

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN Zeist Centrum e.o.

Opdrachtnummer : 06.121
ID nr. : NL.IMRO.0355.BPZeistCentrumeo-OH01
Datum : juni 2013
Versie : 10
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 4 september 2012
Onherroepelijk d.d. : 19 juni 2013

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	7
1.1	ALGEMEEN	7
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	8
1.3	AANLEIDING EN DOEL.....	9
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN.....	10
1.5	OPBOUW TOELICHTING	11
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1	ONTWIKKELING VAN ZEIST (ALGEMEEN)	13
2.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	17
	2.2.1 <i>Deelgebied 1 (winkelcentrum en forumgebied)</i>	17
	2.2.2 <i>Deelgebied 2 (De Schil)</i>	21
	2.2.3 <i>Deelgebied 3 (Slot Zeist e.o.)</i>	26
	2.2.4 <i>Deelgebied 4 (Het Lyceumkwartier)</i>	29
2.3	GROENSTRUCTUUR.....	30
2.4	VERKEERSTRUCTUUR.....	33
3.	BELEIDSKADER	37
3.1	RIJKSBELEID	37
	3.1.1 <i>Nota Ruimte (2006)</i>	37
	3.1.2 <i>Ontwerp AMvB Ruimte (2009)</i>	39
	3.1.3 <i>Overige wettelijke kaders</i>	40
3.2	PROVINCIAAL BELEID	40
	3.2.1 <i>Beleidslijn nieuwe Wro</i>	40
	3.2.2 <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009</i>	41
	3.2.3 <i>Structuurvisie 2005 – 2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)</i>	41
	3.2.4 <i>Provinciaal Waterplan 2010-2015</i>	42
3.3	REGIONAAL BELEID	43
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	43
	3.4.1 <i>Structuurvisie Zeist 2020</i>	43
	3.4.2 <i>Nota van uitgangspunten Masterplan centrum Zeist</i>	45
	3.4.3 <i>Woonvisie 2006-2010</i>	46
	3.4.4 <i>Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan</i>	47
	3.4.5 <i>Groenstructuurplan</i>	48
	3.4.6 <i>Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011</i>	49
	3.4.7 <i>Welstandsnota</i>	50
	3.4.8 <i>Gemeentelijk monumentenbeleid</i>	51
	3.4.9 <i>Gemeentelijk archeologiebeleid</i>	51
	3.4.10 <i>Waterplan Zeist</i>	53
	3.4.11 <i>Parkeerbeleidsnota (2004)</i>	53

4.	PLANBESCHRIJVING	55
4.1	INLEIDING.....	55
4.2	FUNCTIES EN BESTEMMINGEN OP HOOFDLIJNEN	56
	4.2.1 <i>Wonen</i>	56
	4.2.2 <i>Bedrijven</i>	58
	4.2.3 <i>Groenstructuren en water</i>	58
	4.2.4 <i>Verkeersstructuur</i>	59
4.3	FUNCTIES EN BESTEMMINGEN PER DEELGEBIED.....	60
	4.3.1 <i>Winkelcentrum en forumgebied</i>	60
	4.3.2 <i>De Schil</i>	65
	4.3.3 <i>Slot Zeist e.o.</i>	70
	4.3.4 <i>Het Lyceumkwartier</i>	72
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN.....	73
5.1	INLEIDING.....	73
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	73
5.3	GELUID	75
5.4	LUCHTKWALITEIT	78
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	80
5.6	BODEM	84
5.7	WATER	84
5.8	ECOLOGIE.....	88
5.9	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	89
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	91
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	93
6.1	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	93
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSBEPALINGEN	94
6.3	OPBOUW (ANALOGE) VERBEELDING.....	94
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	94
	6.4.1 <i>Inleidende regels</i>	95
	6.4.2 <i>Bestemmingsregels(bestemmingen)</i>	98
	6.4.3 <i>Bestemmingsregels(dubbelbestemmingen)</i>	108
	6.4.4 <i>Algemene regels</i>	110
	6.4.5 <i>Overgangs- en slotregels</i>	112
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	113
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	115
8.1	INSPRAAK	115
8.2	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	115
	8.2.1 <i>HHRS De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten</i>	116
	8.2.2 <i>Provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht</i>	116

8.2.3	<i>Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Postbus 48, 3500 AA Utrecht.....</i>	<i>116</i>
8.2.4	<i>N.V. Nederlandse Gasunie, Legal Affairs Asset Management, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen</i>	<i>117</i>
8.2.5	<i>Gemeente Bunnik, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen.....</i>	<i>117</i>
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	117

Bijlagen bij toelichting:

- Bijlage 1 Milieuparagraaf voor het bestemmingsplan Centrumgebied Zeist – Gemeente Zeist, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk: ZE110022/ 2966, juni 2009).
- Bijlage 2 Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, juni 2012.
- Bijlage 3 Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 2012010802/1/R2, 19 juni 2013.

1. INLEIDING

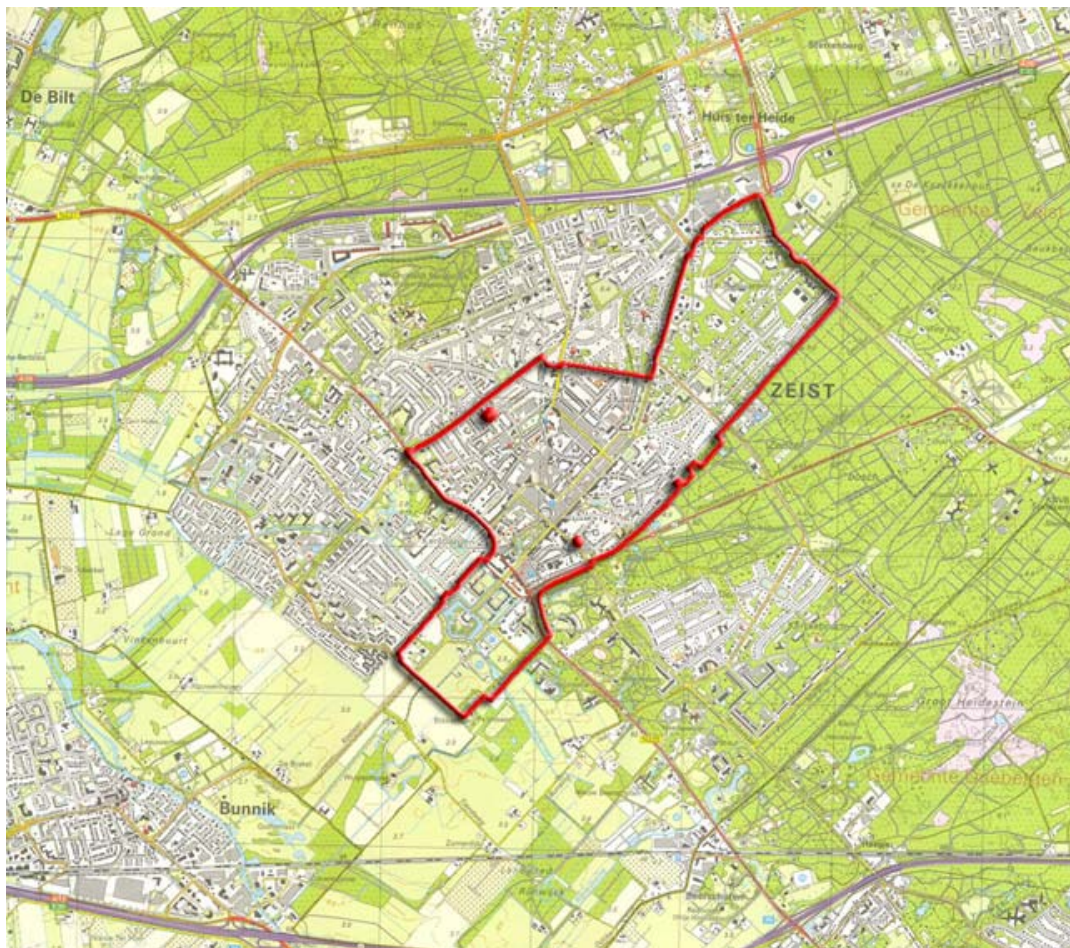
1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zeist Centrum en omgeving' is erop gericht om op basis van de Wet ruimtelijke ordening een adequaat en actueel beleidsinstrument te hebben. De huidige planologische situatie van het gebied staat daarbij centraal.

Het bestemmingsplan bevat een adequate, toetsbare regeling die afgestemd is op de eisen die voortvloeien uit het actuele beleid en beheer, op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

Het bestemmingsplan vormt een uitwerking van de 'Uitgangspuntennotitie ten behoeve van Bestemmingsplan Zeist Centrum e.o.' die eerder voor het bestemmingsplan is opgesteld en door de gemeenteraad van Zeist op 27 april 2010 is vastgesteld.

Het bestemmingsplan is betrokken in de actualiseringinhaalstag voor bestemmingsplannen waaraan de gemeente Zeist momenteel werkt.



