

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

HUIS TER HEIDE ZUID CONSERVEREND

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 06.167

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

Datum : februari 2024

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 26 maart 2024

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van de toelichting	6
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Bestaande situatie in omgeving	8
2.3	Bestaande situatie plangebied	9
2.4	Algemene uitgangspunten nieuw bestemmingsplan	11
2.5	Ruimtelijke en functionele uitgangspunten	11
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	21
3.5	Gemeentelijk beleid	21
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Geluid	28
4.3	Bodem.....	29
4.4	Luchtkwaliteit.....	29
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Bedrijven en milieuzonering	36
4.7	Water.....	37
4.8	Ecologie.....	39
4.9	Archeologie.....	41
4.10	Cultuurhistorie.....	42
4.11	Toetsing m.e.r.- regelgeving	44
5	JURIDISCHE ASPECTEN	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	47
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
7.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	54
7.2	Ontwerpfase.....	54
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55
	Bijlage 1 Verslag vooroverleg	56

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

In het zuidelijk deel van het dorp Huis ter Heide (gemeente Zeist) is een nieuwe woonbuurt voorzien. Het betreft een herontwikkeling van bedrijfs- en bospercelen naar woningbouw, waarbij tevens een verbindingsweg wordt aangelegd tussen de Blanckenhagenweg en de Huis ter Heideweg.

Om deze nieuwe woonbuurt mogelijk te maken is het 'Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid' opgesteld. Dit plan is op 22 februari 2022 door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld. In het genoemde uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van en nader invulling gegeven aan de bestemming 'Uitwerkingsgebied', zoals die in het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.' (vastgesteld op 20 september 2005 door de gemeenteraad van Zeist) is opgenomen.

De nieuwe woonbuurt wordt echter kleiner dan eerder was voorzien in het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.'. Diverse bestaande (woon)percelen liggen namelijk buiten het plangebied voor de beoogde herontwikkeling en maken om die reden ook geen deel uit van het uitwerkingsplan. Gevolg daarvan is dat voor enkele verspreid liggende (woon)percelen nog steeds de bestemming 'Uitwerkingsgebied' uit het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.' (2005) geldt. Dit is ongewenst. Te meer omdat op deze gronden diverse bestaande woningen met bijbehorende tuinen / erven aanwezig zijn, waar geen ontwikkelingen zijn voorzien. Daar komt bij dat de nieuwe Omgevingswet in voorbereiding is. In de Omgevingswet (inwerkingtreding voorzien op 1 januari 2024) komt het instrument van een uitwerkingsplan niet terug. Ook is niet voorzien in overgangsrecht. Bovendien kunnen geen nieuwe bestemmingsplannen meer worden opgesteld als de Omgevingswet in werking treedt.

Met andere woorden, als niet vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een nieuw bestemmingsplan is opgesteld / in voorbereiding is, ontstaat een situatie dat er geen actueel planologisch-juridisch kader aanwezig is voor deze bestaande (woon)percelen in Huis ter Heide Zuid. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt dit voorkomen.

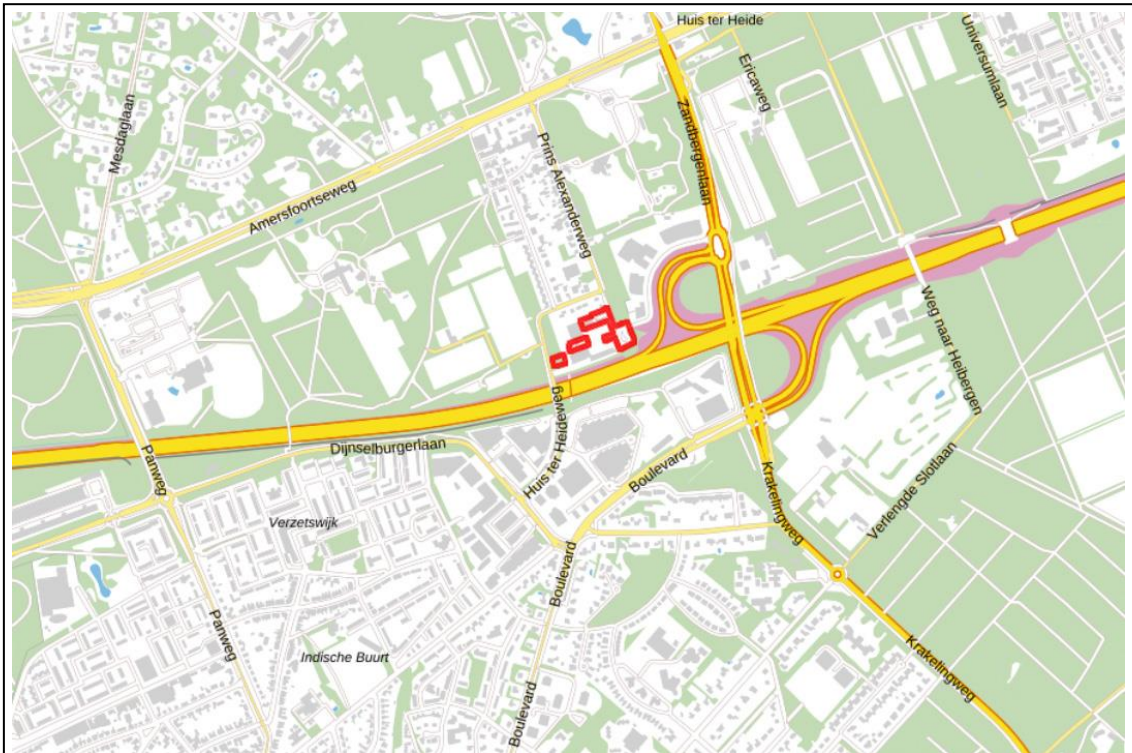
Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het nieuw op te stellen bestemmingsplan beleidsneutraal en conserverend van aard is. Dit betekent dat de bestaande situatie centraal staat.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van het dorp Huis ter Heide, ten noordoosten van Zeist en ten noorden van het kantoorgebouw aan de Huis ter Heideweg 62 (hoofdkantoor van de Landelijke Meldkamer Samenwerking, hierna: LMS gebouw), dat parallel aan de rijksweg A28 ligt.

Het plangebied bestaat uit meerdere (verspreid)liggende percelen die geen onderdeel uitmaken van 'Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid' maar nog wel de bestemming 'Uitwerkingsgebied' hebben uit het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.'. De begrenzing van het plangebied is daarmee afgestemd op een combinatie van de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.' uit 2005 en het direct aangrenzende 'Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid' uit 2022.

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



Figuur 1 – Ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)



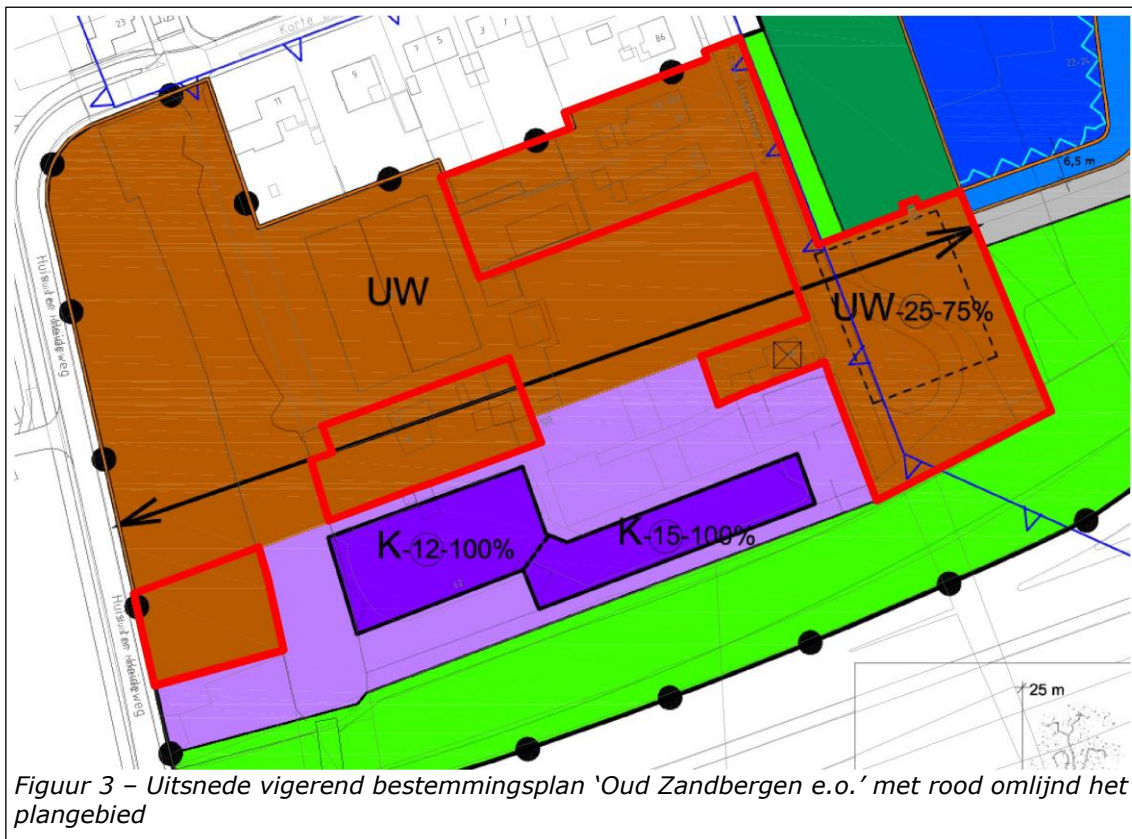
Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.'. Dit plan is op 20 september 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. In figuur 3 is een uitsnede van de bijbehorende verbeelding opgenomen.

