

VOORSTEL

Startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein



KAART 1: voorstel plangebied

Projectmanagementbureau
Gemeente Zeist

27 september 2005

voorstel

door college van burgemeester en wethouders op 27 september 2005

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Zorgcluster Hart van de Heuvelrug.....	3
1.3 Plangebied	3
1.4 Doel	3
1.5 RO-procedure.....	3
2. Geldend beleid voor het plangebied	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaal beleid	4
2.3 Gemeentelijk beleid.....	4
2.4 Ontwikkelingskader 8 maart 2004.....	4
3. Beoogde situatie plangebied	5
3.1 De Buurtschap	5
3.2 Voorterrein Altrecht.....	5
3.3 Bosgebied	6
3.4 Ontsluiting Sociale Werkvoorziening Zeist op de Dreef.....	6
4. Kwaliteit / Globaal programma van eisen	7
4.1 Gebruikswaarde	7
4.2 Belevingswaarde	7
4.3 Toekomstwaarde	7
4.3.1 Water/ bodem.....	7
4.3.2 Natuur/Landschap/ Cultuurhistorie.....	8
4.3.3 Verkeer	8
4.3.4 Leefbaarheid	9
4.3.5 Energie	10
4.3.6 Duurzaam bouwen	10
5. Keuze RO-procedure	11
6. Uitvoerbaarheid	12
6.1 Organisatie	12
6.2 planning.....	12
6.3 financiën	12
7. Communicatie	13
7.1 Algemeen	13
7.2 Samenspraak en informatie	13
7.3 Overleg leiding Sociale Werkvoorziening.....	15

1. Inleiding

1.1 *Aanleiding*

Het Sanatoriumterrein is een terrein met instellingsgebouwen, bijbehorende voorzieningen en een achterliggend bosgebied van ongeveer 25 hectare, gelegen aan de Oude Arnhemseweg.

In het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen gaande die niet kunnen wachten op de actualisatie van de bestemmingsplannen. Het gaat om uitbreidingen van Altrecht op het Sanatoriumterrein en de bouw van een buurtschap (zie 1.2.). Hiervoor wordt een projectprocedure voorbereid. Deze startnotitie geeft de kaders en uitgangspunten weer voor de RO-procedure en zal als randvoorwaarde aan de ontwikkelaar worden meegegeven.

De ruimtelijke invulling en onderbouwing van deze procedure worden opgenomen in de actualisatieronde bestemmingsplannen Zeist, in het bestemmingsplan Zeist Noord. Dit is gepland in 2006/2007.

1.2. *Zorgcluster Hart van de Heuvelrug*

In het kader van de ontwikkelingsvisie Hart van de Heuvelrug wordt de zorglocatie Dennendal (Den Dolder noordoost) ontmanteld (teruggegeven aan de natuur). Voor een deel van de cliënten is binnen Zeist gezocht naar een locatie om een buurtschap te kunnen realiseren. De wens is om een nieuwe woonbuurt te bouwen van zo'n 124 woningen, waarvan 17 speciale zorgwoningen met voorzieningen voor ongeveer 100 cliënten van de Stichting Reinaerde. Aan de woonomgeving worden bijzondere eisen gesteld.

De gemeente heeft in maart 2004 aangegeven het bespreekbaar te vinden om, onder randvoorwaarden en op maximaal 3,5 ha van het bosgebied van het Sanatoriumterrein, een herontwikkeling van een buurtschap toe te staan.

Zie verder paragraaf 2.1. en 2.2.

1.3. *Plangebied*

Het plangebied is gelegen in de wijk Zeist Noord, ten zuiden van de Dreef, ten westen van de Panweg, ten noorden van de Thorbeckelaan en Schermerslaan en ten oosten van de Oude Arnhemseweg (zie kaartje op de voorkant).

Op het terrein bevindt zich een grote diversiteit aan instellingsgebouwen (ongeveer twintig) van de stichting Altrecht met ongeveer 25 hectare bosgebied, eveneens in eigendom van de stichting Altrecht.

1.4. *Doel*

Het doel is de kaders aan te geven voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied Sanatoriumterrein, gebaseerd op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen.

De ruimtelijke herontwikkeling kent vier deelgebieden. Het gaat om:

- het voorterrein van Altrecht (het instellingenterrein),
- de buurtschap (nieuwbouw);
- het te handhaven bosgebied;
- de noordelijke ontsluiting van de Sociale Werkvoorziening Zeist.

1.5. *RO-procedure*

Er zijn drie bestemmingsplannen van kracht op het gebied:

- a) het bestemmingsplan 'Mooi Zeist', geldend voor het eerste al met zorggebouwen bebouwde gebied gelegen langs de Oude Arnhemseweg; Bestemming is 'Gast- en verpleeginrichting'
- b) het bestemmingsplan 'Plan in hoofdzaak 1948', bestemming 'Bos'.
- c) het bestemmingsplan Zeist-Noord met bestemming 'Bos'.

De beleidslijn van de gemeente is om geen kleine bestemmingsplannen te maken, doch slechts grote gebieden tegelijk te actualiseren. Om redenen van snelheid en communicatie is ervoor gekozen voor dit gebied vooruitlopend op de actualisatie een vrijstellingsprocedure conform artikel 19, lid 1 toe te passen. Zie hoofdstuk 5.

Waar mogelijk dienen de stukken voor de RO-procedure conform de opzet en systematiek van de Zeister bestemmingsplannen opgesteld te worden.

2. Geldend beleid voor het plangebied

2.1 *Rijksbeleid*

Ontwikkelingsplanologie heeft geleid tot het programma Hart van de Heuvelrug. Het programma is een speerpunt van de minister van VROM. Door een 'schaakspel' op de Utrechtse Heuvelrug, met name op militaire- en instellingenterreinen, moet zowel voor de natuur (het groen) als voor de naastgelegen bebouwde kernen (rood) een voordeel ontstaan.

