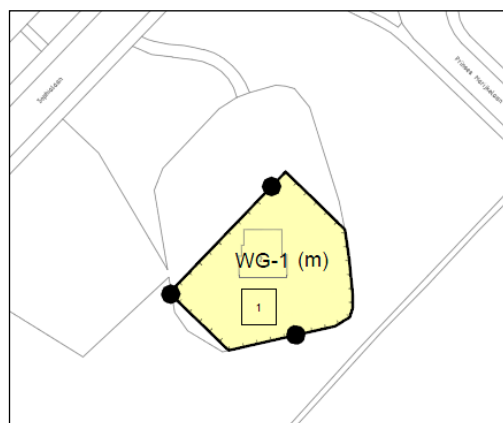
2.7.3 De Partiële Herziening

In de partiële herziening is de maatschappelijke bestemming vervangen door de woonbestemming van de aangrenzende scheg 'Woongebied-1'. Daarbinnen is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan met een maximale goothoogte van 7 meter, een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale oppervlakte van 225m² voor hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Omdat de inrichting en verkaveling van de aangrenzende woonscheg nog niet geheel is uitgekristalliseerd, is ook de situering van deze woning vrij gelaten en niet met een bouwvlak op de verbeelding aangewezen. Wel is in de regels vastgelegd dat het hoofdgebouw ten minste 2,75 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen moeten worden gesitueerd. Verder is de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen gemaximeerd op 3 meter goot en 4,5 meter nok.



Kaartfragment: Geldend bestemmingsplan 2010
locatie boswoning Sophialaan

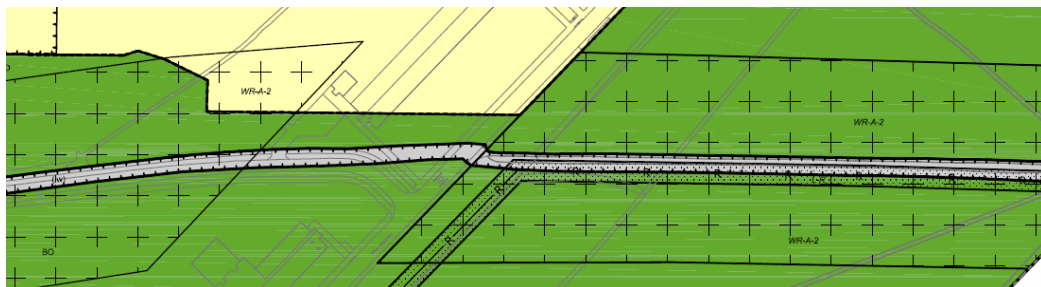


Kaartfragment: Partiële Herziening

2.8 Hoog Kanje van verkeersbestemming naar bosbestemming

2.8.1 Het geldende bestemmingsplan 2010

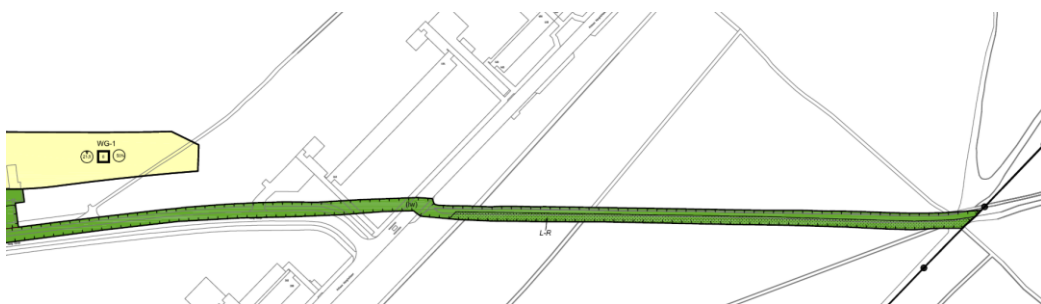
In het geldende bestemmingsplan was Hoog Kanje nog opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Daarbinnen is niet alleen een fietspad mogelijk, maar ook een extra ontsluitingsweg voor de wijk.



Kaartfragment: Geldende bestemmingsplan 2010.

2.8.2 De Partiële Herziening 2014

In de Partiële Herziening zijn garanties opgenomen om te voorkomen dat Hoog Kanje wordt omgezet in een extra ontsluitingsweg. Het fietspad heeft de bestemming 'Bos' gekregen in plaats van 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Bos' zijn wel voet- en fietspaden toegestaan, maar geen (ontsluitings)wegen.



Kaartfragment: PH 2014. Hoog Kanje van Verkeer naar Bos.

2.9 Gelijk schakelen goot- en bouwhoogte grondgebonden woningen

In het Moederplan werd ten onrechte onderscheid gemaakt tussen de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte van vrijstaande woningen, twee aaneen gebouwde woningen en meer aaneen gebouwde woningen (allen grondgebonden woningen). Ruimtelijk zijn er geen goede redenen voor een dergelijk onderscheid. Om die reden is de goothoogte voor alle grondgebonden woningen, zowel binnen de bestemming 'Woongebied-1' als de bestemming 'Woongebied-2', op maximaal 7 meter gezet en de bouwhoogte op maximaal 11 meter. De kaart en de regels zijn daarop aangepast.

2.10 Begrenzing woonscheg 2

2.10.1 Het geldende bestemmingsplan 2010

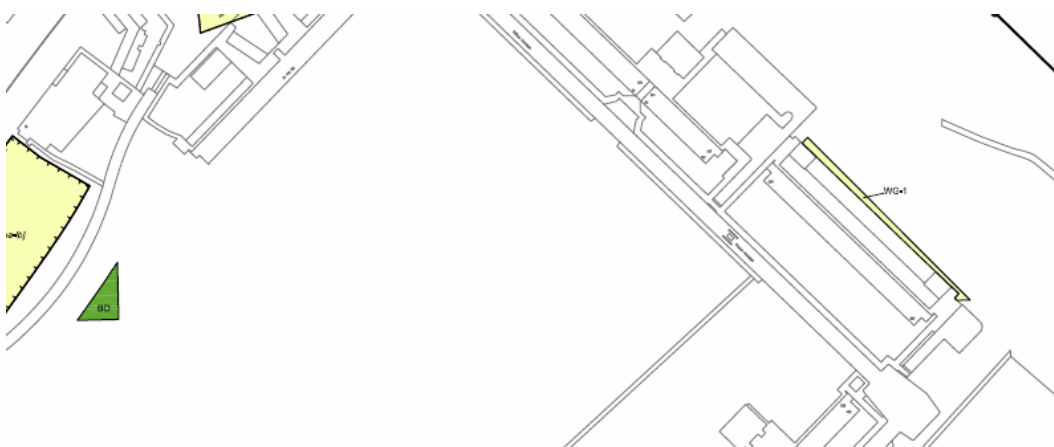
In het geldende bestemmingsplan was de begrenzing van scheg 2 nog afgestemd op een hoge woontoren op de kop van deze scheg.

2.10.2 Het Wijzigingsplan 2014

In het wijzigingsplan was de begrenzing van scheg 2 (ook op de kop) al enigszins aangepast op een alternatieve verkaveling.

2.10.3 De Partiële Herziening 2014

Deze verkaveling is nog verder uitgewerkt en om het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming te brengen is in de partiële herziening een smalle strook op de kop van de scheg toegevoegd, in ruil voor het inleveren van woongebied voor een bredere bosstrook (het driehoekje 'Bos') aan de nieuwe Kerckeboschlaan.



Kaartfragment: scheg 2 strook op kop in ruil voor bos aan basis.

2.11 Reparatie Moederplan

In het Moederplan staan 3 kleine omissies in de regels. Als eerste ontbreekt het begrip supermarkt in artikel 1 van de regels. Ten tweede is in artikel 26 van het Moederplan een vergunningplicht opgenomen voor werken en/of werkzaamheden binnen de verschillende bestemmingen in het plangebied. In deze regeling staat ten onrechte met zoveel woorden dat de vergunning kan worden verleend als **één** van de waarden of functies daardoor niet onevenredig wordt aangetast. Dat moet natuurlijk zijn dat alle genoemde waarden en functies daardoor niet onevenredig mogen worden aangetast. Ook als slechts één van de waarden wordt aangetast, is de vergunningverlening niet toelaatbaar. Om de leesbaarheid te vergroten is de regeling bovendien wat leesbaarder opgeschreven.

Ten derde was in het Moederplan een bouwmogelijkheid voor uistalkasten opgenomen in de bestemmingen voor de woongebieden 1 en 2. Dat is een mogelijkheid die bij een centrum of detailhandelbestemming hoort, maar niet bij een woonbestemming. De mogelijkheid voor een dergelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, is geschrapt.

2.12 Regels voor ontwikkeling en regels voor beheer

2.12.1 Beheersregels

Het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' is geschreven voor de ontwikkeling van 'Kerckebosch in beweging'. Deze ontwikkeling voorziet in de sloop van bestaande woningen en de bouw van nieuwe woningen. De realisering daarvan zal de nodige tijd vergen. Om zo nodig in te kunnen spelen op zich wijzigende omstandigheden is het bestemmingsplan flexibel gehouden. Binnen woongebied-1 is de bouw van appartementengebouwen mogelijk, maar ook van rijenwoningen, twee-aaneen gebouwde woningen of vrijstaande woningen. Met die flexibiliteit kan beter ingespeeld worden op de vraag naar woningen en woningtypen.

Maar het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' voorzag niet in bouwregels voor de situatie waarin een deel van de nieuwe woningen inmiddels zijn gebouwd en worden gebruikt. Zo kan met het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' in de huidige vorm niet worden voorkomen dat een toekomstige nieuwe bewoner zijn kavel opsplijst en vervolgens een bouwaanvraag indient voor een nieuwe woning of meer en grotere bijgebouwen. Dat is niet de bedoeling. Weliswaar gelden hier contractuele beperkingen voor de nieuwe bewoners, maar juist in het publiekrechtelijke bestemmingsplan mag er geen twijfel bestaan over wat de gemeenteraad in Kerckebosch heeft beoogd.

Het is dan ook de bedoeling om het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan zo snel mogelijk te laten volgen door een beheersgericht bestemmingsplan, zodra de woningen eenmaal gebouwd zijn. Maar om problemen in de periode tussen het geldende ontwikkelingsplan en het in voorbereiding zijnde beheersplan te voorkomen, zijn in deze partiële herziening beheersregels opgenomen ter aanvulling van het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'.

Zo is voorgeschreven dat een eenmaal gebouwde woning niet meer mag worden omgezet in een ander woningtype. Dat betekent dat de bewoner die een vrijstaande woning heeft gebouwd, deze niet mag omzetten in een twee-onder-één-kapper, door er nog een woning tegen aan te bouwen. Daarnaast kan met de anti-dubbelregel worden voorkomen dat een nieuwe bewoner zijn kavel opsplijst om er nog een vrijstaande woning bij te bouwen. De gronden van zijn kavel hebben namelijk al eens meegeteld voor de bouw van zijn eigen woning en kunnen dan vervolgens niet ook nog eens worden ingezet voor de bouw van een andere woning.

Voor elk van de woningtypen is bovendien vastgelegd wat de maximale bouwmogelijkheden zijn. Zo geldt voor vrijstaande woningen dat per bouwperceel maximaal 225m² bebouwd oppervlak is toegestaan en maximaal 1.200m³ volume. Daar zitten dan de meters van zowel de woning met aan- en uitbouwen, als de bijgebouwen en overkappingen in. Voor twee-aaneen gebouwde woningen geldt dat per bouwperceel maximaal 150m² bebouwd oppervlak is toegestaan en maximaal 900m³ volume. Voor alle grondgebonden woningen geldt dat de goothoogte maximaal 7 meter mag bedragen en de nokhoogte maximaal 11 meter. Daarbinnen zijn hooguit 2 bouwlagen met een kap mogelijk.

Voor rijenwoningen en gestapelde woningen gelden de aangeduide 'maximum bebouwingspercentage'. Op de verbeelding is voor de gestapelde woningen een maximum bouwhoogte en een maximum aantal bouwlagen aangeduid.

Verder is ook een bijgebouwenregeling toegevoegd. Daarvoor is aangesloten bij de bijgebouwenregeling die geldt voor alle bestaande woongebieden in Zeist. Per hoofdgebouw is 40m² bijgebouwen en overkappingen toegestaan plus nog eens 2% van de oppervlakte van het bouwperceel. Daarbij geldt wel een absoluut maximum van 100m². Ook op grote bouwpercelen zijn dus nooit meer dan 100 m² bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Bovendien mag het bouwperceel nooit voor meer dan 50% worden bebouwd. Bij kleine bouwpercelen kan het dus zijn dat het maximum bebouwingspercentage van 50% al is bereikt terwijl er nog maar 30 m² aan bijgebouwen is opgericht. In dat geval kunnen niet meer bijgebouwen worden opgericht. Bij vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen moeten de bijgebouwen ten minste 7,5 meter achter de voorgevel worden gebouwd en bij meer-aaneen gebouwde woningen ten minste 3 meter. Voor het hoofdgebouw geldt dat dit ten minste 2.75 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen moet worden gebouwd, maar die afstand geldt niet voor bijgebouwen en overkappingen. De reden daarvoor is dat hoofdgebouwen in 2 lagen met een kap (aan de niet geschakelde zijden) niet wenselijk zijn tot op de grens met de burens. Voor de lagere bijgebouwen (zonder verblijfsruimten) is dat niet bezwaarlijk.

Eén en ander neemt niet weg dat een echt beheerplan voor burgers en plantoetsers meer duidelijkheid over de regels geeft. Daarom blijft het de bedoeling om zo snel mogelijk nadat de woningen gebouwd zijn, met een beheerplan te komen waarin de bestaande woningen met een bouwvlak op de verbeelding worden vastgelegd.

2.12.2 Geen planschade als gevolg van een opvolgend beheersplan

Bij een opvolgend beheerplan kan zich de vraag naar planschade voordoen. Volgens de Wet ruimtelijke ordening is het onder een groot aantal voorwaarden namelijk mogelijk om planschade te vragen in het geval een nieuw bestemmingsplan beperkingen met zich mee brengt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan als daardoor schade ontstaat.

Maar een planschadeclaim wordt niet gehonoreerd als de beperkingen in het nieuwe bestemmingsplan voorzienbaar waren. Daarom wordt hier al nadrukkelijk aangekondigd dat het onderhavige bestemmingsplanregiem zal worden opgevolgd door een nieuw bestemmingsplan waarin de bestaande (vergunde) woningen met een bouwvlak op de verbeelding worden vastgelegd. Eventuele beperkingen die daaruit voortvloeien omdat de situering van de woning op de eigen kavel minder vrij is, komt niet in aanmerking voor planschade.