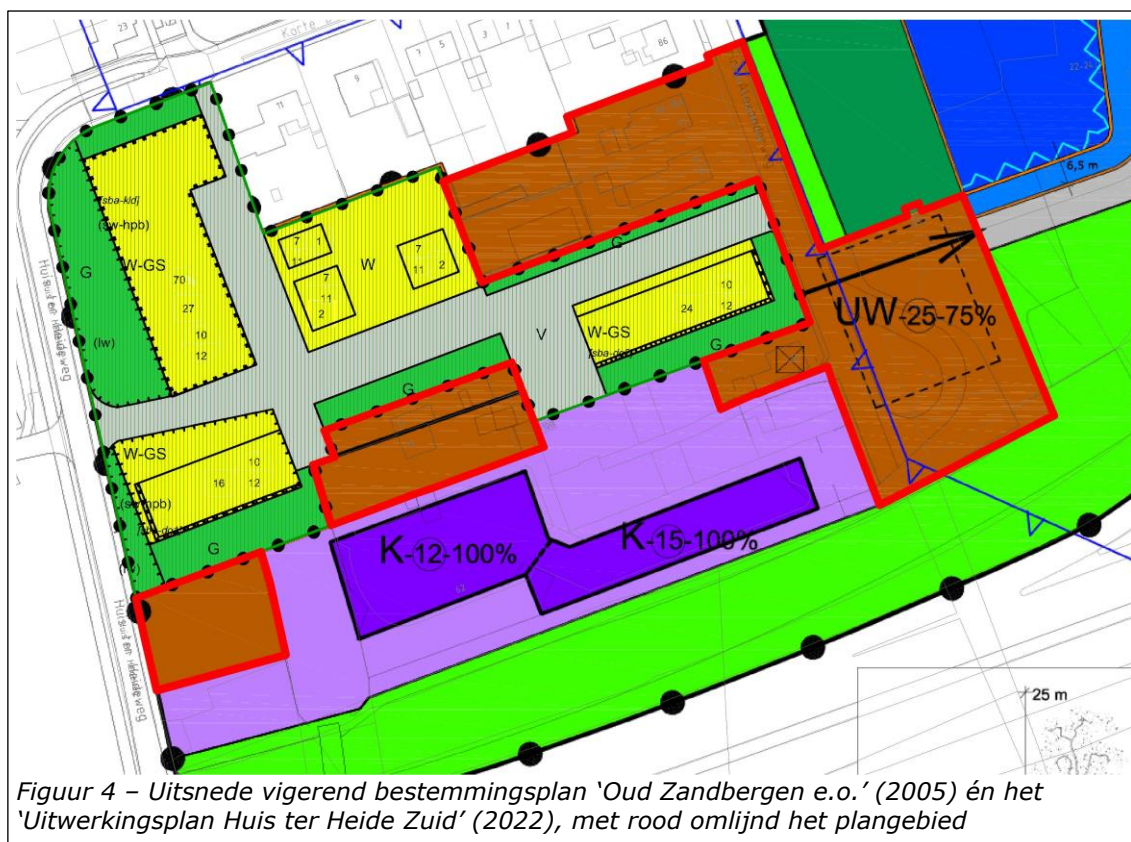
De gronden hebben hierin de bestemming 'Uitwerkingsgebied' als bedoeld in artikel 2.9 van de bijbehorende regels. Op grond van deze bepaling dient de gemeenteraad overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (momenteel Artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening) het op de plankaart aangegeven uitwerkingsgebied uit te werken, met inachtneming van een aantal voorwaarden. De gemeenteraad kan de voor 'Uitwerkingsgebied' aangewezen gronden, na uitwerking, bestemmen voor:

1. Kantoordoeleinden;
2. Bedrijfsdoeleinden (categorie 1 en 2);
3. Woondoeleinden (categorie I, II en III);
4. Verkeersdoeleinden;
5. Groendoeleinden;
6. Water.



Zoals in de inleiding van dit bestemmingsplan is aangegeven, is voor een deel van de gronden in Huis ter Heide Zuid invulling gegeven aan deze uitwerkingsplicht. Hiervoor is het 'Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid' opgesteld en op 22 februari 2022 door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld. Voor een goed beeld en begrip is in figuur 4 een uitsnede van de bijbehorende verbeelding opgenomen, waarbij

deze is geprojecteerd op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.' uit 2005.



Voor het plangebied gelden daarnaast nog het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' (vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 1 september 2018) en het provinciale 'Inpassingsplan Kantoren' (vastgesteld door het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 10 december 2018). In het Paraplubestemmingsplan is een uniforme parkeerregeling voor alle ruimtelijke plannen in de gemeente Zeist opgenomen. Het inpassingsplan is gericht op het reduceren van in bestemmingsplannen opgenomen onbenutte planologische overcapaciteit van zelfstandige kantoren op basis waarvan nieuwbouw van deze kantoren kan plaatsvinden. Binnen het plangebied zijn geen kantoorfuncties aanwezig, noch worden deze met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Om deze reden wordt hier niet nader op ingegaan.

1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan volgt.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven (de resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan).

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en ook aangegeven hoe dit is vertaald in een nieuwe planologische regeling. Voor een goed beeld en begrip wordt ook een korte beschrijving van de directe omgeving gegeven, waaronder de beoogde nieuwe woonbuurt in Huis ter Heide Zuid.

2.2 BESTAANDE SITUATIE IN OMGEVING

Het plangebied ligt in het dorp Huis ter Heide, ten noordoosten van Zeist en ligt rondom het LMS gebouw (Huis ter Heideweg 62). De omgeving van het plangebied wordt momenteel overwegend bepaald door woonfuncties, kantoren, bedrijvigheid en sportvelden. Daarnaast ligt ten zuiden van het LMS gebouw de rijksweg A28.



Figuur 5 – Ligging plangebied op een luchtfoto, in relatie tot de directe omgeving

Ten noorden van het LMS gebouw is bedrijfsbebouwing met bijhorende erfverharding aanwezig welke wordt herontwikkeld tot een nieuwe woonbuurt.

Het plangebied wordt globaal aan de zuidzijde begrensd door het LMS gebouw, aan de westzijde door de Huis ter Heideweg, aan de noordzijde de woonerven van Korte Bergweg 1 t/m 11 en Prins Alexanderweg 86.

De planbegrenzing aan de oostzijde wordt bepaald door de Prins Alexanderweg, met zuidoostelijk daarvan de Blanckenhagenweg richting de autoboulevard.

Zoals in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven, grenst het plangebied aan het 'Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid'. Op grond van dit plan is de herontwikkeling van een nieuwe woonbuurt voorzien. Dit plan gaat uit van 72 woningen, bestaande uit 67 appartementen, vier twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning. De beoogde woningen worden ontsloten door een nieuw te realiseren ontsluitingsweg tussen de Huis ter Heideweg en de Prins Alexanderweg.

2.3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

Binnen het plangebied zelf zijn in totaal 7 (burger)woningen met bijbehorende tuinen en erven aanwezig. Op deze erven zijn ook diverse bijgebouwen (schuren, garages e.d.) aanwezig.

Het gaat om de volgende locaties:

- Korte Bergweg 17 en 19;
- Prins Alexanderweg 88 t/m 94;
- Prins Alexanderweg 106.

Het gaat in hoofdzaak om half vrijstaande woningen (twee-aaneen gebouwd) met variërende goot- en bouwhoogten, alsook kapvormen. Alleen op het perceel Prins Alexanderweg 106 is een vrijstaande woning aanwezig.

Op het achtererf van de verschillende bestaande woonpercelen zijn ook diverse bijgebouwen (schuren, garages e.d.) aanwezig. Specifiek voor de percelen aan de Prins Alexanderweg 88-88A, 92 en 94 geldt dat er relatief grote gebouwen aanwezig zijn, refererend aan het voormalige bedrijfsmatig gebruik. Deze bebouwing is in het verleden met een vergunning opgericht.

Het meest westelijk deel van het plangebied bestaat uit een omheind terrein aan de Huis ter Heideweg, dat overwegend groen is ingericht en waarbinnen diverse bomen aanwezig zijn. Een klein deel van die gronden wordt gebruikt voor parkeren, als onderdeel van het aangrenzende LMS gebouw en terrein.

Het meest oostelijke plandeel bestaat uit openbare ruimte in de vorm van de Prins Alexanderweg, met zuidelijk daarvan een parkeerplaats en bijbehorende keerlus aan de Blanckenhagenweg richting de autoboulevard, geflankeerd door groene bermen.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 6 – Bestaande woningen aan de Prins Alexanderweg (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – Bestaande woning aan de Prins Alexanderweg 106 (bron: Google Streetview)



Figuur 8 – Bestaand terrein aan de Huis ter Heideweg (bron: Google Streetview)

2.4 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenaamd conserverend plan voor de bestaande woonpercelen en openbare ruimte voor diverse percelen in Huis ter Heide Zuid. De bestaande situatie staat centraal en deze wordt opnieuw vastgelegd, waarmee een actuele regeling ontstaat die ook digitaal raadpleegbaar is, afgestemd op de bestemmingsplansystematiek die in de gemeente Zeist gebruikelijk is. Daarmee wordt dus géén invulling gegeven aan de uitwerkingsplicht op grond van de bestemming 'Uitwerkingsgebied' uit het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.' (2005), en is er in het voorliggende géén sprake van een nieuwe ontwikkeling.