In de intramurale zorg is een beleidsverschuiving gaande om cliënten meer in de maatschappij te integreren en daarvoor zoveel mogelijk in 'gewone' woonbuurten te laten wonen in plaats van op instellingsterreinen. 'Omgekeerde integratie' wordt dit genoemd. Hiervoor stelt het ministerie van WVZ subsidie beschikbaar.

2.2 *Provinciaal beleid*

Het programma Hart van de Heuvelrug heeft geleid tot een intentieovereenkomst (mei 2003), een raamovereenkomst (juni 2004) en de clusterovereenkomst Zeist-Zorgpilot (mei 2005).

De buurtschap op het Sanatoriumterrein is een essentieel onderdeel van deze overeenkomsten. Het vormt de eerste schakel en is daardoor cruciaal voor de voortgang en het slagen van het project. De doelstelling van het programma Hart van de Heuvelrug is rood voor groen waarbij het groen het uitgangspunt is. Om Dennendal groen te kunnen maken, moet er vervangende huisvesting zijn voor de daar wonende cliënten. In die keten vormt de realisatie van de buurtschap de eerste schakel.

In het streekplan van de provincie Utrecht (dec. 2004) is het programma Hart van de Heuvelrug opgenomen.

2.3 *Gemeentelijk beleid*

Vastgesteld beleid, waar de herontwikkeling Sanatoriumterrein aan getoetst dient te worden, wordt onder andere verwoord in:

- Structuurplan Zeist
- Zeist aan Zet
- Groenstructuurplan
- Beleidsnota 'Bomen in Zeist'
- Bomenverordening 2005
- Welstandsnota Zeist
- Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan
- Wegencategorisering Zeist
- Parkeerbeleidsnota Zeist

De kwaliteitsrandvoorwaarden van de gemeente zijn voor de buurtschap verder uitgewerkt in hoofdstuk 4: Kwaliteit / globaal programma van eisen.

2.4 *Ontwikkelingskader 8 maart 2004*

Het ontwikkelingskader van 8 maart 2004 (raadscommissie Ruimte) komt te vervallen. Het wordt vervangen door deze startnotitie.

Op basis van overleg met bewoners (o.a. workshops mei/juni 2004: zie Hfst. 7) hebben twee aanpassingen op het ontwikkelingskader plaatsgevonden. De bebouwing op de boslocatie vindt niet plaats binnen het aangewezen kader, maar in een meer compact model. Het bosgebied wordt niet toegankelijk door het verdwijnen van de hekken, maar door beperkte doorgangen aan de zuidzijde die 's avonds en 's nachts dicht gaan.

Voorts is het aantal woningen met 24 toegenomen, maar deze worden buiten de boslocatie gerealiseerd.

3. Beoogde situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn vier deelgebieden te onderscheiden: de locatie waar de nieuwbouw voor de buurtschap gerealiseerd mag worden, het voorterrein van de Stichting Altrecht en het bosgebied. Bovendien is het voornemen om de ontsluiting van de Sociale Werkvoorziening aan de Thorbeckelaan (voor vrachtauto's) te verplaatsen naar De Dreef.

In april 2005 is de gebiedsvisie Sanatoriumterrein opgesteld door het bureau West8 in opdracht van Altrecht. De mutaties t.g.v. bewonersoverleg zijn verwerkt in een tekstbijlage en een nieuwe kaart (zie 'Resultaten bewonersoverleg Sanatoriumterrein'. De initiatiefnemers hebben de mutaties uit het bewonersoverleg overgenomen.

3.1. De Buurtschap

De buurtschap is een nieuwe woonvorm waar mensen met een verstandelijke beperking in een 'gewone' woonbuurt kunnen wonen. Zij vormen de doelgroep waar het om gaat. De kenmerken zijn:

- De behoefte van mensen met een verstandelijke beperking om te wonen tussen een gevarieerde buurtbevolking. In tegenstelling tot andere, meer geclusterde woonvormen is verspreid wonen door de gehele wijk belangrijk. Van de te bouwen woningen zal ongeveer 1 op de 7 woningen bestemd zijn voor de doelgroep. De overige woningen zijn bestemd voor een gevarieerde buurtbevolking.
- Een veilige infrastructuur, waarbij langzaam verkeer (voetgangers, fietsers, e.d.) de maat bepaalt. Dit brengt een buurtstructuur met zich mee die ook bijzonder geschikt is voor ouderen en kinderen.
- Belangrijk is dat de woningen voor de doelgroep zich niet aan de buitenzijde onderscheiden van de overige woningen in de buurt.
- Op korte afstand van de woningen voor de doelgroep een centrum met centrale en gemeenschappelijke voorzieningen. Niet allen winkels, apotheek, arts e.d., maar ook een ontmoetingsruimte waar gezamenlijke activiteiten georganiseerd kunnen worden. Voorzieningen voor dagbesteding en ontspanning.
- Binnen de wijk zijn zorgposten, dagcentra en personele voorzieningen aanwezig.
- Rolstoel toegankelijkheid van wijk, woning en voorzieningen. Een geringe afstand tot winkels en openbaar vervoer.

Locatie:

De locatie voor de buurtschap omvat maximaal 3,5 hectare van het Sanatoriumterrein en eveneens de voormalige Monutalocatie en de strook tussen het Sanatoriumbos en de bebouwing langs de Thorbeckelaan. Zie de nieuwe kaart van de gebiedsvisie, onderdeel van 'Resultaten bewonersoverleg Sanatoriumterrein'.

De locatie is gelegen in de 'oksel' van de Schermerslaan en de Thorbeckelaan.

Programma:

Voor het Sanatoriumterrein heeft de gemeente Zeist vastgesteld dat maximaal 100 woningen gerealiseerd mogen worden. Voor het overige plandeel is gerekend met een quotum van 24. Voor ondersteunende functies en gemeenschapsvoorzieningen is voorzien in circa 2.400 m² vloeroppervlak, terwijl er circa 800 m² bestemd is voor overige doelen (bijvoorbeeld kantoor, kinderdagverblijf, o.d).