2.13 Parkeren in bestemmingsplan

Per 1 jan 2018 vervalt de bouwverordening waarin de parkeernormen zijn opgenomen. Om die reden dienen in de nieuwe bestemmingsplannen regels over parkeren worden opgenomen. . Teneinde tot een standaardisering van deze parkeerregels te komen is de regeling in artikel 22.2 van de regels van het moederplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' vervangen door een algemene bouwregel met betrekking tot parkeren (artikel 14.1 regels Partiële

Herziening) is een algemene gebruiksregel met betrekking tot parkeren toegevoegd (artikel 15.1 regels Partiële Herziening).

3 DE HERZIENING

In dit hoofdstuk is het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat van belang is voor dit bestemmingsplan. Het gaat vooral om een actualisatie van de beleidsparagraaf in het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'. De afweging ten aanzien van de herstructurering van Kerckebosch met het toevoegen van nieuwe woningen en alle effecten daarvan, zijn in het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' afgewogen. Die afweging hoeft niet opnieuw te worden gemaakt. Het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' is inmiddels onherroepelijk.

De onderhavige herziening voorziet vooral in een verbeterde inpassing van bebouwing en infrastructuur in het bestaande stedelijke gebied. Alleen bij de Multifunctionele Accommodatie worden ruimere exploitatiemogelijkheden toegekend in de vorm van horeca (en na planwijziging en onder voorwaarden ook detailhandel en publieksgerichte dienstverlening). Daarvoor is een nieuwe afweging gemaakt.

3.1 Europees beleid

Kaderrichtlijn water (KRW)

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

Over de beoogde ontwikkeling van Kerckebosch heeft eerder uitgebreid overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden in het kader van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' (inmiddels onherroepelijk). Gelet op de aard (nadere detaillering binnen rode contour) en omvang (geen toename aantal woningen of vierkante meters bebouwing) van deze herziening is een nieuwe uitgebreide toetsing niet noodzakelijk. Wel zal het plan uiteraard in het kader van het wettelijke vooroverleg aan het HHRS worden voorgelegd.

3.2 Rijksbeleid

SVIR- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Concreet betekent dit dat onder meer de nationale landschappen worden geschrapt en de bescherming van deze gebieden wordt overgedragen aan de provincies.

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Ook de (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Daarmee laat het Rijk de sturing op verstedelijking los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Wat betreft de duurzame verstedelijking is de ontwikkeling in Kerckebosch een bestaande planologisch-juridische situatie. De afweging voor herstructurering en verstedelijking op deze locatie is reeds afgewogen in het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' dat inmiddels onherroepelijk is.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Relatie met het plangebied

Voor het plangebied zijn de volgende nationale belangen in meerdere of mindere mate van belang.

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Het plan voorziet in stedelijke ontwikkeling binnen de provinciale rode contour. In het bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' van 2010 heeft de integrale afweging daarvan al plaatsgevonden. Planologisch-juridisch is er sprake van een bestaande situatie. De onderhavige herziening op onderdelen is voor een belangrijk deel ingegeven door de wens om het bos- en natuurkarakter van de woongebieden te versterken en zoveel mogelijk bomen te behouden.

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. In internationaal verband heeft Nederland zich met het biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrictlijn (Natura 2000) gecommitteerd aan afspraken over soorten (flora en fauna) en leefgebieden van soorten (habitats).

Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De beoogde verstedelijking is buiten de EHS gesitueerd. In het bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' van 2010 heeft de integrale afweging daarvan al plaatsgevonden. Planologisch-juridisch is er sprake van een bestaande situatie. De onderhavige herziening op onderdelen is voor een belangrijk deel ingegeven door de wens om het bos- en natuurkarakter van de woongebieden te versterken en zoveel mogelijk bomen te behouden. Gelet op de aard (nadere detaillering binnen de rode contour) en omvang (geen toename aantal woningen of vierkante meters bebouwing) van de herzieningen zijn daarvan geen significante effecten op de EHS te verwachten.

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het voorliggende bestemmingsplan is een resultante van een zorgvuldige afweging, waarbij alle betrokken belangen zijn afgewogen. Voorts wordt aan dit belang recht gedaan doordat bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan de wettelijk voorgeschreven procedure wordt gevolgd en in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging is opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;

- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De in Kerckebosch voorziene ontwikkelingen zijn binnen de rode contour en buiten de EHS gesitueerd. In het plan is op een goede wijze ingespeeld op de nabijheid van de EHS. De onderhavige herziening op onderdelen is voor een belangrijk deel ingegeven door de wens om het bos- en natuurkarakter van de woongebieden te versterken en zoveel mogelijk bomen te behouden. Gelet op de aard (nadere detaillering binnen rode contour) en omvang (geen toename aantal woningen of vierkante meters bebouwing) van de herzieningen zijn daarvan geen significante effecten op de EHS te verwachten.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen is voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd. In hoofdstuk 5 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

Wet stedelijke vernieuwing

De Wet stedelijke vernieuwing is per 28 april 2011 komen te vervallen. Het besluit is een uitvloeisel van het decentraliseren van de brede doeluitkeringen in de stedelijke vernieuwing en het beëindigen van het ISV-budget per 2015. Kerckebosch is in dit kader een bestaande project. De bestaande afspraken blijven voor Kerckebosch van kracht.

Overig wettelijk kader

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

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Het ruimtelijk beleid gaat uit van drie pijlers:

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

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

- Accent op de binnenstedelijke opgave

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

- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Algemene beleidslijn verstedelijking

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode

contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d.

Toekomstige woonlocatie

De uitbreidingslocaties waarover de provincie overeenstemming heeft met de gemeente en die de provincie qua locatie ruimtelijk aanvaardbaar vindt, maar waarover nog geen ontwerp-planologisch besluit genomen is, zijn niet voorzien van rode contouren, maar zijn aangeduid als 'toekomstige woonlocatie'.

Regio Utrecht

De gemeente Zeist behoort tot de regio Utrecht. In de PRS is voor deze regio een woningbouwprogramma opgenomen van 40.295 woningen, waarvan 32.545 woningen binnenstedelijk moeten worden gerealiseerd en 7.750 woningen op uitleglocaties.

Specifiek voor de gemeente Zeist wordt in de PRS het volgende gemeld. "*Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2.200 binnen het stedelijk gebied plus een nader te bepalen aantal woningen buiten de rode contour ten noordoosten van Den Dolder. Dit betreft een Hart voor de Heuvelrug project, waarbij voorwaarden zijn verbonden aan de ontwikkeling. Het woningbouwprogramma binnen de rode contour kan worden ontwikkeld op diverse locaties, waaronder in de projecten Kerckebosch, Vliegbasis, Austerlitz Noord en Sterrenberg.*

Algemene beleidslijn landelijk gebied: ruimte voor dynamiek en kwaliteit

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

Landschap

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

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Rivierengebied verschillende accenten.

Natuur: Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau.

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

Recreatie

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

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

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijngevolgen van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

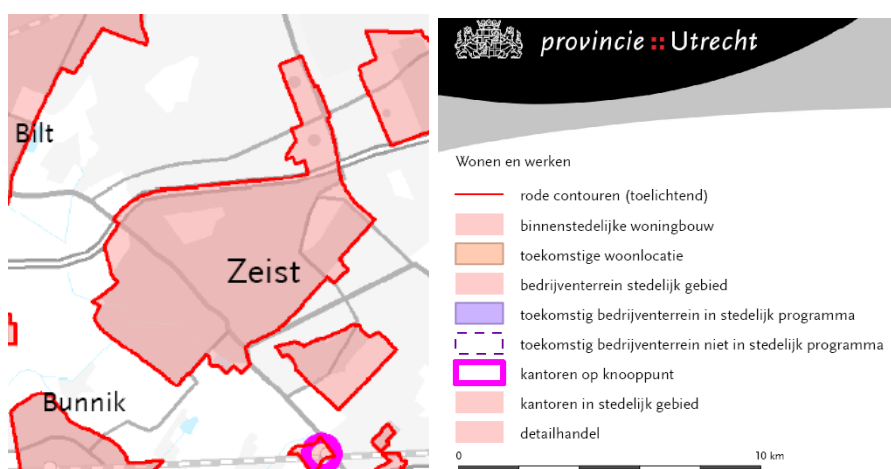
1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.

2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Plangebied

Wonen

Kerckebosch is binnen de rode contour gesitueerd en genoemd als één van de projecten waar de binnenstedelijke woningbouwopgave kan worden gerealiseerd. De beoogde herstructurering van Kerckebosch is in overeenstemming met dit provinciale beleid.

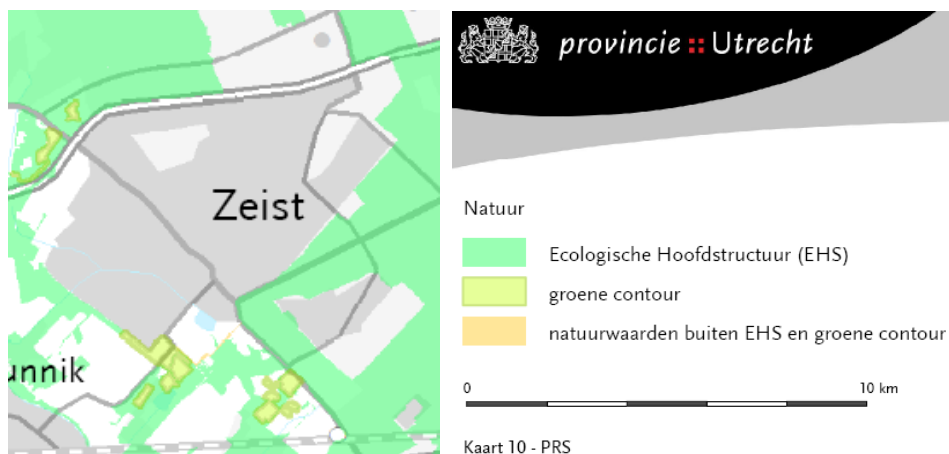


Kaart: rode contouren, Structuurvisie 2013-2028

Landelijk gebied

Voor het landelijk gebied in het plangebied zijn diverse regels opgenomen in de PRV. Het voert te ver om deze hier allemaal te benoemen. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar de verordening zelf.

Kerckebosch maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur, noch de groene contour of van een gebied met natuurwaarden buiten de EHS en groene contour, zodat het beschermingsregiem niet van toepassing is.



Kaart: Natuur, Structuurvisie 2013-2028

De met deze partiële herziening beoogde optimalisering van Kerckebosch vindt plaats binnen de rode contour voor verstedelijking en buiten de beschermde natuurgebieden.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt dat het plangebied weliswaar buiten het grondwaterbeschermingsgebied ligt, maar een klein deel in het noorden van het plangebied wel deel uit maakt van het 100-jaarsaandachtsgebied rond het waterwinningstation. Het water dat in dit gebied in de bodem infiltreert, doet er 25 tot 100 jaar over voor het de waterwinput bereikt. Deze gebieden zijn weliswaar kwetsbaar voor vervuilingen, maar er gelden geen extra milieuregels.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn. Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater. In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie. De gemeente Zeist heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan.

3.4 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan (RSP) 2005-2015

De gemeente Zeist maakt onderdeel uit van het BRU (Bestuursregio Utrecht). Voor de gezamenlijke gemeenten in het BRU geldt het Regionaal Structuurplan 2005-2015. Een aantal ontwikkelingen vraagt immers om een integrale aanpak op regionale schaal, zoals de versterking van natuur- en recreatiegebieden, de vraag naar woningen, de ontwikkeling van de netwerkeconomie, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de onzekere positie van de landbouw en de herwaardering van het cultureel erfgoed. In het RSP staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende jaren moet gaan ontwikkelen op deze gebieden. Het RSP gaat in op kansen en bedreigingen die alleen op regionaal niveau zijn op te pakken of te bestrijden. Het RSP is op 21 december 2005 door het algemeen bestuur van het BRU vastgesteld. Het RSP geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Het RSP biedt het kader voor regionale afstemming. Het legt afspraken vast over regionale doelen en

verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integraal afwegingskader voor ruimtelijke keuzes.

Ten aanzien van woningbouw heeft het BRU zich als opgave gesteld om de groei van de bevolking in de regio zelf op te vangen. Dat wil zeggen dat in de RSP-periode (2005-2015) 52.500 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Er zullen voldoende locaties moeten worden aangewezen om deze aantallen mogelijk te maken. Bovendien is aandacht nodig voor de integraliteit van deze opgave. Dus het gezamenlijk op laten gaan van woningbouw met recreatieve voorzieningen en infrastructuur, waarbij de (landschappelijke) kwaliteiten zoveel mogelijk in stand gehouden worden.

De regio wil ook ruimte bieden aan impulsen voor de vitaliteit van het platteland. Een groot deel van agrariërs in de regio heeft geen volledig inkomen meer uit de landbouw. In de toekomst zal deze ontwikkeling zich alleen maar versterken. Nevenactiviteiten kunnen bestaan uit landschap- en natuurbeheer en in de nabijheid van stedelijk gebied kunnen deze ook bestaan uit recreatieve activiteiten, verkoop van streekeigen producten en dergelijke.

Verder wil de regio water als ordenend principe hanteren en ruimte bieden aan de wateropgave.

Regionaal Verkeers- en Vervoerplan (RVVP) 2005-2015

Het BRU is ook verantwoordelijk voor het regionaal verkeers- en vervoerbeleid en is op grond van de Planwet verkeer en vervoer verplicht een regionaal verkeers- en vervoersplan (RVVP) te schrijven. De gemeenten die zijn aangesloten bij het BRU zijn nauw betrokken bij het ontwikkelen van het RVVP. Het BRU-beleid concentreert zich rond drie thema's: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Het RVVP bouwt voort op de beleidsuitspraken in de Strategische Mobiliteitsvisie Midden-Nederland (SMV), die diverse partijen in de regio Utrecht hebben opgesteld. Verder sluit het RVVP aan bij de beleidslijnen van het rijk. Het BRU werkt behalve aan het RVVP ook aan het Regionaal Structuurplan (RSP, zie paragraaf 3.3.1), waarin aangegeven wordt hoe de ruimtelijke ontwikkeling dient plaats te vinden. Vanwege voortdurende veranderingen in economie en verkeer is het nodig het beleid regelmatig te actualiseren. Het RVVP en het RSP hebben betrekking op de periode tot 2015 en vormen een solide beleidsbasis voor de aangesloten gemeenten, waaronder Zeist.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe het waterschap deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in haar beheergebied kan uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder bevat het plan een overzicht van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe het waterschap die wil bereiken.

