

**TOELICHTING**

**VAN HET**

**BESTEMMINGSPLAN**

**EIKENSTEIN, UTRECHTSEWEG 37 ZEIST**

**GEMEENTE ZEIST**

Opdrachtnummer : 99.460

IDnr. : NL.IMRO.0355.BPEikensteinUtrw37-VS01

Datum : september 2023

Versie : 13

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel .....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied .....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	5
1.4	Opzet van de toelichting .....	6
<b>2</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding .....	7
2.2	Historie.....	7
2.3	Verkeer- en groenstructuur .....	7
2.4	Functionele en bebouwingstructuur .....	9
2.5	Monumentale bebouwing .....	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>14</b>
3.1	Inleiding .....	14
3.2	Rijksbeleid .....	14
3.3	Provinciaal beleid.....	17
3.4	Regionaal beleid .....	21
3.5	Gemeentelijk beleid .....	22
<b>4</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>34</b>
4.1	Inleiding .....	34
4.2	Het Stedenbouwkundig plan .....	36
4.3	Programma .....	39
4.4	Ontsluiting .....	39
4.5	Parkeren.....	42
4.6	Vertaling in het bestemmingsplan .....	44
<b>5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>47</b>
5.1	Inleiding .....	47
5.2	Geluid .....	47
5.3	Bodem.....	49
5.4	Luchtkwaliteit.....	51
5.5	Externe veiligheid .....	55
5.6	Bedrijven en milieuzonering .....	58
5.7	Water.....	60
5.8	Ecologie.....	66
5.9	Archeologie .....	76
5.10	Cultuurhistorie.....	83
5.11	Duurzaamheid .....	86
5.12	Toetsing aan m.e.r.-wetgeving .....	89
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>91</b>
6.1	Algemeen .....	91
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	92
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>100</b>
<b>8</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>101</b>
8.1	Vorbereidingsfase.....	101
8.2	Ontwerpfase.....	103

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 104**

- Bijlage 1 Plan Eikenstein in Zeist, Verkeerskundig onderzoek
- Bijlage 2 Plan Eikenstein in Zeist, Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 3 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Utrechtseweg 37 Zeist
- Bijlage 4 Vervolgonderzoek bomenbestand en ecologische kwaliteiten /  
Voormalig jeugd detentiecentrum Eikenstein
- Bijlage 5 Ecologische Quisckscan Eikenstein, Utrechtseweg en Laan van  
Eikenstein te Zeist
- Bijlage 6 Nader ecologisch onderzoek vleermuizen en hazelwormen, Eikenstein,  
Utrechtseweg 37 te Zeist
- Bijlage 7 Ontheffing Wet natuurbescherming gewone dwergvleermuis
- Bijlage 8 Quick scan ecologie Eikenstein te Zeist
- Bijlage 9 Bomeninventarisatie Eikenstein, Utrechtseweg 37 te Zeist
- Bijlage 10 Bomeninventarisatie Laan van Eikenstein te Zeist
- Bijlage 11 Notitie Stikstofdepositie Eikenstein Zeist (AERIUS-berekening)
- Bijlage 12 Zeist, Utrechtseweg 37, opgraving en aanvullend  
proefsleufenonderzoek
- Bijlage 13 Demarcatierapport JJI Eikenstein
- Bijlage 14 Voormalige jeugd inrichting Eikenstein - tuinhistorische verkenning
- Bijlage 15 Waardestellend bouwhistorisch onderzoek
- Bijlage 16 Beplanting Eikenstein Zeist. Omgang met beplanting; Selectie bomen  
voor BoomEffectAnalyse
- Bijlage 17 Parkeerbalans met toelichting
- Bijlage 18 Bomen Effect Analyse Eikenstein Zeist.
- Bijlage 19 Nota van zienswijzen

# **1 INLEIDING**

## **1.1 AANLEIDING EN DOEL**

Eikenstein, de voormalige Justitiële Jeugdinstelling De Heuvelrug gelegen aan de Utrechtseweg 37 in het stedelijk gebied van Zeist, krijgt een nieuwe bestemming. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft de gronden verkocht en op initiatief van de nieuwe eigenaren (Monument Eikenstein BV en Utrechtseweg Zeist Eikenstein BV) is een nieuw woningbouwplan opgesteld. Daarmee wordt nader invulling gegeven aan de gemeentelijke Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord uit 2017 waarin voor diverse relatief grote kantoor- en instellingsterreinen in dit gebied wordt ingezet op een functiewijziging naar wonen.

Belangrijk onderdeel van het plan is dat het bestaande gemeentelijke monument (hoofdgebouw en twee dienstwoningen) op het terrein behouden blijven. Deze worden herbestemd en verbouwd tot woningen, waarbij een combinatie met een vorm van zorg het uitgangspunt is.

Op de onbebouwde gronden achter de bestaande gebouwen worden nieuwe woningen gebouwd. In de nu voorliggende plannen wordt in het plangebied uitgegaan van in totaal maximaal 207 nieuwe woningen in diverse typologieën. Ook wordt de mogelijkheid geboden om in de te behouden monumentale gebouwen diverse niet-woonfuncties te vestigen, zoals kleinschalige bedrijvigheid en (dag)horeca. De omvang van deze functies is echter beperkt en zal in totaal niet meer dan 300 m<sup>2</sup> bedragen.

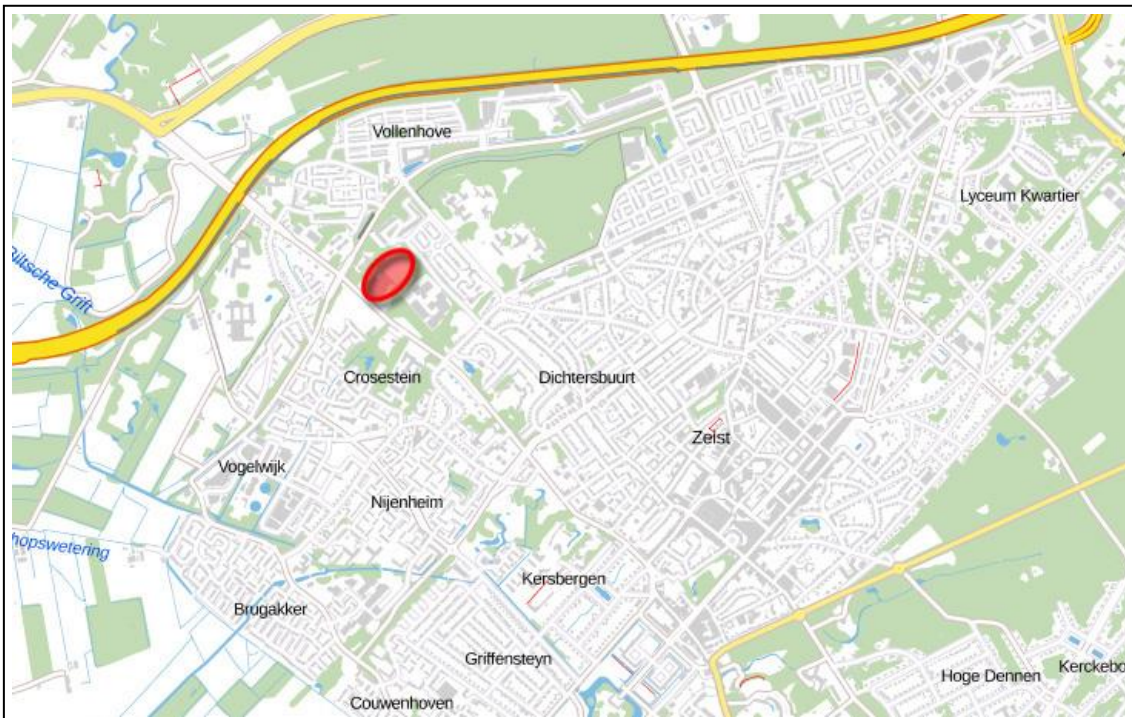
Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de beoogde woningen, evenals de kleinschalige bedrijvigheid, niet toegestaan. Om deze nieuwe functies en bijbehorende herinrichting van het gebied mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Eikenstein, Utrechtseweg 37 Zeist' voorziet hierin en biedt de juridische en planologische regeling voor de beoogde herontwikkeling van de voormalige jeugdopvang.

## **1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED**

Het plangebied is gelegen aan de noordwestkant van de kern Zeist aan één van de uitvalswegen richting de A28. Het betreft de locatie van de voormalige Justitiële Jeugdinstelling De Heuvelrug aan de Utrechtseweg 37.

De locatie heeft een omvang van circa 4 hectare en wordt omsloten door de Laan van Eikenstein in het noordoosten, het Laantje van Dreesman in het noordwesten en de Utrechtseweg zelf in het zuidwesten. Het plangebied wordt daarbij omzoomd door een robuuste groenzone. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het terrein van het voormalige datacenter van de Rabobank aan de Laan van Eikenstein 9, waar eveneens nieuwe woningen worden gebouwd. Dit nieuwe woningbouwplan (project 'Zeister Enk') is nagenoeg gereed en opgeleverd. Ook op de locatie tegenover het plangebied, aan de zuidzijde van de Utrechtseweg, zijn nieuwe woningen gebouwd. Dit betreft het project 'Mijnhardt Wonen'.

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



*Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)*



*Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer, bewerkt mRO)*



## 1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

### 1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 december 2011 en bij het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 8 maart 2012 onherroepelijk geworden. In figuur 3 is een uitsnede van de bijbehorende verbeelding opgenomen.



Figuur 3 - Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' met rood omlijnd het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Een groot deel van de gronden heeft de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 13 van de bijbehorende regels) en is daarmee bestemd voor diverse maatschappelijke functies zoals religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken, waarbij de maximum toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen eveneens zijn aangeduid.

De gronden rondom het terrein, met uitzondering aan de zijde van de Utrechtseweg, hebben de bestemming 'Groen - Landschapswaarden' (artikel 8). De gronden zijn daarmee bestemd voor groenvoorzieningen met behoud en herstel van landschappelijke- en ecologische waarden. Maar ook fiets- en voetpaden, in- en

uitritten en andere ondergeschikte verhardingen zijn toegestaan. In het zuidoosten is de bestaande parkeerplaats met de aanduiding 'parkeerterrein' aangeduid. Om de landschappelijke- en ecologische waarden ter plaatse te beschermen, zijn diverse aanleg- en grondwerkzaamheden omgevingsvergunningplichtig. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

Verder zijn de gronden in het zuidwesten, parallel aan de Utrechtseweg, belegd met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2' omdat de locatie is gesitueerd in een archeologisch verwachtingsgebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. De onderzoeksplicht/ vergunningplicht is ook uitgezonderd voor het normale beheer en onderhoud van de gronden, evenals voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

### **1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan**

Het plan omvat nieuw te realiseren (zorg)woningen in de te verbouwen bestaande gebouwen op het terrein én de bouw van nieuwe woningen achter op het terrein. De huidige planvorming gaat uit van in totaal maximaal 207 nieuwe woningen. De gebruiks- en bouwregels van de huidige bestemming en 'Maatschappelijk' en 'Groen - Landschapswaarden' laten geen nieuwe woningen toe. Om het woningbouwplan op het terrein Eikenstein aan de Utrechtseweg mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' gewijzigd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

## **1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING**

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

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

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

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

## **2 BESTAANDE SITUATIE**

### **2.1 INLEIDING**

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

### **2.2 HISTORIE**

#### **2.2.1 Zeist**

Zeist ligt op een interessante locatie in Nederland, te weten op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Rivierenlandschap van de Kromme Rijn. Het is een overgang van hoog naar laag, respectievelijk droog en nat. Van oorsprong is de rand van de Utrechtse Heuvelrug een erg aantrekkelijk vestigingsgebied. Dit is onder andere zichtbaar aan de vele buitenplaatsen die vanaf de 19<sup>e</sup> eeuw binnen de gemeente ontwikkeld werden. Zeist ontwikkelde zich mede hierdoor tot 'Parel van de Stichtse Lustwarande'. De aanwezigheid van Slot Zeist (vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw) heeft hierbij ook een belangrijke rol gespeeld.

#### **2.2.2 Stichtse Lustwarande**

Het plangebied aan de Utrechtseweg 37 maakt ook deel uit van de Stichtse Lustwarande. De Stichtse Lustwarande is een gordel van meer dan 100 buitenplaatsen langs de zuidwestflank van de Utrechtse Heuvelrug. De Lustwarande kenmerkt zich door fraaie huizen, tuinen die veelal zijn aangelegd in landschapsstijl en imposante parkbossen. Ook de ruimtelijke variatie van hoog en laag en open en gesloten (bossen afgewisseld met weilanden en akkers) is zeer karakteristiek voor het gebied. De harmonieuze combinatie van natuur en cultuur draagt bij aan de 'meervoudige schoonheid' van de Lustwarande.

De buitenplaatsengordel is ontstaan tussen het einde van de achttiende en het begin van de twintigste eeuw. De Utrechtse Heuvelrug was tot die tijd nog weinig in trek, waardoor grote stukken grond relatief goedkoop gekocht konden worden. Vele rijken wilden een paar maanden per jaar het ongezone stadsleven verruilen voor een aangenaam verblijf in de buitenlucht. Bovendien leende de zuidwestflank van de Utrechtse Heuvelrug (de overgang van de stuwwal naar het Kromme Rijngebied) zich uitstekend voor de aanleg van tuinen in de Engelse landschapsstijl, die destijds zeer in opkomst was.

Na de wereldwijde economische neergang van de jaren '30 van de vorige eeuw konden veel particulieren het zich niet meer veroorloven om de grote huizen te bewonen en de omliggende landerijen te beheren. Vele buitenplaatsen raakten in verval en in sommige gevallen werd sloop van de landhuizen onvermijdelijk. Vaker echter werden de huizen omgebouwd tot kantoorruimte en vond nieuwbouw in de omringende parkbossen plaats. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van de Stichtse Lustwarande is hierdoor aangetast.

### **2.3 VERKEER- EN GROENSTRUCTUUR**

De Utrechtseweg is een belangrijke uitvalsweg van Zeist, die vanuit het centrum van Zeist de Provincialeweg N237 richting De Bilt en Utrecht ontsluit (daarbij passeert deze weliswaar de snelweg A27, maar is niet voorzien van een op- en



afrit.) De Utrechtseweg is een doorgaande weg met 2 rijbanen, voorzien van gescheiden fietspaden aan weerszijden. Ter plaatse van het plangebied zijn extra voorsoorteer-stroken voorzien, in verband met de kruising met De Dreef. Dit is een wijkontsluitingsweg in noord-zuidelijke richting.

Het plangebied wordt in de huidige situatie middels 'eigen' in- en uitritten rechtstreeks ontsloten op de Utrechtseweg. Dit is ter hoogte van het monument het geval, bij het zogenaamde voorplein tussen de twee voormalige dienstwoningen, alsook in het oostelijk deel van het plangebied. Laatstgenoemde betreft de in- en uitrit naar de bestaande parkeerplaats in het zuidoosten van het plangebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Laan van Eikenstein, die vroeger de begrenzing van het voormalige landgoed vormde. Deze loopt over in de wegen van de daar gelegen woonbuurt. Vanaf de Laan van Eikenstein is het plangebied in de huidige situatie niet te bereiken.

Aan weerszijden van deze wegen is in een brede, doorgaande groenstructuur voorzien. Deel hiervan is een overblijfsel van de landgoederenzone Utrechtse / Stichtse Lustwarande.



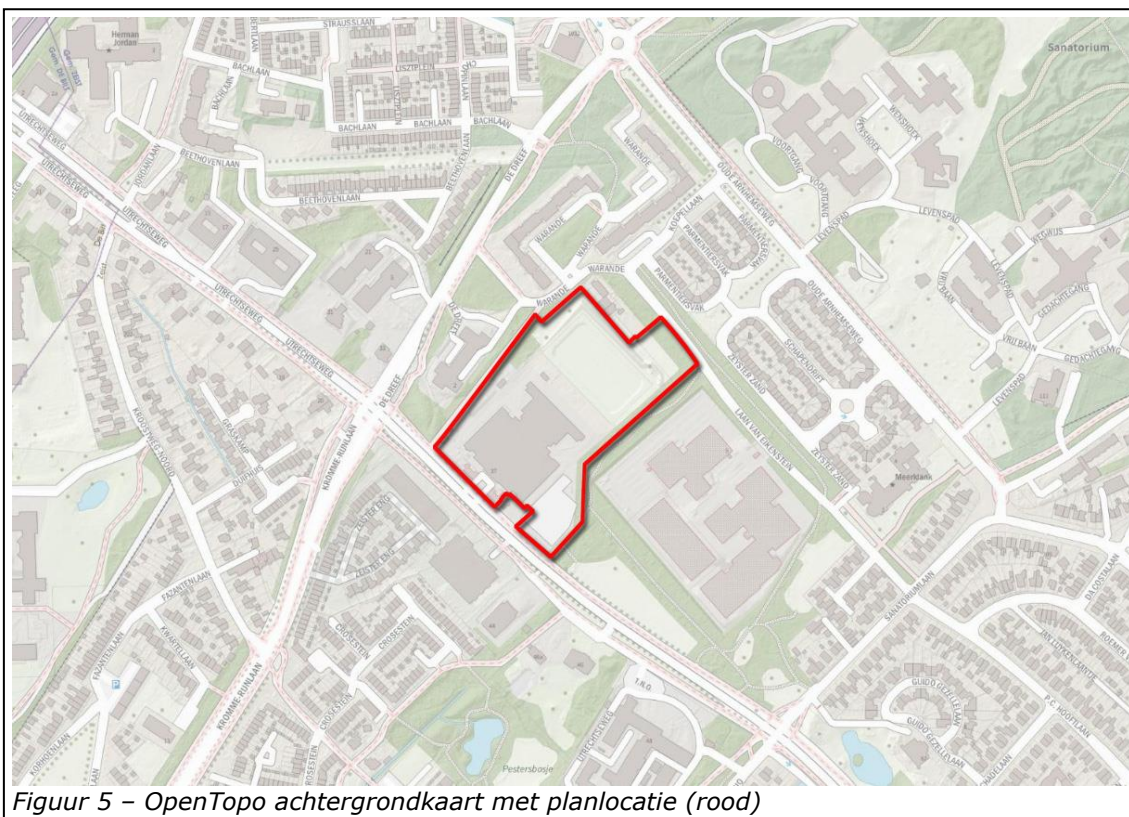
*Figuur 4 – luchtfoto met plangebied met herkenbare groenzomen*

Rondom het plangebied is ook een brede groenstructuur herkenbaar. Deze omzoming van het plangebied maakt deel uit van de Zeister groenstructuur. Door deze boszomen lopen verschillende wandelpaden, aan de westzijde in de vorm van het zogenaamde 'Laantje van Dreesmann'.

## 2.4 FUNCTIONELE EN BEBOUWINGSTRUCTUUR

Het plangebied ligt in een zone in Zeist waarin voornamelijk maatschappelijke-, bedrijfs- en kantoorfuncties gelegen zijn aan weerszijden van de Utrechtseweg. Deze functies zijn daarbij gevestigd in voormalige landhuizen of gerealiseerd op landgoederen als onderdeel van de Utrechtse Lustwarende. De planlocatie, ter plaatse van de tuchtschool op het voormalige Landgoed Eikenstein, is daar een treffend voorbeeld van.

Aan de achterzijde van deze (voormalige) landgoederen, zijn woongebieden van de gemeente Zeist gelegen. Hierdoor is een treffend stedenbouwkundig verschil in bebouwingsstructuur ontstaan. De bebouwing is namelijk aan weerszijden van de Utrechtseweg aanzienlijk grover van opzet, terwijl deze door de groenstructuur langs de Utrechtseweg ook juist herkenbaar is.



*Figuur 5 – OpenTopo achtergrondkaart met planlocatie (rood)*

Niet alleen binnen het plangebied zelf, maar ook op meerdere nabijgelegen locaties langs de Utrechtseweg, zijn de afgelopen jaren ontwikkelingen in gang gezet om op voormalige landgoederen woningbouw te ontwikkelen. Zo grenst het plangebied in het zuidoosten aan het terrein van het voormalige datacenter van de Rabobank (Laan van Eikenstein 9), waar een nieuw woningbouwplan (Zeister Enk) nagenoeg gereed en opgeleverd is. En tegenover het plangebied, aan de zuidzijde van de Utrechtseweg, zijn ook woningen gebouwd (als onderdeel van het project 'Mijnhardt Wonen', voorheen 'Zeister Warande' genoemd).

Van belang is en blijft dat, ook als onderdeel van deze ontwikkelingen, steeds aangesloten wordt bij de omschreven structuur aan weerszijden van de Utrechtseweg; bebouwing die qua maatvoering en in combinatie met groenstroken of behoud van historische complexen als bijzondere bebouwingsstructuur herkenbaar blijft.



Bijgaande figuur geeft een impressie van het plangebied en de directe omgeving.



*Figuur 6 – Huidige structuur langs de Utrechtseweg (bezien vanuit het westen), met aan de linkerkant de bebouwing als onderdeel van het voormalige Landgoed Eikenstein (het plangebied) en aan de rechterkant de nieuwbouw van het project Mijnhardt (bron: Google Streetview)*

## **2.5 MONUMENTALE BEBOUWING**

Binnen het plangebied zelf is de monumentale vm. jeugdgevangenis 'Eikenstein' gelegen. Het complex bestaat uit een hoofdgebouw en aan de voorzijde (Utrechtseweg) gelegen dienstwoningen.

De redengevende omschrijving van het gemeentelijke monument is summier, maar in het kader van een voorgenomen bouwkundige aanpassing in 2010 is in opdracht van de Rijksgebouwendienst, de toenmalige eigenaar, een uitvoeriger demarcatierapport opgesteld<sup>1</sup>. Naderhand is nog een waardestellend bouwhistorisch onderzoek opgesteld<sup>2</sup>. Daarmee is een uitvoerige beschrijving van de monumentale en te beschermen waarden beschikbaar. Hieronder volgt een korte samenvatting van de diverse rapportages, welke eveneens als bijlage achter deze plantoelichting zijn opgenomen.

### **2.5.1 Historie**

In 1903 is het voormalige landgoed Eikenstein aangekocht, gelegen aan de (toenmalige) Straatweg naar Zeist. Aan deze uitvalsweg stonden vooral vrijstaande villa's en landhuizen, tezamen onderdeel van de Utrechtse Lustwarande. Het landgoed bestond uit verschillende bouwdelen, geconcentreerd westelijk op het rechthoekige terrein. Het werd omringd door een park in Engelse landschapstijl.

---

<sup>1</sup> Bureau Bouwwerk, 'Demarcatierapport JJI Eikenstein', 10 september 2010

<sup>2</sup> De Fabryck, 'Voormalige Justitiële Jeugdinrichting Eikenstein te Zeist - Waardstellend bouwhistorisch onderzoek', 16 oktober 2020

In 1904 is begonnen met de bouw van het complex naar een ontwerp van de toenmalige ingenieur-architect voor de Gevangnissen en Rechtsgebouwen W.C. Metzelaar. In 1905 is het in gebruik genomen als tuchtschool voor meisjes. Het nieuwe complex werd centraal op het terrein gebouwd op enige afstand van de weg. Hiermee kon een deel van de parkaanleg gespaard blijven.

In verband met een capaciteitsoverschot verhuisde de tuchtschool naar een andere locatie en werd het complex verbouwd (en aangevuld) om in Zeist het Rijksopvoedingsgesticht te plaatsen. De verbouwing ging gepaard met een vergroting in dezelfde architectuur en stilistische kenmerken, waardoor er nauwelijks verschil bestond tussen het oorspronkelijke bouwdelen en de aanbouw uit 1908.

In het interbellum wordt een extra directeurswoning aan de voorzijde gebouwd. Door een verbreding van de Utrechtseweg moet deze echter al snel worden gesloopt en herbouwd ten oosten van de andere (directie)woningen (deze woning is thans in particulier bezit).

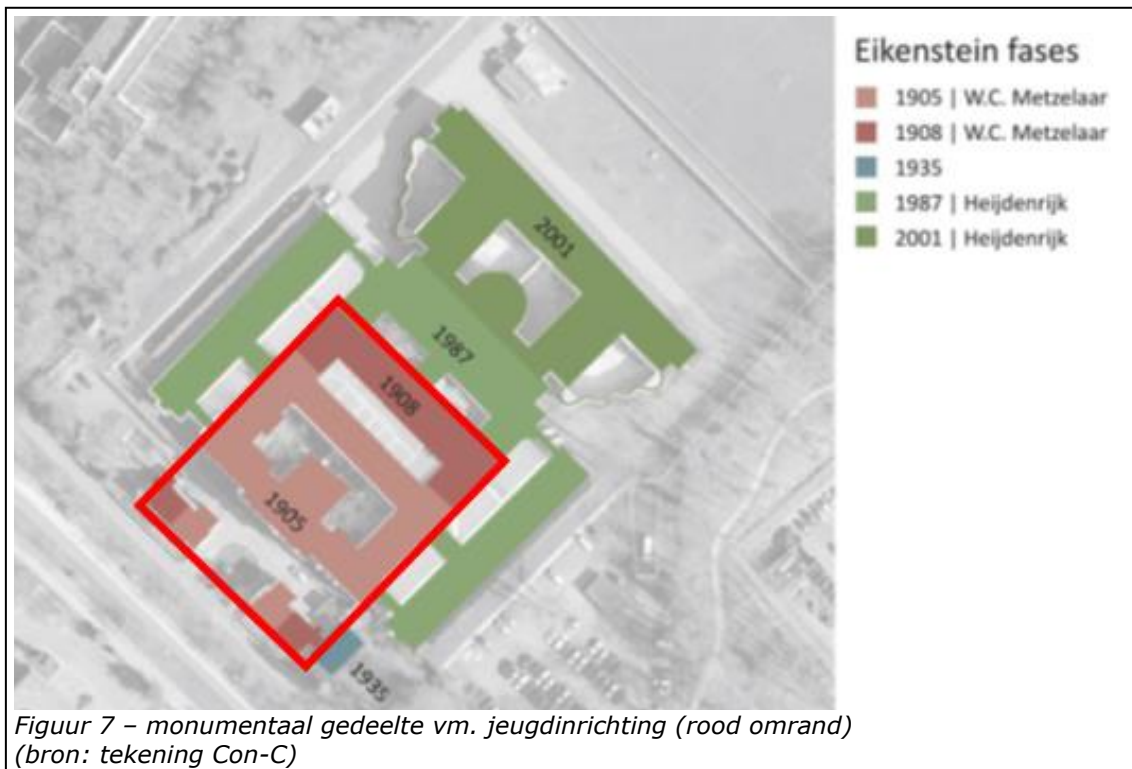
Na de Tweede Wereldoorlog vinden verschillende kleinschaliger verbouwingen plaats, onder andere in het kader van de vestiging van het Rijksobservatiegesticht voor jongens, waarbij er ook voorzien wordt in huisvesting voor gezinnen in het complex.

In de jaren 60 worden er sportvelden aangelegd achter het complex; deze worden later nog uitgebreid.

In 1987 wordt een aanzienlijke aanbouw aan de achterzijde van het complex gerealiseerd, in een vergelijkbare structuur als het originele hoofdgebouw. Tevens worden aanbouwen aan weerszijde gerealiseerd, waardoor er een gesloten schil om de oudbouw wordt gelegd. In verband met veiligheid was dit gewenst. Om in de 21<sup>e</sup> eeuw een meisjesafdeling te kunnen huisvesten, werd nogmaals een grote uitbreiding gerealiseerd.

### **2.5.2 Demarcatie monumentaal gedeelte**

Het monumentale gedeelte van de vm. inrichtingscomplex, is beperkt door het oorspronkelijke bouwdeel uit begin 20<sup>e</sup> eeuw aan de voorzijde van het terrein aan de Utrechtseweg.



Het bestaat uit een hoofdgebouw en twee dienstwoningen aan de voorzijde van het gebouw. Het complex kent een symmetrische opbouw en plattegrond. Aan de achter- en flanken van het complex bevinden zich diverse aanbouwen uit latere bouwperiodes. Deze behoren niet tot het monumentaal beschermde gedeelte en zullen worden gesloopt in het kader van voorgenomen ontwikkeling.

### **2.5.3 Beschrijving bouwdelen**

Het hoofdgebouw bestaat uit een in chalet-stijl opgetrokken gebouw, op het perceel iets teruggelegen gelegen ten opzichte van de Utrechtseweg. Oorspronkelijk werden vier vleugels in een carré rondom een binnenplaats gebouwd, aan de voorzijde voorzien van twee naar voren stekende vleugels. De (huidige) dienstwoningen waren met deze vleugels verbonden. Hiermee ontstond een architectonisch aantrekkelijke voorzijde met een voorplein, omsloten door de U-vormige voorbouw van het complex.

In een later stadium worden deze vleugels van het hoofdgebouw gesloopt en ontstond een situatie waarin de directiewoningen vrijstaand zijn komen te staan aan de Utrechtseweg.