Doelgroep:

De doelgroep bestaat uit 102 cliënten van de Stichting Reinaerde en ruim 100 woningzoekenden in Zeist/de regio.

3.2. Voorterrein Altrecht

De toekomstige ontwikkeling van Altrecht op het Sanatoriumterrein zal bestaan uit de verbouw van bestaande gebouwen, renovatie, het slopen en vervangen van bestaande gebouwen en het toevoegen van nieuwe gebouwen. Met deze ontwikkeling, die zich in de komende tien jaar zal voltrekken, ontstaat de mogelijkheid de huidige ruimtelijke structuur en de organisatie van buitenruimte te verbeteren. Zie gebiedsvisie Sanatoriumterrein Zeist van april 2005.

Locatie

De gebouwen van Altrecht worden gereorganiseerd in twee duidelijke clusters, gescheiden door een groene ruimte tussen bos en Oude Arnhemseweg. De clusters zijn ruimtelijk en niet persé functioneel van aard. De gebouwen in de twee clusters zijn georganiseerd rondom een plaats en hebben hun hoofdentree aan die plaats. Eén locatie is gelegen in de 'oksel' van de Oude Arnhemseweg en de Schermerslaan; de tweede locatie ligt eveneens aan de Oude Arnhemseweg, meer in de richting van De Dreef. Het voornemen is om de cluster dichterbij de openbare weg te schuiven. De zone tussen de twee clusters zal vanaf de Oude Arnhemseweg van parkzone overgaan in bos (uitbreiding bosgebied). Ook heeft Altrecht het voornemen het historische hoofdgebouw in ere te herstellen en de hoofdontsluiting te verleggen naar de hoek Oude Arnhemseweg / Schermerslaan, in het verlengde van de Sanatoriumlaan.

Bestemming

Het oude historische hoofdgebouw zal op termijn wellicht een andere functie krijgen, niet zijnde een gebouw voor de geestelijke gezondheidszorg. Te denken valt aan kantoren, ouderenhuisvesting, wonen e.d. Derhalve is een wijzigingsbevoegdheid gewenst. Dit kan ook voor andere gebouwen gelden, gezien de zich steeds wijzigende inzichten in het kader van de geestelijke gezondheidszorg en dus de mogelijkheid om flexibel met het bestemmingsplan te kunnen omgaan.

Doelgroep:

Cliënten en medewerkers van de Stichting Altrecht

3.3. Bosgebied

Voor het bosgebied zal een aanpassing aan de padenstructuur plaats moeten vinden als gevolg van de komst van de buurtschap en de plannen van Altrecht. Ook zal de afrastering, mat name langs de Schermerslaan en rondom de Buurtschap aangepast worden naar het model van de afrastering langs de Oude Arnhemseweg. Er zullen enkele toegangspoorten worden toegevoegd ter hoogte van de buurtschap en de Sociale Werkvoorziening.

Het bosgebied blijft eigendom van Altrecht.

3.4. Ontsluiting Sociale Werkvoorziening Zeist op de Dreef

De Sociale Werkvoorziening is gelegen aan de Thorbeckelaan. De ontsluiting van het perceel voor vrachtverkeer en de verkeersbewegingen van personeel wikkelen zich nu af via de Thorbeckelaan naar de Panweg en naar de Schermerslaan – Oude Arnhemseweg of Sanatoriumlaan. Dit patroon past niet in het streven van de gemeente Zeist om het gebied binnen de ring Dreef, Panweg, Schaerweijdelaan en Utrechtseweg als 30 km zone te kenmerken. Om die reden is een al oud plan opgepakt om de ontsluiting voor het vrachtverkeer te verplaatsen naar De Dreef.

De ontsluiting kruist een ecologisch interessante groenzone. Door bureau Waardenburg is aangegeven dat geen direct (negatief) fysiek effect optreedt. Wel ontstaat indirect voor migrerende fauna een barrière. Door onder de inrit een amfibieëntunnel aan te brengen kan deze barrière weggenomen worden.

4. Kwaliteit / Globaal programma van eisen

Met de bouw van de buurtschap dient een goede, duurzame, ruimtelijke invulling van Zeist te worden gerealiseerd. Een stukje Zeist dat herkenbaar is en waar de inwoners nog jaren trots en tevreden over zijn. Dit hoofdstuk met het globale programma van eisen is van toepassing op het onderdeel buurtschap.

Ruimtelijke kwaliteit kent drie onderdelen: de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. Voor een aantal onderwerpen wordt de basiskwaliteit via wetten geregeld, zoals voor geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, water, monumenten, archeologie, flora en fauna.

Voor alle onderstaande uitgangspunten geldt dat ze vanuit de eigen discipline een kwaliteitsverbetering opleveren. Bij een verdere concretisering moeten wellicht onderlinge tegenstrijdigheden tegen elkaar worden afgewogen om de kwaliteit van het totaal ten goede te komen.

4.1. *Gebruikswaarde*

De gebruikswaarde van het terrein neemt toe voor een deel van de cliënten van Reinaerde en voor een deel van de woningzoekenden in Zeist.

De gebruikswaarde van het bosgebied neemt iets af omdat het oppervlakte bos (met maximaal 3,5 ha.) kleiner wordt. De inzet van Altrecht en de gemeente om de gebruikswaarde te verhogen door het gebied veel toegankelijker te maken (hekken weg) en van Altrecht om een parkrandzone, boscircuit en uitkijktoren toe te voegen is door de bewoners niet ondersteund. In de workshops van mei/juni 2005 is duidelijk aangegeven dat de (gebruiks) waarde het hoogst blijft wanneer er zo min mogelijk verandert aan het bos, de hekken blijven en er slechts aan de zuidzijde beperkt toegangspoorten komen die 's avonds en 's nachts gesloten worden. De rust en natuur in het bos worden daarmee het meeste recht gedaan. Afhankelijk van de invulling van de voorzieningen voor de zorgwoningen (dagbesteding e.d.) is het mogelijk dat er een extra gebruikswaarde voor omwonenden wordt gerealiseerd.

