

gemeente zeist

bestemmingsplan zeist noord



AMER
ADVISEURS BV

ZONNEHOF 43 3811 ND AMERSFOORT
TEL 033 - 462 16 23 FAX 033 - 465 18 11
E bureau@amer.nl W www.amer.nl

RUIMTELIJKE ORDENING

gemeente zeist

bestemmingsplan zeist noord

vastgesteld d.d.: 24 februari 2009

vastgesteld d.d.: 8 november 2011

35-102

24 november 2011

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Proces	6
1.5	Opzet bestemmingsplan en toelichting	8
2	Beleidskader	9
2.1	Provinciaal beleid	9
2.2	Gemeentelijk/ lokaal beleid	11
3	Beschrijving uitgangspunten per deelgebied	21
3.1	Ontstaansgeschiedenis	21
3.2	Sanatoriumbos	22
3.3	Valkenbosch	26
3.4	Dichtersbuurt	27
3.5	Patijnpark	28
3.6	Indische buurt	29
3.7	Verzetswijk	30
3.8	Staatsliedenkwartier	31
3.9	Vollenhove	33
3.10	Componistenbuurt	35
3.11	Parmentiersland	35
3.12	Bedrijvenpark Dijnselburg	36
3.13	Monumenten en archeologie	38
3.14	Verkeer en Groen	44
4	Planologische en milieuaspecten	47
4.1	Flora en fauna	47
4.2	Geluid	47
4.3	Bodem	47
4.4	Luchtkwaliteit	48
4.5	Waterparagraaf	49
4.6	Externe veiligheid	52
4.7	Milieuhinder bedrijvigheid	55
4.8	Verkeer en parkeren	56
4.9	Kabels en leidingen	56
5	Juridische aspecten	57
5.1	Algemene juridische opzet	57
5.2	Bestemmingen	58
5.3	Dubbelbestemmingen	62
5.4	Aanduidingen	63
5.5	Overige bepalingen	63

6	Economische uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Zeist heeft zichzelf ten doel gesteld in 2010 voor haar hele grondgebied te komen tot een samenhangend pakket van actuele bestemmingsplannen.

Na het opstarten van het bestemmingsplan voor de Amersfoortseweg e.o. is binnen de gemeente Zeist nu ook gestart met de actualisatie van het bestemmingsplan voor het gebied Zeist Noord. Op het plangebied zijn op dit moment nog 12 bestemmingsplanregelingen van toepassing. De oudste daarvan is (een gedeelte van) het uitbreidingsplan van 1937. Deze bestemmingsplanregelingen blijven gelden voorzover ze betrekking hebben op grond die niet is opgenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Er komen 10 bestemmingsplanregelingen te vervallen omdat zij geheel in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarnaast zijn alle in het verleden toegepaste vrijstellingen (ex artikel 15 en 19 WRO) in het nieuwe plan verwerkt.

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan voor Zeist-Noord is:

- Het ontwerpen van een heldere beheervisie voor het gebied;
- Waarbinnen de gewenst geachte ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Dit wordt gerealiseerd door het geven van adequate bestemmingen voor zowel de bestaande situaties als de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, gebaseerd op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen.

Voor het bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld die op 19 juni 2007 is vastgesteld door de Raad. Deze Nota van Uitgangspunten vormt de basis van het nieuwe bestemmingsplan 'Zeist Noord'.

1.1.1 Uitgangspunten

Voor de bestemmingsplannen van de gemeente Zeist is een aantal uitgangspunten geformuleerd om de onderlinge consistentie en samenhang te garanderen. Deze uitgangspunten komen op het volgende neer:

- Het streven naar een bestemmingsplan dat past binnen de hoge ecologische doelstellingen van de gemeente Zeist en dat recht doet aan de maatschappelijke, sociale en culturele aspecten van het gebied;
- Het streven naar samenhang en afstemming in opzet en inhoud van bestemmingsplannen en hiertoe gebruik maken van de uniforme regels volgens de Zeister methode. Het streven naar rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen het vaststellen van voor burgers duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen;
- Het streven naar voor de gemeentelijke diensten toepasbare en hanteerbare plannen. Nieuwe ontwikkelingen opnemen wanneer de planologische aanvaardbaarheid en de economische uitvoerbaarheid zijn aangetoond, zowel in bestuurlijk als in financieel opzicht;
- Het streven naar beperking van het aantal vrijstellingsprocedures en overige bestemmingsplannen (zogenaamde postzegelplannen). Overigens is dat gegeven nooit 100% te voorkomen.

Het bestemmingsplan dient voldoende flexibiliteit te bieden aan de gebruikers en bewoners, zonder dat de rechtszekerheid in het geding is.

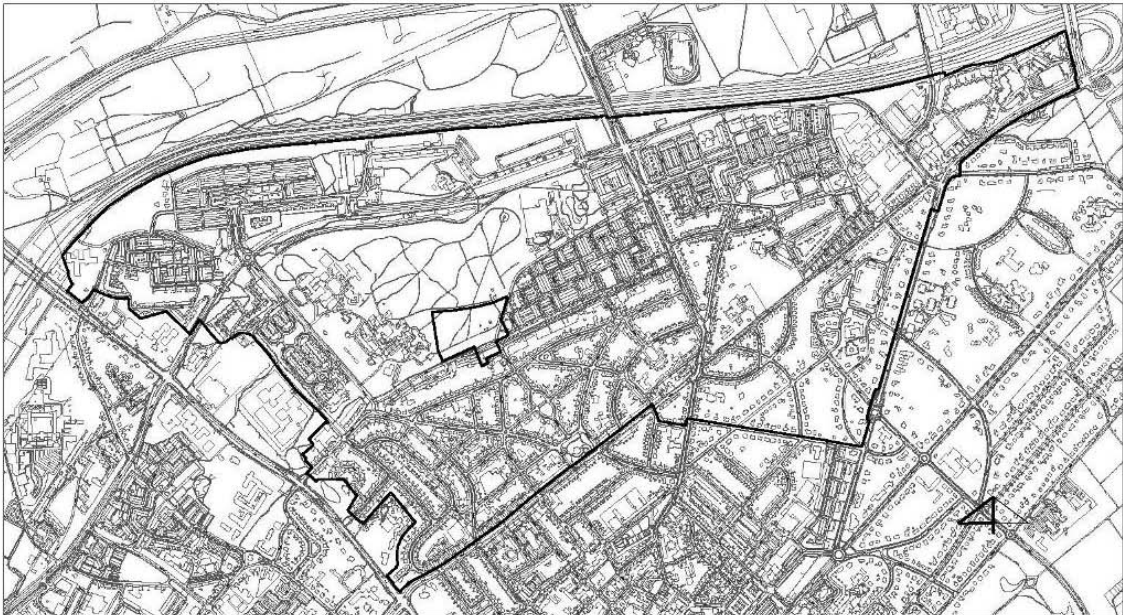
1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Zeist. De begrenzing is als volgt:

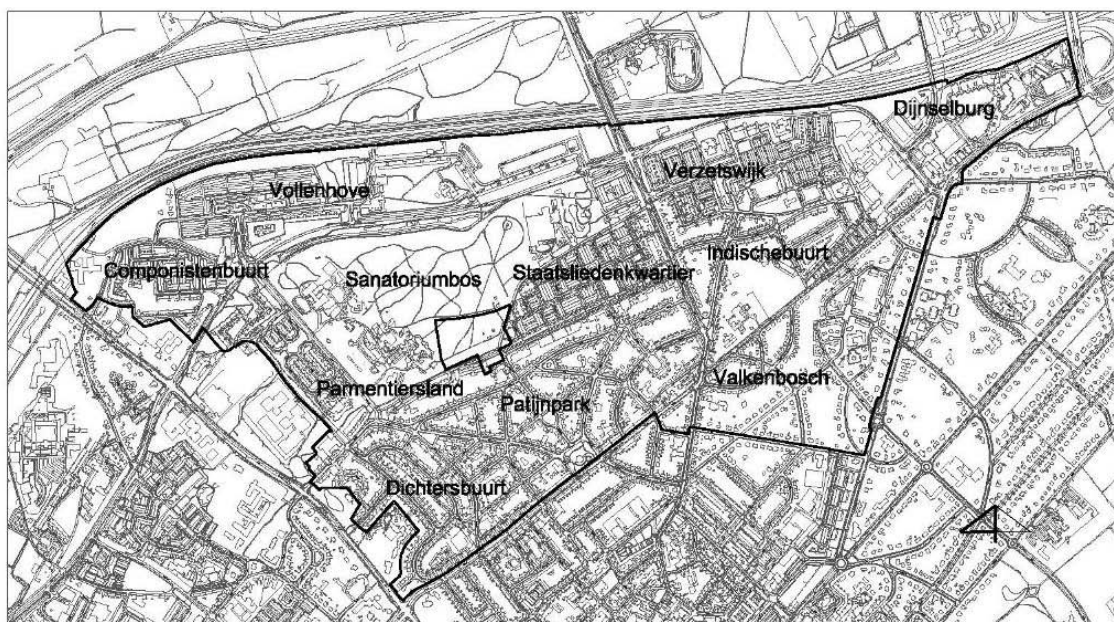
De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de A28. De oostgrens wordt gevormd door de Zandbergerlaan en de Boulevard. De zuidgrens wordt gevormd door de Dalweg, een klein deel van de Potgieterlaan en vervolgens de Schaerweijdelaan. De westelijke grens ligt op de Utrechtseweg, waarbij de bebouwing die via die weg is ontsloten, buiten het plangebied is gelaten.

In het plangebied zijn de volgende wijken gelegen, weergegeven naar ouderdom:

- Sanatoriumbos;
- Valkenbosch;
- Dichtersbuurt;
- Patijnpark;
- Indische buurt;
- Verzetswijk;
- staatsliedenkwartier;
- Vollenhove;
- Componistenbuurt;
- Parmentiersland;
- en het noordoostelijk gelegen kantoren- en bedrijvenpark Dijnselburg.



Ligging plangebied



Wijken

1.3 Geldende bestemmingsplannen

1.3.1 Geldende regelingen

Plan	vastgesteld door Raad	goedgekeurd door GS
Algemeen uitbreidingsplan	1937	1938
Uitbreidingsplan in hoofdzaak	1948	1948
Uitbreidingsplan Zeist Noord	1952	1953
Uitbreidingsplan West	1954	1955
Uitbreidingsplan Waterwingebied	1962	1963
Uitbreidingsplan Dijnseburg	1965	1966
Bestemmingsplan Mooi Zeist	1973	1975
Bestemmingsplan Dijnseburg	1973	1975
Bestemmingsplan Parmentiersland	1994	1995
Bestemmingsplan bedrijventerrein Dijnseburg	2000	2000
Bestemmingsplan de Schil	2000	2000
Bestemmingsplan Zeist West	2002	2003
Bestemmingsplan Borneo- laan/Bergweg	2001	2001
bestemmingsplan Vollenhove,	1976	

De verschillende bestemmingsplannen in het plangebied kennen een uiteenlopend planologisch regime. De oudste, vooroorlogse plannen kennen een globale bebouwingsregeling. De plannen van de 60-er en 70-er jaren kennen daarentegen een nauwkeurige bebouwings- en gebruiksregeling, waarbij aantallen woningen, hoogtes, dieptes, minimale vloeroppervlaktes, gevelbreedtes enzovoorts zijn vastgelegd.

Relatief actueel zijn het bestemmingsplan de Schil voor delen van de woonwijken Valkenbosch, Indische buurt en Patijnpark en het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Dijnseburg. Beide plannen dateren uit 2000.

1.3.2 Artikel 19 procedures

In het plangebied zijn de volgende vrijstellingen ex artikel 19 WRO reeds verleend of nog in procedure.

- Bouwen van 50 eengezinswoningen en appartementen aan de Van der Heijdenlaan / Egelinglaan (hoek Schaerweijdelaan);

- Oprichten van een buurtschap in het Sanatoriumbos;
- Uitbreiding van Brinkveld en kapel (Oude Arnhemseweg);
- Wijzigen school in woningen Panweg /Schaperlaan 65/67;
- Bachlaan, nieuwbouw woning naast restaurant;
- Bouwen van een bedrijfshal op het binnenterrein Nepveulaan 6A;
- Vestigen van een rouwcentrum in het bestaande gebouw aan de Laan van Vollenhove (tegenover de Gero-flat);
- Realisatie HOED bij Torenflat Laan van Vollenhove;

Deze ontwikkelingen zijn alleen in het nieuwe bestemmingsplan Zeist-Noord opgenomen voorzover de hiervoor gevolgde aparte procedure op tijd is afgerond. Het gaat dan om het één op één overnemen van de nieuwe situatie. Los van deze ontwikkelingen zijn er nog andere mogelijke ontwikkelingen, die echter minder concreet zijn. Deze worden verderop in dit bestemmingsplan benoemd.

1.3.3 Uitgangspunten

- De bestaande bestemmingsplannen en vrijstellingen dienen als basis voor de bestemmingsregeling (bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden);
- Gekozen wordt voor een uniforme regeling voor het gehele plangebied op basis van de in paragraaf 1.1. genoemde uitgangspunten. Daarvoor is de gemeentelijke planmethodiek aan de laatste inzichten en regels aangepast (zie hoofdstuk 5);
- Ontwikkelingen waarvoor thans een aparte procedure wordt gevolgd, worden alleen in het nieuwe bestemmingsplan Zeist-Noord opgenomen als de hiervoor gevolgde aparte procedure op tijd is afgerond. Het gaat dan om het één op één overnemen van de nieuwe situatie.

1.4 Proces

1.4.1 Vooraf: inventarisatieronde

Voordat met het bestemmingsplanproces begonnen is, is door de gemeente een inventarisatieronde georganiseerd. Op 26 maart 2007 waren alle inwoners binnen het plangebied welkom tijdens een inlooppmiddag en -avond in het Sociaal Cultureel Centrum 't Noorderpunt. Daartoe zijn huis aan huis aan alle inwoners uitnodigingen verspreid. Tijdens de middag/avond waren diverse deskundigen van de gemeente aanwezig om vragen te beantwoorden of reacties van bewoners te noteren. Het was ook mogelijk om schriftelijk inbreng te geven. Tijdens deze inventarisatieronde is een aantal ambtelijke suggesties aan de orde gesteld, te weten:

- Voorstel om aan de Ter Braaklaan een strook als wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw op te nemen. Uit de inventarisatieronde is naar voren gekomen dat er weerstand tegen dit idee is. Bij eventuele bebouwing aan de Ter Braaklaan worden de tuinen van de bestaande huizen rondom onaanvaardbaar klein. Deze conclusie wordt gedeeld. Dit is reden om deze suggestie niet verder uit te werken.
- Voorstel om aan de Nic. Beetslaan het terrein waar zich nu een speel-/voetbalveld en gymlokaal bevindt als wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw op te nemen. Uit de inventarisatieronde is naar voren gekomen dat ook tegen dit idee veel weerstand bestaat bij de buurtbewoners (onder andere een reactie namens de belangenvereniging BOGD). Men maakt zich vooral zorgen omdat in de nabije omgeving geen alternatief speel-/voetbalveld aanwezig is. Daarom blijft de huidige bestemming van het terrein behouden.
- Voorstel om aan de Cornelis Vlotlaan, tegenover de bestaande moskee, een strook als wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw op te nemen. Tijdens de inventarisatieronde zijn geen reacties binnengekomen op deze suggestie. Wel is in één reactie aangegeven dat op deze locatie geen bomen verwijderd moeten worden in verband met de geluid- en luchtkwaliteit en is één reactie binnengekomen tegen al het bouwen binnen het plangebied. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen met de nodige voorwaarden ten aanzien van milieu;

- Voorstel om achter autogarage Koops aan de Laan van Vollenhove een bebouwingsmogelijkheid voor 1-laags bedrijfsruimte op te nemen. Uit de inventarisatieronde is naar voren gekomen dat er zeer veel weerstand tegen dit idee bestaat vanuit de flatbewoners en de bewoners van de Fröbellaan (bijna 50 reacties, waarvan 2 van meerdere handtekeningen voorzien). Bebouwing achter garage Koops wordt door de bewoners als een te grote aantasting van het achter Koops liggende gebied beschouwd (aantasting groen, verslechtering uitzicht, onvoldoende aangetoonde noodzaak). Deze conclusie wordt gedeeld. Dit is reden om deze suggestie niet verder uit te werken. Tevens is bekeken wat er moet gebeuren met de bestemming van het deels open en deels beboste terrein achter garage Koops (tegenover de Fröbellaan). Direct achter Koops vindt nu op een wat ongestructureerde manier parkeren plaats. Daarachter begint het beboste deel. In eerste instantie is gekeken naar de huidige bestemming, dit is geheel "Verkeersdoeleinden (parkeerterrein)", ook daar waar zich nu bos bevindt. Tijdens de inventarisatiemiddag en -avond bleek een aantal mensen voor het behouden van deze verkeersbestemming, maar een groot aantal mensen vindt dit geen gelukkige situatie. Omdat meestal voldoende parkeerruimte beschikbaar is op het Jan Ligthartplein, omdat voor het realiseren van een grote parkeerplaats geen financiële middelen beschikbaar zijn en omdat voor de aanleg een aanzienlijk aantal bomen zou moeten worden gekapt, is gekozen voor een groenbestemming.

Naast bovengenoemde onderwerpen, had de inbreng betrekking op de locatie van de Sanato en BP aan de Sanatoriumlaan, het oude spoorlijntje in de wijk Valkenbosch en de vrijstellingsprocedure die gevolgd wordt voor het bouwen van een bedrijfshal aan de Nepveulaan. Daarnaast zijn er diverse individuele gebruikerswensen binnengekomen. In het voorliggende bestemmingsplan is bekeken of en zo ja, hoe aan de inbrengreacties tegemoet gekomen wordt.



Inloopavond 26 maart 2007

1.4.2 Nota van uitgangspunten

Bijzondere elementen, welke specifiek aandacht en een standpunt behoeven, zijn in de Nota van Uitgangspunten uitgelicht en van een voorstel voor de bestemmingsregeling voorzien. Deze werkwijze maakt het mogelijk om in een vroeg stadium een duidelijk beheerkader vast te stellen.

Nadat de Nota van Uitgangspunten op 19 juni 2007 door de raad is vastgesteld, is gestart met het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan met bijpassende regels en een verbeelding.

1.5 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen, te weten de toelichting, de regels en de verbeelding:

- De toelichting: hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond. Tevens worden hierin de gebruikte bestemmingen uitgelegd;
- De regels: hierin wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven. Daarnaast worden regels gegeven met betrekking tot het gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen;
- De verbeelding: hierop zijn de bestemmingen van de betreffende gronden aangegeven.

In de toelichting wordt als eerste het beleidskader weergegeven (hoofdstuk 2). Daarbij wordt vanaf een hoog schaalniveau ingezoomd naar lagere schaalniveaus. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie per deelgebied. Daarna worden in hoofdstuk 4 de planologische en milieuaspecten beschreven die betrekking hebben op het plan. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten belicht. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven bij de verschillende gebruikte bestemmingen. Ten slotte volgt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 een weergave van het overleg.

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal en regionaal beleid

2.1.1 Streekplan

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in het Streekplan 2005-2015 dat is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Utrecht op 13 december 2004.

Zeist ligt in het groene deel van het stadsgewest Utrecht, waarbij de waarden van de Utrechtse Heuvelrug, de gradiëntzone langs de Stichtse Lustwarande en de overgang naar het Kromme Rijnlandschap de toon zetten. Dit houdt in dat de verstedelijking aan beperkingen is gebonden. In wisselwerking met de opvangfunctie elders in het stadsgewest, dient het beschermen van de groene kwaliteiten in Zeist een belangrijke afwegingsfactor te zijn in relatie tot verstedelijkingsambities. Zeist heeft een rijke historie in de bouwcultuur, met een grote hoeveelheid beeldbepalende gebouwen. Dit is het gevolg van de grote aantrekkingskracht van het groene villadorp en daardoor de gebleken bereidheid te investeren in exclusieve vormen van bebouwing met vaak een bijzondere architectonische waarde.

De kern heeft verder een gevarieerde structuur van hoge bebouwing in bijvoorbeeld Vollenhove, exclusieve woonmilieus in onder andere het Lyceumkwartier en Hoge Dennen, grote uitbreidingen in Zeist-West en gemengde stedelijke milieus in en rondom het centrum. De zone van de Stichtse Lustwarande is in cultuurhistorisch opzicht zeer belangrijk.

De cultuurhistorische kwaliteit van het binnen het streekplandeelgebied Utrecht gelegen deel van de Heuvelrug is hoog. Deze uit zich onder meer in de Amersfoortseweg met zijn 17de eeuwse vakkenverkaveling, villaparken bij Bosch en Duin en Zeist, de landgoederen en buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande en zorginstellingen zoals de Willem-Arntszhoeve. De provincie vindt het belangrijk dat laan- en zichtlijnstelsels helder blijven en worden versterkt.

In de villawijken en terreinen van zorginstellingen is het behoud van de stedenbouwkundige structuur en de architectonische karakteristieken belangrijk. Aan het beleid voor de Stichtse Lustwarande zal de provincie verder inhoud geven in het kader van Agenda 2010.

De provincie wil het van de Heuvelrug afkomstige kwelwater ten noorden van de Kromme Rijn en in het Noorderpark beter benutten door minder drinkwater te winnen op de Heuvelrug, in combinatie met het vasthouden van water en een meer natuurlijk peilbeheer. Ter bescherming van de drinkwaterwinning heeft de provincie grondwaterbeschermingsgebieden en 100-jaarsaandachtsgebieden aangewezen bij Bilthoven, Beerschoten, Zeist en Bunnik.

De rode contour van de kern Zeist is gesloten en ligt strak rond de bestaande bebouwing. Onderdeel van het woningbouwprogramma is onder andere de realisatie van een buurtschap voor de zorg met aanvullende woningbouw in het Sanatoriumbos.

Uitgangspunten

- Het plangebied is binnen de rode contour van het streekplan gelegen;
- Het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied mogen niet in hun functioneren worden belemmerd (op basis van de Provinciale Milieuverordening).

2.1.2 Milieubeleidsplan

Dit document is betrokken bij het milieuv advies van de Milieudienst.

2.1.3 Hart van de Heuvelrug (2004 ev)

Op het Sanatoriumterrein staat in het kader van het project Hart van de Heuvelrug de ontwikkeling van een buurtschap centraal, waar zowel mensen met als zonder handicap naast elkaar wonen. Een deel van de cliënten van Dennendal komt hier te wonen. De 124 woningen, waarvan 17 zorgwoningen, moeten in 2010 klaar zijn.

Uitgangspunten

- In het kader van het project Hart van de Heuvelrug zal een buurtschap ontwikkeld worden in het Sanatoriumbos.