*Figuur 8 – ansichtkaart 'Rijksopvoedingsgesticht voor meisjes te Zeist' (bron: Coll. Utrechts Archief)*

De hoofdvolumes bestaan uit drie verdiepingen, waarvan de bovenste is ondergebracht in een kap met zadeldak, voorzien van ruime overstekken. De vormgeving, materialisering en detaillering zijn kenmerkend voor de zogenaamde chaletstijl.



*Figuur 9 – huidige situatie voorzijde complex (bron: Google Streetview)*

## **3 BELEIDSKADER**

### **3.1 INLEIDING**

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

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3), regionaal beleid (paragraaf 3.4), en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.5).

### **3.2 RIJKSBELEID**

#### **3.2.1 Nationale omgevingsvisie**

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

### **Relatie met het plangebied**

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling (woningbouwplan in een binnenstedelijke locatie aan de Utrechtseweg in de kern Zeist), zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

#### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de 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. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij in de regel om onderwerpen met een hoog abstractie- en schaalniveau, zoals:

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

### **Relatie met het plangebied**

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

#### **3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

### **Relatie met het plangebied**

Ten behoeve van de beoogde woningbouw op de locatie 'Eikenstein' aan de Utrechtseweg in Zeist wordt uitgegaan van in totaal maximaal 207 woningen. Daarmee is sprake van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In dit kader wordt het volgende overwogen.

#### Behoefte

De relevante woningmarkt (woonregio) voor de gemeente Zeist is de regio Utrecht. De regionale behoefte is nader onderbouwd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Hieruit blijkt dat de druk op de woningmarkt in de regio Utrecht hoog is en voorlopig ook hoog blijft. Uit de Omgevingsvisie provincie Utrecht blijkt dat door het toenemend aantal huishoudens tot 2040 nog ongeveer 165.000 extra woningen nodig zijn om aan de volledige behoefte te voldoen.

De woningmarktmonitor van de provincie Utrecht, die jaarlijks wordt bijgewerkt en inzicht geeft in de belangrijkste ontwikkelingen voor de woningmarkt relevante thema's, waaronder woningbehoefte en plancapaciteit, geeft eenzelfde beeld (<http://www.wmm-provincie-utrecht.nl/behoefte-en-plannen>). Uit deze woningmarktmonitor blijkt dat er in de regio U16 (waartoe Zeist behoort) in 2020 een tekort aan 26.400 woningen was en dit tekort voor de periode 2020-2024 oploopt naar 30.200 woningen.

In januari 2021 is de nieuwe gemeentelijke woonvisie vastgesteld (zie ook paragraaf 3.5.3). Uit deze woonvisie blijkt dat er momenteel een grote vraag naar woningen is en de verwachting bestaat dat de druk op de woningmarkt in Zeist ook hoog blijft. Met andere woorden, er is sprake van een actuele (regionale) behoefte. Met het voorliggende plan wordt hieraan invulling gegeven, waarbij wordt opgemerkt dat het project voor 'Eikenstein' nu onderdeel is van de zachte plannen en met dit bestemmingsplan onderdeel wordt van de harde plancapaciteit.

Overigens wordt er als onderdeel van het (her)ontwikkelingsplan binnen het voorliggende bestemmingsplan ook de mogelijkheid geboden voor kleinschalige bedrijvigheid en daghoreca. De omvang van deze functies is echter beperkt en zal in totaal niet meer dan 300 m<sup>2</sup> bedragen. In de specifieke gebruiksregels van de gemengde bestemming in het voorliggende bestemmingsplan is dit vastgelegd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling (< 500 m<sup>2</sup>) niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een nadere onderbouwing voor de behoefte van deze functies is daarmee niet nodig.

#### Binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro. Het gaat in dit geval om een herontwikkelingslocatie in de kern Zeist.

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

### **3.2.4 Waterbeleid**

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer.

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.7 van deze plandoelstelling wordt hier nader op ingegaan.

### **3.2.5 Overige wettelijke kaders**

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

## **3.3 PROVINCIAAL BELEID**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht**

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn



er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen 'Stedelijk gebied' ligt.

### 3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

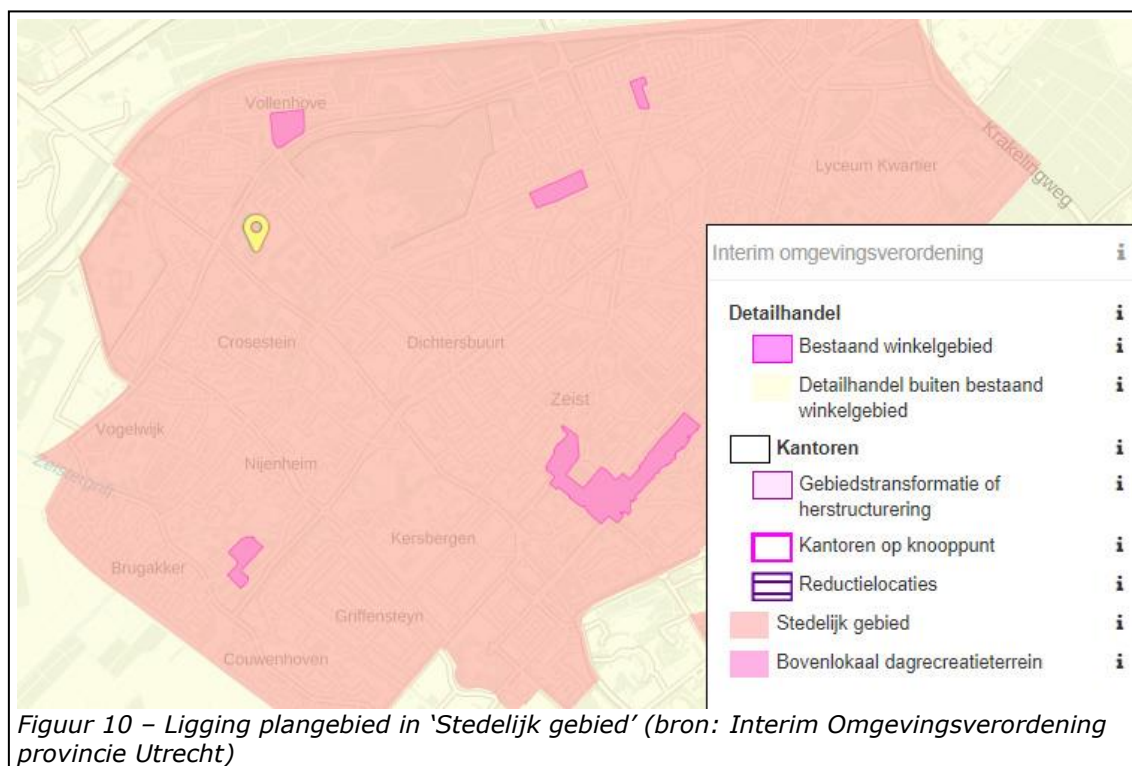
Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening (IOV) is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Het doel van de IOV is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de Omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen en instructieregels). De belangrijkste thema's die voor het plangebied van belang zijn worden hieronder toegelicht.

#### Wonen (stedelijk gebied)

Vooraf het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Voor dit aspect is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Als een locatie is aangewezen als 'stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding.

Aangezien de planlocatie op het terrein Eikenstein aan de Utrechtseweg is aangewezen als 'stedelijk gebied' (zie figuur 10) wordt aan de belangrijkste voorwaarde hiervoor voldaan. Het gaat in dit geval om een herontwikkelingslocatie in de kern Zeist.

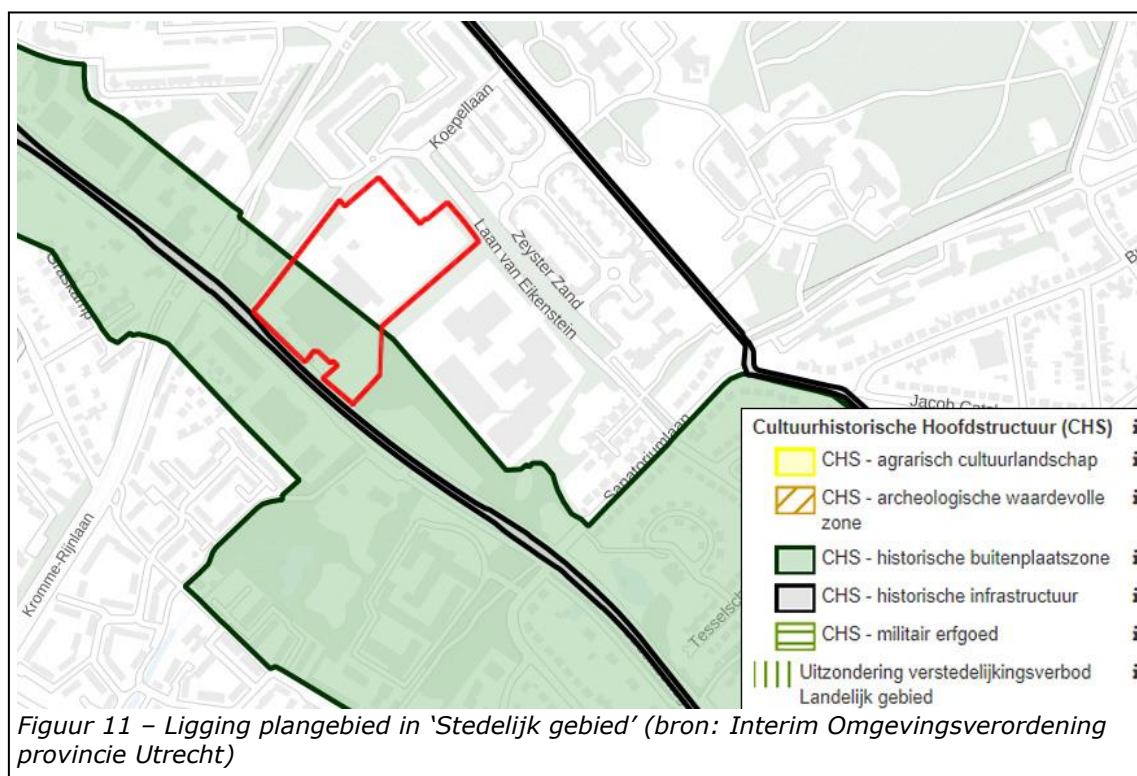


Bovendien wordt voldaan aan het vastgestelde provinciale programma Wonen en werken, dat uitgaat van afspraken waarbij tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en -middensegment worden gebouwd. In de paragrafen 3.5.3 en 4.3 wordt hierop nader ingegaan.

Ook geldt op grond van artikel 4.1 van de IOV dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ingegaan moet worden op het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.

### Cultuurhistorie

Het zuidelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de Stichtse Lustwarande, een lint van een historische buitenplaatsen en landgoederen. In de IOV is deze zone aangeduid als 'Historische buitenplaatszone' en is artikel 7.7 van toepassing. Het uitgangspunt in deze zone is behoud door ontwikkeling. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van economische kostendragers als deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. In paragraaf 2.2.2 en 5.10.2 wordt ingegaan op de specifieke cultuurhistorische waarde van het plangebied en de omgeving daarvan, en op welke wijze in het plan rekening is gehouden met deze waarden.



### Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het 'Landschap Utrechtse Heuvelrug' zodat artikel 7.9 (Instructieregel Landschap) van toepassing is. Dit betekent dat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten opgenomen moeten worden. Tegelijkertijd wordt in

de Verordening aangegeven dat landschap geen statisch plaatje is, en altijd in ontwikkeling is. Dynamiek hoort daarin.

Voor de Utrechtse Heuvelrug zijn de volgende kernkwaliteiten geformuleerd:

- robuuste eenheid;
- reliëfbeleving;
- extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug zijn grootschalige ontgrondingen ongewenst.

Zoals genoemd in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting maakt de planlocatie deel uit van een gebied waarin ook een brede groenstructuur herkenbaar is. Deze groenstructuur is met name aan de randen van het plangebied aanwezig. En omdat de nieuwe woningbouw vooral in het 'binnengebied' plaatsvindt, blijft de groene omzoming voor een groot deel intact. In het voorliggende bestemmingsplan is dit planologisch vastgelegd middels de bestemming 'Groen – Landschapswaarden' en de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – bostuin' binnen de bestemming 'Woongebied', waaraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden (zoals het kappen van bomen) is gekoppeld.

#### Water

Het plangebied is gelegen in het 100-jaarsaandachtsgebied zoals deze is opgenomen in de IOV (zie figuur 12). Dit 100-jaarsaandachtsgebied is een gebied rondom de grondwaterwinning Beerschoten. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Zeist.

In sommige kwetsbare gebieden is het 100-jaarsaandachtsgebied aangewezen als extra schil om het grondwaterbeschermingsgebied heen. Het totale gebied van de drie zones (waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones) omvat de 100-jaarszone rondom de winning. Hiervoor geldt de instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7 IOV).

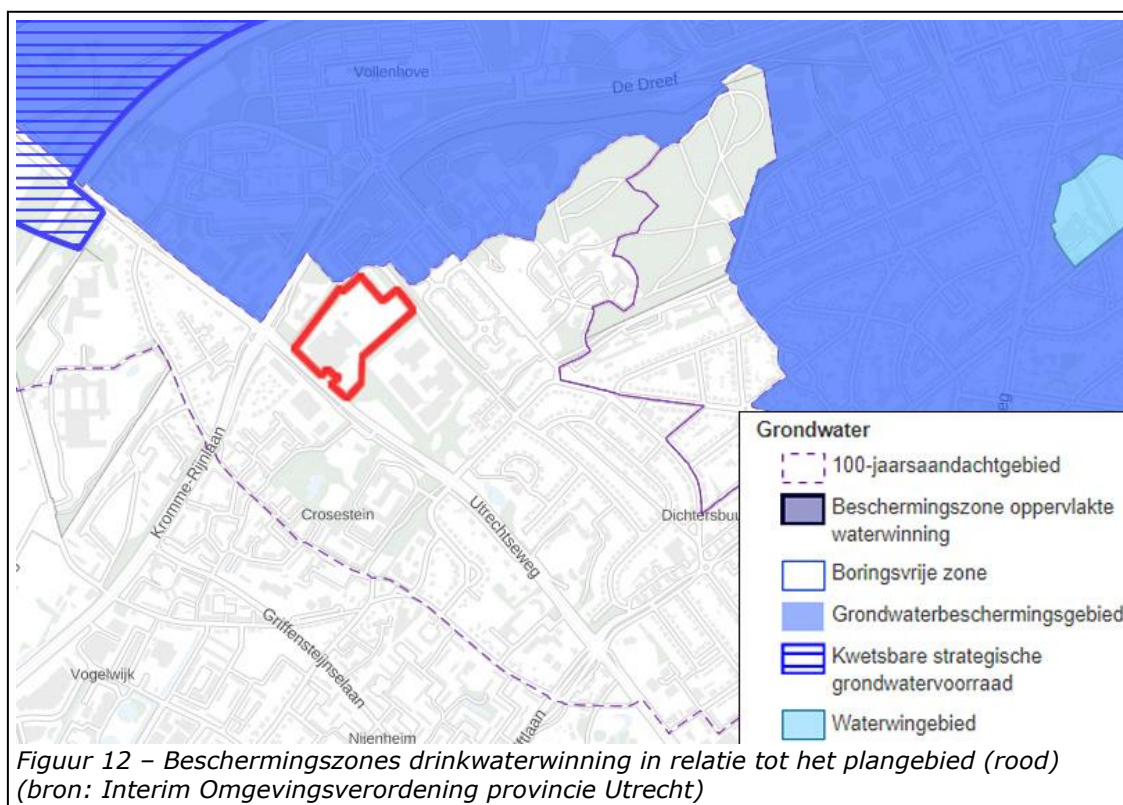
In de 100-jaarsaandachtsgebieden zijn geen specifieke regels van toepassing maar geldt wel een bijzondere zorgplicht (artikel 3.12 IOV). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.

Naast deze bijzondere zorgplicht is een stimuleringsbeleid ingezet en moet altijd rekening worden gehouden met het drinkwaterbelang.

In dit kader wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied niet in functies en bebouwing voorziet die het grondwater zullen verontreinigen of het grondwaterpeil zullen aantasten. De bestemming 'Woongebied' zorgt bovendien ten opzichte van de huidige maatschappelijke bestemming niet voor meer verontreinigingsrisico's.

Om aan te geven dat binnen het gehele plangebied wel de provinciale regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit gelden, is in het plan de aanduiding 'milieuzone – 100-jaarsaandachtsgebied' opgenomen.

Het betreft in dit kader vooral een signaleringsfunctie.



Samenvattend wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Tevens voldoet onderhavige toelichting aan de eisen die uit de toetsing aan de Omgevingsverordening voortvloeien.

### **3.3.3 Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027**

Het Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027 (BWP) bundelt het provinciaal bodem- en waterbeleid in één programma. In het programma wordt invulling gegeven aan het wettelijk verplichte Regionaal Waterprogramma en worden ambities en beleid uit de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht uitgewerkt. Een Regionaal Waterprogramma stelt de hoofdlijnen van het provinciale waterbeleid vast en legt de regionale uitwerking van de Europese richtlijnen vast.

## **3.4 REGIONAAL BELEID**

### **3.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts**

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en langetermijn visie en waterdoelen zijn vastgelegd in het waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts. Het waterbeheerprogramma bevat een document om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel bedragen aan de grote maatschappelijke opgaven. Dit is in vier thema's vormgegeven:

- Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterveilige leef- en werkomgeving;
- Waterbewust leven en genieten van water.

Het HDSR geeft daarmee aan dat er naast haar algemene waterschapstaken een aantal maatschappelijke vragen liggen waar water een rol speelt en het HDSR een

actieve rol in moet nemen. Door water bij de start van ruimtelijke processen te agenderen moet een gebiedsgericht en integraal besluitvorming worden bereikt en een veilige, gezonde en prettige leefomgeving worden gewaarborgd. Het beheergebied van het HDSR is divers, daarom zijn er ook verschillende opgaves aanwezig. In paragraaf 5.7 (de Waterparagraaf) wordt nader op de wateraspecten in het plangebied ingegaan.

### **3.5 GEMEENTELIJK BELEID**

#### **3.5.1 Gebiedsvisie voor Utrechtseweg Noord**

In de gebiedsvisie worden de 3 ambities voor het gebied beschreven:

1. Het versterken van de identiteit en uitstraling van de Stichtse Lustwarande  
Het ruimtelijk beeld van de Stichtse Lustwarande is zo waardevol dat de identiteit en uitstraling van het gebied nog sterker wordt gemaakt. De Utrechtseweg is en blijft een kralensnoer van verschillende deelgebieden met een diversiteit aan functies en uitstraling.
2. Een robuust Groen Raamwerk  
Het groene raamwerk van de Stichtse Lustwarande wordt ontwikkeld tot een robuust netwerk van groenverbindingen. Waarbij de groene omgeving uitnodigt tot ontmoeten. Het gebied moet een kralensnoer blijven van locaties met verschillende functies. Dat kunnen de voormalige monumentale buitenplaatsen zelf zijn, maar ook nieuwe gebouwen.
3. Een duurzame en gezonde leefomgeving: de Gezonde stad  
In het gebied wordt uitgegaan van ontwikkelingen in een duurzame en gezonde leefomgeving: klimaatneutraal, levensloopbestendig en flexibel: of het nu gaat om wonen, werken of recreëren. Daarmee krijgt het gebied een toegevoegde kwaliteit: de wijk van de toekomst.

De Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord' is op 12 december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

Vervolgens is in 2018 op initiatief van het Rijksvastgoedbedrijf en in samenwerking met de gemeente Zeist, voorafgaand aan de verkoop van Eikenstein (bebouwing en grondgebied) door het Rijksvastgoedbedrijf, een beknopt participatietraject doorlopen met omwonenden en vertegenwoordigers van belangenorganisaties. Doel was om specifieke wensen en aandachtspunten mee te geven aan de koper(s) van Eikenstein, aanvullend op de Gebiedsvisie. Dit heeft geresulteerd in het 'Participatierapport Eikenstein, Zeist' (4 juli 2018).

Bij dit rapport is ook het document 'Rendez Vous Eikenstein' opgenomen, een conceptuele voorstelling van ideeën en bijpassende afbeeldingen. Dit document heeft de gemeente opgesteld vanuit haar wens om het sociaalmaatschappelijk programma het best tot zijn recht te laten komen. De gemeente ziet op het terrein graag functies terug die vooral zijn gericht op wonen met een mix van doelgroepen, waaronder doelgroepen met een (lichte) zorgvraag (woon-zorg combinaties). De gemeente wenst tevens een mix van diverse woningtypen en prijsklassen. Het document is opgesteld als een conceptuele voorstelling van ideeën en bijpassende afbeeldingen en vormt de basis voor het op te stellen Beeldkwaliteitsplan.



### **3.5.2 Groene Raamwerk Utrechtseweg Noord**

Als uitwerking van de genoemde gebiedsvisie is in december 2021 het definitief ontwerp (DO) van het Groene Raamwerk Utrechtseweg Noord vastgesteld.

Hierin worden verschillende ambities geformuleerd:

1. Versterken van karakter buitenplaatsen en samenhang Stichtse Lustwarande door ontwikkelingen zorgvuldig in te passen
2. Koesteren Groen kapitaal: boombestand beschermen, verjongen en aanvullen, achterstallig onderhoud wegwerken
3. Robuuster maken van fijnmazig netwerk aan groenstructuren en routes: zachte overgangen en vanzelfsprekende aansluitingen op ontwikkellocaties
4. Inzetten op grotere diversiteit in gebruikers: openbare ruimte toegankelijk voor iedereen, meer aanleidingen om te bewegen, te spelen, te ontmoeten en aandacht voor ecologie.

Aan de hand van deze ambities is voor diverse deelgebieden een zo specifiek mogelijk programma van eisen opgesteld, evenals uitgangspunten die de kwaliteit van het groene raamwerk voor de Utrechtseweg Noord in de toekomst waarborgen en verschillende (herontwikkelings)locaties verbinden in een overkoepelend geheel. Het document is daarbij opgesteld als een handboek / richtlijn voor verdere uitwerking, waarbij de aanwezige kwaliteiten van de Utrechtseweg Noord worden ingezet voor een toekomstbestendige invulling.

#### **Relatie met het plan**

Het plangebied is specifiek benoemd als 'Ontwikkellocatie Eikenstein'. Als onderdeel van het deelgebied 'Utrechtseweg Noord' is vooral de wens uitgesproken voor een samenhang tussen alle voorterreinen aan de Utrechtseweg: gras, solitaire bomen, haag of sierhekwerk, met zicht op bebouwing. Voor Eikenstein heeft dit met name betrekking op het 'voorterrein', ter hoogte van de voormalige dienstwoningen. Ook is het deelgebied 'Hartlijn Noord' van belang, met een boszone langs de Laan van Eikenstein evenals een bosstructuur oostelijk van plangebied tot aan de Utrechtseweg; tussen de woningbouwplannen 'Zeister Enk' en 'Eikenstein'. Zoals uit de beschrijving van het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van Eikenstein blijkt, wordt uitgegaan van een samenhangende buurt in een parkachtig landschap achter het monument, temidden van de karakteristieke (bestaande) bosranden.

De 'voorzijde' van het plangebied, grenzend aan de Utrechtseweg, wordt vormgegeven als groene voortuin aan weerszijden van het monument met dienstwoningen. Dit sluit aan op de bestaande groene structuur langs de Utrechtseweg. Voor een nadere beschrijving en uitwerking hiervan wordt ook verwezen naar het 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Eikenstein Zeist' alsmede het 'Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan' (VOIP) waarin het landschapsonwerp nader is uitgewerkt. Beide documenten zijn als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd.

### **3.5.3 Eerste Zeister Omgevingsvisie**

De gemeenteraad van Zeist heeft op 23 mei 2023 de 'Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023-2026' vastgesteld. In de omgevingsvisie zet de gemeente uiteen hoe zij aankijkt tegen de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en de visie vormt daarmee het fundament op basis waarvan ontwikkelingen in deze fysieke leefomgeving mogelijk kunnen worden gemaakt. De visie beschrijft het DNA van de gemeente aan de hand van thema's als wonen, zorg, natuur, sport, onderwijs, mobiliteit en economie. Dit DNA staat gelijk aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en vormt de 'waarden' van Zeist op 3 niveaus: van het niveau de gemeente tot de kernen en de buurten van Zeist.

De Eerste Zeister Omgevingsvisie geeft aan wat voor een gemeente Zeist wil zijn. De visie geeft aan welke strategische kaders er gelden om aan te houden bij (nieuwe) plannen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Daarbij komen zowel de harde (materiële) kant als de zachte (immateriële) kant aan bod.

De waarden van Zeist die specifiek worden benoemd in de omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaam
2. Groen: natuur- en parkinclusief;
3. Cultuur en historie: de allure van Zeist;
4. Identiteit: verscheidenheid aan woon- en leefgebieden;
5. Zorgzaam in een inclusieve samenleving;
6. Dorpse waarden met Stadse allure;

Vervolgens zijn opgaves per thema geformuleerd die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Aan de opgaves zijn ambities, ontwikkelingen en uitgangspunten gekoppeld die per kern en buurt nader zijn uitgewerkt. De thema's betreffen:

1. Duurzame energie en een duurzaam klimaat;
2. Groen;
3. Bodem en water;
4. Wonen;
5. Gezondheid
6. Erfgoed, cultuur en recreatie
7. Mobiliteit;
8. Vitale economie;

### **Relatie met het plan**

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Zeist, en specifiek in de buurt 'Utrechtseweg'. De Utrechtseweg vormt de entree tot Zeist. Het gebied Utrechtseweg-Noord vormt een karakteristiek deel van Zeist met statige kantoorvilla's, karakteristieke woningen en veel groen, maar ook grotere bebouwingscomplexen voor diverse functies met wisselende uitstraling. Het gebied maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat er veel gaat veranderen in het gebied rond de Utrechtseweg-Noord, omdat een groot aantal locaties beschikbaar komt voor (her)ontwikkeling. De locatie Eikenstein is daarbij expliciet benoemd.

Doel is een omgeving te creëren waar het prettig is om te wonen, werken en recreëren. En met een uitstraling die past bij de prachtige, monumentale buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt daarop ingezet, middels een nieuw woningbouwplan op een locatie die tot enkele jaren geleden in gebruik was een justitiële jeugdinstelling. Het bestaande gemeentelijke monument op het terrein (hoofdgebouw en twee dienstwoningen) blijft behouden. Deze gebouwen worden herbestemd en verbouwd tot woningen, waarbij een combinatie met een vorm van zorg het uitgangspunt is. Bij de herontwikkeling van het achterliggende gebied wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de kwaliteiten van de (groene)omgeving. Ook wil de gemeente Zeist de doorstroming op de woningmarkt stimuleren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomensgroepen. Het mogelijk maken van woningen in diverse typologieën (zowel in het dure, middeldure alsook goedkopere segment) en daarmee woningen voor diverse doelgroepen, past binnen deze uitgangspunten.

### **3.5.4 Propositie van Zeist**

Op 6 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de 'Propositie van Zeist' vastgesteld. Deze Propositie geeft de ambities en de richting aan wáár en hóé Zeist belangrijke maatschappelijke opgaven een plek kan geven. De Propositie van Zeist vormt het startpunt voor verdere verkenning en gesprekken met de samenleving over de goede oplossingen voor de toekomst.

In de Propositie worden 6 waarden onderscheiden die Zeist uniek maken. De opgaven staan beschreven als 11 ontwikkelkansen en geven een idee naar welke oplossingen de gemeente zoekt: voor woningbouw, voor mobiliteit, voor natuur en biodiversiteit, duurzaamheid en andere opgaven. Ten slotte formuleert de Propositie 9 onderzoeksrichtingen. Dit zijn plekken waar en manieren waarop nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Hiervoor is aangegeven dat deze nog verder worden onderzocht op haalbaarheid van uitvoering.

De beoogde herontwikkeling van het terrein Eikenstein, waarbij een nieuwe woonbuurt wordt gerealiseerd in een groene omgeving, sluit aan op meerdere ontwikkelkansen uit de Propositie, waaronder kansen 'diversiteit in woningaanbod' en 'natuurinclusief bouwen'. Ook wordt invulling gegeven aan een specifiek in de Propositie benoemde onderzoeksrichting: 'nieuwe betekenisgeving voor de Stichtse Lustwarande'. De locatie Eikenstein is namelijk een voormalig landgoed aan de Utrechtseweg die onderdeel uitmaakt van de buitenplaatsenreeks de Stichtse Lustwarande. Als onderdeel van het nieuwe woningbouwplan worden de niet-monumentale gedeelten van het bestaande gebouw gesloopt. Het monumentale hoofdgebouw en de beide dienstwoningen blijven bestaan. De huidige zijvleugels van het hoofdgebouw worden daarbij vervangen door nieuwbouw. In combinatie met het uitgangspunt om de groenstructuur aan de randen van het plangebied zoveel mogelijk te behouden, gecombineerd met diverse bebouwingsclusters met daartussen open ruimten, wordt aansluiting gezocht bij de waarden van de Stichtse Lustwarande.