Het volkshuisvestingsprogramma is vastgelegd in het ontwikkelingskader van 8 maart 2004.

Het gaat om de bouw van maximaal 100 woningen op het terrein van Altrecht (het bosgebied) en 24 woningen in aangrenzend gebied, in de volgende categorieën:

1/3 van de woningen moet gerealiseerd worden met als maximale verkrijgingsprijs van € 160.000,- (dan wel bij huur: huursubsidiiegrens van thans 582,24 euro)

1/3 van de woningen valt binnen de grenzen € 160.000,- tot € 250.000,-

1/3 van de woningen boven de € 250.000,-

Deze categorie-indeling geldt voor de woningen exclusief de zorgwoningen.

Het volkshuisvestingsbeleid wil stimuleren dat levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

4.2. *Belevingswaarde*

Het bebouwingstype moet passen in de schaal en architectuur van de (directe) omgeving (zie de Welstandsnota). De bouwhoogte dient beneden de ter plaatse aanwezige boomhoogte te blijven.

Een beperkt deel, dus ruim minder dan de helft van de bebouwing, mag gerealiseerd worden in (maximaal) vier bouwlagen.

Een beeldkwaliteitsplan moet onderdeel zijn van de in te dienen stukken.

4.3. *Toekomstwaarde*

Voor de toekomstwaarde, oftewel een duurzame ontwikkeling, wordt gekeken naar de zes aspecten water, natuur, verkeer, leefbaarheid, energie en duurzaam bouwen.

4.3.1. *Water/bodem*

Het plangebied ligt in de 100-jaarszone die rondom het grondwaterbeschermingsgebied is gelegen. De bodem bestaat grotendeels uit zand. Door het ontbreken van een waterafdekkende laag is de grondwaterstand afhankelijk van de regenval en varieert daarmee per seizoen. Het gebied ligt dusdanig hoog dat er eerder kans is op verdroging dan op wateroverlast.

Er zijn geen gevallen van bodemverontreiniging bekend in het gebied. Voorafgaand aan de bouw moet een bodemonderzoek plaatsvinden als mede geotechnisch onderzoek. Uitgangspunten zijn:

- Zoveel mogelijk regenwater infiltreren in de bodem, met behoud van bodemkwaliteit;

- Zoveel mogelijk water afkoppelen (in het kader van de Europese Kaderrichtlijn water);
- Zo min mogelijk verharding aanbrengen.

4.3.2. *Natuur/Landschap/Cultuurhistorie*

De wettelijke uitgangspunten zijn:

- De flora- en fauna moet geïnventariseerd worden. Indien nodig moet ontheffing worden aangevraagd of moeten mitigerende maatregelen worden getroffen.

De beleidsuitgangspunten zijn:

- Maximaal 3,5 ha van het bosgebied mag worden benut. (Zo min mogelijk aantasting van het bos en intensief ruimtegebruik om bestaand groen zoveel mogelijk te handhaven.)
- Het oorspronkelijke landschap zo mogelijk terug laten komen in de inrichting van het openbaar gebied; dus niet te stedelijk.
- Zoveel mogelijk bomen handhaven en inpassen in het ontwerp.
- Investeren in nieuw groen in verband met behoud van de stadsecologie. Dit is een eis in het kader van de Bomenverordening (kapvergunning).
- Rekening houden met de natuurwaarden zoals opgenomen in het rapport “Natuurwaarden Sanatoriumterrein te Zeist” van bureau Waardenburg d.d. 29-08-2005
- Onder de noordelijke ontsluiting van de Sociale Werkvoorziening Zeist moet een amfibieëntunnel worden aangebracht die voldoet aan het gestelde in “Natuurwaarden Sanatoriumterrein te Zeist”.
- Verlichting mag zo min mogelijk schade toebrengen aan fauna

Beleidsmatige uitgangspunten met betrekking tot cultuurhistorie zijn:

- De twee gemeentelijke monumenten (het hoofdgebouw en de kapel) moeten in stand blijven en mogen zonder vergunning niet worden gewijzigd.
- Er zijn geen archeologisch waardevolle plekken te verwachten op de locatie van de buurtschap.
- Het plangebied is grotendeels gelegen in een monumentale structuur. De plannen moeten voor advies aan de gemeentelijke monumentencommissie worden voorgelegd.

4.3.3. *Verkeer*

De uitgangspunten voor het thema verkeer zijn vastgelegd in het:

- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (1)
- Wegencategorisering Zeist (2)
- Parkeerbeleidsnota Zeist (3)
- Checklist toegankelijkheid Openbare ruimte (4)

Het plangebied kan worden gekenmerkt als een verblijfsgebied. Het wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de hoofdwegen De Dreef en de Panweg en aan de zuid- en westzijde door de erftoegangswegen Thorbeckelaan, Schermerslaan en Oude Arnhemseweg. Voor de vormgeving en inrichting van wegen en kruispunten worden de uitgangspunten van Duurzaam Veilig gehanteerd. Deze zijn voor Zeist vastgelegd in het Wegencategoriseringsplan.

De hoofdwegen van Zeist zijn in het Wegencategoriseringsplan gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen-min. Hierop geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. Oversteeklocaties voor langzaam verkeer zijn minimaal uitgerust met een middeneiland en kunnen ondersteund worden met snelheidsremmende of attentieverhogende maatregelen. Aansluitingen van erftoegangswegen op gebiedsontsluitingswegen zijn uitgevoerd als inritconstructie. Erftoegangswegen met een snelheid van 30 km/h kennen een niveauverschil tussen trottoir en rijbaan. Via de hoofdwegen wordt het verkeer in Zeist verdeeld en verzameld zodat het gebruik van de wegen in de verblijfsgebieden zo kort mogelijk is. De routes via de hoofdwegen zijn bewegwijzerd.