2.1.4 Regionaal Structuurplan Bestuur Regio Utrecht (BRU)

- In het RSP is vermeld dat voor Vollenhove de wens bestaat over te gaan op kleinschalige transformatie, herstructurering en inbreiding. Deze wens heeft echter nog niet tot concrete ontwikkelingen geleid;
- Het bedrijventerrein Dijnseburg is aangewezen als werkgebied voor bedrijven (niet voor kantoren). Onder werkgebieden voor bedrijven wordt verstaan: een monofunctioneel werkmilieu met industrie, (groot)handel en transport. Het moet gaan om locaties/panden met minder dan 20% kantoorgebonden werkzaamheden. Grotere locaties zijn goed bereikbaar met auto, (H)OV en fiets.

Uitgangspunten

- Voor Dijnseburg dient rekening gehouden te worden met genoemde afspraken.

2.1.5 Waterstructuurvisie en Waterbeheersplan 2003-2007

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor het waterbeheer in een groot deel van de provincie Utrecht en een klein deel van de provincie Zuid-Holland. Het Hoogheemraadschap heeft voor haar grondgebied een waterbeheersplan en een waterstructuurvisie opgesteld. De waterstructuurvisie is voor het waterbeheersplan leidend geweest. Het waterschap draagt hiermee de zorg voor de kwaliteit en kwantiteit van de oppervlaktewateren en voor de waterkeringen in het beheersgebied. Een waterschap is wettelijk verplicht om elke vier jaar een waterbeheersplan op te stellen, waarin de plannen voor het waterbeheer van de komende vier jaar staan beschreven. Voor de periode 2003 – 2007 is een waterbeheersplan opgesteld en op dit moment wordt het waterbeheersplan 2009 – 2015 opgesteld.

Het waterschap streeft met het waterbeheersplan 2003 - 2007 de volgende doelen na:

- het garanderen van het gewenste veiligheidsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het realiseren van een goede waterkwaliteit;
- het herstellen van de ecohydrologische variatie binnen het plangebied;
- het realiseren van goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies;
- het verminderen en zo mogelijk stoppen van de bodemdaling;
- het behouden of versterken van de landschappelijke betekenis van water.

De commissie WB21 beschrijft de strategie voor het toekomstig waterbeheer: vasthouden, bergen en afvoeren. Voor de waterkwaliteit geldt de trits: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterbeheersplan 2009-2015

In aanloop naar het waterbeheersplan 2009 – 2015 heeft het hoogheemraadschap een essay opgesteld 'Water voorop'. Dit essay is bedoeld als input voor de discussie over het toekomstig waterbeheer in het werkgebied van De Stichtse Rijnlanden. In dit essay stelt het hoogheemraadschap de doelstelling voor onder meer stedelijk gebied.

“De stadsregio Utrecht is sterk verstedelijkt. Water is onderdeel van de complexe stedelijke dynamiek. De noodzaak tot het realiseren van duurzaam en doelmatig stedelijk waterbeheer wordt ook door de gemeenten in deze regio onderkend.

Een belangrijk vraagstuk is de verwerking van het regenwater. In de oudere wijken verdwijnt het meeste regenwater, samen met huishoudelijk afvalwater, in één ondergronds rioolstelsel naar de waterzuivering. Bij hevige regenbuien kan het rioolstelsel het water niet verwerken. Het stroomt dan via riooloverstorten in sloten en vijvers en veroorzaakt overlast op straat. Door de klimaatverandering neemt dit probleem toe”.

Uitgangspunten:

- In bestaand stedelijk gebied duurzaam waterbeheer met de trits; vasthouden, bergen en afvoeren.

2.2 Gemeentelijk/ lokaal beleid

2.2.1 Structuurplan Zeist (2001)

In de gemeentelijke ruimtelijke ordening neemt het structuurplan als planvorm een speciale plaats in. Met zijn structurerende ruimtelijke principes en integrale ruimtelijke visie is het een plan op hoog abstractieniveau. In sectorale plannen, zoals het groenstructuurplan, woonvisie en verkeer- en vervoersplan, worden de hoofdzaken van het structuurplan verder uitgewerkt.

Daarmee is het een plan in hoofdzaken, bedoeld voor de langere termijn. Het structuurplan vormt een kader voor de toetsing van bestemmingsplannen.

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

- Het natuurlijke gegeven van de bodemopbouw en daarmee de oriëntatie van Zeist op het boslandschap, rivierenlandschap en gradientlandschap;
- De Slot-aanleg;
- Karakteristieke stedenbouwkundige structuren rond groenelementen;
- De beeldkwaliteit van de entrees en van de invalswegen.

Een nieuwe structuurvisie is in voorbereiding. Er is echter nog niet een voldoende gevorderd concept dat hier genoemd kan worden.

Uitgangspunten

- Bij het opstellen van de regels moet rekening worden gehouden met het kader dat het Structuurplan geeft.

2.2.2 Meerjaren ontwikkelingsprogramma (ISV, 2006)

In dit programma is aangegeven hoe de gemeente Zeist het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing wil gaan inzetten. Een aantal projecten is reeds gestart gedurende de ISV-1 periode (2002-2006) en is voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe middelen voor de ISV-2 periode (2006-2010). De uitgangspunten die hebben gediend voor het inzetten van het ISV-budget zijn:

- Verbetering van de woonkwaliteit;
- Verbeteren omgevingskwaliteit (onder andere openbare ruimte);
- Omgaan met zorgvuldig ruimtegebruik;
- Fysieke voorwaarden voor een aantrekkelijke en sociale omgeving creëren.

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar projecten. Een aantal daarvan is relevant voor het plan-gebied:

Vollenhove

Voor de L-flat en de Geroflat in de wijk Vollenhove zullen de onderzoeken naar de haalbaarheid van herstructurering worden afgerond. Dit is een doelstelling die nog moet worden gerealiseerd in het kader van ISV-1. Nieuwe doelstellingen voor ISV-2 zijn het opstellen van een sociaal statuut voor de bewoners, een samenwerkingsovereenkomst sluiten met de corporaties en een stedenbouwkundige verkenning voor de aanvullende of vervangende nieuwbouw. De feitelijke uitvoering van de herstructurering van Vollenhove zal overwegend na de periode ISV-2 geschieden.

Verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven

Het is de bedoeling een aantal hinderlijke bedrijven uit de woonomgeving te verplaatsen naar bedrijventerreinen. In het kader van ISV moeten minstens drie (in het stuk niet nader benoemde) bedrijven verplaatst worden naar bestaande (Dijnselburg, Fornhese) of nieuw ontwikkelde (Sigma, Oud Zandbergen) bedrijventerreinen. De vrijkomende terreinen krijgen waar mogelijk een woningbouwbestemming.

Van der Heijdenlaan

Het betreft de sloop van 52 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van in totaal 62 woningen, gedifferentieerd in prijsklasse (sociale huur, en (middel)dure koop), maar ook gedifferentieerd in woningtype (eengezinswoningen en gestapelde woningen) en doelgroep (gezinnen en ouderen). De concrete doelstellingen voor de ISV-2 periode zijn: sociaal statuut voor de bewoners, herhuisvesting van alle bewoners, sloop van 52 woningen, samenwerkingsovereenkomst met de corporatie, stedenbouwkundig plan voor de herstructurering, bouwvergunning voor de nieuwbouw, feitelijke start nieuwbouw en de oplevering van een zo groot mogelijk deel van de 62 nieuwbouwwoningen.

Uitgangspunten

- Het ISV-programma kent een doelstelling tot 2010. Projecten die in het kader van ISV gerealiseerd gaan worden, moeten mogelijk worden gemaakt binnen het bestemmingsplan. Ze moeten dan wel concreet genoeg zijn uitgewerkt.

2.2.3 Welstandsnota (2004)

In de Welstandsnota staan de criteria verwoord, waaraan wordt getoetst bij het indienen van bouwplannen. De volgende gebieden die in de welstandsnota zijn onderscheiden, liggen in het plangebied:

- De Dreef (Componistenbuurt, Vollenhove, Indische Buurt, Staatsliedenkwartier, Verzetswijk, Parmentiersland);
- Rondom het centrum (Patijnpark, Dichtersbuurt, Valkenbosch);
- Handelscentrum Dijnselburg.

Voor deze gebieden gelden verschillende gebiedscriteria voor reguliere bouwaanvragen.

Een nieuwe Welstandsnota is in voorbereiding.

Uitgangspunten

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet worden toegezien op afstemming met de Welstandsnota.

2.2.4 Waterplan (2004)

Het Waterplan Zeist beoogt de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Het Waterplan is opgenomen in paragraaf 4.5 van voorliggend bestemmingsplan (Waterparagraaf).

2.2.5 Ontwikkelingsplan Zeist (2004)

De gemeenteraad van Zeist heeft op 28 juni 2004 een strategisch ontwikkelingsplan voor Zeist vastgesteld, getiteld 'Zeist vandaag over morgen'. Dit plan is tot stand gekomen na een intensieve periode van voorbereiding.

De centrale vraag in het ontwikkelingsplan is: "Hoe willen we in de verdere toekomst in de gemeente Zeist samenleven?". Het gaat hierbij over het bouwen voor toekomstige woningzoekenden; over de kwaliteit van de woonomgeving en de dienstverlening; de toekomstige behoefte aan voorzieningen zoals scholen, winkels en sportaccommodaties; de gewenste natuurontwikkeling; verkeersveiligheid; bereikbaarheid; maatschappelijke, sociale en culturele inrichting van de Zeister samenleving. Het ontwikkelingsplan heeft een tijdshorizon die ligt in 2030. Over wonen en leefomgeving zijn de volgende acties vastgesteld:

Wonen

1. Ten behoeve van de instandhouding/verbetering van het eigen voorzieningenniveau, het sociaal-maatschappelijk en economisch functioneren van de gemeente en vanwege een verbetering in de woon-werkbalans, bevindt het inwonertal zich niet onder de 60.000 inwoners;
2. Bouwen van wooncapaciteit met bijbehorende voorzieningen krijgt voorrang boven andere ruimtelijke functies;
3. Bouwen van minimaal 3000 woningen tot 2020, waarvan:
 - a. circa 1400 woningen binnen de bestaande rode contouren;
 - b. de resterende woningbouw (circa 1600 woningen) buiten de bestaande rode contouren, onder andere bestaande terreinen van zorginstellingen en op bestaande militaire terreinen;

een en ander te realiseren in de komende 15 jaar in gemiddeld 200 woningen per jaar (toevoegingen);
4. Nieuwbouw in de prijscategorieën (dit punt is niet overgenomen in de woonvisie 2006-2010):
 - 1/3 deel in de prijsklasse > € 250.000;
 - 1/3 deel in de prijsklasse < € 250.000 > € 160.000;
 - 1/3 deel in de prijsklasse < € 160.000;
 - budgettair evenwicht bereiken via strategisch grondbeleid en vastgoedfonds;
 - in verband met demografisch evenwicht, e.e.a. primair te realiseren per project of ten minste per wijk;
5. Ten behoeve van jonge gezinnen de woningbouw programmeren op eengezinswoningen, tenzij gestapelde woningbouw bijdraagt aan de doorstroming in Zeist;
6. Voor woningbouw binnen de stedelijke contouren waar mogelijk inzetten op meervoudig ruimtegebruik ten behoeve van woningbouw.

Economie en werken

1. Primair stimuleren van bedrijfsvestiging in het midden- en kleinbedrijf; geen initiatieven voor nieuwe grootschalige bedrijfsvestigingen;
2. Huidige bedrijfsterreinen zo nodig optimaliseren en/of herschikken;
3. Geen beleidsinitiatieven die leiden tot een verdere verstoring van de woon-werkbalans;
4. Meervoudig grondgebruik stimuleren;
5. De (potentieel) nog beschikbare bedrijfslocaties inzetten voor de verplaatsing van hinderlijke bedrijven uit de woonomgeving;
6. Vrijkomende en leegstaande bedrijfsgebouwen en bedrijfslocaties binnen de woonomgeving primair inzetten voor woningbouw;
7. De kwaliteitsontwikkeling binnen de zorgsector zodanig stimuleren dat de werkgelegenheid op het huidige niveau blijft;
8. Werkgelegenheid binnen de recreatieve sector stimuleren.

Stads- en wijkcentra, regionale voorzieningen

1. Regionale centrumfunctie handhaven voor centrumwinkelapparaat, werkgelegenheid, (speciaal en voortgezet) onderwijs, zorginstellingen, theaters, Het Slot en recreatieve voorzieningen, een en ander onder nog nader uit te werken voorwaarden;
2. Aantrekkingskracht van het Zeister centrum verhogen door promotie, aanpassingen in de ruimtelijke structuur en extra aandacht voor het beheer;
3. Revitaliseren en zo nodig herstructureren van wijkwinkelcentra.

Uitgangspunten

- Het bestemmingsplan moet zo mogelijk invulling geven aan de acties, zoals die in het Ontwikkelingsplan zijn vastgesteld. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwlocaties moeten worden getoetst aan hetgeen in het Ontwikkelingsplan is vastgelegd.
- Ten aanzien van 'economie en werken' en 'stads- en wijkcentra' is het van belang in het bestemmingsplan randvoorwaarden te scheppen die de in het Ontwikkelingsplan genoemde doelstelling mogelijk maken. Een passende bestemming met de nodige flexibiliteit ten aanzien van bebouwing en gebruik is gewenst.

2.2.6 Woonvisie (2007)

De Raad heeft op 24 april 2007 de "Woonvisie 2006-2010" vastgesteld. De doelstelling van de Woonvisie is: *'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'*. De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht leeftijd en inkomen. Het gaat om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen.

Het voorgenomen beleid zet in op het:

1. oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.
Het woningtekort is onwenselijk omdat het de keuzevrijheid en mobiliteit van huishoudens beperkt, vooral voor jonge huishoudens en ouderen. Er wordt meer prioriteit gegeven aan het opvoeren van de woningbouwproductie, met een gemiddelde van 200 woningen per jaar (zonder sloop/nieuwbouw).
2. realiseren van meer keuzevrijheid.
Iedereen die een woning zoekt, moet de kans hebben om uiteindelijk de woning te vinden die wat betreft de kwaliteit het dichtst bij de eigen wensen en financiële mogelijkheden komt. Prioriteit ligt bij goedkope koopwoningen voor starters en toereikende woningen voor ouderen. Door gerichte aandacht op de middencategorie kan de doorstroming van huur naar koopwoningen op gang gebracht worden.
3. ontwikkelen van een voor alle huishoudens betaalbare en bereikbare woningvoorraad.
De voorraad sociale huurwoningen behoort toereikend te zijn voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep, gehandicapten, statushouders, woonwagenbewoners en woongroepen.

4. creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.

In een aantal wijken en buurten in Zeist is de leefbaarheid van dien aard dat actief ingrijpen noodzakelijk is. Het gaat dan niet alleen om fysieke ingrepen, zoals een andere samenstelling van woningvoorraad door sloop/nieuwbouw of verbetering van de woningen, maar ook om de aanpak van leefbaarheidsproblemen. Wijken en buurten worden daarmee toekomstbestendiger gemaakt.

Andere belangrijke aandachtspunten:

- Gestapelde bouw/eengezinswoningen:
Op basis van de voorgestelde volkshuisvestelijke differentiatie en de keuze welke woonmilieus verder worden ontwikkeld, zal circa 60 procent van de toegevoegde nieuwbouw uit gestapelde bouw bestaan (intensivering). Voor de gestapelde bouw lenen zich locaties in het stadshart, de winkelcentra in de wijken en langs de belangrijkste hoofdassen in Zeist. Het voorgestelde woningbouwprogramma geeft aan dat gestapelde bouw verdeeld is over de diverse categorieën. Voor starters op de koopwoningenmarkt worden mogelijkheden gecreëerd, zowel gestapelde woningen als eengezinswoningen.
- Levensloopbestendige bouw:
Van belang is dat gestapelde bouw overwegend levensloopbestendig wordt gebouwd. Dit houdt o.a. het volgende in: gelijkvloers, rollatoroorgankelijk en rolstoeltoegankelijk. Ook de plattegrond is van belang: minimaal 3 kamers. De bergingen dienen goed toegankelijk te zijn en ruimte bieden aan scootmobielen. Daarnaast is het van belang om een aantal 'WVG-aanpassingen' alvast standaard mee te nemen. Het gaat bijvoorbeeld om een hogere toilet-pot en dat binnen- en buitendeuren van het complex elektrisch worden aangestuurd.
- Duurzame woningen:
Het is van belang dat alle nieuwbouwwoningen duurzaam en toekomstgericht worden gebouwd: dit wil zeggen minstens 3 kamers en ongeveer 75m² gebruiksoppervlakte om de woningen ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden. Dit geldt ook vooral voor woningen voor starters. Daarnaast worden de handreikingen voor duurzaam bouwen gevolgd.

Uitgangspunten

- Het bestemmingsplan moet zo mogelijk invulling geven aan de acties, zoals die in de woonvisie zijn vastgelegd.

2.2.7 Coalitieakkoord

In het Coalitieakkoord zijn beleidslijnen voor de periode 2006-2010 vastgelegd. Het beleid is gebaseerd op kaders die vastliggen en die worden nader ingevuld op basis van de afspraken die de deelnemende politieke partijen zijn overeengekomen. Het akkoord wordt vertaald in een collegeprogramma.

De gemeente wil zich onder andere inzetten voor de realisatie van woon- en werklandschappen, waarin wonen en werken worden gecombineerd. In de komende jaren wordt niet ingezet op het actief aantrekken van grootschalige bedrijvigheid van buiten. Redenen hiervoor zijn de daarmee samenhangende toenemende vraag naar woningen. Bovendien mag de woon-werkbalans niet verder worden verstoord. Het huidige voorzieningenniveau moet worden gehandhaafd. Tenslotte is het beleid erop gericht primair nieuwe woningen te realiseren in reeds bestaand bebouwd gebied.

Op gebied van economisch beleid wordt gewerkt aan de ontwikkeling van Oud Zandbergen. Het streven is om milieuhinderlijke bedrijven uit te plaatsen.

Uitgangspunten

- Het bestemmingsplan moet zo mogelijk invulling geven aan de acties, zoals die in het collegeprogramma zijn vastgelegd.

2.2.8 Wijkvisie Zeist Noord (2005)

De bewoners van het wijkteamgebied Zeist Noord, dat het grootste deel van het plangebied vormt, hebben in 2005 voor de wijk een visie opgesteld. Met uitzondering van de visie van de wijk niet te bouwen in het Sanatoriumbos, is de Wijkvisie door de gemeenteraad overgenomen.

De bewoners hebben gekozen voor:

1. Kwaliteit van de openbare ruimte. Het groene karakter, zowel in oppervlakte als kwaliteit, dient behouden te blijven;
2. De leefbaarheid in de wijk moet vergroot worden. Het accent ligt bij de kansen en mogelijkheden van de bewoners;
3. Diversiteit van het woningaanbod, winkelaanbod en de bewoners moet versterkt worden, onder meer door het voorzieningenniveau af te stemmen op de behoefte. Onderscheiden moet worden de voorzieningen op buurt- en wijkniveau;
4. Betrokkenheid bij de samenleving moet worden versterkt.

Uitgangspunten

- Het bestemmingsplan moet de planologische voorwaarden scheppen om zoveel mogelijk invulling te kunnen geven aan de acties, zoals die in de Wijkvisie Zeist Noord zijn vastgesteld.

2.2.9 Wijkprogramma Zeist Noord (2006)

Dit programma is feitelijk een uitwerking van de wijkvisie. De volgende aspecten, relevant voor dit plan, zijn daarin benoemd:

Woningbouw

1. In 2007 wordt gestart met de bouw van 7 starterswoningen aan de Bergweg (Indische Buurt);
2. Op het Sanatoriumterrein wordt voorzien in de bouw van 124 nieuwe woningen. Een aantal van deze woningen (17 stuks) is bestemd voor zorg. Bij deze zorgwoningen komt een gebouw met diverse voorzieningen voor onder meer dagbesteding. De overige woningen worden conform de door de gemeente Zeist bepaalde differentiatie (1/3 deel goedkoop, 1/3 deel middelduur en 1/3 deel duur) gebouwd. Over de ontwikkeling van het buurtschap Sanatoriumterrein is enkele malen met de omwonenden overleg gevoerd. Dit overleg zal worden voortgezet.

Het project wordt door middel van een zelfstandige procedure ontwikkeld, maar zal vervolgens één op één in het plangebied worden opgenomen.

3. Het bouwplan voor de nieuwe woningen aan de Van der Heijdenlaan/ Egelinglaan (Patijnpark) is in aanbouw. Het project gaat uit van de sloop van 52 woningen en de nieuwbouw van 62 woningen, waarvan 35 sociale huurwoningen en 27 vrije sectorwoningen.

Natuur

1. De gemeente is onlangs begonnen met het actualiseren van het GroenStructuurPlan (GSP);
2. Voor Zeist Noord is een onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het openbaar groen. De groenstructuren langs de Dreef, de Dijnselburgerlaan, De bosstroken langs de A28 en de groenstructuren in de Componistenbuurt, de Warande en enkele parken zijn onderzocht. De resultaten zijn vertaald in de beheervisie ecologisch groen (zie paragraaf 2.2.11).

Winkelaanbod

1. Aandacht wordt gevraagd voor het revitaliseren van winkelcentra in Zeist. Concrete plannen zijn er hiervoor echter nog niet;
2. Gedacht wordt aan het ontwikkelen van Wijkservicecentra (in relatie tot de WMO). Voor zover nu is te voorzien, wordt het wijkservicecentrum in Zeist-Noord in een bestaand gebouw gehuisvest.

Verkeer

Op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan zijn de volgende aspecten, in relatie tot het bestemmingsplan, aan de orde:

1. De Dreef, Utrechtseweg, Panweg, Schaerweijdelaan en Dijnselburgerlaan zijn wegen van de zogenoemde tweede orde (gericht op bereikbaarheid van voorzieningen). Op deze wegen wordt meer prioriteit gegeven aan de doorstroming van het openbaar vervoer en de oversteekbaarheid voor het langzaam verkeer dan aan de doorstroming van het autoverkeer. Deze wegen zijn bedoeld voor het bereiken van de voorzieningen en hierop geldt een maximumsnelheid van 50 km per uur. Het (vracht)verkeer van en naar de bedrijven en bedrijventerreinen moet zo veel en zo lang mogelijk via deze wegen rijden, voordat dit verkeer naar de in de wijken gelegen bedrijven rijdt;
2. De overige wegen zijn of worden opgenomen in zogenaamde 30 km verblijfsgebieden die op basis van "Duurzaam Veilig" worden ingericht. Dit betekent niet altijd dat er drempels moeten worden aangelegd om de snelheid terug te brengen. Ook kan gebruik gemaakt worden van andere mogelijkheden (zoals chicanes en asverspringingen) en een andere circulatie in de wijken om het doorgaande verkeer te weren en de wijken veiliger te maken.