Ligging plangebied van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' op de topografische kaart

In dit kader heeft het plan een consoliderend karakter: de bestaande (planologische) situatie is het uitgangspunt en ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in het plan meegenomen als daarover reeds besloten is. Dit betekent echter niet dat nieuwe ontwikkelingen in de toekomst volledig uitgesloten zijn. Indien het gewenst is om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, dan zal dit na een zorgvuldige afweging moeten gebeuren middels een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning (voorheen projectbesluit) of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

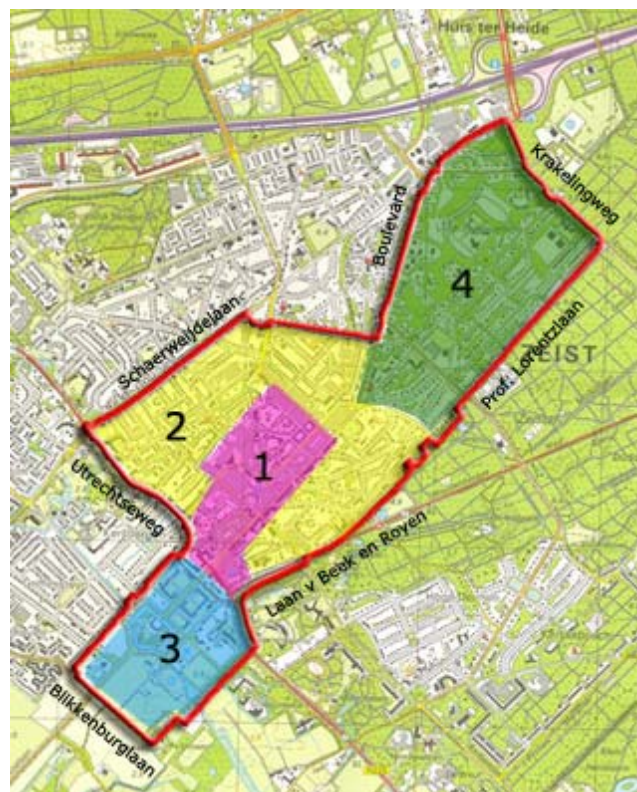
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied 'Zeist Centrum e.o.' omvat het kernwinkelgebied van de kern Zeist, alsmede bijbehorende voorzieningen (het gemeentehuis, politiebureau, etc.) en aangrenzende woongebieden.

Het plangebied wordt begrensd door de Krakelingweg in het noorden en de woningen aan de Prof.

Lorentzlaan, de Laan van Beek en Royen en de Driebergseweg in het oosten. De zuid(oost)grens wordt bepaald door de Blikkenburglaan. Daarna loopt de grens in noordwestelijke richting via de bestaande bebouwing aan de Waterigeweg, de Utrechtseweg, Schaerweijdelaan, Dalweg en Boulevard (zie bijgaande figuur, vorige bladzijde).

Een tweetal ontwikkelingslocaties waarvoor momenteel een 'eigen' planologische procedure wordt doorlopen, te weten 'Dwarsweg 2 t/m 4' en '2^e Hogeweg 79a en 81', zijn uit het plan gehaald.



Overzicht deelgebieden

Deelgebieden

Het plangebied kan in ruimtelijk en functioneel opzicht worden gesplitst in diverse deelgebieden:

1. Het (kern)winkelgebied Zeist;
2. De Schil;
3. Slot Zeist;
4. Het Lyceumkwartier.

De ligging van de verschillende deelgebieden is in bijgaande figuur weergegeven. Bovengenoemde indeling zal in het vervolg van dit bestemmingsplan als uitgangspunt genomen worden.

1.3 Aanleiding en doel

In 2005 heeft het gemeentebestuur van Zeist besloten om voor het gehele grondgebied van de gemeente Zeist actuele en digitale bestemmingsplannen beschikbaar te hebben, die niet ouder zijn dan 10 jaar.

Om dit te bereiken is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in 13 bestemmingsplangebieden. Een aantal van deze gebieden is inmiddels ingevuld met vastgestelde bestemmingsplannen.

Door de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening worden de gemeenten verplicht om per 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen jonger te hebben dan 10 jaar. De sanctie op de verplichting is dat de gemeente voor bouwplannen in bestemmingsplangebieden die ouder zijn dan 10 jaar geen leges meer mag heffen. Daarom is eind 2008 besloten het actualiseringsprogramma te versnellen. Het aantal plangebieden is nog verder verkleind. Het is de bedoeling om in de toekomst het gehele grondgebied van Zeist in acht tot negen grote bestemmingsplannen op te nemen. Het gebied 'Zeist Centrum e.o.' is één van die grotere gebieden.

Met dit nieuwe bestemmingsplan is uitsluitend beoogd om de planologische regelingen/bestemmingen in de bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen 'koud over te zetten' naar een actueel en digitaal bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestaande situatie centraal staat en de vigerende rechten uit de bestaande bestemmingsplannen zoveel mogelijk één op één worden overgezet.

Voor die aanpak is gekozen omdat het hier een omvangrijk bestemmingsplangebied betreft voor een bestaand woon- en winkelgebied. Vooral in het kernwinkelgebied wordt op dit moment gewerkt aan diverse plannen en ontwikkelingen die moeten leiden tot een grotere attractiviteit en levendigheid van dat gebied. Te zijner tijd zal dat kunnen leiden tot ingrijpende veranderingen in het centrumgebied. Het zal echter nog geruime tijd duren voordat de besluitvormingsprocessen hiervoor zijn afgerond. De maatschappelijke discussies zullen nog dusdanig tijdsbeslag vergen dat hiermee in het voorliggende bestemmingsplan geen rekening kan worden gehouden.

Het heeft grote voordelen om dit actualiseringsplan niet te belasten met de processen rondom eventuele nieuwe ontwikkelingen die zich tijdens de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan aandienen. Indien noodzakelijk en/of gewenst kunnen dergelijke ontwikkelingen buiten dit bestemmingsplan om met een eigen planprocedure worden gerealiseerd. Het grote bestemmingsplan hoeft daar dan niet op te wachten.

De hoofddoelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan is dus om de bestaande bestemmingsplannen 'koud over te zetten' naar een actueel en digitaal bestemmingsplan en de geldende rechten daarbij één op één over te nemen.

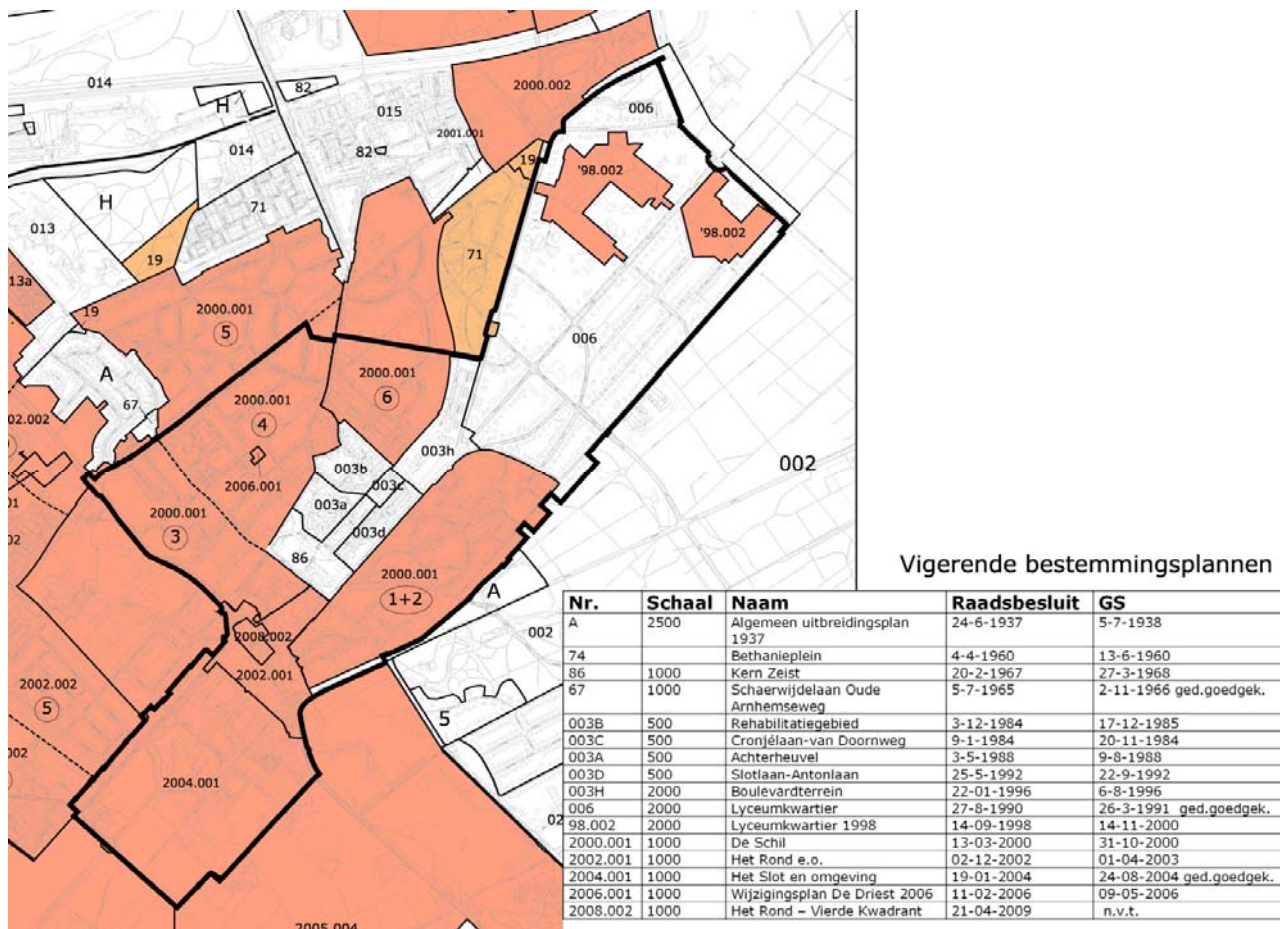
Daarbij wordt aangesloten op de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), aangevuld met de uitgewerkte standaardregeling voor alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Zeist, de zogenaamde 'Zeister Standaard'.