Het plangebied maakt deel uit van een groter verblijfsgebied dat begrensd wordt door vier hoofdwegen: De Dreef, Panweg, Schaerweijdelaan, Utrechtseweg. Binnen een verblijfsgebied staat de woonkwaliteit voorop en is het gemotoriseerd verkeer gelijkwaardig danwel ondergeschikt aan het langzaam verkeer. De maximumsnelheid in verblijfsgebieden is 30 km/h. Deze snelheid wordt door de vormgeving en inrichting

van de weg afgedwongen. Zonodig wordt dit ondersteund met snelheidsremmende voorzieningen en maatregelen die van invloed zijn op de verkeerscirculatie. Binnen een verblijfsgebied zijn geen voorrangssituaties. Kruispunten van solitaire fietsroutes met erftoegangswegen vormen hierop een uitzondering.

Langs het plangebied lopen twee hoofd fietsroutes. Van het centrum via de Oude Arnhemseweg naar Vollenhove en via de Thorbeckelaan/P.J. Oudlaan naar Vollenhove.. De Schermerslaan is een aanvullende fietsroute. De fietsroutes op de Oude Arnhemseweg en de Schermerslaan zijn uitgevoerd als vrijliggend fietspad. De fietsroutes moeten voldoen aan de criteria directheid, veiligheid, aantrekkelijkheid en comfort. Voor de vormgeving en inrichting van fietspaden worden de uitgangspunten van Duurzaam Veilig gehanteerd.

Voor het parkeren van motorvoertuigen zijn in de parkeerbeleidsnota Zeist de parkeernormen vastgesteld. Deze zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW. Uitgegaan wordt van de bovengrens van de kencijfers voor matig stedelijke gebieden. De normen voor de meest voorkomende functies zijn hieronder aangegeven.

hoofd functie	functie	eenheid	norm	aandeel bezoekers hierin *	opmerkingen
WONEN	woning duur	woning	2,1	0,3 pp/wo.	
	woning midden	woning	1,9	0,3 pp/wo.	
	woning goedkoop	woning	1,7	0,3 pp/wo.	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	0,6	0,3 pp/wo.	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening
WERKEN	kantoren (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	2	5%	
GEZONDHEIDSZORG	verpleeg-/verzorgingstehuis incl. zorgwoningen	wooneenheid	0,7	60%	

*) het aandeel bezoekers geeft het aandeel in de norm aan van te realiseren openbaar toegankelijke parkeerplaatsen.

Toegankelijkheid

Met de toename van het aandeel ouderen in onze maatschappij hecht de gemeente grote waarde aan de integrale toegankelijkheid van het verkeerssysteem. Voor de openbare ruimte heeft zij hiertoe een checklist opgesteld waaraan de inrichting wordt getoetst. Hiermee wordt beoogd infrastructuur aan te leggen die geen beperkingen oplegt aan het zelfstandig gebruik hiervan ongeacht of men jong of oud is of wel of geen functionele beperking heeft. De verkeersveiligheid van de infrastructuur valt buiten de checklist toegankelijkheid.

Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid in de wijk mag niet nadelig beïnvloedt worden door de voorgenomen wijzigingen. De effecten van de wijzigingen op de verkeersleefbaarheid dienen in kaart gebracht te worden. Zonodig worden voorstellen gedaan ter compensatie van eventuele negatieve effecten.

4.3.4. *Leefbaarheid*

De leefbaarheid van een woonbuurt wordt onder andere bepaald door de aan of afwezigheid van geluid, schone lucht en (beleving van) veiligheid.

Geluid

Binnen het plangebied is de geluidsbelasting afkomstig van de A28 lager dan 50 dB(A). Hetzelfde geldt voor de geluidsbelasting afkomstig van gemeentelijke wegen. Dit betekent dat dit aspect geen belemmeringen oplevert voor het bouwen van woningen in het plangebied. De cumulatieve geluidsbelasting afkomstig van verkeer komt niet boven de 55 dB(A) uit. Omdat een muur doorgaans een geluidsisolerende werking heeft van 20 dB(A), wordt het wettelijk binnenniveau van 35 dB(A) niet overschreden en zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

Aangezien burenoverlast één van de grootste bronnen van ergernis is, is het aan te bevelen hier speciaal aandacht aan te besteden. Een harde randvoorwaarde is het niet.

Luchtkwaliteit

Sinds 2001 moet er bij ontwikkelingen zoals gepland in Sanatoriumterrein, voldaan worden aan luchtkwaliteitsnormen die opgenomen zijn in het Besluit luchtkwaliteit (Blk). In het Blk staan grenswaarden genoemd voor diverse stoffen die in de lucht aanwezig zijn. Voor de meeste stoffen wordt in Nederland voldaan aan de norm. Dit geldt niet altijd voor de normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Volgens de Raad van State mogen nieuwe ontwikkelingen geen verhoging van de concentratie fijn stof tot gevolg hebben. Onderzoek moet dit aantonen.

Voor het Sanatoriumterrein geldt dat er geen gegevens bekend zijn in de directe omgeving. Omdat de locatie geen drukke locatie is, wordt uitgegaan van gegevens die in zijn algemeenheid voor Zeist gelden.

Sociale veiligheid

Tijdens de workshops is aangegeven dat in de huidige situatie overlast wordt ervaren door rondhangende jongeren en dat men zorg heeft over vandalisme bij openstelling van het bos. Om die reden is gekozen voor het handhaven van een hek en slechts aan de zuidzijde beperkt doorgangspoorten te realiseren die 's avonds en 's nachts gesloten worden.