### **3.5.5 Woonvisie 2021 – 2025 Zeist**

De gemeenteraad heeft in januari 2021 de nieuwe woonvisie vastgesteld, een actualisatie van de woonvisie uit 2016. In deze woonvisie wordt verder gebouwd op de ambities uit 2016. Zo worden er verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt gedaan. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

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

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

De gemeente streeft naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Dit betekent dat de totale woningvoorraad een afspiegeling moet zijn van de behoeftes

in de samenleving. Hierbij hecht de gemeente belang aan wijken met een diversiteit aan bewoners kijkend naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij toevoegingen door nieuwbouw is dit het uitgangspunt. Nieuwbouw moet een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de behoefte die er is in de wijk.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er geen grote tekorten zijn aan bepaalde woningtypen. Maar er zijn wel doelgroepen die moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Betaalbaarheid is hierbij één van de grootste problemen. Bij het toevoegen van nieuwe woningen, zal een deel ook in de betaalbare categorie moeten vallen voor mensen met een laag en midden inkomen. Naast kijken naar de totale woningmarkt, richt de gemeente zich op de samenstelling van wijken. Nieuwbouw moet passen in de omgeving en een toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad in de wijk. Dit vraagt een goed evenwicht tussen de draagkracht van wijken en de ambitie om voldoende betaalbare woningen in de gemeente te realiseren.

Net als in de vorige woonvisie houdt de gemeente vast aan de woningdifferentiatie voor heel Zeist. Bij nieuwbouw is gedifferentieerd bouwen dan ook het uitgangspunt, met een accent op het middensegment. Hierdoor moet er meer aanbod ontstaan voor doelgroepen die nu het meest in de knel zitten, zoals starters, middeninkomens en ouderen. In bijlage 1 van de Woonvisie is een gewenst woningdifferentiatie opgesteld dat uitgaat van:

- 20% tot 30% sociale huur;
- 25% tot 30% middeldure koop (laag) / middeldure huur;
- 25% tot 30% middeldure koop (hoog) / dure huur;
- 20% - 25% duur.

Daarbij is bepaald dat bij projecten tot 40 woningen gekozen kan worden voor een volledige verdeling van goedkope, middeldure en dure woningen, of een volledig programma in het middensegment.

Vanaf 40 woningen geldt de aanvullende voorwaarde dat minimaal 50% van de woningen gerealiseerd dient te worden in de categorieën 'Sociale huur' en 'Middeldure koop (laag)/ middeldure huur.

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Afhankelijk van de grootte van het project, kan college of raad besluiten tot een mogelijke afwijking van de gestelde differentiatie.

### **Relatie met het plan**

Er wordt in het voorliggende woningbouwplan uitgegaan van maximaal 207 woningen. Deze woningen bestaan uit verschillende woningtypen (grondgebonden en gestapeld), verdeeld in verschillende categorieën en prijsklassen, en bestemd voor verschillende doelgroepen.

In de meest recente plannen wordt nu uitgegaan van 84 sociale woningen en 33 middelduur op een totaal van 207 woningen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3 van deze plantoelichting. Daarmee wordt de verhouding 'sociaal/middelduur' ten opzichte van 'duur', ca. 56% tegen 44%.

Het voorliggende woningbouwproject op het terrein Eikenstein voldoet daarmee aan de gestelde woningdifferentiatie uit de Woonvisie Zeist.

### **3.5.6 Mobiliteitsvisie en mobiliteitsplan**

Op 20 mei 2021 heeft de gemeenteraad van Zeist de nieuwe Mobiliteitsvisie vastgesteld. In deze visie worden de gemeentelijke ambities op het gebied van

mobiliteit uiteengezet, alsook richting gegeven aan de mobiliteitsbehoeften. De belangrijkste knelpunten en uitdagingen liggen in Zeist op het gebied van veiligheid, ruimtegebruik, duurzaamheid, bereikbaarheid en inclusiviteit. De gemeentelijke speerpunten zijn dan ook gericht op verkeersveiligheid, duurzame mobiliteit, slim omgaan met ruimte en bereikbaarheid met alle vervoerswijzen. Dat alles moet passen in de groene kwaliteiten van Zeist en de mobiliteitsopgaven van de toekomst. De Mobiliteitsvisie doet daarmee strategische uitspraken over de mobiliteit in Zeist.

De ambities en speerpunten uit de Mobiliteitsvisie zijn verder uitgewerkt in het 'Mobiliteitsplan Zeist 2022-2027', waarin concrete maatregelen worden vastgelegd voor bijvoorbeeld het vergroten van de verkeersveiligheid, het oplossen van parkeerproblemen of het verbeteren van fietsroutes. Het nieuwe mobiliteitsplan vervangt het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP 2014-2023) uit 2013.

### **Relatie met het plan**

Voor onderhavig bestemmingsplan is relevant dat de Utrechtseweg getypeerd wordt als gebiedsontsluitingsweg en als onderdeel van het regionale netwerk aangemerkt is.

Daarbij is vanuit de gemeente aangegeven dat ontsluiting van het nieuwe woningbouwplan niet (geheel) op de Utrechtseweg mag plaatsvinden, en juist via de Laan van Eikenstein in het noorden gestalte moet krijgen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een nieuwe ontsluiting op de Laan van Eikenstein.

### **3.5.7 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.

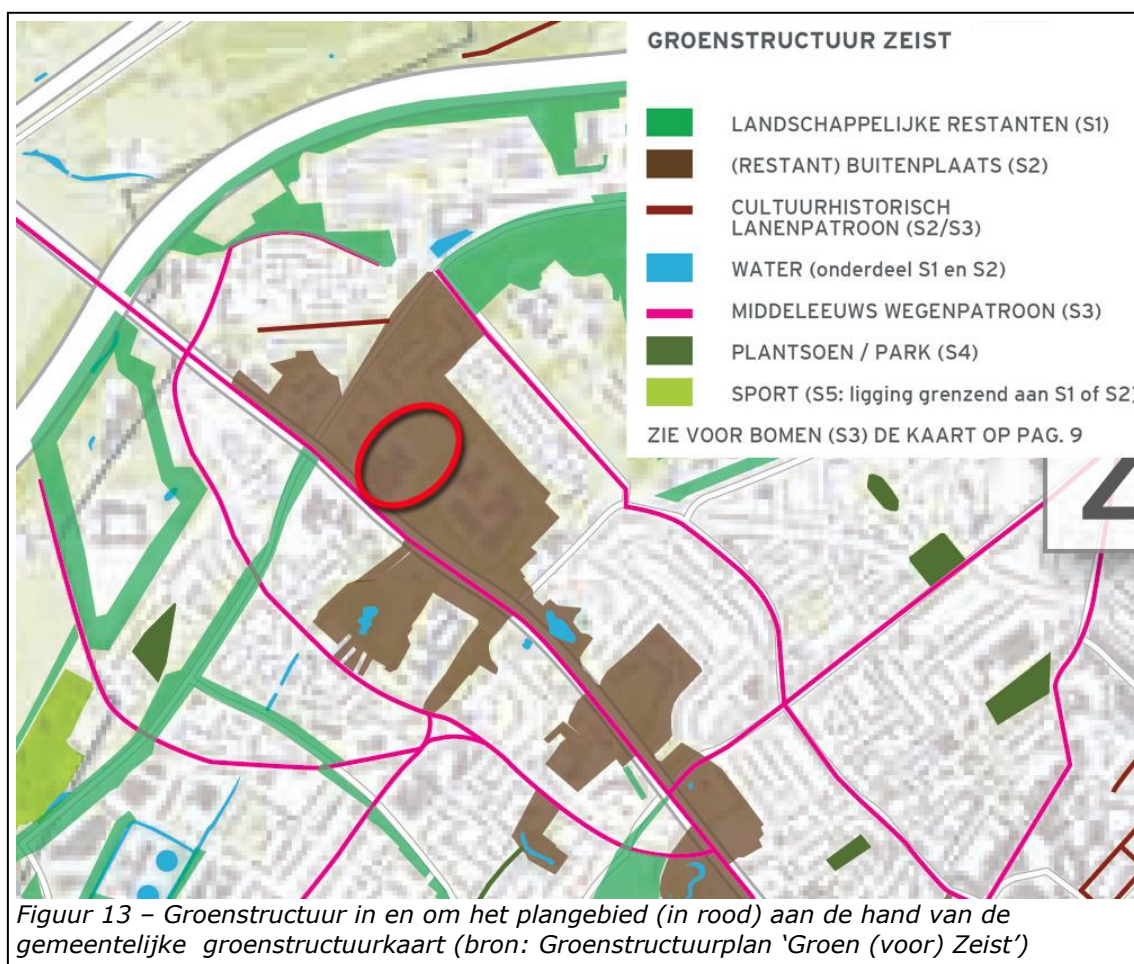
Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- S1 Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)  
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopen 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.



### Relatie met het plan

Uit de gemeentelijke groenstructuurkaart blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het groene cultuurhistorische raamwerk (S2). Het betreft in dit geval het

gebied van De Stichtse Lustwarande. In dit kader wordt ook verwezen naar onder andere paragraaf 2.2.2 en 2.5.1 van deze plantoelichting.

Verder is rondom het plangebied ook een brede groenstructuur herkenbaar. Door deze boszomen lopen verschillende wandelpaden, aan de westzijde in de vorm van het zogenaamde 'Laantje van Dreesmann'.

Als onderdeel van het voorliggende plan worden de niet-monumentale gedeelten van het bestaande gebouw gesloopt. Het monumentale hoofdgebouw en de beide dienstwoningen blijven bestaan. De huidige zijvleugels van het hoofdgebouw worden daarbij vervangen door nieuwbouw.

Ook het voorplein, passend bij het monumentale karakter, blijft behouden. Met het feit dat de monumentale kwaliteit van het complex met het voorliggende plan wordt verbeterd, en het uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan om de groenstructuur aan de randen van het plangebied zoveel mogelijk te behouden, gecombineerd met diverse bebouwingsclusters met daartussen open ruimten, wordt aansluiting gezocht bij de waarden van de Stichtse Lustwarande.

### **3.5.8 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 het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/ buurten, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden.

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

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

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners.

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

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

<b>functie</b>	<b>eenheid</b>	<b>centrum</b>	<b>schil</b>	<b>rest</b>	<b>Aandeel bezoekers</b>	<b>Opm.</b>
Woning duur	woning	1,7	1,8	3,2	0,3 pp.	
Woning midden	woning	1,5	1,7	1,9	0,3 p.p.	
Woning goedkoop	woning	1,3	1,5	1,7	0,3 p.p.	

Serviceflat / aanleunwoning	woning	0,6	0,6	0,6	0,3 p.p.	woning met beperkte zorgvoorziening
Kamer verhuur	kamer	0,6	0,6	0,6	0,2 p.p.	

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

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

Aan de hand van de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' is de parkeerbehoefte voor de herontwikkeling van het terrein Eikenstein bepaald. De parkeernormen uit deze beleidsnota zijn toegepast voor alle te realiseren functies in het plan, met uitzondering van de sociale woningen die in het monumentale hoofgebouw worden gerealiseerd. Voor deze relatief kleine woningen (voor eenpersoonshuishoudens) is in overleg met de gemeente Zeist maatwerk toegepast. Dit maatwerk houdt in dat een parkeerbehoefte van 1,2 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd: 0,9 parkeerplaatsen per woning voor de bewoners en 0,3 parkeerplaatsen per woning voor de bezoekers van de bewoners.

Bij de gemengde functies in een gebied is het mogelijk dubbelgebruik van de parkeercapaciteit toe te passen. Een parkeerplaats wordt dan bijvoorbeeld overdag gebruikt door een werknemer, en 's avonds door een bewoner. Hierdoor kan worden volstaan met minder parkeercapaciteit dan wanneer alle functies over exclusieve parkeercapaciteit beschikken. Voor het gedeelte dat zich aan de zijde van de Utrechtseweg bevindt, wordt uitgegaan van dubbelgebruik. Hier worden meer functies voorzien dan alleen wonen (bijvoorbeeld werken), de woningen zijn niet grondgebonden en beschikken in mindere mate over exclusieve parkeercapaciteit. Daarom is dubbelgebruik toegepast.

In hoofdstuk 4.5 wordt nader op de parkeersituatie in het plangebied ingegaan.

### 3.5.9 Waterplan Zeist

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

In paragraaf 5.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

### 3.5.10 Brede Milieuvisie Zeist

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

1. Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030<sup>3</sup>;

<sup>3</sup> Voor het onderdeel klimaat en energie is inmiddels de nota 'Nieuwe energie voor Zeist; Routekaart naar een energieneutraal Zeist' (mei 2019) van toepassing. Hierin is de ambitie vastgelegd dat Zeist zo spoedig mogelijk energieneutraal moet worden, maar uiterlijk in 2050.

2. Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats van uit bezit;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

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

### **Relatie met het plan**

Ten aanzien van de verschillende milieuaspecten die in de Brede Milieuvisie genoemd zijn, heeft in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een afweging plaatsgevonden (onder andere naar aanleiding van diverse onderzoeken) naar de effecten van het plan op de omgeving en naar een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. In hoofdstuk 5 van deze plandoelichting wordt hiervan verslag gedaan.

Daarnaast wordt met de realisatie van de nieuwe woningen op de locatie Eikenstein voldaan aan één van de hoofdprincipes van duurzame stedenbouw: 'inbreiding vóór uitbreiding' en worden de woningen niet voorzien van een gasaansluiting. In dit kader wordt ook specifiek verwezen naar paragraaf 5.11 van deze plandoelichting.

### **3.5.11 Welstandsnota**

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk.

De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen.

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

### **Relatie met het plan**

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Stichtse Lustwarande'. De welstandsnota geeft voor de dit deelgebied onder meer de volgende criteria:

#### *Algemeen*

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

#### *Plaatsing*

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

#### *Massa en vorm*

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

#### *Detaillering, kleur- en materiaalgebruik*

- Detailleringen bestaan uit ornamenten en geveldecoraties;
- respecteren van de bestaande ornamentiek en detaillering;
- gevels zijn opgetrokken uit baksteen. Wit pleisterwerk is tevens toegestaan;
- het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op Eikenstein wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de welstandskeuzes uitvoering zijn verwoord. Behalve dat in dit beeldkwaliteitsplan relevante aspecten met betrekking tot architectuur, materiaal en kleurgebruik worden vastgelegd, wordt ook ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. Doel is één integraal document met uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling op het terrein Eikenstein in de kern Zeist.

Dit beeldkwaliteitsplan 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Eikenstein Zeist' (SVP architectuur en stedenbouw, juli 2023) zal specifiek worden vastgesteld door de raad van de gemeente Zeist. Daarmee zal dit beeldkwaliteitsplan in de plaats treden van de gemeentelijke welstandsnota uit 2010, zover natuurlijk betrekking hebbend op het aangegeven plangebied.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Zeist heeft laten weten positief te zijn over het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Eikenstein. Om een goed beeld en indruk te geven is het betreffende plan ook als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

### **3.5.12 Archeologie-/monumentenbeleid**

De Raad van de gemeente Zeist heeft een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel



en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

In paragraaf 5.9 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

## **4 PLANBESCHRIJVING**

### **4.1 INLEIDING**

Door het Rijksvastgoedbedrijf is een aantal jaren geleden een verkoopprocedure gestart voor het monumentale complex van de voormalige justitiële inrichting Eikenstein aan de Utrechtseweg 37 in Zeist. Dit heeft in maart 2019 geresulteerd in de verkoop aan de initiatiefnemers van het voorliggende plan.

In de bieding is uitgegaan van een aantal ruimtelijke en programmatische uitgangspunten, die bij de verdere uitwerking van de plannen als leidraad hebben gediend:

- Het monument vormt straks de smaakmaker van het gebied en neemt een centrale plaats in.
- De nieuw- en oudbouw vormen samen een inclusieve woonbuurt waar een nieuwe hechte gemeenschap kan ontstaan.
- De groene kwaliteiten van de locatie worden maximaal benut en ingezet.
- Collectieve ruimtes vormen belangrijke elementen die voor verbinding gaan zorgen in de buurt: een 'tuinkamer' als collectieve buitenruimte achter het monument en een 'woonkamer' met voorzieningen in het monument.



Figuur 14 - Stedenbouwkundig plan (bron: SVP, juli 2023)

Vervolgens zijn deze uitgangspunten uitgewerkt tot een volledig stedenbouwkundig programma en beeldkwaliteitsplan<sup>4</sup>. Dit document is als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd. Voor een volledige beschrijving van het stedenbouwkundig plan wordt naar deze bijlage verwezen, onderstaande vormt een beknopte samenvatting van de belangrijkste karakteristieken.

## **4.2 HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN**

Het concept voor het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een aantal ruimtelijke aspecten, waaronder:

- een samenhangende buurt in een parkachtige landschap achter het monument, temidden van de karakteristieke (bestaande) bosranden.
- het landschap is de drager van het stedenbouwkundig plan dat met bosranden en het parkachtige binnenterrein op verschillende manieren zich manifesteert.
- een autovrij middengebied biedt plaats aan ontmoetingsruimte in het hart van het plan, dat vanaf de voorzijde van het monument naar het achterterrein op verschillende manieren betekenis heeft voor de bewoners.
- achter het monument worden vier bebouwingsclusters met verschillende woningtypologieën gerealiseerd, die een duidelijk afgebakend groen middenterrein definiëren.
- De woningen worden van binnen de vier clusters ontsloten. Rondom de clusters sluit een netwerk van paden door het parklandschap aan op de omringende lanen en verbindingen met de omgeving.
- De 'voorzijde' van het plangebied, grenzend aan de Utrechtseweg, wordt vormgegeven als groene voortuin aan weerszijden van het monument met dienstwoningen. Dit sluit aan op de bestaande groene structuur langs de Utrechtseweg.

---

<sup>4</sup> *SVP architectuur en stedenbouw, 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Eikenstein Zeist', juli 2023*



Eikenstein heeft in de nieuwe situatie twee gezichten, één historische aan de Utrechtseweg en een nieuw gezicht aan de zijde van de nieuwe woonbuurt, zichtbaar vanaf de Laan van Eikenstein over een monumentale, autovrije, groene ruimte. Het monument wordt geflankeerd door twee nieuwe appartementengebouwen die in de tweede linie staan vanaf de Utrechtseweg gezien, waardoor het monument haar karakteristieke groene voortuinen behoudt. De dienstwoningen krijgen een nieuwe (publieke) functie.

Aan de achterzijde zijn vier clusters van grondgebonden woningen zorgvuldig gepositioneerd tegen de bosrand aan. De vier clusters vormen met elkaar de wanden van een nieuwe, centrale groene ruimte die als een loper vanaf de Laan van Eikenstein naar de nieuwe voorkant aan de achterzijde van het monument doorloopt. De nieuwe woongebouwen en clusters liggen in dezelfde orthogonale structuur als het monument en vormen een mooi contrast met het natuurlijke landschap dat door de boskamer heen vloeit.





*Figuur 16 – Highlights stedenbouwkundig plan (bron: Stedenbouwkundig plan, SVP, februari 2022)*

Het stedenbouwkundig plan vermeldt 10 highlights:

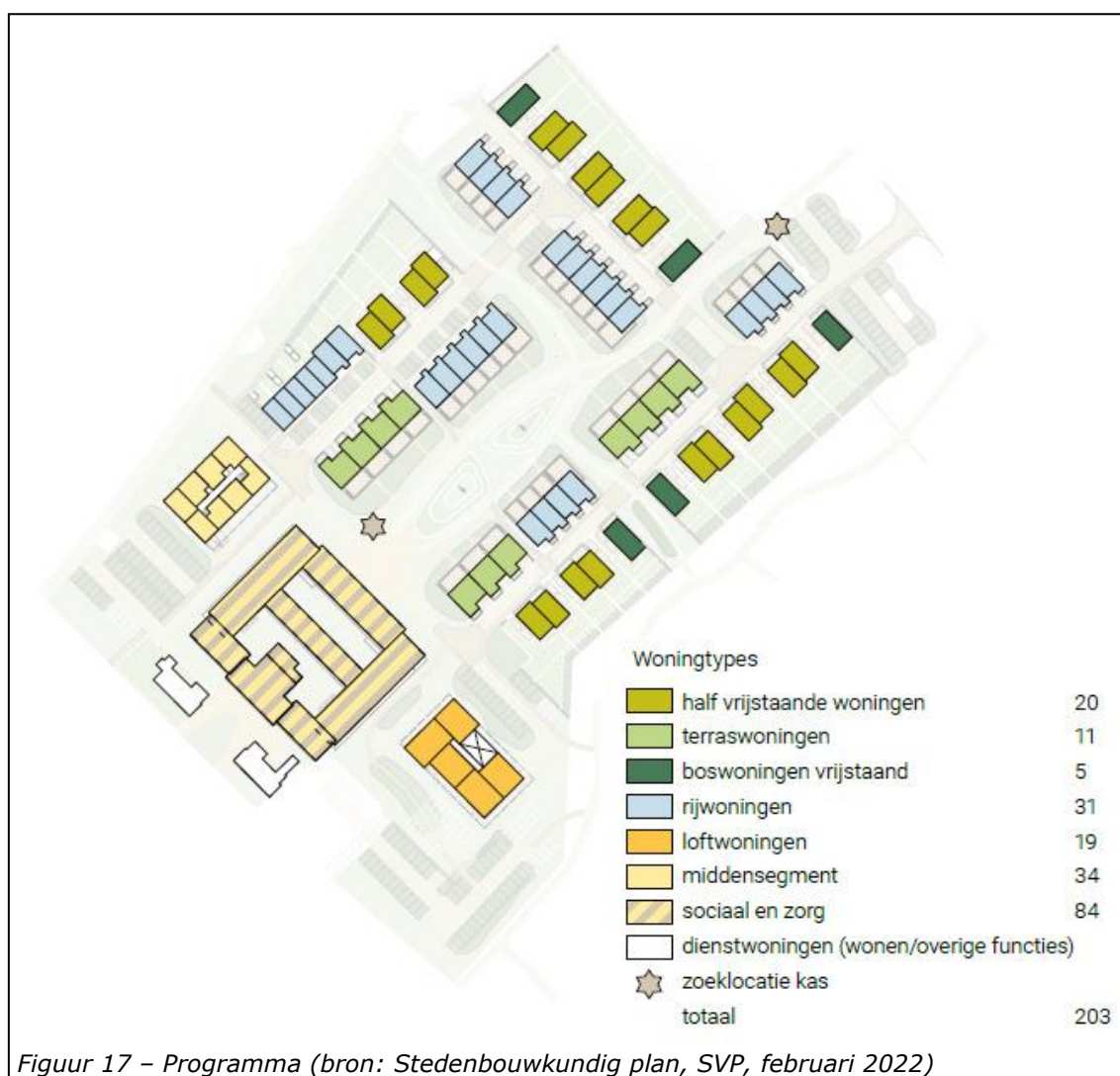
1. Het monument Eikenstein krijgt twee gezichten: een voor- en achterzijde, waarbij het oude gebouw centraal staat en twee nieuwe zijvleugels.
2. De woonbuurt heeft een onderscheidende identiteit door de opzet met compacte woonclusters en collectief groen.
3. De groene voortuinen blijven grotendeels behouden.
4. Iedereen woont aan het groen.
5. De centrale groenzone is autovrij.
6. De auto's parkeren grotendeels in de buurt van de woningen, maar uit het zicht.
7. Zachte randen naar de buitenzijde van de boskamer (boswoningen) en harde randen aan de groene centrale ruimte door opgetilde terrassen (parkwoningen).
8. De woongebouwen bieden ruimte aan een mix van woningtypes.
9. Er is ruimte gereserveerd voor een collectieve voorziening.
10. Informele routes verbinden de buurt met de omgeving en vormen ommetjes.

### 4.3 PROGRAMMA

Het plan voorziet in 203 woningen, die deels in het monument en deels in de nieuwbouw erachter worden gebouwd. De nieuwbouw is verdeeld over verschillende typologieën (appartementen en grondgebonden woningen), waar 84 sociale huurappartementen (waarvan 35 voor mensen met een lichte zorgvraag) in de monumentale bebouwing worden voorzien. Zie ook figuur 17.

Verder wordt rekening gehouden met 4 wooneenheden in de twee voormalige dienstwoningen nabij de Utrechtseweg. In totaal voorziet het voorliggende plan dus in maximaal 207 woningen.

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de verdeling tussen de aantallen woningen in de verschillende categorieën, zodat voor alle doelgroepen, waaronder ook zorgwoningen, mogelijkheden voor eenieder worden gerealiseerd.



### 4.4 ONTSLUITING

Het nieuwe woongebied wordt voor gemotoriseerd verkeer in noordoostelijke richting ontsloten, middels een nieuwe aansluiting op de Laan van Eikenstein. Via deze hoofdontsluiting worden de woonclusters aan beide zijden ontsloten. Hierdoor blijft het middengebied autovrij. Daarbij is het de bedoeling dat de wegen in het

woongebied (de buurtstraten) steeds kleine knikken en asverspringingen in de rijloper maken op de plekken waar het groen door of tussen de woonclusters loopt. Hierdoor worden lange rechtstanden voorkomen en wordt het gemotoriseerd verkeer op een natuurlijke manier geremd. De auto is daarmee 'te gast' in het nieuwe woongebied. Ook bij de inrichting van de wegprofielen zal rekening worden gehouden met de verschillende gebruikers, waarbij de principes en richtlijnen van 'Duurzaam veilig' worden ingezet. In dat kader zal er ook worden gekeken of er noordelijk van het monumentale gebouw een doorsteek voor gemotoriseerd naar beide zijden van de woonclusters gemaakt kan worden zodat er geen specifieke keermogelijkheden voor vuilnis-, vracht- en bezorgdiensten aangelegd hoeven te worden.

Ook is er een aansluiting van het plan in zuidelijke richting, op de Utrechtseweg. Hiervoor geldt dat alleen het aan het monument gebonden verkeer (hoofdgebouw en de twee voormalige dienstwoningen) rechtstreeks wordt ontsloten op de Utrechtseweg, via het parkeerterrein aan de zuidoostzijde van het terrein. Daarmee is er in het plan sprake van 'een knip' voor het gemotoriseerde verkeer. Doorgaand autoverkeer van noord naar zuid en vice versa is niet mogelijk. Daarbij wordt wel de mogelijkheid geboden om de zuidelijke aansluiting te gebruiken bij mogelijke calamiteiten. In verband met de bereikbaarheid van de planlocatie door hulpdiensten is een directe aansluiting van het terrein op de Utrechtseweg namelijk wel een vereiste.

Verder wordt door het hele plan een fijnmazig stelsel van paden beoogd. Deze sluiten aan op de bestaande routes door de bosranden en ook op de routes van de Rabo-Facetlocatie / Zeister Enk. Zo ontstaat een aantrekkelijk netwerk van groene ommetjes in de nieuwe woonbuurt en worden de verschillende boskamers met elkaar verbonden.

Om de effecten van het nieuwe plan ten aanzien van de verkeersafwikkeling te analyseren en in beeld te brengen, is door adviesbureau BuroDB een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd<sup>5</sup>. Daarbij is de verkeersgeneratie van de geplande functies berekend en vergeleken met de verkeersgeneratie die de voormalige jeugdgevangenis (in theorie) genereerde. Voor beide situaties geldt dat gebruik is gemaakt van kencijfers van het CROW. Vervolgens is gekeken naar de effecten van de extra verkeersgeneratie en de afwikkeling hiervan op het aangrenzende wegennet. De belangrijkste resultaten van de verkeerseffecten uit dit onderzoek worden hierna kort weergegeven. Het verkeersonderzoek zelf is als bijlage (nr. 1) bij deze plantoelichting gevoegd.

---

<sup>5</sup> BuroDB, 'Plan Eikenstein in Zeist – Verkeerskundig onderzoek', 20 januari 2022



### Verkeersgeneratie en -effecten

Voor de hoeveelheid aan de planlocatie gebonden verkeer in de bestaande (voormalige) situatie wordt uitgegaan van circa 415 autoritten per etmaal. De verkeersgeneratie als gevolg van het plan Eikenstein in de nieuwe situatie wordt berekend op in totaal circa 1.096 autoritten per etmaal. Daarbij is uitgegaan van maximaal 207 woningen (gebaseerd op het eerder aangegeven woningbouwprogramma, zie paragraaf 4.3) en wordt ook rekening gehouden met mogelijke bedrijfsactiviteiten ter grootte van maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo in de voormalige dienstwoning.

De verwachte gemiddelde toename van autoverkeer door het plan Eikenstein van circa (1.096-415=) 681 autoritten per etmaal wordt in het verkeersonderzoek als aanzienlijk beoordeeld. Omgerekend naar het drukste uur van het etmaal gaat het gemiddeld om een toename van circa 40 naar circa 100 autoritten per uur. In de



nieuwe situatie wordt het verkeer wel verdeeld over twee aansluitingen in plaats van één.

Uit de vergelijking van de voormalige en verwachte nieuwe verkeersgeneratie van de zuidelijke ontsluiting van het plangebied (op de Utrechtseweg) volgt dat de hoeveelheid verkeer op deze aansluiting naar verwachting zal afnemen. De verwachte absolute afname is circa (415-368 =) 47 autoritten per etmaal. Een lagere verkeersgeneratie op de aansluiting van de Utrechtseweg is gunstig voor de verkeerssituatie en past binnen de wensen van de gemeente om de Utrechtseweg zoveel mogelijk te ontlasten en eventueel extra verkeer zoveel mogelijk te beperken.