Hoewel de bestaande situatie opnieuw planologisch-juridisch wordt vastgelegd, betekent dit niet dat nieuwe ontwikkelingen in de toekomst volledig zijn uitgesloten. Indien het gewenst is om toekomstige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, dan kan dit na een zorgvuldige afweging plaatsvinden via een partiële herziening van het bestemmingsplan of met een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking. En als de in voorbereiding zijnde Omgevingswet in werking treedt, kunnen nieuwe ontwikkelingen via onder andere een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) alsnog mogelijk gemaakt worden.

2.5 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

2.5.1 Woonpercelen

En groot deel van de gronden binnen het plangebied heeft betrekking op bestaande woonpercelen. Hiervoor is de bestemming 'Wonen' opgenomen, in combinatie met de bestemming 'Tuin'. Uitgangspunt is om binnen de woonbestemming de bestaande bouwwijze van woningen vast te leggen, zodat het karakter van het woongebied behouden en gewaarborgd blijft.

Binnen de woonbestemming zijn hiervoor op de verbeelding bouwvlakken aangewezen waarbinnen de woningen (hoofdgebouwen) zijn toegestaan. In lijn met

de plansystematiek in de gemeente Zeist zijn bouwvlakken voor vrijstaande en halfvrijstaande / twee-onder-één-kap woningen opgenomen met een diepte (horizontaal gemeten) van 15 meter. De diepte van deze bouwvlakken wordt bepaald aan de hand van de bestaande voorgevel van de woning en wordt recht naar achteren geprojecteerd. In veel gevallen zijn de bouwvlakken daarmee groter dan de huidige woning die op dit moment aanwezig is en is er aan de achterzijde nog een mogelijkheid aanwezig om de woning uit te breiden en tegemoet te komen aan de wensen voor meer wooncomfort. Het bouwvlak op het perceel Prins Alexanderweg 106 vormt hierop een uitzondering vanwege de monumentale status van de woning. Het bouwvlak volgt hier de contouren van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Uitgangspunt is verder om binnen de woonbestemming de bestaande bouwwijze van woningen vast te leggen. In het bestemmingsplan is dit gedaan door het woningtype ook op de verbeelding aan te duiden, in dit geval in de vorm van 'vrijstaand' [*vrij*] en 'twee-aaneen' [*tae*]. Het aantal woningen dat binnen een afzonderlijk bouwvlak is toegestaan, is eveneens op de verbeelding weergegeven. Hiervoor geldt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Erfbebouwing

In het bestemmingsplan zijn ook regels opgenomen voor (het oprichten van) erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijgebouwen en overkappingen. Onder bijgebouwen worden zowel aan- en uitbouwen als aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen gerekend. Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen. De bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan.

Deze regels zijn daarbij afgestemd op bouwregels zoals die in de gemeente Zeist gebruikelijk is. Zo is de gezamenlijke oppervlaktemaat van bouwvergunningplichtige bouwwerken en overkappingen op 40 m² gesteld. Deze gezamenlijke oppervlaktemaat mag toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m². Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bouwwerken en overkappingen is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel van 50% bepaald.

Bij de woningen Prins Alexanderweg 88-88A, 92 en 94 is op het achtererf voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig, die groter en hoger zijn dan de voorgeschreven 'standaard' maten voor erfbebouwing. Omdat het hier om een vergunde situatie gaat is voor deze percelen een nadere aanduiding op de verbeelding opgenomen, in de vorm van 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling' [*sba-afw*]. In de bijbehorende regels is aangegeven dat de oppervlakte en hoogten van bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en hoogten. De afwijkende bestaande situatie is daarmee positief bestemd.

De bestemming 'Tuin'

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen / erven bij de bestaande woningen en specifiek van toepassing op de gronden voor de voorgevel én in het verlengde daarvan, tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn. De tuinbestemming is daarmee afgestemd op de plansystematiek die in de gemeente Zeist gebruikelijk is. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en 'groen' beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan.

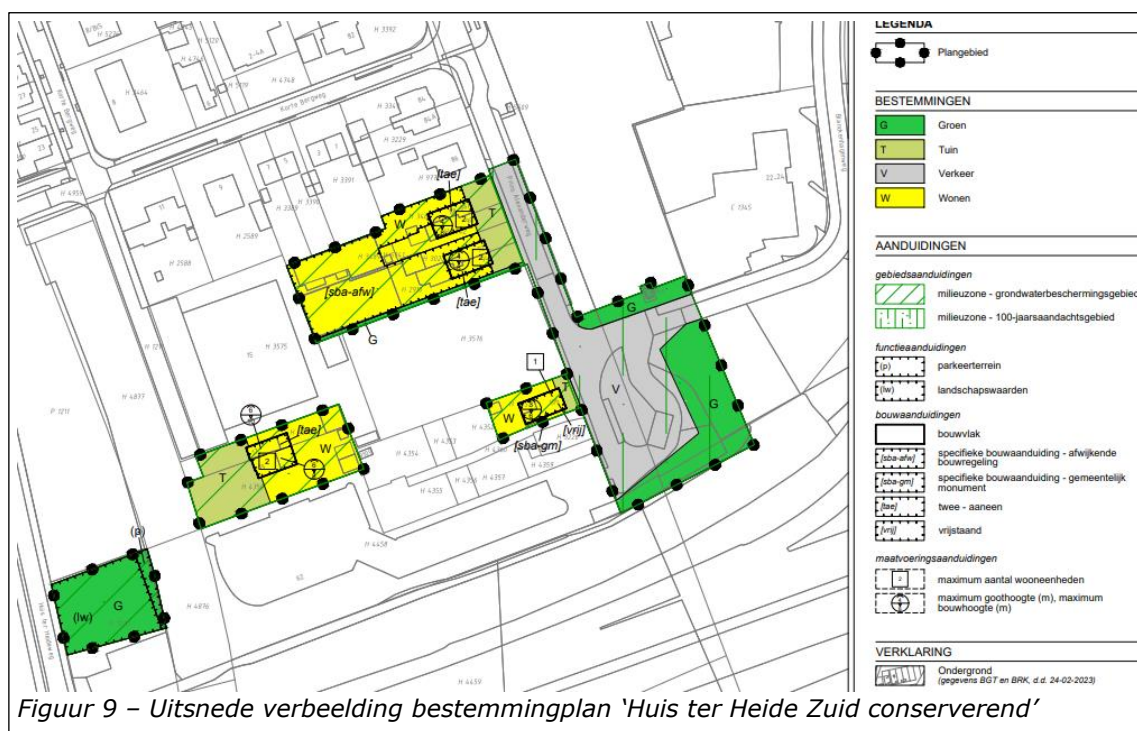
Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd.

2.5.2 Verkeer en groen

De huidige verkeersstructuur binnen het plangebied, de Prins Alexanderweg en de zuidelijk gelegen parkeerplaats en keerlus met aansluiting op de Blanckenhagenweg, vormt het uitgangspunt voor de bestemming 'Verkeer'. Binnen de verkeersbestemming is wel een herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige maatregelen. De bestemming 'Verkeer' biedt daarbij de nodige flexibiliteit om verschillende doeleinden toe te kunnen staan (bijvoorbeeld ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, bermen).

Voor het groen in de openbare ruimte is de bestemming 'Groen' opgenomen. In verband met het behoud van landschappelijke en ecologische waarden van de groenstrook langs de Huis ter Heideweg is de aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. Parkeren is binnen de groenbestemming niet toegestaan, met uitzondering ter hoogte van de bestaande parkeerplaatsen als onderdeel van het aangrenzende LMS gebouw en terrein. Een klein deel van deze parkeerplaatsen liggen namelijk binnen het voorliggende plangebied en hebben daarom de nadere aanduiding 'parkeerterrein' gekregen.

In figuur 9 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

De 21 nationale belangen uit de NOVI hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011). In het Barro worden regels gesteld aan onderwerpen van nationaal belang. Deze voorgeschreven regels zijn bindend voor de lagere overheden als provincie en gemeente. En hoewel de kaderstellende uitspraken voor ruimtelijke rijksbelangen uit de voorheen geldende SVIR zijn vertaald in het Barro, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Nationaal Natuurnetwerk;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Doorwerking naar het plan

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van het plan (een passende bestemming voor 7 bestaande woningen en bijbehorende tuinen en erven in Huis ter Heide Zuid, evenals voor enkele percelen met een groen- en verkeersfunctie, waarmee het feitelijke gebruik van een actuele planologisch-juridische regeling wordt voorzien), zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

In dit plan wordt de bestaande, danwel vergunde situatie, vastgelegd en ook de bestaande waarden worden daarbij waar mogelijk en relevant beschermd.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals beschreven in de NOVI en vastgelegd in het Barro.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

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

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

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

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Doorwerking naar het plan

Vanwege het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan, is toetsing aan de Ladder niet nodig / noodzakelijk. De bestaande situatie staat immers centraal en er wordt een nieuw actueel en digitaal bestemmingsplan voor 7 bestaande woningen in Huis ter Heide Zuid opgesteld, waarbij de bestaande situatie dan wel vergunde rechten worden vastgelegd. Daarmee worden geen 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' in de zin van de Bro mogelijk gemaakt.

Overigens wordt opgemerkt dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat bij een

woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor nieuwe ruimtelijke plannen met niet meer dan 11 woningen hoeft de genoemde 'laddertoets' niet doorlopen te worden.

3.2.3 Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 4.7 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

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

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

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

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

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

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Doorwerking naar het plan

Doel van voorliggend bestemmingsplan is een passende bestemming voor 7 bestaande woningen en bijbehorende tuinen en erven in Huis ter Heide Zuid, evenals voor enkele percelen met een groen- en verkeersfunctie. Het feitelijke gebruik wordt daarmee van een actuele planologisch-juridische regeling voorzien. Het plan is dan ook vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie.