Dit vereist verder speciale aandacht bij de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte, met name speelvoorzieningen e.d.

Gezien het belang van sociale veiligheid in de buurtschap, is het raadzaam het politiekeurmerk toe te passen.

Externe Veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarvan de risico-contour de plangrens overschrijdt. Ook een LPG-station is niet in de nabijheid aanwezig. Het plangebied valt tot slot buiten risico-contouren van spoor- en snelwegen. Een onderzoek naar (aardgas)buisleidingen moet nog worden uitgevoerd.

4.3.5. Energie

In het Zeister klimaatbeleid is de doelstelling opgenomen dat bij woningbouw gestreefd wordt een EPC te realiseren die 5-10% scherper is dan de waarde in het Bouwbesluit. Ook is als doelstelling opgenomen dat getracht wordt 70% van de woningen zongericht te verkavelen.

Het laten opstellen van een energievisie is niet verplicht maar wel aan te raden.

4.3.6. Duurzaam bouwen

Materiaalgebruik

De gemeente Zeist heeft een convenant Duurzaam Bouwen afgesloten met diverse bouwparticipanten waarin de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen als leidraad gebruikt worden. Het gebruik van duurzaam geproduceerd hout wordt in dit kader gestimuleerd omdat dan vernieuwbare grondstoffen worden gebruikt. De kwaliteiten van duurzaam geproduceerd hout sluiten aan bij de randvoorwaarden (milieuvriendelijk, duurzaam en aanpasbaar) zoals die in het ontwikkelingskader buurtschap Zeist zijn opgenomen.

Gebruik van hardhout mag alleen indien het een FSC keurmerk heeft.

5. Keuze RO-procedure

In de nota “Actualisering en beheer bestemmingsplannen voor de Gemeente Zeist” van januari 2005 is aangegeven:

“Streven naar beperking van het aantal vrijstellingsprocedures en overige bestemmingsplannen (zogenoemde postzegels), helemaal te voorkomen zijn ze nooit:

Uitgangspunt bij de actualisatie is dat projectontwikkelingen zoveel mogelijk worden meegenomen met de bestemmingsplanherzieningen, als de ruimtelijke inpassing voldoende duidelijk is (..). Soms is een tussentijdse vrijstellingsprocedure toch wenselijk, omdat de planning van herziening van het moederplan en de wens tot snelle realisatie van een planontwikkeling niet op elkaar aansluiten. Met goed gevolg afgeronde projectprocedures en kleine bestemmingsplannen (postzegelplannen) worden in de eerstvolgende herziening van het moederplan opgenomen.”

Het Sanatoriumterrein valt in het moederplan “Vollenhove/Dijnselburg”. De planning is herziening in 2006/2007 tot en met eerste kwartaal 2008.

Vanuit de beleidslijn ‘actualiseren bestemmingsplannen’ is de voorkeur om met de planontwikkeling te wachten op de herziening van het bestemmingsplan “Vollenhove/Dijnselburg”. Al duurt dit niet lang, voor de buurtschap is het toch te lang. Het streven is om in 2007 met de bouw van de woningen te beginnen. Vanuit het programma Hart van de Heuvelrug is de noodzaak tot spoedige voortgang groot. Een vrijstellingsprocedure (artikel 19 procedure) ligt daardoor het meest voor de hand. De procedure artikel 19 lid 1 is in dit geval noodzakelijk.

De redenen om voor een artikel 19 procedure te kiezen zijn:

- De procedure is sneller;
- Er komt vrij snel een nieuw bestemmingsplan voor het gebied;
- De rechtszekerheid voor bewoners is voldoende en kwalitatief vergelijkbaar.

De projectprocedure kent een moment van inspraak, een moment om zienswijzen kenbaar te maken en een moment om in beroep te gaan.

Anders dan bij een bestemmingsplanprocedure is er geen tweede mogelijkheid voor burgers om zienswijzen (bedenkingen) ook bij de provincie kenbaar te maken. Echter, alle zienswijzen zoals die bij de gemeente worden ingediend gaan uiteindelijk (indirect, met het artikel 19 verzoek) naar de provincie ter beoordeling. Op die wijze worden de burgers ook door de provincie ‘gehoord’.

De afstemming met de provincie is door het programma Hart van de Heuvelrug vanaf het begin van het proces geregeld.

Ten slot wordt opgemerkt dat ook als de inspraak tijdens de artikel 19 procedure als wettelijke vereiste weg mocht vallen, we deze voor dit project wel zullen uitvoeren.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. *Organisatie*

Verantwoordelijk wethouder:		dhr. W.J.M. den Heijer	
Ambtelijk opdrachtgever:		dhr. J. Hermes	
Projectleider:		Leida van den Berg	Projectmanagementbureau
Zitting in de projectgroep:	intern:	Klaas van Boggelen	Vergunningen/RO-procedure
		Maurice Kassing	Civieltechniek
		Judith Spier	Milieudienst
		Erwin Geertsma	Verkeer
		Cindy van Soest	Volkshuisvesting
		Lisette de Ruijter	Groen en cultuurhistorie
		Bert Kooiman	Omgekeerde integratie
		Kristel Versteeg	Communicatie
	extern:	Jan van Vugt	VOF Schermerslaan
		Siebo Wesdorp	Stichting Altrecht

6.2. *planning*

Het proces wordt enerzijds sterk beïnvloed door de wettelijke regelingen, anderzijds wordt intern een projectmatige aanpak nagestreefd. Het proces onderscheidt zich in drie hoofdfasen:

- De initiatief- en definitiefase, gericht op het opstellen van een startnotitie en de keuze voor de RO-procedure.
- De ontwerp- en inspraakfase, gericht op het maken van een stedenbouwkundig kader, dat na samenspraak en inspraak gereed is voor de ter inzage legging.
- De procedurefase, gericht op de juridische procedures van vaststelling.

De hoofdlijn van de planning is een RO-procedure in 2006 en bouwen medio 2007.