Het plangebonden autoverkeer dat gebruik maakt van de nieuw aan te leggen noordoostelijke aansluiting op de Laan van Eikenstein, rijdt via de Laan van Eikenstein, Sanatoriumlaan, Koepellaan en/of Oude Arnhemseweg. Deze wegen behoren tot het aanwezige 30 km/uur-gebied. De breedte van deze 30 km/uur-wegen en de aanwezige ruimtelijke structuur biedt voldoende capaciteit voor de veilige afwikkeling van de extra hoeveelheid verkeer van plan Eikenstein. En aan de hand van de uitgevoerde kruispuntberekening volgt dat ook het kruispunt Sanatoriumlaan - Laan van Eikenstein het verkeer in de plansituatie goed en veilig kan verwerken.

#### **4.5 PARKEREN**

De autoparkeerbehoefte van Eikenstein is bepaald met de Parkeerbeleidsnota Zeist d.d. 3 mei 2004 als basis. De parkeernormen uit deze beleidsnota zijn toegepast voor alle te realiseren functies, met uitzondering van de sociale huurwoningen die in het monumentale hoofdgebouw worden gerealiseerd. Voor deze relatief kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens is maatwerk toegepast in overleg met de gemeente Zeist. Dit maatwerk houdt in dat een parkeerbehoefte van 1,2 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd: 0,9 parkeerplaatsen per woning voor de bewoners en 0,3 parkeerplaatsen per woning voor de bezoekers van de bewoners. Voor deze specifieke woningen en doelgroep is de parkeerbehoefte nader onderbouwd. Hiervoor wordt verwezen naar het document 'Parkeerbalans met plantoelichting' dat als bijlage 17 bij deze plantoelichting is gevoegd.

##### Dubbelgebruik en parkeercapaciteit

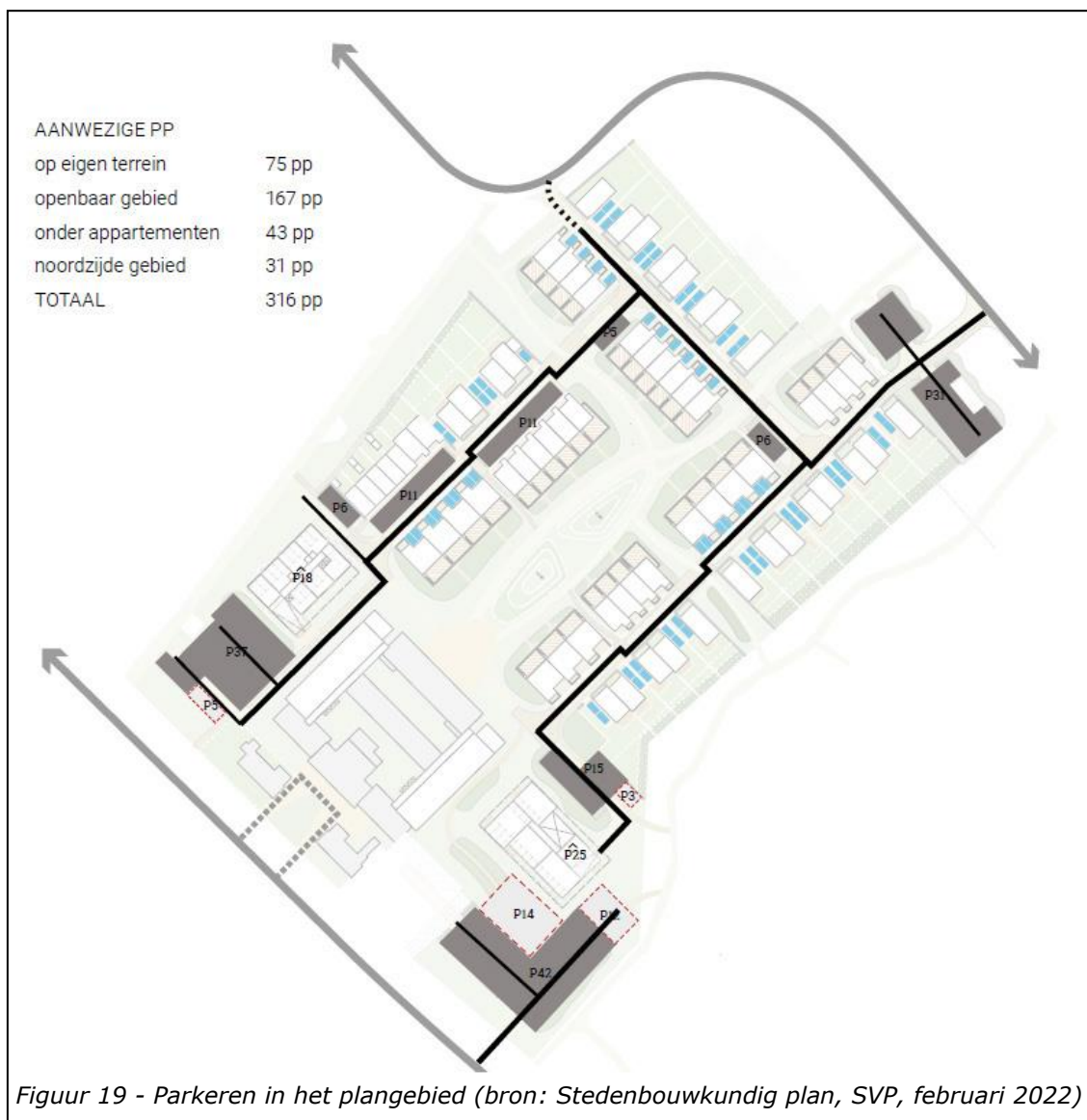
Bij gemengde functies in een gebied is het mogelijk dubbelgebruik van de parkeercapaciteit toe te passen. Een parkeerplaats wordt dan bijvoorbeeld overdag gebruikt door een werknemer, en 's avonds door een bewoner. Hierdoor kan worden volstaan met minder parkeercapaciteit dan wanneer alle functies over exclusieve parkeercapaciteit beschikken. Voor het gedeelte dat zich aan de zijde van de Utrechtseweg bevindt wordt uitgegaan van dubbelgebruik. Hier worden meer functies voorzien dan alleen wonen (bijvoorbeeld werken), de woningen zijn niet grondgebonden en beschikken in mindere mate over exclusieve parkeercapaciteit. Daarom is dubbelgebruik toegepast. Om dit dubbelgebruik te bepalen is gebruik gemaakt van de meest recente aanwezigheidspercentages<sup>6</sup> die kennisplatform CROW heeft opgesteld<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> *Aanwezigheidspercentages geven per tijdvak aan welk aandeel in de parkeerbehoefte van een functie aanwezig is, bijvoorbeeld 50% van de totale parkeerbehoefte van bewoners op een werkdag middag.*

<sup>7</sup> *Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, december 2018.*





De ontwikkeling van Eikenstein voorziet voor het gedeelte aan de zijde van de Laan van Eikenstein in grondgebonden woningen. Voor dit gedeelte wordt uitgegaan van de normatieve parkeerbehoefte zonder dubbelgebruik van de parkeer capaciteit door meerdere functies. Een deel van de parkeer capaciteit bevindt zich hierbij op eigen terrein bij de woningen, aangevuld met een aantal openbare plaatsen. In gevallen waarin een lange oprit is toegepast waarbij twee parkeerplaatsen in elkaars verlengde liggen is deze parkeer capaciteit meegerekend als 1,8 parkeerplaatsen. Hiermee wordt geanticipeerd op de mogelijkheid dat niet alle bewoners de tweede parkeerplaats volledig zullen benutten. Verder wordt nabij de Laan van Eikenstein een nieuw parkeerterrein, in het openbare gebied en op maaiveldniveau, beoogd.

Op basis van het programma is met de toegepaste parkeernormen, aanwezigheidspercentages en uitgangspunten bepaald dat de maximale parkeerbehoefte 316 parkeerplaatsen bedraagt; 191 exclusieve parkeerplaatsen en 125 openbare parkeerplaatsen. Op de kaart van het stedenbouwkundig plan zijn

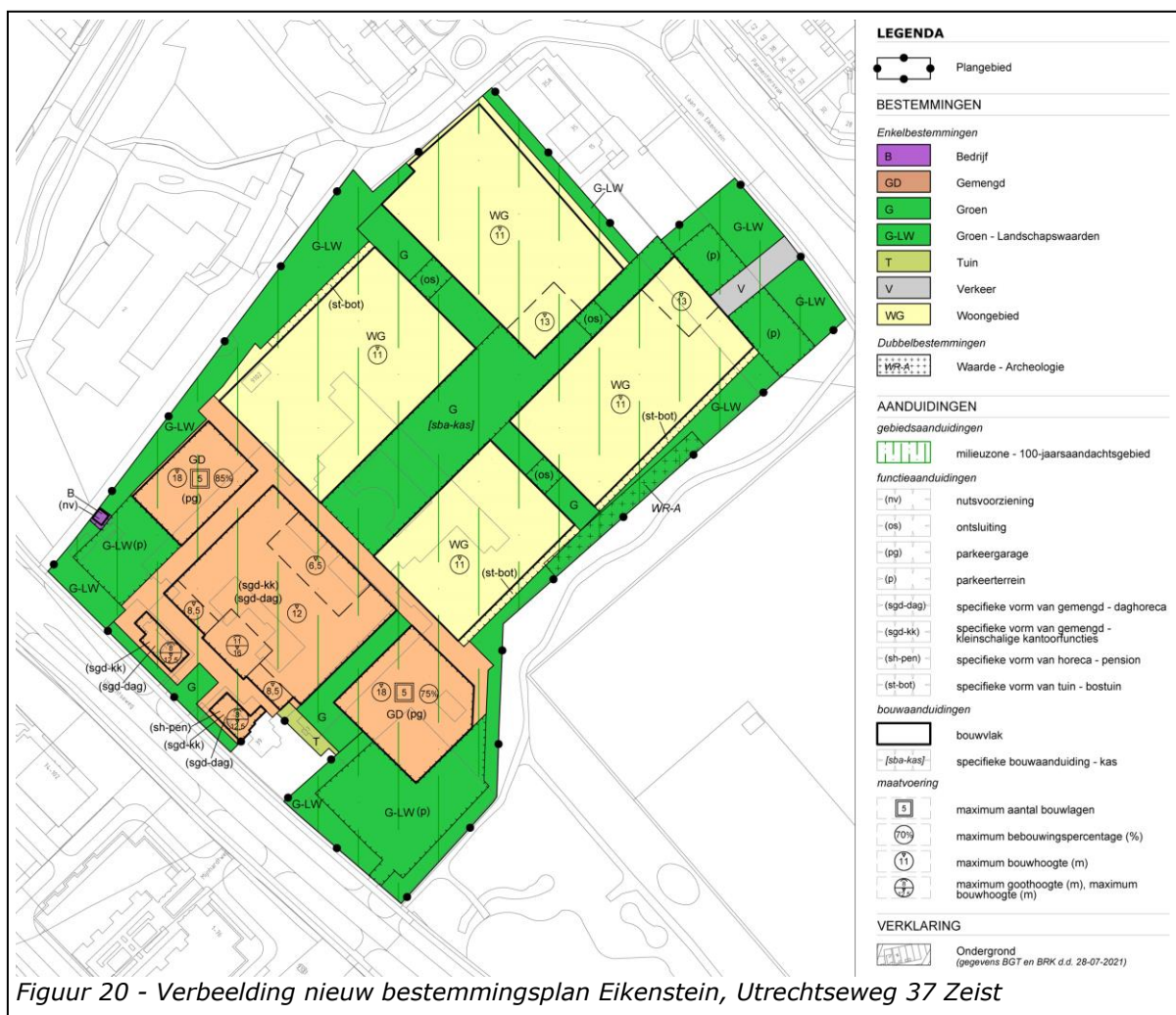
316 parkeerplaatsen aangegeven. De parkeerbalans (de verhouding tussen vraag en aanbod) is daarmee 'sluitend' en ook uitvoerbaar. De openbare parkeerplaatsen worden aangelegd in de vorm van open verharding, waardoor deze een groene uitstraling hebben.

Omdat de uitdrukkelijke wens is Eikenstein als een groengebied te realiseren is de insteek van de gebiedsontwikkelaar om in eerste instantie niet 316, maar circa 280 parkeerplaatsen daadwerkelijk aan te leggen. De overige plekken worden dan opgenomen als ruimtelijke reservering en worden alsnog aangelegd als in de praktijk blijkt dat ze nodig zijn. De gebiedsontwikkelaar treft flankerende maatregelen die eraan bijdragen dat met circa 36 parkeerplaatsen minder kan worden volstaan. Onder meer komen er elektrische deelauto's en deelfietsen en wordt periodiek de parkeerbezetting in het gebied gemeten. Ook de bewoners krijgen hierbij een belangrijke rol via de op te richten gebieds-VVE. De te treffen flankerende maatregelen zijn ook in het reeds genoemde document 'Parkeerbalans met plantoelichting' (bijlage 17 plantoelichting) opgenomen, waarnaar wordt verwezen.

#### **4.6 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN**

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de woningbouwontwikkeling op het terrein Eikenstein mogelijk te maken. Daartoe is het stedenbouwkundig plan vertaald in een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat de nodige flexibiliteit biedt teneinde toekomstige wijzigingen in de verkaveling, aantallen woningen en onderlinge verdeling te kunnen faciliteren.

De vier nieuwe woonclusters in het noordelijk deel van het plan zijn om die reden bestemd als 'Woongebied' en voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de nieuw te bouwen woningen mogelijk zijn. Deze bestaan in de basis uit grondgebouwen woningen (rij, twee-onder-een-kap en vrijstaand) en worden uitgevoerd in twee bouwlagen, met een gereduceerde derde laag. Het groene (midden)gebied tussen de verschillende woonclusters heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Het betreft een nieuwe groenverbinding in de vorm van plantsoenen, bermen en/of beplanting, waterpartijen en -infiltratievoorzieningen. Hoewel fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen binnen deze bestemming zijn toegestaan, geldt dit niet zonder meer voor ontsluitingswegen voor de aangrenzende woonclusters. Deze zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'. In de bestemming 'Gemengd' zijn (gestapelde) woningen in combinatie met een zorgfunctie mogelijk. Deze zullen worden ondergebracht in het monument, en mogelijk ook in de twee nieuw te bouwen appartementencomplexen oostelijk en westelijk daarvan. De historische dienstwoningen kunnen binnen deze bestemming worden ingericht volgens een brede maatschappelijke context, waarbinnen ook ondergeschikte horeca of detailhandel mogelijk is. Bovendien is binnen de gemengde bestemming de mogelijkheid geboden voor kleinschalige ruimtes voor (flex)werkplekken en daghoreca, evenals een pension/guesthouse in de oostelijke voormalige dienstwoning. Deze functies zijn ook specifiek op de verbeelding aangeduid. Daarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte van deze functies samen in totaal niet meer dan 300 m<sup>2</sup> mag bedragen. Omdat het niet de bedoeling is dat er een doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein plaatsvindt, is dit in zowel de bestemmingen 'Gemengd', 'Groen' en 'Woongebied' expliciet aangegeven dat dit niet is toegestaan.



Rondom het woongebied zijn de bestaande karakteristieke bosranden gelegen. Deze zijn bestemd als 'Groen – Landschapswaarden'. De bestemmingsomschrijving is één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en sluit zodanig aan op de bestaande situatie rondom het ontwikkelingsgebied. Verder is voor een klein strookje in het zuidoosten van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Aan de hand van de uitgevoerde archeologische opgraving en het aanvullende proefsleuvenonderzoek kon dit deel van het plangebied namelijk (nog) niet worden vrijgegeven. Op deze wijze worden de archeologische belangen in dat deel van het plangebied veiliggesteld (zie hiervoor ook paragraaf 5.9).

#### Waarborg stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit

In het plan zijn waarborgen opgenomen voor de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit.

Daartoe is in de bestemmingsomschrijvingen van 'Groen' en 'Groen – Landschapswaarden' bepaald dat deze mede zijn bestemd voor het behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden volgens de principes voor 'de bosranden van Eikenstein' en 'de Stichtse Lustwarande' zoals beschreven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'.

In de bestemmingsomschrijvingen van 'Gemengd' en 'Woongebied' is bepaald dat deze mede bestemd zijn voor het ontwikkelen en in stand houden van een

woongebied overeenkomstig de principes zoals beschreven in het 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan'.

De principes gaan onder andere uit van nieuwe woningen in het achtergebied in duidelijk afgebakende clusters die in het landschap liggen, maar die onderling wel voor een gevarieerd beeld zorgen. De volumes van de woningen zijn qua schaal en omvang gekoppeld aan de (landschappelijke) context: medium korrels aan het centrale park, en een kleine korrel aan de bosrand. En hoewel in het 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan' een beukmaat voor de woningen is aangegeven, is dit plan nog niet definitief. Bij de definitieve uitwerking van de plannen kan deze beukmaat op perceelniveau dan ook nog wijzigen. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de realisatie van de zogenoemde terraswoningen aan de parkzone (waarbij sowieso de derde bouwlaag altijd deels bebouwd is en nooit volledig), evenals het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan. Wat betreft laatstgenoemde geldt dat met de gemeente specifieke afspraken zijn gemaakt (waaronder de te treffen flankerende maatregelen).

Met andere woorden, omdat zowel het 'Inrichtingsplan' alsook het 'stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan' nog niet definitief zijn, wordt getoetst aan de principes zoals in deze plannen beschreven en is er ook een mogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, af te wijken van deze plannen die als bijlage bij de regels zijn gevoegd. Afwijken is alleen mogelijk als met de afwijking een vergelijkbaar resultaat kan worden gerealiseerd.

Om de beoogde groene inrichting ook afdwingbaar te maken is in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze bestemmingen kunnen pas in gebruik worden genomen als eerst de groene inrichting is gerealiseerd (en daarna in stand wordt gehouden) conform de principes van het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'. Deze voorwaardelijke verplichting is niet aan het bouwen gekoppeld omdat het groen pas kan worden ingericht als er niet meer wordt gebouwd.

Ook hier speelt mee dat het opgestelde inrichtingsplan nog niet definitief is. Om die reden moet er worden ingericht volgens de principes zoals beschreven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' zoals in bijlage 3 opgenomen. Afwijken is mogelijk, maar alleen als met die afwijking een vergelijkbaar resultaat kan worden bereikt.

Verder is bij de aanlegvergunningplichten nadrukkelijk bepaald dat de vergunning in ieder geval kan worden verleend als de werken en/of werkzaamheden passen binnen de principes van het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'.

Een nadere toelichting op de bestemmingen en bepalingen in de planregels is in paragraaf 6.2.3 voorzien.

## 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1 INLEIDING

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

### 5.2 GELUID

#### 5.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

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

#### Wegverkeerslawaai

##### *Geluidzones*

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

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

Tabel 2 - Zonebreedtes

##### *Grenswaarden*

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Voor nieuwe woningen bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. Volgens het geluidbeleid van de gemeente Zeist geldt een



maximale ontheffingswaarde van 58 dB (inspanningsverplichting) en een wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

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

#### Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van B&W van Zeist 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.

#### **5.2.2 Wegverkeerslawaaï in relatie tot het plan**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk; zowel binnen de bestaande monumentale gebouwen op het terrein waarvoor de bestemming 'Gemengd' is opgenomen, alsook op het terrein ernaast en erachter binnen de bestemming 'Woongebied'.

Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

Het plangebied ligt in de buurt van Utrechtseweg en de Kromme-Rijnlaan/De Dreef. Dit zijn wegen met een 50 km/uur-regime en hebben daarmee een wettelijke geluidszone. En hoewel de nabijgelegen Laan van Eikenstein een maximumsnelheid van 30 km/uur kent, en daarmee conform de Wgh geen geluidszone, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting van een dergelijk weg wel inzichtelijk te worden gemaakt. Dit om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In dit kader is door adviesbureau BuroDB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd<sup>8</sup>. De bijbehorende rapportage is integraal als bijlage (nr. 2) bij deze plandoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

#### Resultaten Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat alleen de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Utrechtseweg leidt tot normoverschrijding bij een aantal van de woningen van het plan. De geluidsbelasting van de Kromme-Rijnlaan en De Dreef voldoet aan de wettelijke norm. Daarnaast voldoet de geluidsbelasting van de 30 km/uur-wegen, waaronder de Laan van Eikenstein, aan de voorwaarden voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

De normoverschrijding ten gevolge van de Utrechtseweg treedt op bij de gevels van de bestaande monumentale gebouwen en twee in het ontwerp opgenomen nieuwe

---

<sup>8</sup> Buro DB, 'Plan Eikenstein in Zeist - Akoestisch onderzoek wegverkeer' (kenmerk: RPT21210106-15, 8 juni 2022)

appartementengebouwen. De hoogste geluidsbelasting is aanwezig op de voorgevels van de bestaande bebouwing en bedraagt 62 dB (voormalige dienstwoningen) en 56 dB (hoofdgebouw). Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden.

Bij alle in het plan opgenomen grondgebonden woningen, ten noorden van de bestaande bebouwing, is geen sprake van normoverschrijding. Het onderzoeken c.q. treffen van geluidsbeperkende maatregelen is daar niet nodig.

Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen om het geluid aan de zijde van de Utrechtseweg te beperken zijn in deze situatie niet voldoende efficiënt, doelmatig of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard. In het akoestisch onderzoek wordt daarom aanbevolen om voor de woningen en appartementen met een normoverschrijding, ontheffing van een hogere grenswaarde aan te vragen. Bij deze woningen geldt dan wel de eis/voorwaarde voor:

- de aanwezigheid van een geluidsluwe zijde (als voorwaarde voor het verkrijgen van ontheffing);
- de aanwezigheid van voldoende geluidwering van de gevels (om te voldoen aan het Bouwbesluit 2012).

Bij de bepaling van de benodigde geluidwering van de gevels moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeer. Met ontheffing van hogere grenswaarden voor de woningen met normoverschrijding en de toepassing van voldoende geluidwerende gevels kan het plan, vanuit het oogpunt van geluid, worden gerealiseerd.

Aanbevolen wordt om tijdens de ontwerpfase van de nieuwbouw de ideeën en ontwerpen tussentijds te toetsen op de akoestische (on)mogelijkheden en eisen.

### **5.2.3 Conclusie**

De beoogde planontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï (Wgh), mits hiervoor door het bevoegd gezag (college van B&W van Zeist) een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

De procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde zal tegelijk met het bestemmingsplan worden opgestart, wat concreet betekent dat het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal gaan.

Ook dient bij de woningen waarvoor ontheffing van een hogere grenswaarde nodig is, nog nader onderzoek te worden verricht naar de benodigde geluidwering van de gevels. Dit onderzoek zal als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen, conform het Bouwbesluit, worden uitgevoerd waarbij geluidwerende voorzieningen bepaald dienen te worden om een aanvaardbaar binnenniveau (33 dB) te kunnen garanderen.

## **5.3 BODEM**

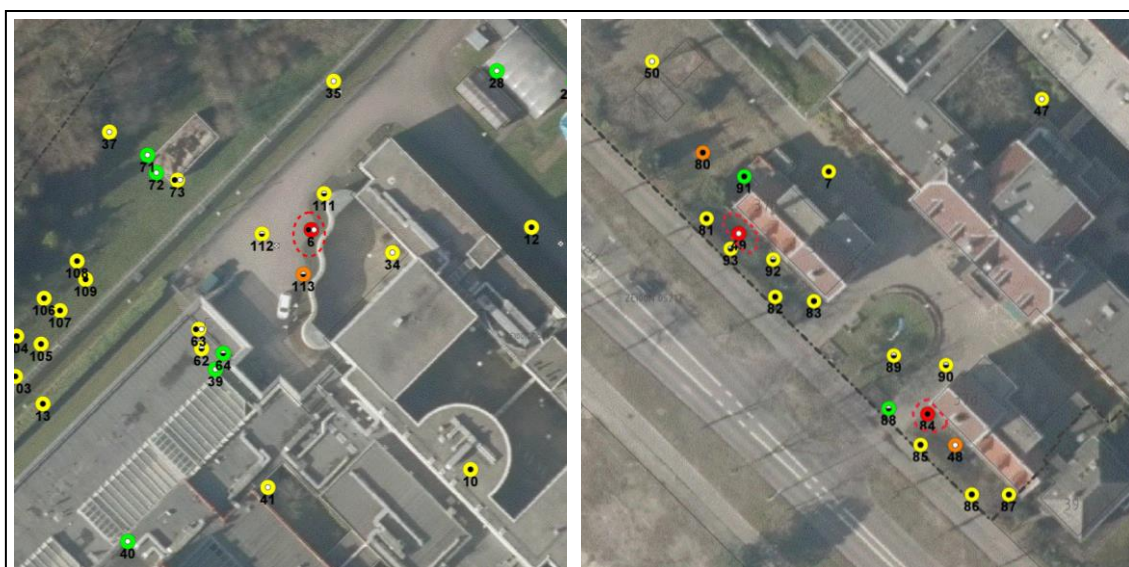
### **5.3.1 Beleid en regelgeving**

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

### 5.3.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik is door adviesbureau Tauw bv een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>9</sup>. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze plantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

- Op twee plaatsen binnen de locatie is in de grond sprake van een sterke verontreiniging in de grond (zie ook figuur 21). Er is hierbij geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betreft de volgende locaties:
  - a. Aan de westelijke zijde van het noordelijk gelegen gebouw (ter hoogte van monsterpunt 6) is een sterke verontreiniging met PAK in de grond aangetoond. De omvang is bepaald op circa 6 m<sup>3</sup>. De verontreiniging wordt gerelateerd aan de, in de grond aanwezige bijmenging van bodemvreemd materiaal;
  - b. Bij de groenstrook zuidelijk van Utrechtseweg 37B en 37D zijn twee spots aanwezig waar sprake is van een sterke verontreiniging van lood (bovengrond). Door de ruimtelijke ligging worden de spots gezien als één verontreiniging met een gezamenlijke omvang van circa 15 m<sup>3</sup>. De oorzaak van de verontreiniging is niet bekend.
- Het overige terrein is maximaal licht verontreinigd;
- Ter plaatse van de verdachte deellocaties is de bodem maximaal licht verontreinigd;
- De grondwallen zijn indicatief onderzocht en worden na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit beoordeeld als "Altijd Toepasbaar";
- In de grond en aanwezige puinlagen is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond.



Figuur 21 - Locatie van spots met sterke verontreiniging in de grond met PAK (links) en Lood (rechts)  
(bron: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Tauw bv)

<sup>9</sup> Tauw bv, 'Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Utrechtseweg 37 Zeist', 31 maart 2017

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de milieukundige kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het huidige gebruik.

Indien op de locaties, waar sprake is van een sterke verontreiniging in de grond, graafwerkzaamheden zijn voorzien dient men alert te zijn op de aanwezigheid van de sterke verontreinigingen en de noodzakelijke veiligheidsmaatregelen alsmede meldingen aan het bevoegd gezag (BUS-melding danwel plan van aanpak). Indien bij werkzaamheden grond op de locatie wordt ontgraven is deze niet zondermeer geschikt voor hergebruik buiten de locatie. Voor toepassing van grond buiten de locatie is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

### **5.3.3 Conclusie**

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied voor een groot deel vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de voorgenomen functiewijziging en nieuwbouw.

Omdat ter hoogte van monsterpunt 6 (de aangetroffen PAK verontreiniging) als onderdeel van de beoogde nieuwe woningbouwontwikkeling ook gegraven zal worden, zal hiervoor een beperkte sanering plaatsvinden.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een zogenaamde BUS-melding (melding volgens de AmvB 'Besluit Uniforme Saneringen') opgesteld te worden.

Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft dit traject niet gelijktijdig met het bestemmingsplan op te lopen, maar dient dit voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn opgesteld en uitgevoerd. Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik. Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering.

Ook de aangetroffen lood-verontreiniging zal worden gesaneerd, ook al vinden hier geen nieuwe ontwikkelen plaats.