Daarbij gelden als randvoorwaarden dat de geldende rechten moeten worden gerespecteerd en dat de overzetting moet voldoen aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren momenteel nog 16 bestemmingsplannen die in ouderdom uiteenlopen van 1937 tot 2009.

Door het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' komen van deze 16 bestemmingsplannen er 13 te vervallen. Een deel van het



Het plangebied van het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' binnen de dikke zwarte lijn, met daarin aangegeven de vigerende bestemmingsplannen

uitbreidingsplan 1937, alsook het plan Schaerweijdelaan Oude Arnhemseweg en het plan De Schil blijven voor andere gebieden in Zeist geldig zodat deze in totaliteit nog niet komen te vervallen. Naast de vervanging van de oude bestemmingsplannen zijn alle in het verleden toegepaste vrijstellingen in het nieuwe plan verwerkt.

In bijgaande figuur (vorige bladzijde) is de ligging van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven.

De uitgangspunten voor het plan, alsmede een aantal aandachtsgebieden worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Tenslotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied en per deelgebied de huidige situatie wordt beschreven, is het van belang de bestaande hoofdstructuur van de kern Zeist te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van de kern Zeist uiteengezet.

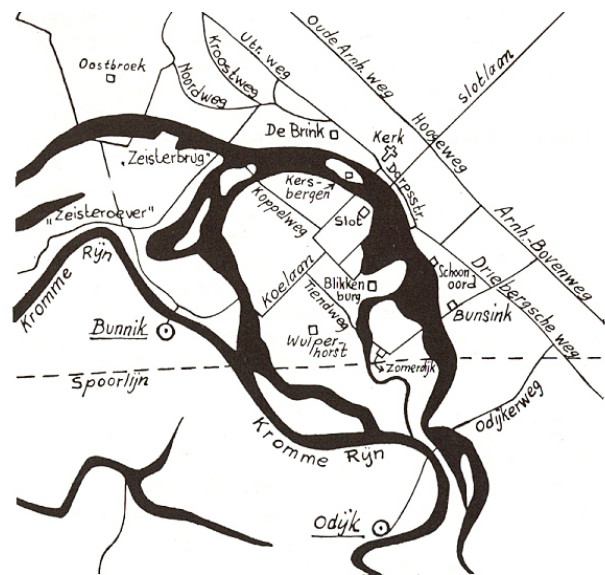
2.1 Ontwikkeling van Zeist (algemeen)

Oorsprong

De oude en rijke historie van Zeist is in het huidige Zeist goed waarneembaar; ook het plangebied is rijk aan relatief gave elementen en structuren uit uiteenlopende perioden als de middeleeuwen, de 17^e en de 19^e eeuw. Daarnaast biedt het plangebied een grote variatie aan milieutypen, kwaliteiten, problemen en potenties.

De verschillende structuren en patronen die zich in de loop der tijd in Zeist hebben ontwikkeld zijn onderling geënt, gerelateerd en verweven tot de huidige structuur.

Het heldere, gestructureerde kaartbeeld van Zeist wordt gedragen door een aantal op hoog schaalniveau structurerende elementen. Deze elementen zijn voor een deel mede in het plangebied gelegen.



De oude Rijnloop in Zeist en omgeving vóór c. 1100; tekening 1953.
Uit: H. J. van Eekeren, *De Oude Kerk te Zeist, deel I, Zeist 1974, plaat 1.*

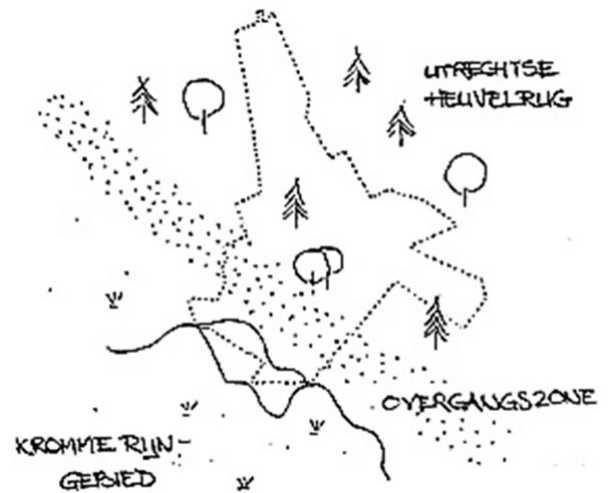
De landschappelijke ondergrond heeft de structuur van Zeist in sterke mate bepaald.

De oorsprong van Zeist ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied, ongeveer ter hoogte van de Dorpsstraat. Deze locatie bood gunstige condities voor zowel bewoning, akkerbouw als veeteelt.

De bewoning concentreerde zich aanvankelijk hoog en droog op de rand van de stuwwal, ter plaatse van de huidige Utrechtseweg-Driebergseweg, in de nabijheid van de ook deze stuwwal benuttende oude heerweg Utrecht-Keulen (Oude Arnhemseweg, de Hogeweg en de Arnhemse Bovenweg).

In de middeleeuwen werd het natte Kromme Rijngebied ontgonnen, wat leidde tot de huidige verkavelingsstructuur; er ontstonden ook schapenpaden tussen dit gebied en het noordoostelijk gelegen heidegebied (onder andere de huidige Sanatoriumlaan en de Schaerweijdelaan).

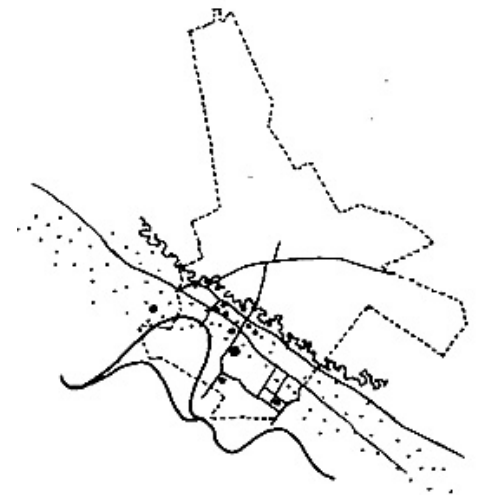
Bepaalde wegen in Zeist kunnen herleid worden tot de middeleeuwse kerkpaden die vanuit de wijde omgeving naar de Zeisterkerk en 1e Dorpsstraat liepen, waaronder de Utrechtseweg-Driebergseweg en de route Montaubanstraat-Voorheuvel-Bergweg-Dijnselweg.



Landschappelijke ondergrond

Een opvallend element dat sterk op de landschapsstructuur is geënt is Slot Zeist, in de 17^e eeuw gerealiseerd op de plaats van het middeleeuwse Huys te Seyst.

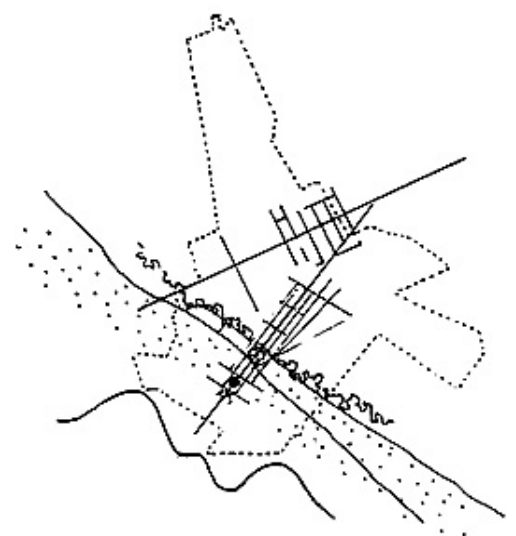
Door de oriëntatie van de centrale as (Slotlaan-Koelaan) haaks op de stuwwal konden de landschappelijke overgangen benut worden ten behoeve van de geleding en variatie van de luthofstructuur, terwijl de zijwaartse begrenzing van het Slotcomplex in de oudere landschapsverkaveling is ingevoegd.