Aan de hand van de verschillende themakaarten uit de Omgevingsvisie, en vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Het overgrote deel van het plangebied ligt bovendien binnen het aangeduide 'Stedelijk gebied' (kaart 11), als onderdeel van het beleidsthema 'Vitale steden en dorpen'.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening (IOV) is vanaf 1 april 2021 in werking getreden en betreft een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

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

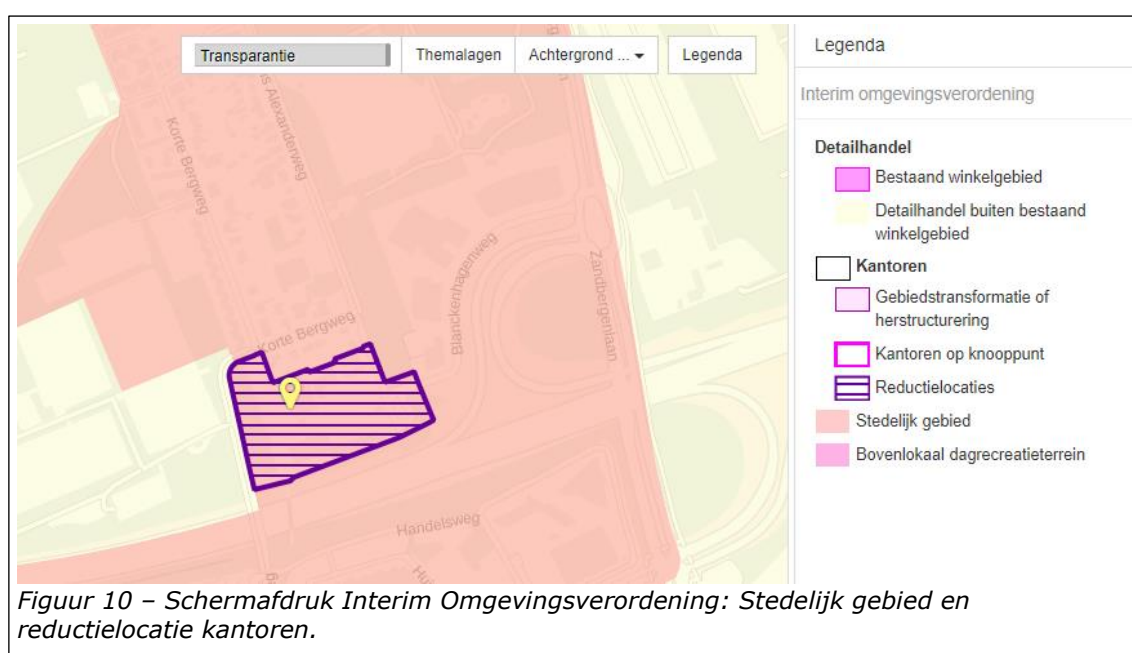
Wonen

Voor het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Hierin worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:

1. zo veel mogelijk binnen het stedelijk gebied;

2. in kernrandzone alleen als het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;
3. daarnaast in overig stedelijk gebied;
4. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors).

Het plangebied is volledig in het stedelijke gebied gesitueerd. Binnen het plangebied is wel een 'reductiezone voor kantoren' aanwezig. Deze zone is voor het plan inhoudelijk niet relevant aangezien dit bestemmingsplan de bestaande woningen vastlegt. Eventuele ontwikkelingsmogelijkheden voor kantoren, die op grond van de geldende bestemming 'Uitwerkingsgebied' nog mogelijk was, worden daarmee geschrapt. Daarbij draagt het plan mee aan de provinciale doelstelling om de ontwikkeling van kantoorvloeroppervlakte te beperken.

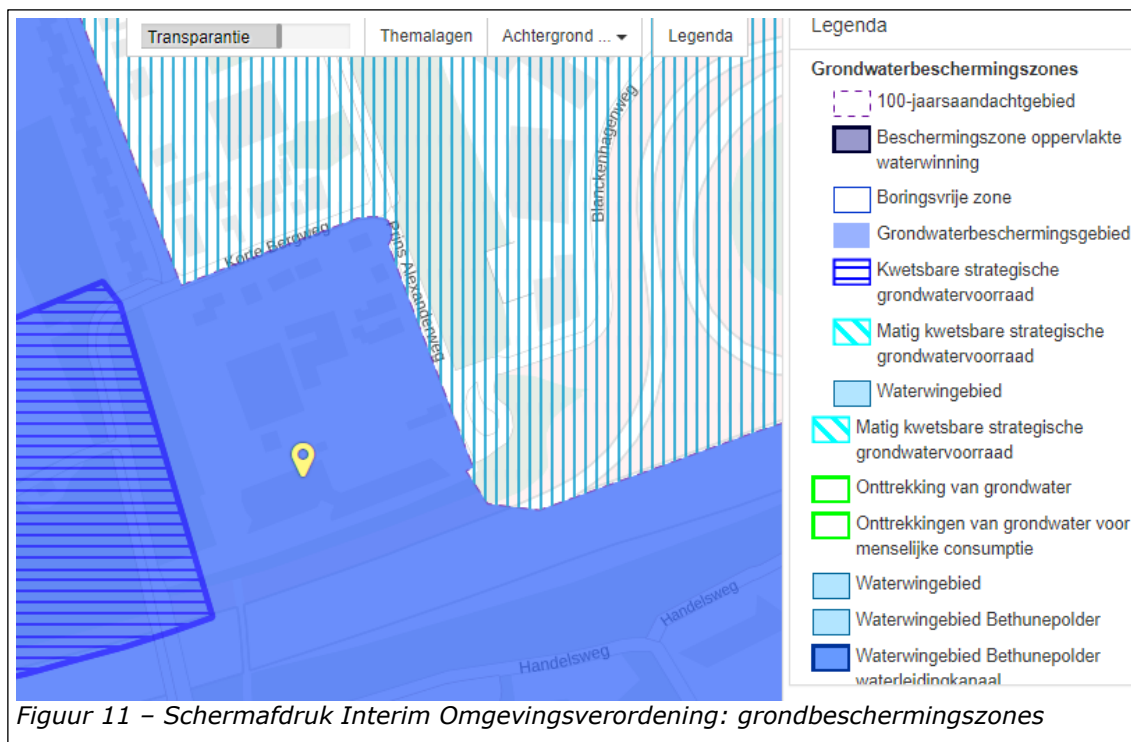


Water

Het plangebied ligt grotendeels binnen een grondwaterbeschermingsgebied en voor een klein deel (de Prins Alexanderweg en het gebied oostelijk daarvan) in een 100-jaarsaandachtsgebied. Beide zones hebben betrekking op een gebied rondom de grondwaterwinning Zeist en zijn opgenomen in de IOV (zie figuur 11). Hiervoor geldt de instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7 IOV). Dit betekent dat het bestemmingsplan geen activiteiten toelaat en geen bestemmingen en regels bevat die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie.

In dit kader wordt opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, waarbij de bestaande situatie opnieuw vastgelegd wordt. Voor de 7 bestaande woningen en bijbehorende tuinen/ erven in het plangebied, alsook voor enkele percelen met een groen- en verkeersfunctie, wordt een passende bestemmingsregeling (wonen, tuin, verkeer en groen) opgenomen. Deze bestemmingen laten geen activiteiten toe die een gevaar vormen voor de

grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie zijn. Bovendien zorgen deze bestemmingen ten opzichte van de huidige bestemming (Uitwerkingsgebied, waaronder ook bedrijfsdoeleinden) juist voor minder verontreinigingsrisico's.



Figuur 11 – Schermafdruck Interim Omgevingsverordening: grondbeschermingszones

Wel gelden er voor het grondwaterbeschermingsgebied Zeist rechtstreeks werkende provinciale regels (artikel 3.24 IOV). Zo is het roeren van gronden dieper dan 40 meter onder het maaiveld, zoals het maken van boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen, grond- of funderingswerkzaamheden, niet toegestaan tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

En in de 100-jaarsaandachtsgebieden geldt een bijzondere zorgplicht (artikel 3.12 IOV). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Met het voorliggende zijn dergelijke activiteiten niet aan de orde. Wel is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone - 100-jaarsaandachtgebied' opgenomen, waarbij is verwezen naar de regels uit de IOV met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarsaandachtgebied. Het betreft in dit geval vooral een signaleringsfunctie.

Cultuurhistorie

Aan de hand van de kaarten behorend bij de IOV blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) die is aangeduid als:

- CHS - historische buitenplaatszone (van toepassing op het gehele plangebied);
- CHS - historische infrastructuur (alleen van toepassing op de Prins Alexanderweg;

- CHS – archeologische waardevolle zone (van toepassing op het gehele plangebied).

Daarmee is artikel 7.7 van de IOV van toepassing.

Het uitgangspunt in de 'Historische buitenplaatszone' is behoud door ontwikkeling. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van economische kostendragers als deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Denk aan kleinschalige stedelijke functies en/of bebouwing. De uitvoering hiervan kan op de buitenplaats plaatsvinden, of in de buurt van de buitenplaats als dit tot een betere oplossing leidt. Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoogd en/ of mogelijk gemaakt. De bestaande situatie staat centraal en hiervoor wordt een actueel planologisch kader voor opgenomen.

De Prins Alexanderweg is aangeduid als 'CHS-historische infrastructuur'. Deze weg maakt deel uit van de historische 'roedenverkaveling' langs de Amersfoortseweg (Wegh der Weegen).