In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's en zeven vernieuwende projecten. Per thema en vernieuwend project zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen. De beleidsthema's zijn:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De vernieuwende projecten hebben als doel het toekomstige waterbeheer een impuls te geven. Hierbij gaat het om urgente vraagstukken, complexe samenwerking met andere maatschappelijke partijen en een groot waterschapsbelang met een grote impact op de lokale bevolking en het bedrijfsleven. De vernieuwende projecten zijn:

- Veenweidegebied;
- Europese Kaderrichtlijn Water;
- Samenwerken in de waterketen;
- (Her-) ontwikkeling rioolzuiveringsinstallatie Utrecht;
- Wateropgave Oude rijn;
- Inrichting Rijnenburg;
- Kromme Rijn Natuurlijk.

In het algemeen geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit.

Waterstructuurvisie

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

3.5 Gemeentelijk Beleid

Structuurvisie Zeist 2020

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

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

10. Van visie naar uitvoering

In de Structuurvisie sluit de gemeente aan bij de lopende visie voor Kerckebosch.

Woonvisie 2013-2015

Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie 2013-2015' vastgesteld. Deze woonvisie behandelt bewust een korte periode. De economische omstandigheden hebben veel invloed op de woningmarkt, wat het lastig maakt om ver vooruit te kijken. De visie is erop gericht om de huidige knelpunten zoveel mogelijk op te lossen. Waar dat kan, bevat de Woonvisie een doorkijk naar een verdere toekomst tot 2020.

De Woonvisie besteedt veel aandacht aan inwoners voor wie het nu extra moeilijk is om een geschikte woning te vinden, zoals jongeren, starters en middeninkomens. De gemeente gaat door met het geven van startersleningen en laat de leeftijdseis van 30 jaar los. Zo moet bij nieuwbouw een flink deel van de huizen betaalbaar zijn voor hen.

Nieuwbouwprojecten komen op dit moment moeizamer tot stand dan vroeger; de gemeente verwacht een tempo van gemiddeld 100 tot 135 woningen per jaar.

Bij nieuwbouwprojecten in Zeist zijn de streefpercentages voor de gehele gemeente als volgt:

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur + sociale koop	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot € 850 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf € 850 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

Huurwoningen

Sommige huurwoningen zijn straks speciaal bestemd voor jongeren tot 23 jaar. De gemeente gaat verder jaarlijks 25 tot 50 woningen verloten, zodat inschrijftijd daarbij geen rol meer speelt. Verder wil de gemeente afspraken maken met de woningcorporaties over de verkoop van huurwoningen voor relatief gunstige prijzen.

Levensloopbestendige woningen

De Woonvisie besteedt ook aandacht aan levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen die qua ontwerp en bouwkundig zo gerealiseerd zijn dat ze met kleine ingrepen geschikt gemaakt kunnen worden voor jonge en oude mensen, die door een lichamelijke beperking bijvoorbeeld een rollator of rolstoel nodig hebben.

Die woningen moeten vooral komen in een aantal 'wooncomfortzones'. Dat zijn gebieden waar al veel voorzieningen in de buurt zijn, zoals winkels, een zorgcentrum en een buurthuis. Denk aan De Clomp in Zeist West, rondom het nieuwe winkelcentrum en de wijkvernieuwing in Kerckebosch.

Afspraken

De gemeente en de woningcorporaties maken een aantal afspraken. De gemeente hoopt dat zij blijven investeren in sociale woningbouw en in de

duurzaamheid van de bestaande woningen. Investerings in energiebesparing zijn goed voor het milieu, voor de energierekening en het comfort van de huurders. Het streven is dat iedere bestaande huurwoning ten minste energielabel-niveau B haalt.

Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP, maart 2001) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. Met het vaststellen van deze structuur is primair beoogd een oplossing te bieden voor verkeersproblemen. Hierbij zijn vier aandachtsgebieden centraal gesteld: leefbaarheid en veiligheid, bereikbaarheid, natuur en milieu, identiteit en cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 1^e orde (wegen die voornamelijk gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2^e orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Binnen het plangebied zijn er geen hoofdwegen van de 1^e orde. Er is één weg van de 2^e orde. Dit betreft de Arnhemse Bovenweg. Deze weg is bedoeld voor de bereikbaarheid van centrale voorzieningen en wijken, waaronder dus de wijken Hoge Dennen en Kerckebosch en het daarin gelegen winkelcentrum. Het gehele plangebied is verder aangewezen als verblijfsgebied. Hierin heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer. Dit strookt met het gegeven dat het plangebied, met uitzondering van de Arnhemse Bovenweg, een snelheidsregime van 30 km/uur kent. In het GVVP wordt aangegeven dat in verblijfsgebieden de volgende maatregelen (op termijn) worden nagestreefd:

- een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur binnen de bebouwde 60 km/uur buiten de bebouwde kom;
- snelheidsremmende voorzieningen;
- zo nodig instellen van verkeerscirculaties;
- in principe geldt op kruispunten: rechts heeft voorrang (in de toekomst ook fietsers);
- ten aanzien van profiel en inrichting herkenbaar (onder meer door snelheidsremmende maatregelen en het ontbreken van lengtemarkering);
- menging van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- oversteekvoorzieningen voor het langzaam verkeer.

Groenstructuurplan

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

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

Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)

Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopend tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.

S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk

Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen

S3; Het netwerk van lanen en wegen

Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.

S4; Parken en plantsoenen

Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.

S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist

Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).

T1; Bomen

Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.

T2; Recreatief medegebruik

Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.

T3; Natuurwaarden

Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en -beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.

T4; Tuinen

De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.

T5; Buurt- en wijkinitiatieven

Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.

In Kerckebosch wordt de bebouwing afgestemd op het groen in plaats van andersom.

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 milieupgave 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. Bijna het gehele plangebied behoort tot het gebiedstype woonwijken. Het milieukwaliteitsprofiel voor dergelijke gebiedstypen is bijgaand weergegeven.

Kwaliteitsprofiel woonwijken

Kwaliteit	Indicator	Basiskwaliteit gebied	Gebiedsambitie
Geluidskwaliteit	Geluidsbelasting	Rustig	idem
	Wegverkeer	44 – 48 dB	idem
	Bedrijven	50 dB(A)	45 dB(A)
	Rail	51 - 55 dB	idem
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	30 – 35 µg/m ³	25 – 30 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	28 -30 µg/m ³	26 -28 µg/m ³
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	Midden 10 ⁻⁷ – 10 ⁻⁶	Hoogst ≤ 10 ⁻⁸
	Groepsrisico	Hoog 0,1 – 0,3 x OW	Hoogst < 0,1 x OW
Langzaam verkeer	Dichtheid fietsnetwerk	Redelijk fijnmazig. Ontsluiting hoofdfietsroute op 300m en secundaire op 150m	Fijnmazig. Ontsluiting hoofdfietsroute op 200m en secundaire op 150m
	Collectieve fietsenstallingen	Beperkt aanbod stallingen	Voldoende stallingen overdekt
Autoverkeer	Parkeerregime	75-100% openbare weg	75% geconcentreerd of in gebouwde voorziening, 25% openbare weg
Openbaar vervoer	Halteafstand en frequentie	Autowijk	Buszone
		Bushalte op max. 600m 1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal	Bushalte op max. 300m 1-3 keer per uur naar centrum en subkernen en regionaal
Klimaat en energie	Energieprestatie wijk (EPL)	EPL 7 – 8 Actief: CO ₂ reductie 15 – 25 %	EPL 9 – 10 Innovatief: CO ₂ reductie 80 - 100 %
	Energieprestatie woning (EPC)	10% verscherpte EPC Actief: CO ₂ reductie 10 %	75% verscherpte EPC of energie neutraal Innovatief: CO ₂ reductie 75 %
	Energieprestatie gemeentelijk gebouw	50% verscherpte EPC Voorlopend: CO ₂ reductie 50 %	Energie neutraal Innovatief: energie neutraal
	Duurzaam bouwen	GPR bouw	Voldoende Woningen 6,0 – 7,0 Winkels en kantoren 6,0 – 7,0
Groen en ecologie	Ecologische waarde	Groen dat behaagt.	idem
		Ruimte voor gebruiksgroen en beperkt ecologisch groen	
Waterkwaliteit	Belevingswaarde	Water dat behaagt: waterkwaliteit onder MTR	Water dat leeft: kwaliteit rond VR
	Natuurvriendelijke oevers	30 -50%	> 50%
Waterkwantiteit	% afgekoppeld oppervlak	60 – 100 % (zie ook afkoppelplan 2008)	idem
Bodem	Bodemkwaliteit	Klasse wonen	idem

Kwaliteitsprofiel woonwijken (bron: milieubeleidsplan gemeente Zeist)

Welstandsnota

Aanvragen om bouwvergunning kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. Wat betreft de gebiedsgerichte criteria is het deelgebied Hoge Dennen in welstandsnota onderscheiden als apart gebied. Naast algemene criteria wordt er bij bouwwerken getoetst op criteria voor de ruimtelijke structuur, plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik. Voor de Arnhemse Bovenweg, Oranje Nassaulaan, Oranje Nassaplein, Julianaplein, en Louise de Colignyplein gelden aanvullende criteria voor massa en vorm, detaillering, kleur en materiaalgebruik.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat, zoals voor het deelgebied Kerckebosch. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Daarom is het nodig om aanvullend op het traject van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan gebiedsgerichte welstandscriteria voor de nieuwe bouwwerken op te stellen. Voor Kerckebosch is dat gebeurd. Samen met het bestemmingsplan is op 16 februari 2010 het 'Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch' vastgesteld en als toetsingskader toegevoegd aan de welstandsnota.

3.5.7 Gemeentelijk monumentenbeleid

De gemeente Zeist maakt voor wat betreft de gemeentelijke monumenten onderscheid in objecten (gebouwen) en structuren (attentiegebieden). Naast een aantal monumenten als object omvat het plangebied ook een cultuurhistorisch waardevolle structuur als attentiegebied (Laanstructuur Oranje Nassaulaan en Plantsoen Oranje Nassauplein). Bij verbouw van gemeentelijke monumenten (gebouwen) is een omgevingsvergunning voor een monument (de voormalige monumentenvergunning) noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. De erfgoedverordening is daarbij van toepassing. In het bestemmingsplan zijn daarom geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.

Voor wat betreft de monumentale structuren geldt het volgende. Bij het raadsbesluit voor de gemeentelijke monumentenlijst (7 december 1987) zijn de monumentale structuren vermeld. In het raadsvoorstel uit 1987 is aangegeven dat de cultuurhistorische structuren bedoeld zijn als attentiegebied waarbinnen een extra toetsing plaatsvindt als het gaat om aanvragen voor aanleg- en bouwvergunningen (tegenwoordig omgevingsvergunningen). In voorkomende gevallen wordt dan naast het welstandsadvies een advies van de gemeentelijke monumentencommissie gevraagd. Een verdere bescherming was niet voorzien, reden waarom destijds is aangegeven dat de bescherming van deze cultuurhistorische structuren in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen een plaats moet krijgen. Het raadsvoorstel van 1987 gaat er dan ook van uit dat de desbetreffende structuren van de monumentenlijst worden afgevoerd als de bescherming in een bestemmingsplan is voorzien.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven door de aanwezige monumentale structuur op te nemen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie', waarbij wordt opgemerkt dat voor het feitelijk verwijderen van de monumentale structuur van de monumentenlijst nog een apart besluit wordt genomen. Reden is dat burgemeester en wethouders eerst advies dienen te vragen aan de monumentencommissie, alvorens een besluit te nemen over de intrekking. Zolang deze voorgeschreven procedure niet is gevolgd (en dat is in het kader van dit bestemmingsplan het geval), kan de gemeenteraad niet besluiten om de in het plangebied gelegen cultuurhistorische structuur /attentiegebied van de gemeentelijke monumentenlijst te verwijderen.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Zoals aangegeven is in paragraaf 3.1.6 is per 1 september 2007 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. Hierop heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

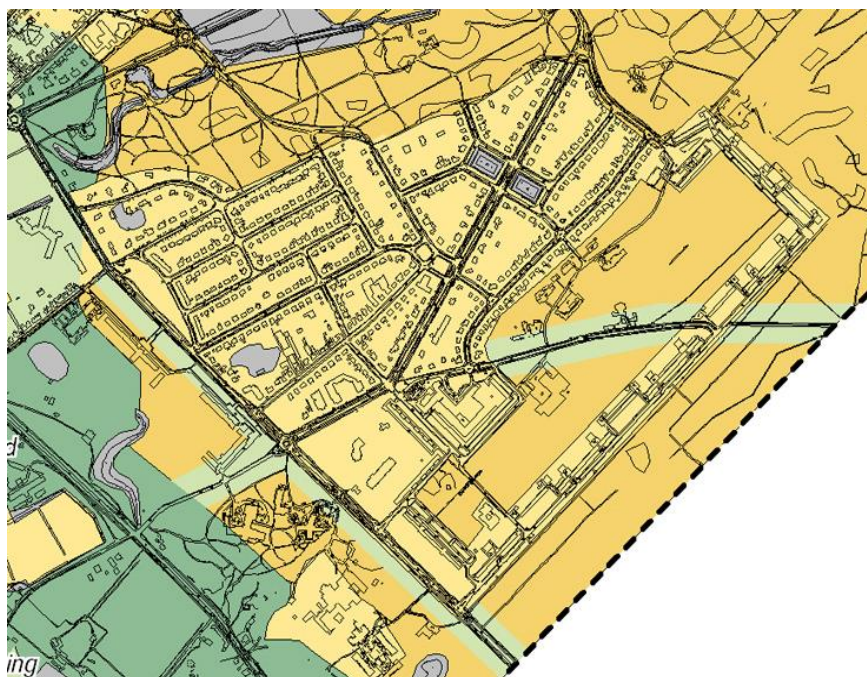
In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

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

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
			toegesneden PVE.
Geen	Geen	Geen	
6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied. Het plangebied ligt grotendeels in de 'zone met lage verwachting'. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Een klein deel van het plangebied valt in de 'zone met geen verwachting'. Hier zijn eveneens geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Verder valt een klein deel, langs de weg



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

Hoog Kanje en langs de Arnhemse Bovenweg, in de 'zone met middelhoge verwachting'. Hiervoor geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, maar voor plangebieden waarvan het oppervlak 1.000 m² of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Voorts valt een heel gering deel van het plangebied in de 'zone met een hoge verwachting'. Dit betreft een gebiedje in het uiterste noordwesten van het plangebied langs de Arnhemse Bovenweg. Hiervoor geldt dat indien bodemingrepen beneden

de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij plangebieden groter dan 100 m². In of nabij het plangebied liggen geen AMK-terreinen. In paragraaf 5.9 wordt nader op de bescherming van de archeologische aspecten ingegaan.