Middeleeuwse structuur



In de 18^e eeuw vestigden zich rond dit Slot de Hernhutters waardoor dit tot een complex uitgroeide van de Herhutters. In de 19^e eeuw bleek de overgangszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied goede uitgangspunten te bieden voor het stichten van buitens; welgestelde burgers, de ongezonde stedelijke atmosfeer beu, werden aangetrokken door het



17e eeuwse structuren

fraaie landschap, de parken van Slot Zeist en Beek en Royen en de goede mogelijkheden voor de aanleg van romantische landschapstuinen. Zeist ontwikkelde zich hierdoor tot 'Parel van de Stichtse Lustwarande'. Dit was een tweede belangrijke impuls voor de ontwikkeling van het dorp Zeist, na de vestiging van de Hernhutters. Een grote behoefte aan ambachtslieden en personeel resulteerde in een snelle toename van de bevolking.

Het dorp Zeist bestond lange tijd uit de Eerste Dorpsstraat en de Tweede Dorpsstraat; pas tussen 1820 en 1830 werd met een rij huisjes aan Nootgedacht - de tuinen grenzend aan de Laan van Beek en Royen - een eerste uitbreiding gerealiseerd. Een tweede uitbreiding - aan de Voor- en Achterheuvel - volgde snel, maar de dorpsuitbreidingen hielden geen gelijke tred met de snel groeiende dorpsbevolking. Een probleem was dat de ruim bemeten particuliere buitens dorpsuitbreiding verhinderden. Een plaatselijke sterke verdichting en het ontstaan van krotten en stegen was het gevolg.

Rond 1900 brak een nieuwe fase van dorpsuitbreiding en van industrialisatie aan. Het particulier initiatief in 1881 tot realisatie van een ruim opgezet villapark - het Wilhelminapark - kan als keerpunt worden beschouwd, maar ook de totstandkoming (in 1901) van de spoorverbinding met Utrecht is een belangrijk moment.

Van de industrie in Zeist noemen we hier als belangrijke voorbeelden de Gerofabriek, de Solafabriek, de Zeister Machinefabriek, wasserijen en enkele fabrieken van de Broedergemeente.

Het gezonde imago van Zeist, de verbeterde verbindingen met Utrecht, Amersfoort en Arnhem, de centrale ligging in Nederland, de toegenomen werkgelegenheid en het vrijkomen van gronden voor dorpsuitbreidingen verhoogden de aantrekkingskracht van Zeist als permanente vestigingsplaats voor de middenklasse.

De snelle groei van Zeist tussen 1900 en 1940 is vooral het resultaat van particulier initiatief; de gemeente beperkte zich nagenoeg tot het volgen en bevorderen van de ontwikkelingen, aanvankelijk zonder uitbreidingsplan.

Het eerste uitbreidingsplan

Uiteindelijk werd op basis van de bestaande wegenstructuur in 1909 een eerste uitbreidingsplan vastgesteld, dat overigens op nagenoeg alle plaatsen binnen de gemeente het bouwen mogelijk maakte.

Rond het dorp aan de Voor- en Achterheuvel werden wijken met vooral arbeiders- en middenstandswoningen gerealiseerd (Antonpark, Transvaalpark, Bloemenkwartier, Dichtersbuurt en Patijnpark).

De luxere wijken werden aan de andere zijde van de Slotlaan resp. de Utrechtseweg gerealiseerd (Wilhelminapark, Lyceumkwartier, Kerckebosch, De Hooge Dennen en Pavia resp. Kersbergen en Griffensteyn).

Het Rond ontwikkelde zich tot representatief centrum met een raadhuis, een postkantoor en hotels.

Met de uitbreiding van het dorp groeide de vrees dat het groene karakter van Zeist verloren zou gaan; een aantal fraaie buitenplaatsen was reeds geheel of ten dele ten offer gevallen aan de uitbreidingen (onder andere Kersbergen, Pavia, Molenbosch, Ma Retraite en Veldheim).

Landelijk, en ook in Zeist, groeide het inzicht dat een richtinggevende gemeentelijke ruimtelijke ordening noodzaak was, in Zeist resulterend in een de gehele gemeente omvattend uitbreidingsplan dat in 1937 werd vastgesteld.

Op basis van een bevolkingsprognose van 64.000 inwoners rond 1985 trekt het plan bebouwingsgrenzen rond Zeist, Austerlitz en het gebied Huis ter Heide, Bosch en Duin en Den Dolder, waardoor drie 'bebouwingsschichten' ontstaan waar buiten bebouwing "waarlijk niet meer noodig is. En als ze niet noodig is, dan is ze stedenbouwkundig en wellicht ook economisch ongewenst" (citaat B.W. Nieman, 27 juli 1936).

De ruimtelijke ordening ontfermde zich door middel van het plan expliciet over 'het groen' en 'de natuur', als belangrijk element voor de mens in het algemeen, het dorps- en landschap van Zeist en het landelijk imago van Zeist.

De gehele bebouwde kom werd gedetailleerd bestemd, hetgeen de bebouwingmogelijkheden aanzienlijk beperkte en het dichtslippen van de bebouwde kom tegenging. Aan de periode van ongecontroleerde uitbreidingen kwam zo een eind.

Na de Tweede Wereldoorlog

Na de Tweede Wereldoorlog ging het er in eerste instantie om de hoge woningnood te lenigen. In dat kader werd Zeist fors uitgebreid. Onder invloed van de toenmalige stedenbouwkundige opvattingen werden nieuwe wijken verkaveld volgens zakelijke en functionalistische beginselen. Het ging in alle gevallen om realisatie van grote aantallen goedkope woningen, in een eenvoudige verkaveling van eengezinswoningen en lage flats. In feite werd de kern Zeist 'afgebouwd'; de lange hoge flatwanden van Kerckebosch en Vollenhove begrenzen de kern. De woningnood bleek maar weinig af te nemen, mede omdat de gerealiseerde flatwoningen geen doorstroming teweeg brachten; veel flatbewoners bleken graag naar een eengezinswoning te verhuizen.

Besloten werd een nieuw woongebied te ontwikkelen aan de westelijke zijde van Zeist, met een accent op laagbouw: Zeist-West.

Verdere uitbreiding van de bebouwde kommen geldt momenteel als problematisch vanwege de aantasting van de open ruimte en de landschappelijke context van Zeist; het standpunt biedt in ieder geval geen ruimte voor verdere uitbreiding van de bebouwde kom, maar slechts incidentele 'invullocaties'.

Het beheer van de bestaande binnen- en buitenstedelijke ruimte richt zich op het voorkomen van verval en het versterken van bestaande kwaliteiten.

Het centrumgebied is vernieuwd, de werkzaamheden aan de beide Dorpsstraten alsook de herinrichting van de Slotlaan zijn afgerond. Sinds enige tijd richt de aandacht zich op de uitbreidingen rondom het centrum, de zogenaamde 'Schil', welke voor een groot deel van vooroorlogse datum zijn. Bovendien wordt er ook gestudeerd op een vernieuwing van het kernwinkelgebied dat moet leiden tot een grotere attractiviteit en levendigheid van dat gebied.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied omvat het oostelijk deel van de kern Zeist, waaronder het (kern)winkelgebied en het aangrenzende overloopgebied met een grote diversiteit aan functies, almede de omliggende woonbuurten en het Slot Zeist.

De grens in het noorden, oosten en zuiden is een natuurlijke grens met het bosgebied rondom de woonkern Hoge Dennen-Kerckebosch enerzijds en het buitengebied Zuid-West (onderdeel van het Kromme Rijngedebied) anderzijds.

Zoals gezegd kan het plangebied onderverdeeld worden in vier deelgebieden, zijnde:

- Deelgebied 1: Winkelcentrum en forumgebied;
- Deelgebied 2: De Schil;
- Deelgebied 3: Slot Zeist e.o.;
- Deelgebied 4: Het Lyceumkwartier.



Overzicht deelgebieden

Deze deelgebieden hebben ieder een eigen karakter en eigen kenmerken.

Onderstaand wordt de huidige

ruimtelijke en functionele structuur van de vier deelgebieden beschreven.

2.2.1 Deelgebied 1 (winkelcentrum en forumgebied)

Zoals uit voorgaande paragraaf 2.1 blijkt is de stedenbouwkundige structuur van Zeist sterk historisch/landschappelijk bepaald. Zeist heeft een excentrische groei gekend, waardoor het historische centrum van Zeist niet midden in het dorp is komen te liggen maar juist aan de rand van de bebouwde kom, grenzend aan het landschap.

Het centrum van Zeist bestaat daarbij in feite uit twee polen, het commerciële winkelcentrum en het forumgebied; een echt openbaar publiekscentrum.

Tussen beiden polen ligt het Walkartpark als een oase van rust, een groene

verblijfsplek in het centrum. De Slotlaan vormt met zijn brede promenade een goede verbinding tussen beide polen.