De stappen zijn als volgt.

De planning voor de RO-procedure is:

- inspraak stedenbouwkundig plan eind 2005
- verwerken inspraakreacties in jan/febr 2006
- ter inzage leggen in maart/april 2006
- afdoen zienswijzen in mei/juni 2006
- voorbereidingsbesluit in juni 2006
- aanvragen verklaring van geen bezwaar bij de provincie in juli/aug/sept. 2006
- verlenen vrijstelling door b&w in september 2006
- beroep mogelijkheden bij de rechtbank in okt/nov 2006

De planning voor de bouwvergunning is:

- indienen bouwaanvraag in juni 2006
- beoordeling bouwaanvraag in juni/juli/aug/sept 2006
- verlenen bouwvergunning in september 2006
- publicatie in september 2006
- bezwaar termijn in oktober/november 2006

6.3. *financiën*

Conform artikel 3 van de intentieverklaring ‘Zorginstellingen Heuvelrug’ komen alle kosten verbonden aan de realisering van de buurtschap inclusief eventuele infrastructurele voorzieningen voor rekening van zorginstelling Reinaerde/de VOF Schermerslaan e.o.

De kosten betreffen die van de voorbereiding, begeleiding, uitvoering, toetsing en controle.

Voor de werkzaamheden vooraf door de gemeente gemaakt, wordt met de VOF Schermerslaan e.o. een dienstverleningsovereenkomst (DVO) afgesloten.

7. Communicatie

7.1. Algemeen

De externe communicatie over de buurtschap gebeurt in eerste instantie door het bureau Meer dan communicatie, in opdracht van de VOF Schermerslaan. Hiertoe is een gezamenlijke communicatie-aanpak opgesteld. De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie als onderdeel van de RO-procedure. De interne communicatie verloopt via de projectstructuur. Met name de actieve informatieverstrekking aan de leden van de gemeenteraad (commissie) is een punt van aandacht.

Over de communicatie is afgesproken: intern voor extern. Voor wat betreft de externe communicatie staan bovenaan de direct betrokkenen en vervolgens het algemeen publiek en de media.

Het streven is een stedenbouwkundig kader vast te leggen dat aan alle randvoorwaarden voldoet en waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de wensen van belanghebbenden. Een kader dat volledig aan ieders wensen voldoet is niet haalbaar.

De externe betrokkenen zijn onder te verdelen in negen subgroepen:

- de initiatiefnemers (en deels grondeigenaren): De VOF Schermerslaan e.o.; Altrecht; Reinaerde
- de overige 15 partijen van het platform Hart van de Heuvelrug
- toekomstige bewoners: cliënten van Reinaerde
- toekomstige bewoners: woningzoekenden
- direct aanwonenden herontwikkelingslocaties
- andere omwonenden
- de sociale werkvoorziening
- evt. bedrijven/scholen in de directe omgeving i.v.m. verkeersafwikkeling
- bosgebruikers en natuurwerkgroepen

Meer informatie waaronder de doelgroepen/actoren in dit proces, staan beschreven in het gezamenlijke communicatieplan.

In de communicatie wordt de nadruk gelegd op de winstpunten voor de wijk als de buurtschap er komt. Denk aan beschikbare zorgvoorzieningen voor alle wijkbewoners, kwalitatief hoogwaardig en toegankelijk groen, aanpakken verkeersproblematiek/-afwikkeling, beter gesitueerde speelvoorziening, woningaanbod. Zodoende krijgt de wijk er ook iets voor terug.

7.2. *Samenspraak en informatie*

Overleg belangengroeperingen omwonenden

De communicatie met de omwonenden kent twee niveau's. Het eerste niveau is het informeren van en samenspreken met de omwonenden. Daarnaast is met de Werkgroep Behoud Sanatoriumbos, later omgevormd tot de Stichting Behoud Sanatoriumbos, verschillende malen overleg geweest. De belangenvereniging Dichterswijk (BOGD) is vertegenwoordigd in de Stichting Behoud Sanatoriumbos. Ook is met twee groepen bewoners afzonderlijk gesproken. Een constructieve inbreng van belangengroeperingen wordt als zeer waardevol en als voorwaarde voor samenwerking gezien.

Overzicht contacten

Stichting Behoud Sanatoriumbos: 7-10-2004, 20-10-2004 en 17-11-2004. Deze besprekingen stonden alle in het teken van verkenning van standpunten en toelichting op te nemen stappen door Reinaerde/VOF Schermerslaan. Tijdens de bespreking op 17-11-2004 bleek de werkgroep niet representatief te zijn voor de buurt. Ook werd duidelijk dat er geen enkele ruimte was voor compromissen. Men was tegen bouwen in het bos en bleef dat. Daarop is geconstateerd dat verder overleg met de Stichting Behoud Sanatoriumbos geen zin had. Wel is op 3-5-2005 aan de Stichting Behoud Sanatoriumbos een toelichting gegeven op de gebiedsvisie en is tevens de stand van zaken toegelicht van de haalbaarheidstudie van de buurtschap.

Enkele leden van de Stichting Behoud Sanatoriumbos verzochten vervolgens afzonderlijk om een onderhoud. Het betreft hier een groep bewoners aan de Thorbeckelaan en een groep bewoners van het J.H. Schepplantsoen. Met beide bewonersgroepen is gesproken op respectievelijk 26-10-2004 en 7-6-2005.

De beide gesprekken hebben invloed gehad op de planvorming. Eerste gesprek is mede aanleiding tot een compactere bebouwingsvlek; het tweede gesprek is mede aanleiding tot handhaving van het plantsoen tussen de Thorbeckelaan en het J.H. Schepplantsoen.