De aard en relatief beperkte omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

## **5.4 LUCHTKWALITEIT**

### **5.4.1 Beleid en regelgeving**

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

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

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

### Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM<sub>2,5</sub>. PM<sub>2,5</sub> is in dit kader een deeltje uit de fractie PM<sub>10</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> is gesteld op 25 µg/m<sup>3</sup>.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (□g/m3)	Max. overschr. per jaar
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 3 - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

### Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage vertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

### Besluit gevoelige bestemmingen

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

### Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen,



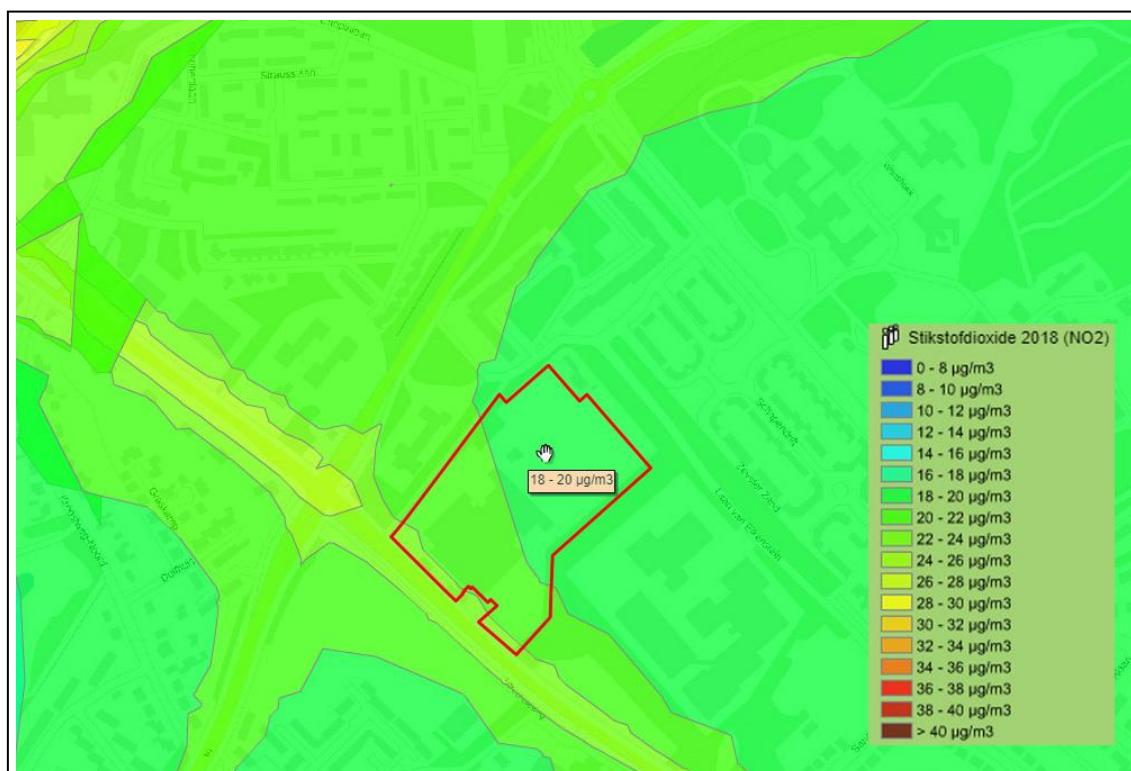
ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

#### 5.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plan

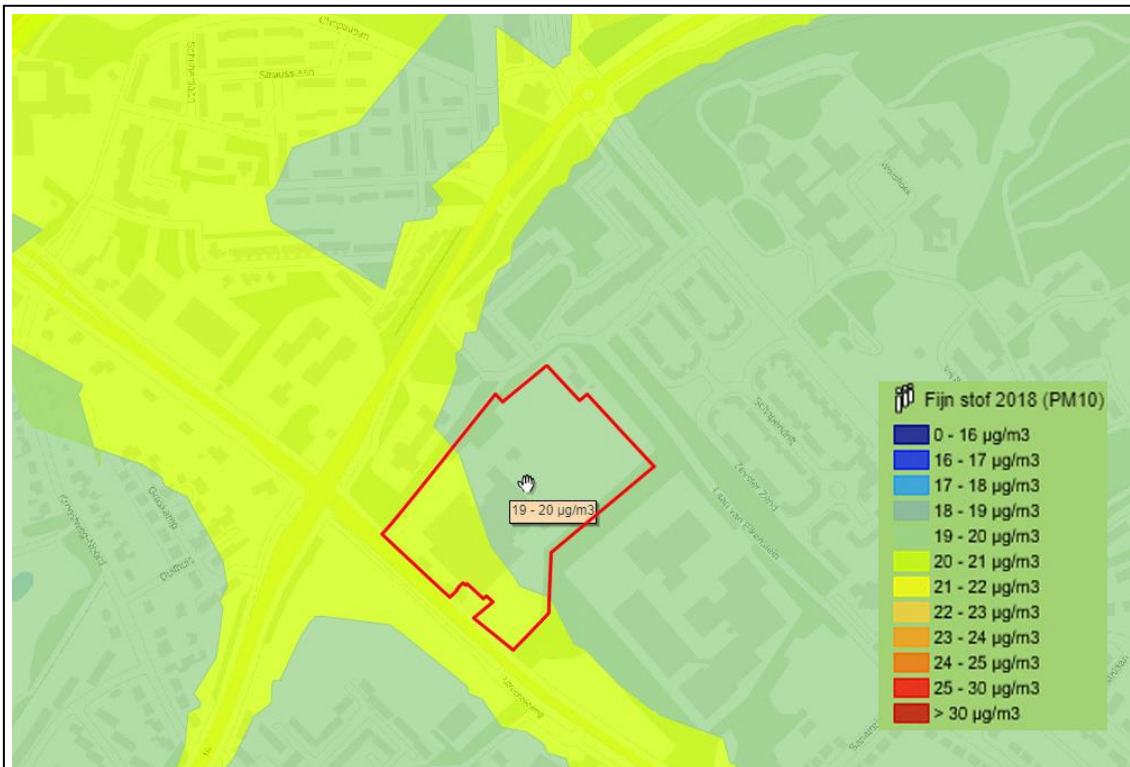
Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. De plannen die momenteel voorliggen gaan uit van maximaal 207 woningen en maximaal 300 m<sup>2</sup> aan kleinschalige bedrijvigheid. Hiermee is de beoogde planontwikkeling aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk. De huidige maatschappelijke bestemming is namelijk vertaald in de gemengde bestemming.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst regio Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 22 en 23). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.



Figuur 22 - Uitsnede luchtkwaliteitskaart (peiljaar 2018) voor wat betreft de concentratie NO<sub>2</sub> ter hoogte van het plangebied (bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019)



Figuur 23 - Uitsnede luchtkwaliteitskaart (peiljaar 2018) voor wat betreft de concentratie PM10 ter hoogte van het plangebied (bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, maart 2019)

Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2018 overwegend tussen 18 en 20 µg/m<sup>3</sup>, met vooral ter hoogte van de bestaande en te behouden gebouwen aan de zijde van de Utrechtseweg een hogere waarde; tussen 20 en 22 µg/m<sup>3</sup> ter hoogte van het hoofdgebouw en tussen 22 en 24 µg/m<sup>3</sup> ter hoogte van de voormalige dienstwoningen nabij de Utrechtseweg.

Voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie overwegend tussen 19 en 20 µg/m<sup>3</sup> en een achtergrondconcentratie tussen 20 en 21 µg/m<sup>3</sup> nabij de Utrechtseweg.

Op grond van dezelfde kaarten, maar dan voor de beschouwde situatie in de toekomst (het jaar 2030), blijkt dat deze concentraties nog lager zijn.

Ook de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt niet wordt overschreden (ligt tussen de 12 en 13 µg/m<sup>3</sup>, voor het jaar 2018).

De advieswaarden van de GGD en WHO (20 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> en 10 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub>) worden deels gehaald. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### 5.4.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

## **5.5 EXTERNE VEILIGHEID**

### **5.5.1 Beleid en regelgeving**

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

#### Landelijk beleid

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

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

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

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

#### Provinciaal beleid

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

#### Beleidskader elektromagnetische straling

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

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

### 5.5.2 Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur 24).



#### Risicovolle bedrijven en inrichtingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle (Bevi)bedrijven aanwezig. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Wel is er in het zuidwestelijk deel van het plangebied, oostelijk van het bestaande transformatorhuisje (perceelnr. 1166) en dat in gebruik is door netbeheerder Stedin, een opstelplaats van een gasdrukmeet- en regelstation aanwezig. Het betreft in dit geval een bovengronds kaststation ten behoeve van het monumentale hoofdgebouw om deze incidenteel (in koude periodes) te verwarmen. Het kaststation zelf valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en kan worden aangemerkt als een inrichting type B. Hiervoor gelden veiligheidsafstanden die in het Activiteitenbesluit milieubeheer worden voorgeschreven. Op basis van artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit bedraagt deze 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten (o.a. bedrijfsgebouwen) en 6 meter voor kwetsbare objecten (o.a. woningen).

Het betreffende kaststation ligt weliswaar binnen de bestemming 'Gemengd', maar op meer dan 6 meter afstand van het bouwvlak waarbinnen woningen mogelijk worden gemaakt. Daarmee vallen er geen kwetsbare functies binnen de veiligheidsafstand van het bestaande kaststation op het terrein.

### Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen (ondergrondse) buisleidingen aanwezig waar vervoer van gevaarlijke stoffen doorheen gaat. Dit onderdeel vormt geen risico voor het plangebied.

### Transport van gevaarlijke stoffen

Er liggen in de (directe) omgeving geen wegen, vaarwegen en spoorbanen als onderdeel van het Basisnet. De Rijksweg A28 ligt op meer dan 600 meter van het plangebied. Daarmee hoeft er op grond van het Bevt geen berekening van het GR plaats te vinden (het plan ligt immers op > 200 meter van de Rijksweg).

Ook is het Plasbrandaandachtsgebied (30 meter) niet van belang.

Door het transport van toxische stoffen over de snelweg A28 reikt het invloedsgebied (880 m) wel over het plangebied. Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord.

### *Verantwoording groepsrisico*

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de A28 ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt voor de verantwoording van het groepsrisico alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

### *De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp*

Bij een calamiteit zullen de hulpdiensten zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met gevaarlijke stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De hulpdiensten richten zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

### *De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen*

Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Voor de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp is van belang dat de in het plangebied aanwezige personen over het algemeen zelfredzaam zullen zijn. En hoewel als onderdeel van het voorliggende woningbouwplan ook wonen met een combinatie van zorg wordt voorgestaan, gaat het hier om 'nagenoeg zelfstandige bewoning' waarvoor geldt dat de mensen zichzelf in veiligheid kunnen brengen.

Daarnaast is hiervoor van belang dat er vanuit het plangebied in zuidelijke richting, dus van de bron af, kan worden gevlucht.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de bestaande monumentale (en te behouden) gebouwen op het terrein een bestemming 'Gemengd' is opgenomen, waarbinnen ook maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan (zoals zorgwoningen en een woonzorgfunctie die als verminderd tot niet- zelfredzaam zijn te scharen). Hiervoor geldt dat deze ook al binnen de huidige maatschappelijke bestemming zijn toegestaan.

### *Gemeentelijke routing*

Verder is er voor een aantal gemeentelijke wegen en provinciale wegen in de gemeente Zeist een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. De routing loopt echter niet door of vlak langs het plangebied.



Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

#### Elektromagnetische straling

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

En uit de gegevens van het antenneregister blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

### **5.5.3 Conclusie**

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

## **5.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**

### **5.6.1 Beleid en regelgeving**

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

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, in het bijzonder voor het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een 'gemengd gebied' wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. In bijgaande tabel worden de verschillende richtafstanden in beeld gebracht.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 4 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

### 5.6.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. Ook wordt de mogelijkheid geboden om in de te behouden monumentale gebouwen diverse niet-woonfuncties te vestigen, zoals kleinschalige bedrijvigheid en daghoreca.

Daarbij ligt het plangebied direct aan de Utrechtseweg, nabij de kruising met de Kromme Rijnlaan – De Dreef. Deze wegen maken deel uit van de hoofdinfrastructuur van Zeist en worden gekenmerkt door een hoge verkeersintensiteit. Voor de beoordeling van het aspect milieuzonering wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

#### Invloed omgeving op plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn nog enkele locaties met kantooractiviteiten aanwezig, welke in categorie 1 vallen. Het betreft de kantoorlocatie aan De Dreef 2 ten noordwesten van het plangebied. Op basis van de bijbehorende richtafstand (0 meter, 'gemengd gebied' doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Binnen het plangebied zelf, aan de noordwestelijke plangrens (op perceelnr. 1166), is een nutsvoorziening aanwezig. Het betreft een transformatorhuis dat in gebruik is door netbeheerder Stedin. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, in combinatie met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Op basis van de genoemde VNG-brochure geldt hiervoor maximaal bedrijfscategorie 2 (SBI-code 35, gasdrukregel- en meetruimten-kasten en gebouwen-, cat. B en C). De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt 10 meter.

Het transformatorhuis wordt bovendien op grond van het Activiteitenbesluit als een inrichting type B aangemerkt. Hiervoor gelden veiligheidsafstanden die op basis van artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit worden voorgeschreven. Aan deze afstand (gebaseerd op een vrijstaand gebouw; minimaal 10 meter tot kwetsbare objecten, zoals woningen) wordt in het voorliggende bestemmingsplan voldaan omdat het aangeduide bouwvlak binnen de bestemming 'Gemengd' (waarbinnen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt) op meer dan 15 meter afstand van het betreffende transformatorhuis is geprojecteerd.

Daarmee wordt er voldoende rekening gehouden met deze bedrijfsactiviteiten en wordt tegelijkertijd ook een goed woon- en leefklimaat geborgd.

### Invloed plangebied op omgeving

Binnen het plangebied worden maximaal 207 woningen toegestaan. Woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

Verder is er voor de bestaande monumentale (en te behouden) gebouwen op het terrein een bestemming 'Gemengd' opgenomen, waarbinnen ook maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Het betreft in dit kader een vertaling van de huidige maatschappelijke bestemming, waarmee op termijn bijvoorbeeld ook (woon)zorgfuncties mogelijk zijn. De maatschappelijke functies vallen onder maximaal categorie 2 uit de VNG-lijst. De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt 10 meter.

Omdat de afstand tussen de gemengde bestemming en het bouwvlak voor de nieuwe woningen als onderdeel van de bestemming 'Woongebied' minimaal 10 meter bedraagt, wordt ook aan deze richtafstand voldaan.

Overigens worden er binnen de bestemming 'Gemengd' ook kleinschalige kantoorfuncties en daghoreca mogelijk gemaakt, evenals een pension. Dergelijke functies vallen in de regel onder milieucategorie 1 uit de VNG-lijst, met een richtafstand van 0 meter (gebaseerd op het omgevingstype 'gemengd gebied'). Daarmee zorgen deze functies ook niet voor problemen in relatie tot de beoogde woningbouw, danwel de bestaande woningen in de (directe) omgeving.

### **5.6.3 Conclusie**

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

## **5.7 WATER**

### **5.7.1 Waterbeheer en watertoets**

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

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

### **5.7.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**

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

#### Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

#### Nationaal

- Waterwet.

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP)

#### Provinciaal

- Omgevingsvisie provincie Utrecht;
- Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht;
- Bodem- en waterprogramma 2022-2027.

#### Regionaal / HDSR

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts;
- Legger oppervlaktewateren;
- Keur en handboek watertoets.

#### Gemeente

- Waterplan Zeist.

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

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

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

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

### **5.7.3 Relatie met het plangebied**

#### Oppervlaktewater en waterkeringen

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

#### Grondwaterbescherming

Het plangebied is gelegen in het 100-jaarsaandachtsgebied zoals deze is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht (zie ook figuur 12). Dit 100-jaarsaandachtsgebied is een gebied rondom de grondwaterwinning Beerschoten. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Zeist.

Zoals reeds in paragraaf 3.3.2 is aangegeven geldt voor dit gebied de instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7 IOV) en een bijzondere zorgplicht (artikel 3.12 IOV).

In diezelfde paragraaf is al aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in functies en bebouwing die het grondwater zullen verontreinigen of het grondwaterpeil zullen aantasten.

Om aan te geven dat binnen het gehele plangebied wel de provinciale regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit gelden, is in het plan de aanduiding 'milieuzone – 100-jaarsaandachtsgebied' opgenomen. Het betreft in dit kader vooral een signaleringsfunctie

### Bodem en grondwater

Aan de hand van de informatie van de bodemkaart bestaat de bodem ter plaatse uit hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). De bijbehorende grondwatertrappenkaart geeft aan dat voor het plangebied grondwatertrap VII geldt. Dit betekent dat de GHG tussen 80 en 140 cm -mv is en de GLG meer dan 120 cm -mv. De samenstelling van de bodem dat op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd<sup>10</sup> (zie ook paragraaf 5.3) bevestigt dit beeld. Het grondwaterniveau is tijdens de monsternamen van het grondwater is overwegend vastgesteld op een diepte van meer dan 3 meter onder het maaiveld. Het maaiveld ligt daarbij gemiddeld op ca. 4,5 meter + NAP.

### Bebouwing en verharding

Het plangebied betreft de voormalige Justitiële Jeugdinstelling De Heuvelrug binnen de kern Zeist, gelegen aan de Utrechtseweg 37.

Het gebied is circa 4 hectare groot waarop momenteel ruim 7.700 m<sup>2</sup> aan gebouwen ('footprint') aanwezig is; twee voormalige dienstwoningen direct aan de Utrechtseweg met een grondoppervlakte van ca. 300 m<sup>2</sup> en daarachter het hoofdgebouw met een grondoppervlakte van 7.400 m<sup>2</sup>.

De gronden tussen de gebouwen, de binnenplaatsen, alsook de gronden direct om de gebouwen zijn veelal verhard. Bovendien is in het zuidoostelijk deel van het terrein een verharde parkeerplaats aanwezig. Het gaat daarbij in totaal om ca. 8.900 m<sup>2</sup> aan erfverharding.

De totale verharding binnen het plangebied (gebouwen en erfverharding) komt daarmee in de bestaande situatie uit op ca. 16.600 m<sup>2</sup>.

Als onderdeel van het voorliggende plan worden de niet-monumentale gedeelten van het bestaande gebouw gesloopt. Het monumentale hoofdgebouw en de beide dienstwoningen blijven bestaan. De huidige zijvleugels van het hoofdgebouw worden daarbij vervangen door nieuwbouw. De te behouden gebouwen worden zodanig (intern) verbouwd dat deze geschikt worden voor de woonfunctie. Omdat het de bedoeling is om (op termijn) bijvoorbeeld ook (woon)zorgfuncties aan te kunnen bieden is in het voorliggende bestemmingsplan hiervoor de bestemming 'Gemengd' opgenomen.

Het overige deel van het plangebied is overwegend bestemd voor 'Woongebied'. Hierbinnen zijn woningen in verschillende typen toegestaan, evenals bijbehorende openbare ruimtes, de verblijfsgebieden en de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, verkeersvoorzieningen, nuts-, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen.

Op basis van de plannen die nu voorliggen wordt uitgegaan van een gemiddelde verhardingsgraad van 60% voor de woonpercelen die aan randen van het nieuwe woongebied worden gesitueerd, en een verhardingsgraad van 100% voor de woonpercelen in het 'middengebied'. In dit kader wordt ook verwezen naar de figuur 25 en 26 en tabel 5.

---

<sup>10</sup> *Tauw bv, 'Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Utrechtseweg 37 Zeist', 31 maart 2017*





*Figuur 25 - Overzicht verhardingen op hoofdlijnen, van de huidige situatie*



Figuur 26 - Overzicht verhardingen op hoofdlijnen, van de nieuwe situatie

<b>Functie (verhardingsgraad in %)</b>	<b>Huidige situatie (ca. m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nieuwe situatie (ca. m<sup>2</sup>)</b>	<b>Saldo (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Gemengde bestemming (Zuid)</b>			
<i>Gebouwen Eikenstein (voormalige jeugdinstelling), incl. monumentale bebouwing (100%)</i>	7.680	2.670	-5.010
<i>Nieuwe appartementengebouwen (100%)</i>	0	1600	1.600
<i>Verhard erf, (ontsluitings)wegen en parkeerterreinen (100%)</i>	9.950	7.880	-2.070
<b>Woongebied (Noord)</b>			
<i>Woonpercelen aan randen (60%)</i>	0	4.980 (60% van 8.300)	4.980
<i>Woonperceel in 'middengebied' (100%)</i>	0	4.250 (100% van 4.250)	4.250

<i>Ontsluitingswegen en parkeerterreinen, gemotoriseerd verkeer (100%)</i>	0	4.850	4.850
<i>Wegen en paden, route langzaam verkeer (100%)</i>	0	1.150	1.150
<b>Totaal verhard oppervlak</b>	<b>17.630</b>	<b>27.380</b>	<b>9.750</b>

*Tabel 5 - Overzicht verharding op hoofdlijnen en uitgesplitst in diverse functies, in zowel de huidige situatie alsook na de beoogde planontwikkeling (nieuwe situatie)*

Omdat het plangebied gelegen is in stedelijk gebied en de toename van het verharde oppervlak meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt, moet er volgens de regels van het HDSR watercompensatie worden gerealiseerd. Deze regels houden in dat in beginsel 15% 'openwater' gecompenseerd moet worden, berekend van het extra te verharden oppervlak binnen het plangebied. Indien watercompensatie vanwege het ontbreken van bestaande waterlopen in de omgeving (zoals in voorliggende situatie), behoort ook infiltratie tot de mogelijkheden. Het waterschap HDSR adviseert dan de aanleg van een infiltratiesysteem met 45 mm per m<sup>2</sup>.

Op grond van de bovengenoemde uitgangspunten en vanwege het feit dat de verharding in het plangebied op grond van de nu voorliggende verkaveling met ca. 9.750 m<sup>2</sup> toeneemt, dient rekening te worden gehouden met een bergingscapaciteit van minimaal 439 m<sup>3</sup> (9.750 x 0,045).

Hieraan kan in het plan invulling gegeven worden door het hemelwater dat op de daken neerkomt apart in te zamelen, waarmee het gescheiden blijft van het afvalwater. Het opvangen hemelwater kan naar het groene middengebied stromen waar het opvangen wordt in een wadi. Middels deze bovengrondse infiltratievoorziening kan het hemelwater vervolgens infiltreren in de bodem. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek door Tauw blijkt dat de lokale bodem vooral is opgebouwd uit matig fijn tot matig grof, zwak siltig zand. En het grondwaterniveau is tijdens de monsternamen van het grondwater veelal vastgesteld op een diepte van meer dan 3 meter onder het maaiveld. De waterdoorlatendheid bij een dergelijke bodemsamenstelling is in de regel goed.

In de nadere uitwerking van de plannen zal worden gezien hoe groot en diep de toe te passen wadi wordt aangelegd. Gezien de omvang en beoogde inrichting van het terrein, in combinatie met de samenstelling van de bodem, is er voldoende ruimte om invulling te geven aan de waterbergingsopgave. Belangrijk in deze fase van de planvorming is dat de beoogde planontwikkeling uitvoerbaar is, gezien vanuit het aspect 'water'.

Bij infiltratie in de bodem is het wel van belang, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, om de waterkwaliteit te bewaken. Daarbij is het van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

#### Afval- en regenwater

De omgeving van het plangebied heeft in de huidige situatie een gemengd rioelstelsel. De huidige gebouwen binnen het plangebied zijn aangesloten op dit systeem.

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool/DWA-riool, als onderdeel van een gescheiden rioleringsstelsel. De vuilwaterriolering kan vervolgens ook worden aangesloten op het bestaande (gemengde) rioleringsstelsel in de directe omgeving. Via dit

rioleringsstelsel wordt het afvalwater afgevoerd naar de riolwaterzuiveringsinstallatie.

Daarbij wordt opgemerkt dat als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen voor het woningbouwplan er een rioleringsplan zal worden opgesteld waarin dit nader wordt uitgewerkt.

#### Watertoets en vervolgtraject

Het concept-ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden toegestuurd aan het waterschap HDSR. Het resultaat hiervan zal in het voorliggende bestemmingsplan worden verwerkt.

#### **5.7.4 Conclusie**

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

### **5.8 ECOLOGIE**

#### **5.8.1 Beleid en regelgeving**

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

#### Gebiedsbescherming

##### *Wet Natuurbescherming*

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

##### *Natuurnetwerk*

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

#### Soortbescherming

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



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

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

### **5.8.2 Relatie met plangebied**

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkelingen binnen het plangebied op de natuur, is door adviesbureau Koenders & Partners adviseurs en procesmanagement bv in 2016 een onderzoek uitgevoerd naar het bomenbestand en de ecologische kwaliteiten<sup>11</sup>. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft in 2018 een actualisatie van dit onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een ecologische Quickscan. De rapportage van deze Quickscan met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage (nr. 5) bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

#### Resultaten Ecologische Quickscan<sup>12</sup>

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het NNN of ecologische verbindingzone binnen het NNN. Gezien de afstand en het verschil in biotoop zijn effecten op de dichtstbijzijnde deel van het NNN niet aannemelijk. Effecten op Natura 2000-gebieden door eventuele sloopwerkzaamheden zijn niet te verwachten. Effecten op Natura 2000-gebieden door een toekomstige invulling van het plangebied kunnen in de quickscan niet worden aangegeven, aangezien deze ten tijde van het opstellen van de betreffende rapportage nog niet bekend zijn.

##### *Soortenbescherming*

Geconstateerd is dat beschermde soorten uit de soortgroepen vleermuizen en hazelworm mogelijk een vaste verblijfplaats hebben in het plangebied. Ten behoeve van een (eventuele) ontheffing op de Wnb is nader onderzoek benodigd.

Bovendien zijn tijdens de inventarisatie in het plangebied vogels aangetroffen die mogelijk ook in of rondom het plangebied broeden. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels worden echter uitgesloten. Het is niet mogelijk om ontheffing te verkrijgen voor het beschadigen of vernielen van nesten waarop vogels aan het broeden zijn. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met een broedvogelcontrole vastgesteld te worden dat broedgevallen afwezig zijn, of werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te starten.

---

<sup>11</sup> Koenders & Partners adviseurs en procesmanagement bv, 'Vervolgonderzoek bomenbestand en ecologische kwaliteiten / Voormalig jeugd detentiecentrum Eikenstein Utrechtseweg en Laan van Eikenstein te Zeist' (nr. 160357-E01), 1 november 2016

<sup>12</sup> Koenders & Partners adviseurs en procesmanagement bv, 'Ecologische Quickscan Eikenstein, Utrechtseweg en Laan van Eikenstein te Zeist' (nr. 180122), 29 juni 2018



### Nader onderzoek vlemuizen en hazelwormen<sup>13</sup>

Op basis van de conclusies en aanbevelingen uit de ecologische quickscan is in 2018 een nader onderzoek naar vlemuizen en hazelwormen uitgevoerd. Dit om te bepalen welke functie het plangebied heeft voor de beschermde soorten. Voor elk van de onderzochte soorten is het plangebied meerdere keren bezocht conform de daarvoor geldende richtlijnen en protocollen. Het integrale rapport is als bijlage (nr. 6) achter deze toelichting opgenomen.

Geconcludeerd wordt het volgende:

- In het historische gevangenisgebouw zijn aan de voorzijde zes zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Het betreft één verblijf met twee individuen en vijf verblijfplaatsen met één individu;
- In het historische gevangenisgebouw zijn aan de voorzijde twee paarverblijven van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Eén van deze verblijfplaatsen wordt ook als zomerverblijfplaats gebruikt en betreft een gecombineerd zomer- en paarverblijf;
- In de dienstwoning (Utrechtseweg 37B/C) is een zomerverblijfplaats van de gewone vlemuis met twee individuen vastgesteld;
- Het plangebied betreft geen leefgebied van hazelwormen.

In totaal zijn er dus acht verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld.

Dit betekent dat voor werkzaamheden aan de buitenkant van het historische gevangenisgebouw en de dienstwoning, die de vaste verblijfplaats verstoren of vernietigen, een ontheffing op de Wnb moet worden aangevraagd bij de provincie Utrecht.

Verder is aangegeven dat voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden maatregelen genomen dienen te worden om tijdens de sloopwerkzaamheden alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden.

### Activiteitenplan

Uit het vervolgonderzoek naar beschermde soorten komt naar voren dat er een ontheffing aangevraagd moet worden.