Inmiddels heeft in het gebied langs Hoog Kanje met middelhoge verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek plaatsgevonden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van Kerckebosch. Er zijn geen archeologische waarden aangetroffen en het gebied behoeft geen archeologische bescherming meer. Zie daarover hoofdstuk 4.9 van deze toelichting.

Meerjaren ontwikkelingsprogramma Zeist 2005-2009

Het Meerjaren ontwikkelingsprogramma (MOP) Zeist 2005-2009 is een notitie waarin de gemeente beschrijft hoe zij binnen haar gemeente invulling geeft aan de onderwerpen genoemd in het Beleidskader ISV. In het MOP 2005-2009, dat door de raad is vastgesteld op 14 maart 2005, is aangegeven welke doelstellingen en prestaties de gemeente Zeist nastreeft op het gebied van stedelijke vernieuwing voor de tweede ISV periode.

De wijk Kerckebosch is in het MOP aangeduid als nieuw ISV-project. Het betreft de sloop van 708 gestapelde sociale huurwoningen en de nieuwbouw van in totaal 1250 woningen, gedifferentieerd in prijsklasse, woningtype en doelgroep. Gesignaleerd wordt dat een deel van de concrete uitvoering plaats zal vinden in de periode ISV-3. Voor de periode ISV-2 zijn als concrete doelstellingen benoemd: het totstandbrengen van een sociaal statuut voor de bewoners, herhuisvesting van de meeste bewoners, de sloop van 140 woningen (20% van 708), het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de corporatie, het maken van een stedenbouwkundig plan voor de herstructurering, het verkrijgen van een bouwvergunning voor de nieuwbouw, de feitelijke start van de nieuwbouw en de oplevering van 250 nieuwe woningen (20% van 1250). Het project is tevens een provinciaal speerpunt en levert een bijdrage aan de prestatievelden wonen (de balans tussen vraag en aanbod van het wonen en de huisvesting van doelgroepen), omgevingskwaliteit (openbare ruimte) en zorgvuldig ruimtegebruik (intensivering woningbouw).

Waterplan Zeist

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

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak

afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem; de Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inzigggebied. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. Voor het oppervlaktewater in laag Zeist, wordt gestreefd naar een systeem waarin stedelijk en landelijk gebied worden ontvlochten. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud. Tijdens riooloverstorten moet het vuile water versneld worden afgevoerd met doorspoelwater, zodat risico's voor de volksgezondheid worden beperkt.

Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor de woonwijken/buurtten, waaronder ook Hoge Dennen en Kerckebosch vallen, 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. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners. De richtlijn is een parkeerdruk (bezettingsgraad van het aantal beschikbare parkeerplaatsen) van maximaal 90%.

Voor de wijkwinkelcentra, waaronder ook winkelcentrum Kerckebosch valt, is het bereikbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten voor dit model zijn:

- verbetering van de bereikbaarheid van de economische, sociale en culturele functies;
- verbetering van de bereikbaarheid en kwaliteit van de gebouwde parkeervoorzieningen (P-verwijzing, doorstroming);
- verbetering van de aantrekkelijkheid en het imago van de gemeente als goed bereikbare gemeente.

Het economisch functioneren staat hier centraal. De bereikbaarheid voor winkelbezoekers en laad-/los verkeer heeft prioriteit, gevolgd door de werknemers en ten slotte de (omwonende) bewoners. Uitgangspunt is een parkeerdruk van maximaal 90%.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkcijfers van het CROW. In deze nieuwe cijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

Bij nieuwbouwprojecten voor wonen moet de parkeerbehoefte op eigen terrein worden voorzien, bij voorkeur ondergronds. Hierbij worden de nieuwe parkeerkcijfers van het CROW, gedifferentieerd naar woningtype, gehanteerd. Het aantal parkeerplaatsen per woning is namelijk afhankelijk van het soort woning en de prijs. Bij dure woningen ligt de parkeerbehoefte in het algemeen hoger dan bij goedkopere woningen. Ook het toegenomen autobezit is in deze normen verdisconteerd. In bijgaande tabel worden de gemeentelijke parkeernormen voor wonen gepresenteerd.

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

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Parkeernormen voor wonen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

Een winkelgebied is vaak een gemengd gebied. Veelal zijn er boven en rondom winkels woningen gevestigd alsook bedrijven en kantoren. Dit maakt de mogelijkheden voor parkeren hier veelzijdig en complex. In tegenstelling tot woongebieden, gaat het bij de winkelfuncties in vrijwel alle gevallen om parkeren op openbaar terrein (straat/garage). In bijgaande tabel worden de gemeentelijke parkeernormen voor winkelen gepresenteerd.

hoofdfunctie	functie	eenheid	centrum	schil	rest	aandeel bezoekers	opmerkingen
WINKELLEN	binnenstedenhoofdwinkelgebied	100 m2 bvo	3,8	-	-	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	stadsdeel/centra	100 m2 bvo	-	-	-	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	wijk-, buurt- en dorpscentra	100 m2 bvo	4	4	4	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	grootschalige detailhandel	100 m2 bvo	-	7,5	8	85%	1 arbeidsplaats = 40 m2 bvo
	(week)markt	100 m2 bvo	4	4	4	85%	1 m ² = 6 m2 (indien geen parkeren achter kraam dan + 1,0 pp per standhouder)

Het aandeel bezoekers is inbegrepen in de parkeernorm

Parkeernormen voor winkelen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist)

4 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn een aantal milieu-aspecten toegelicht. Daarbij is alleen ingegaan op de milieu-aspecten die voor deze herziening relevant zijn. De onderhavige herziening voorziet namelijk vooral in een verbeterde inpassing van bebouwing en infrastructuur in het bestaande stedelijke gebied. De afweging voor de herstructurering van Kerckebosch en de toevoeging van 1.250 woningen, maatschappelijke voorzieningen en infrastructuur, met alle daarbij behorende effecten, is in het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' al gemaakt. Die afweging hoeft niet opnieuw te worden gemaakt.

De gewijzigde situering van bebouwing en wegen in deze herziening hangt nauw samen met het sparen van zoveel mogelijk bomen in het kader van de kapvergunningen en het activiteitenplan Flora- en fauna.

De bebouwingmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen nemen in deze herziening af door de omzetting van delen van de maatschappelijke bestemming naar wonen. Tegelijkertijd neemt het aantal woningen, ondanks de omzetting van maatschappelijk naar wonen, niet verder toe, sterker nog het aantal toegelaten woningen wordt in deze partiële herziening alleen maar verlaagd van 1.250 naar maximaal 1.060 woningen. Nieuw onderzoek naar geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, verkeer, en archeologie is dan ook niet nodig.

Wel is vanwege de samenhang met het wijzigingsplan Kerckebosch waarbij de woonscheggen zijn verruimd, een aanvullend ecologisch onderzoek gedaan. Zie hierover paragraaf 4.2.

Alleen bij de Multifunctionele Accommodatie worden ruimere exploitatiemogelijkheden toegekend in de vorm van horeca (en na planwijziging en onder voorwaarden ook detailhandel en publieksgerichte dienstverlening, en uitbreiding van de bebouwing met maximaal 20%). Planologisch is hier nauwelijks sprake van een verruiming. De geldende maatschappelijke bestemming is een ruime bestemming, waarbinnen een veelheid aan maatschappelijke functies zijn toegestaan. De maximale invulling van deze maatschappelijke bestemming biedt mogelijkheden voor intensief gebruik met veel bezoekers (denk aan een medisch centrum). De toegevoegde horecafunctie komt er niet bij, maar zal in de plaats komen van een zorgfunctie. Alleen na wijziging van het bestemmingsplan is het mogelijk om de bebouwing nog maximaal 20% uit te breiden. Gelet op de omvang van de locatie gaat het daarbij nog steeds om een relatief kleinschalige voorziening. Aan deze wijziging is bovendien de voorwaarde verbonden dat vooraf een ecologisch onderzoek nodig is en het parkeren volgens het gemeentelijke parkeerbeleid wordt opgelost.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige

bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

Relatie met plangebied

Voor Hoge Dennen-Kerckebosch wordt uitgegaan van het type gemengd gebied, vanwege de al aanwezige functiemenging. Voor het deelgebied Kerckebosch betekent de milieuzonering op basis van het omgevingstype gemengd gebied dat de grootste milieuzone die moet worden aangehouden 10 meter is. Dit betreft de afstand die moet worden aangehouden tussen de te bouwen woningen en de bestaande (en op sommige plaatsen uit te breiden) scholen en maatschappelijke voorzieningen en tussen de bestaande woningen van Hoge Dennen en de uit te breiden voorzieningen en scholen in Kerckebosch. Hieraan wordt voldaan.

1. Herzieningsgebied 1.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het teruggeven speeltuin BZO aan de natuur.

2. Herzieningsgebied 2.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de laagbouw van appartementen op locatie naast Wijk Informatie Centrum.

3. Herzieningsgebied 3.

De woongebieden grenzen aan de bestemming maatschappelijk. Voor de woningen is voorgeschreven dat ze ten minste 2.75 meter van de perceelsgrenzen moeten worden gebouwd. Om de richtafstand van 10 meter tussen woning en schoolplein te kunnen garanderen is op de kaart een zone tussen wonen en maatschappelijk een zone van 7.25 meter aangeduid waarbinnen volgens de regels geen gebruik als schoolplein is toegestaan.

4. Herzieningsgebied 4.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de verruiming van Scheg 3 in ruil voor verwijderen Christus Verrijzenis kerk.

5. Herzieningsgebied 5.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg.

6. Herzieningsgebied 6.

Eerder is al geconstateerd dat het in Kerckebosch om een gemengd gebied gaat en in dit geval zelfs om een multifunctioneel gebouw. Daarvoor geeft de VNG-brochure specifieke richtafstanden. De kleinste afstand is bij gemengde gebouwen niet 10 meter (zoals bij een gemengd gebied), maar is vertaald naar een afdoende bouwkundige scheiding tussen de verschillende functies. In de wijzigingsvoorwaarden is daartoe opgenomen dat in de (zorg)woningen een goed woon- en leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd. Aanvullend is nog als voorwaarde opgenomen dat de productie en/of laad en loswerkzaamheden alleen binnen de dagperiode mogen plaatsvinden en de activiteiten (inclusief opslag) hoofdzakelijk inpandig mogen geschieden.

7. Herzieningsgebied 7.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de woonbestemming voor de boswoning aan de Sophialaan.

8. Herzieningsgebied 8.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor regels voor ontwikkeling en regels voor beheer.

9. Herzieningsgebied 9.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de gelijkschakeling van de goot- en bouwhoogtes voor vrijstaande woningen.

De technische herziening van de regels (begrip supermarkt en tekstuele aanpassing toetsingscriteria omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden) is niet relevant voor het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.3 Wet geluidhinder

Algemeen

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh. Als nadere invulling van deze voorwaarden heeft de gemeente de beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld.

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Voor dit plan is alleen het aspect wegverkeer relevant.

Gemeentelijke beleid ten aanzien van hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden voorkomen. De gemeente stelt duidelijke kaders bij ruimtelijke plannen en maakt daarmee de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van B&W heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. Indien niet aan de inspanningsverplichting kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen.

Goede ruimtelijke ordening

Voor het plangebied is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een akoestisch onderzoek verricht (Rapport: 'Akoestisch en Luchtkwaliteitsonderzoek, gemeente Zeist, Ontwerpbestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch'). Met de gegevens uit het verkeersmodel van Zeist, waarin alle relevante ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen is een akoestisch rekenmodel opgesteld met het rekenmodel Geonoise. De flats langs de Prinses

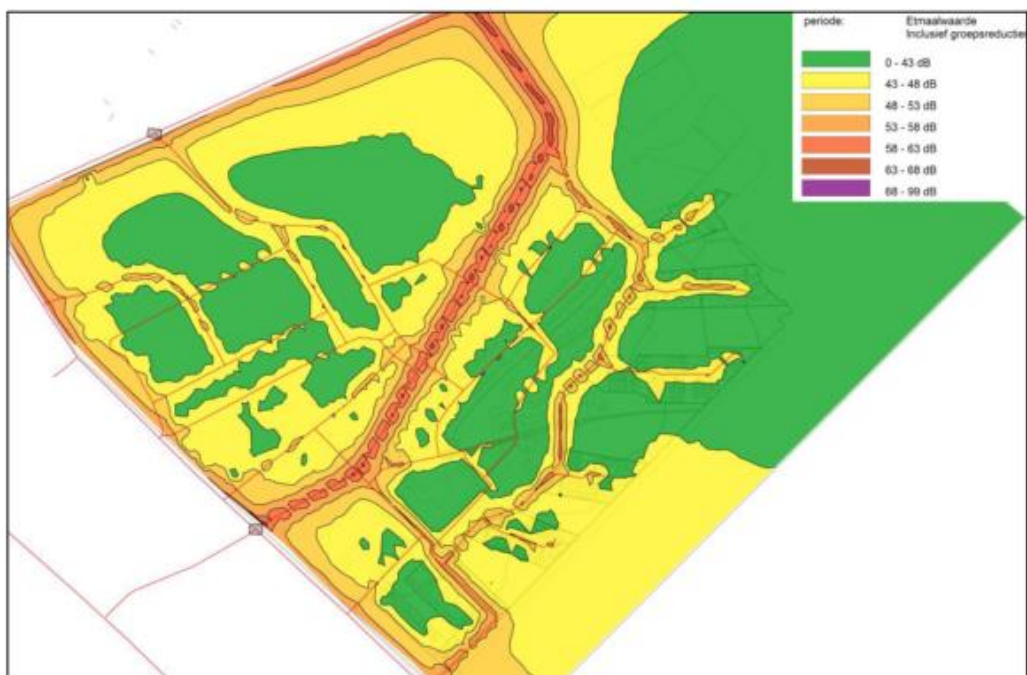
Margrietlaan zijn uit het rekenmodel verwijderd, omdat deze worden gesloopt. Van flats is bekend dat deze een afscherpende werking hebben.

Relatie met het plangebied

Er hoeven geen hogere waarden te worden verleend voor het bestemmingsplan en er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. De meeste ontwikkelingen liggen niet in een geluidszone, met uitzondering van locatie 7. Deze locatie ligt in de geluidszone van de Arnhemse Bovenweg, maar de geluidsbelasting is lager dan de voorkeurswaarde. Er hoeven daarom geen hogere waarden te worden verleend.