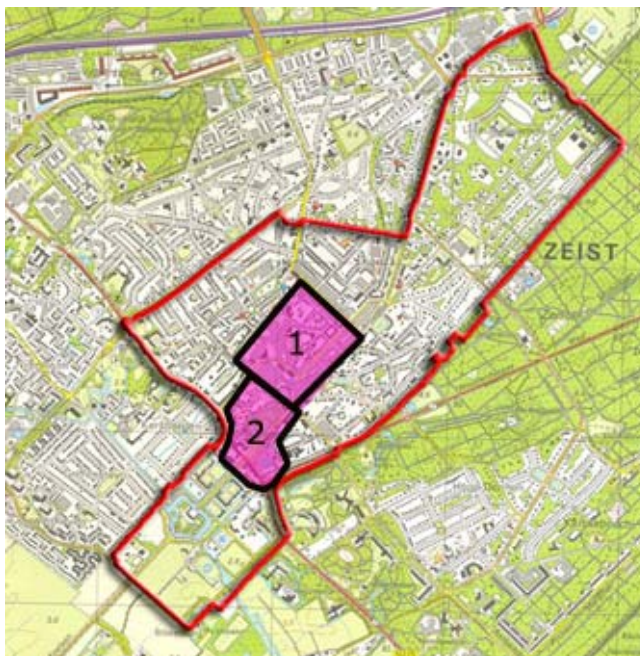
1. Het winkelcentrum

Het winkelcentrum van Zeist bestaat uit een regionaal winkelgebied met een stedelijk karakter.

Het gebied maakte van oudsher deel uit van de

Slottuinenaanleg. De Slotlaan is hiervan nog een duidelijk herkenbaar overblijfsel. De Antonlaan en de Torenlaan zijn eveneens structuren afkomstig uit deze Slottuinenaanleg.

Het gebied heeft zich ontwikkeld toen de winkelfunctie vanaf de jaren twintig van de vorige eeuw verschoof. Lag deze van oudsher in de dorpsstraten, later verplaatste deze zich naar de Slotlaan en breidde zich uit naar omringende straten zoals de Eerste Hogeweg, Voorheuvel en de Steynlaan met name aan de noordwestzijde.



Winkelcentrum (1) en forumgebied (2)

Het winkelcentrum groeide rond 1900 uit tot een weid gespreid carré van winkelstraten. Pas vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw ontwikkelde zich in het kerngebied het grootschalige winkelcentrum van Zeist. Zo is tussen de Eerste Hogeweg en de Weeshuislaan het Koppelgebied gesitueerd, een duidelijk concentratiegebied met parkeergarages. In het nieuwe winkelgebied zijn vele pleinachtige ruimtes met niveau verschillen gecreëerd, uitsluitend toegankelijk voor voetgangers en deels fietsers.

Doordat de panden in de winkelgebieden direct aan de straat zijn gelegen, heeft het gebied een tamelijk stenig karakter. Ruimtes voor de panden zijn bedoeld als voetgangersgebied of als ruimte voor reclames of terrassen. In de oudere straten oogt het profiel in relatie tot de bebouwingshoogte iets ruimer.

De structuur van het deelgebied is momenteel tweeledig. Deels functioneren in het centrum de lange vanouds bekende winkelstraten (bijv. de Torenlaan en de Steynlaan), en in het concentratiegebied is sprake van een moderne winkelstructuur met parkeergarages en warenhuizen (bijv. Markt en



Panorama van het winkelcentrum, kruising Slotlaan- Korte Steynlaan

Emmaplein).

Hierdoor vertoont het deelgebied een sterk gemengd beeld van bebouwingspatronen. De vanouds bekende winkelstraten kenmerken zich door een authentiek en kleinschalig karakter. De moderne winkelstructuur kenmerkt zich door forse bouwmassa's die relatief dicht op elkaar staan. Waardevolle (groene) elementen binnen het gebied zijn o.a. de Slotlaan en het Bethanieplein.

Belangrijke kruispunten binnen het deelgebied liggen aan de voet van de Bergweg en de Boulevard.

Zoals genoemd is het een relatief zeer dichtbebouwd gebied, waar kleinschalige elementen als winkels en woningen, worden afgewisseld door grote elementen als kantoren, winkelpanden en appartementencomplexen (zoals Belcourt).

Concentraties van grootschalige bebouwing zijn te vinden in het gebied tussen de 1e Hogeweg, Voorheuvel, de Jagerlaan en de Slotlaan. Aan oudere straatjes wordt het beeld beheerst door dicht op elkaar staande vrijstaande en/ of rijtjes eengezinswoningen. De bouwwerken staan in het algemeen in een strakke rooilijn.

Bebouwing in het nieuwe winkelgebied heeft voor het grootste deel drie of vier bouwlagen. Hogere bebouwing, tot zes bouwlagen, komt voor als accentuering van hoeken. Langs de oudere straten heeft de bebouwing in het algemeen maximaal twee bouwlagen. Enkele uitzonderingen hierop komen voor.

De grote diversiteit aan bouwmassa's, bouwstijlen etc. heeft te maken met het feit dat het centrumgebied van Zeist gedurende een lange periode tot stand is gekomen. Zo komt het regelmatig voor dat historische panden van één bouwlaag met een kap en met een rijke detaillering naast nieuwbouwpanden van vier bouwlagen en in sober uitgevoerde bouwblokken staan.

2. Het forumgebied

Ten zuiden van het winkelcentrum ligt het zogenaamde 'forumgebied', een overgangszone naar het openbaar publiekscentrum met onder andere het raadhuis, de Nederlands Hervormde Kerk, Hotel Figi, het oude postkantoor en de Hermitage.

Het gebied omvat het historische centrum van Zeist. De 1^e en de 2^e Dorpsstraat met de Nederlands Hervormde Kerk vormt het oudste lint van Zeist, de oorsprong van het dorp. Haaks op de 1^e Dorpsstraat ligt de Slotlaan, een formele as die in de 17^e eeuw is aangelegd als onderdeel van het Slotcomplex.



Markt/ Belcourt

De historische bebouingswanden van deze beide assen tezamen vormen als het ware een assenkruis die het gebied in vier delen opdeelt, de vier kwadranten.

De assen verschillen duidelijk van elkaar, qua profiel, sfeer en bebouwingstypologie.

De 1^e Dorpsstraat is een licht slingerende oude landweg met min of meer gesloten bebouingswanden bestaande uit kleinschalige bebouwing. De uitbreiding van het raadhuis uit de jaren '80 vormt met zijn grillige contour een uitzondering en een verstoring van het straatbeeld.

De Slotlaan is een formele, kaarsrechte as, waar verschillende functies (woningen, park, voorzieningen) aan gekoppeld zijn.

Ook de bebouwing heeft overwegend een formeel karakter en is grootschaliger dan de bebouwing langs de 1^e Dorpsstraat. Door latere uitbreidingen in de infrastructuur zijn 3 van de 4 kwadranten als het ware ingesloten door wegen en werden de resterende gevelwanden gevuld met grootschaliger complexmatige bebouwing. Daarbij zijn binnen in de kwadranten restruimten ontstaan, veelal met een privé karakter, met tuinen en parkeerhoven.

De vier kwadranten zelf zijn als het ware verankerd in de stedenbouwkundige structuur van het assenkruis door middel van 4 markante hoekgebouwen/functies: Figi, het oude postkantoor, Hermitage en het raadhuis. Deze bijzondere functies/gebouwen zijn allen in hoofdzaak georiënteerd op de Slotlaan en Het Rond en hebben hier hun hoofdentree. Alle gebouwen, met uitzondering van het raadhuis, zijn opgenomen in de bebouingswanden langs het assenkruis. Het raadhuis is ooit ontworpen als losstaand gebouw. Met de uitbreiding uit de jaren 80 aan het complex is getracht het raadhuis te respecteren door niet in de rooilijn aan te sluiten op het raadhuis, maar juist enige ruimte te laten. Het raadhuis is in de huidige situatie echter niet een vrijstaand object maar onderscheidt zich wel duidelijk van de overige vier hoekpunten. Het raadhuis vormt dan ook functioneel en ruimtelijk gezien het belangrijkste gebouw aan Het Rond.



Het Rond, met links het stadhuis, zicht op de Slotlaan en rechts Hotel Figi



1e Dorpsstraat



2e Dorpsstraat

2.2.2 Deelgebied 2 (De Schil)

Het deelgebied 'De Schil' bestaat overwegend uit de rondom het centrum gelegen woonwijken waar overigens in een aantal gevallen ook de nodige menging van functies voorkomt.