Als onderdeel van de ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan opgesteld<sup>14</sup>. In dit plan is nadere informatie gegeven over de locatie, de uit te voeren werkzaamheden, de effecten op aangetroffen beschermde soorten, hoe deze effecten zoveel mogelijk tegengegaan of beperkt worden en op welke wijze gecompenseerd dient te worden voor de effecten van de werkzaamheden. De belangrijkste maatregelen die zijn/ worden genomen, worden hierna weergegeven:

#### *Het aanbieden extra tijdelijke verblijfmogelijkheden*

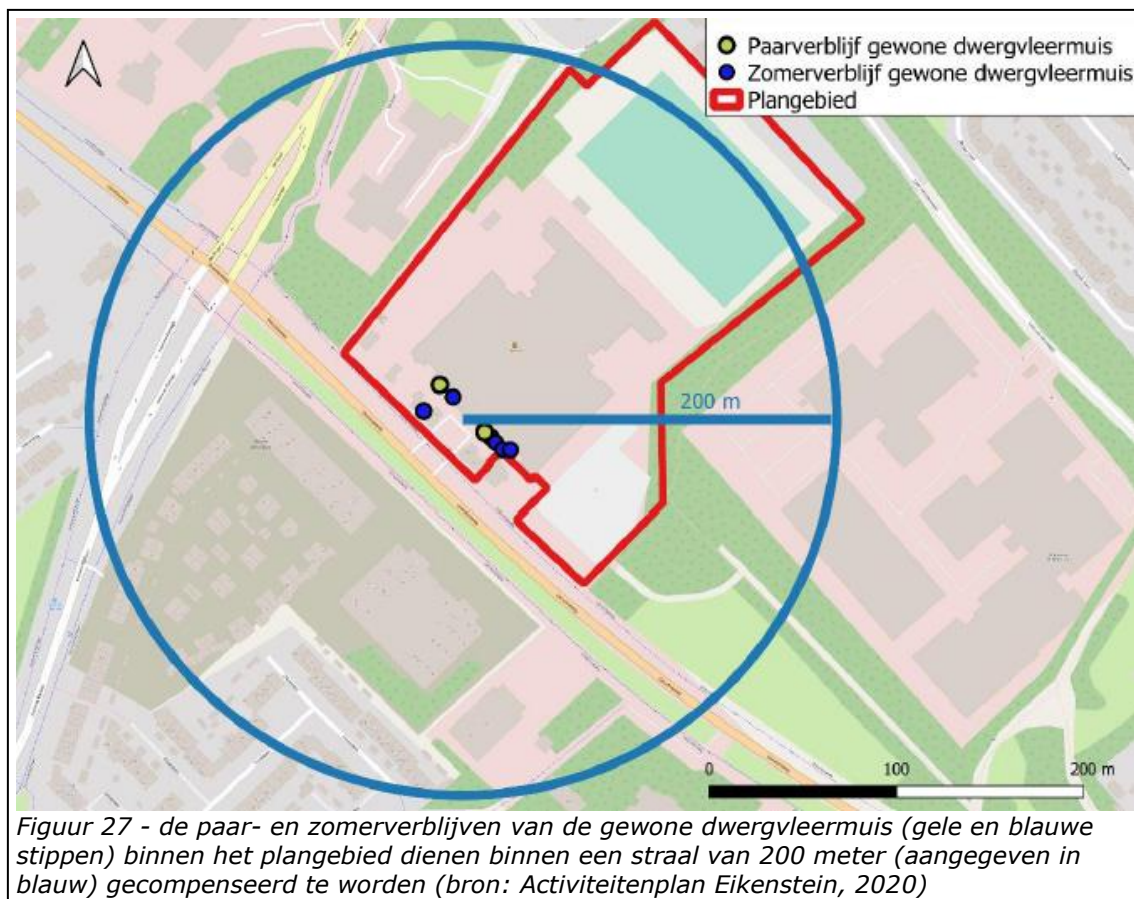
Omdat er zeven zomer- en twee paarverblijfplaatsen verstoord worden door de geplande renovatiewerkzaamheden, zijn deze in viervoud tijdelijk gecompenseerd. De paarverblijven zijn gecompenseerd door het plaatsen van acht vlemuiskasten aan de gevels van de historische dienstwoningen

---

<sup>13</sup> Koenders & Partners adviseurs en procesmanagement bv, 'Nader ecologisch onderzoek vlemuizen en hazelwormen / Eikenstein, Utrechtseweg 37 te Zeist', 21 december 2018

<sup>14</sup> Koenders & Partners adviseurs en procesmanagement bv, 'Activiteitenplan Eikenstein, Utrechtseweg 37 te Zeist' (nr. 190755-E01), 14 april 2020

De zomerverblijven zijn gecompenseerd door zeven paalkasten (1 paalkast telt mee voor 4 verblijfplaatsen) rondom het plangebied te plaatsen. De compenserende maatregelen zijn binnen een straal van maximaal 200 meter van de huidige verblijfplaatsen gerealiseerd (zie figuur 27).



#### *Permanente verblijfplaatsen in de nieuwbouw*

De nieuwbouw zal permanent geschikt worden gemaakt voor het gebruik door vleermuizen door middel van minimaal 32 permanente verblijven.

#### *Ongeschikt maken zomer- en paarverblijfplaats*

Voordat de werkzaamheden op de planlocatie zullen aanvangen, worden de aangetroffen zomerverblijven en paarverblijven volgens de richtlijnen ongeschikt gemaakt. Een deskundige zal aanwezig zijn bij het uitvoeren van het ongeschikt maken<sup>15</sup> en de ongeschikt gemaakte verblijven naderhand te controleren op de aanwezigheid van vleermuizen.

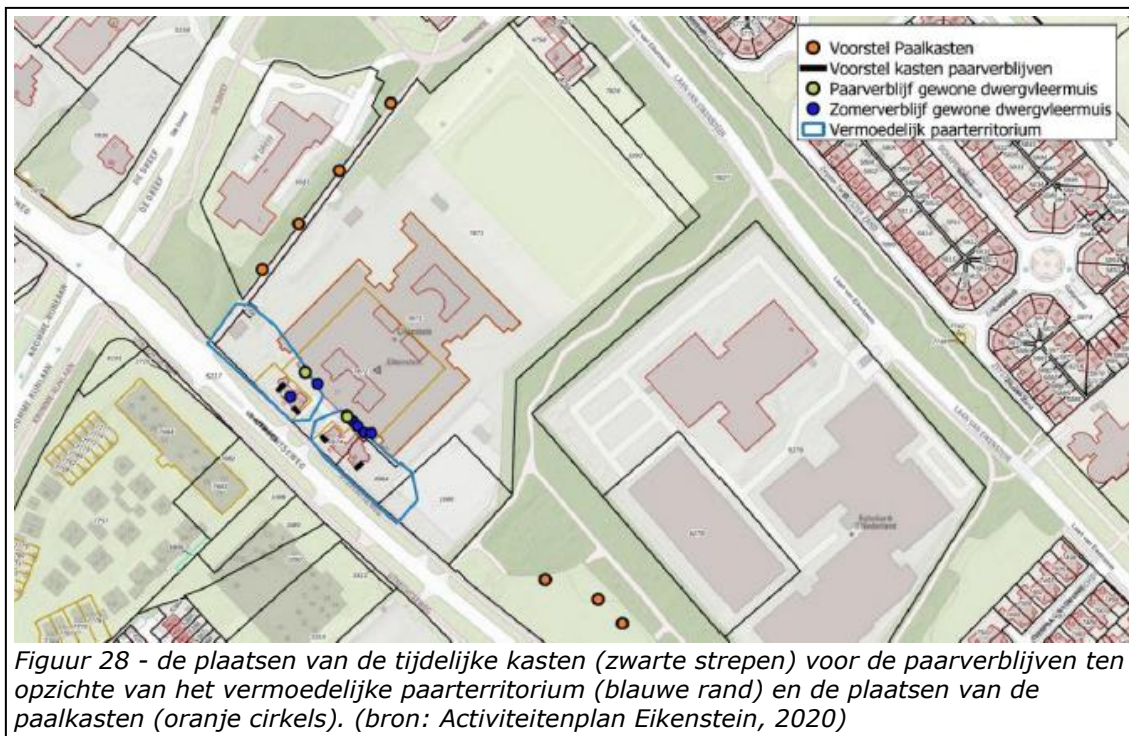
#### *Vermijden lichtverstoring*

Tijdens de bouwwerkzaamheden worden geen felle bouwlampen op de locatie van de vleermuiskasten/paalkasten gericht, zodat de alternatieve verblijfplekken niet aan verstoring onderhevig zijn.

<sup>15</sup> Dit heeft in augustus 2020 plaatsgevonden

### Ecologisch werkprotocol

De bovengenoemde maatregelen worden in een ecologisch werkprotocol (EWP) opgenomen. Dit geldt ook voor de uitwerking van de zorgplicht, de maatregelen voor vogels en voor soorten die onder de vrijstellingsregeling vallen.



Inmiddels heeft de provincie Utrecht bij besluit van Gedeputeerde Staten op 16 juli 2020 (met kenmerk Z-WNB-RI-REG-2020-0668) de betreffende ontheffing verleend. Deze ontheffing is volledigheidshalve als bijlage (nr. 7) bij deze plantoelichting opgenomen.

### Aanvullende Ecologische Quickscan t.b.v. de ontsluiting

Omdat de stedenbouwkundige verkaveling meerdere keren is aangepast en het voorliggende plan uitgaat van een ontsluiting van de woningen (voor gemotoriseerd verkeer) via de Laan van Eikenstein in het noorden is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit omdat in de eerdere natuuronderzoeken de effecten van deze noordelijke ontsluitingsweg niet specifiek is onderzocht. Volledigheidshalve is ook de rapportage van het ecologisch onderzoek voor de ontsluiting op de Laan van Eikenstein<sup>16</sup> als bijlage (nr. 8) bij de deze plantoelichting gevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van beschermde soorten kan worden uitgesloten. Voor werkzaamheden is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Voor deze locatie geldt wel dat mogelijk algemeen voorkomende broedvogels aanwezig zijn. Er moet daarom rekening gehouden worden met het broedseizoen, dat globaal van half maart tot eind juli is. De aanwezigheid van egel en eekhoorn is op deze locatie eveneens niet uit te sluiten. De werkzaamheden moeten buiten de winter worden uitgevoerd, of begeleid worden door een ecooloog.

<sup>16</sup> Els & Linde B.V, 'Quick scan Ecologie Eikenstein te Zeist' (nr. 20.275), 24 augustus 2020

De bosstrook op deze locatie kan een vliegroute voor vleermuizen zijn. De verlichting mag daarom niet toenemen en de opening voor de ontsluitingsweg moet zo beperkt mogelijk worden. Een ontheffing van de Wnb is niet noodzakelijk.

### **Bomeninventarisatie**

Zoals uit de planbeschrijving uit hoofdstuk 4 blijkt is en blijft het de bedoeling dat de aanwezige groene bosranden de nieuwe woonbuurt omzomen. De bestaande bomen worden waar mogelijk ingepast, zowel aan de randen alsook in het middengebied. Om hiervan een beter beeld te krijgen zijn de bestaande bomen binnen het plangebied door adviesbureau Econsultancy geïnventariseerd. In een tweetal rapportages / onderzoeken (voor het terrein Eikenstein<sup>17</sup> en ten behoeve van de ontsluiting op de Laan van Eikenstein<sup>18</sup>) zijn de bomen en boszones geïnventariseerd en gekarakteriseerd en qua soortensamenstelling, diameterklassen, conditie, kwaliteit en toekomstverwachting beschreven. De betreffende rapportages zijn als twee afzonderlijke bijlagen (nr. 9 en 10) bij deze plantoelichting opgenomen.

Van de onderzochte bomen betreft het grootste deel exemplaren van de soort zomereik, Amerikaanse eik en gewone esdoorn. De conditionele toestand van de bomen varieert van goed tot slecht, maar het merendeel van de bomen heeft een redelijke conditie.

Van de 191 in beeld gebrachte bomen op het terrein Eikenstein en aan de bosranden zijn 95 bomen aanwezig met een bijzondere omgevingswaarde (20 beeldbepalend, 29 behoudenswaardig en 49 waardevol). De bomen zijn beoordeeld als behoudenswaardig of waardevol door bijvoorbeeld een mooie groeivorm of bloesem. Ook hebben veel bomen langs de rand van het terrein een schermfunctie. Deze bomen zijn niet per se interessant op individueel niveau, maar zijn als groep behoudenswaardig of waardevol omdat ze een groene visuele buffer vormen. Beeldbepalende bomen betreffen visueel opvallende (groepen) bomen. Van de 52 bomen in het deel van de beoogde ontsluiting op de Laan van Eikenstein zijn er géén bomen aanwezig met een bijzondere omgevingswaarde.

Hoewel het dus de bedoeling is om de bestaande bomen onderdeel uit te laten maken van de ontwerpogave, waarbij aandacht wordt besteed aan de overgang tussen openbaar gebied, privéterrein en de bosranden, kan niet voorkomen worden dat diverse bomen gekapt worden.

Nu het stedenbouwkundigplan voor de beoogde woningbouwontwikkeling op het terrein Eikenstein meer is uitgewerkt, is echter gebleken dat de hiervoor benoemde bomeninventarisatie uit 2020 te grofmazig is om de mogelijkheden voor het inpassen en versterken van de groene randen in relatie tot het nieuwe woningbouwplan goed vast te leggen.

Om dit beter in beeld te brengen heeft de initiatiefnemer van het plan een rapport op laten stellen, waarin een verdiepingsslag van de bomeninventarisatie heeft plaatsgevonden<sup>19</sup>. De rapportage hiervan is als bijlage 16 bij deze plantoelichting opgenomen. Behalve een specifiekere inmeting van de bomen (300 in totaal) zijn in deze rapportage ook locaties aangeduid waar keuzes moeten worden gemaakt in de tegenstrijdigheden van de uitgangspunten van het plan (versterken van de groene

---

<sup>17</sup> Econsultancy, *Bomeninventarisatie Eikenstein, Utrechtseweg 37 te Zeist, 30 april 2020*

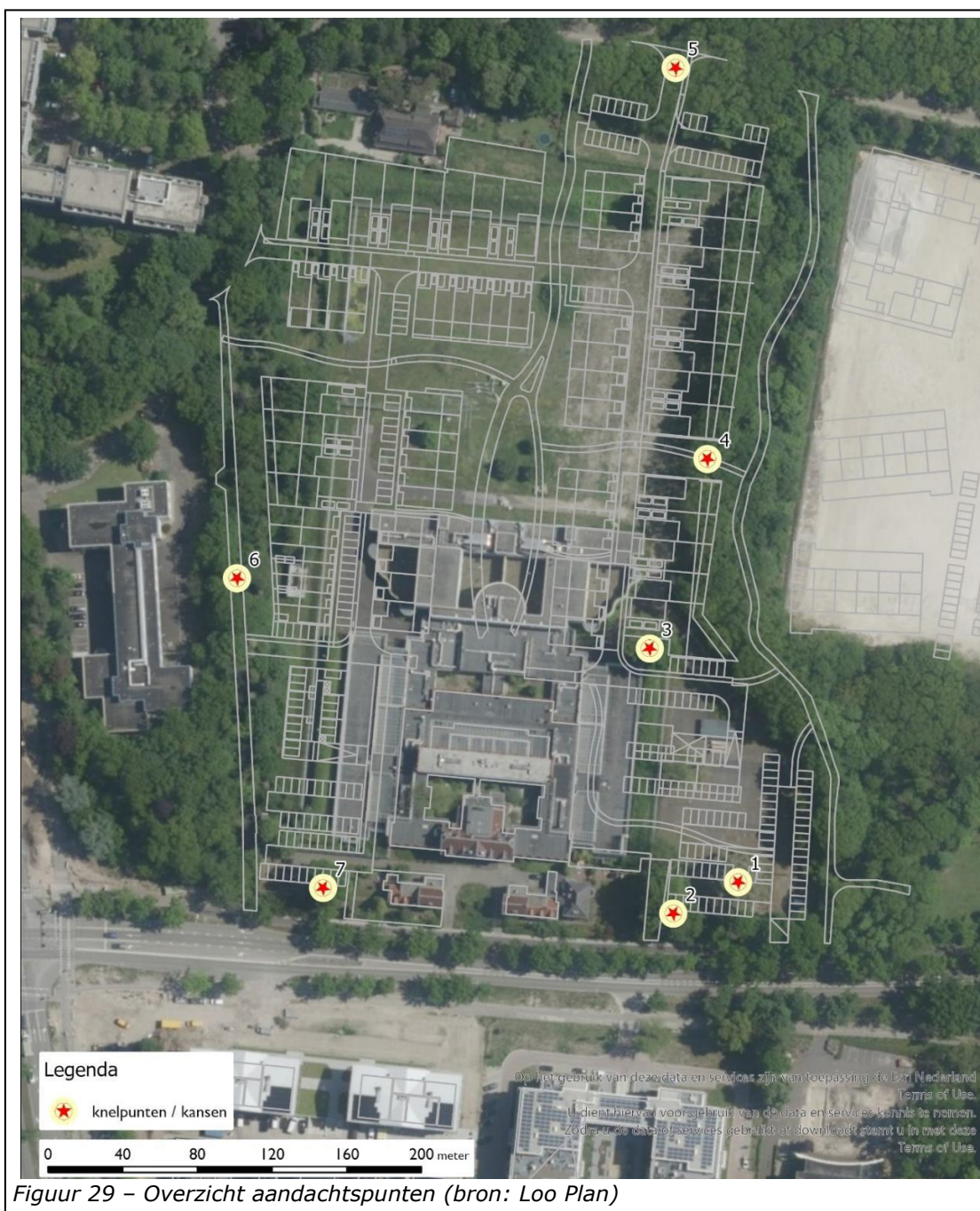
<sup>18</sup> Econsultancy, *Bomeninventarisatie Laan van Eikenstein te Zeist, 15 september 2020*

<sup>19</sup> Loo Plan B.V., *Beplanting Eikenstein Zeist. Omgang met beplanting: beschrijving, analyse, aandachtspunten en keuzes. Selectie van de bomen voor een BoomEffectAnalyse., 1 juni 2022*



randen enerzijds, en woningbouw anderzijds). Er worden daarbij in totaal 7 locaties beschreven, waarvoor keuzemomenten zijn bepaald en ook al oplossingsrichtingen zijn weergegeven. Het gaat om de volgende locaties (zie ook figuur 29):

1. Paardenkastanje op parkeerplaats;
2. Beuken bij parkeerplaats;
3. Boomgroep bij huidige achteringang;
4. Bosstrook aan ZO-zijde;
5. Ontsluitingsweg Laan van Eikenstein;
6. Laantje van Dreesman;
7. Linde bij parkeerplaats.



Figuur 29 – Overzicht aandachtspunten (bron: Loo Plan)

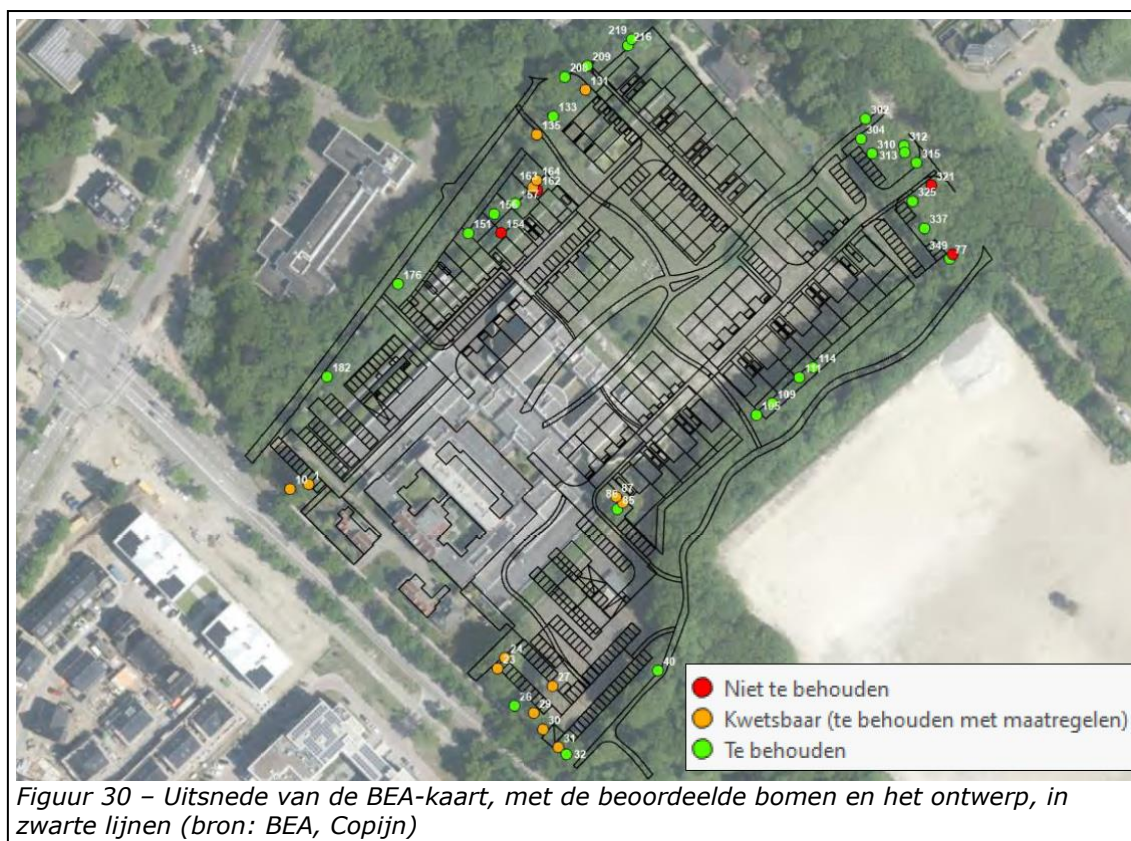


Per locatie is vervolgens ook een voorgestelde keuze beschreven, waarbij ook is aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. Voor een nadere beschrijving hiervan wordt verwezen naar tabel 5 van de genoemde rapportage.

Om de effecten en invloed van diverse (inrichtings)keuzen op de aanwezige bomen te bepalen is voor 45 bomen binnen het plangebied nog een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd<sup>20</sup>. De rapportage van deze BEA is als bijlage (nr. 18) bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hierna weergegeven.

#### Resultaten BEA herontwikkeling Eikenstein

De meerderheid van de in de BEA onderzochte bomen is inpasbaar, zij het met specifieke randvoorwaarden en maatwerk. Een relatief klein deel is op basis van het voorliggend ontwerp niet duurzaam te behouden. Reden hiervan is de standplaats versus het ontwerp en de huidige staat van conditie en de kwaliteit. Er zijn ten aanzien van de inpassingsmogelijkheden diverse inspanningen gedaan in de vorm van ontwerpaanpassingen. Bijgaande figuur 30 (kaartuitsnede BEA-kaart) geeft de BEA-klasse per boom weer ten aanzien van het beoogde verkavelingsplan. Hieruit blijkt dat 27 bomen met zorgvuldig handelen en enkele randvoorwaarden te behouden zijn, er 14 kwetsbaar staan, maar te behouden zijn met enige maatregelen. Er zijn 4 stuks niet te behouden bomen.

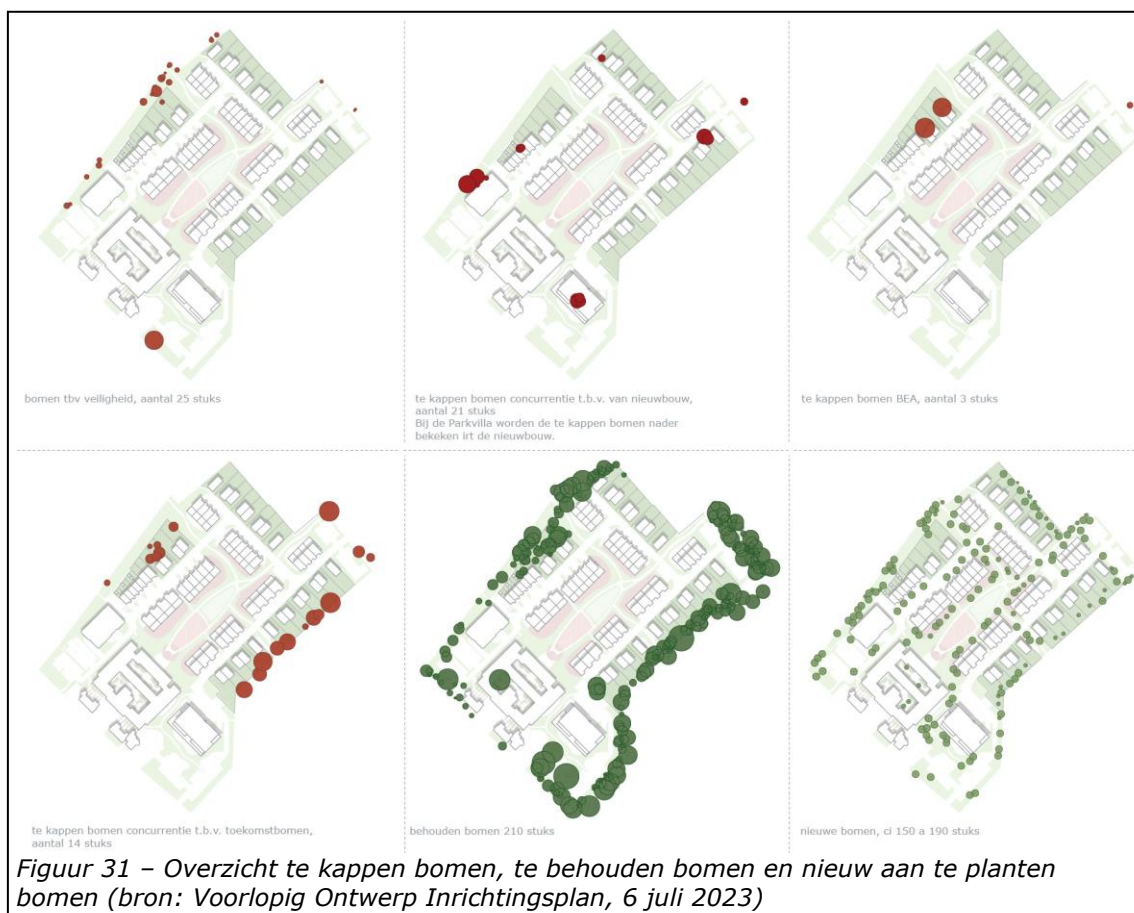


<sup>20</sup> Copijn Boomspecialisten, 'Bomen Effect Analyse Herontwikkeling Eikenstein, Utrechtseweg 37 te Zeist', 16 september 2022

De groep van de 27 te behouden bomen omvat met name zomereik (16 stuks), gewone beuk (6 stuks) Hollandse linde (4 stuks), en een enkele taxus. De categorie "Kwetsbaar" bestaat uit 14 bomen die kwetsbaar staan voor de voorgenomen ontwikkelingen. Deze term wordt gebruikt om een duidelijk signaal te geven dat dergelijke bomen niet zonder specifieke maatregelen en investeringen zijn te behouden. Bij dergelijke bomen wordt er binnen/nabij de kwetsbare boomzone gewerkt waarbij wel de conclusie is dat deze bomen zijn te behouden, zij het met maatregelen. De groep omvat zomereik (4 stuks), lindes (4 stuks), gewone beuk (2 stuks), moseik (2 stuks), een paardenkastanje en grove den. Voor deze bomen gelden enkele specifieke eisen en randvoorwaarden waaraan voldaan dient te worden om de bomen duurzaam te kunnen behouden. De categorie "niet te behouden" omvat 4 bomen. Deze groep omvat zomereiken (3 stuks), en een Amerikaanse eik. Het gaat om bomen die niet op duurzame wijze ingepast kunnen worden vanwege structureel en te omvangrijk verlies aan groeiplaats of kroonvolume. Op detailpunten kunnen ontwerpwijzigingen nog leiden tot een gunstiger scenario.

In de BEA zijn enkele alternatieven voor het verkavelingsplan gegeven, alsook aanbevelingen voor de uitvoering van de werkzaamheden. Het planontwerp is mede op basis van de aanbevelingen in paragraaf 5.2.1 van de BEA op een aantal punten aangepast om bomen te kunnen behouden. Resultaat hiervan is dat onder meer de Amerikaanse eik (nr. 349 uit de BEA) behouden kan worden. Dit is verwerkt in het 'Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitplan' en het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' (VOIP), die beiden als bijlage bij de regels zijn gevoegd (respectievelijk nr. 2 en nr. 3). In dit kader wordt ook specifiek verwezen naar de figuren op blz. 43 en 44 van het VIOP waarin de te kappen bomen, de te behouden bomen en nieuw aan te planten bomen zijn weergegeven. In bijgaande figuur 31 is hiervan een uitsnede opgenomen. Samenvattend kunnen er als gevolg van het verkavelingsplan in totaal circa 24 bomen niet behouden blijven, op een huidig totaal van circa 300 bomen. Dit bovenop het aantal bomen die vanuit veiligheid inmiddels reeds zijn weggehaald (25 in totaal). Daarvoor in de plaats worden 100 tot 150 bomen nieuw aangeplant. Een beperkt aantal bomen (ca. 14 in totaal) zal naar verwachting nog gekapt moeten worden in verband met concurrentie vanwege de nieuwe aanplant.

Tevens zijn de aandachtspunten voor de voorbereidings- en uitvoeringsfase besproken met zowel de ontwerpers als de beoogd uitvoerders van de werkzaamheden. De aanbevelingen uit paragraaf 5.3 van de BEA worden meegenomen in de uitvoering van de werkzaamheden om de impact van de werkzaamheden op de (kwetsbare) bomen zoveel mogelijk te beperken.



### Houtopstanden in relatie tot Wnb

Het plangebied, en daarmee de te kappen bomen, liggen binnen de 'bebouwde kom Boswet' van de gemeente Zeist. Dat betekent dat de regelgeving voor houtopstanden uit de Wet natuurbescherming *niet* van toepassing is, maar alleen de gemeentelijke bomenverordening (Bomenverordening Zeist 2016). Concreet betekent dit dat voor een groot aantal te kappen bomen een kapvergunning nodig is.

### Stikstofdepositie

Ruimtelijke projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van (bouw)werkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de projectlocatie), alsook in de gebruiksfase van een project.

Door mRO is stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (door middel van een zogenaamde AERIUS-berekening) voor de aanleg- en gebruiksfase. De notitie<sup>21</sup> met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage (nr. 11) bij de plantoelichting.