De Amersfoortseweg (N237) werd namelijk in 1653 aangelegd als zeer brede, kaarsrechte, met bomen beplante weg in formele landschapsstijl, tussen Amersfoort en Utrecht. Het elf kilometer lange traject tussen de Amersfoortse Galgenberg en de buitenplaats Vollenhoven kreeg een regelmatige vakkenverkaveling (24 vakken van ieder honderd roeden, i.e. 376m, breed) voor de aanleg van buitenplaatsen. Het is het grootste infrastructurele project uit de zeventiende eeuw in de provincie Utrecht. Essentieel voor de Amersfoortseweg is het symmetrisch-monumentale karakter. De cultuurhistorische kwaliteit ligt vooral in de nog geheel aanwezige verkavelingsritmiek met haakse dwarsassen (sorties), die rond Huis ter Heide en Soesterberg in de loop der tijd aan weerszijden van de weg naar achteren zijn verlengd. Door verbredingen en omleggingen is het monumentale karakter van de weg op diverse plaatsen aangetast, maar tussen Soesterberg en de Stichtse Ronde is de oorspronkelijke structuur nog zichtbaar. Dit geldt ook voor de Prins Alexanderweg. Door het conserverende karakter van dit bestemmingsplan en het vastleggen van de Prins Alexanderweg met de bestemming 'Verkeer' wordt bijgedragen aan het behouden van deze structuur.

Het plangebied maakt tenslotte deel uit van de 'CHS- archeologisch waardevolle zone'. Conform het Verdrag van Valletta en de Erfgoedwet is het behouden van archeologische waarden (in de bodem) het uitgangspunt. In aanvulling op het Verdrag van Valletta en in lijn met de Erfgoedwet heeft de gemeente Zeist een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Daarin is specifiek en nader ingegaan hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. Er gelden verschillende archeologische verwachtingszones, met een bijbehorend beleidsregime. De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart maakt onderdeel uit van de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de 'Erfgoedverordening Zeist 2021'. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.5.7 en paragraaf 4.9 van deze plandoelstelling.

Aan de hand van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied géén archeologische verwachtingswaarde geldt. In het voorliggende bestemmingsplan hoeft om die reden ook geen regeling (dubbelbestemming) ter bescherming van archeologische verwachtingswaarde te worden opgenomen.

3.4 REGIONAAL BELEID

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

Het HDSR geeft daarmee aan dat er naast haar algemene waterschapstaken een aantal maatschappelijke vragen liggen waar water een rol speelt en het HDSR een actieve rol in moet nemen. Door water bij de start van ruimtelijke processen te agenderen moet een gebiedsgericht en integraal besluitvorming worden bereikt en een veilige, gezonde en prettige leefomgeving worden gewaarborgd. Het beheergebied van het HDSR is divers, daarom zijn er ook verschillende opgaves aanwezig.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 4.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.5 GEMEENTELIJK BELEID

3.5.1 Eerste Zeister Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Doorwerking naar het plan

Het plangebied is gelegen in de kern Huis ter Heide van de gemeente Zeist. De aanwezige cultuurhistorische waarden, evenals het groen en de natuur, definiëren de identiteit van Huis ter Heide. De grootste ontwikkeling / ambitie waar de kern Huis ter Heide volgens de visie mee te maken heeft is de grootschalige woningbouw die plaats vindt. Het gaat om het bouwen van nieuwe woningen in Huis ter Heide-West en in Huis ter Heide-Zuid. Om de woningen te kunnen realiseren is daarnaast de aanleg van een ontsluitingsweg nodig.



Figuur 12 – Uitsnede Omgevingsvisiekaart Zeister waarde Cultuur en historie: de allure van Zeist, met ligging plangebied (rode cirkel)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de bovengenoemde woningbouwontwikkelingen. Wel geldt voor de gronden binnen het plangebied nog de bestemming 'Uitwerkingsgebied' uit het bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.'. Omdat deze bestemming niet meer toereikend en passend is, wordt de bestaande situatie van enkele woonpercelen en nabijgelegen gronden in Huis ter Heide Zuid opnieuw planologisch vastgelegd. De bestaande bebouwing en structuur

staan daarbij centraal. De aanwezige kwaliteiten van het gebied worden daarmee in het voorliggende plan beschermd.

3.5.2 Mobiliteitsvisie en mobiliteitsplan

Op 20 mei 2021 heeft de gemeenteraad van Zeist de nieuwe Mobiliteitsvisie vastgesteld. In deze visie worden de gemeentelijke ambities op het gebied van mobiliteit uiteengezet, alsook richting gegeven aan de mobiliteitsbehoeften. De belangrijkste knelpunten en uitdagingen liggen in Zeist op het gebied van veiligheid, ruimtegebruik, duurzaamheid, bereikbaarheid en inclusiviteit. De gemeentelijke speerpunten zijn dan ook gericht op verkeersveiligheid, duurzame mobiliteit, slim omgaan met ruimte en bereikbaarheid met alle vervoerswijzen. Dat alles moet passen in de groene kwaliteiten van Zeist en de mobiliteitsopgaven van de toekomst. De Mobiliteitsvisie doet daarmee strategische uitspraken over de mobiliteit in Zeist.

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

Doorwerking naar het plan

Vanwege het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan is een nadere afweging en toetsing aan de mobiliteitsvisie en mobiliteitsplan niet aan de orde. Wel biedt de verkeersbestemming enige flexibiliteit voor mogelijke kleine infrastructurele aanpassingen in de toekomst.

3.5.3 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen. Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

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

- *S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)*
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopen tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- *S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk*
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen
- *S3; Het netwerk van lanen en wegen*
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- *S4; Parken en plantsoenen*

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

- *S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist*
Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).
- *T1; Bomen*
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- *T2; Recreatief medegebruik*
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- *T3; Natuurwaarden*
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en -beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- *T4; Tuinen*
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- *T5; Buurt- en wijkinitiatieven*
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.



Doorwerking naar het plan

Uit de gemeentelijke groenstructuurkaart blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het Cultuurhistorisch lanenpatroon (S2/S3). Dit betreft de Prins Alexanderweg, die onderdeel is van de historische 'roedenverkaveling' langs de Amersfoortseweg (Wegh der Weegen). De gronden ten oosten hiervan maken deel uit van een (restant) van de buitenplaats Oud Zandbergen (S2).

Voor deze structuur is het beleid om de verschillen in landschapstypen zichtbaar te houden in het groen en te bevorderen dat de landschappelijke structuren doorlopen (als drager van de EHZ) in de directe woonomgeving van mensen, ook op privéterreinen. Lanen en restanten van het onderliggende landschap zijn daarin een belangrijke drager. Koesteren, zichtbaar houden en versterken is het uitgangspunt:

- in beeldopbouw;
- door materialisatie van overige onderdelen in de openbare ruimte
- in soorttoepassing en beheer
- in flankerend beleid, zoals bestemmingsplannen, aanlegvergunningen, (beheer)overeenkomsten, toezicht en handhaving, e.d.

Doorwerking naar het plan

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande (vergunde) situatie waarvoor een actuele planologisch-juridische regeling is voorzien. Het genoemde cultuurhistorisch lanenpatroon van de prins Alexanderweg en het restant van de buitenplaats Oud Zandbergen hebben in het voorliggende bestemmingsplan hierop de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' gekregen.

3.5.4 Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/ buurten, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden.

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

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

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

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

Doorwerking naar het plan

Vanwege het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan is een nadere afweging en toetsing aan het parkeerbeleid niet aan de orde. Wel is in voorliggend bestemmingsplan onder de algemene regels (Overige regels) een parkeerregeling opgenomen, afgestemd op het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' (vastgesteld op 11 september 2018). De parkeernormen uit het 'Parkeerbeleidsnota Zeist' vormen daarmee een rechtstreeks toetsingskader in het geval van nieuwe bouwaanvragen.

3.5.5 Waterplan Zeist

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

Doorwerking naar het plan:

In paragraaf 4.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

3.5.6 Brede Milieuvisie Zeist

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

1. Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030¹;
2. Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats van uit bezit;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

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

Doorwerking naar het plan

In dit conserverende bestemmingsplan wordt de bestaande (vergunde) situatie vastgelegd. Daarmee is een toets aan de brede milieuvisie Zeist niet aan de orde.

3.5.7 Archeologie-/monumentenbeleid

De Raad van de gemeente Zeist heeft een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de 'Erfgoedverordening Zeist 2021'. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische

¹ Voor het onderdeel klimaat en energie is inmiddels de nota 'Nieuwe energie voor Zeist; Routekaart naar een energieneutraal Zeist' (mei 2019) van toepassing. Hierin is de ambitie vastgelegd dat Zeist zo spoedig mogelijk energieneutraal moet worden, maar uiterlijk in 2050.

(verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. De 'Erfgoedverordening Zeist 2021' biedt verder onder andere de mogelijkheid tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten, het instellen van een gemeentelijk erfgoedregister (voorheen monumentenlijst) en het instellen van een vergunningsplicht voor het wijzigen van gemeentelijke monumenten.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 4.9 en 4.10 worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie voor het plan behandeld.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak uitgegaan wordt van de bestaande (vergunde) situatie.

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen in de (nabije) omgeving aanwezig.

Geluidzones

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

Ook veel spoorwegen kennen een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond, en zijn aangegeven op de geluidplafondkaart of op de zonekaart.

Voorkeurswaarden en ontheffingswaarden

Binnen een geluidzone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor wegverkeer bedraagt deze 48 dB, voor railverkeer 55 dB. Hierbij geldt een toetsing per weg en per geluidsbron. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet onderzocht worden of geluid reducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde. Voor railverkeer is de maximale ontheffingswaarde 68 dB. Voor wegverkeer is de maximale ontheffingswaarde afhankelijk van een aantal eigenschappen van de locatie (in stedelijk gebied 63 dB, in buitenstedelijk gebied en voor autosnelwegen 53 dB).

Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

Geluidsgevoelige objecten

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

4.2.2 Geluid in relatie tot het plan

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie (opnieuw) vast. Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De bestaande woningen in het plangebied krijgen een passende bestemming. Een toetsing aan de grenswaarden van de Wgh is daarom niet nodig. Een eventuele overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in bestaande situaties heeft immers geen gevolgen.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid op grond van de Wgh voor het plan.

4.3 BODEM

4.3.1 Beleid en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming (Wbb) is bepaald dat indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij geschikt is voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (vóór 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

4.3.2 Bodem in relatie tot het plan

Voor een conserverend bestemmingsplan, waarvan hier sprake is, geldt dat er geen directe aanleiding is de bodemkwaliteit (vooraf) in beeld te brengen. In het bestemmingsplan worden namelijk geen functiewijzigingen mogelijk gemaakt. De bestaande situatie wordt opnieuw planologisch vastgelegd. Bodemonderzoek is om deze reden in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Ten aanzien van bodem zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4 LUCHTKWALITEIT

4.4.1 Beleid en regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk

langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

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

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

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschr. per
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 1 - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage vertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

4.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plan

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie opnieuw vast. Voor de 7 bestaande woningen en bijbehorende tuinen/ erven in het plangebied, alsook voor enkele percelen met een groen- en verkeersfunctie, wordt een passende bestemmingsregeling opgenomen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in gevoelige bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de heersende generieke achtergrondconcentraties van NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} geraadpleegd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de monitoringsgegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Het CIMLK is vanaf 1 januari 2023 het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow).

In de nabije omgeving van het plangebied (Huis ter Heideweg) is in het rekenjaar 2021 sprake van een concentratie van 18,7 µg/m³ voor NO₂, 16,9 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,5 µg/m³ voor PM_{2,5}. Ter plaatse van het plangebied wordt danook ruimschoots aan de geldende grenswaarden conform de Wet milieubeheer voldaan. Daarmee wordt ook voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

Landelijk beleid

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

vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

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

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

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

Beleidskader elektromagnetische straling

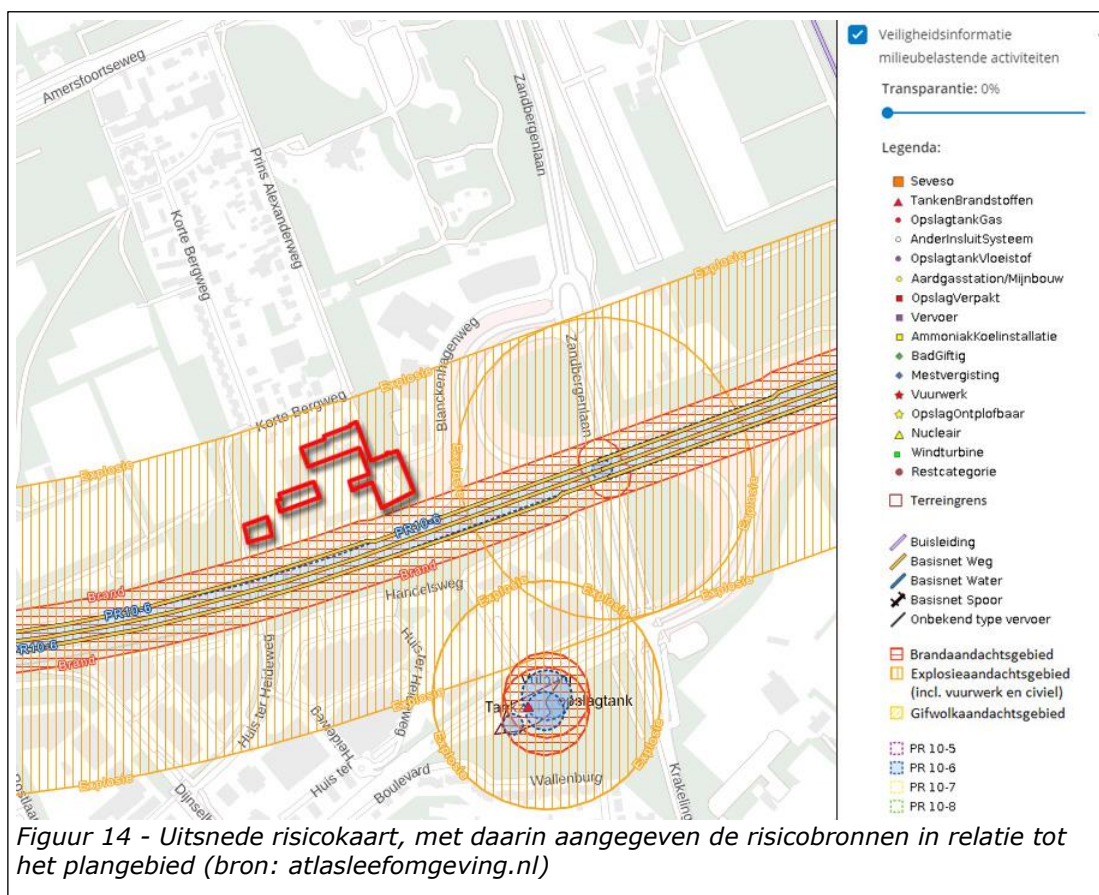
Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen extern veiligheidsaspect.

Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

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

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plan

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 14 is een uitsnede van deze kaart opgenomen. Op basis van de Risicokaart kan worden gesteld dat in de directe omgeving van de ontwikkeling geen risico's als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Er zijn geen risicovolle (Bevi)bedrijven aanwezig. Ook zijn er geen ondergrondse buisleidingen binnen en nabij het plangebied aanwezig.



Transport van gevaarlijke stoffen

Wel relevant is de rijksweg A28 ten zuiden van het plangebied, aangezien deze weg (wegvak U83) is opgenomen in het Basisnet. Over deze rijksweg vinden structurele transporten met gevaarlijke stoffen plaats.

Plaatsgebonden risicocontour / veiligheidsafstand

Voor de A28 geldt een $PR_{10^{-6}}$ contour van 13 meter en een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter, gerekend vanaf de buitenste kantstreep van de weg.

Het plangebied ligt op ruim 50 meter van de rijksweg en de dichtstbijzijnde woning ligt op circa 80 meter afstand van de weg. De plaatsgebonden risicocontour en het PAG zijn daarmee dus niet relevant voor dit plan.

Groepsrisicocontour

Het gehele plangebied ligt binnen de 200 meter zone van de A28.

Gezien het consoliderende karakter van het voorliggende bestemmingsplan, zal de personendichtheid in de omgeving van de rijksweg als gevolg van dit plan niet toenemen. Hierdoor neemt ook de hoogte van het groepsrisico niet toe. Een nadere risicoanalyse wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Bovendien blijkt uit de groepsrisicoberekening met betrekking tot de nieuwe woningbouw in Huis ter Heide Zuid en direct grenzend aan het plangebied (Kragten, 2020) dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt. Derhalve is op grond van artikel 8, 2e lid van het Bevt een uitgebreide groepsrisicoverantwoording niet nodig. Wel is conform artikel 7 van het Bevt een zogenaamde beperkte

verantwoording van het groepsrisico vereist. In deze verantwoording hoeft alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de (spoor)weg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet. Verderop in deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Elektromagnetische straling

Uit www.antenneregister.nl blijkt dat op circa 150 meter ten zuidwesten van het plangebied aan de A28 een zendmast aanwezig is. Agentschap Telecom, toezichthouder op het gebruik van elektromagnetische velden, voert jaarlijks door heel Nederland steekproefsgewijs veldsterktemetingen uit om na te gaan of de blootstellingslimieten nergens worden overschreden. Uit geen enkele van de veldsterktemetingen blijkt dat de blootstellingslimieten op publiek toegankelijke plaatsen in Nederland worden overschreden.

In het plangebied zijn geen hoogspanningsmasten aanwezig.

Verantwoording Groepsrisico

Vanwege de ligging van het plangebied in het invloedsgebied voor het GR van een transportroute voor gevaarlijke stoffen (Rijksweg A28), dient het groepsrisico te worden verantwoord. Zoals hiervoor aan de orde gekomen is, kan deze verantwoording beperkt blijven tot de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp (beheersbaarheid) en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet (zelfredzaamheid). Hieronder zal op deze twee aspecten worden ingegaan.

De maatgevende rampscenario's voor de weg zijn:

- een BLEVE-scenario (BLEVE = Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion), waarbij de tankwagen/ tank meteen explodeert (een koude BLEVE) of waarbij de tank explodeert als gevolg van een brandhaard (warme BLEVE);
- toxisch scenario; toxische stoffen die vrijkomen als de tankwagen, of -container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident.

Beheersbaarheid

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweernorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de Veiligheidsregio Utrecht de richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid (Brandweer Nederland, november 2012)".

- *Bereikbaarheid*

Uit de handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar dient te zijn door de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten een incident bereikbaar is. Het plangebied is in z'n algemeenheid over de weg vrijwel overal goed bereikbaar voor de hulpdiensten.

- *Bluswatervoorzieningen*

Binnen of nabij het plangebied is in voldoende mate voorzien in ondergrondse brandkranen, aangesloten op het drinkwaterleidingnet. Aandachtspunt voor de toekomst is wel dat deze brandkranen ook beschikbaar blijven; dit in relatie tot de ambitie/missie van de waterleidingbedrijven om uitsluitend nog maar drinkwater te leveren en het leveren van bluswater verder terug te dringen (m.a.w. saneren van brandkranen).