Bedrijvigheid

De huisartsen in Zeist-Noord hebben aangegeven graag een HOED (Huisartsen Onder Een Dak) te willen, bij voorkeur samen met een praktijk voor fysiotherapie en een apotheek. Het voordeel van een HOED is dat huisartsen hun kosten en huisvesting met elkaar kunnen delen. Daar komt bij dat andere zorgaanbieders, zoals fysiotherapeuten, zich ook in een dergelijk centrum kunnen vestigen waardoor de lijnen tussen deze zorgaanbieders korter zijn.

In Vollenhove worden inmiddels voorbereidingen getroffen voor de bouw van een HOED aan de bestaande Torenflat, in combinatie met een renovatie van die flat.

In de geplande nieuwbouw in het Sanatoriumbos zijn plannen gemaakt voor een cluster van zorgvoorzieningen. En tenslotte heeft een aantal organisaties op het gebied van zorg en welzijn laten weten geïnteresseerd te zijn in het Activiteitencentrum. Zij willen hun aanbod in dit centrum bundelen.

Uitgangspunten

- Het bestemmingsplan moet in planologisch opzicht de voorwaarden scheppen om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.
- In het bestemmingsplan moet ruimte worden geboden voor het oprichten van de HOED in Vollenhove (aan de Torenflat).

2.2.10 Groenstructuurplan (1992)

In het groenstructuurplan wordt een analyse gegeven van de ontstaansgeschiedenis en structuren van de gemeente Zeist. Het plan wordt op dit moment herzien; tot die tijd blijft het plan uit 1992 gelden.

De oudste ontwikkeling in het plangebied vond plaats aan de westzijde van het plangebied. Dat deel maakt deel uit van de Stichtse Lustwarande, de route van Utrecht naar Zeist waarlangs zich landgoederen ontwikkelden. Deze ontwikkeling vond destijds plaats door welgestelden, die de wens hadden landhuizen buiten de stad Utrecht te bezitten. De route ligt op de overgang van bosrijke gronden naar het meer open rivierengebied en was daarom een aantrekkelijke woonomgeving.

Op een aantal plaatsen is de snijlijn van het grid van het verkavelingspatroon (van de tuinen/ontsluiting van de landgoederen) nog te herkennen. Ook bijvoorbeeld de Schaerweijdelaan refereert aan de ligging van de voormalige buitenplaats 'Schaerwilde' aan die laan.

De kavelrichtingen van bijvoorbeeld het Staatsliedenkwartier en de Verzetswijk zijn niet langer in verband te brengen met oorspronkelijke verkavelingspatronen in het buitengebied. Lagen zij oorspronkelijk in de voormalige achtertuin van Dijnseburg en pasten zij in het grid van de Amersfoortseweg, door de laatste stedenbouwkundige invullingen en de aanleg van de A28 is die ruimtelijke context verloren.

In het groenstructuurplan wordt aangegeven dat de A28 een abrupte overgang naar het buitengebied vormt. De overgang moet visueel worden verbeterd, ondanks de vele groenvoorzieningen waarmee getracht is de overgang visueel te verbeteren.

Uitgangspunten

- Het bestemmingsplan moet zo mogelijk invulling geven aan de waardevolle stedenbouwkundige elementen en groenstructuur, zoals die in het Groenstructuurplan zijn vastgelegd.

2.2.11 Beheervisie ecologisch groen

In 2004 is door bureau Van den Bijtel een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het stedelijk gebied van de gemeente Zeist. In de beheervisie worden keuzes gemaakt ten aanzien van de 'na te streven' natuur. Die keuzes worden vervolgens naar beheermaatregelen vertaald.

Er is in Zeist-Noord een aantal groengebieden met relatief hoge ecologische waarde. In de beheervisie worden keuzes gemaakt ten aanzien van het beheer gericht op het ontwikkelen en/of instandhouden van een samenhangend stelsel van bij voorkeur met elkaar verbonden groenelementen dat tevens kan fungeren als ecologische verbinding tussen de natuurkernen in de directe omgeving van de bebouwde kom van de gemeente Zeist.

Uitgangspunten

- De ecologische functie van de groenelementen dient door een juiste bestemming gewaarborgd te worden. In het voorliggende bestemmingsplan Zeist Noord wordt reeds op deze beheervisie geanticipeerd. Onder andere in de bestemmingen Groen en Bos.

2.2.12 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP, 2001)

Het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vormt het strategisch beleidskader voor de periode van 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu. Daarnaast is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd.

De Utrechtseweg, de Dreef, de Dijnseburgerlaan, de Schaerweijdelaan, de Panweg, de Bergweg (deels) en de Boulevard zijn hoofdwegen van de tweede orde. Het beleid is erop gericht een maximumsnelheid van 50 km/u te hanteren, de verkeersregelininstallaties (VRI's) naar gelang de gewenste verkeersstroom juist af te stellen en de wegen passend in te richten. De overige wegen in het plangebied zijn verblijfsgebieden danwel woonerven. In de verblijfsgebieden geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.

In het plangebied ligt een aantal hoofdfietsroutes. De fietsroutes vanaf Zeist naar Huis ter Heide om de snelweg te passeren, zijn in het plangebied gelegen. Ter hoogte van de Titus Brandsma-laan en de Huis ter Heideweg ligt een passage over de A28.

Uitgangspunten

- Het bestemmingsplan moet zo mogelijk invulling geven aan uitgewerkte acties van het GVVP.

2.2.13 Bestemmingsplan Parapluregeling verbod sexinrichtingen

Het bestemmingsplan Parapluregeling verbod sexinrichtingen bevat de legalisering van de bestaande seksinrichting aan de Johan van Oldenbarneveltlaan 74. Daarnaast beoogt dit bestemmingsplan het voorkomen van nieuwe vestigingen van seksinrichtingen in de gemeente. De Raad heeft in 2000 gekozen om in totaal 2 seksbedrijven binnen de gemeente toe te staan, met dien verstande dat daarvan één escortbedrijf moet zijn. In Zeist bestaat op dit moment 1 seksinrichting, gevestigd aan de Johan van Oldenbarneveltlaan 74. Door vaststelling van dit bestemmingsplan is dit bedrijf gelegaliseerd, maar tegelijkertijd zijn nieuwe vestigingen in de gemeente verboden. Ruimtelijk gezien worden nieuwe seksinrichtingen dus niet meer toegestaan.

Uitgangspunten

- De Parapluregeling wordt op een passende wijze in het bestemmingsplan verwerkt.

3 Beschrijving uitgangspunten per deelgebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is ontsloten langs de oude routestructuren rond het plangebied, te weten de Utrechtseweg, Amersfoortseweg en de Dribergseweg. Ook straatnamen binnen het plangebied als de Oude Arnhemseweg verwijzen naar situaties die al lang geleden werden gecreëerd. De Panweg, Boulevard en Schaerweijdelaan vormen eveneens oude elementen in het gebied.

Langs deze routes bevond zich al bewoning, ook in de vorm van buitenhuizen.

De meeste bebouwing is vervolgens ontstaan als uitbreidingen van de 'oude' kern Zeist. De uitbreidingen zijn opeenvolgend. Globaal kan worden gesteld dat de oudste uitbreidingen dateren van de 20-er en 30-er jaren van de vorige eeuw. Als gevolg van de toenemende werkgelegenheid ontstond er in de jaren twintig een grote behoefte aan arbeiderswoningen en middenstandswoningen. Om de groeiende arbeidsbevolking een goede huisvesting te kunnen geven werd een tiental woningbouwverenigingen opgericht, die vanuit christelijke of socialistische idealen omstreeks 1920 verscheidene woningcomplexen op niet-commerciële basis lieten bouwen. Kort daarop begon de gemeente met de exploitatie van Patijnpark, Dichtersbuurt en Valkenbosch, met daarin veel arbeiderswoningen en kleine en grotere middenstandswoningen. Vlak na de oorlog is de Verzetswijk gerealiseerd.

Op dat moment was het plangebied ook nog ruimtelijk verbonden met de noordzijde van de gemeente Zeist, te weten Huis ter Heide en Bosch en Duin. De aanleg van de A28, aan het einde van de jaren zestig van de vorige eeuw, leidde tot een doorsnijding van deze relatie. Gekozen werd voor een verdere afronding van Zeist ten zuiden van de A28. Eerst is Vollenhove gebouwd, in de typische hoogbouwstijl van de 70-er jaren. Iets later is de Componistenbuurt gebouwd, waar laagbouw staat. In diezelfde tijd is het bedrijven- en kantorenpark Dijnseburg aan de Handelsweg aangelegd.

De laatste afronding is de Parmentiersbuurt geweest, die eind 90-er jaren is gerealiseerd.

Verder hebben op diverse plaatsen in het gebied ontwikkelingen plaatsgevonden door sloop-, her- en nieuwbouwplannen, die van later datum zijn dan de omliggende bebouwing.

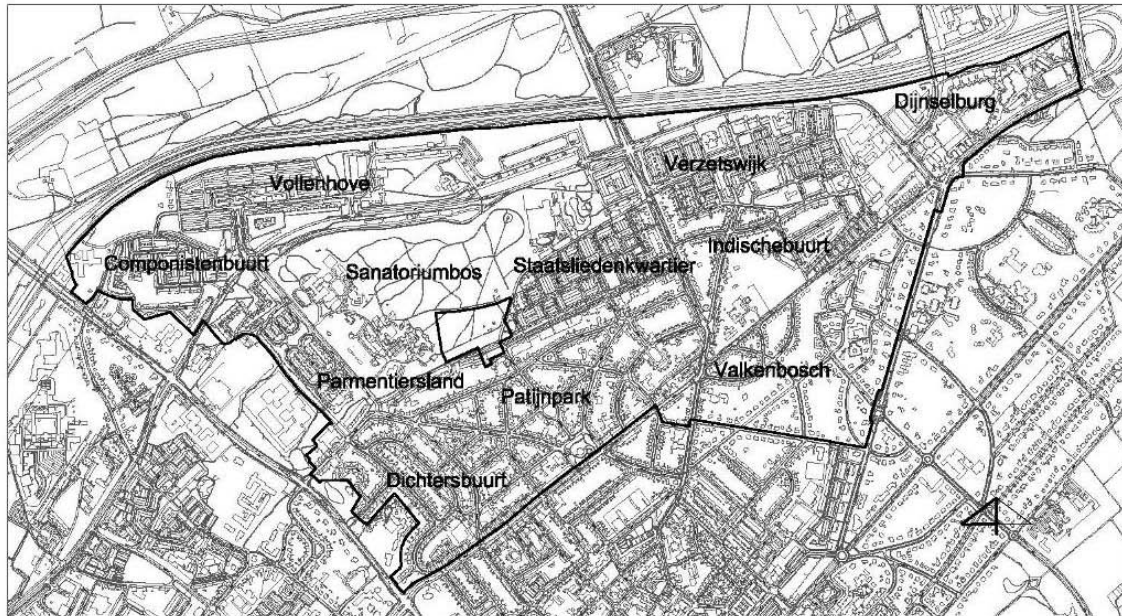
Oorsprong was het plangebied bosrijk. Het Sanatorium was gelegen temidden van deze bossen. Alhoewel inmiddels aan alle zijden met bebouwing omgeven, is het Sanatorium nog steeds in een bos gelegen. Dat vormt dan ook een groot groengebied in het plangebied. De ruimtelijke relatie met de noordelijk gelegen bossen is echter verdwenen.

Inmiddels verdwenen maar wel herkenbaar was de spoorlijn, die vanaf Bilthoven/Den Dolder naar het centrum van Zeist liep. Dit traject liep globaal van het centrum, langs de Slotlaan, langs de bedrijven nabij de Ghandilaan (buiten plangebied) tussen de bossen in Valkenbosch, langs de Borneolaan en vervolgens over het huidige bedrijventerrein naar De Bilt en Bilthoven. In Valkenbosch is deze nog herkenbaar en ingericht als groengebied.

Opvallend is verder de over het algemeen ruime opzet van de wijken, waarin zich zeer veel groen en bomen bevinden.

Zeist-Noord heeft in 2006 16.050 inwoners. Tussen 2000 en 2005 is dit inwoneraantal met 92 inwoners toegenomen. De bevolkingspiramide laat een jonge bevolking zien, met name de 20-29 jarigen zijn goed vertegenwoordigd. Een groot deel (65,1%) van deze leeftijdsgroep is woonachtig in de Warandeflats en in Vollenhove.

Het grote aantal jongeren (20-34 jaar) vormt een indicatie voor de aanwezigheid van veel alleenstaanden. Wordt gekeken naar de typen huishoudens in deze wijk dan wordt dit vermoeden ook daadwerkelijk bevestigd. De alleenstaanden vormen hier 59% van de huishoudens. Op gemeentelijk niveau is dit een stuk lager (51 %). Een groot deel van deze alleenstaanden woont in Vollenhove en Warande. Zeist-Noord heeft het laagste sterftecijfer van Zeist. Dit wordt ongetwijfeld veroorzaakt door de jonge leeftijdsopbouw.



Wijken

3.1.1 Beschrijving per wijk

Per deelgebied wordt hieronder kort een beschrijving gegeven van de functies die aanwezig zijn naast de woonfunctie. Deze paragraaf gaat tevens nader in op de ruimtelijke beschrijving per deelgebied.

3.2 Sanatoriumbos

Het Sanatoriumterrein is een terrein met instellingsgebouwen, bijbehorende voorzieningen en een achterliggend bosgebied van ongeveer 25 hectare, gelegen aan de Oude Arnhemseweg. Deze locatie is al zeer oud en is ontstaan als geïsoleerde plaats voor de opvang van mensen met gedragsproblemen. Het Sanatorium lag destijds midden in de Zeister bossen. Ook nu nog liggen de gebouwen verscholen in de bossen, maar wordt dat bos geheel door bebouwing en wegen omgeven.

In de loop der jaren hebben verschillende uitbreidingen plaatsgevonden. Het oude hoofdbouw is evenwel nog karakteristiek. Het complex is nog steeds in gebruik als locatie voor mensen met een psychische gedragsstoornis.

In april 2005 is voor het betreffende gebied de gebiedsvisie Sanatoriumterrein Zeist (opgesteld door West 8 Urban Design & landscape architecture b.v. te Rotterdam in opdracht van de Stichting Altrecht op verzoek van de gemeente Zeist) door betrokken partijen vastgesteld en ingediend bij de gemeente Zeist.

Het college heeft op 3 mei 2005 besloten een besluit over de gebiedsvisie op te schorten in afwachting van de mening van omwonenden. In het voorjaar van 2005 heeft daarom een uitgebreid samspraaktraject plaatsgevonden. Op verschillende punten hebben de bewoners aangegeven af te willen wijken van de gebiedsvisie. Dit heeft geleid tot een gewijzigde gebiedsvi-siekaart die op 14 juni 2005 is vastgesteld.



Gebiedsvisiekaart

Gebiedsvisie Sanatoriumterrein Zeist

Op basis van deze gebiedsvisie doet zich een drietal ontwikkelingen voor (zie bijgevoegde afbeelding):

1. Ontwikkeling nieuw buurtschap;
2. Uitbreiding van bestaande bebouwing en nieuwbouw op het terrein van de Stichting Albrecht;
3. Vertaling toekomstvisie op het bosgebied.

Ad 1: Buurtschap

In het kader van de ontwikkelingsvisie Hart van de Heuvelrug wordt de zorglocatie Dennendal (Den Dolder noordoost) ontmanteld en teruggegeven aan de natuur. Voor een deel van de op Dennendal wonende cliënten is binnen Zeist gezocht naar een woonlocatie. Daartoe is een beperkt deel van het Sanatoriumterrein, maximaal 3,2 hectare, bedoeld om een buurtschap te realiseren. Het Buurtschap omvat een nieuwe woonbuurt van 124 woningen, waaronder 17 speciale zorgwoningen met voorzieningen voor ongeveer 100 cliënten van de Stichting Reinaerde. Aan de woonomgeving worden bijzondere eisen gesteld. Een conceptplan voor het Buurtschap heeft in het kader van de inspraak in september-oktober 2006 ter inzage gelegen. Voor de bouw van het geplande Buurtschap wordt een zelfstandige

projectprocedure (art.19 lid 1 WRO) gevoerd teneinde vrijstelling te verkrijgen van de vigerende bestemming. Voor het gebied zal de coördinatieregeling worden toegepast. De ontwikkeling van het Buurtschap zal in het voorliggende bestemmingsplan Zeist-Noord worden opgenomen als de hiervoor gevolgde aparte artikel 19 lid 1 procedure tijdig is afgerond. Het gaat dan om het één op één overnemen van de nieuwe situatie.



Gebiedsvisiekaart met de resultaten van het overleg met omwonenden

Ad 2. Ontwikkelingen terrein Stichting Altrecht

Het werkveld van de stichting Altrecht (de geestelijke gezondheidszorg) blijft sterk in ontwikkeling. Geregeld zijn er verbouwingen noodzakelijk aan bestaande gebouwen of extra ruimte in nieuwe gebouwen. Door de gemeente is enige tijd terug aangegeven niet langer op ad hoc basis over dergelijke bouwplannen te willen besluiten.

De toekomstige ontwikkeling van het instellingenterrein, op basis van de gebiedsvisie, zal bestaan uit de verbouw van bestaande gebouwen, het slopen en vervangen van bestaande gebouwen en het toevoegen van nieuwe bebouwing. Het streven is de opzet van gebouwen en de organisatie van de buitenruimte te verbeteren door de gebouwen te reorganiseren in twee duidelijke clusters, gescheiden door een groene ruimte tussen het bos en de Oude Arnhemseweg. De ontwikkelingen op het instellingenterrein zoals verwoord in de gebiedsvisie zijn vertaald in het bestemmingsplan Zeist Noord. Voor de uitbreiding van het gebouw Brinkveld is reeds een artikel 19 WRO-procedure gestart. De ontwikkeling van het gebouw Brinkveld is in het voorliggende bestemmingsplan Zeist Noord opgenomen. Ook de uitbreiding van de kapel is vertaald.

In de gebiedsvisie zijn twee nieuwe (indicatieve) zoeklocaties op het terrein aangewezen, te weten langs de Oude Arnhemseweg (noordwestzijde) en de Schermerslaan (zuidwestzijde) om ruimte te bieden aan toekomstige uitbreiding van Altrecht. In de nieuwe situatie ontstaan op het terrein twee bebouwingsclusters. Tussen die clusters wordt het boslandschap hersteld.

Door voor deze locaties te kiezen ontstaat een meer formele bebouwing aan de buitenzijden en een informele bebouwing aan de binnenzijde. In de beeldkwaliteitsparagraaf van de gebiedsvisie is nader aangegeven waar de bebouwing in de zoekzones aan de Oude Arnhemseweg en de Schermerslaan is voorzien.

De gebiedsvisie is als volgt in het bestemmingsplan vertaald:

- Het instellingenterrein krijgt een specifieke maatbestemming Maatschappelijk-Instellingenterrein;
- De twee bebouwingsclusters zijn vertaald in twee bebouwingsvlakken, met een bebou-

wingspercentage van 25% in het zuidelijke cluster en 35% in het noordelijke cluster. De bestaande monumenten zoals het hoofdgebouw zijn grotendeels apart omkaderd;

- Voor een deel van het gebied tussen de ruimtelijke clusters is de bestemming Bos opgenomen;
- De gebiedsvisie bevat twee zoekzones. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (juni 2007) van het voorliggende bestemmingsplan, een motie aangenomen waarin zij deze zoekzones uit de vastgestelde gebiedsvisie afwijst. Beide zoeklocaties zijn dan ook niet meegenomen en vertaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat nieuwe bebouwing in beide zoeklocaties binnen het instellingenterrein niet toe.
- De tuin en het zicht op het monumentale hoofdgebouw is beschermd door de specifieke bestemming 'Tuin'.
- Ter vervanging van de bestaande woning in het bos, zal ter plaatse een nieuwe woning worden gebouwd. Deze is opgenomen in het bestemmingsplan.
- De woonflat op de hoek van de Oude Arnhemseweg en de Schermerslaan (1 t/m 155) is als een zelfstandige functie aangewezen en daarom buiten de bestemming van het Instellingsterrein gehouden. Dit gebouw is conform de bestaande situatie bestemd tot Wonen, met de aanduiding Kantoor (voor alleen de begane grond).
- Het instellingenterrein maakt onderdeel uit van de gemeentelijke cultuurhistorische structuur, welke vertaald is in de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie (zie ook paragraaf archeologie/cultuurhistorie).

Ad 3. Bosgebied

Voor het bosgebied is in de gebiedsvisie een aantal voorstellen gedaan ten aanzien van de openstelling, de inrichting en het beheer van het bosgebied. Naar aanleiding van de samenspraak in het voorjaar 2005 is een aantal wijzigingen in de gebiedsvisie aangebracht. Zo is besloten om de sociale veiligheid in het bos zoveel mogelijk te bevorderen en zijn alle inrichtingsvoorstellen door de bewoners afgewezen. Dit is door Altrecht en de gemeente overgenomen. Het bosgebied wordt tot Bos bestemd, waarbij in de bestemmingsomschrijving aandacht besteed wordt aan de bestaande natuur- en cultuurhistorische waarden. Het bos maakt onderdeel uit van de gemeentelijke cultuurhistorische structuur, welke vertaald is in de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie (zie ook paragraaf archeologie/cultuurhistorie).

3.2.1 Uitgangspunten

Voor het bestemmingsplan leidt dit tot de volgende uitgangspunten:

- Voor de realisatie van het Buurtschap op het terrein wordt een aparte artikel 19 lid 1 WRO-procedure gevolgd. Wanneer deze is afgerond zal de nieuwe situatie één op één worden vertaald in het bestemmingsplan;
- De huidige en toekomstige functies en bebouwing op het instellingsterrein worden op basis van de Gebiedsvisie Sanatoriumterrein Zeist in het bestemmingsplan geregeld. Beide indicatieve zoeklocaties worden buiten beschouwing gelaten bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.
- Het instellingenterrein krijgt een specifieke maatbestemming Maatschappelijk-Instellingenterrein. De twee ruimtelijke clusters zijn vertaald in twee bebouwingsvlakken.
- Het bos wordt in het bestemmingsplan tot Bos bestemd, waarbij met de bestaande natuur- en cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden;
- De voortuin van het hoofdgebouw is specifiek tot 'Tuin' bestemd;
- Voor de uitbreiding van het gebouw Brinkveld wordt een aparte artikel 19 lid 1 WRO-procedure gevolgd. Deze is vertaald in het bestemmingsplan, evenals de gerealiseerde uitbreiding van de kapel;
- Voor het gehele terrein is de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen, als onderdeel van de cultuurhistorische structuur.
- De sloten en waterpartijen in het bos worden specifiek tot 'Water' bestemd.

- Hemelwater afkomstig van schone verharde oppervlakken moet worden geïnfiltreerd. Het gebruik van uitlogende materialen (zink, koper, lood) voor daken en dakbedekking is verboden.