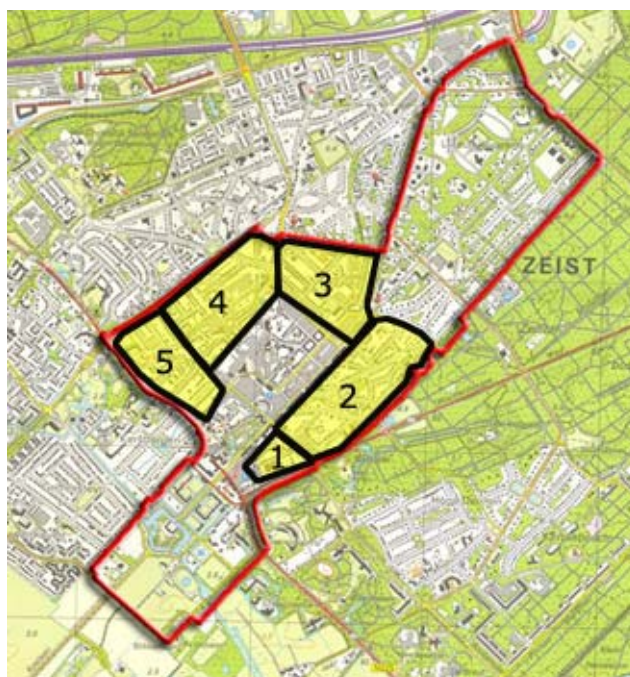
Omdat de gebieden ruimtelijk en functioneel van elkaar verschillen is het gebied 'De schil' onderverdeeld in een aantal gebieden dat in navolgende worden beschreven.

1. Omgeving Hoog Beek en Royen

Een voorbeeld van een woongebied waar ook diverse andere functies aanwezig zijn is het gebied ten oosten van de Slotlaan, gelegen tussen de Jufferstraat en de 2^e Hogeweg. Het betreft een gemengdmilieu van vooral woon-, bedrijfs- en detailhandelsfuncties en kan daardoor gezien worden als een uitloper van de

centrumvoorzieningen aan de Slotlaan. Het woningtype dat in dit gebied overheerst is de vrijstaande en twee aaneengeschakelde woning, bestaande uit twee bouwlagen met een kap.

De 2^e Hogeweg zelfs is van oudsher een belangrijke ontsluitingsweg waar van oorsprong enige lintbebouwing aanwezig, naast bosstroken en open ruimten. Deze bebouwing is in de loop der tijd ingesloten geraakt tussen andere bebouwing door de uitbreiding van Zeist. Langs de 2^e Hogeweg bevinden zich



Deelgebied 'De Schil' met:
 Omgeving Hoog Beek en Royen (1)
 Wilhelminapark (2)
 Omgeving Steijnlaan en Dalweg (3)
 Bloemenkwartier/ Dichtersbuurt (4)
 Omgeving Utrechtseweg en Oude Arnhemseweg (5)

nog panden die een restant vormen van de oorspronkelijke bebouwing. Een aantal oorspronkelijke panden zijn vervangen door nieuwe panden met een grotere schaal en massa, dan de oorspronkelijke panden. In deze panden zijn voornamelijk diverse centrumfuncties gehuisvest, waaronder kantoren. De bebouwing langs de 2^e Hogeweg kenmerkt zich daarmee door een afwisselend bebouwingsbeeld.

2. Wilhelminapark e.o.

Dit gebied wordt globaal omsloten door de bebouwing aan de Slotlaan, de 2^e Hogeweg, de Prof. Lorentzlaan en Fransen van de Puttelaan. Het deelgebied omvat het als villapark ruim opgezet woongebied, het Wilhelminapark en een mengmilieu van woon-, bedrijfs- en detailhandelsfuncties aan de 2^e Hogeweg.

Het grootste deel van dit gebied is ontwikkeld ten behoeve van de woonfunctie. De toegepaste verkavelingsstructuur wordt voor een belangrijk deel bepaald door de gebogen lijnen die vooral gebruikt werden in de plannen van Poortman, de ontwerper van deze woonwijk.

Binnen dit woongebied zijn vrijwel uitsluitend vrijstaande en twee aaneengeschaalde woningen te vinden en bijna alle woningen hebben een kap. Bovendien is er een grote verscheidenheid aan kapvormen te vinden. Veel woningen stammen uit de periode voor de oorlog en hebben de architectonische kenmerken van deze periode. De kavelgrootte varieert van 200 m² tot 1600 m² waarbij het merendeel van kavels rond de 550 m² zijn. Bovendien is er sprake van een grote bijdrage van het privégroen aan de visuele kwaliteit en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in deze villawijk. Een belangrijk aspect van dit woongebied (niet in de laatste plaats vanuit cultuurhistorisch oogpunt) betreft de stedenbouwkundige en architectonische samenhang van het villapark als complex van villa's en andere gebouwen, straten en lanen, een centraal park en een plein, met een hoge belevingswaarde.

Het Wilhelminapark e.o. is in dit kader aangewezen als Rijksbeschermd dorpsgezicht (zie ook paragraaf 2.3 en 5.9).

Naast het gebruik voor woondoeleinden wordt een vijventwintigtal woonpanden, door de relatief gunstige situering, geheel of gedeeltelijk in beslag genomen door kantoorfuncties. Concentraties vinden we aan de Laan van Beek en Royen, de Prins Hendriklaan en de Woudenbergseweg ter hoogte van het Wilhelminapark.

Ook maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken en verzorgingstehuizen zijn in het gebied aanwezig. Een concentratie van maatschappelijke voorzieningen ligt op het terrein tussen het Bethanieplein en de Pauw van Wieldrechtlaan. Dit binnenterrein wordt omsloten door woningen en is slechts, uitgezonderd van de Stationslaan, vanuit een aantal punten in de openbare ruimte zichtbaar.

Verder bevinden zich nog concentratiepunten van maatschappelijke voorzieningen langs de Prof. Lorentzlaan en de Woudenbergseweg. Aan de

Woudenbergseweg ligt stichting de Looborch. Daarnaast ligt een kerk, welke wordt gekenmerkt door een markante architectuur.

De menging van functies vindt vooral plaats in het gebied aan de 2^e Hogeweg. De ruimtelijke beleving van de 2^e Hogeweg wordt enerzijds bepaald door de centrumvoorzieningen aan de Slotlaan en de 1^e Hogeweg en anderzijds door de bosomgeving van de omgeving Hoge Dennen en Kerckebosch. De overgang van binnen (stadscentrum) naar buiten (bosgebied) is ook af te lezen in de bebouwing aan weerszijde van de 2^e Hogeweg. Naarmate men zich verplaatst over de 2^e Hogeweg in westelijke richting (richting Slotlaan) neemt de schaal, de massa van de bebouwing toe, zowel in lengte als in hoogte. De hoogte van de bouwmassa varieert soms van 10 tot 12 meter. Door het brede dwarsprofiel van de 2^e Hogeweg wordt deze hoogte niet als storend ervaren.

3. Omgeving Steijnlaan en Dalweg

De Steynlaan vormt een verbinding tussen de Slotlaan en de Bergweg, en markeert tevens de grens van het centrumcarré. Verkeerstechnisch is de betekenis van de Steynlaan toegenomen door het weren van doorgaand verkeer uit het centrumgebied, waardoor de Steynlaan als randweg functioneert.

In deze centrum-perifere situatie bevindt zich aan de Steynlaan een kleinschalig publieksgericht mengmilieu van zowel wonen, detailhandel, horeca als dienstverlening.

Noordelijk van de Steijnlaan domineert de woonfunctie met voornamelijk aangebouwde woningen (rijtjes). Aan de Berkenlaan en de Dalweg zijn echter vooral twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen gesitueerd.

Naast de gemengde en woonfunctie zijn er verspreid in het gebied diverse bedrijven aanwezig. Kenmerkend is dat deze bedrijvigheid vrijwel geheel wordt omsloten door woonbebouwing, zoals het terrein tussen de Dalweg, Berkenlaan, Minckelerslaan en Kritzingerlaan en het terrein tussen de Dalweg, De la Reylaan, en de Ghandilaan.

Laatstgenoemde weg is samen met de Nelson Mandelalaan onderdeel van een (vergeleken met de rest van het gebied) recente woningbouwontwikkeling, parallel aan de Boulevard. De ruimte tussen de diverse woonblokken (aangebouwde woningen van ca. 7 meter en plat afgedekt) is opgehouden wat resulteert in diverse 'doorkijken' in oost-westelijke richting. Deze ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door de groene setting waarin de woningen tussen de Nelson Mandelalaan en de Boulevard liggen. Deze woningen hebben een bouwhoogte van ca. 11 meter.

Op de 'kop' van dit woonbuurtje, aan de zijde van de Antonlaan, is een appartementengebouw aanwezig die qua massa en omvang afwijkt van de achterliggende grondgebonden woningen.

4. Bloemenkwartier/ Dichtersbuurt

De Bloemenbuurt (met o.a de Leliestraat, de Rozenstraat, de Dahliastreet, de Hortensialaan en de Tulpstraat) bestaat uit overwegend kleinere arbeiderswoningen op relatief diepe percelen. Over het algemeen is er sprake van aaneengebouwde woningen.

Uitzondering hierop vormen de twee-onder-een-kap woningen aan de Tulpstraat en de Hortensialaan (ter hoogte van de Bergweg).

De architectuur van de woningen is sterk gedifferentieerd, en het straatbeeld en de straatwanden hebben hierdoor - en door de regelmatige onderbrekingen in de bebouwing - een afwisselend en sterk individualistisch karakter.

De woonstraten hebben een smal profiel en door de lage en afwisselende gevelwanden een rustig en dorps karakter. De verkeersfunctie domineert evenwel.