<sup>21</sup> mRO, 'Notitie Stikstofdepositie Eikenstein Zeist', 6 juni 2023

Uit het onderzoek blijkt dat ontwikkeling van een nieuw woongebied met maximaal 207 woningen (incl. maximaal 300m<sup>2</sup> bvo aan niet-woonfuncties zoals kleinschalige bedrijvigheid en (dag)horeca) op de locatie Eikenstein te Zeist in zowel de aanlegfase alsook in gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Het nieuwe woningbouwplan heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

### **5.8.3 Conclusie ecologie**

In verband met de voorgenomen sloop van de bestaande (niet monumentale) bebouwing van Eikenstein en de herinrichting van het terrein aan de Utrechtseweg 37 ten behoeve van woningbouwontwikkeling, is op grond van de bevindingen uit de uitgevoerde natuuronderzoeken (ecologische quickscan, vervolgonderzoek naar beschermde soorten) een ontheffing Wnb voor de gewone dwergvleermuis aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Utrecht. Als onderdeel daarvan is een activiteitenplan opgesteld en zijn al diverse mitigerende maatregelen genomen (ophangen van vleermuiskasten en plaatsen van paalkasten). De betreffende ontheffing is op 16 juli 2020 verleend.

Aan de hand van het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek geldt dat het plan uitvoerbaar is in het kader van de Wnb. Er geldt geen vergunningplicht in het kader van de Wnb ten aanzien van het aspect stikstof.

Voor de te kappen bomen zal te zijner tijd, als onderdeel van de benodigde omgevingsvergunningen en op grond van de Bomenverordening Zeist 2016, een omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand worden aangevraagd. Een dergelijke procedure staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **5.9 ARCHEOLOGIE**

### **5.9.1 Beleid en regelgeving**

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

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

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.


### 5.9.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.5.12 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

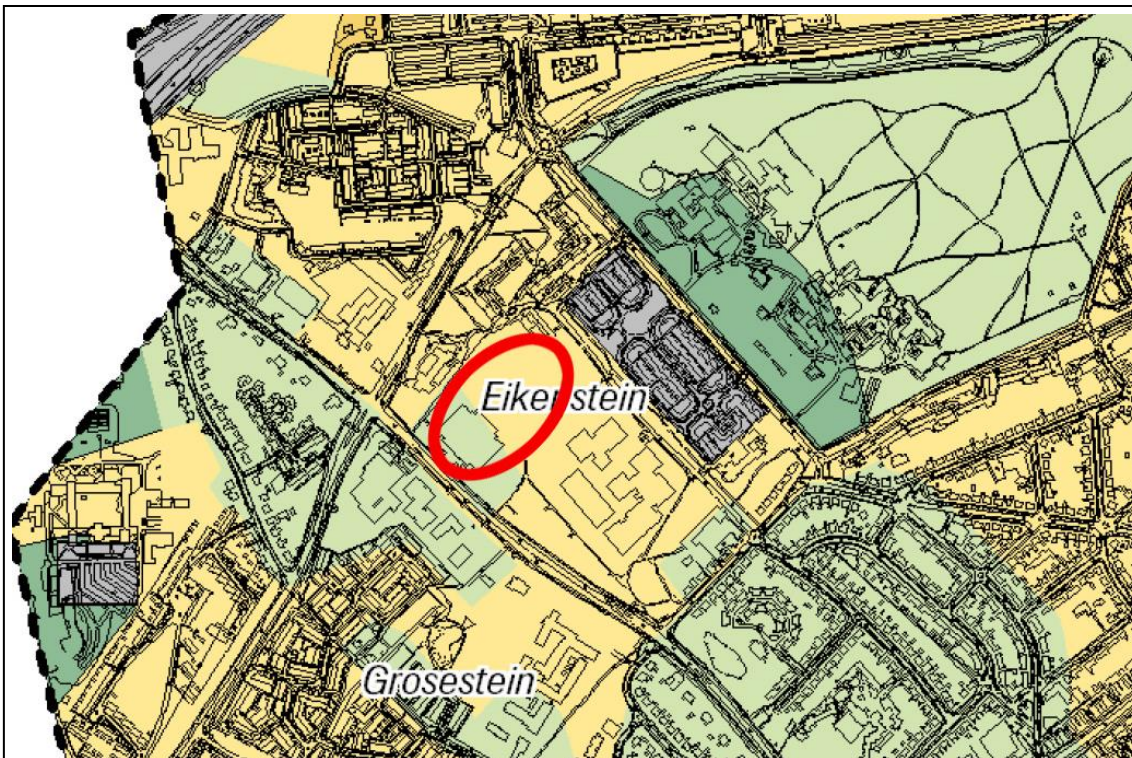
In bijgaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime. En in figuur 32 is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	
Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
Geen	Geen	Geen	
6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit



 Restanten van versterkt huis	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Bij terreinen zonder AMK-status planologisch beschermen: voorafgaand aan planvorming vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
---	-------------------------	--------------------	---

Tabel 6 - archeologische verwachtingszones en beleidsregime



Figuur 32 - Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied (bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

Hieruit blijkt dat de gronden in vooral het zuidwestelijk deel van het plangebied, parallel aan de Utrechtseweg, aangeduid zijn als een 'zone met middelhoge verwachting'. Het betreft een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit met name de IJzertijd.

Hiervoor geldt dat, indien bodemingrepen beneden de zogenaamde "bouwvoor" (0,30 m-Mv) plaatsvinden en waarvan de oppervlakte meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt, er een nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In het geldende bestemmingsplan is deze beleidsregel vertaald door ter plaatse een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' op te nemen.

Aangezien als onderdeel van de beoogde woningbouw en bijbehorende herontwikkeling van het gebied bodemingrepen plaatsvinden met een grotere oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> en die ook dieper reiken dan de 'bouwvoor', is een



archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en booronderzoek<sup>22</sup>.

Het genoemde bureau- en booronderzoek heeft de archeologische verwachting voor het plangebied bevestigd. Bij het booronderzoek is een aantal zones gedefinieerd, waarbinnen archeologische vindplaatsen aanwezig konden zijn. Voor deze gebieden is het advies gegeven om nader archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

Voor de rest van het gebied is de archeologische verwachting bijgesteld naar laag.

In de zones waar de archeologische verwachting is bevestigd heeft in december 2018 een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Hiervan is een rapport<sup>23</sup> opgesteld. De belangrijkste resultaten en conclusies hiervan worden hierna weergegeven.

#### Resultaten proefsleuvenonderzoek (IVO-P)

Op basis van de sporen die tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn aangetroffen, zijn drie vindplaatsen vastgesteld, namelijk:

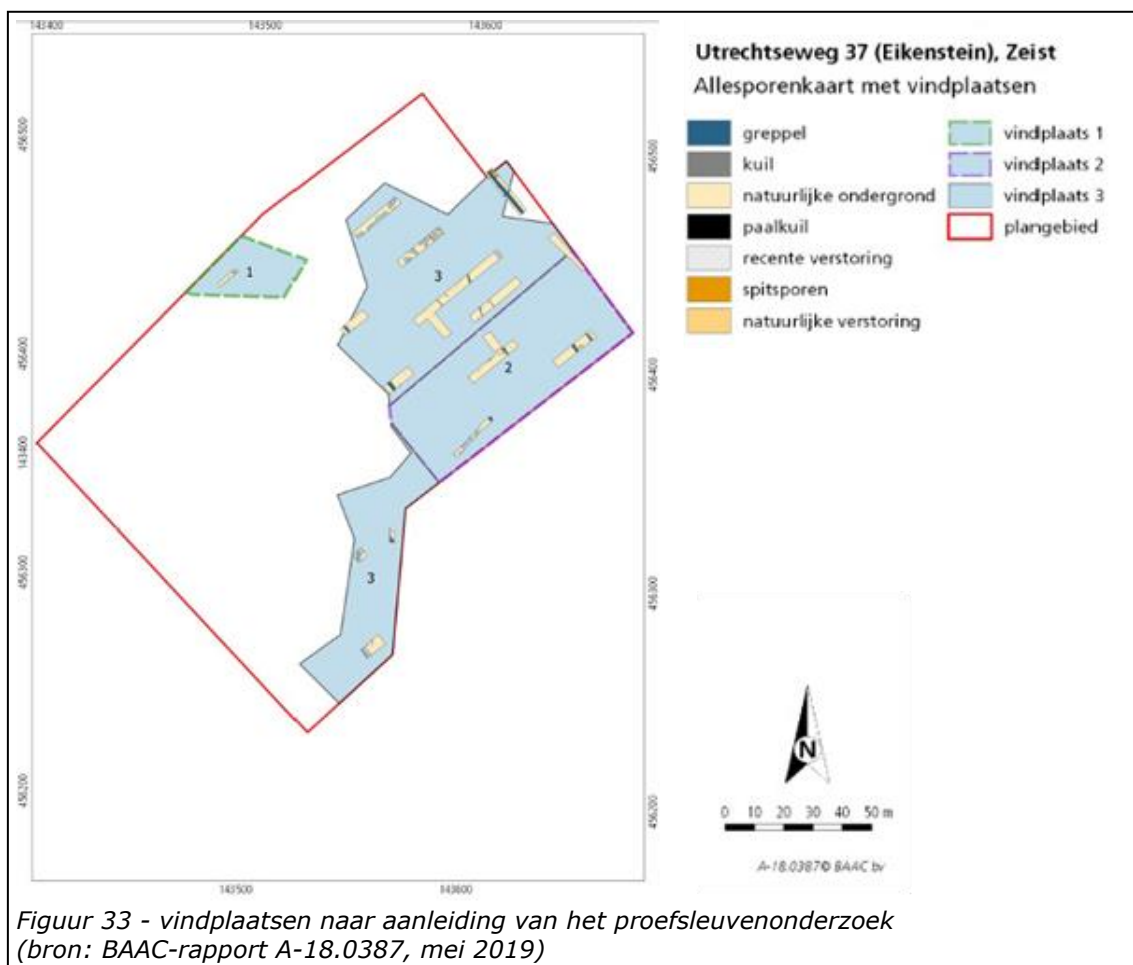
- vindplaats 1, bestaande uit mogelijke bewoningssporen uit de ijzertijd en gelegen in het in het westelijke deel van het plangebied;
- vindplaats 2, bestaande uit bewoningssporen uit de midden- tot late ijzertijd en gelegen in het in het oostelijk deel van het plangebied;
- vindplaats 3 bestaande uit sporen van landinrichting en -gebruik uit de nieuwe tijd en heeft betrekking op het resterende gebied dat met het proefsleuvenonderzoek is onderzocht.

In figuur 33 zijn de verschillende vindplaatsen in beeld gebracht.

---

<sup>22</sup> E.E.A. van der Kuijl (Hamaland Advies), 'Bureauonderzoek, Verkennend en Karterend Booronderzoek Archeologie / Plangebied Utrechtseweg 37 (voormalige PI Eikenstein) te Zeist, gemeente Zeist' (Kenmerk: EAN/ALG/HAMA/171752), 26 maart 2018

<sup>23</sup> M. Kalshoven, 'Zeist Utrechtseweg 37 (Eikenstein) Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P)', (BAAC-rapport A-18.0387), mei 2019



Vindplaats 1 bestaat uit vier paalkuilen op een diepte van circa 95 cm beneden maaiveld, die op basis van uiterlijk kenmerken en de landschappelijke en archeologische context worden gedateerd in de IJzertijd. Deze vindplaats kon niet worden begrensd en gewaardeerd, omdat de onderzoeksruimte vanwege de aanwezigheid van bomen hiervoor te beperkt was.

Vindplaats 2 bestaat uit een zes- of achtpalige spieker (bijgebouw voor opslag van bijvoorbeeld graan) en enkele paalkuilen op een diepte vanaf 65 tot 100 cm beneden maaiveld, die op basis van vondstmateriaal in de Midden tot Late IJzertijd worden gedateerd. Mogelijk behoren de aangetroffen sporen tot een nederzetting die zich richting het noordoosten uitstrekt. Op grond van de waarderingscriteria van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) wordt deze vindplaats als behoudenswaardig aangemerkt.

Vindplaats 3 bestaat uit greppels, enkele kuilen en spitsporen uit de nieuwe tijd die het resultaat zijn van landbouw tot in het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw en de inrichting van het landgoed en de justitiële inrichting in de periode daarna.

#### Selectiebesluit bevoegd gezag

Naar aanleiding van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek heeft het bevoegd gezag (de burgemeester en wethouders van Zeist) op 13 mei 2019 een selectiebesluit genomen. In dit besluit is aangegeven hoe in het vervolg van het planproces omgegaan dient te worden met de archeologische vindplaatsen.

Ter plaatse van vindplaats 1 zijn bodemingrepen tot een diepte van 75 cm beneden het huidige maaiveld toegestaan. Het bevoegd gezag hanteert een bufferzone van 20 cm boven het archeologische niveau ter bescherming van de archeologische waarden. Als bodemingrepen dieper dan 75 cm plaatsvinden, moet een vervolgonderzoek worden uitgevoerd.

Ter plaatse van vindplaats 2 zijn bodemingrepen toegestaan tot een diepte van 45 cm. Ook hier hanteert het bevoegd gezag een bufferzone van 20 cm boven het archeologische niveau. Als op vindplaats 2 ingrepen dieper dan 45 cm worden uitgevoerd, is een vervolgonderzoek noodzakelijk.

Op vindplaats 3 en het resterende deel van het plangebied is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Wel blijft hier de wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten zoals vermeld in artikel 5.10 van de Erfgoedwet van kracht. Als bij uitvoering van de werkzaamheden alsnog archeologische vondsten worden gedaan, moeten deze direct bij het bevoegd gezag gemeld worden.

#### Opgraving

Omdat duidelijk is dat als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling grondwerkzaamheden plaatsvinden die dieper gaan dan 45 cm onder het maaiveld, is besloten om vindplaats 2 op te graven. Tijdens de opgraving, die tussen 24 en 31 augustus 2020 is uitgevoerd, zijn twee erven uit het begin van de late ijzertijd aangetroffen. In de bijbehorende rapportage<sup>24</sup>, welke als bijlage (nr. 12) bij deze plantoelichting is toegevoegd, is hiervan verslag gedaan.

Vervolgens is aangegeven dat het plangebied voor de beoogde woningbouwontwikkeling op het terrein Eikenstein kan worden vrijgegeven, met uitzondering van een zone van ca. 450 m<sup>2</sup> in het zuidoosten van het plangebied. Deze zone kon door de aanwezigheid van bomen namelijk niet nader onderzocht worden. In figuur 32 is dit in beeld gebracht.

#### Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat het plangebied, gezien vanuit het aspect archeologie, nog niet geheel is vrijgegeven, is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden opgenomen. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 45 cm onder het maaiveld én groter dan 50 m<sup>2</sup> vooraf eerst archeologisch onderzoek benodigd is.

De ligging van deze dubbelbestemming is afgestemd op de rapportage als onderdeel van de uitgevoerde archeologische opgraving en het aanvullende proefsleuvenonderzoek en heeft betrekking op de genoemde zone van ca. 450 m<sup>2</sup> in het zuidoosten van het plangebied.

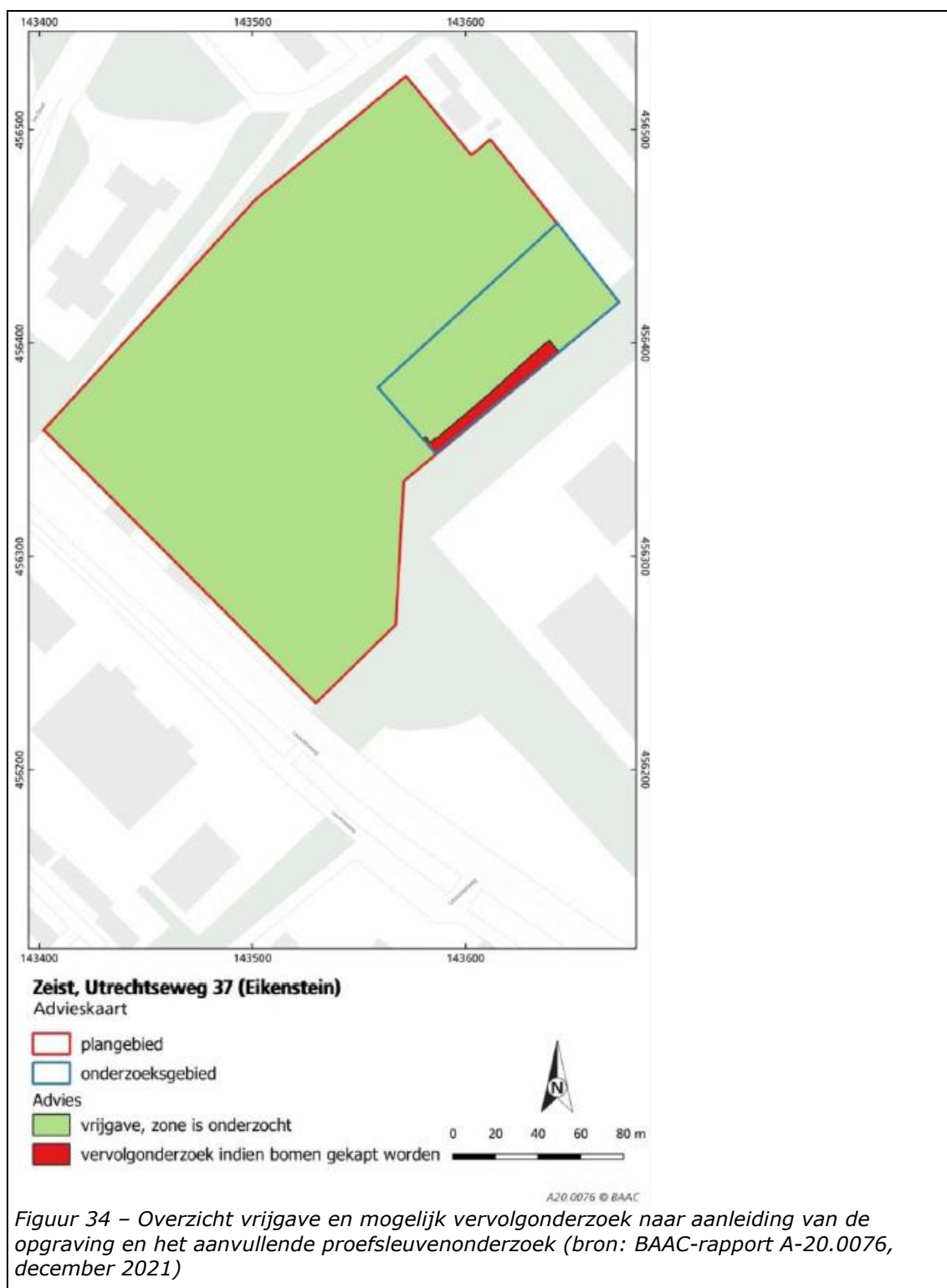
De voorwaarde voor archeologisch onderzoek met betrekking tot de diepte van de bodemingrepen is afgestemd op het selectiebesluit van 13 mei 2019 voor vindplaats 2. Concreet betekent dit dat voorafgaand aan (grond)werkzaamheden in deze zone door het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden kunnen worden. In relatie tot het voorliggende woningbouwplan worden daar echter geen (grond)werkzaamheden voorzien.

In het overige deel van het plangebied is de bodem dusdanig verstoord, danwel in voldoende mate onderzocht en opgegraven, dat archeologische indicatoren niet

---

<sup>24</sup> M. C. Brouwer, 'Zeist Utrechtseweg 37 (Eikenstein) Opgraving en aanvullend proefsleuvenonderzoek', (BAAC-rapport A-20.0076), december 2021

(meer) te verwachten zijn. Daarom is voor dit deel in het voorliggende bestemmingsplan geen nadere archeologische beschermingsregeling opgenomen.



Figuur 34 – Overzicht vrijgave en mogelijk vervolgonderzoek naar aanleiding van de opgraving en het aanvullende proefsleuvenonderzoek (bron: BAAC-rapport A-20.0076, december 2021)

Overigens is tijdens het veldwerk van het aanvullende proefsleuvenonderzoek gebleken dat het uiterst noordelijk deel van het plangebied (met betrekking tot de

ontsluiting naar Laan van Eikenstein) niet onderzocht hoeft te worden. De archeologisch adviseur van de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) heeft dit ook bevestigd.

### **5.9.3 Conclusie**

Gelet op de uitgevoerde archeologische opgraving en het aanvullende proefsleuvenonderzoek kan het plangebied op dit moment in archeologische zin (nog) niet geheel vrij worden gegeven en om die reden is in het zuidoostelijk deel van het plangebied voor een relatief kleine zone een dubbelbestemming opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

## **5.10 CULTUURHISTORIE**

### **5.10.1 Beleid en regelgeving**

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

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

#### Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

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

#### Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw). Parallel aan deze nota is er een kaart met cultuurhistorische structuren opgesteld (maart 2011), waarop de gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren zijn weergegeven. Het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is er namelijk op gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de Verordening te beschermen, maar op te nemen in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Overigens zijn op de kaart met cultuurhistorische structuren ook de rijksmonumentale structuren en de beschermde dorpsgezichten weergegeven.



### 5.10.2 Relatie met het plangebied

Eikenstein is in de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw gesticht als landgoed/buitenplaats aan de Utrechtseweg. De buitenplaats maakte onderdeel uit van de buitenplaatsenreeks die bekend staat als de Stichtse Lustwarande. De Stichtse Lustwarande is een gordel van meer dan 100 buitenplaatsen langs de zuidwestflank van de Utrechtse Heuvelrug, van De Bilt tot Rhenen. De Lustwarande kenmerkt zich door fraaie huizen, tuinen die veelal zijn aangelegd in landschapstijl en imposante parkbossen. Ook de ruimtelijke variatie van hoog en laag en open en gesloten (bossen afgewisseld met weilanden en akkers) is zeer karakteristiek voor het gebied.

In 1903 wordt het landgoed Eikenstein door de Staat der Nederlanden aangekocht en in 1905 wordt hier de bouw van een 'Tuchtschool voor Meisjes' naar ontwerp van W.C. Metzelaar (1848-1918) gerealiseerd. In de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw hebben er veel wijzigingen plaatsgevonden, zowel aan de gebouwen alsook op het terrein zelf.

Om een beeld te geven van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied, is een onderzoek uitgevoerd naar de historische ontwikkeling van de tuin- en parkaanleg van het terrein van de voormalige jeugdinstelling Eikenstein en is



tegelijkertijd een waardeverwachting van de actuele situatie gegeven. De rapportage<sup>25</sup> hiervan is volledigheidshalve als bijlage (nr. 14) bij deze plantoelichting opgenomen.

Geconstateerd is dat de 19<sup>e</sup>-eeuwse ontginningsverkevelingsstructuur niet meer herkenbaar is in de actuele situatie. Bovendien behoorden het noordelijk deel van het huidige terrein en de parkeerplaats aan de oostzijde niet bij de oorspronkelijke buitenplaats.

In de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw is de oorspronkelijke tuinaanleg in landschapsstijl op Eikenstein vrijwel geheel verdwenen door de bouw van de tuchtschool en latere uitbreidingen. Een deel van de aanleg aan de straatzijde, inclusief een deel het voorplein, is verloren gegaan bij de verbreding van de Utrechtseweg in 1933. Dit plein is verkleind en opnieuw ingericht in samenhang met de Metzelaar-gebouwen. De aanleg is hier niet historisch maar wel passend bij het zicht vanaf de straat op het monumentale complex.

De inrichting van de rest van het terrein in de 20<sup>e</sup> eeuw is qua aanleg praktisch en functioneel met voorzieningen als een sportplaats, parkeerplaats en voor gemotoriseerd vervoer geschikte uitwegen en met aandacht voor de privacy die het gebruik als tuchtschool/ Justitiële Jeugdinrichting vereist.

De tuinhistorische waarde van het terrein van de voormalige jeugdinrichting Eikenstein is in de huidige situatie dan ook van weinig belang / waarde voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied. Uitzondering vormt het 'voorplein' die vanaf de Utrechtseweg gezien kan worden als een samenhangend front dat bijdraagt aan de monumentale uitstraling van het complex en welke als zogenaamde 'hoofdmoment' van de aanleg gekarakteriseerd kan worden.

Om bovenstaande reden is het plangebied niet aangewezen als beschermd stads- en/of dorpsgezicht op basis van de hiervoor geldende wet- en regelgeving en maakt het evenmin deel uit van een zogenaamd attentiegebied en/ of laanstructuur die vanuit de gemeentelijke Erfgoedverordening bescherming genieten (zie ook figuur 35).

De beschreven cultuurhistorische waarde van het 'voorplein' wordt met de beoogde plannen ook niet gewijzigd en daarmee niet aangetast. Bovendien zullen de nieuw op te richten woongebouwen niet voor de bestaande (te behouden) gebouwen worden gebouwd, maar minimaal 40 meter achter de voorgevels van de bestaande dienstwoningen, waarmee de huidige uitstraling van het voorplein gewaarborgd blijft.

### Monumenten

Een gedeelte van het hoofdgebouw (het symmetrisch opgezette gebouw) en de twee voormalige dienstwoningen op het terrein Eikenstein, de zogenaamde voorgebouwen, zijn aangewezen als een gemeentelijk monument op basis van de Erfgoedwet. Het betreffen zogenaamde Metzelaar-gebouwen uit 1905-1908. Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van deze plantoelichting, zullen deze gebouwen als onderdeel van de planontwikkeling worden verbouwd en geschikt gemaakt voor een woonfunctie. Omdat de redengevende omschrijving van dit gemeentelijk monument (nr. 0355/426) summier is, is voor deze gebouwen een nader onderzoek uitgevoerd naar de naar de monumentale waarde en de nog aanwezige

---

<sup>25</sup> Stichting In Arcadië, 'Voormalige jeugdinrichting Eikenstein - tuinhistorische verkenning', 16 januari 2019

monumentale elementen van het object<sup>26</sup>. Bij de verbouwing zal hier rekening mee worden gehouden. Voor een goed beeld is de rapportage van dit waardestellend bouwhistorisch onderzoek als bijlage (nr. 15) bij deze plantoelichting gevoegd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij de wijziging van een monument, een omgevingsvergunning nodig is. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) adviseert het college van B&W op bouwplannen voor gemeentelijke monumenten.

### **5.10.3 Conclusie**

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de volledigheid wordt gemeld dat, voorafgaand aan de verbouwing van de te behouden monumentale gebouwen op het terrein, nog wel een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

## **5.11 DUURZAAMHEID**

### **5.11.1 Algemeen**

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

### **5.11.2 Wetgeving en beleid**

#### Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO<sub>2</sub>-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen.

Belangrijk daarbij is de gewijzigde Gaswet per 1 juli 2018. Op grond daarvan krijgen nieuwe gebouwen kleinverbruikers (zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen) geen gasaansluiting meer.

Tevens geldt dat per 1 januari 2021 nieuwbouwwoningen, waar een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, bijna energieneutraal moeten zijn. Deze woningen moeten dan voldoen aan de BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw). Deze eisen komen in de plaats van de voorheen geldende EPC-normen (EPC stond voor Energie Prestatie Coëfficiënt). De geldende indicatoren zijn geïnspireerd op de Trias Energetica: eerst de energievraag beperken, dan energie uit hernieuwbare bronnen gebruiken en voor het restant eindige energiebronnen efficiënt benutten.

---

<sup>26</sup> *De Fabryck, 'Voormalige Justitiële Jeugdinstelling Eikenstein te Zeist - Waardestellend bouwhistorisch onderzoek', 16 oktober 2020*

### Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren.

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

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO<sub>2</sub>-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

### Gemeentelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders van Zeist heeft in februari 2022 nieuw beleid omtrent duurzaam bouwen vastgesteld. Met de notitie "Zeist bouwt duurzaam" is het beleid uit 2017 en 2019 geactualiseerd en aangescherpt.

De ambitie is nog steeds om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn, met als tussendoel de realisatie van 30% van de opgave in besparing en duurzame opwek in 2030. De gemeente wil dat bereiken door onder meer aan gebouweigenaren, bouwers en ontwikkelaars een extra bijdrage te vragen bij nieuwbouwprojecten en ingrijpende renovaties. Hen wordt gevraagd rekening te houden met hergebruik van materialen, natuur en milieu, hittestress, energieverbruik en periodes van droogte en wateroverlast.

In dit kader zijn voor alle nieuwbouwprojecten in Zeist *eisen én ambities* geformuleerd. Ze gelden zowel voor woningen als voor andere gebouwen. Ook is een deel van de eisen en ambities nu gericht op ingrijpende renovaties. De eisen en ambities uit het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen worden hieronder per thema puntsgewijs weergegeven.