3.3 Valkenbosch

Valkenbosch is ontstaan als villapark Schaerweijde aan het begin van de 20e eeuw. De gebogen straten zijn geïnspireerd op landschappelijke structuren. Tevens is aangehaakt bij de Slotlaan en is de Boulevard als nieuwe as geïntroduceerd. De wijk is niet aangelegd met alle voorziene gebogen straten, zoals aanvankelijk wel de bedoeling was.

De wijk Valkenbosch wordt gekenmerkt door een voor het plangebied zeer ruime opzet, waarin zich ook vrijstaande woningen bevinden. Door deze wijk slingerde vroeger de spoorlijn van Zeist via Bosch en Duin naar Bilthoven, wat nog steeds is te zien aan de gekozen verkaveling en de groenstrook. De oorsprong van de wijk is, onder andere door het wegvallen van de spoorlijn en de bijhorende industriële activiteiten, divers. Oudere en nieuwere delen wisselen elkaar af. Ook de gekozen bouwvormen zijn divers. Bijzonder in de wijk is de dieptetuin aan de Van Tetslaan. De dieptetuin is aangewezen als een rijksbeschermd monument.

In de wijk bevinden zich voornamelijk woningen. Aan de van Tetslaan bevindt zich een kerk. Aan de Boulevard zijn monumentale buitenhuizen op ruimere percelen gelegen. Enkele van de woonvilla's aan de Boulevard zijn geheel ofwel gedeeltelijk aan de woonfunctie onttrokken en in gebruik als kantoor. Zo is de oude villa aan de Boulevard 19 geheel als kantoor in gebruik genomen. Bestaande kantoorvilla's worden in het bestemmingsplan tot Kantoor bestemd. Bij een woonfunctie of een gedeeltelijke kantoorfunctie wordt echter zoveel mogelijk een woonbestemming gehanteerd. Het handhaven van de bestaande woonfunctie heeft voorkeur boven een kantoorfunctie, om de volgende redenen. Bij transformatie van wonen naar een kantoor verandert de ruimtelijke uitstraling: een groot deel van de tuin wordt als parkeerplaats in gebruik genomen, veelal zullen de verzoeken tot uitbreiding snel zullen volgen en dat de uitstraling van het pand verandert. Het bestaande karakter van deze bijzondere Boulevard, woonvilla's omgeven door grote tuinen, als een van de karakteristieke lanen van Zeist, zal daarmee geleidelijk veranderen. Daarom wordt alleen voor de panden waarvan de woonfunctie volledig is verdwenen, in het bestemmingsplan een (volledige) kantoorbestemming gehanteerd.

Ontwikkelingen

In de wijk zijn geen concrete ontwikkelingen voorzien. Wel is het wenselijk de oude structuren (de ontstaansgeschiedenis als villapark en de spoorlijn) herkenbaar te laten blijven, door ook voor versterking ervan te kiezen. Het tracé van de voormalige spoorlijn zal daarom een groene bestemming krijgen in het bestemmingsplan.

3.3.1 Uitgangspunten

In Valkenbosch doen zich geen knelpunten voor. Het voormalige spoorwegtracé heeft en behoudt een groenbestemming. Dit is een groene long in het plangebied. In de inventarisatieronde is gebleken dat de woningbouwvereniging toekomstige plannen heeft maar deze plannen zijn niet concreet bekend bij de gemeente en hiervoor zal niet onderzocht worden of een wijzigingsbevoegdheid opgenomen moet worden.

Een deel van de wijk Valkenbosch is recent nog bestemd in het bestemmingsplan 'de Schil'. De geldende bestemmingen dienen als basis voor het nieuwe plan.

- Gebruik en bebouwing in het deelgebied moeten conform de huidige situatie bestemd worden (bestemmingen Wonen, Maatschappelijk);
- In deze wijk moet het groene karakter in het bijzonder behouden blijven, verdichting moet worden tegengegaan;
- Waardevolle historische structuren moeten vastgelegd worden, zoals de voormalige spoorlijn. Het groene tracé is bestemd tot Groen en krijgt tevens de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie
- De Dieptetuin is een rijksmonument en is als zodanig beschermd. De tuin wordt specifiek bestemd tot "Groen".

3.4 Dichtersbuurt

De Dichtersbuurt is een typisch voorbeeld van een tuindorp-uitbreiding, die dateert van de 30-er jaren. In vergelijking met de villaparken als Valkenbosch zijn tuindorpwijken minder rijk bedeeld met groen, omdat de stedenbouwkundige opzet compacter is. De allure van de villaparken ontbreekt, alhoewel de ontwerpers wel getracht hebben de wegenpatronen van de villaparken te kopiëren.

Kenmerkend voor de bebouwing is de geometrische, veelal symmetrische, compositie van de bebouwing, straten en pleinen. Dergelijke wijken kennen een heldere hiërarchie en zijn uitgewerkt van de grote lijnen tot en met het detail.

De sierwaarde van de plantsoenen geeft uitdrukking aan de zorg voor groen, die past in het concept van de tuindorp-ontwikkeling. De voortuinen vormen als geheel ook een belangrijke rol in het beeld van het tuindorp.

De wijk is ruim opgezet en kent over het algemeen de grotere middenstandswoningen. De uitstraling van de woningen is hoogwaardig. De woningen zijn in langere en kortere (3) rijen gebouwd, bestaande uit twee lagen en een steile kap. Op de hoeken van de straten is vaak een stedenbouwkundig accent te vinden.



Hoekwoning met andere functies (kinderdagverblijf) & stedenbouwkundig accent

De straten zijn redelijk breed en worden gekenmerkt door begeleidend groen, veel bomen en redelijk diepe voortuinen.

Aandachtspunt vormt het verkeer dat door deze wijk gaat. De inwoners maken zich zorgen over de toename van de verkeersdruk op het moment dat het Buurtschap (zie 3.2, Sanatoriumbos) gerealiseerd wordt.

Als gevolg van de realisatie van het Buurtschap is daarom een onderzoek gedaan naar de verkeerskundige effecten op de omgeving. De komst van het buurtschap leidt tot een kleine toename van 9% van het verkeer op de Joost van den Vondellaan, de Schermerslaan en de Johan van Oldenbarneveltlaan. Ook met deze stijging blijven de intensiteiten conform de eisen die gesteld worden aan erftoegangswegen. Verkeerstechnisch ontstaan door de komst van het buurtschap geen onacceptabele situaties.



Karakteristieke 30-er jaren woningen (Dichtersbuurt)

In deze buurt bevindt zich de Nieuw Apostolische Kerk. De Oude Arnhemseweg is ingepast in het ontwerp van de wijk. Omdat dit vroeger een doorgaande weg was, bevinden zich daar ook nu nog enkele bedrijfjes en kantoren. Deze zijn op de begane grond gesitueerd en worden als zodanig bestemd.

Verder ligt nabij de Schaerweijdelaan een klein winkelcentrum, met benzinepomp. Met name op achterterreinen zijn hier enkele bedrijven te vinden.

In de wijk bevindt zich zowel een school als een natuur- en milieueducatiecentrum.

Ontwikkelingen

Concrete ontwikkelingen zijn in de Dichtersbuurt niet voorzien. Naar aanleiding van de inventarisatieronde zijn de potentiële woningbouwlocaties aan de Nicolaas Beetslaan en de Ter Braaklaan geschrapt (zie paragraaf 1.4.).

3.4.1 Uitgangspunten

- De huidige functies en bebouwing moeten conform de huidige situatie bestemd worden (Wonen, Maatschappelijk, Bedrijf, Gemengd).

3.5 Patijnpark

Ook Patijnpark is, net als de Dichtersbuurt, een typisch voorbeeld van een tuindorp. De huizen kennen minder diepe voortuinen dan in de Dichtersbuurt, hebben minder hoge gevels en zijn meer aaneengebouwd. De hoekhuizen zijn vaak voorzien van een 'gekapte' zijgevel, waardoor het einde van het woonblok wordt geaccentueerd. Door de beperkte inhoud van de woningen, worden regelmatig dakopbouwen in deze buurt waargenomen, zeker in het oostelijk deel (Dijnselweg, Nepveulaan).

In de wijk bevindt zich onder andere het cultureel Centrum de Werkschuit. In de wijk zijn verder enkel scholen en kerken gelegen. Op een aantal plaatsen bevinden zich detailhandel- en horecavoorzieningen.

Ook in deze buurt bevinden zich bedrijfjes op achterterreinen, waarbij soms ook het (voormalige) woonhuis als bedrijf/kantoor in gebruik is genomen.

Ontwikkelingen

Aan de van der Heijdenlaan/Egelinglaan worden 62 woningen gebouwd. Onderdeel van dit plan is de sloop van 52 woningen.

3.5.1 Uitgangspunten

- De huidige functies en bebouwing moeten conform de huidige situatie bestemd worden (Wonen, Bedrijf, Maatschappelijk, Gemengd);
- Het bouwplan voor de sloop en nieuwbouw woningen aan de van der Heijdenlaan /Egelinglaan is vertaald in het bestemmingsplan.
- Hemelwater afkomstig van schone verharde oppervlakken moet worden geïnfiltreerd. Het gebruik van uitlopende materialen (zink, koper, lood) voor daken en dakbedekking is verboden.

3.6 Indische buurt

De Indische buurt is, net als Patijnpark en de Dichtersbuurt, het derde tuindorp van het plangebied. De wijk vormt de overgang naar het westelijk deel van Dijnseburg.

In deze buurt bevindt zich een aantal bedrijven aan huis. Op achterterreinen zijn enkele bedrijven gevestigd, zoals aan de Nepveulaan. In het gebied bevindt zich ook een school.

Het waterwingebied Zeist is in deze wijk gelegen. De activiteiten binnen dit gebied moeten passen binnen het waterwingebied.

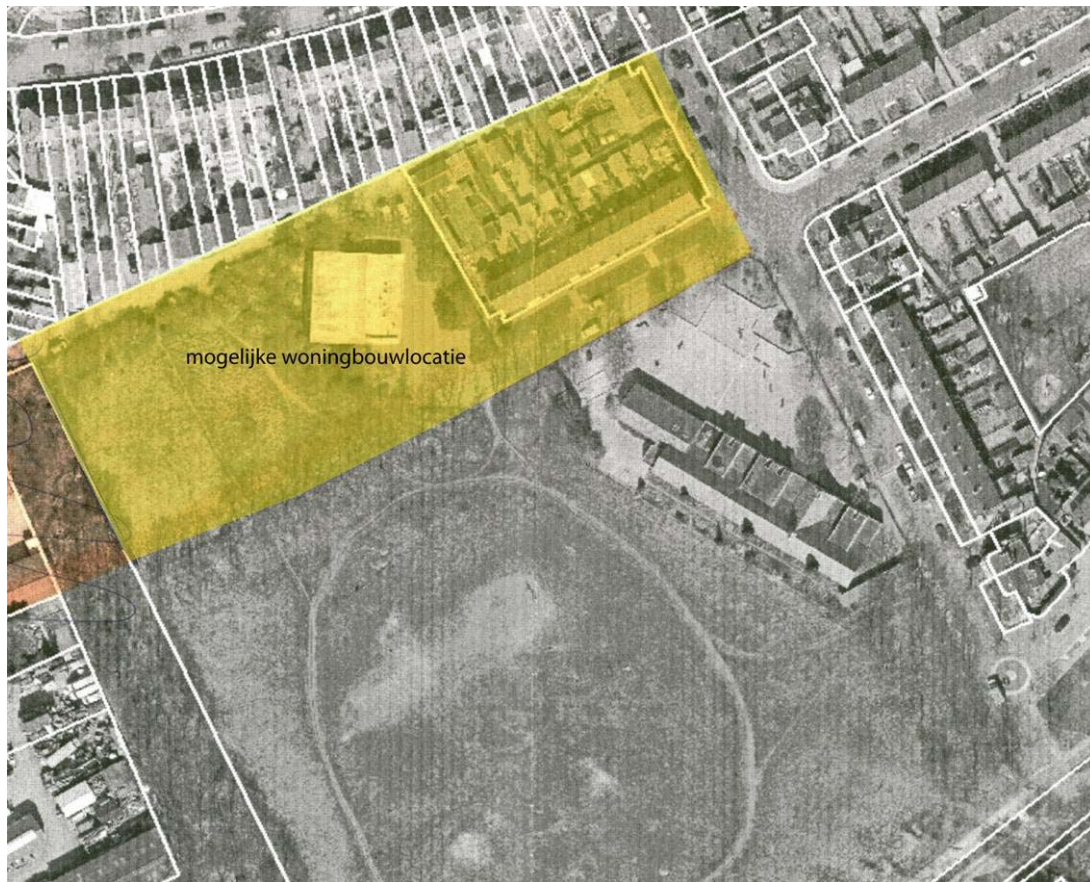
Ontwikkelingen

Aan de Bergweg worden ten westen van het waterwingebied 7 starterswoningen ontwikkeld. Deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor de bouw van een nieuwe bedrijfshal aan de Nepveulaan (achterterrein) is momenteel een artikel 19-procedure gaande. Ook deze is vertaald in het bestemmingsplan.

Tenslotte komt er een onderzoek naar de mogelijke herinrichting van het waterwingebied (groen met mogelijk een strook woningbouw aan de noordzijde) door de gemeente, woningbouwvereniging De Combinatie en Vitens. Aangezien eventuele toekomstige ontwikkelingen nog niet concreet zijn, zijn deze nog niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het gebied houdt de bestemming groen met de dubbelbestemming waterwingebied. Beperkte woningbouw aan de noordzijde van het terrein kan mogelijk zijn ter (deel)financiering van de herinrichting. Deze herinrichting wordt bekeken in samenhang met een mogelijke andere situering van het gymnasietieklokaal en/of de bestaande woningen aan de Javalaan. Eventuele ontwikkelingen zoals woningbouw dienen uiteraard te worden getoetst aan het (provinciale) beleid ten aanzien van waterwingebieden.

Een positieve bestemming voor de in en nabij het waterwingebied gelegen strijdige functies (metaalbewerkingsbedrijf, auto-onderdelenhandel,) is niet mogelijk. In het bestemmingsplan De Schil zijn deze ook niet als zodanig bestemd. Voor de desbetreffende bedrijven wordt in het kader van de herontwikkeling van het waterwingebied de mogelijkheid van uitplaatsing onderzocht.



3.6.1 Uitgangspunten

- De huidige functies en bebouwing moeten conform de huidige situatie bestemd worden. (Wonen, Bedrijf, Maatschappelijk, Gemengd);
- Verwerking van 7 nieuwe starterswoningen aan de Bergweg in het bestemmingsplan;
- Voor het bouwen van een bedrijfshal aan de Nepveulaan wordt een aparte artikel 19-procedure gevoerd. De hal wordt opgenomen in het bestemmingsplan;
- Het metaalbewerkingsbedrijf, de auto-onderdelenhandel en de woning binnen het waterwingebied kunnen niet positief worden bestemd, omdat de functies strijdig zijn met het functioneren van het waterwingebied;
- Het waterwingebied moet ter bescherming als dubbelbestemming op de kaart worden opgenomen. Eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn nog niet concreet en zullen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- Hemelwater afkomstig van schone verharde oppervlakken moet worden geïnfiltreerd. Het gebruik van uitlopende materialen (zink, koper, lood) voor daken en dakbedekking is verboden.

3.7 Verzetswijk

De Verzetswijk dateert van de 60-er en 70-er jaren. In de wijk bevinden zich veel rijenwoningen en enkele flats met een gering (drie à vier) aantal bouwlagen. In de wijk bevinden zich diverse groene gebieden met een boskarakter.

De woningen in de Verzetswijk kenmerken zich veelal door een lage goothoogte en lage zolder (goot ca. 5 à 5,5 meter, nok ca. 7 meter). Het ligt in de lijn der verwachtingen dat veel van deze, veelal verouderde woningen, in de nabije toekomst worden gesloopt en vervangen door woningen met reguliere maten. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat de woningen in deze wijk een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter krijgen.

De bebouwing in de wijk vertoont een sterke samenhang: dicht bij de randen en in het winkelcentrum staat bebouwing met meer dan twee bouwlagen.



Rijenwoningen in de Verzetswijk

In deze wijk liggen meerdere scholen. Recent is een moskee in deze wijk gerealiseerd aan de Cornelis Vlotlaan. In het voormalige kerkgebouw op het Vrijheidsplein bevindt zich een kinderdagverblijf.

In het centrum van de Verzetswijk is een hogere flat gerealiseerd, waaronder zich op de begane grond een winkelcentrum bevindt: het Vrijheidsplein.

Ontwikkelingen

In de Verzetswijk worden enkele ontwikkelingen voorzien. De in de toekomst te realiseren woningen nabij de moskee worden mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Over de precieze inrichting zal te zijner tijd dan een aparte procedure moeten worden gevolgd. Daarnaast heeft de raad besloten bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (dd 19 juni 2007) om het bouwplan aan de A.C. Kerkhofflaan voor de bouw van appartementen in het bestemmingsplan op te nemen als wijzigingsbevoegdheid.

3.7.1 Uitgangspunten

- De huidige functies en bebouwing moeten conform de huidige situatie bestemd worden (Wonen, Maatschappelijk, Centrum);
- Inzet is ongeveer 10 woningen nabij de moskee door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mogelijk te maken;
- Het winkelcentrum aan het Vrijheidsplein moet passend bestemd worden, evenals het kinderdagverblijf;
- Het plan om aan de A.C. Kerkhofflaan appartementen te bouwen, wordt in het bestemmingsplan vertaald als wijzigingsbevoegdheid.

3.8 Staatsliedenkwartier

Het Staatsliedenkwartier is één van de eerste naoorlogse complexen van sociale woningbouw, gebouwd binnen de omstandigheden van die tijd. De buurt is, net als Vollenhove, geïnspireerd op de CIAM -gedachte. Na de oorlog is de stedenbouw gedomineerd door de CIAM-gedachte, die een rationele aanpak van de stedenbouw propageerde. De functies wonen, werken, verkeer en recreëren werden gescheiden en in nevenschiktelijke ruimtes en massa's vormgegeven. In deze wijken wordt gewerkt met bouwblokken, zowel in de vorm van laagbouw, etagewoningen als in hoogbouw.

De laatste jaren heeft hier een omvangrijke vernieuwing plaatsgevonden met ver- en nieuwbouw van (gestapelde) woningen. Op enkele plaatsen zijn woningen voor senioren teruggebouwd.



Inbreiding in het Staatsliedenkwartier: ouderenwoningen met voorzieningen in de plint

Het stratenpatroon is rechthoekig met strokenbouw, bestaande uit eengezinswoningblokken en drie à vier verdiepingen hoge flats. Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door lange rijen woningen van twee bouwlagen met een evenwijdig aan de straat lopend zadeldak.

Ook in het Staatsliedenkwartier kenmerken de woningen zich veelal door een lage goothoogte en lage zolder (goot ca. 5 à 5,5 meter, nog ca. 7 meter). Het ligt in de lijn der verwachtingen dat een deel van deze, veelal kleine woningen, worden gesloopt en vervangen door woningen met reguliere maten. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat de woningen in deze wijk een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter krijgen.

Aan de Haya van Somerenlaan bevindt zich een inbreidingslocatie met woningen uit het einde van de twintigste eeuw. De woningen bestaan uit twee woonlagen met een ruime halve derde verdieping met een balkon ervoor. In het vigerend plan bestaat de mogelijkheid om de derde verdieping dicht te bouwen tot aan de voorgevellijn. Aangezien deze ontwikkeling niet tot ongewenste situaties zal leiden zal deze mogelijkheid in het bestemmingsplan worden overgenomen.

Aan- en uitbouwen komen in beperkte mate in de wijk voor in de vorm van projectmatig aangebrachte entrees. Deze zijn ingetogen uitgevoerd waardoor de hoofdmassa's hun enkelvoudige en rechte karakter hebben behouden.

Het openbaar gebied in deze buurt is eenvoudiger van inrichting dan in andere delen van het plangebied, maar kent nog behoorlijk wat groen door brede plantsoenen en straten. In het ontwerp van het Staatsliedenkwartier is ook rekening gehouden met een winkelvoorziening. Op de grens van dit deelgebied, de Johan van Oldenbarneveltlaan, is een winkelstrip aanwezig. Aan deze laan bevinden zich ook bedrijven en dienstverlening op de begane grond, waarboven gewoond wordt. Op een enkele plaats, boven de supermarkt, bevindt zich een fitnessbedrijf op de verdieping.

De enige toegestane sexinrichting van Zeist bevindt zich aan de Johan van Oldenbarneveltlaan nummer 74 en is specifiek aangeduid.

Ontwikkelingen

De bestaande school aan de Panweg/Schaperlaan wordt omgezet naar wonen. Momenteel is reeds gestart met de bouw. De ontwikkeling is via een woonbestemming vertaald in het bestemmingsplan.

3.8.1 Uitgangspunten

Knelpunten worden in deze wijk niet voorzien.

- De huidige functies en bebouwing moeten conform de huidige situatie bestemd worden. (bestemmingen "Centrum" voor het winkelgebied aan de Oldenbarneveltlaan, Wonen, Wonen-Woonzorg, Bedrijf, Maatschappelijk);
- De sexinrichting aan de Johan van Oldenbarneveltlaan nummer 74 dient positief bestemd te worden door middel van een aanduiding. Overige sexinrichtingen zijn in het plangebied niet toegestaan;
- De woningbouwontwikkeling op het voormalige schoolterrein hoek Panweg/Schaperlaan wordt één op één opgenomen in het bestemmingsplan.
- Hemelwater afkomstig van schone verharde oppervlakken moet worden geïnfiltreerd. Het gebruik van uitlogende materialen (zink, koper, lood) voor daken en dakbedekking is verboden.

3.9 Vollenhove

De buurt Vollenhove is gebouwd in de periode tussen 1967 en 1973 en is ook gebaseerd op de CIAM-gedachte. Oorspronkelijk lag het in de bedoeling om ten oosten van Vollenhove het plan Dijnseburg te verwezenlijken met veel hoogbouw. Dit plan werd echter letterlijk doorkruist door de aanleg van de A28 en moest daardoor veranderd worden in een bouwplan met nagenoeg alleen eengezinswoningen, met hier en daar meergezinswoningen van drie lagen en een winkelcentrum met daarboven flats.

Door de aanleg van de A28 werd het noodzakelijk naar vervangende bouwgrond uit te zien. Ten westen van Dijnseburg lag het landgoed Vollenhove, dat de bestemming bos had. Dit bos wordt echter eveneens doorkruist door de A28, waardoor een langgerekt terrein ontstond tussen de A28 en de stedelijke bebouwing van Zeist.