Naast de woonfunctie zijn er maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals de St. Josephkerk, een aantal schoolgebouwen en een zorginstelling. De grootschalige maatschappelijke instellingen aan de Rozenstraat accentueren het hart van de buurt, in zowel ruimtelijk opzicht als in sociaal-cultureel opzicht.

De Oude Begraafplaats aan de Bergweg, tezamen met de nabijgelegen Watertoren, vormen bovendien een waardevol (groen)element binnen het gebied.

Ook de Dichtersbuurt bestaat uit overwegend kleine aaneengebouwde woningen op relatief diepe percelen. Uitzondering hierop zijn de twee-onder-een-kap woningen in de driehoek Jacob van Lenneplaan, Schaerweijdelaan en de Bergweg. De woningen binnen deze driehoek zijn onder architectuur gebouwd en stralen een bepaalde tijdsgeest uit. Om deze reden zijn veel woningen aangewezen als monument. Hetzelfde geldt voor de woningen in de rechthoek Jacob van Lenneplaan, Schaepmanlaan, Dwarsweg en de Schaerweijdelaan. Kenmerkend binnen deze rechthoek is dat de diepte van de achtererven ongeveer 40 meter bedraagt.

Het gebied in de omgeving van de Johan de Meesterstraat en de Marsmanstraat kenmerkt zich door lange rijen aaneengeschaalde woningen die de uitstraling van eengezinswoningen hebben maar waar binnen een woning meerdere huishoudens zijn gevestigd.

Aan de Van Reenenweg bevindt zich temidden van het omringende woongebied een deelmilieu dat sterk gedomineerd wordt door het aanliggende bedrijvencomplex. De bedrijfsfuncties zijn grotendeels ondergebracht in grootschalige bedrijfsgebouwen, in combinatie met een markante industriële architectuur.

De dominerende positie van de bedrijfsfunctie wordt versterkt door het feit dat aan de andere zijde van de Van Reenenweg de reeds genoemde begraafplaats ligt.

Verder bevindt zich in dit deel van de straat een parkeerstrook voor de bedrijven. In de omgeving van de kruising met de Bergweg is bovendien een supermarkt (Lidl) met bijbehorende parkeervoorzieningen gesitueerd.

5. Omgeving Utrechtseweg en Oude Arnhemseweg

Het gebied tussen de Utrechtseweg en Oude Arnhemseweg bestaat uit een middeleeuws stratenpatroon (de voormalige schapenpaden, Montaubanstraat, Lommerlust, Steniaweg, Van Reenenweg) en is overwegend in gebruik als woongebied. Uitzonderingen binnen dit woongebied vormen een aantal kleine buurtwinkeltjes.

De meerderheid van de bebouwing, met name langs de Oude Arnhemseweg, bestaat uit aaneen gebouwde woningen (rijtjes). Op de kavels langs de Veldheimlaan zijn echter ook twee-onder-een-kap woningen gesitueerd.

Het gebied aan de Montaubanstraat wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan functies. Aan de zijde van de 1^e Hogeweg bevindt zich bebouwing, als centrumperifeer milieu, welke gekenmerkt wordt door voorzieningen op de begane grond en woonfunctie op de hogere lagen. De voorzieningen liggen op dit moment in de sfeer van dienstverlening, detailhandel, lichte bedrijfsfuncties met een publieksgericht karakter.

In de nabijheid van de Utrechtseweg bevinden zich een aantal kantoorpanden, alsmede bedrijven en gestapelde woningbouw.

De maaswijdte van het stratenpatroon van de Utrechtseweg, de Oude Arnhemseweg en de verbindende dwarsstraten is voor een eenvoudig raster met gesloten bouwblokverkaveling aan de ruime kant. Plaatselijk heeft dit geleid tot de zeer ruime binnenterreinen. Deze binnenterreinen zijn op verschillende wijze ruimtelijk ingevuld. Het binnenterrein tussen Lommerlust en de Steniaweg is als kantoor/bedrijvigheid (werkplaats) in gebruik. Hetzelfde geldt voor het als bedrijfsterrein in gebruik zijnde perceel aan de Bloemheuvellaan.

In andere gevallen leidde dit tot aanpassing van de verkaveling waarbij bredere straatprofielen (Lommerlust) en woonhoven (Steniahof, Willem Pijperplein, Jan Meerdinkplein) zijn toegevoegd.

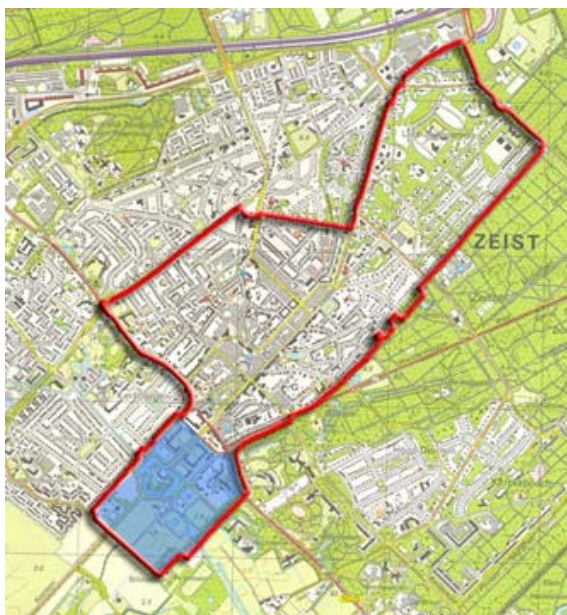
In het zuidwesten van het gebied ligt 'De Brink', een kleine nieuwe woonbuurt in de buitenplaatszone aan de Utrechtseweg en onderdeel van de Stichtse Lustwarande. De bebouwing vertoont echter qua opzet en stijl weinig samenhang met de omgeving, en dan vooral in relatie met de aan de overzijde gelegen buitenplaatsen Stenia en Huize Bartiméus en de bijbehorende landschappelijke kwaliteit.

2.2.3 Deelgebied 3 (Slot Zeist e.o.)

Zoals reeds in paragraaf 2.1 is aangegeven ontstond er in de omgeving van Zeist tegen het midden van de 17^e eeuw een groot aantal buitens.

Het Slot Zeist, gerealiseerd op de plaats van het middeleeuwse Huys te Seyst, stamt ook uit deze periode en kenmerkt zich als een opvallend element dat sterk op de landschapsstructuur is geënt.

In de 18^e eeuw kochten Amsterdamse zakenlieden het Slotcomplex ten behoeve van de Hernhuttergemeenschap, waarna volgens een niet voltooid plan het Broeder- en Zusterpleincomplex voor het slot verrees, het zogenaamde luthof. De luthof werd een nederzetting naast het dorp Zeist.



Deelgebied 'Het Slot e.o.'

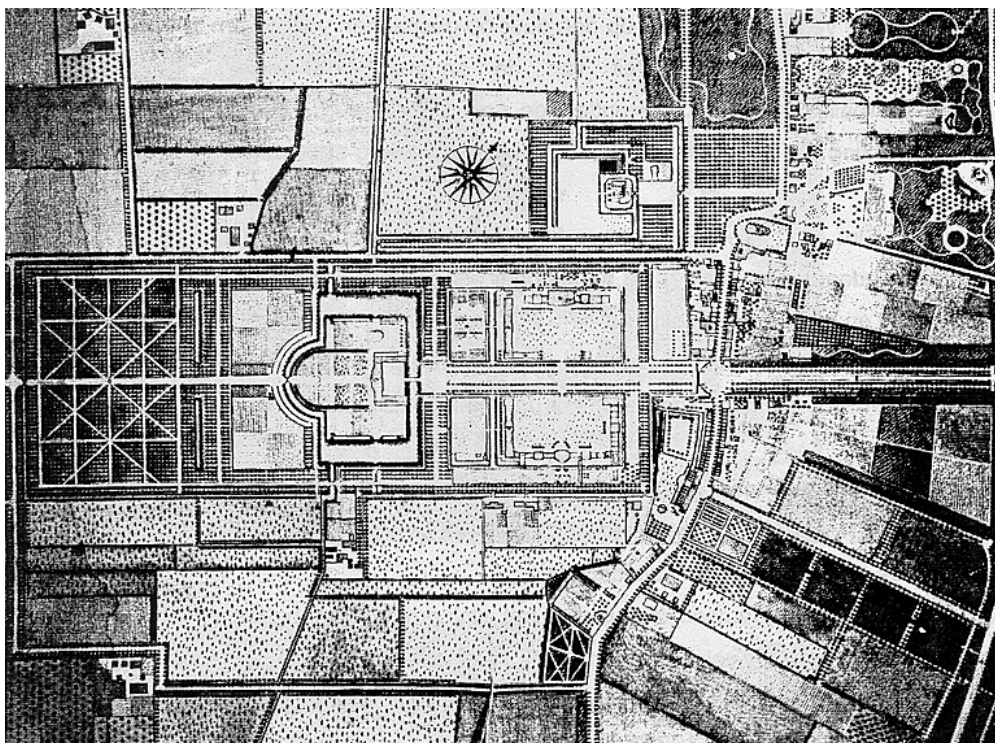
Diverse particulieren bewoonden tot aan 1920 het slotgebouw, waaronder jonkheer Huydecoper die de Franse tuinen achter het slot liet omvormen tot een park in Engelse landschapsstijl.