Met de woningbouwontwikkeling op basis van het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid worden de blusvoorzieningen in de nabijheid van het plangebied verder uitgebreid. Dit komt ook ten gunste van de bestaande woningen.

- *Zorgnorm*

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. Naar verwachting kan de brandweer in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het vermogen van burgers om zichzelf in veiligheid te brengen zonder tussenkomst van professionele hulpverleners bij de dreiging van, of het optreden van een gevaarlijke situatie. De mate van zelfredzaamheid hangt af van een drietal aspecten;

1. De fysieke mogelijkheden van de aanwezige populatie om te vluchten;
2. De voorzieningen in een gebied waarmee vluchten mogelijk wordt gemaakt (infrastructurele mogelijkheden);
3. De mate waarin men is voorbereid op een eventuele noodzaak om te vluchten of hiertoe tijdig instructies ontvangt (mentale mogelijkheden).

Voor de aanwezigen personen binnen het plangebied zijn er in de regel voldoende vluchtwegen om bij een calamiteit het plangebied te verlaten. De personen die aanwezig zijn binnen het plangebied worden over het algemeen aangemerkt als zelfredzame personen. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af. Bij het vrijkomen van een toxische stof is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatieopeningen worden gesloten. Het is daarom ten aanzien van de zelfredzaamheid belangrijk dat de omgeving tijdig door sirenes wordt gealarmeerd (en de daarbij horende boodschap via radio, televisie of SMS-alert) en dat ze op de hoogte zijn van de te nemen maatregelen. De verschillende kernen in Zeist, en daarmee het plangebied, zijn gedekt door het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS-systeem).

Advies Veiligheidsregio

In het kader van het vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Daarmee is de VRU in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang

van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen. De VRU heeft in dat kader ook een advies gegeven.

Voor de inhoud van dat advies en de reactie van de gemeente daarop wordt verwezen naar het document 'Verslag vooroverleg' dat als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

4.6.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om voor 7 bestaande woningen in Huis ter Heide Zuid een actueel planologisch-juridisch te bieden. Hiertoe wordt de huidige bestemming 'Uitwerkingsgebied' uit het geldende bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.' gewijzigd naar een passende woon- en tuinbestemming.

De woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

In de omgeving van het plangebied zijn, behalve woningen, ook kantoren en bedrijvigheid aanwezig.

Het betreft het kantoorgebouw van de LMS, ten zuiden van het plangebied. Kantoorfuncties vallen onder milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 0 meter (gebaseerd op het gebiedstype 'gemengd gebied'²).

Ten aanzien van de bedrijfsfuncties gaat het om de autoboulevard langs de Blanckenhagenweg. Dergelijke functies worden op basis van de VNG-brochure aangemerkt als milieucategorie 2 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven; SBI-2008 nummers 451, 452, 454).

Uitgaande van het gebiedstype 'gemengd gebied' geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter.

De dichtstbijzijnde woningen in het plangebied ligt op meer dan 50 meter afstand van deze bedrijvigheid, en daarmee niet binnen de richtafstand.

Bovendien zijn de woningen in het plangebied al geruime tijd aanwezig en worden er geen nieuwe (extra) woningen mogelijk gemaakt.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.

4.7 WATER

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

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

Beleid duurzaam waterbeheer

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

² *Uitgegaan wordt van het gebiedstype 'gemengd gebied' omdat er in de omgeving verschillende functies zoals wonen, kantoren en bedrijvigheid aanwezig zijn. Daarnaast is er sprake van een verhoogde milieubelasting is gevolg van de ligging naast de rijksweg A28.*

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Waterwet.
- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP)

Provinciaal

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

Regionaal / HDSR

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

Gemeente

- Waterplan Zeist.

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

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

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

4.7.2 Water in relatie tot het plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming voor 7 bestaande woningen en bijbehorende tuinen en erven in Huis ter Heide Zuid, evenals voor enkele percelen met een groen- en verkeersfunctie.

Het feitelijke gebruik wordt daarmee van een actuele planologisch-juridische regeling voorzien.

Verharding

Met het plan zal de verharding in het plangebied niet toenemen. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied binnen de 'beschermingszone drinkwaterwinning' uit de provinciale Omgevingsvisie. In de Interim Omgevingsverordening is dit nader uitgesplitst en aangegeven dat dit een zogenaamd grondwaterbeschermingsgebied én een 100-jaarsaandachtsgebied betreffen. Hiervoor gelden de provinciale regels ter bescherming van de drinkwatervoorziening. Zo is het roeren van gronden dieper dan 40 meter onder het maaiveld, zoals het maken van boorputten, open of gesloten

bodemenergiesystemen, grond- of funderingswerkzaamheden, niet toegestaan tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

Met het voorliggende zijn dergelijke activiteiten niet aan de orde. Wel is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone - 100-jaarsaandachtgebied' opgenomen, waarbij is verwezen naar de regels uit de IOV met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarsaandachtsgebied. Het betreft in dit geval vooral een signaleringsfunctie.

Oppervlaktewater

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

Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd zijn niet relevant en doelmatig voor dit plan.

Watertoets en vervolgtraject

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan het waterschap HDSR (zie ook paragraaf 7.1.1). Het waterschap HDSR heeft aangegeven dat het plan niet voor aanpassingen zorgt die van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie. Het HDSR heeft verder geen opmerkingen.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen.

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Interim

Omgevingsverordening. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortbescherming

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

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

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

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming voor 7 bestaande woningen en bijbehorende tuinen en erven in Huis ter Heide Zuid, evenals voor enkele percelen met een groen- en verkeersfunctie.

Het feitelijke gebruik wordt daarmee van een actuele planologisch-juridische regeling voorzien.

De bestaande bebouwing en beplanting op en langs de percelen wijzigen dus niet en blijven als onderdeel van het plan gehandhaafd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Door de aard en omvang van het plan en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Oostelijke Vechtplassen', ca. 10,6 km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van het plan op voorhand uit te sluiten.

Dit geldt ook voor het aspect stikstofdepositie. Er worden namelijk geen gebouwen gesloopt, danwel nieuwe gebouwen opgericht als gevolg van dit plan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie centraal staat.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde NNN (meer dan 350) zijn er geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het NNN.

Soortenbescherming

Vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan (er zijn geen sloop- of bouwwerkzaamheden voorzien) is er geen reden om aan te nemen dat beschermde flora- en faunasoorten vernietigd worden of verloren gaan. Als Er

Wel geldt ten alle tijden de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent onder andere dat soorten die tijdens mogelijke ingrepen in de toekomst toch aangetroffen worden, verplaatst of beschermd dienen te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, inclusief de wijzigingen op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Met deze wijzigingswet zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valetta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

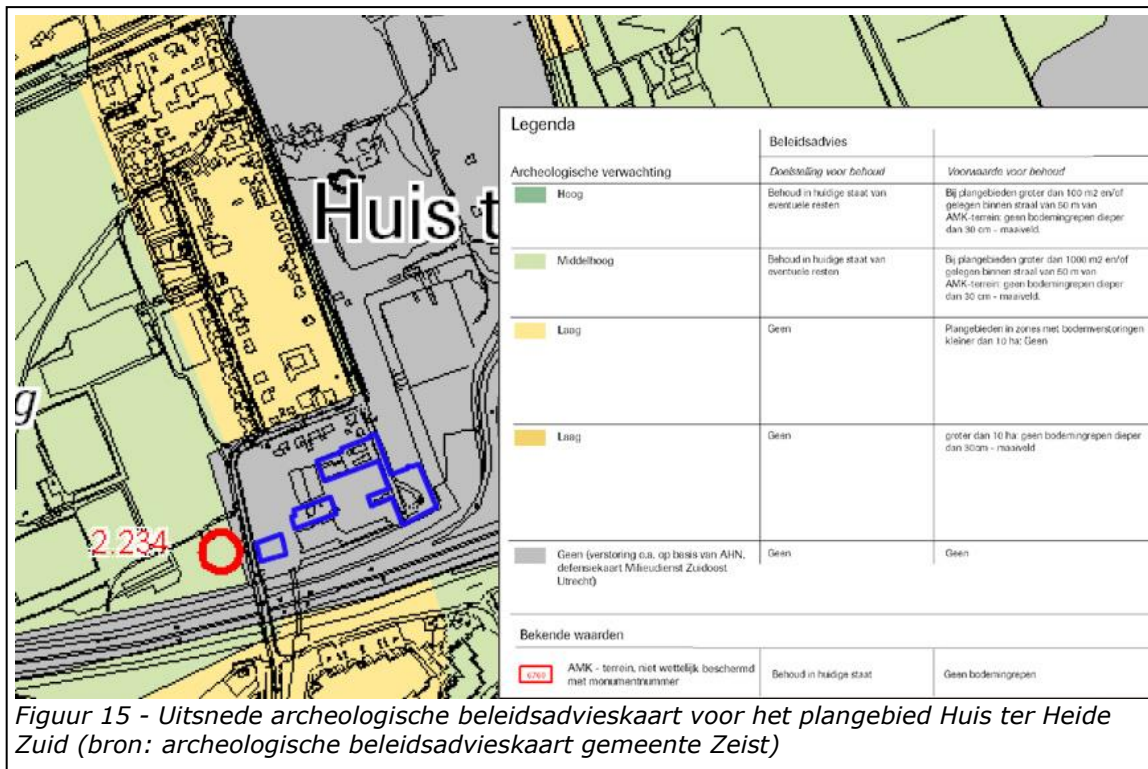
Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2024 in werking treedt.