Om het bestaande bos zoveel mogelijk te sparen voor het gebruik als gemeenschappelijke ruimte en om toch een groot aantal woningen te kunnen bouwen op het langgerekte terrein, werd besloten om de gehele bebouwing vooral "in een hoge en zeer lange bouwstrook samen te vatten". Vanuit de flats hebben de bewoners een prachtig uitzicht over de bossen tussen Zeist en Bilthoven en op het Sanatoriumbos. Dit lange complex bestaat uit:

1. De L - Flat: Dit is een 490 meter lang geknikt blok van 13 woonlagen (40 meter hoog). Deze flat behoort tot een van de grootste galerijflats van West - Europa. De flat werd in 1968 opgeleverd. Bijna 80% is een vierkamerwoning, 20% is een tweekamerwoning;
2. Gero - flat: Deze galerijflat heeft ook 13 woonlagen en werd in 1970 opgeleverd. Het onderdeel 4 - kamerwoningen met een oppervlakte van 74 m² is hier hoger, namelijk 86%;
3. Torenflat: Dit is een portiekflat van 19 woonlagen (60 meter hoog);
4. De overige flats: Winkelcentrumflat en Montessoriflat.

Het westelijke deel van Vollenhove, de zogenaamde Pedagogenbuurt, kenmerkt zich door rijenwoningen van drie lagen met een plat dak. De bovenste verdieping bevat aan de voorzijde een balkon met een diepte van ca. 3 meter (ca. 1/3 deel van het verdiepingsoppervlak). Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk het balkon te vervangen door bebouwing. Aangezien dit in de praktijk al gebeurt, is er in het bestemmingsplan voor gekozen deze mogelijkheid te handhaven. In het zuidoosten van de wijk Vollenhove bevinden zich dezelfde typen woningen (omgeving Oudlaan, Talmalaan). In deze wijk is tevens de sociale werkvoorziening gelegen. Tussen de sociale werkvoorziening en de P.J Oudlaan bevindt zich een park.

In Vollenhove is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen voor een centrale plaats met winkel- en kantoorvoorzieningen. De winkelcentrumflat kent op de begane grond een scala aan winkels, een aantal restaurants en een café. Deze locatie dient als winkelcentrum voor Vollenhove, maar ook voor de Componistenbuurt. Boven deze winkelvoorzieningen, op de tweede tot en met de vierde bouwlaag, zijn kantoren gevestigd. Aan de zijde van de laan van Vollenhove zijn boven deze kantoren, op de vijfde tot en met de dertiende bouwlaag, woningen aanwezig.



Vollenhove

Aan het einde van Vollenhove, op het Kohnstammplein, bevindt zich nog een snackbar. Verder omvat de wijk een activiteitscentrum ('t Trefpunt). Beide zijn positief bestemd in het bestemmingsplan.

Ontwikkelingen

Voor de laagbouw van Vollenhove worden geen ontwikkelingen voorzien.

Naast de Torenflat wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een HOED (Huisartsen Onder Een Dak). Voor deze ontwikkeling wordt een artikel 19 WRO-procedure gevolgd, welke vertaald wordt in het bestemmingsplan. Ook wordt een artikel 19 WRO-procedure gevolgd voor de vestiging van een rouwcentrum in het bestaande gebouw aan de Laan van Vollenhove (tegenover de Gero-flat).

Direct achter autogarage Koops vindt nu op een wat ongestructureerde manier parkeren plaats. De huidige bestemming van dit terrein is "Verkeersdoeleinden (parkeerterrein)". In het nieuwe bestemmingsplan wordt een groene bestemming aan het terrein gegeven. Dit omdat er meestal voldoende parkeerruimte beschikbaar is op het Jan Ligthartplein, omdat er voor het realiseren van een grote parkeerplaats geen financiële middelen beschikbaar zijn en omdat voor de aanleg een aanzienlijk aantal bomen gekapt zou moeten worden.

In de inventarisatieronde (zie paragraaf 1.4.) is de suggestie gedaan om op het achterterrein van autogarage Koops een bebouwingsmogelijkheid voor 1-laags bedrijfsruimte op te nemen. Deze suggestie is gezien de weerstand van omwonenden geschrapt.

De hoogbouwproblematiek speelt in dit deelgebied uiteraard wel, maar de discussies met de woningbouwcorporaties geven op dit moment geen richting aan op welke andere manier met de flats in Vollenhove moet worden omgegaan. De vraag van aftopping, splitsing, afbraak of het mogelijkkerwijze geven van andere functies aan de flats zal in de komende jaren moeten worden beantwoord. Het is niet zinvol te wachten met een nieuw bestemmingsplan tot de hiergenoemde beslissingen zijn genomen. Mocht dat aan de orde zijn, dan moet te zijner tijd een herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden.

3.9.1 Uitgangspunten

De bestaande bebouwing in Vollenhove wordt positief bestemd.

- De huidige functies en bebouwing moeten conform de huidige situatie bestemd worden (De bestemmingen "Centrum" voor de Vollenhove-flat, Wonen, Maatschappelijk, Horeca);
- De beoogde ontwikkeling van de HOED naast de Torenflat mogelijk maken;
- Het mogelijk maken van een rouwcentrum in het bestaande gebouw aan de Laan van Vollenhove (tegenover de Gero-flat);
- Het geven van een groene bestemming aan het terrein direct achter autogarage Koops.

3.10 Componistenbuurt

De Componistenbuurt is eind jaren tachtig en jaren negentig gerealiseerd en behoort tot de nieuwere buurten van Zeist. Deze buurt bevindt zich aan de noordwestzijde van het plangebied. De buurt is deels gebouwd op het terrein van het voormalige zwembad Mooi Zeist. De buurt bestaat hoofdzakelijk uit rijenwoningen met twee lagen en een kap. Op de hoek van de Beethovenlaan - Chopinlaan bevindt zich gestapelde woningbouw.

De rijenwoningen kenmerken zich door verschillende goothoogtes aan de voor- (straatzijde) en achterkant, waarbij afwisselend de voorzijde en de achterzijde een lage goothoogte kent. Daarnaast kenmerken de woningen zich door bergingen aan de voorzijde van de woningen, die qua architectuur veelal in samenhang met de rest van de woning zijn ontworpen. Gezien de huidige verschijningsvorm van de woningen wordt terughoudend omgesprongen met goot/nokhoogte verruimingen. Voor het bepalen van de goot/nokhoogte is de voorzijde van de woning bepalend. Bergingen aan de voorzijde van de woningen worden opgenomen binnen de bestemming Tuin.

Destijds is de realisering van dit gebied met een artikel 19 lid 1 WRO-procedure mogelijk gemaakt. In deze buurt zijn zeer weinig andere dan woonfuncties aanwezig, behalve een restaurant. Aan de rand van de wijk ligt het Sociaal en Cultureel Centrum 't Noorderpunt'. In de wijk is tenslotte een schoolgebouw gelegen: het Herman Jordanlyceum.

Ontwikkelingen

Ten oosten van het restaurant 'Mooi Zeist' wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Deze wordt in het plan opgenomen.

3.10.1 Uitgangspunten

- De huidige functies en bebouwing moeten conform de huidige situatie bestemd worden (Wonen, Maatschappelijk, Horeca);
- Voor het bepalen van de goot/nokhoogte is de voorzijde van de woning bepalend;
- Bergingen aan de voorzijde van de woningen worden opgenomen binnen de bestemming Tuin;
- De voorgestelde nieuwe woning naast het restaurant wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

3.11 Parmentiersland

Deze wijk is een typische 90-er jaren wijk, gekenmerkt door rijenwoningen. Parmentiersland is een nieuwe, relatief besloten buurt die werd gebouwd op het weiland voor het Sanatorium en dichtbij het complex van de Rabobank.

De huizen staan dicht aan de straat en het belangrijke groen is beperkt tot een centraal plein in het midden.

In de wijk bevinden zich vooral woningen. Tevens bevindt zich hier studentencomplex de Warande en de Choisischool.

De woningen kenmerken zich door een breed scala aan verschillende goot- en nokhoogtes. De bebouwing heeft duidelijke hoogte-accenten op de hoeken en bij de entrees, terwijl de tussenliggende bebouwing vaak lager is. Ter plaatse van huidige balkons en dakterrassen worden de woonlagen reeds dichtgezet. Tegen deze ontwikkeling bestaat geen bezwaar en wordt daarom mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De belangrijke hoogte-accenten worden in het bestemmingsplan vastgelegd.

Ontwikkelingen

In het gebied zijn geen verdere concrete ontwikkelingen voorzien.

3.11.1 Uitgangspunten

- De huidige functies en bebouwing moeten conform de huidige situatie bestemd worden (Wonen, Maatschappelijk);
- Belangrijke hoogte-accenten worden in het bestemmingsplan vastgelegd.

3.12 Bedrijvenpark Dijnselburg

Huidige situatie

Dit bedrijvenpark is opgericht in de 70-er jaren. Het is gelegen direct naast de afrit van de A28, Zeist-Noord. Het bedrijvenpark is zeer groen van opzet.

In het gebied bevinden zich enkele kantoren, diensten en bedrijven. In de bedrijfsverzamelgebouwen zijn twee grootschalige detailhandelsvestigingen gevestigd (Praxis, Badkamercentrum). Het bedrijventerrein is een locatie met potentie, met een goede ontsluiting op de A28. Het terrein vormt samen met het stationsgebied één van de top-bedrijvenlocaties van Zeist.

Achmea heeft aan de oostzijde van de Dijnselburgerlaan een grote vestiging, waarbij momenteel een grote verbouwing/ renovatie plaatsvindt. Aan de Bergweg in westelijk Dijnselburg zijn enkele jaren geleden woon-werkcombinaties opgeleverd. Aan de Huis ter Heideweg bevindt zich een multifunctioneel sportcentrum in een voormalige bedrijfshal. Dit sportcentrum wordt specifiek geregeld.

Geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Dijnselburg, vastgesteld op 3 april 2000, is geregeld dat het terrein is bestemd voor 'plaatselijke handels- en bedrijfsdoeleinden en plaatselijke (ambachtelijke) bedrijvigheid.. Alleen zijn toegestaan ondergeschikte kantoren onlosmakelijk verbonden aan een bedrijf. Nieuwe zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Zelfstandige (volumineuze) detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van een bouwmarkt met een maximale vloeroppervlakte van 2.000 m² (met ontheffing onder voorwaarden tot 3.000 m²). Voor het gehele bedrijventerrein is een milieuzonering opgenomen.

De uitgangspunten van de regeling uit het geldende bestemmingsplan Dijnselburg 2000 worden overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De regelingen en de namen van bestemmingen en aanduidingen worden uiteraard wel geactualiseerd volgens de huidige inzichten en standaarden.

Nieuwe zelfstandige kantoren zijn in het geldende plan niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. De gemeente Zeist is in het Bestuur Regio Utrecht (BRU) overeengekomen dat nieuwe kantoren voor die regio niet in Dijnselburg zullen worden gehuisvest. Wel bestaat de mogelijkheid om kantoren die reeds in Zeist gevestigd zijn, maar vertrekken naar elders te compenseren. Deze koppeling is echter niet in een bestemmingsplan te regelen, en bovendien vereist dit eerst uitspraken op structuurniveau. Daarom wordt de regeling uit het geldende plan overgenomen in het voorliggende plan: nieuwe zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

Het bestaande groene kader wordt gehandhaafd en beschermd in de bestemmingen Bos of Groen. De inritten naar de bedrijven worden geregeld middels de aanduiding 'bedrijfsontsluiting' binnen de groen- en bosbestemmingen.

Visie gebied tussen Johannes Postlaan en Dijnselburgerlaan

Het meest westelijk gelegen deel van het bedrijventerrein tussen de Johannes Postlaan en de Dijnselburgerlaan is aan herstructurering toe. Een aantal bedrijfspanden is vervallen en staat leeg. Aan de Dijnselburgerlaan vindt reeds vernieuwing op enkele locaties plaats. Met name de overgang naar de woonwijk vraagt om extra aandacht. De vraag is hoe de overgang tussen het bedrijventerrein en de Verzetswijk/Indische Buurt aan de J. Postlaan het beste vormgegeven kan worden.

Allereerst is het van belang dat het plan een goede 'milieuzonering van bedrijven' bevat. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven aan de J. Postlaan moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van woningen op relatief korte afstand.

Verder wordt aandacht besteed aan de stedenbouwkundige overgang naar het naastgelegen woongebied. Het geldende plan bevat langs de Johannes Postlaan een groenstrook ter plaatse van het huidige groen. Op dit moment is hier sprake van een relatief grote schaa sprong in bebouwing. Door de aanwezigheid van een groene buffer wordt deze schaa sprong echter redelijk opgevangen. Gekozen is daarom om de bestaande groene buffer tussen het bedrijventerrein en de naastgelegen woonwijk te behouden en waar mogelijk nog te versterken. In het zuidelijk deel (ter plaatse van het garagebedrijf) is deze groene buffer helaas grotendeels niet meer beschikbaar. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de groene buffer daarom bestemd tot Bos, conform de bestaande situatie. De eisen ten aanzien van representativiteit van bebouwing uit het geldende plan worden langs de Johannes Postlaan niet overgenomen, omdat immers niet meer uitgegaan wordt de zichtbaarheid van de gebouwen.

Ontwikkelingen

Op het bedrijventerrein Dijn selburg wordt in het voorliggende plan de mogelijkheid geboden om circa 9.000 m² volumineuze detailhandel te vestigen. Deze extra ruimte ten opzichte van het geldende plan is noodzakelijk voor uitbreiding van de gevestigde bouwmarkt en voor de gewenste verplaatsing van volumineuze detailhandelsvestigingen in en rond het centrum van Zeist, die daar qua omvang en verkeersaantrekkende werking minder gewenst zijn. Op het bedrijventerrein Dijn selburg is deze verkeersaantrekkende werking beter in goede banen te leiden. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Gelet op de aard en functie van het meest oostelijke gedeelte van het terrein wordt daar elke vorm van detailhandel uitgesloten.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om een nieuw winkelcentrum mogelijk te maken op het bedrijventerrein. Reguliere detailhandel wordt daarom nadrukkelijk uitgesloten. Reeds gevestigde detailhandelsvestigingen zullen specifiek worden bestemd. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit zal wel mogelijk blijven.

Een aanvraag voor de vestiging van een nieuwe brandweerkazerne op een terrein aan de Dijn selburgerlaan, wordt waarschijnlijk meegenomen in het voorliggende plan. De brandweerkazerne zal dan ontsloten worden via de Dijn selburgerlaan.

3.12.1 Uitgangspunten

- Het geldend bestemmingsplan vormt de basis voor de regeling;
- De huidige bebouwing en functies moeten conform de huidige situatie bestemd worden, waarbij gekeken moet worden naar de geldende regels (Bedrijf, Kantoor). Nieuwe zelfstandige kantoren worden niet toegestaan;
- Op het bedrijventerrein wordt ruimte geboden voor circa 9.000 m² volumineuze detailhandel;
- Voor het bedrijventerrein wordt een milieuzonering opgenomen ten opzichte van de nabijgelegen woonbebouwing;
- Het bestaande groene kader handhaven. De groene bestemmingen worden 1 op 1 overgenomen uit het geldende bestemmingsplan;
- Ook de representatieve eisen uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Alleen voor de bebouwing langs de Johannes Postlaan worden deze eisen niet overgenomen. Hier ligt immers het accent op het behouden van de groene afschermdende zone.
- Hemelwater afkomstig van schone verharde oppervlakken moet worden geïnfiltreerd. Het gebruik van uitlogende materialen (zink, koper, lood) voor daken en dakbedekking is verboden.

3.13 Monumenten en archeologie

3.13.1 Monumenten

De bebouwing in veel wijken dateert uit de jaren '20 en '30. In het gebied bevindt zich een 3-tal rijksmonumenten:

Adres	Aantal	Bijzonderheden
Acacialaan 18a	1	Tuinhuis
Nicolaas Beetslaan 2	1	Voormalige Lagere School
Van Tetslaan, nabij 2	1	Dieptetuin 't Valckenbosch



Dieptetuin 't Valckenbosch

Daarnaast bevindt zich een behoorlijk aantal gemeentelijke monumenten in het plangebied. Dit zijn:

Adres	Aantal	Bijzonderheden
Alpaccalaan 1-11 (zie Gerolaan)		Woningbouwcomplex
Bergweg 28,30	2	Dubbel woonhuis
Bergweg 66	1	Hoekvilla
Bergweg 67,69,71,73,75 Schaerweijdelaan 178,180,182, 184	9	Woningbouwcomplex
Bergweg 88	1	Villa
Bergweg 92a	1	Kerk
Bergweg 114-142 (zie Gerolaan)		Woningbouwcomplex
Boulevard 5	1	Villa
Boulevard 7	1	Villa
Boulevard 15-17	1	Villa
Boulevard 19	1	Villa
Dijnselweg 33 (zie Panweg)		Woningbouwcomplex
Eikenlaan 26-30 (zie Gerolaan)		Woningbouwcomplex
Gerolaan 1,3,5,7 Gerolaan 2 Gerolaan 24,26,28,30 Gerolaan 45,47,49 Alpaccalaan 1,3,5,7,9,11 Bergweg 114,116,118,120,122	36	Woningbouwcomplex

124,126,128,130,132 134,136,138,140,142 Eikenlaan 26,28,30		
Lennepplein, Jac.v. 10	1	School
Lievendaallaan 8-10 Schaerweijdelaan 133-135	4	Woningbouwcomplex
Luijkenlaantje, J. 1	1	Tuinmanswoning
Oude Arnhemseweg 260	1	Sanatorium
Oude Arnhemseweg 260b	1	Idem
Oude Arnhemseweg 260c	1	Idem
Oude Arnhemseweg 260d	1	Idem
Oude Arnhemseweg 260e	1	Idem
Oude Arnhemseweg 260f	1	Idem
Oude Arnhemseweg 260i	1	Idem
Oude Arnhemseweg z.n.	1	Transformatorhuisje
Panweg 10,12,14,16,18,20	6	Woningbouwcomplex
Panweg 22,24,26,28,30,32,34 36,38,40,42,44,46,48,50 Panweg 29,31,33,35,37,39,41 43,45,47,49,51,53, Burg. Patijnlaan 1t/m 33		
Burg. Patijnlaan 2 t/m 34 Dijnselweg 33		
Schaerweijdelaan 178-184 (zie Bergweg 67-75)		Woningbouwcomplex
Schaerweijdelaan 249-259 (zie Lievendaallaan)		Woningbouwcomplex
Tesselschadelaan 2	1	Folly
Tetslaan, Van 4	1	Kapel

De Rijksmonumenten zijn beschermd door het beschermingsregime in de Monumentenwet 1988. Derhalve hoeven deze monumenten geen extra beschermende regeling in het bestemmingsplan te krijgen. Wel zullen de Rijksmonumenten zijn alleen aangegeven op de plankaart. Dit heeft uitsluitend een signalerende werking.

De Gemeentelijke monumenten zijn beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke Monumentenverordening. De gemeentelijke monumenten worden niet als zodanig aangegeven op de plankaart. De gemeente is momenteel bezig met een herijkingsoperatie van alle gemeentelijke monumenten. Omdat het de verwachting is dat het aantal monumenten in het plangebied zal veranderen is besloten om deze monumenten niet te vertalen op de plankaart. Voor iedere mutatie in het monumentenregister zou anders een bestemmingsplantraject in gang moeten worden gezet. Dit wordt niet doelmatig geacht.

3.13.2 Archeologie

Wettelijk kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed (het verdrag van Valletta, kortweg Malta genoemd) is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Vervolgens werd het verdrag op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Op 6 februari 2007 werd de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) gepubliceerd in het Staatsblad en is vervolgens op 1 september 2007, gedeeltelijk, van kracht geworden.

De Wamz is een wijzigingswet die voornamelijk de Monumentenwet 1988, maar ook drie andere wetten aanpast ten behoeve van de archeologische monumentenzorg. Aan de wet op de archeologische monumentenzorg is het Besluit archeologische monumentenzorg gekoppeld, waarin een aantal zaken ten behoeve van de Wamz geregeld wordt. De belangrijkste onderdelen hiervan vormen de excessieve kostenregeling voor opgravingen en de opgravingsvergunning.

De Wamz regelt naast de herziening van de Monumentenwet ook wijziging van de Ontgrondingswet, de Wet Milieubeheer (in het kader van m.e.r.-plichtige projecten) en de Woningwet en werkt door in de ruimtelijke plannen (projecten) van gemeenten en provincies.

Het Verdrag van Valletta (Malta) gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf ('in situ'). Opgravingen moeten zoveel mogelijk worden vermeden, omdat het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. De achterliggende gedachte is dat de bodem zich nog steeds als de beste bewaarplaats bewezen heeft. Een andere gedachte, die hierbij speelt, is het gegeven dat latere generaties mogelijk over betere technieken van opgraven kunnen beschikken. Malta wil verder bevorderen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Tenslotte gaat het verdrag uit van het beginsel 'de veroorzaker betaalt'. Dat wil zeggen dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en de eventuele opgraving zelf moet betalen.

Gemeentelijk archeologiebeleid (Conceptnota 2008)

Per 1 september 2007 zijn de archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, bij de gemeente komen te liggen. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. Archeologische monumentenzorg is een nieuw beleidsveld voor gemeenten. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen en om bouw-, sloop- en aanlegvergunningen te verlenen. Aan deze vergunningen kunnen onder de nieuwe wetgeving archeologische voorwaarden en voorschriften verbonden worden. Het archeologisch erfgoed wordt dus een 'beperking' voor de ruimtelijke ordening. Om deze 'beperking' te structureren zijn normen nodig, waarbinnen nadere eisen op het gebied van archeologische monumentenzorg kunnen worden gesteld. Het bepalen en vaststellen van deze normen (selecteren van archeologische waarden, verbinden van archeologische verplichtingen aan vergunningen, ruimtebeslag van archeologie in het bestemmingsplan) is daarbij een eigen (politieke) keuzevrijheid van de gemeente, zij het dat de gemeente daarin niet volstrekt autonoom is. Rijk en provincie kijken mee hoe de gemeente haar normstelsel ontwikkelt. Bovendien hebben beiden nog enige invloed op het archeologiebeleid van de gemeente. Het rijk blijft de mogelijkheid behouden om wettelijk beschermde monumenten aan te wijzen. De provincie op haar beurt toetst de ruimtelijke ordening en ziet vanuit die rol toe op de wijze, waarop de archeologische monumentenzorg wordt weergegeven in bestemmingsplannen.

De belangrijkste verplichting ingevolge de nieuwe wet is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook bij het voeren van vrijstellingsprocedures dient het archeologisch belang expliciet te worden meegewogen. Dit impliceert de plicht voor de gemeenten om kennis te vergaren omtrent het bodemarchief ter plaatse. Het vervaardigen van een archeologische verwachtingskaart is in dit verband een nuttig hulpmiddel.