Ook op een aantal andere locaties worden geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Omdat deze niet in een geluidszone liggen, hoeft de geluidsbelasting niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Wel moet de geluidssituatie in kaart worden gebracht en beoordeeld in relatie met het gemeentelijk geluidbeleid en in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van deze partiële herziening zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd door de Omgevingsdienst. De basis is het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'. Het model is geactualiseerd naar de nieuwe Wet geluidhinder en het prognosejaar is gesteld op 2025. De (gecumuleerde) geluidscontouren voor het gehele (originele) plangebied zijn weergegeven in figuur 1. De getoonde contouren zijn inclusief aftrek ex. art. 110g Wgh obv prognosejaar 2025. In deze contouren zit ook de (geringe) bijdrage vanwege de A12.



Figuur 1: Gecumuleerde geluidscontouren voor 2025, inclusief aftrek artikel 110 Wgh

Herzieningsgebied 1

Dit gebied krijgt een niet-geluidsgevoelige bestemming. Toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid is daarom niet noodzakelijk.

Herzieningsgebied 2

Op deze locatie worden meer woningtypes toegestaan. De geluidsbelasting op deze locatie is lager dan de voorkeurswaarde, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

Herzieningsgebied 3

In dit gebied komt een aantal kavels (waar nu nog scholen staan) vrij voor woningbouw. Alleen in een kleine strook direct langs de doorgaande weg door het gebied is sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde. Deze overschrijding is zodanig klein dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid voldaan.

Herzieningsgebied 4

Voor deze locatie is een plan ontwikkeld om de Christus Verrijzenis Kerk te slopen en hier deels weer bos terug te brengen in aansluiting op het gebiedje met de waardevolle beukenbomen. In ruil daarvoor wordt de aangrenzende woonscheg uitgebreid, waarbij een afstand van 20 meter tussen bebouwing en nieuwe ontsluitingsweg wordt aangehouden. De geluidsbelasting op deze locatie is lager dan de voorkeurswaarde, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

Herzieningsgebied 5

Ter hoogte van de Christus Verrijzenis Kerk is gebleken dat het beoogde tracé van de nieuwe ontsluitingsweg aanpassing behoeft om een aantal zeer waardevolle beuken te kunnen sparen, en om de weg op een verkeersveilige manier door het bos te laten gaan. Beoogd is om de weg hier te splitsen in twee smalle rijbanen en deze tussen de bomen door te geleiden. Op deze weg zal een maximumsnelheid gaan gelden van 30 km/uur, zodat een toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde is. De wijziging is bovendien zo kleinschalig dat deze akoestisch gezien niet relevant is.

Herzieningsgebied 6

Voor deze locatie wordt een ruimere exploitatie voor een multifunctionele accommodatie mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid is daarom niet noodzakelijk.

Herzieningsgebied 7

In de partiële herziening is de maatschappelijke bestemming vervangen door de woonbestemming van de aangrenzende scheg 'Woongebied-1'. In de maatschappelijke bestemming was een woning al toegestaan. De geluidsbelasting is lager dan de voorkeurswaarde. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

Herziening 8

Deze herziening voorziet in een beter beheer van de in het bestemmingsplan bedoelde situatie. Toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid is niet noodzakelijk.

Herzieningsgebied 9

Deze herziening voorziet in een geringe ophoging van de bouwhoogte met 1 meter die akoestisch niet relevant is.

De technische herziening van de regels (begrip supermarkt en tekstuele aanpassing toetsingscriteria omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden) is niet relevant voor het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Wet milieubeheer:

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

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

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

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

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 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 betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is

(dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Wet ruimtelijke ordening:

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Luchtnota gemeente Zeist:

Gemeente Zeist hanteert als uitgangspunt dat binnen de zone van 100 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een gebiedsontsluitingsweg, geen gevoelige bestemmingen, inclusief woningen, worden geprojecteerd.

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

Voor het plangebied is het kwaliteitsprofiel woonwijken van toepassing. Hiervoor gelden de volgende waarden:

Kwaliteit	Indicator	Basiskwaliteit gebied	Gebied ambitie
	Concentratie PM ₁₀	28-30 µg/m ³	26-28 µg/m ³

Relatie met het plangebied

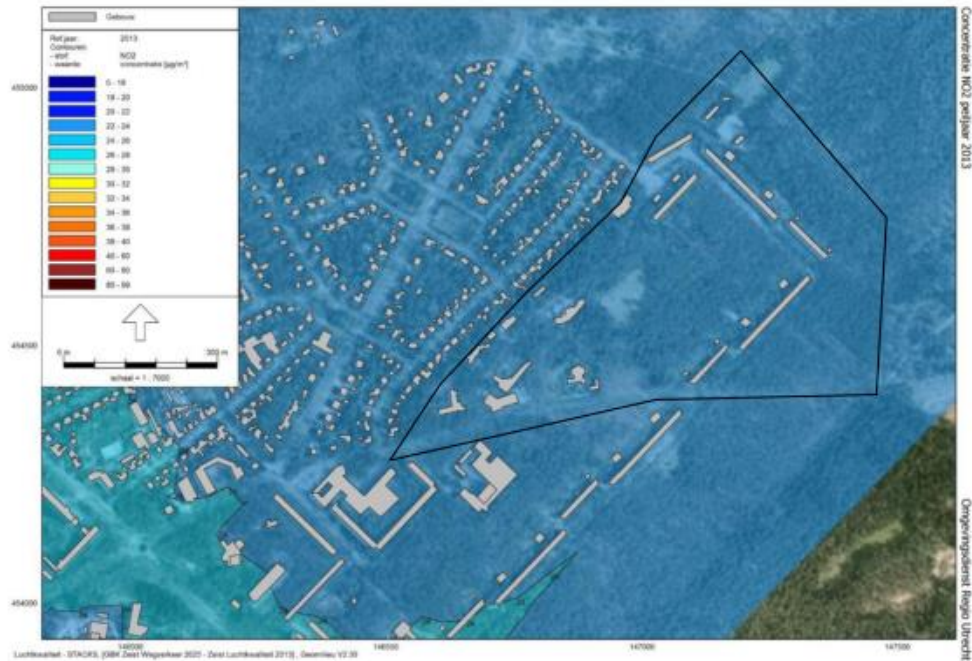
De Milieudienst heeft een luchtkwaliteitsonderzoek (Rapport: 'Akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek, Gemeente Zeist, Ontwerpbestemmingsplan Hoge Dennen – Kerckebosch') uitgevoerd voor het plangebied. Hierin zijn de ruimtelijke ontwikkelingen van het moederplan meegenomen (Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof, opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer, niet overschreden of verder overschreden worden. Vanwege het feit dat er geen overschrijdingen zijn is het Besluit gevoelige bestemmingen niet van kracht in Hoge Dennen – Kerckebosch. Daarnaast zijn woningen, horeca, detailhandel en publieksgerichte dienstverlening niet aangemerkt als gevoelige bestemming.

Ten behoeve van deze partiële herziening is opnieuw naar de situatie gekeken op basis van het huidige beleid, waarvoor de gemeente Zeist onlangs de Luchtnota heeft vastgesteld.

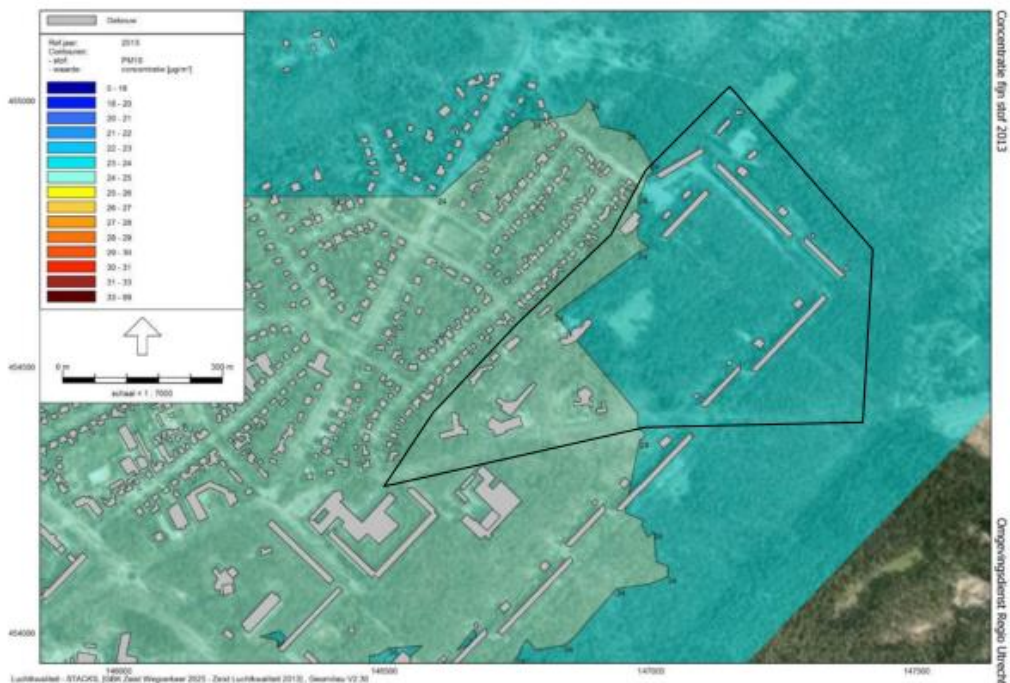
Situatie:

Conform de Regeling niet in betekenende mate zal de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Er is reeds inzicht gegeven in de luchtkwaliteit vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS+ geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in de figuren 2 en 3.



Figuur 2: Concentraties stikstofdioxide in 2013 in en nabij het plangebied



Figuur 3: Concentraties fijn stof in 2013 in en nabij het plangebied

Uit figuur 2 en 3 is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevindt.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen maximaal 22–24 microgram per m³, wat betekent dat wel aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied 24 – 25 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Voor beide stoffen wordt eveneens aan de ambitiewaarde uit het milieubeleidsplan voldaan.

Conclusie:

De ontwikkeling van het beoogde plan draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.5 Besluit Externe Veiligheid

Algemeen

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

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt volgens verwachting per 1 januari 2014 herzien in samenhang met het vaststellen van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (inwerkingtreding naar verwachting 1 juli 2014).

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Beleidskader elektromagnetische straling

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

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

Relatie met het plangebied

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied.

Beschrijving huidige risicosituatie

De onderstaande risico-inventarisatie geldt voor het totale plangebied van bestemmingsplan (hoge Dennen – Kerckebosch" en dus impliciet ook voor de nu voorliggende partiële herzieningen. Daarom zijn in de tekst de herzieningsgebieden niet afzonderlijk benoemd, maar als "het plangebied".

Risicobedrijven:

Zowel binnen het plangebied als in de omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied kunnen beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

Ten zuiden van het plangebied ligt de rijksweg A12, die onderdeel is van het Basisnet Weg. De afstand tot het plangebied is zo groot dat het plangebied ruimschoots buiten de risicocontouren van de A12 ligt.

Ten westen ligt de Driebergseweg (N225). Over deze weg is vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk mits daarvoor een ontheffing verleend is. Dit vervoer is van zodanig beperkte omvang dat de risicocontouren niet buiten de rijweg reiken. Daarnaast kunnen over de N225 ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd waarvoor geen ontheffingsplicht geldt. Dit betreft in hoofdzaak de toelevering van benzine en diesel naar lokale tankstations. Ook dit vervoer leidt niet tot risicocontouren die de omgeving kunnen beïnvloeden.

Buisleidingen:

Ten zuiden van het plangebied ligt, parallel aan de A12 een buisleiding van Defensie voor het transport van kerosine. De afstand tot het plangebied is zo groot dat de risico's van deze leiding voor het plangebied niet van belang zijn.

Ten noordoosten van het plangebied ligt ook een Defensiepijpleiding. Deze leiding ligt ook op dermate grote afstand dat de risico's voor het plangebied niet van belang zijn. Bovendien is deze leiding na het opheffen van de voormalige vliegbasis Soesterberg buiten gebruik gesteld, zodat ook geen sprake meer is van daadwerkelijke risico's.

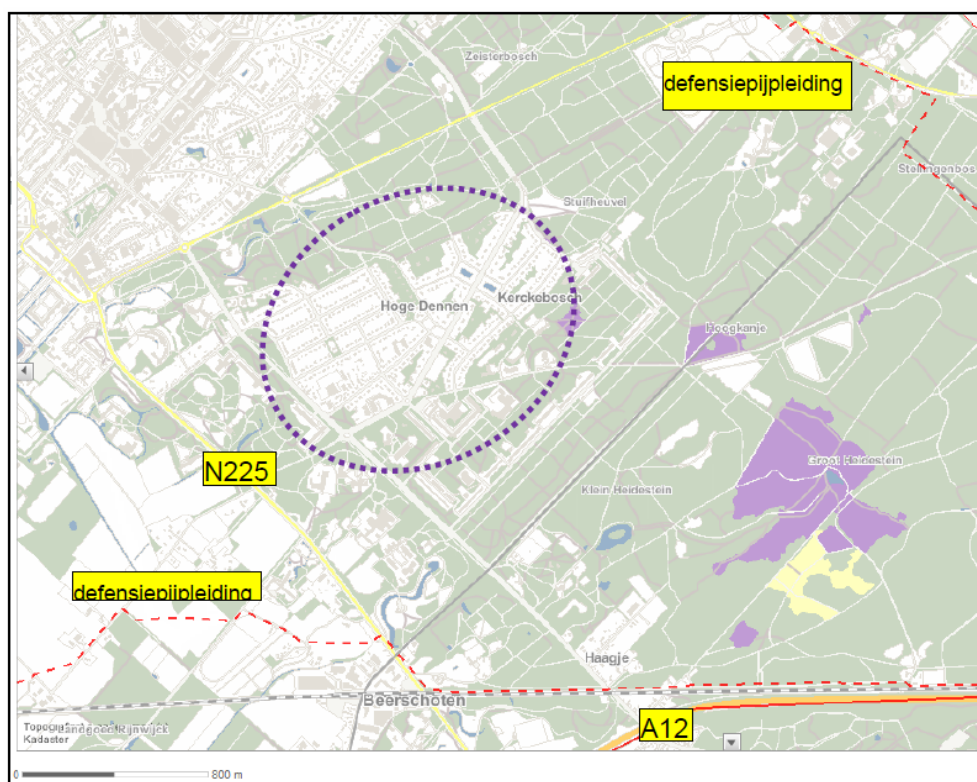
Hoogspanningslijnen:

Het plangebied ligt niet binnen een indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn. Er hoeft dus geen rekening gehouden te worden met eventuele beperkingen voor het oprichten van stralingsgevoelige bestemmingen

Zendmasten:

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

Onderstaande uitsnede van de professionele Risicokaart toont de omgeving van het plangebied.