<b>Thema</b>	<b>Eisen</b>	<b>Ambities</b>
Energie: woningbouw	<ul style="list-style-type: none"><li>• Energieleverende woningen</li><li>• Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak</li><li>• Grotere projecten: GPR* gemiddeld een 8,0</li></ul>	
Energie: Utiliteit	<ul style="list-style-type: none"><li>• Energieneutraal op gebouwniveau</li><li>• Zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak</li><li>• Grotere projecten: GPR gemiddeld een 8,0</li></ul>	
Energie: renovaties: woningbouw en utiliteit.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen nieuwe of grotere aardgas aansluitingen bij: ingrijpende renovatie waarbij ook de verwarmingsinstallatie wordt vervangen</li></ul>	
Klimaatadaptatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen aansluiting hemelwaterafvoer op riolering</li><li>• Waterberging van minimaal 45 liter per m<sup>2</sup> bebouwd grondoppervlak</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tegengaan verdroging: bevorderen infiltratie en beperken verharding</li><li>• Voorkomen hittestress: toepassen warmte werende</li></ul>

		materialen en zonwering
Groen en natuur inclusief bouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal twee type voorzieningen voor vogels en/of vleermuizen</li> <li>• Behoud van waardevol groen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoveel mogelijke beplanting toepassen.</li> <li>• Gebruik natuurlijke erfscheidingen</li> <li>• Toepassen verticaal groen</li> </ul>
Circulair bouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aangescherpte MPG eis met 10%</li> <li>• Toepassen secundaire of bio-based materialen van minimaal 5% volume</li> <li>• Grotere projecten: opstellen materialenpaspoort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassen duurzaam beton</li> <li>• Maximaliseren toepassen hergebruikte materialen</li> <li>• Vergroten van losmaakbaarheid</li> <li>• Lange levensduur van materialen/bouwonderdelen en vergroten kans herbruikbaarheid</li> </ul>
Duurzame bouwplaats		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperken van afval</li> <li>• Beperken vervoersbewegingen</li> <li>• Gebruik elektrische apparatuur en vervoer</li> </ul>

*\* Met de tool GPR-gebouw kan worden bepaald hoe duurzaam de woning wordt gebouwd op het gebied de thema's 'energie' en 'milieu en materiaalgebruik'. Daarnaast worden ook andere duurzaamheidsaspecten zoals gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde meegenomen. Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst'*

Afwijking van de eisen uit het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen is mogelijk indien inzichtelijk wordt gemaakt dat dit niet haalbaar is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële worden aangedragen.

In de nota 'Klimaatbestendig Zeist' is bovendien een route uitgezet naar een klimaatbestendige gemeente in 2050. Voor nieuwbouw en herinrichtingsprojecten zijn in de bijlagen bij de nota concrete doelen en ambities uitgewerkt ten aanzien van wateroverlast, hitte, droogte en waterveiligheid.

### **5.11.3 Relatie met het plangebied**

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

1. Energietransitie, energiebesparing en duurzame energie hebben een hoge prioriteit bij het ontwikkelen van nieuwe gebieden, wijken en woningen;
2. Klimaatadaptatie. De planontwikkeling is zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte;
3. Circulaire gebiedsontwikkeling, hergebruik van grondstoffen en het beperken van afvalstromen wordt gestimuleerd;
4. Gezondheid, leefomgevingen waar het aangenaam te verblijven is en die aanzetten tot gezond gedrag.

Anterieur worden prestatieafspraken gemaakt op zowel gebiedsniveau als op woningniveau.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen bovendien ook alle verplichte

documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

## **5.12 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING**

### **5.12.1 Regelgeving**

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

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

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

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

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

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

### **5.12.2 Beoordeling plan**

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfspvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 207 woningen in de kern Zeist, binnen een plangebied dat ca. 4 hectare groot is. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden.

Gelet op de kenmerken van dit project, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempel uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2, stedelijke ontwikkeling van 2000 of meer woningen), de plaats van het project (in de bebouwde kom, nabij het centrumgebied van Zeist), de grote afstand tot aan beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden) en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Dit blijkt



ook uit de beschrijvingen en onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Wel zal voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders van Zeist) een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen, zodat ook formeel voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving hieromtrent (art. 7.17, derde lid jo. Art. 7.16 Wet milieubeheer). Als onderdeel van dit besluit zal nog een zogenaamde aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld.

### **5.12.3 Conclusie**

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

## **6 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 ALGEMEEN**

#### **6.1.1 Inleiding**

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

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

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

#### **6.1.2 Digitaliseringsvereisten**

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

## **6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING**

### **6.2.1 Regels**

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

### **6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), in combinatie met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

### **6.2.3 Toelichting op de artikelen**

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

#### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

##### Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

##### Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

## **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### Artikel 3 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is afgestemd op de bestaande nutsvoorziening binnen het plangebied, een transformatorhuis op perceelnr. 1166. Andere bedrijfsfuncties dan voorzieningen voor het openbaar nut zijn niet toegestaan.

Gebouwen zijn daarbij uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. De bouwhoogte hiervan mag maximaal 4 meter bedragen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn nadere regels opgenomen. De bouwregels zijn daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord'.

### Artikel 4 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor de bestaande monumentale (en te behouden) gebouwen op het terrein van Eikenstein, alsook voor de tussenliggende en direct aangrenzende gronden. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan: maatschappelijke voorzieningen en wonen.

De maatschappelijke functie is een vertaling van de maatschappelijke bestemming uit het bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' en betreft een brede bestemming waarbinnen diverse maatschappelijke functies mogelijk zijn en ook kunnen worden uitgewisseld. Zo zijn er onder meer voorzieningen met betrekking tot religie, verenigingsleven, onderwijs, openbare- en bijzondere dienstverlening, gezondheidszorg toegestaan. Maar ook bejaardenzorg (waaronder zorgwoningen en/of een woonzorgfunctie verstaan wordt) behoort tot de mogelijkheden. Anders dan een reguliere woonfunctie gaat het bij deze woonvorm niet om zelfstandige bewoning en speelt de zorgcomponent een belangrijke rol. Het betreft een beschutte woonvorm met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging.

De woonfunctie binnen de bestemming 'Gemengd' is een vertaling van het stedenbouwkundig plan, met als doel ook zelfstandige bewoning toe te staan. Hoewel bij deze woningen een vorm van zorg tot de mogelijkheden behoort (zoals thuiszorg), gaat het hierbij om (nagenoeg) zelfstandige bewoning.

Bepaald is dat binnen deze bestemming én de bestemming 'Woongebied' in totaal maximaal 207 woningen zijn toegestaan.

Bovendien is binnen de gemengde bestemming de mogelijkheid geboden voor kleinschalige en buurtgerichte niet-woonfuncties ter versterking van het wonen en ter stimulering van ontmoeting tussen de bewoners van deze nieuwe buurt.

Gedacht wordt aan kleinschalige kantoorfuncties, zoals ruimtes voor (flex)werkplekken (tot maximaal 40 m<sup>2</sup> per ruimte), en daghoreca.

Voor de kleinschalige kantoorfuncties en daghoreca zijn specifieke definities opgenomen in artikel 1 (begrippen).

Binnen de oostelijke voormalige bedrijfswoning is bovendien de mogelijkheid geboden om een pension (verstrekken van logies) uit te oefenen. Met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – pension' is dit specifiek aangeduid.

Om de kleinschaligheid van de verschillende functies ook planologisch te borgen is het aantal vierkante meters voor deze functies tezamen gemaximeerd.

Voor de (hoofd)gebouwen is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen, waarbij ook de maximum toegestane goot- en bouwhoogten zijn aangeduid. Het bouwvlak mag daarbij volledig worden bebouwd, tenzij er een ander maximum bebouwingspercentage op de verbeelding is aangegeven. Verder geldt dat buiten de aangeduide bouwvlakken geen gebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van een (open) fietsstalling. Onder de twee nieuw te bouwen appartementengebouwen aan beide zijden van het monument is verder de mogelijkheid geboden om een (half)verdiepte parkeergarage te realiseren. Hiervoor

is de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen waaraan specifieke bouwregels zijn gekoppeld.

Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing van het gebied ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruik van gronden voor gemengd alleen is toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inrichting zoals aangegeven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' die als bijlage 3 bij de regels is toegevoegd. De landschappelijke inrichting dient binnen één jaar na gereedmelding van driekwart van de nieuw te bouwen woningen te worden aangelegd. Het doen van een gereedmelding is een verplichting (op grond van artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit) die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Om waarborgen te geven voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit is in deze bestemming een koppeling gemaakt met het 'Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan'. Zie daarover paragraaf 4.6 van deze toelichting.

#### Artikel 5 Groen

Het groene (midden)gebied tussen de verschillende woonclusters heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Het betreft een nieuwe groenverbinding in de vorm van plantsoenen, bermen en/of beplanting, waterpartijen en -infiltratievoorzieningen, zoals ook beschreven en in beeld gebracht in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' die als bijlage 3 is opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan.

Hoewel fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen binnen deze bestemming zijn toegestaan, geldt dit niet zonder meer voor ontsluitingswegen voor de aangrenzende woonclusters. Deze zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

Het oprichten van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Ook hiervoor geldt echter één uitzondering; ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – kas' (centraal in de in de nieuwe woonbuurt) is één gebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> groot toegestaan voor gemeenschappelijk gebruik. Dit ook ter stimulering van ontmoeting tussen de bewoners van de nieuwe buurt.

Om waarborgen te geven voor het behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden is in deze bestemming een koppeling gemaakt met het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'. Zie daarover paragraaf 4.6 van deze toelichting.

#### Artikel 6 Groen - Landschapswaarden

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen en behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden, zoals beschreven in de het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' die als bijlage 3 is opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden, ter bescherming van deze waarden.

Parkeervoorzieningen en parkeerterreinen zijn niet toegestaan, behalve op de specifiek daarvoor aangeduide locaties op de verbeelding, middels de aanduiding 'parkeerterrein'.

Het oprichten van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Ditzelfde geldt voor erf- en perceelscheidingen bij woningen.



Om waarborgen te geven voor het behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden is in deze bestemming een koppeling gemaakt met het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan'. Zie daarover paragraaf 4.6 van deze toelichting.

#### Artikel 7 Verkeer

De hoofdonthuizing van het gebied op de Laan van Eikenstein, alsmede de openbare parkeergelegenheid die hier is voorzien, is bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming is overeenkomstig de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan en in de directe omgeving en zijn aangewezen voor (onder meer) wegen en parkeervoorzieningen.

Er zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van deze voorziening en algemene nutsvoorzieningen.

#### Artikel 8 Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden die tot de tuin bij het perceel Utrechtseweg 39 behoort, na de grondruil tussen de ontwikkelende partijen van Eikenstein en de eigenaren van het aangrenzende perceel Utrechtseweg 39. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, wel andere bouwwerken zoals bijvoorbeeld erf- of perceelafscheidingen.

#### Artikel 9 Woongebied

Een groot deel van het noordelijk deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Bepaald is dat binnen deze bestemming én de bestemming 'Gemengd' in totaal maximaal 207 woningen zijn toegestaan. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn alle typen woningen mogelijk, zowel grondgebonden woningen (vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen/ twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen) als gestapelde woningen (appartementen, waaronder ook zogenaamde 'beneden-boven woningen' worden gerekend). Daarbij geldt dat tenminste 82 woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoning, binnen de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Woongebied' tezamen. Voor het begrip sociale huurwoningen is aangesloten bij de definitie uit de vastgestelde 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Zeist 2023' (geldend vanaf 2 maart 2023).

Binnen de woonbestemming kunnen ook de bijbehorende openbare ruimtes, de verblijfsgebieden en de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, verkeersvoorzieningen, nuts-, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen gerealiseerd.

Gekozen is voor een globale bestemming ten behoeve van flexibiliteit voor de gebiedsontwikkeling. Op basis van deze globale eindbestemming kunnen rechtstreeks omgevingsvergunningen voor bouwen worden verleend. Binnen de bestemming zijn de infrastructuur, de openbare ruimte en de woningen niet strak vastgelegd. Wel zijn in de bestemming regels opgenomen om de rechtszekerheid van omwonenden en gebruikers van gronden rondom het plangebied te waarborgen. Zo is middels een bouwvlak aangegeven waarbinnen de nieuwe woningen gebouwd moeten worden, waarmee tegelijkertijd de afstand daarvan tot bestaande woningen is vastgelegd. Maar omdat er meerdere, relatief grote bouwvlakken van toepassing zijn, is wel de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per (type) woning vastgelegd. Met de aangegeven maximale oppervlakten van gebouwen die op het bouwperceel zijn toegestaan, wordt de zogenaamde 'footprint' bedoeld.

Ook is vastgelegd wat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen mag zijn. Deze zijn op de verbeelding aangeduid en verwijzen naar het onderliggende stedenbouwkundige plan. De nieuw te bouwen woningen bestaan in de basis uit grondgebouwen woningen (rij, twee-onder-een-kap en vrijstaand) en

worden uitgevoerd in twee bouwlagen, met een gereduceerde derde laag. Hiervoor zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Verder is de groenstructuur aan de randen van enkele woonclusters vastgelegd middels de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – bostuin'. Deze gronden worden wel uitgegeven, maar het is nadrukkelijk de bedoeling dat bij het gebruik als tuin het boskarakter van deze gronden en de natuurlijke en landschappelijke waarden van het boskarakter, in stand wordt gehouden. Om deze reden zijn binnen deze aanduiding gebouwen niet toegestaan en is voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden (zoals het kappen van bomen) een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld.

En om ervoor te zorgen dat op de gronden binnen deze aanduiding geen vergunningvrije bouwwerken opgericht (kunnen) worden, is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – bostuin' niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Bor. Daarmee wordt aan de uit te geven woonpercelen het boskarakter extra benadrukt en beschermd. De relatie met de aangrenzende bosranden maak namelijk dat het oprichten van vergunningvrije bouwwerken op diverse gedeelten van de nieuwe woonpercelen ongewenst is.

Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruik van gronden voor wonen alleen is toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inrichting zoals aangegeven in het 'Voorlopig ontwerp inrichtingsplan' die als bijlage bij de regels is gevoegd. De landschappelijke inrichting dient binnen één jaar na gereedmelding van driekwart van de nieuw te bouwen woningen te worden aangelegd. Het doen van een gereedmelding is een verplichting (op grond van artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit) die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Om waarborgen te geven voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit is in deze bestemming een koppeling gemaakt met het 'stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan'. Zie daarover paragraaf 4.6 van deze toelichting.

#### *Erfbebouwing*

Verder zijn in de regels, bouwregels opgenomen voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) bij grondgebondenwoningen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Deze regels zijn afgestemd op bouwregels zoals die in de gemeente Zeist gebruikelijk is. Zo is de gezamenlijke oppervlaktemaat van bouwvergunningplichtige bouwwerken en overkappingen op 40 m<sup>2</sup> gesteld. Deze gezamenlijke oppervlaktemaat mag toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bouwwerken en overkappingen is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel van 50% bepaald.

#### *Beroep en bedrijf aan huis*

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

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

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

Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage (nr. 1) toegevoegd. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

#### Artikel 10 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een archeologische verwachtingswaarde.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het uitvoeren van diverse (grond)werkzaamheden eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 45 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

De ligging van deze dubbelbestemming is afgestemd op de rapportage als onderdeel van de uitgevoerde archeologische opgraving en het aanvullende proefsleuvenonderzoek (BAAC, juli 2021) en heeft betrekking op een zone van ca. 450 m<sup>2</sup> in het zuidoosten van het plangebied die door de aanwezigheid van bomen niet onderzocht kon worden.

De voorwaarde voor archeologisch onderzoek met betrekking tot de diepte van de bodemingrepen is afgestemd op vindplaats 2, zoals benoemd in het door het bevoegd gezag (de burgemeester en wethouders van Zeist) genomen selectiebesluit op 13 mei 2019. Concreet betekent dit dat voorafgaand aan (grond)werkzaamheden in deze zone door het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden kunnen worden.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

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

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

#### Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Er kunnen echter overschrijdingen vanwege bijzondere kapvormen danwel bestaande gebouwen voorkomen. In dit artikel is daarvoor een bepaling opgenomen. Verder is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, afgestemd op de regeling binnen de gemeente Zeist gebruikelijk is. Ondergronds bouwen / de onderkeldering van gebouwen moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf plaatsvinden. Ingangspartijen tot de kelder en

voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

#### Artikel 13 Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen opgenomen die veelal meer dan 1 bestemming bestrijken. Het betreft in dit geval de gebiedsaanduiding 'milieuzone - 100-jaarsaandachtsgebied'. Binnen deze zone zijn de provinciale regels ter bescherming van de drinkwatervoorziening van toepassing.

#### Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

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

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

#### Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

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

- het actueel houden van de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'.
- het in geringe mate wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken en aanduidingsgrenzen.

#### Artikel 17 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeerbepalingen, dienen daarom in ruimtelijke plannen te worden opgenomen. Er geldt een overgangstermijn voor bestaande ruimtelijke plannen tot 1 juli 2018.

In dit kader heeft de gemeente Zeist het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' vastgesteld (d.d. 11 september 2018), met als doel een uniforme parkeerregeling voor alle ruimtelijke plannen.

In het voorliggende bestemmingsplan is hierbij aangesloten door de betreffende parkeerbepaling één op één over te nemen. Aan de hand van de normen in deze nota worden de definitieve (bouw)plannen getoetst. Dit geldt dus voor de verschillende typen woningen (waaronder de beoogde zorgwoningen), alsook de andere functies die binnen het plan mogelijk worden gemaakt.

Voor de parkeernorm van de sociale huurwoningen zijn echter specifieke afspraken gemaakt. De parkeernorm voor deze woningcategorie is ook in dit artikel vastgelegd.

## **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

### Artikel 18 Overgangsrecht

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

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

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

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

### Artikel 19 Slotregel

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

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het terrein Eikenstein aan de Utrechtseweg in de kern Zeist mogelijk. Het betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze worden door middel van leges gedekt. Ook eventuele planschadeposten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer, alsmede de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zeist wordt in dit kader een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

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



## **8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 VOORBEREIDINGSFASE**

#### **8.1.1 *Inspraak***

In januari 2016 heeft de gemeente Zeist te kennen gegeven dat er behoefte ontstaan was aan een gebiedsvisie voor de Utrechtseweg Noord, waar de locatie Eikenstein met de voormalige Justitiële Jeugdinstelling onderdeel van uitmaakt. Aanleiding vormde het vertrek van deze penitentiaire inrichting in het voorjaar van 2016, alsook de signalen dat TNO (gelegen bij de kruising van de Utrechtseweg en de Kromme-Rijnlaan) en het datacenter van de Rabobank (gelegen aan de Laan van Eikenstein 9, het zogenaamde Rabofacet) zouden vertrekken.

Daarmee komen drie relatieve grote locaties beschikbaar voor (her)ontwikkeling, wat een meer integrale aanpak en visie vereist.

In november 2016 is de tussentijds opgestelde landschapsvisie als raamwerk voor de gebiedsvisie in het theater gepresenteerd aan de buurtbewoners en diverse aanwezige raadsleden. 'De Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord' is op 12 december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

Vervolgens is in 2018 op initiatief van het Rijksvastgoedbedrijf en in samenwerking met de gemeente Zeist, voorafgaand aan de verkoop van Eikenstein (bebouwing en grondgebied) door het Rijksvastgoedbedrijf, een beknopt participatietraject doorlopen met omwonenden en vertegenwoordigers van belangenorganisaties. Doel was om specifieke wensen en aandachtspunten mee te geven aan de koper(s) van Eikenstein, aanvullend op de Gebiedsvisie. Dit heeft geresulteerd in het 'Participatierapport Eikenstein, Zeist' (4 juli 2018).

Bij dit rapport is ook het document 'Rendez Vous Eikenstein' opgenomen, een conceptuele voorstelling van ideeën en bijpassende afbeeldingen. Dit document heeft de gemeente opgesteld vanuit haar wens om het sociaalmaatschappelijk programma het best tot zijn recht te laten komen.

In het voorjaar en de zomer van 2020 is gewerkt aan een concept-stedenbouwkundig plan voor Eikenstein. Hierover heeft de initiatiefnemer gesproken met diverse belangengroepen, direct aanwonenden en andere stakeholders. In september 2020 is dit concept-stedenbouwkundig plan online gepresenteerd. Iedereen kon reageren op de plannen voor de bouw van woningen in en bij het monumentale gebouw, met versterking van het groen rond de woonclusters achter het monument. Zowel particulieren als organisaties hebben inhoudelijk gereageerd, wat tot een aanpassing van het stedenbouwkundig heeft geresulteerd zoals dat in het nu voorliggende bestemmingsplan is opgenomen.

#### **8.1.2 *Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro***

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd worden over het (concept)ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening.

De provincie Utrecht, het waterschap HDSR en Vitens hebben gereageerd op het plan. Hieronder wordt daar inhoudelijk op ingegaan, waarbij ook de reactie van de gemeente is aangegeven.

#### ***Reactie Provincie Utrecht***

De provincie Utrecht geeft aan dat het goed is dat de gemeente Zeist weer voorziet in een woningbouwontwikkeling binnen het stedelijk gebied, aangezien de woningbouwopgave in de provincie omvangrijk is.

Er wordt geconstateerd dat het plan deels in de historische buitenplaats zone (CHS)

ligt, waarbij het gaat om het voorste gedeelte van het perceel tot ongeveer halverwege het hoofdgebouw. De provincie geeft aan dat de referentie naar de voormalige buitenplaats Eikenstein in dit plan ontbreekt. Het behoud van het monumentale hoofdgebouw is helder, maar de relatie met Eikenstein als buitenplaats nog niet. Het inrichtingsplan doet hier een summier aanzet toe. Dit kan sterker worden uitgewerkt. Dit geldt ook voor de beoogde samenhang tussen hoofdgebouw en de woonwijk. Een beeldkwaliteitsplan zou meer duiding kunnen geven in de beoordeling van de opzet van de nieuwbouw. Inmiddels is deze opgevraagd en ontvangen. Naar aanleiding van het bestuderen van het nagezonden BKP volgt een aanvullende reactie.

Verder wordt terecht opgemerkt dat het plan zich bevindt binnen het 100-jaarsaandachtsgebied. In Paragraaf 3.3.2 wordt echter verwezen naar het PMV. Het PMV staat op diverse plekken in de tekst benoemd terwijl deze is overgegaan in de IOV (Interim Omgevingsverordening). Verzocht wordt om dit aan te passen. Ook dient risico voor de kwaliteit van de drinkwaterbron door functiewijziging vermeden te worden.

Tot slot heeft paragraaf 3.3.3 als titel Bodem-, water- en milieubeleidsplan 2016-2021. Inmiddels is het nieuwe Bodem en water plan 2022 – 2027 van kracht.

#### Antwoord gemeente

In het specifiek voor dit plan opgestelde 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan' is de nodige aandacht besteed aan de (cultuur)historie. De reactie op dit BKP wordt met belangstelling ontvangen.

De verwijzing naar de Provinciale Milieu Verordening (PMV) wordt aangepast, en vervangen door de bepalingen uit de IOV. Daarbij wordt ter signalering van de provinciale regels voor de bescherming van de grondwaterwinning de gebiedsaanduiding 'milieuzone - 100-jaarsaandachtsgebied' in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. De tekst in paragraaf 3.3.3 van de plantoelichting wordt geactualiseerd.

#### **Reactie waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)**

Het HDSR heeft aangegeven dat het gemeentelijke klimaatbeleid beter benoemd moet worden in de plantoelichting. Ook dient de eis om 45 millimeter water op te kunnen vangen in het plangebied verwerkt te worden in de regels van het plan.

#### Antwoord gemeente

In paragraaf 5.11 van de plantoelichting wordt de tekst aangevuld met de verwijzing naar de nota 'Klimaatbestendig Zeist'. In deze nota is een route uitgezet naar een klimaatbestendige gemeente in 2050. Voor nieuwbouw en herinrichtingsprojecten zijn in de bijlagen bij de nota concrete doelen en ambities uitgewerkt ten aanzien van wateroverlast, hitte, droogte en waterveiligheid.

De eis om 45 millimeter water op te kunnen vangen in het plangebied wordt middels een zogenaamde voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan (artikel 7.6.5) opgenomen. Daarmee is deze waterbergings eis ook vanuit planologisch oogpunt geborgd.

#### **Reactie Vitens**

Door Vitens wordt aangegeven dat in de plantoelichting nog verwezen wordt naar PMV. Dit is verouderd.

Verder wordt verzocht om een aanduiding 'milieuzone - 100-jaarsaandachtsgebied' op de verbeelding op te nemen, en dit ook in de regels en plantoelichting te verwerken en te benoemen. Hiervoor zijn diverse tekstvoorstellen toegezonden.

### Antwoord gemeente

De verwijzing naar de Provinciale Milieu Verordening (PMV) wordt aangepast, en vervangen door de bepalingen uit de IOV.

Ook is een gebiedsaanduiding 'milieuzone - 100-jaarsaandachtsgebied' in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Zowel op de verbeelding, in de regels alsook een verwijzing in de plantoelichting. De aangeleverde tekstvoorstellen zijn hiervoor als basis gebruikt.

## **8.2 ONTWERPFASE**

Het ontwerpbestemmingsplan "Eikenstein, Utrechtseweg 37 Zeist" heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf donderdag 16 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingekomen. Hiervan is 1 zienswijze 'pro forma' ingediend en aangevuld binnen een nader gestelde termijn (2 weken).

Alle zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk en in behandeling genomen.

In de bijlage is de 'Nota van zienswijze' behorend bij dit bestemmingsplan opgenomen, met daarin de samenvatting en beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Hiernaar wordt verwezen.

Overigens heeft de provincie Utrecht (ambtelijk) ook nog een reactie op het ontwerpbestemmingsplan gegeven. Dit betreft echter geen officiële zienswijze, maar de reactie is in de 'Nota van zienswijze' wel samengevat weergegeven en van een antwoord voorzien.

De zienswijzen hebben geleid tot diverse aanpassingen in het bestemmingsplan, zowel op de verbeelding, alsook in de regels en in de plantoelichting. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad dan ook gewijzigd vastgesteld. In de 'Nota van zienswijzen' is een overzicht van de wijzigingen weergegeven.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**BIJLAGE 1 PLAN EIKENSTEIN IN ZEIST, VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK**

BuroDB

20 januari 2022

**BIJLAGE 2 PLAN EIKENSTEIN IN ZEIST, AKOESTISCH ONDERZOEK  
WEGVERKEER**

BuroDB  
8 juni 2022



**BIJLAGE 3 VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK  
UTRECHTSEWEG 37 ZEIST**

Tauw bv  
31 maart 2017

**BIJLAGE 4 VERVOLGONDERZOEK BOMENBESTAND EN ECOLOGISCHE  
KWALITEITEN / VOORMALIG JEUGDETENTIECENTRUM  
EIKENSTEIN**

Koenders & Partners adviseurs en procesmanagement bv  
1 november 2016

**BIJLAGE 5 ECOLOGISCHE QUISCKSCAN EIKENSTEIN, UTRECHTSEWEG EN  
LAAN VAN EIKENSTEIN TE ZEIST**

Koenders & Partners adviseurs en procesmanagement bv  
29 juni 2018

**BIJLAGE 6 NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK VLEERMUIZEN EN  
HAZELWORMEN, EIKENSTEIN, UTRECHTSEWEG 37 TE ZEIST**  
Koenders & Partners adviseurs en procesmanagement bv  
21 december 2018

**BIJLAGE 7 ONTHEFFING WET NATUURBESCHERMING GEWONE  
DWERGVLEERMUIS**

Provincie Utrecht  
16 juli 2020

**BIJLAGE 8 QUICK SCAN ECOLOGIE EIKENSTEIN TE ZEIST**  
(t.b.v. de ontsluiting via de Laan van Eikenstein)  
Els & Linde B.V.  
24 augustus 2020



**BIJLAGE 9 BOMENINVENTARISATIE EIKENSTEIN, UTRECHTSEWEG 37 TE  
ZEIST**

Econsultancy  
30 april 2020

**BIJLAGE 10 BOMENINVENTARISATIE LAAN VAN EIKENSTEIN TE ZEIST**

Econsultancy  
15 september 2020

**BIJLAGE 11 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIE EIKENSTEIN ZEIST (AERIUS-  
BEREKENING)**

mRO

6 juni 2023

**BIJLAGE 12 ZEIST, UTRECHTSEWEG 37, OPGRAVING EN AANVULLEND  
PROEFSLEUFENONDERZOEK**

M.C. Brouwer  
BAAC-rapport A-20.0076  
december 2021

**BIJLAGE 13 DEMARCATIERAPPORT JJI EIKENSTEIN**

Bureau Bouwwerk – Onderzoeks- en adviesbureau voor architectuur-,  
bouw- en cultuurhistorie  
10 september 2010

**BIJLAGE 14 VOORMALIGE JEUGDINRICHTING EIKENSTEIN -  
TUINHISTORISCHE VERKENNING**

Stichting In Arcadië

16 januari 2019

**BIJLAGE 15 WAARDESTELLEND BOUWHISTORISCH ONDERZOEK**

De Fabryck - Bureau voor Gebouwhistorisch Onderzoek V.O.F.  
16 oktober 2020



**BIJLAGE 16 BEPLANTING EIKENSTEIN ZEIST. OMGANG MET BEPLANTING;  
SELECTIE BOMEN VOOR BOOMEFFECTANALYSE**

Loo Plan B.V.

2 juni 2022

## **BIJLAGE 17 PARKEERBALANS MET TOELICHTING**

**BIJLAGE 18 BOMEN EFFECT ANALYSE EIKENSTEIN ZEIST.**

Copijn Boomspecialisten B.V.

16 september 2022

## **BIJLAGE 19 NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