De gemeente Zeist heeft een archeologische verwachtingskaart laten vervaardigen voor haar grondgebied, zowel binnen- als buiten de bebouwde kom. Deze archeologische verwachtingskaart geeft aan hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Wel behoort het tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om te bepalen waar welke bestemming moet worden toegekend en in hoeverre de verwachte archeologische waarden worden beschermd. De gemeenteraad kan andere belangen laten prevaleren boven het belang van behoud 'in situ'. Door in het bestemmingsplan de verplichtingen juridisch te verankeren worden de rekeningen hiervoor bij de initiatiefnemer gelegd. Op de verbeelding moeten terreinen met een archeologisch belang expliciet worden aangegeven. Vervolgens wordt in de planregels aangegeven tot welke gebruikbeperkingen deze dubbelbestemmingen leiden. In bestemmingsplannen kan voor bepaalde archeologische verwachtingszones en terreinen, waarvan bekend is dat zij archeologische waarden bevatten, worden bepaald dat de aanvrager van een bouw- of aanlegvergunning een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Uit dit zogenaamde archeologisch waardenrapport moet blijken hoe behoudenswaardig de archeologische restanten zijn, teneinde hierover een beslissing te kunnen nemen. Hetzelfde geldt bij een aanvraag om ontheffing ex art. 3.6 lid 1c, 3.10 en 3.22 Wro (Wet ruimtelijke ordening). Voorts kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat aan een bouw-, sloop- of aanlegvergunning voorschriften worden verbonden, inhoudende de verplichting tot het treffen van civieltechnische maatregelen (beschermende bodemlaag, alternatief voor heiwerk), het doen van opgravingen en begeleiding door deskundigen van activiteiten die bodemverstoringen kunnen veroorzaken. Ook aan een binnenplanse ontheffing kunnen dit soort voorschriften worden verbonden.

Zone met middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Hoewel de provincie (bij het opstellen van de archeologische waardekaart en bijbehorende beleidsadvies kaart) adviseerde hiervoor een vrijstellingsgrens te hanteren van 2.500m² heeft de gemeente Zeist gemeend deze vrijstellingsgrens bij te stellen naar 1.000m², waardoor de informatiewaarde van het bodemarchief beter veilig is te stellen. De gemeente kiest voor deze bijstelling naar 1.000m² in combinatie met een verkleining van het middelhoge verwachtingsgebied en een vergroting van het gebied met een lage archeologische verwachting. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor kleinschalige ontwikkelingen door particulieren alsmede het waarborgen van archeologische waarden en informatie hierover wanneer groter oppervlakten aan de orde zijn.

Zone met hoge archeologische verwachting en AMK-terrein

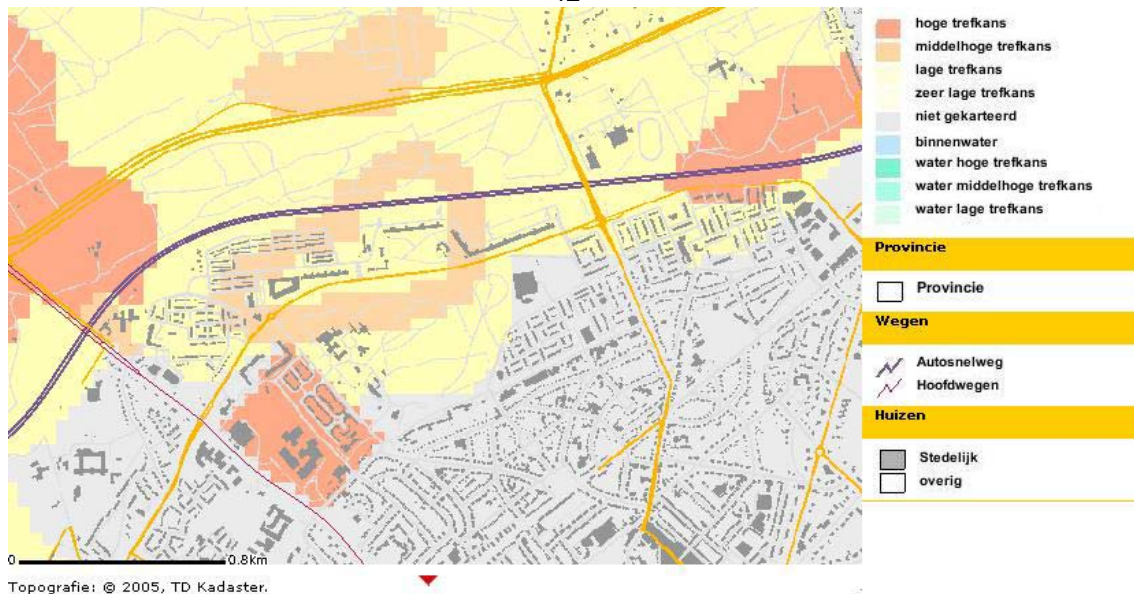
In deze gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Indien in deze zone bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (0,30m – mv) niet kunnen worden voorkomen, moet er nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is voor archeologisch onderzoek een ondergrens opgenomen van 100m². Ook de provincie heeft in haar advisering over de beleidsadvieskaart deze ondergrens van 100m² voor gebieden met een specifiek archeologisch belang onderschreven. De gemeente Zeist vindt deze ondergrens van 100m² werkbaar en doelmatig en neemt deze vrijstellingsgrens over.

Gebieden met archeologische waarde of verwachtingswaarde

In het plangebied Zeist-noord komt een aantal middelhoge archeologische verwachtingen voor en een locatie met een hoge archeologische verwachting.

Een middelhoge archeologische verwachting is aangegeven voor het Sanatoriumbos, terreinen langs de Utrechtseweg, een gedeelte van het bosgebied tussen de componistenbuurt en de A-28, het 'Achmea-terrein' en een deel van het gebied tussen de A-28 en het bedrijventerrein Dijnseburg. Het gedeelte van het Sanatoriumbos langs de Oude Arnhemseweg heeft een hoge archeologische verwachting, gebaseerd op de oude bewoningsgeschiedenis van het nabijgelegen Parmentiersland (late IJzertijd, 250-12 v.Chr.).

De rest van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting.



Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

In het bestemmingsplan worden de gebieden met middelhoge en hoge archeologische waarde of verwachtingswaarde beschermd door er een dubbelbestemming op te leggen. Er geldt dan een aanlegvergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden, evenals een rapportageplicht en een verplichting tot het treffen van technische maatregelen (waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden), gekoppeld aan de reguliere bouwvergunning. Op de beleidsadvieskaart voor archeologie zijn de betreffende voorwaarden voor behoud van archeologische waarde aangegeven, alsmede de eventuele ontheffingsmogelijkheden.

3.13.3 Structuren

Voor het plangebied zijn thans de volgende monumentale structuren aangewezen.

- Alpaccalaan bij 1 - 11;
- Bergweg bij 67- 75;
- Bergweg bij 114 - 142;
- Dijnsweg bij 2 - 16, 38 - 48, 33 - 67;
- Eikenlaan bij 26 - 30;
- Gerolaan bij 1 - 49;
- Jacob van Lennepplein (rechthoekig park);
- Jan Luijkenlaantje (laanstructuur als onderdeel van de buitenplaats 'Veldheim');
- Joost van den Vondellaan (laanstructuur met zeshoekig plantsoen);
- Lievendaallaan bij 8 - 10;
- Oude Arnhemseweg bij 260 (Sanatoriumbos, park met buitenplaatskarakter);
- Panweg bij 22 - 50, 29 - 53;
- Burgemeester Patijnlaan bij 1 - 33, 2 - 34;
- Schaerweijdelaan (tracé tussen C. Huygenslaan en Panweg);

Na onderzoek is gebleken de volgende locaties een zodanig belangrijke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen dat zij als cultuurhistorische structuur gehandhaafd blijven.

- Jacob van Lennepplein (rechthoekig park);
- Joost van den Vondellaan (laanstructuur met zeshoekig plantsoen);
Motivering:
De beide pleinen vormen het stedenbouwkundige ontwerpmotief voor de wijk Patijnpark, in circa 1920 vormgegeven met rechte en gebogen straten rondom deze beide, in elkaars verlengde liggende, pleinen.
- Jan Luijkenlaantje (laanstructuur)

Motivering:

Laanstructuur als onderdeel van de buitenplaats Veldheim. Oorspronkelijk werden de buitenplaatsen Veldheim en Ma Retraite aan de achterzijde begrensd door de Oude Arnhemseweg. De achter het hoofdhuis van Veldheim liggende tuinmanswoning werd ontsloten door het Jan Luijkenlaantje. Door de villabebouwing aan de P.C. Hooftlaan in de jaren dertig van de vorige eeuw is de relatie tussen het hoofdhuis en de tuinmanswoning verloren gegaan.

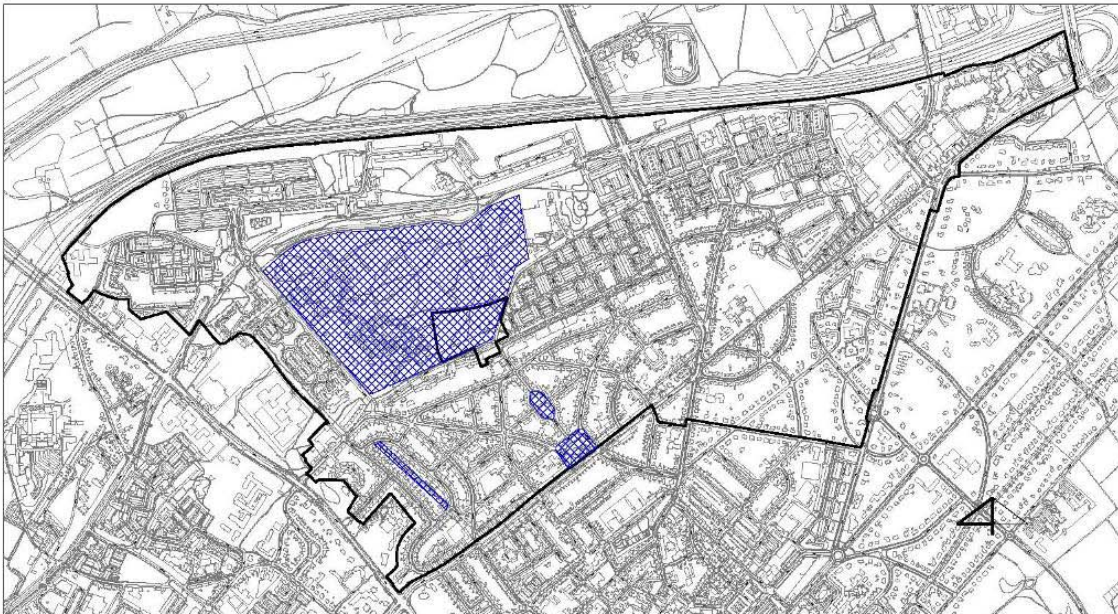
- Oude Arnhemseweg bij 260 (Sanatoriumbos, park met buitenplaatskarakter);

Motivering:

Het terrein bij het Christelijk Sanatorium maakte oorspronkelijk onderdeel uit van de warande bij de buitenplaats Vollenhove. In het begin van de twintigste eeuw werd op deze plek een sanatorium gebouwd en werd op het sanatoriumterrein een parkbos aangelegd in landschapsstijl. De aanleg werd gebaseerd op de opvatting dat het contact met de natuur het herstel van de patiënten ten goede zou komen. Onderdeel van de parkaanleg vormen de uitkijkheuvel in het oostelijk deel van het park en de laan naar deze heuvel.

Deze gebieden zijn attentiegebieden voor cultuurhistorische aspecten. Zij krijgen een dubbelbestemming en extra bescherming via een aanlegvergunningstelsel. Een aanvraag binnen een dergelijk gebied zal ter advisering worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie.

De overige structuren zullen van de gemeentelijke monumentenlijst worden afgevoerd. De reden daarvoor is dat het bestemmingsplan de waarde van de betreffende structuren voldoende via specifieke bestemmingen beschermt. Wel geldt voor deze gebieden dat bij saneringen etc. (op kosten van de initiatiefnemer) een beeldkwaliteitsplan voor het betreffende gebied moet worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt dan het toetsingskader voor welstand. Uitgangspunt hierbij is dat het stedenbouwkundig patroon (een waaivormig ontworpen patroon van rechte en gebogen straten, lanen etc.) in stand moet worden gehouden.



Gemeentelijke Cultuurhistorische Structuur

3.13.4 Uitgangspunten

- De gebieden met hoge en middelhoge archeologische (verwachtings)waarden worden in het bestemmingsplan beschermd via een dubbelbestemming 'gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde' of 'gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde' met een aanlegvergunningstelsel, in ieder geval bij bouwwerkzaamheden en bij niet-reguliere grondwerkzaamheden;
- De monumenten in het gebied zijn passend beschermd in de Monumentenwet c/q gemeentelijke verordening. Voor de bebouwingsregeling/ c.q. uitbreidingsmogelijkheden wordt uiteraard in het bestemmingsplan rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde;

- Het Jan Luijkenlaantje, het Jacob van Lennepplein, de Joost van den Vondellaan, het Sanatoriumterrein en het Sanatoriumbos krijgen in het bestemmingsplan een dubbelbestemming.

3.14 Verkeer en Groen

3.14.1 Openbaar gebied

De bebouwde kom van Zeist, waarbinnen het plangebied is gesitueerd, ligt voor een aanzienlijk deel op gebied met voedselarme zandgronden. Aan de aanwezige begroeiing is dat veelal niet meer te herkennen.

Het Sanatoriumbos vormt een groot groen centrum in het gebied. Ook de bossen nabij de A28 zijn fors en ontnemen het zicht op de A28 geheel.

In het groenstructuurplan wordt een analyse gegeven van de waardevolle structuren. De bosstroken bestaan met name uit dennen. Hierop wordt in het hoofdstuk beleid nader ingegaan.



Park ten oosten van het Sanatoriumbos

Zeker in de jaren '20 en '30-wijken is sprake van inpassing van de wijk in het bos. De straten zijn ruim opgezet en worden veelal aan weerszijden begeleid door een evenwijdige parkeerstrook, waarin ook bomen zijn opgenomen. Op een aantal plaatsen is sprake van een brede, groene tussenberm met gras. Opvallend is het gebogen stratenprofiel, waardoor het niet mogelijk is de straat voor een lang stuk te overzien. Op een aantal plaatsen is rekening gehouden met oude structuren (spoorlijnen) die aanwezig waren.

Detail is het waterwingebied met pompinstallatie in de Indische Buurt, momenteel een groene open plek. De wens bestaat om het gebied als park in te richten (zie hiervoor paragraaf 3.6 Indische Buurt).

In Valkenbosch worden de woningen omgeven door veel privé-groen. Rondom zowel de villa's als de kantoorpanden zijn fragmenten van de vroegere parken met oude boomgroepen, gazons en vijverpartijen behouden gebleven. Ook zijn delen groen gebleven vanwege een historische publieke functie.

De bermen van de Dreef en grazige terreintjes langs de Laan van Vollenhove en de Comeniuslaan vormen feitelijk de zuidelijke uitlopers van de heiden en het heischrale grasland buiten de kern Zeist. De bospercelen langs de Comeniuslaan en de Chopinlaan zijn restanten van de eikenhakhoutbossen die kenmerkend zijn voor het gebied.

De (voor)tuinen in de Dichtersbuurt, Patijnpark en Indische Buurt zijn mede bepalend voor de groenstructuur.



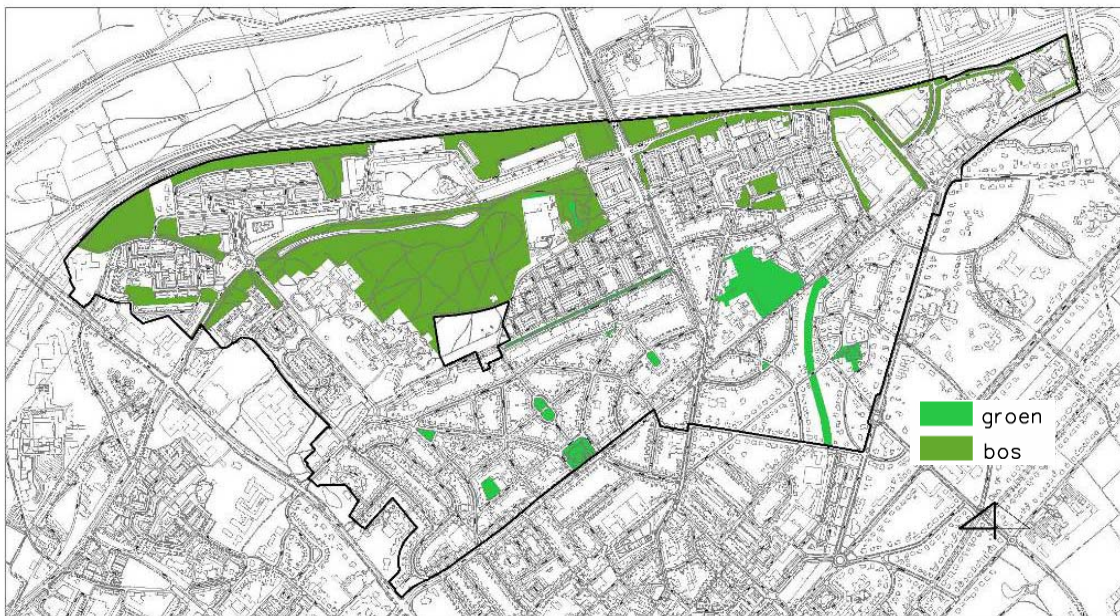
Johan van Oldenbarneveltlaan

In de wijken van later datum is voor een regelmatig 'grid' gekozen. Zeker in de Verzetswijk, het Staatsliedenkwartier maar ook in de Componistenbuurt zijn de wegen relatief breed. De voortuinen zijn kleiner dan in de oudere buurten. Aan de andere kant zijn er ook tussenbermen in de Verzetswijk en Staatsliedenbuurt, die het gebied een open uitstraling geven.

Vollenhove wordt gekenmerkt door hoog groen, wat nodig was voor de gewenste uitstraling van het woongebied.

Op bijgaande afbeelding is het huidige groen weergegeven, wat onderdeel is van de belangrijke hoofdgroenstructuur. In het bestemmingsplan worden de onderdeel van de hoofdgroenstructuur zoveel mogelijk beschermd via een groene bestemming, namelijk de bestemming Bos of Groen. Het overige groen wordt geregeld in de bestemming Verkeer.

Belangrijk particulier groen, alwaar niet gebouwd mag worden, zoals voor- en zijtuinen, worden bestemd tot Tuin.



Hoofdgroenstructuur

3.14.2 Verkeersstructuur

De belangrijkste uitvalswegen zijn de Utrechtseweg, De Dreef, De Dijnselburgerlaan, De Scherweijdelaan, de Panweg en de Boulevard. Dit zijn gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen leiden naar de N237 (Amersfoortseweg), de N225 (Driebergseweg), de N224 (Krakelingweg) en de A28.

De overige wegen zijn erftoegangswegen.

3.14.3 Ontwikkelingen

Grootschalige ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur liggen niet in de planning. Mogelijk dat reconstructie van kruisingen, aanleg van (fiets)paden en dergelijke leidt tot ondergeschikte wijzigingen van bestemmingsgrenzen.

Ter plaatse van de kruising De Dreef - Panweg - Dijnselburgerlaan wordt rekening gehouden met de mogelijke aanleg van een rotonde in de toekomst. Om dit mogelijk te maken is ter plaatse van de kruising een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.14.4 Water

De hoogteligging van het gebied maakt dat er niet veel water te vinden is. Wel ligt er een hoofdwatgang nabij de Dreef, die positief bestemd is. In het Sanatoriumbos liggen enkele waterpartijen welke specifiek bestemd zijn tot Water.

3.14.5 Uitgangspunten

- Groen dient zoveel mogelijk conform te worden bestemd;
- Bos dient zoveel mogelijk conform te worden bestemd;
- De wegen en verblijfsgebieden dienen conform te worden bestemd;
- Hoofdwatgangen (zoals langs de Dreef) en waterpartijen in het Sanatoriumbos worden specifiek bestemd tot Water.

4 Planologische en milieuaspecten

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft voor het plangebied Zeist Noord een eerste analyse uitgevoerd ten aanzien van de thema's bedrijven, bodem, geluid, lucht en externe veiligheid. Deze thema's, evenals andere relevante planologische en milieuaspecten, worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

In voorliggend bestemmingsplan wordt aangenomen dat de vrijstellingsprocedures voor de diverse ontwikkelingen die opgenomen zijn in dit plan, afgerond zijn en dat de vrijstellingen verleend zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dit betekent dat er vanuit gegaan wordt dat zaken zoals de milieukundige uitvoerbaarheid van de diverse ontwikkelingen reeds zijn aangetoond bij vaststelling van het bestemmingsplan. Er wordt daarom in dit hoofdstuk niet specifiek ingegaan op de ontwikkelingslocaties. Voor de planologische en milieukundige onderbouwing van de ontwikkelingslocaties wordt verwezen naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwingen ten behoeve van de verleende vrijstellingen.

4.1 Flora en fauna

Dit bestemmingsplan betreft een actualiseringsplan. De bestaande (bosrijke) groene gebieden blijven behouden. Er is geen reden om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele Flora- en Faunasoorten als gevolg van dit plan beperkt worden.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen Natura2000-gebieden. Aantasting daarvan als gevolg van dit bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde.

Vanuit flora en fauna zijn er geen directe gevolgen voor de planopzet

4.2 Geluid

Het geluidsniveau binnen het plangebied wordt bepaald door het verkeer op de doorgaande routes. Binnen en rond het plangebied zijn de belangrijkste geluidbronnen de A28, de Utrechtseweg, de Dreef, de Panweg, de Boulevard en de Bergweg. Ook doorgaande 30 km/uur wegen, zoals de Oude Arnhemseweg zijn belangrijke geluidbronnen.

Binnen een groot deel van het plangebied wordt de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor bestaande situaties, waar voorliggend actualiseringsplan betrekking op heeft, heeft dit geen gevolgen.

4.2.1 Uitgangspunten

- Voor bestaande situaties heeft de Wet geluidhinder geen gevolgen;
- Indien gekozen wordt voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe ontwikkelingen, moet in de voorwaarden opgenomen worden dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan. In het plan zijn drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor de wijzigingsbevoegdheden aan de A.C. Kerkhofflaan en de Cornelis Vlotlaan is in februari 2008 door Milieudienst Zuidoost-Utrecht een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op beide locaties de voorkeurswaarde wordt overschreden. Derhalve is voor beide wijzigingsbevoegdheden een ontheffing van de voorkeurswaarde aangevraagd. Medio februari 2009 is voor beide wijzigingsbevoegdheden een hogere waarde dan de voorkeurswaarde vastgesteld.

4.3 Bodem

Voor een conserverend bestemmingsplan geldt dat er geen directe aanleiding is de bodemkwaliteit in beeld te brengen.

4.3.1 Uitgangspunten

- Een onderzoek is noodzakelijk als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden naar nieuwe functies.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Dit is feitelijk een wijziging van titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze titel van de Wet milieubeheer geeft de wijze waarop de luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden. Gemeenten zijn sinds de wijziging verplicht bij het uitoefenen van bevoegdheden, waaronder bestemmingsplanprocedures, de luchtkwaliteits-eisen uit de Wet Milieubeheer in acht te nemen. Deze verplichting geldt op iedere locatie, dat wil zeggen in de gehele buitenlucht, uitgezonderd de werkplek (voorbeeld van een werkplek zijn kantoorruimten).