Conclusie:

De aspecten externe veiligheid en elektromagnetische straling vormen geen belemmering voor het plan.

4.6 Bodem

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Relatie met het plangebied

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft voor het opstellen van het bestemmingsplan een inventarisatie gemaakt van de beschikbare gegevens omtrent de bodemkwaliteit. In het milieuonderzoek dat is opgenomen in de bijlage zijn de resultaten van de inventarisatie te vinden. In het kader van de partiële herziening van het bestemmingsplan is door de Omgevingsdienst voor de onderdelen die niet in bestemmingsplan pasten een aanvullende inventarisatie uitgevoerd. Bij informatie over de bodemkwaliteit wordt onderscheid gemaakt in directe en indirecte informatie. Bij directe informatie kan worden gedacht aan uitgevoerde bodemonderzoeken en bij indirecte informatie gaat het over activiteiten die potentiële risico's bevatten voor bodemverontreiniging. Indirecte bronnen van informatie zijn bijvoorbeeld gedempte sloten, ondergrondse tanks, huidige bedrijven en voormalige bedrijven. Bij ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de bekende en potentiële bodemverontreinigingen. Op basis van de bouwverordening is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek verplicht. Dit onderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden.

Voorafgaand aan de herontwikkeling van de bouwlocaties in de 1e fase is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. In de grond en het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetroffen die geen belemmeringen opleveren voor het beoogde gebruik, behalve bij deellocatie E2 (onderdeel van herzieningsgebied 2), waar op één plek asbesthoudend materiaal in de ondergrond is aangetroffen. Bij deellocatie C, uit hetzelfde bodemonderzoek, was ten tijde van het onderzoek een aantal depots grond aanwezig, waardoor de locatie ruimtelijk niet gelijkmatig is onderzocht. Er dient nog een aanvullend historisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de herkomst en de kwaliteit van de aanwezige depots.

Uit de aanvullende inventarisatie van zeven herzieningsgebieden is gebleken dat niet alle onderdelen zijn onderzocht of in voldoende mate onderzocht. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moeten nog diverse bodemonderzoeken worden uitgevoerd, waaronder een nader asbestonderzoek bij herzieningsgebied 2. Daar is ook ten tijde van eerder bodemonderzoek⁴ een niet-ernstig geval van bodemverontreiniging met zink vastgesteld. Bij een eventueel nieuwbouwproject dient deze verontreiniging gesaneerd te worden.

³ Verkennend bodemonderzoek Herontwikkeling Kerckebosch in Zeist, Grondslag B.V., kenmerk: 17636, d.d. 27 juli 2012

⁴ Verkennend en nader bodemonderzoek Zeist – Kerckebosch (ontwikkelingslocatie), BOOT organiserend ingenieursburo B.V., kenmerk: P11-0126-004, d.d. 11 mei 2011).



Bron: Grondslag

4.7 Water

Algemeen

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Deze paragraaf is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap HDSR. De opmerkingen van HDSR zijn hierin verwerkt. Daarnaast zijn ook de opmerkingen van de HDSR en de provincie Utrecht uit het vooroverleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verwerkt.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het waterschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de

toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

De provincie is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2003 een grondwatervisie voor het gebied Utrechtse Heuvelrug opgesteld. Hierin worden zones onderscheiden die aangegeven welke inrichtings- en beheermaatregelen genomen kunnen worden om het risico van grondwaterverontreiniging te voorkomen.

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

Een uitgebreide toelichting op het wetgevend kader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Relatie met het plangebied

In de herzieningsgebieden van Kerckebosch zijn ontwikkelingen voorzien waarbij het gebruik van het plangebied niet wijzigt. Er worden dus geen andere functies toegevoegd, er wordt heringericht, soms zelfs naar de functie Bos.

In de huidige situatie is al het verharde oppervlak aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel.

In het plangebied is sprake van een hoge mate van infiltratie van hemelwater (inziggebied) in de bodem, door de ligging op hoge, droge zandgrond (>1 mm/dag). De grondwaterstand bevindt zich op 2 – 3 m-mv (bron HDSR).

Het plangebied bevindt zich in zone C van de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. Dit zijn de lage dekzandgebieden aan de randen van de Utrechtse Heuvelrug en heeft ondiepe grondwaterstanden (tussen 0 en 4 meter onder maaiveld) en een wisselend percentage organische stof, dat laag is. Voor deze zone geldt bij voorkeur een verbetering of stand-still principe: geen functiewijzigingen, behalve een wijziging naar de categorie natuur. De herzieningsgebieden in Kerckebosch worden in het Streekplan aangemerkt als stedelijk gebied en is gelegen binnen de rode contour. Na de herontwikkeling van Kerckebosch blijft het stedelijk gebied, waardoor er geen sprake is van functiewijziging.

Grondwaterbescherming

De herzieningsgebieden vallen niet binnen het 100-jaarsaandachtsgebied van de waterwinning Zeist.

Afkoppelen/infiltreren

Het is van belang om het grondwaterreservoir in stand te houden en verder aan te vullen door zoveel mogelijk hemelwater afkomstig van (nieuw aan te leggen) verhard oppervlak te infiltreren in de bodem.

Het afkoppelbeleid en de afkoppelambities van de gemeente Zeist zijn vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2005-2014), de Grond- en hemelwaternotitie (2011) en het Afkoppelplan (2011). Hierin zijn de afspraken uit het Convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug (2010) verwerkt.

In geval van nieuwbouw en inbreidingslocaties streeft de gemeente naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwe dakoppervlakken in het geheel niet worden aangesloten. Er zal alleen worden afgekoppeld indien de kwaliteit van het infiltrerende hemelwater hiertoe voldoende is. Bij de uitvoering van het plan zal hier aandacht aan worden besteed. De gemeente Zeist voert het beleid dat de openbare ruimte chemievrij wordt beheerd.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante aspecten voor de waterhuishouding in het plangebied.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast, maar van verdroging.
Riolering	Ja	De gemeente Zeist streeft naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Hierdoor wordt het rioelstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan. Zie ook onder <u>Afkoppelen/ Infiltreren</u> .
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft deels bestaand bebouwd gebied, deels nieuwbouw. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Volksgezondheid	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd/ nieuwbouw gebied. Rekening moet worden gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit zand. Zettingen zijn nauwelijks relevant.
Overlast grondwater	Nee	De ondergrond (zandgrond) is goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie, meer dan 1 mm/dag. Het gebied is daardoor gevoelig voor verdroging. Er is geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In het plangebied en de omgeving is nauwelijks oppervlaktewater aanwezig, in Hoge Dennen alleen 2 vijvers.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied bevat ligt in zone C van de grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast ligt het noordelijk deel van het plangebied binnen het 100-jaarsaandachtsgebied. Functiewijzigingen die een verslechtering van de grondwaterkwaliteit kunnen betekenen zijn hier niet toegestaan. De voorziene herstructurering binnen het plangebied zal niet leiden tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit.
Bodemenergie	Ja	De noordelijke helft van het plangebied valt binnen de 50-jaarszone waarbinnen de toepassing van open WKO niet is toegestaan. De toepassing van gesloten WKO (bodemwarmtewisselaars) is hier wel toegestaan.
Verdroging/Kwel	Ja	Door de hoge mate van infiltratie in het gebied is het gevoelig voor verdroging. Van kwel is geen sprake. De groene ruimten tussen de scheggen kunnen dienen voor waterinfiltratie. Verder wordt voor nieuw aan te leggen verhardingsoppervlak gestreefd naar maximale afkoppeling van het hemelwater, zodat het hemelwater in de bodem kan infiltreren.
Natte natuur	Nee	Het plangebied betreft grotendeels bestaand bebouwd gebied. Ook ligt de nieuwbouw niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen natuurgebieden met ecologische waarden, maar vanwege de hoge mate van infiltratie is er geen sprake van natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Ja	In het plangebied speelt het beheer van watergangen geen rol. Rioleringswerken en openbare ruimte zijn in beheer bij de gemeente. Bij dit beheer moet verontreiniging van het grondwater worden voorkomen en de infiltratiemogelijkheden worden geoptimaliseerd

Conclusies

Het plangebied ligt in het infiltratiegebied van de Utrechtse Heuvelrug. Dit is één van de belangrijkste grondwaterlichamen voor de bereiding van drinkwater. Functiewijzigingen, anders dan naar natuur zijn daarom niet toegestaan binnen het plangebied. De herzieningsgebieden voor Kerckebosch worden in de Structuurvisie aangemerkt als stedelijk gebied en zijn gelegen binnen de rode contour. Na de herontwikkeling van Kerckebosch blijft het stedelijk gebied, waardoor er geen sprake is van functiewijziging.

De noordelijke herzieningsgebieden liggen binnen de 50-jaarszone. De toepassing van open Warmte-Koude Opslag (WKO) is hier niet toegestaan. Voor de rest van het plangebied moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het 100-jaarsaandachtsgebied en de bijzondere zorgplicht daarbinnen. Bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen is gebleken dat Warmte-Koude Opslag in Kerckebosch niet kansrijk is.

De WOM zal voor de verdere uitvoering en ontwikkeling een projectgroep vormen en daar HDSR en provincie bij betrekken.

Voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit zal bij de inrichting van het gebied op de volgende zaken worden ingezet:

- Verbetering of vervanging van het huidige rioolstelsel;
- Gezien de aanwezigheid van het 50-jaarszone en 100-jaarsaandachtsgebied (met bijzondere zorgplicht);
- Het tegengaan van uitloging van zink, koper en lood om het drinkwater te beschermen tegen verontreiniging. Toepassing van deze materialen, daar waar ze in aanraking komen met water, moet worden vermeden. Bij de verdere planvorming zal hier rekening mee worden gehouden;
- Communicatie tijdens de ontwerp- en inrichtingsfase, en later naar toekomstige bewoners, waarbij nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan het voorkomen van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- Conform het gemeentelijk beleid zal de openbare ruimte chemievrij worden beheerd;
- Voorkomen van het gebruik van impregneermiddelen, als alternatief kunnen houtproducten worden gebruikt die zijn verduurzaamd met de vacuüm drukmethode.

4.8 Ecologie

Vanwege de gewijzigde inrichting die voor Kerckebosch is beoogd (met deze partiële herziening en dit wijzigingsplan) zijn de eerdere in 2011 uitgevoerde 'Nee, tenzij-toets' en 'Flora en faunatoets' geactualiseerd. In deze actualisering zijn ook alle in de partiële herziening en het wijzigingsplan beoogde aanpassingen beoordeeld.

Hierna is voor beide plannen een korte samenvatting van de conclusies weergegeven. De integrale toetsen zijn als bijlage in deze partiële herziening opgenomen.

Samenvatting en conclusies geactualiseerde 'Nee, tenzij-toets':

Natuurwaarden en effecten

De bossen direct rond het plangebied zijn van matige tot redelijke natuurkwaliteit, maar vanwege intensieve recreatie nauwelijks van waarde voor de fauna. De bossen en graslanden in de noordwesthoek van het gebied die van lage natuurkwaliteit zijn, krijgen in het nieuwe plan een natuurbestemming. **Het nieuwe plan** (het Ontwerp bestemmingsplan inclusief de partiële herziening Kerckebosch) **stimuleert de ontwikkeling van de EHS langs de noordgrens.**

De betekenis van de bossen rondom het plangebied zal door het plan vergroot worden, doordat de bosvingers in het plangebied meer recreatie op zullen

vangen en er uitwisseling van planten en dieren kan plaatsvinden door het slopen van de randbebouwing en het verwijderen van de rondweg.

Door het ontwikkelen van natuur in de bosvingers kan een kwaliteitsimpuls voor de EHS optreden. **Ondanks de lichte afname van bos doet het nieuwe plan dit nog steeds.**

Toe- en afname van verlichting in de oostrand houden elkaar in evenwicht, en zorgen er voor dat er een groter verschil komt tussen verlichte (woonbuurt) en donkere (bos) plekken. Dit is gunstig voor de natuur.

Langs de oostrand heeft de realisering van het plan binnen de rode contour daardoor alleen maar positieve invloed op de omringende EHS.

Langs de noordrand worden eventuele significante negatieve effecten voorkomen, door gebouwen hoger dan 6 etages niet toe te staan.

Samenvatting effecten op de Ecologische Hoofdstructuur

- Het openen van de bosvingers en het verwijderen van de weg en flats in de rand geeft een significant positief effect op potentiële natuurwaarden. Toe- en afname van verlichting en recreatie houden elkaar in evenwicht;
- Het omvormen van een deel van het plangebied van bos naar heide levert een positief effect voor sterk bedreigde soortengroepen van heide en schraalland op.
Significant negatieve effecten als gevolg van verlichting in de noordrand worden voorkomen.

De resultante van de effecten van het vigerende plan op de EHS is positief.

Het nieuwe plan is naar buiten toe (verbetering omringende EHS) iets positiever.

Vanwege de gewijzigde inrichting die voor Kerckebosch is beoogd (met deze partiële herziening en het wijzigingsplan) is de eerdere in 2011 uitgevoerde flora en faunatoets geactualiseerd. In deze actualisering zijn ook alle in de partiële herziening en het wijzigingsplan beoogde aanpassingen beoordeeld. Hierna is een korte samenvatting van de conclusies weergegeven. De integrale toets is als bijlage in dit wijzigingsplan opgenomen.

Samenvatting en conclusie geactualiseerde 'Flora- en faunatoets':

De algemene conclusie van het aanvullende onderzoek luidt dat de verkleining van de bosvingers met 10 % geen significante invloed heeft op de duurzame instandhouding van aanwezige beschermde soorten.

De stand van bosvogels en bosbewonende vleermuizen in het plangebied zal op peil blijven. Het areaal bos als potentieel verblijfsgebied voor standvogels en vleermuizen neemt weliswaar af, maar goed ontwikkelde bosdelen worden gespaard en het bos zal door beter beheer volgens de gedragscode Bosbeheer een hogere kwaliteit krijgen.

Voor bosvogels en vleermuizen is het effect van het plan daardoor neutraal.

De mogelijke beperking van ontwikkeling van bosvogels weegt ruimschoots op tegen de zekere positieve ontwikkelingen voor andere soortgroepen (reptielen, bosrand- en heidevogels, dagvlinders en hogere planten van open terreinen en grondgebonden zoogdieren).