Door de VOF Schermerslaan is op meerdere manieren informatie verstrekt en overleg gevoerd met omwonenden. We geven hier in chronologische volgorde aan wat en hoe er is gecommuniceerd

Informatiemarkt 12 oktober

De eerste bijeenkomst over de ontwikkelingen op en rond het sanatoriumterrein vond plaats op 12 oktober 2004. Toen is aan de omwonenden van het sanatoriumterrein de status van de ontwikkelingen op dat moment toegelicht: dat het op dat moment nog maar om voornemens ging die binnen het ontwikkelingskader moesten passen. En waarvan o.a. de financiële haalbaarheid nog vastgesteld moest worden. Daarna zou planontwikkeling pas een vervolg krijgen, waarbij omwonenden dmv workshops konden meedenken. Tijdens deze informatiemarkt hebben 64 huishoudens zich ingeschreven voor de workshops.

Mensen waren op de hoogte gesteld van de workshops door middel van een huis-aan-huis schrijven en berichten op de gemeentepagina en website.

Eerste informatiebulletin 2004

Eind november is het eerste informatiebulletin (nieuwsbrief) sanatoriumterrein verschenen. Daarin wordt uitgebreid verslag gedaan van de informatiemarkt. Ook wordt er antwoord gegeven op veelgestelde vragen.

Nieuwsbrief

Eind maart 2005 worden de omwonenden ingelicht over het feit dat het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen vertraging heeft opgelopen. Ook wordt aangegeven dat de workshops in mei zullen zijn en dat daaraan voorafgaand een tweede informatiebulletin zal worden uitgegeven. Ook wordt in die nieuwsbrief de website aangekondigd.

In de brief wordt nogmaals een oproep gedaan om zich in te schrijven voor de workshops.

Tenslotte wordt in de nieuwsbrief de informatiemarkt van 10 mei j.l. aangekondigd.

Tweede informatiebulletin

Eind april 2005 verschijnt het tweede informatiebulletin. Daarin wordt uitgelegd waarom de haalbaarheidsfase langer heeft geduurd dan gepland. Bovenal wordt de status van de ontwikkelingen nogmaals toegelicht en de reden waarom er een gebiedsvisie moet komen met daarin opgenomen o.a. de buurtschap. Ook in de krant staat weer een oproep zich in te schrijven voor de workshops en een aankondiging van de informatiemarkt van 10 mei en de workshops.

Website

Tegelijk met het uitbrengen van het tweede informatiebulletin gaat ook de website

www.wonenenleveninzeist.nl de lucht in. De site bevat veel beeldmateriaal, achtergrondinformatie, veel gestelde vragen en antwoorden, nieuws en inmiddels ook ALLE resultaten van de workshops. De site is zeer volledig. Op de homepagina van de site stonden eind april/begin mei ook de informatiemarkt van 10 mei en de workshops van 17, 24 en 31 mei en die van 14 juni aangekondigd.

Informatiemarkt 10 mei

Om de omwonenden een zo volledig mogelijk beeld te geven van de ontwikkelingen in de periode oktober 2004 – april 2005, is een informatiemarkt georganiseerd. Met de informatie die men al had gekregen, konden de bewoners optimaal geïnformeerd deelnemen aan de workshops.

Workshops

In totaal hebben zich 80 huishoudens ingeschreven voor de workshops. Gemiddeld hebben er per workshop 25 huishoudens aan de workshops deelgenomen. Alle informatie over de resultaten van de workshops is naar alle 80 huishoudens schriftelijk verzonden, maar staat ook volledig aangeboden op de website.

Het belangrijkste punt van bewoners tijdens de workshops was het verkeer. Gevolgd door zorgen over de veiligheid in het bos door de komst van de buurtschap. De zorgen die over het verkeer zijn geuit worden serieus genomen en daarom wordt er binnenkort een verkeerskundig onderzoek gestart, dat zal uitmonden in bespreking van resultaten en oplossingen met de buurt in de vorm van workshops (oktober/november). De zorgen over de veiligheid in het bos hebben geleid tot aanpassing van de volledige openstelling van het bos.

Wel dient opgemerkt te worden dat de workshopdeelnemers tijdens de start duidelijk hebben aangegeven in basis tegen bebouwing van een deel van het bosgebied te zijn en te blijven.

Derde informatiebulletin

Via een derde informatiebulletin zijn alle omwonenden geïnformeerd over de resultaten van de workshops en de verdere voortgang van de besluitvormingsprocedure. Deze informatie staat ook op de website.

Zoals gezegd, heeft iedereen die zich heeft ingeschreven voor de workshops alle resultaten van de vier workshops schriftelijk thuis gekregen.

Slotconclusie samenspraak

De omwonenden zijn niet blij met bebouwing in het bosgebied. Ze maken zich zorgen om de effecten die de bebouwing met zich mee zou kunnen brengen voor de omgeving. Mede op grond daarvan zijn de plannen drastisch aangepast. Zo komt er geen parkrand, blijft het sanatoriumterrein afsluitbaar, wordt de toegankelijkheid van het bos tijdens avond en nacht beperkt, vervalt de toegankelijkheid van het Sanatoriumterrein aan de zijde van De Dreef, is besloten tot een integraal verkeerskundig onderzoek en heeft de omgeving zich uitgesproken over de inrichting van de brink.

7.3. Overleg leiding Sociale Werkvoorziening

Specifieke aandacht gaat uit naar de communicatie/afstemming met de SWZ. Volgens de buurtbewoners veroorzaakt de SWZ een zekere verkeersdrukte in de wijk. Gekeken wordt op welke wijze dit punt kan worden meegenomen..

Op 4-10-2004 is overlegd met de drs. T. Roelofs (dir. SWZ) over de mogelijkheid om de ontsluiting voor de SWZ voor wat betreft vrachtverkeer en personeel te verleggen naar de Dreef. Daartegen bleek geen bezwaar te bestaan. Dit gesprek is na het vertrek van de heer Roelofs opnieuw gevoerd met diens opvolger drs. H. van der Veen (dir. a.i. SWZ) op