De Wet Milieubeheer stelt normen aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), zwaveldioxide, stikstofoxiden, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor fijn stof gelden vanaf 2005, de overige vanaf 2010. Doorgaans leveren alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof mogelijk overschrijdingen op van de normen, de overige stoffen overschrijden de normen niet.

Als er geen overschrijding van de normen is, zijn er geen belemmeringen voor bouwactiviteiten, ook niet als de nieuwe situatie een slechtere luchtkwaliteit tot gevolg heeft dan de oude situatie. Voorwaarde is wel dat ook in de nieuwe situatie de normen niet worden overschreden. Een overschrijding van één of meerdere normen is alleen mogelijk indien blijkt dat, door de uit te voeren ontwikkeling, de luchtkwaliteit niet slechter wordt. Wanneer de ontwikkeling wel leidt tot een verslechterde luchtkwaliteit, kan doorgang uitsluitend plaatsvinden indien elders in het plangebied de luchtkwaliteit verbetert, waarbij per saldo een betere situatie ontstaat.

Concentraties NO₂ - huidige situatie

Volgens de berekeningen wordt (in 2006) binnen het plangebied op een aantal locaties de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ overschreden. Hierbij gaat het om de verwachtingswaarden. Ter hoogte van de kruising van de A28 met de Utrechtseweg en de kruising van de A28 met de Panweg wordt de plandrempel overschreden.

In 2003 en 2004 heeft de gemeente Zeist metingen uit laten voeren aan de concentraties NO₂. Uit beide sessies kwam naar voren dat de gemeten concentraties aanzienlijk lager zijn dan de berekende waarden. Op basis van deze gegevens is de verwachting dat binnen het plangebied géén overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie op zal treden.

Concentratie PM₁₀ -huidige situatie

Binnen het plangebied overschrijdt de jaargemiddelde concentratie (in 2006) de grenswaarde van 40 µg/m³ niet. Het aantal overschrijdingen van de dagnorm voor PM₁₀ is alleen langs de Utrechtseweg (tussen de gemeentegrens en de kruising met de Dreef/Kromme Rijnlaan) groter dan toegestaan.

Toekomstige situatie

De concentraties in 2010 en 2015 zijn nog niet expliciet uitgewerkt. Gezien de verwachte dalende trend in de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen en achtergrondconcentraties en de nu optredende overschrijdingen, is de verwachting dat in deze jaren geen overschrijdingen meer op zullen treden.

Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, bevat het geen significante ontwikkelingen. Er zijn in het plan geen ontwikkelingen die in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.1 Uitgangspunten

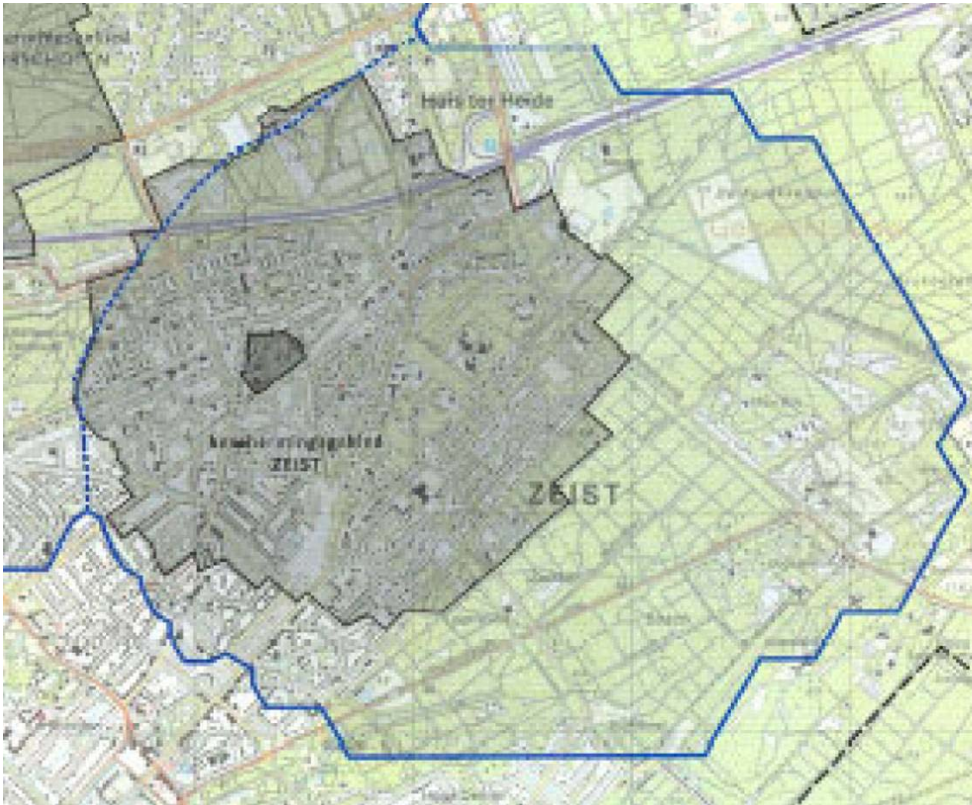
- Voor situaties waarbij geen verslechtering van de luchtkwaliteit te verwachten is, bijvoorbeeld wanneer geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn, hebben de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer geen gevolgen;
- Indien gekozen wordt voor een wijzigingsbevoegdheid voor de (bouw)ontwikkelingen, moet als voorwaarde worden opgenomen dat aan de Wet Milieubeheer wordt voldaan.

4.5 Waterparagraaf

Het water in Zeist is in beheer van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. Hoewel het watersysteem kunstmatig op peil wordt gehouden, is het wel gewenst om het water in Zeist te handhaven. De algemene ambitie geldt om zorgvuldig met water om te gaan. Voor heel Zeist geldt, dat door zuinig om te gaan met drinkwater en proceswater, het grondwatersysteem niet onnodig wordt verstoord. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt (*bron: waterplan Zeist, 2004*).

In de kern Zeist wordt sinds 1896 grondwater gewonnen door Vitens ten behoeve van drinkwaterproductie. De waterwinplaats is gelegen aan de Bergweg en is onderverdeeld in twee delen. Een deel van de winputten ligt op een terrein dat in eigendom van Vitens is, een ander deel ligt op een terrein dat in eigendom is van de gemeente Zeist. De winning vond in eerste instantie plaats vanuit het ondiepe grondwater. Door verontreiniging van boven met onder andere nitraat is de onttrekking rond 1950 veranderd en wordt sindsdien vanuit het diepe grondwater onttrokken. Om de kwaliteit van het grondwater te beschermen is buiten het waterwingebied een grondwaterbeschermingsgebied vastgesteld.

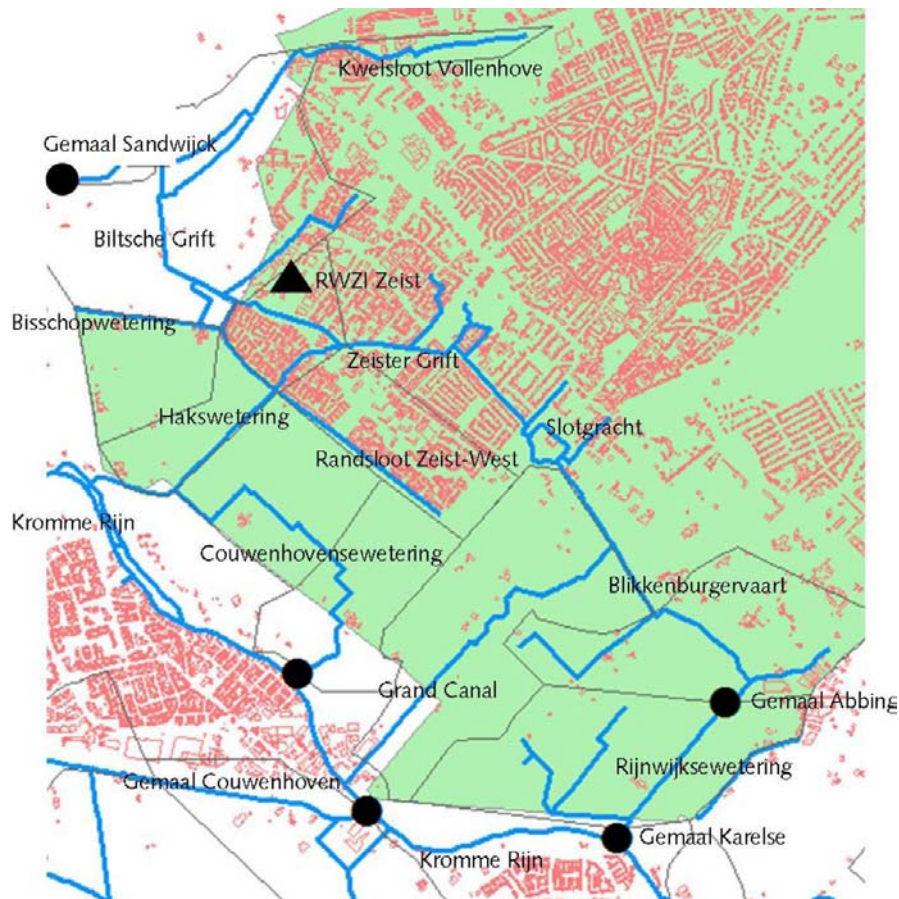
Nabij het plangebied wordt ook grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorzieningen onttrokken in de Bilt (Beerschoten). Het waterwingebied is weliswaar buiten het plangebied gelegen, maar het grondwaterbeschermingsgebied ligt deels wel in het plangebied.



Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied Zeist

In verschillende watergangen is de invloed van kwel te zien aan de vegetatie, zoals knolrus en vlottende waterbies. Dit betreft de watergangen in Brugakker, De Dreef, Couwenhoven en aan de Krommerijnlaan.

Onderstaande afbeelding laat zien dat de Kwelsloot Vollenhove deel uitmaakt van het primaire watersysteem van Zeist.



Kunstwerken, gemalen en A-Watergangen in Zeist

4.5.1 Ontwikkelingen

Op dit moment wordt een inrichtingsplan voor de waterwinplaats Zeist opgesteld. Het terrein in Zeist wordt zo ingericht, dat de duurzame waterwinfunctie voor Vitens wordt gewaarborgd en dat tevens de waterwinplaats een volwaardige (ecologische/educatieve) bestemming binnen de gemeente Zeist krijgt.

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie en ecologie. Het is derhalve gewenst om vijvers, watergangen, poelen en sloten in Zeist te handhaven. Dit is tevens belangrijk voor de afvoer van water. Het streefbeeld voor de lange termijn kan op hoofdlijnen geschetst worden en heeft met name betrekking op het functioneren en de inrichting van het watersysteem; oppervlaktewater, grondwater en waterketen.

De ambitie is om zorgvuldig met water om te gaan in Zeist. Dit kan op verschillende schaalniveau's worden vertaald: voor heel Zeist geldt, dat er zuinig wordt omgegaan met grondwater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingsbronnen en de verdroging wordt bestreden. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past uiteraard goed binnen de uitgangspunten van WB21, veelal kort samengevat met de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel. (bron: *Waterplan Zeist, 2004*)

4.5.2 Grondwaterbeschermingsgebied

Het oostelijke deel van het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied 'Zeist'. Ook is een deel van het grondwaterbeschermingsgebied 'Beerschoten' gelegen in het plangebied. De bedrijventerreinen 'Handelscentrum' en 'Johannes Postlaan' liggen in een grondwaterbeschermingsgebied. Op grond van de vigerende Provinciale Milieuverordening gelden een verbod of beperkende voorwaarden voor de vestiging van nieuwe bedrijven en wijzigingen (met name uitbreidingen) van bestaande bedrijven.

Er is een actualisatie van de Provinciale Milieuverordening (PMV) in voorbereiding, waarbij naar verwachting deze beperkingen voor de grondwaterbeschermingsgebieden minder streng zullen worden. Hierop anticiperen ligt evenwel om formele redenen niet voor de hand.

4.5.3 Waterwingebied

Sinds halverwege de jaren '70 is er een toename van de onttrekking van grondwater uit het tweede watervoerende pakket van 2 miljoen m³ grondwater per jaar tot circa 4 miljoen m³ grondwater per jaar in de huidige situatie.

De waterwinning heeft een vergunde capaciteit van 5 miljoen m³ per jaar. De winning heeft tot gevolg dat:

1. aan de inwoners van Zeist kan goed drinkwater worden geleverd dat bereid is uit grondwater van een goede kwaliteit;
2. doordat de 1e scheidende laag lokaal ontbreekt, trekken de winningen ook water uit het eerste watervoerende pakket, waardoor beheersing en sanering van de bodemverontreiniging plaatsvindt (de verontreiniging verspreidt zich niet verder/ de pluim wordt gefixeerd).

Momenteel is de verwachting, dat indien de winningen gereduceerd zouden worden er grondwateroverlast in het stedelijk gebied zou kunnen ontstaan doordat hier verdiept is gebouwd. Voor het reguleren van het grondwaterpeil in het stedelijk gebied zijn er echter ook andere maatregelen mogelijk. Die maatregelen zijn nog niet nader beschouwd.

Bij het bedrijf Conre (metaalbewerking), Dijnselweg 68, gelegen in het waterwingebied, is sprake van bodemverontreiniging ten gevolge van opslag en gebruik van vloeistoffen voor metaalbewerking. Verplaatsing van dit bedrijf zou wenselijk zijn. Om milieuhygiënische redenen kan het bedrijf niet positief worden bestemd.

4.5.4 Uitgangspunten

- De Provinciale Milieuverordening, welke van kracht is voor bestemmingsplannen, schrijft in de waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden voor welke (nieuwe) bedrijven onder welke voorwaarden aanvaardbaar zijn.
- Het waterwingebied dient te worden beschermd en als dubbelbestemming te worden opgenomen (het gebruik als groengebied is nevensgeschikt);
- De grondwaterbeschermingsgebieden van Zeist en Beerschoten moeten vertaald worden in een aanduiding in het bestemmingsplan;

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Risicobedrijven

Relevant is het LPG-tankstation aan de Boulevard 70. Het betreft een BEVI-inrichting. Deze inrichting ligt buiten het plangebied. De veiligheidscontouren voor PR en GR stekken zich echter wel uit tot binnen het plangebied. Het dichtstbij gelegen kwetsbare object, een kantoor/congresgebouw aan de Handelsweg 1 -2, ligt op een afstand van 80 meter vanaf het LPG-vulpunt.

De doorzet van het tankstation is in de milieuvergunning gelimiteerd tot maximaal 1.000 m³ LPG/jaar. De daarbij behorende contour voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar bedraagt 35 meter vanaf het LPG-vulpunt. Binnen deze contour liggen geen bestaande of geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Er is dus geen sprake van een (toekomstige) overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

In het kader van de (inmiddels gerealiseerde) bouw van het hiervoor genoemde kantoor/congresgebouw aan de Handelsweg 1 -2 heeft AVIV het groepsrisico vanwege het LPG-tankstation onderzocht (Groepsrisico LPG-tankstation Zeist", rapportnummer 06975, d.d. 22 juni 2006). Hieruit bleek dat het groepsrisico binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation groter is dan de oriëntatiewaarde.

In een nader onderzoek (nr. 6975A, d.d. 24 januari 2007) is vastgesteld dat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde, indien de LPG-bevoorrading van het tankstation in de dagperiode wordt uitgesloten en slechts in de avond/nachtperiode plaatsvindt.

Een procedure voor ambtshalve wijziging van de milieuvergunning waarbij deze uitsluiting van de LPG-bevoorrading in de dagperiode wordt vastgelegd, loopt op dit moment.

Het aanwezig blijvende risico kan worden verantwoord op basis van onderstaande aandachtspunten:

Bestrijdbaarheid:

- De bereikbaarheid van het LPG-tankstation is voldoende gewaarborgd. Een aandachtspunt voor de gemeentelijke brandweer is het optimaliseren van de bluswatervoorziening ter plaatse. Een optie hiervoor kan het aanleggen van een blusvijver zijn.

Zelfredzaamheid:

- Binnen het invloedsgebied zijn in principe geen personen aanwezig met een beperkte zelfredzaamheid; er zijn geen verpleeg- of zorginstellingen aanwezig.
- Voor de kantoren aan de Handelsweg 1-2 staan aan de westelijke zijde een tweetal routes beschikbaar als vluchtroute. Bovendien geldt dat de gebouwen ten noorden van het kantoor/congresgebouw buiten de 150 metercontour van het invloedsgebied voor het LPG-tankstation liggen en aan de van het LPG-tankstation afgekeerde zijde adequate afscherming en schuilmogelijkheden kunnen bieden. De bereikbaarheid en de capaciteit van deze schuilmogelijkheid kan gezien de korte (loop)afstand als toereikend worden beschouwd.
- Ook voor de overige, verder gelegen kantoren en bedrijfsgebouwen die binnen het invloedsgebied zijn gelegen, geldt dat er voldoende vluchtwegmogelijkheden aanwezig zijn.
- Op grond van de aanwezige vluchtroutes en schuilmogelijkheden zijn de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid voldoende gewaarborgd.

Organisatorische maatregelen:

- Bevoegd gezag, brandweer en politie dienen in onderlinge afstemming middels een gebiedsgericht vluchtplan in samenhang met een adequaat alarmeringssysteem te borgen dat in geval van een calamiteit het gebied veilig kan worden ontruimd. Ook in het gemeentelijk rampenbestrijdingplan moet dit aspect zijn verankerd.

Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe (beperkte) kwetsbare objecten mogelijk maakt en de huidige situatie conform bovenstaande als aanvaardbaar kan worden beschouwd vormt de aanwezigheid van het LPG-tankstation derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.6.2 Transport gevaarlijke stoffen

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Rijksweg A28. Vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de A28 moet rekening worden gehouden met contouren voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het gedeelte van de A28 dat aan het plangebied van het bestemmingsplan Zeist-Noord grenst, beslaat het wegvak van km 4,7 - km 8,5.

Door AVIV is een risicoanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport "Update externe veiligheid A28 Utrecht-Amersfoort" (projectnr. 05825, d.d. 9 augustus 2005). Onderstaand zijn de uitkomsten van dit rapport voor het plaatsgebonden risico (PR) en voor het groepsrisico (GR) weergegeven.

Plaatsgebonden risico A28

Wegvak	Afstand vanaf midden van de weg tot PR-contour [meter]		
	10^{-6} /jaar	10^{-7} /jaar	10^{-8} /jaar
Utrecht - Leusden-Zuid (Zeist/Soesterberg)	0	111	196
Leusden-Zuid - Hoevelaken (Amersfoort)	0	108	199

Ligging groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde voor de onderscheiden kilometervakken

Omschrijving	km-begin	km-eind	fractie OW
A28 Utrecht - Leusden-Zuid	4,0	5,0	0,93
A28 Utrecht - Leusden-Zuid	5,0	6,0	0,04
A28 Utrecht - Leusden-Zuid	6,0	7,0	0,04
A28 Utrecht - Leusden-Zuid	7,0	8,0	0,06
A28 Utrecht - Leusden-Zuid	8,0	9,0	0,37
A28 Utrecht - Leusden-Zuid	9,0	10,0	0,00
A28 Utrecht - Leusden-Zuid	10,0	11,0	0,03
A28 Utrecht - Leusden-Zuid	11,0	12,0	0,02
A28 Leusden-Zuid - Hoevelaken	19,2	20,2	0,00
A28 Leusden-Zuid - Hoevelaken	20,2	21,2	0,01
A28 Leusden-Zuid - Hoevelaken	21,2	22,2	0,02
A28 Leusden-Zuid - Hoevelaken	22,2	2,2	0,03

Conclusie

De contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} (= de grenswaarde) bedraagt 0 meter. Daarmee wordt voor het plangebied dus voldaan aan deze grenswaarde.

Het groepsrisico overschrijdt nergens de oriëntatiewaarde en is voor het grootste deel van het wegtraject aanzienlijk lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW). Uitzonderingen hierop zijn de wegvakken km 4,0 – 5,0 km, waar het groepsrisico 0,93 maal de OW bedraagt en het wegvak 8,0 – 9,0 met een groepsrisico van 0,37 maal de OW.

In alle gevallen betreft het de bestaande situatie en maakt het bestemmingsplan geen nieuwe (beperkte) kwetsbare objecten mogelijk waardoor het risico kan wijzigen. Derhalve wordt de situatie als aanvaardbaar beschouwd en vormt het geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.6.3 Buisleidingen

In het plangebied komen geen buisleidingen voor die bijdragen aan het groeps- of plaatsgebondenrisico.

4.6.4 Uitgangspunten

- Gevoelige functies mogen niet zijn gelegen of worden opgericht in plaatsgebonden 10^{-6} -contouren;
- LPG-cirkels (plaatsgebonden 10^{-6} -contouren), afhankelijk van de doorzet, op dit moment 35 m, moeten in het bestemmingsplan worden opgenomen;
- Inzake groepsgebonden risico moeten concentraties van mensen (scholen en dergelijke) bij voorkeur op gepaste afstand van potentiële bronnen van gevaar worden gehouden (groepsgebonden risico).

4.7 Milieuhinder bedrijvigheid

4.7.1 Bedrijvensituatie

Milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Zeist de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2007. 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. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

grootste genoemde aan te houden afstand	milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 en 100 m	3.1 en 3.2
200 en 300 m	4.1 en 4.2
500, 700 en 1.000 m	5.1, 5.2 en 5.3
1.500 m	6

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Dit omgevingstype is daarmee referentiekader voor de overige omgevingstypen. Voorbeelden van andere omgevingstypen zijn drukke woonwijk, gemengd gebied, bedrijvigheid en natuurgebied. Dat een gebied minder gevoelig is dan een rustige woonwijk kan aanleiding zijn voor een correctie: voor één of meer milieuaspecten kan een afstandsrap lager worden aangehouden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter.

Daarnaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Binnen het plangebied wordt maximaal categorie 1 toegestaan. De bedrijven in een hogere categorie worden specifiek aangeduid. Op de bestemmingen met deze aanduiding is alleen dat specifieke bedrijf toegestaan. Als het bedrijf stopt mag een soortgelijk bedrijf of een bedrijf met een categorie 1 terug komen. Op deze manier wordt hinder voor de omgeving voorkomen.

Specifieke bedrijven

Handelscentrum en Johannes Postlaan

Op deze locaties is een verscheidenheid aan bedrijven gevestigd, uiteenlopend van kantoren, opslag- en transport, kleinschalige nijverheid tot een onderhoudsgarage voor autobussen (Con-

nexxion). In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van consolidatie van de bestaande situatie.