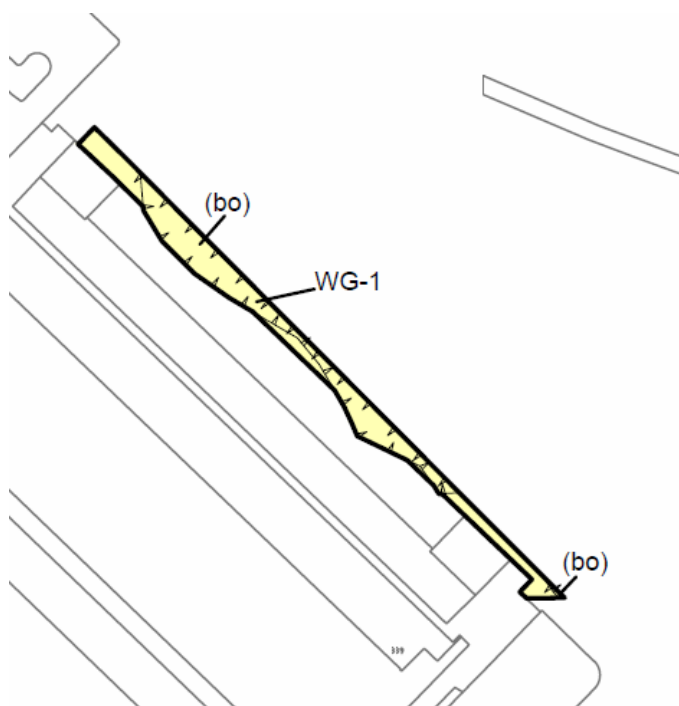
Voorafgaand aan de kap van bomen en de sloop van gebouwen zal nader onderzoek plaatsvinden naar vleermuizen en vogels. In de kapvergunning en het activiteitenplan (Zoon, 2011b) zijn voorwaarden opgenomen die garanderen dat de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen, door het uitvoeren van mitigerende maatregelen, blijft gewaarborgd. Hierdoor worden ook in het nieuwe plan grote negatieve effecten op afzonderlijke soorten voorkomen.

In het onderzoek wordt er voorts op gewezen dat in 2011 een Activiteitenplan is opgesteld waarin alle maatregelen ten behoeve van de uitvoering zijn beschreven, teneinde de functionaliteit van de leefgebieden en de gunstige staat van instandhouding te garanderen (Zoon 2011b). Dit activiteitenplan is door de minister goedgekeurd.

Bovendien zijn alle maatregelen, voordat de werkzaamheden aanvangen, in een ecologisch protocol vastgelegd (Zoon 2012 en 2013). In dat protocol zijn ook aanvullende voorwaarden van het ministerie opgenomen. Het protocol wordt telkens geactualiseerd, afhankelijk van de ingreep.

Voordat de geplande ingrepen plaatsvinden, zijn steeds aanvullende onderzoeken gedaan. Dit dient ook voor nieuwe ingrepen te gebeuren. Dit onderzoek vindt in de broedtijd plaats (februari –juli) en in de tijd van de wintervoortplanting (eekhoorns). Het onderzoek kan zich in principe beperken tot vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats. Daarbij wordt ook de eekhoorn meegenomen.

Na het ontwerp bestemmingsplan is op de verbeelding nog een ambtshalve wijziging doorgevoerd voor scheg 2. Het einde van de scheg op de grens met het bos en de EHS is aangepast op de verkaveling van het stedenbouwkundig Masterplan. De achtertuinen van een aantal beoogde woningen valt net voor enkele meters in de EHS.



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiele Herziening Kerckebosch.

Om te beoordelen wat de effecten van deze ambtshalve wijziging zijn op de EHS is een 'nee, tenzij-toets' uitgevoerd door Buro Zoon⁵. Volgens het onderzoek kunnen significante effecten op de EHS worden voorkomen door te bepalen dat het boskarakter van de beoogde nieuwe achtertuinen, in stand wordt gehouden en ter plaatse geen verhardingen zijn toegestaan. De Partiële herziening Kerckebosch is daarop aangepast door voor deze gronden een aanduiding 'bos' op te nemen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een kapverbod en een verbod op het aanbrengen van verhardingen. Het gaat hier om de laatste meters van de achtertuinen van de beoogde nieuwe kavels. Het ecologisch onderzoek is als bijlage achter de Nota van zienswijzen opgenomen.

4.9 Archeologie

Algemeen

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Relatie met het plangebied

Binnen het geldend bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch is voor delen van het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Binnen de delen van het plangebied waarvoor de partiële herziening is opgesteld betreft dat de zone langs de Hoge Kanje. Sindsdien is hier archeologisch booronderzoek en bureauonderzoek uitgevoerd. Het booronderzoek leverde geen aanwijzingen voor archeologische waarden op⁶. Het bureauonderzoek diende als aanvulling hierop en heeft aangetoond dat geen resten van de historische weg aanwezig zijn⁷. Op basis hiervan kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag. Dit betekent dat voor de betreffende gebieden geen archeologische dubbelbestemming hoeft te worden opgenomen. Voor ontwikkeling van deze gebieden is geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Voor ontwikkeling van de delen van het plangebied waarvoor de partiële herziening is opgesteld is geen archeologisch onderzoek nodig. Voor delen van het bestemmingsplangebied kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag.

4.10 Duurzaam Bouwen

Algemeen

Duurzaam bouwen heeft betrekking op de wijze waarop wordt gebouwd en gesloopt. Aandachtspunten zijn energie en milieu, maar ook gezondheid en toekomstwaarde en gebruikswaarde. Deze eisen worden niet vastgelegd in

⁵ Zoon Ecologie, Nee, tenzijtoets, Scheg 2 Kerckebosch, 25 januari 2015.

⁶ Ruiter, D.L. de, 2011: *Zeist plangebied Wijk Kerckebosch*. (BAAC rapport V-11.0346) Deventer.

⁷ Buesink, A., 2012: *Gemeente Zeist, Plangebied Wijk Kerckebosch, Bureauonderzoek*. Deventer.

het bestemmingsplan, maar kunnen wel ruimtelijke gevolgen hebben. Voor duurzaam bouwen is geen wetgevend kader vastgelegd op nationaal niveau. Er zijn alleen eisen opgenomen in het bouwbesluit die worden getoetst bij de aanvragen voor een bouwvergunning.

Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau maakt Zeist gebruik van het instrument GPR Gebouw. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit. Gebouwwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed).

Voordat de definitieve afspraken over de bouw van het complex worden gemaakt, wordt een gewenste prestatie per thema's bepaald, mede op basis van het milieubeleidsplan 2008-2011. De eisen zijn per gebiedstype vastgesteld. Kerckebosch valt onder het gebiedstype "Subkernen". Voor dit gebiedstype, geldt voor woningen, winkels en kantoren als basiskwaliteit een GPR niveau van 6,0 tot 7,0. De gebiedsambitie voor woningen is 8,0 tot 8,5 en voor winkels en kantoren wordt uitgegaan van niveau 7,5 tot 8,0.

Wijziging artikel 5.12 Bouwbesluit per 1 juli 2012

Per 1 juli 2012 is de "NEN 7120: Energieprestatie van gebouwen – Bepalingsmethode" aangewezen als norm voor de bepaling van de EPC. Deze nieuwe NEN-norm is van toepassing voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw en vervangt de NEN 5128 en NEN 2916. De EPC-berekening voor het gebouwwontwerp dient dus bepaald te worden conform NEN7120.

Artikel 5.9 Bouwbesluit Duurzaam bouwen

Van de samenstelling van constructieonderdelen van een woonfunctie dient de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd te worden volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken.

Dit houdt in dat er bij de indiening van een bouwaanvraag voor een woning op het vlak van duurzaamheid uitstoot van broeikasgassen naar gekwantificeerd gebruik van grondstoffen en materialen aangetoond dient te worden. Dit kan middels het instrument GPR Gebouw, versie 4.2.

Relatie met het plangebied

De huidige woningen in het plangebied Kerckebosch zijn sterk verouderd. De nieuw te realiseren woningen zullen vanwege de strengere eisen in het Bouwbesluit en de nieuwe inzichten duurzamer zijn. Voor de bestaande bouw in Hoge Dennen is het lastig om deze te verduurzamen, omdat de woningen in particulier bezit zijn en medewerking van de eigenaar vereist is.

Voor een hoger duurzaamheidsniveau in de nieuwe wijk Kerckebosch worden voor de ontwerpfase afspraken gemaakt tussen de architect/ontwikkelaar en gemeente Zeist over hoe de gevraagde GPR-scores zullen worden bereikt. Uitgangspunt hiervoor is de bovengenoemde ambitie. Bij de bouwaanvraag

levert de bouwende partij een GPR Gebouw berekening in die door de gemeente Zeist en de Milieudienst Zuidoost-Utrecht worden gecontroleerd en waarvan de resultaten worden teruggekoppeld. Gerealiseerde scores worden bekend gemaakt.

In Kerckebosch zal een transformatie plaatsvinden van de sloop van de bestaande flats naar nieuwbouw. Gedurende dit proces worden de vrijgekomen materialen, waar mogelijk hergebruik en op duurzame wijze in het plan geïntegreerd.

Voor de herstructurering van Kerckebosch is een Energievisie ontwikkeld. Hierin is opgenomen dat het belangrijk is om een wijk te realiseren die een uitstekend woon- en leefklimaat kent, een hoge mate van duurzaamheid en een beperkte energievraag. Hiervoor zijn investeringen nodig, onder andere op het gebied van duurzaam bouwen en duurzame energie.

Voor Kerckebosch wordt daarom volgens de Energievisie uitgegaan van een EnergiePrestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,6, conform de landelijke normen. Voor de bewoners van Kerckebosch betekent dit een aanzienlijke besparing in de energiekosten. Voor de wijk betekent dit dat deze groen wonen uit gaat stralen: er is sprake van milieuvriendelijk bouwen omdat het energieverbruik van de woningen wordt beperkt en daarmee de uitstoot van broeikasgassen.

Verder wordt er ingezet op een duurzame energievoorziening voor de wijk Kerckebosch. Conform de uitgangspunten van de gemeentelijke Energievisie is inmiddels voor Kerckebosch een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de toepassing van collectieve warmtekoudeopslag (WKO) als duurzaam energiesysteem. Daaruit kwam naar voren dat een collectieve WKO-voorziening niet haalbaar is, maar dat individuele WKO-voorzieningen (op gebouwniveau) tot de mogelijkheden blijven behoren. Inmiddels is WKO in Kerckebosch van de baan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De onderhavige Partiele herziening Kerckebosch is een gedeeltelijke herziening van de verbeelding en van de regels van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen - Kerckebosch'.

Voor alle herzieningsgebiedjes die op de verbeelding voorkomen zijn regels opgenomen. Daarbij zijn de desbetreffende regels uit het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' integraal overgenomen, en aangevuld met de **in het geel weergegeven** aanvullingen.

In de regels van deze partiele herziening is bovendien expliciet aangegeven welke regels van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' ongewijzigd van toepassing zijn op de herzieningsgebiedjes op de verbeelding. Zo is voor een groot deel van de begrippen, de wijze van meten, de bestemming 'Verkeer' en een groot deel van de algemene regels volstaan met een verwijzing naar de desbetreffende regels van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'.

Door de weergave op de verbeelding van de plancontour van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch', is zichtbaar dat de partiële herziening van de regels ook geldt voor de gedeelten van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' die niet als herzieningsgebied op de verbeelding zijn weergegeven.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

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

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

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

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

Digitalisering

De SVBP2012 is een landelijke standaard en vanaf 1 juli 2013 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Partiële herziening Kerckebosch' is net als het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' conform de landelijke RO-standaarden opgesteld. Het Moederplan volgens de RO-standaarden 2008 en deze Partiële Herziening volgens de RO-standaarden 2012. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.3 Opbouw bestemmingsregels

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

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

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

5.4 Opbouw (analoge) verbeelding

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

Bestemmingen

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

Aanduidingen

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

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

5.5 Toelichting op de artikelen

De onderhavige herziening is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen - Kerckebosch'. Voor alle bestemmingen die op de verbeelding voorkomen zijn ook regels opgesteld. Deels zijn die regels gelijk aan de regels zoals ze in het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' staan (zoals de bestemmingen Verkeer) en deels zijn de regels aangevuld (zoals de bestemming Bos, Maatschappelijk, Woongebied-1 en Woongebied-2). Voor de leesbaarheid zijn de aanvullingen op de regels van het moederplan met gele high light weergegeven.

Artikel 1 Begrippen

In de regels zijn voor vrijstaande, twee-aaneen en meer aaneen gebouwde woningen specifieke bouwregels opgenomen. Om die reden zijn voor deze woningcategorieën ook begrippen toegevoegd.

In het Moederplan ontbrak het begrip 'supermarkt'. Dat is in deze herziening gerepareerd door het begrip toe te voegen.

Artikel 3 Reikwijdte Partiële Herziening

In de regels is een reikwijdte bepaling toegevoegd om duidelijk te maken welke onderdelen van het moederplan worden herzien. Het gaat immers om een gedeeltelijke herziening van de verbeelding en van de regels van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen - Kerckebosch'.

Voor alle herzieningsgebiedjes die op de verbeelding voorkomen zijn regels opgenomen. Daarbij zijn de desbetreffende regels uit het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' integraal overgenomen, en aangevuld met de **in het geel weergegeven** aanvullingen.

In de regels van deze partiele herziening is bovendien expliciet aangegeven welke regels van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' ongewijzigd van toepassing zijn op de herzieningsgebiedjes op de verbeelding. Zo is voor een groot deel van de begrippen, de wijze van meten, de bestemming 'Verkeer' en een groot deel van de algemene regels volstaan met een verwijzing naar de desbetreffende regels van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'.

Door de weergave op de verbeelding van de plancontour van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch', is zichtbaar dat de partiele herziening van de regels ook geldt voor de gedeelten van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' die niet als herzieningsgebied op de verbeelding zijn weergegeven.

Artikel 4 Bos

Het aangepaste plan voorziet in woningbouw op de locatie van de Christus Verrijzenis Kerk en een gewijzigde begrenzing met het bos. De huidige parkeerplaats van de kerk blijft echter behouden om te dienen als parkeerplaats voor de bezoekers aan het bos. De parkeerplaats zal daartoe in eigendom en beheer komen bij het Utrechts Landschap. Verder is de bestemming gebruikt voor de gronden van het BSO die teruggaan naar de natuur en voor Hoog Kanje.

Artikel 5 Groen

In het aangepaste plan is een deel van het parkeren bij de brede school tussen de bomen voorzien. Om dat mogelijk te maken is in de bestemming 'Groen' een aanduiding voor 'parkeerterrein' opgenomen. Ter plaatse mag er tussen de bomen worden geparkeerd. Daarbuiten is dat binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan.