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

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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plan

Zoals reeds in paragraaf 3.5.7 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. Er gelden verschillende archeologische verwachtingszones, met een bijbehorend beleidsregime. En in figuur 15 is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.



Figuur 15 - Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied Huis ter Heide Zuid (bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart maakt het plangebied deel uit van een gebied waarvoor géén archeologische verwachtingswaarde geldt. In het voorliggende bestemmingsplan hoeft om die reden ook geen regeling (dubbelbestemming) ter bescherming van archeologische verwachtingswaarde te worden opgenomen.

Wel blijft in alle gevallen de formele meldingsplicht van archeologische toevalsvondsten conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) van kracht. Concreet betekent dit dat indien bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan melding gemaakt dient te worden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

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

Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2021'. Deze gemeentelijke erfgoedverordening biedt onder andere de mogelijkheid tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten, het instellen van een gemeentelijk erfgoedregister (voorheen monumentenlijst) en het instellen van een vergunningsplicht voor het wijzigen van gemeentelijke monumenten. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw).

De gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren worden in Zeist beschermd in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en niet meer via de verordening zoals dat in het verleden gebeurde.

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plan

De Prins Alexanderweg is op de provinciale CHS kaart aangeduid als 'CHS-historische infrastructuur', 'CHS-buitenplaatszone' en 'CHS- archeologisch waardevolle zone'. Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.3.2 maakt deze weg deel uit van de historische 'roedenverkaveling' langs de Amersfoortseweg.

Door het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, waarbij de Prins Alexanderweg de bestemming 'Verkeer' krijgt en de bestaande bebouwing wordt vastgelegd met de bestemming 'Wonen' in combinatie met passende bouwaanduidingen, wordt bijgedragen aan het behouden van deze structuren.

Binnen het plangebied is een gebouw aanwezig met een monumentale status. Het gaat om de woning aan de Prins Alexanderweg 106. Deze heeft de status van gemeentelijk monument. Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is dit object aangeduid ('specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het monument. Het betreft in dit kader uitsluitend een signaleringsfunctie, omdat de bescherming van het monument via de gemeentelijke Erfgoedverordening plaatsvindt. In het bestemmingsplan zijn daarom geen regels ter bescherming van het monument opgenomen. Hiermee wordt verwarring en dubbele regelgeving voorkomen.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn er geen belemmeringen voor het plan. Voor de volledigheid wordt gemeld dat, voorafgaand aan een eventuele verbouwing van de woning aan de Prins Alexanderweg 106, nog wel een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

4.11 TOETSING M.E.R.- REGELGEVING

4.11.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.11.2 Beoordeling plan

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in een passende bestemming voor 7 bestaande woningen en bijbehorende tuinen en erven in Huis ter Heide Zuid, evenals voor enkele percelen met een groen- en verkeersfunctie.

Daarmee maakt het bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die genoemd zijn op de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r.. Dit betekent ook dat het plan niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Het gegeven dat het plan geen activiteiten mogelijk maakt die op de D-lijst staan, betekent eveneens dat het niet nodig is om een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan uit te voeren.

4.11.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. en hoeft ook geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 ALGEMEEN

5.1.1 Inleiding

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

5.2.3 Toelichting op de artikelen

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is in hoofdzaak opgenomen voor het groen in de openbare ruimte. De bestemmingsregeling is afgestemd op de 'standaard' Zeist, in combinatie met het aangrenzende 'Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid' uit 2022. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, watergangen en waterhuishoudkundige voorziening, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen. In verband met het behoud van landschappelijke en ecologische waarden van de groenstrook langs de Huis ter Heideweg is de aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. Ter bescherming van deze waarden is een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden.

Parkeren is binnen de groenbestemming niet toegestaan, met uitzondering ter hoogte van de bestaande parkeerplaatsen als onderdeel van het aangrenzende LMS terrein. Een klein deel van deze parkeerplaatsen liggen namelijk binnen het voorliggende plangebied en hebben daarom de nadere aanduiding 'parkeerterrein' gekregen.

Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen / erven bij de bestaande woningen en specifiek van toepassing op de gronden voor de voorgevel én in het verlengde daarvan, tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn. De tuinbestemming is daarmee afgestemd op de plansystematiek die in de gemeente Zeist gebruikelijk is. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en 'groen' beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd. Overigens zijn in de bestemming 'Tuin' wel bestaande gebouwen en overkappingen toegestaan, zodat deze in voorkomende gevallen wel positief bestemd zijn. Ook is er een 'erkerregeling' van toepassing, zodat nieuwe erkers en ingangspartijen kunnen worden opgericht. Hieraan zijn wel voorwaarden (hoogte en omvang) verbonden.

Voor de woning Prins Alexanderweg 106 is de tuinbestemming ook langs de zijgevels van de woning gelegd. Deze woning is namelijk aangewezen als gemeentelijk monument. Door de gronden naast de woning als tuin te bestemmen blijft het zicht op het gemeentelijke monument vrij en kan er bijvoorbeeld geen garage tegen de zijkant van de woning of gelijk naast de woning worden gebouwd. In het Besluit omgevingsrecht is geregeld dat er ook geen vergunningsvrije bouwmogelijkheden zijn bij een gemeentelijk monument.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor (delen) van de bestaande wegen binnen het plangebied, waarbij ook rekening is gehouden met rijcurves van vrachtverkeer met grote opleggers. De gronden zijn daarmee onder meer bestemd voor wegen, verhardingen voor (woon)straten, pleinen, fiets- en voetpaden en

parkeervoorzieningen. Maar ook bermen en groenvoorzieningen zijn zonder meer toegestaan.

Er zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van deze functies, alsook algemene nutsvoorzieningen. De plansystematiek sluit daarmee aan bij de regels van andere geldende bestemmingsplannen in Zeist.

Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de bestaande woningen en bijbehorende tuinen en erven in het plangebied (met uitzondering van de voortuin, zie hiervoor artikel 4). De bestemmingsregeling is afgestemd op de plansystematiek voor zoals die ook elders in de gemeente Zeist gebruikelijk is. Zo is een afwijkende functie met een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven. Dit geldt specifiek voor de bedrijfsactiviteiten achter op het perceel Prins Alexanderweg 88A, door middel van de aanduiding 'bedrijf'. Binnen deze aanduiding zijn daarmee ook bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 of 2 toegestaan. Welke soort bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Deze lijst met bedrijfsactiviteiten is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd.

Verder zijn de woningen (hoofdgebouwen) vastgelegd met bouwvlakken op de verbeelding. Het bouwvlak Binnen deze aangeduide bouwvlakken is ook het woningtype aangegeven. De aanduiding '[vrij]' staat voor vrijstaande woningen, de aanduiding '[tae]' voor twee- aaneen gebouwde woningen of vrijstaande woningen. Dat wil zeggen dat de halfvrijstaande woningen mogen worden vervangen door vrijstaande woningen. Het omgekeerde is niet toegestaan. Ook is vastgelegd wat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen mag zijn.

Verder zijn in bouwregels opgenomen voor (het oprichten van) erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijgebouwen en overkappingen. Onder bijgebouwen worden zowel aan- en uitbouwen als aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen gerekend. Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen. De bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' toegestaan. Deze regels zijn daarbij afgestemd op bouwregels zoals die in de gemeente Zeist gebruikelijk is. Wel is een afwijkende bouwregeling opgenomen voor de bestaande grotere en hogere voormalige bedrijfsbebouwing op enkele percelen. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke aanduiding – afwijkende bouwregeling', waarmee de bestaande oppervlakte en hoogten positief is bestemd.

Beroep en bedrijf aan huis

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

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden. Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'.

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Er kunnen echter overschrijdingen aanwezig zijn die met een omgevingsvergunning voor bouwen zijn gerealiseerd of waarvoor zo'n vergunning is verleend. In dat geval gaat de vergunde situatie voor en mag deze worden voortgezet.

Verder is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, afgestemd op de regeling binnen de gemeente Zeist gebruikelijk is. Ondergronds bouwen/ de onderkeldering van gebouwen moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf plaatsvinden. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de aanduidingen opgenomen die veelal meer dan één bestemming bestrijken. Het betreft in dit geval de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone - 100-jaarsaandachtsgebied'. Binnen deze zones zijn de provinciale regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening van toepassing.

In het bestemmingsplan zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen, maar wordt juist verwezen naar de provinciale regels. Het betreft in het kader van dit bestemmingsplan dan ook vooral een signaleringsfunctie.

Tevens is in dit artikel een monumentaanduiding voor gebouwen opgenomen: 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische

waarden van het monument. Ook deze aanduiding heeft uitsluitend een signaleringsfunctie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 13 Overige regels

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

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

In het voorliggende bestemmingsplan is hierbij aangesloten door de betreffende parkeerbepaling één op één over te nemen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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

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

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

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

Artikel 15 Slotregel

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

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk plan tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro, kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met alleen conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan juist conserverend van aard is, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Er wordt immers uitgegaan van de bestaande en vergunde situatie voor een aantal percelen in Huis ter Heide Zuid die niet deel uitmaken van de direct aangrenzende woningbouwontwikkeling.

De kosten voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

Geconcludeerd kan worden dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO

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

In totaal hebben drie overlegpartners gereageerd; de provincie Utrecht, het waterschap HDSR en de Veiligheidsregio Utrecht.

Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een apart document 'Verslag vooroverleg' dat als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties, wordt derhalve verwezen naar dit document. Als gevolg van de ingekomen reacties is een enkele wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan aangebracht. In het document 'Verslag vooroverleg' is hiervan een overzicht opgenomen.

7.2 ONTWERPFASE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Huis ter Heide Zuid conserverend' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

In deze periode zijn géén zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERSLAG VOOROVERLEG