Bij opwaarderen van de locaties zou primair gedacht kunnen worden aan uitplaatsing van bedrijven met bodembedreigende activiteiten. Dergelijke bedrijven zouden dan verplaatst moeten (kunnen) worden naar locaties buiten het grondwaterbeschermingsgebied. Op daardoor vrijkomende locaties zal vermoedelijk een bodem(eindsituatie)onderzoek en mogelijk een sanering nodig zijn.

Bergweg/Dijnselweg (waterwingebied)

In het waterwingebied zijn, naast de drinkwaterproductielocatie van Vitens, de volgende bedrijven gevestigd:

- Dijnselweg 68 Van Steenbeek (bouw/aannemersbedrijf);
- Dijnselweg 68 Fa. Conre (metaalbewerking);
- Dijnselweg 80 Brezan detailhandel automaterialen.

SWZ:

De milieuvergunning wordt gereviseerd. Naar verwachting zullen de activiteiten van SWZ 'compacter' worden.

Garages aan de Arnhemse Bovenweg (ZAM) en Sanatoriumlaan (Sanato)

Het garagebedrijf annex tankstation ZAM en Sanato zijn in 2005 gesaneerd voor wat betreft het LPG-gedeelte.

Johan van Oldenbarneveltlaan

Aan de Johan van Oldenbarneveltlaan zijn diverse bedrijfsvestigingen, zoals grafische bedrijven, een garagebedrijf, een groothandel in tandtechnische grondstoffen, een seksinrichting en detailhandel (onder meer supermarkt).

4.7.2 Uitgangspunten

- De bedrijven die positief worden bestemd, moeten een passende milieucategorie krijgen opdat ze zo min mogelijk hinder voor de omgeving veroorzaken;
- Reeds bestaande bedrijven in een te hoge categorie moeten indien nodig zodanig bestemd worden, dat na beëindiging alleen een lagere categorie kan terugkeren;
- Uitbreiding van milieuhinderlijke bedrijven in woongebieden is niet gewenst;

4.8 Verkeer en parkeren

In het plangebied worden geen ontwikkelingen voorzien, die leiden tot nieuwe vraagstukken ten aanzien van verkeer en parkeren. Het bestaande beleid en de bestaande situatie zijn basis voor eventuele maatregelen.

4.8.1 Uitgangspunten

- Waar gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid voor de (bouw)ontwikkelingen, is als voorwaarde opgenomen dat aan de bovengrens van de algemene parkeernormen zoals opgenomen in de ASVV 2004-parkeernormen voor matig stedelijke gebieden wordt voldaan.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich enkele delen van een brandstofleiding. Deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemene juridische opzet

5.1.1 Standaardregels

De gemeente Zeist heeft vanaf 1999 een uniforme bestemmingsplanregeling gehanteerd. Deze uniforme systematiek bestond uit twee delen, te weten de Huisstijl en de Handreiking. Na een aantal jaren met deze standaardregeling te hebben gewerkt, ontstond de behoefte om de regeling op een aantal punten aan te passen.

Binnen de gemeente Zeist heeft daarom de werkgroep "Herziening en actualisering bestemmingsplanvoorschriften" gewerkt aan de volgende opdracht:

1. Dereguleren van regels waar dat mogelijk is;
2. Zodanig formuleren van regels dat zo weinig mogelijk procedures nodig zijn;
3. Redactie van regels zodanig inrichten dat de grootste flexibiliteit wordt verkregen en tegelijkertijd zoveel mogelijk onduidelijkheden worden voorkomen;
4. Aanleveren van modelregels die de basis kunnen zijn voor de standaardregels in Zeist en die voor stedenbouwkundige bureaus maatgevend kunnen zijn. Daarin moet de digitaliseringmethodiek worden betrokken.

De resultaten zijn opgenomen in een set standaardregels. De standaardregels betreffen de meest gangbare bestemmingen van het stedelijk en landelijk gebied. Voor het bestemmingsplan Zeist-Noord zijn deze vernieuwde standaardregels reeds gehanteerd. De standaardregels voor Zeist zijn opgesteld volgens het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2006".

5.1.2 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

Vooruitlopend op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het bijbehorende Besluit ruimtelijke Ordening zijn door de werkgroep "Vergelijkbare bestemmingsplannen" voorstellen gedaan ten aanzien van de opbouw en presentatie van bestemmingsplannen. Deze afspraken hebben geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan en staan in principe los van het gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid. De afspraken hebben tot doel meer eenheid te brengen binnen de verschillende bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud.

Vergelijkbare bestemmingsplannen zijn vanuit de gebruikersoptiek belangrijk. Gedacht kan worden aan burgers en bedrijven die zich een beeld willen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op verschillende locaties. Ook is vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen van belang voor de verschillende overheden die de ruimtelijke plannen voor een groter gebied in onderlinge samenhang wensen te bezien.

De afspraken worden beschreven in het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008)" van het ministerie VROM. Met dit rapport wordt aangesloten op de nieuwe Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008. De afspraken gemaakt in de SVBP 2008 zijn bindend vanaf 1 juli 2008.

5.1.3 Bestemmingsplan Zeist Noord

De hiervoor genoemde standaardregels van de gemeente Zeist, die zijn opgesteld vooruitlopend op de "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008", vormen de basis voor voorliggend bestemmingsplan. In de volgende paragrafen worden de bestemmingen, dubbelbestemmingen, aanduidingen en overige bepalingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Zeist Noord toegelicht.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Wonen en Tuin

Binnen de woonbestemming wordt voor de verschijningsvorm een aanduiding binnen het bestemmingsvlak opgenomen. Door middel van een nadere code wordt dan onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen zoals vrijstaande woningen (vrij), twee-aan-een of vrijstaande woningen (tae). Dat wil zeggen dat de halfvrijstaande woningen mogen worden vervangen door vrijstaande woningen. Het omgekeerde is niet toegestaan. Andere bouwwijzen zijn aaneengesloten woningen (aeg), en voor gestapelde woningen (gs).

Op de gronden (binnen de bestemming Wonen) gelegen buiten het bouwvlak mogen de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Op deze manier ontstaat een duidelijke driedeling: het bouwvlak waar de woning mag worden gebouwd, de gronden buiten het bouwvlak (het erf) waar de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken mogen worden gebouwd.

Omvang bouwvlak/bouwstrook

De woonbebouwing wordt zo veel mogelijk vastgelegd in zogenaamde bouwstroken, of anders in bouwvlakken. Binnen de bouwstroken of het bouwvlak mag de hoofdbebouwing worden gebouwd. Van belang voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen is het bepalen van de diepte van de bouwvlakken of bouwstroken. In voorliggend bestemmingsplan is als uitgangspunt voor aaneengesloten woningen 10 meter genomen, voor halfvrijstaande woningen 12 meter en voor vrijstaande woningen 15 meter.

De nog beschikbare uitbreidingsruimte aan de achterzijde van de woning hangt af van de bestaande woning. In principe krijgt een rijtjeswoning minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande woning. De reden hiervoor is dat een achteraanbouw aan een vrijstaande woning in het algemeen minder van invloed is op het woongenot van de burens, dan wanneer het gaat om een rijtjeswoning.

Verder geldt uit stedenbouwkundige overwegingen de strikte voorwaarde dat de tuin diep genoeg moet zijn. Als maat tussen twee tegenover elkaar liggende achtergevels wordt daarbij in principe een minimum van 16 meter aangehouden. Waar die maat niet gehaald wordt, is maatwerk geleverd. Het gaat erom dat er voldoende open ruimte tussen de woningen blijft bestaan. Dit geschiedt door de bouwstrook minder diep te maken.

In principe mag het gehele bouwvlak worden bebouwd. Wel geldt met name in stroken de bepaling betreffende de open te houden ruimte tussen twee niet aan elkaar gebouwde woningen. Deze bepaling dient om te voorkomen dat het gewenste bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld halfvrijstaande of vrijstaande woningen, in de praktijk uitkomt op aaneengesloten woonbebouwing.

Bouwhoogte

De goot- en nokhoogtes van de woningen staan aangegeven.

Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

In de woningen worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan, zolang dit op een beperkt oppervlak inpandig gebeurt. Het oppervlak mag niet meer dan 30% bedragen van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m². Bedrijven aan huis (ten hoogste milieucategorie 1) kunnen uitgeoefend worden zonder eerst bij de gemeente een binnenplanse ontheffing te hoeven aanvragen.

Bijgebouwen

De gemeente heeft een beleidsregel opgesteld voor de mogelijkheden van het oprichten van bijgebouwen. Op grotere kavels is meer mogelijk dan op kleinere kavels. Deze beleidsregel is vertaald in de regels.

De combinaties wonen en zorg

Bijzondere aandacht verdienen de bijzondere woonvormen, zoals seniorencomplexen met wonen en zorg. Om deze functies mogelijk te maken, worden deze specifiek bestemd als "Wonen-Woonzorg".

Garageboxen

Garageboxen en bergingen, die niet aan de naast gelegen woningen gekoppeld zijn, zijn apart bestemd tot "Wonen-Garageboxen". De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter en is opgenomen in de regels. Aan deze garages zijn geen uitbreidingsmogelijkheden toegekend.

Overige aanduidingen

In het bestemmingsplan zijn, binnen de bestemming wonen, op de begane grond op enkele locaties niet-woonfuncties aanwezig. Voorzover deze niet vallen binnen andere in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, zijn deze binnen de bestemming "Wonen" specifiek aangeduid. Het betreft bijvoorbeeld de aanduiding "garagebedrijf" voor autogarage Koops aan de Laan van Vollenhove, de aanduiding "maatschappelijk" voor de realisering van de HOED bij de Torenflat en de aanduidingen "detailhandel" en "kantoren" voor verspreid liggende locaties. Boven al deze functies wordt gewoond.

Tuinbestemming

De voortuinen en zijtuinen gelegen aan de weg zijn als tuin bestemd. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd. Hiervoor gelden een aantal uitzonderingen:

- a. de bestaande gebouwen, zoals bestaande erkers, bergingen en ingangspartijen;
- b. de bestaande overkappingen, en
- c. erkers tot een diepte van 1 m.

5.2.2 Bedrijf

De bedrijven in het plangebied hebben de bestemming "Bedrijf" gekregen. Dit geldt voor alle bedrijven, met uitzondering van:

- dienstverlenende bedrijven;
- horeca;
- detailhandel;
- beroep en bedrijfsactiviteiten aan huis;
- bedrijven op Dijnselburg (bestemd via een aparte bedrijfsbestemming);
- kantoren.

Milieucategorieën

De bestemming Bedrijf is zodanig ingericht dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst. Deze "Staat van bedrijfsactiviteiten" is opgenomen als bijlage bij de regels.

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. De milieubelasting wordt bepaald aan de hand van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor ieder aspect vertaald in (indicatieve) aan te houden afstanden tussen het desbetreffende bedrijf en het referentiegebied rustige woonomgeving. De bedrijven zijn vervolgens onderverdeeld in milieucategorieën op grond van de grootste aan te houden afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter
- categorie 2: grootste afstand 30 meter
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter

De afstanden worden gemeten ten opzichte van bepaalde milieugevoelige referentiegebieden. Voor de classificering van de referentiegebieden kent de brochure van de VNG onder andere de gebiedstypen rustige woonwijk en drukke woonwijk. Uitgangspunt van de VNG-methode is de zonering ten opzichte van het referentiegebied rustige woonwijk. Als het gaat om een ander referentiegebied dan een rustige woonwijk kunnen correcties op de grootste afstanden worden toegepast.

De bedrijvigheid in de woonbuurten betreft hoofdzakelijk lichte vormen van bedrijvigheid (milieucategorie 1). De bedrijven in milieucategorie 1 worden als goed passend in de woonomgeving beschouwd. Lichte bedrijvigheid in deze milieucategorieën wordt overal binnen de bedrijfsbestemming in het plangebied rechtstreeks toegestaan.

Het is in ieder geval ongewenst dat de milieuhygiënische problemen vergroot worden. De bestaande zwaardere categorie 2, 3.1 en 3.2 bedrijven op korte afstand van woonbebouwing zijn daarom specifiek bestemd om te voorkomen dat ter plaatse bedrijven ontstaan welke mogelijk (meer) hinder kunnen veroorzaken in de woonomgeving. Bij vertrek van het betreffende bedrijf zijn, behalve het huidige bedrijfstype, ook lichte bedrijven (in milieucategorie 1) toegestaan.

Voor de combinaties wonen en werken vindt het wonen plaats aan de voorzijde (langs de straat) en de bedrijvigheid speelt zich af op het achtererf. Om te voorkomen dat de bedrijvigheid verder uitbreidt en zich aan de straat zal gaan presenteren, zijn deze situaties specifiek vastgelegd in het bestemmingsplan.

Overigens is een aparte bedrijfsbestemming in die situaties alleen aan de orde, wanneer de bedrijvigheid niet past binnen de gebruikelijke regeling voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.



Wonen aan de straat, bedrijvigheid op het achterterrein

Bedrijfswoningen

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijfswoningen in principe niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan op die locaties waar de specifieke aanduiding "bedrijfswoning" is aangegeven.

Bestaande bedrijven die milieucategorie 2 of hoger hebben zijn specifiek aangeduid. Dit houdt in dat naast een categorie 1 bedrijf alleen dit specifieke bedrijf op die plaats is toegestaan. Dit om overlast naar de omgeving zo veel mogelijk te beperken en toch recht te doen aan bestaande rechten.

5.2.3 Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Dijnseburg krijgt de bestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming is een milieuzonering opgenomen op basis van de "Staat van bedrijfsactiviteiten", zoals opgenomen als bijlage bij de regels.

Het beleid blijft erop gericht geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein toe te staan. De bestaande bedrijfswoningen binnen de woon-werk combinaties zijn toegestaan. Dit wordt in het bestemmingsplan aangegeven.

5.2.4 Bos en groen

De in het plangebied gelegen openbare, structuurbepalende groenvoorzieningen zijn bestemd als "Groen". Aaneengesloten bossen zijn niet in deze bestemming opgenomen, omdat deze specifiek bestemd zijn als "Bos".

5.2.5 Centrum

Concentraties van detailhandel, horeca en publiekgerichte dienstverlening komen overwegend voor op de volgende locaties:

- Aan de Johan van Oldenbarneveltlaan;
- Aan het Vrijheidsplein;
- Aan de Laan van Vollenhove (centrumflat).

Voor het functioneren van deze gebieden is het van belang dat het aaneengesloten winkelgebieden blijven. Daarom is aan deze drie gebieden de bestemming "Centrum" gegeven. Binnen deze bestemming zijn op de onderste bouwlaag diverse functies toegestaan, zoals detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, horeca A (winkelondersteunende horeca) en horeca B (zoals restaurants, cafés en lunchrooms). Binnen deze bestemming zijn functiewijzigingen rechtstreeks mogelijk, ten behoeve van de dynamiek en het functioneren van deze winkelgebieden. Daarbij is wonen op de onderste bouwlaag niet toegestaan, waardoor de gebieden hun functie als winkelgebied behouden.

Boven de eerste bouwlaag is binnen de bestemming "Centrum" voornamelijk de functie wonen toegestaan.

De kantoren boven het winkelcentrum aan de Laan van Vollenhove zijn specifiek geregeld via de aanduiding "Kantoor".

De sexinrichting aan de Johan van Oldenbarneveltlaan 74 is specifiek aangeduid. Dit is de enige toegestane sexinrichting binnen het plangebied.

5.2.6 Detailhandel

De bestaande, verspreid over het plangebied liggende detailhandel, die niet geconcentreerd is in één van de drie hiervoor genoemde winkelgebieden, krijgt de bestemming Detailhandel. Binnen deze bestemming is wonen boven de winkel toegestaan.

5.2.7 Gemengd

De aanwezige dienstverlening in de woonwijken, die niet geconcentreerd is in één van de drie hiervoor genoemde winkelgebieden, heeft de bestemming "Gemengd" gekregen. Binnen deze bestemming kunnen de bestaande voorzieningen gehandhaafd blijven, maar ook is het mogelijk verschillende voorzieningen uit te wisselen of woningen te realiseren.

Anders dan binnen de bestemming "Centrum" is binnen deze bestemming geen horeca A, winkelondersteunende horeca of horeca B (zoals restaurants, cafés en lunchrooms) toegestaan. Horeca past namelijk niet overal tussen woningen.

5.2.8 Horeca

De horeca in het plangebied is onderverdeeld in twee categorieën, te weten horeca A en horeca B. Onder horeca A wordt winkelondersteunende horeca verstaan die deel uitmaakt van winkels of in pandig is gesitueerd in besloten winkels, waarvoor de winkelsluitingstijden worden aangehouden en die gericht is op het winkelend publiek. Onder horeca B worden verstaan: (eet)cafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasseriën, cafetaria's, snackbars en soortgelijke gelegenheden waaronder hotels en al of niet in combinatie met elkaar. Hieronder worden in ieder geval niet begrepen nachtclubs, bardancings en discotheken.

Zoals reeds eerder is aangegeven, zijn beide categorieën horeca binnen de drie winkelgebieden opgenomen in de bestemming "Centrum". Buiten de winkelgebieden is horeca B specifiek bestemd als "Horeca". Horeca B is buiten de winkelgebieden namelijk slechts toegelaten op die locaties waar nu reeds een Horeca B-vestiging aanwezig is.

5.2.9 Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen die aanwezig zijn in het plangebied, zoals zorgcomplexen, scholen, de sociale werkvoorziening en kerkgebouwen, hebben de bestemming "Maatschappelijk" gekregen. Daaraan is in sommige gevallen een aanduiding toegevoegd om de specifieke voorzieningen aan te geven.

Instellingenterrein

In 2005 is de Gebiedsvisie Sanatoriumterrein Zeist opgesteld. Deze gebiedsvisie is in het bestemmingsplan vertaald door aan het terrein de specifieke bestemming "Maatschappelijk-Instellingenterrein" te geven.

5.2.10 Water

De hoofdwatervgangen (zoals langs de Dreef) en de waterpartijen in het Sanatoriumbos zijn specifiek bestemd tot "Water".

5.3 Dubbelbestemmingen

5.3.1 Archeologie

Het plan wordt opgesteld overeenkomstig de digitale verplichtingen die voortvloeit uit de nieuwe Wro die per 1 juli in werking is getreden. Eén van de gevolgen is dat de archeologie een dubbelbestemming heeft in plaats van een aanduiding.

De gemeente Zeist heeft een nadere verfijning opgesteld van de IKAW kaart. Hierdoor geldt een aanlegvergunning voor werkzaamheden vanaf 1.000m².

In het plangebied zijn gebieden aanwezig met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze gebieden zijn beschermd door het geven van de aanduiding "gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde" of "gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde". Binnen deze aanduidingen is een aanlegvergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden opgenomen, evenals een rapportageplicht en een verplichting tot het treffen van technische maatregelen (waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden) gekoppeld aan de reguliere bouwvergunning.

5.3.2 Cultuurhistorische waarden

Een aantal locaties binnen het plangebied, waaronder het Sanatoriumbos, het Sanatoriumterrein en het Jan Luykenlaantje heeft de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorisch" gekregen. De cultuurhistorische waarde van deze gebieden wordt beschermd via een aanlegvergunningstelsel.

5.4 Aanduidingen

5.4.1 Waterwingebied

Bescherming van de functie van de gronden in het waterwingebied voor de winning van grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening is van belang. Daarom is het waterwingebied als gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan.

5.4.2 Grondwaterbeschermingsgebied

Binnen deze aanduiding mogen zich geen bedrijven vestigen die mogelijke grondwaterverontreiniging met zich meebrengen (zie ook Provinciale Milieuverordening en de Staat van Bedrijfsactiviteiten) . Het grondwaterbeschermingsgebied is als gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan.

5.5 Overige bepalingen

5.5.1 Ontheffingen

De gemeente Zeist streeft naar een beperking van het aantal ontheffingsmogelijkheden in bestemmingsplannen. In dit plan is daarom een zo beperkt mogelijk aantal ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Zoveel mogelijk is met recht bestemd.

Teneinde te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, is een algemene ontheffing opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van genoemde maten, oppervlaktes enzovoorts.

5.5.2 Wijzigingsbevoegdheden

In het plan is terughoudend met wijzigingsbevoegdheden omgegaan. Dit omdat de gemeente streeft naar het beperken van het aantal wijzigingsbevoegdheden.

In sommige gevallen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om (bouw)ontwikkelingen alvast als mogelijkheid in het plan op te nemen.

In dit plan komen drie wijzigingsbevoegdheden voor die als Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid zijn terug te vinden als "Wro-zone wijzigingsgebied" in het bestemmingsplan.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Het plan voorziet, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen.

Aangezien nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan slechts zijn opgenomen als de vrijstellings- of wijzigingsprocedure daarvoor is afgerond en de vrijstelling of wijziging is verleend. De economische uitvoerbaarheid van ontwikkelingen moeten reeds bij verlening van vrijstelling of wijziging zijn aangetoond. Een grondexploitatieplan voor dit bestemmingsplan wordt om die reden niet nodig geacht.

Daarmee wordt de economische uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan geacht te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerp-bestemmingsplan

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Zeist-Noord zijn 34 inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn integraal opgenomen in een commentaarnota en voorzien van antwoord. Samen met de reacties uit het artikel 10 Bro overleg worden deze als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Zeist-Noord heeft vanaf donderdag 2 oktober 2008 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 20 zienswijzen ingediend. Deze zijn voorzien van beantwoording en in een aparte bijlage "nota zienswijzen" bij het bestemmingsplan opgenomen.

De gemeenteraad heeft, op 24 februari 2009 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de "nota zienswijzen".

Vastgesteld bestemmingsplan 2009/2011

Het bestemmingsplan Zeist-Noord is door de gemeenteraad op 24 februari 2009 gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit vaststellingsbesluit zijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State drie beroepen ingesteld. De Afdeling heeft op 21 juli 2010 uitspraak gedaan inzake deze drie beroepen (zaaknummer 200903164/1). Van de drie beroepen is er één beroep gedeeltelijk gegrond en één beroep gegrond verklaard.

Aan deze beroepen die door de Afdeling gegrond zijn verklaard wordt door het nemen van een nieuw vaststellingsbesluit tegemoet gekomen. Het vaststellingsbesluit dient derhalve uitsluitend ter reparatie van het deels vernietigde vaststellingsbesluit van 24 februari 2009 inzake het bestemmingsplan Zeist Noord. Er zijn geen andere inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd.

De wijzigingen betreffen:

1. het toestaan van twee aaneengesloten woningen op het perceel Bachlaan 53 in plaats van één vrijstaande woning,
2. het toestaan van kantoren op de begane grondlaag in het centrumgebouw aan de Vollenhovelaan, en
3. en het toestaan van maatschappelijke voorzieningen in de vorm van gezondheidszorg zoals huisarts, fysiotherapie in het centrumgebouw aan de Vollenhovelaan

Het vaststellingsbesluit is 8 november 2011 genomen en wordt voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Hiertegen staat voor een ieder beroep open bij de Raad van State.