Artikel 6 Maatschappelijk

In het ontwerp bestemmingsplan was de MFA al bestemd voor een combinatie van maatschappelijke functies met passende horeca (in categorieën 1 en 2 volgens Lijst met horecabedrijven MFA). In de bestemmingsomschrijving in artikel 6.1 is dat nog duidelijker tot uiting gebracht door de MFA specifiek aan te duiden als 'specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie'. Wat precies onder een multifunctionele accommodatie moet worden verstaan is beschreven in artikel 1.6. Daar is het begrip 'multifunctionele accommodatie' als volgt gedefinieerd: 'een accommodatie die fungeert als centrale locatie waar maatschappelijke organisaties hun voorzieningen, diensten en producten kunnen aanbieden, **in combinatie met** een functie als 'ontmoetingsplek met horeca' in categorie 1 en 2 van de lijst met Horeca-activiteiten MFA in de bijlage bij deze regels.' Met deze wijziging is beoogd duidelijk te maken dat het in de MFA altijd moet gaan om een combinatie van maatschappelijke functies en passende horeca. De maatschappelijke functies mogen niet worden verdrongen door de horecafunctie, ook niet op termijn. Met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan was dat niet gegarandeerd. Daar was de MFA voorzien van de aanduiding 'horeca'. Ter plaatse was ook horeca in categorie 1 en 2 toegestaan, maar was niet uitgesloten dat de maatschappelijke functies, op termijn zouden worden verdrongen door de horecafunctie. Met de voorgestelde wijziging is dat niet meer mogelijk.

Met de voorgestelde regeling -bestemd voor 'specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie' en de begripsomschrijving waarin 'ontmoetingsplek met horeca' expliciet is benoemd-, is de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en in de regels overbodig en kan deze worden geschrapt. Met nadruk zij er op gewezen dat met het schrappen van de aanduiding 'horeca' niet bedoeld is om de mogelijkheden voor passende horeca te schrappen. Integendeel, passende horeca is een deel van de bestemming.

Met de 'ontmoetingsplek met horeca' is een plek beoogd waar je elkaar kunt ontmoeten en lekker kunt eten en drinken. Dat betekent bijvoorbeeld dat er een keuken is toegestaan waarin gekookt wordt voor een gebruik als eetcafé, maar waar ook maaltijden worden gekookt voor cliënten/bewoners van zorgvoorzieningen of zorgwoningen, en waar ook gekookt kan worden door leerlingen uit het praktijkonderwijs. In de bewoordingen van de ondernemer die een concept voor de multifunctionele accommodatie heeft ingediend: 'een stadskantine'. De stadskantine is een concept dat in overleg met de Wijk OntwikkelingsMaatschappij Kerckebosch tot stand is gekomen en dat naar de mening van de gemeente goed past bij een maatschappelijke functie, zoals een gezondheidscentrum.

Vanwege die combinatie met een maatschappelijke functie zoals een gezondheidscentrum, is een zelfstandige snackbar en/ of automatisch zoals bijvoorbeeld de FEBO niet toegestaan. Een dergelijke horecafunctie die in hoofdzaak gericht is op snel en volgens huidige maatstaven 'on gezond' voedsel, past niet bij een maatschappelijke functie zoals een gezondheidscentrum of bijvoorbeeld een educatieve functie. Om die zelfde redenen zijn ook een zelfstandige shoarma- of kebabzaak niet toelaatbaar. Dat wil niet zeggen dat er in een stadskantine geen friet, snacks of shoarma kunnen worden geserveerd. Zolang het maar deel uit maakt van de stadskantine waar het publiek naar toe gaat om anderen te ontmoeten en waar je lekker (en gezond) kunt eten en drinken. In de stadskantine zijn bijvoorbeeld de volgende horeca-onderdelen toegestaan: een biologische caf etaria, een stamtafel en een bar, een lunchcafé.

Met de wijziging van de 'Lijst van horeca-activiteiten MFA' (bijlage bij de regels) moet verzekerd zijn dat de multifunctionele accommodatie effici ent kan worden ingezet en ge xploiteerd. Het is niet gewenst om een accommodatie die mede met gemeenschapsgeld is gebouwd en in stand wordt gehouden, te laten leegstaan op momenten dat er geen 'maatschappelijk programma' voor handen is. Daartoe is de 'Lijst van horeca-activiteiten MFA' aangevuld met de horecacategorie 'zaalverhuur in het kader van de multifunctionele accommodatie'. Op basis daarvan is het bijvoorbeeld mogelijk om de gymzaal niet alleen te gebruiken voor revalidatiedoeleinden of de volleybalclub, maar ook voor een kinderfeestje. Kan de open ruimte niet alleen worden gebruikt als stadskantine of eetcafé, maar ook voor de receptie van een jubilaris, de verjaardag van een wijkbewoner of andere vieringen. Zo kan de zaalruimte niet alleen worden gebruikt voor een uitvoering van de muziekschool, maar ook voor de aansluitende borrel of het aansluitende feest. Daarbij kan bovendien gebruik worden gemaakt van de horecavoorzieningen die al aanwezig zijn, zoals de keuken en bar van de stadskantine.

Maar een zelfstandig partycentrum –in hoofdzaak gericht op de verhuur van zaalruimte voor feesten of partijen- is niet toegestaan. Een dergelijke horeca-functie past niet bij een multifunctionele accommodatie zoals die hier is beoogd. Zaalverhuur als partycentrum past niet in combinatie met de maatschappelijke functie en zou als zelfstandige functie te 'zwaar' zijn voor de gemengde omgeving met wonen. Om die zelfde redenen zijn ook een zelfstandige feestzaal, een zelfstandige discotheek of bar-dancing niet toegestaan als horeca in de MFA.

Verder zijn de bouwregels aangevuld met een bepaling op grond waarvan er tot 8 meter diep kan worden gebouwd voor een ondergrondse gymzaal in de MFA.

Op de grens tussen woongebied en maatschappelijke bestemming is binnen de maatschappelijke bestemming een strook aangeduid waarbinnen, vanwege eventuele geluidoverlast, geen schoolplein is toegestaan. Deze strook heeft een breedte van 7.25 meter. Aangezien de woningen ten minste 2.75 meter uit de perceelsgrens moeten blijven is dat voldoende voor de richtafstand van 10 meter.

Artikel 7 Tuin

Omdat de maatschappelijke bestemming ter plaatse van de Wisselschool en de gymzaal is omgezet naar wonen is ook de aangrenzende groenbestemming omgezet naar 'Tuin'. De bomen in deze strook genieten ook binnen de tuinbestemming bescherming. De strook is aangeduid voor 'specifieke vorm van tuin-bos'. Ter plaatse geldt een vergunningplicht voor het kappen van bomen.

Artikel 8 Verkeer

Zonder wijzigingen overgenomen uit het moederplan.

Artikel 9 Woongebied 1

In deze bestemming is een aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen, omdat de boswoning aan de Sophialaan een woonbestemming heeft gekregen, maar tegelijkertijd ook voor een maatschappelijke bestemming mag worden gebruikt. Ter plaatse is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan.

Verder is een bepaling toegevoegd om elke twijfel weg te nemen dat binnen deze bestemming niet alleen gebouwen ten behoeve van de woonfuncties zijn toegestaan, maar ook ten behoeve van de aangeduide functies (zoals zorgwoningen).

De woningen naast het Wijk Informatie Centrum hebben de bestemming 'Woongebied-1' gekregen. Om te voorkomen dat hier iets anders dan laagbouw wordt gerealiseerd is daartoe een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-laagbouw' op de verbeelding gezet. Ter plaatse is uitsluitend laagbouw toegestaan, met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De omvang van de bebouwing die op deze locatie mogelijk is (oppervlakte), is niet gewijzigd ten opzichte van de bouwmogelijkheden onder het moederplan. De aanpassingen waren nodig om een logische systematiek van de regels te behouden.

In deze herzieningen zijn specifieke bouwregels opgenomen voor elk woningtype (vrijstaand, twee aaneen, meer aaneen of gestapeld) met bijgebouwen. In het moederplan waren alleen bouwregels opgenomen voor de projectmatige bouw van de woningen. De aanvullingen geven bouwregels voor de situatie dat de woning verkocht is aan een particulier die wil verbouwen. De regels voor ontwikkeling zijn met andere woorden aangevuld met beheersregels.

Het maximum aantal woningen is teruggebracht van 1.250 naar maximaal 1.060.

Artikel 10 Woongebied 2

In het Moederplan was er een duidelijk onderscheid tussen de bestemmingen Woongebied-1 en Woongebied-2. In woongebied-1 waren vooral appartementengebouwen beoogd terwijl in woongebied 2 uitsluitend vrijstaande woningen waren beoogd. Inmiddels zijn die inzichten gewijzigd. Ook in woongebied-1 zijn nu vrijstaande woningen voorzien, maar in woongebied-2 gaat het nog steeds vooral om vrijstaande woningen. Daar zijn, net als in het moederplan, allen via afwijking andere woningtypen toegestaan (met uitsluiting van gestapelde woningen). Omdat het hier een partiële herziening van het Moederplan betreft is in de regels vastgehouden aan een afzonderlijke bestemming voor woongebied-1 en woongebied-2.

In de bestemming 'Woongebied-2' zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan. Om te voorkomen dat de woningen na de projectmatige bouw worden omgezet in andere woningtypen zijn specifieke bouwregels voor vrijstaande woningen opgenomen. Het maximum aantal woningen is teruggebracht van 1.250 naar maximaal 1.060.

Artikel 11 Leiding Riool

Deze bestemming is opgenomen voor het stukje rioolpersleiding langs Hoog Kanje.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd ten behoeve van de exploitatiemogelijkheden van de MFA (wetgevingszone – wijzigingsgebied 5).

Op basis van deze bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen en ook detailhandel, publieksgerichte dienstverlening (zoals een reisbureau) en wonen toestaan. Aan een dergelijke wijziging zijn echter wel voorwaarden verbonden.

Zo is vooraf een rapport vereist van een onafhankelijk deskundige waarin wordt aangetoond dat het MFA-concept in deze vorm ook na 5 exploitatiejaren niet rendabel is en de beoogde horeca-zorgcombinatie op deze locatie ook weinig kans van slagen heeft. Alleen in dat geval is dus ook detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en wonen toegestaan en mag ook de bebouwing nog 20% worden uitgebreid. De beoogde regeling is opgenomen om in deze onzekere economische tijden armslag te bieden bij een structureel tegenvallende exploitatie. Uit het rapport van de onafhankelijke deskundige moet blijken dat er ook op termijn geen concreet zicht is op verbetering en dat er een gedwongen beëindiging van de exploitatie dreigt, gevolgd door leegstand.

Verder gelden nog als voorwaarden dat bij het toevoegen van woningen dit nooit mag leiden tot meer dan 1.060 woningen in het plangebied, dat vooraf een ecologisch onderzoek wordt gedaan, dat het parkeren volgens het gemeentelijke parkeerbeleid wordt opgelost en dat bij het toevoegen van woningen kan worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Dat laatste betekent dat bij het mengen van de woonfunctie met andere functies, bouwkundige maatregelen nodig zijn om binnen de woningen voor een goed woon- en leefklimaat te zorgen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan geluidwerende maatregelen.

Verder is wijzigingsgebied 3 uit het Moederplan inmiddels ingevuld zodat deze bevoegdheid is komen te vervallen.

Wijzigingsgebied 4 is nog niet ingevuld, maar wel deels komen te vervallen door de partiële herziening. Voor de resterende wijzigingsbevoegdheid is het maximum aantal woningen ook teruggebracht van 1.250 naar 1.060.

Artikel 17 Overig – Omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden

Ter bescherming van het boskarakter van de gronden die zijn omgezet van maatschappelijk naar wonen, is voor deze gronden een vergunningplicht toegevoegd voor het 'kappen' van bomen.

Deze regeling is toegevoegd omdat de criteria voor toelaatbaarheid van de werken en werkzaamheden (de toetsingscriteria) foutief en moeilijk leesbaar waren beschreven. Er stond dat de werken en werkzaamheden toelaatbaar zijn als één of meer van de te beschermen waarden niet onaanvaardbaar wordt aangetast. Dat moet natuurlijk zijn dat al die waarden niet onaanvaardbaar mogen worden aangetast. Daartoe is een nieuwe bepaling met de toetsingscriteria opgenomen. Er is nu geregeld dat een vergunning slechts kan worden verleend als is aangetoond dat de te beschermen waarden niet onevenredig worden aangetast.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de herstructurering van Kerckebosch is tussen de gemeente Zeist en woningcorporatie De Seyster Veste een realisatieovereenkomst ondertekend op 16 februari 2010. In deze overeenkomst is afgesproken hoe de gemeente en De Seyster Veste samenwerken bij de ontwikkeling van Kerckebosch. Kern hiervan is dat de partijen samen werken in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch (WOM Kerckebosch). In de overeenkomst is ook afgesproken hoe omgegaan wordt met de verdeling van de kosten tussen de partijen in relatie tot de op te zetten WOM. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over alle kostensoorten, voor zover relevant, die zijn genoemd in de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 van het Bro. Daardoor zijn er geen ongedekte kosten en is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Derhalve is besloten om geen grondexploitatieplan ex artikel 6.12 Wro voor de herstructurering van Kerckebosch vast te stellen.

Voor de wijzigingsbevoegdheid waarin de exploitatiemogelijkheden van de MFA zijn opgenomen, zullen de verhaalbare kosten minder dan €10.000,- bedragen. In dat geval kan volgens artikel 6.2.1a Bro worden afgezien van een grondexploitatie overeenkomst. De plankosten en eventuele planschade zullen voor rekening van de initiatiefnemer worden gebracht.

7 OVERLEG EN INSpraak

7.1 Inspraak en wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp van de 'Partiële Herziening Kerckebosch' heeft van 17 april t/m 14 mei 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 inspraakreacties ontvangen en 2 artikel 3.1.1. Bro-reactie.

Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de separate Inspraaknota Kerckebosch.

7.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van de 'Partiële herziening Kerckebosch' heeft van 6 november t/m 17 december 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 zienswijzen ontvangen, waaronder één gezamenlijke zienswijze van 12 bewoners van de Graaf Janlaan. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen die als bijlage achter dit bestemmingsplan is opgenomen.

Omdat het Stedenbouwkundig Masterplan in zowel de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen als bijlage was opgenomen, als in de regels van het bestemmingsplan, is de bijlage bij de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geschrapt. Het Stedenbouwkundig Masterplan is nu enkel nog als bijlage achter de regels opgenomen.