De gemeente kocht het slot om het voor sloop te behoeden, waarna het voor tal van doeleinden (werkplaats, kantoor, gevangenis, opvangcentrum) is gebruikt.

Na een restauratie (1959-1969) is het als cultureel en representatief centrum in gebruik genomen.

Het landschapspark achter het slot maakte plaats voor een complex sportvelden en kreeg daarmee eveneens een collectieve, aan het dorp Zeist gerelateerde functie.

De bedrijfsgebouwen aan de Lageweg en de Karpervijver vormen al lange tijd een overgangszone tussen het Hernhuttercomplex en het dorp Zeist. Dat momenteel aan het Broeder- en Zusterplein ook niet aan de Broedergemeente gelieerde bedrijven en instellingen gevestigd zijn houdt een verdere verzachting in van de oorspronkelijk harde ruimtelijke scheidslijn tussen Slotcomplex en dorp. Wel heeft de Broedergemeente zich kunnen handhaven als eigenaar, beheerder en gebruiker.



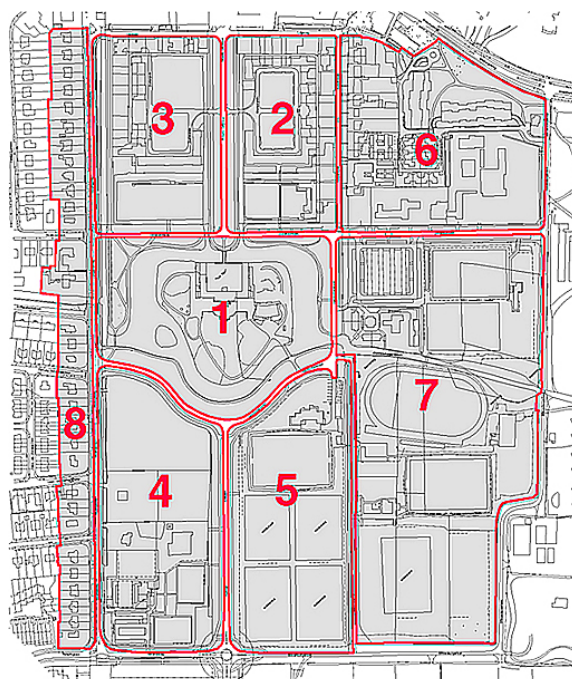
Plan van Zeist, door I. Petersen en C. Forssell, 1802, Coll. Van de Poll-Stichting Zeist

De Slotlaan en andere structuren van het Slotcomplex zijn door uitbreiding in de kern Zeist opgenomen, waarbij een belangrijk deel van de groenelementen is vervangen door bebouwing.

De woningbouwontwikkeling op het terrein van de voormalige Zinzendorf MAVO, gelegen tussen de Zinzendorflaan en de Driebergseweg, is hier een voorbeeld van.

Op basis van de bovenstaande beschrijving is het gebied in ruimtelijke en functionele zin onder te verdelen in acht gebieden, te weten:

1. Slot Zeist
Omvat het het slotcomplex, met bijbehorend park en gracht;
2. Het Broederplein
Omvat zowel het plein met omliggende bebouwing als de voor uitbreiding van de begraafplaats gereserveerde tuin en de gereconstrueerde Saksische boerderij aan de Karpervijver. Het Broederplein is, alhoewel niet alle gebouwen uit dezelfde tijd stammen, geheel volgens het



Deelgebieden Het Slot e.o.

- oorspronkelijk plan uit 1748 gerealiseerd;
3. Het Zusterplein
Omvat het Zusterplein, de hieraan gelegen bebouwing, de bebouwing aan de Lageweg en de begraafplaats van de Evangelische Broedergemeente. Het Zusterplein-complex is, anders dan het Broederplein-complex, vanwege een stagnerende ontwikkeling van de Broedergemeente en-geldgebrek nooit voltooid. Hierdoor heeft het in afwijking op het concept uit 1748 een asymmetrische opbouw en een minder formeel karakter;
 4. Waterigeweg/Koelaan
Biedt plaats aan volkstuinten, een tennispark, het voormalige burgerbescherming (BB) gebouw en een tweetal woningen. De huidige begrenzing en hoofdverkeering zijn grotendeels conform het oude lusthofontwerp, maar de inrichting en het gebruik zijn sterk veranderd; zelfs van de 19^e eeuwse inrichting in Engelse landschapsstijl is niets bewaard gebleven. De huidige inrichting heeft een nogal onsamenhangend groen karakter en ook het gebruik staat niet meer in relatie met het Slot;
 5. Deelgebied 5, Koelaan/Filosofenlaantje
Biedt plaats aan sportvelden (voetbalvereniging Jonathan), en vormde samen met deelgebied 4 (Waterigeweg/Koelaan) ooit een formeel ingerichte overgangszone tussen het Slot en het landschap van de Kromme Rijn. De begrenzing is in grote lijnen nog conform het oorspronkelijke 17^e eeuwse lusthofontwerp, maar het gebruik en de inrichting ten behoeve van sport en recreatie geven het gebied een ander karakter;
 6. Karpervijver/Zinzendorflaan
Een gemêleerd gebied met onder andere een kleinschalige woon- en ambachtsmilieu aan de Karpervijver en de Lageweg, een scholencomplex aan de Zinzendorflaan, een complex van grootschalige woongebouwen (Parkstaete) aan de Driebergseweg en grondgebonden woningen op de hoek Blikkenburglaan en Zinzendorflaan.
 7. Filosofenlaantje/Blikkenburgerlaan
Het oorspronkelijk agrarische karakter heeft in de loop der tijden geheel plaats gemaakt voor sportvelden (voetbalvereniging FZO, Honkbal en Softbal Vereniging Phoenix). De voormalige atletiekbaan direct ten zuiden van de Blikkenburgervaart is in de wintermaanden in gebruik als ijsbaan en in de zomermaanden ten behoeve van boogschieten.
Dichte beplanting rondom het sportveldencomplex belemmert de zichtrelaties met de landelijke omgeving, het Kromme Rijngebied; de enige directe relatie met het aangrenzende buitengebied wordt gevormd door de Blikkenburgervaart, die de Slotgracht via dit deelgebied verbindt met de Kromme Rijn. Voorheen bevond zich in dit deelgebied een boerderij, later een bierbrouwerij. Enige jaren geleden is de ruïne daarvan gesloopt (restauratie en herbesteding bleek onhaalbaar) en is ter plaatse een klein complex woningen gebouwd in een historische architectuur.

Het grote parkeerterrein op de hoek Karpervijver/Zinzendorflaan is ruimtelijk onaantrekkelijk. Het parkeerterrein is echter functioneel en noodzakelijk voor de nabijgelegen kantoren, sportvelden en het Slot.

8. Waterigeweg

Omvat een strook vrijstaande en halfvrijstaande woningen, behorend tot de naast het Slotcomplex gelegen villaparken Kersbergen en Griffesteyn.

Een groot deel van het deelgebied 'Het Slot e.o.' is aangewezen als een beschermd stads- en dorpsgezicht. Met name de samenhang tussen de lanenstructuur, waterpartijen en de unieke en waardevolle bebouwing van het Slotcomplex en het Broeder- en Zusterplein is waardevol.

2.2.4 Deelgebied 4 (Het Lyceumkwartier)

Het Lyceumkwartier is een ruim opgezette villawijk en ligt ten noordoosten van het centrum van Zeist, grenzend aan het Zeisterbos. De buurt bestaat uit lange rechte, en bosrijke lanen die samenlopen met de vroegere Slot-aanleg. Het Lyceumkwartier vormde namelijk een onderdeel van de productiebossen die opgenomen waren in het oorspronkelijk 17^e eeuwse classicistisch ontwerp dat voor Slot Zeist is opgesteld. Restanten van de oorspronkelijke aanleg zijn nog terug te vinden in met name het huidige wegenpatroon. Voorbeelden daarvan betreffen de Verlengde Slotlaan, de Prof. Lorentzlaan, de Homeruslaan, de Platolaan, de bospaden evenwijdig aan de Slotlaan en enkele rechte beukenlanen.



Deelgebied 'Het Lyceumkwartier'

Daarna is het met name aan het eind van de 19^e en begin 20^e eeuw wederom onderdeel geweest van diverse plannen, die (deels) ook uitgevoerd zijn, zoals het parkprincipe. Zo werd in de bosrijke omgeving, grenzend aan de wegen, villa's op ruime kavels gebouwd. Deze villabebouwing in een groene entourage bepaalt op dit moment het karakter van het gebied.

De bebouwing staat veelal op geruime afstand van de hoofdroute en hebben daardoor forse voortuinen. De villa's bestaan vaak uit één of twee bouwlagen en zijn voorzien van royale kappen. Sporadisch komen verspreid in het gebied half vrijstaande woningen, rijtjeswoningen en meergezinswoningen voor.

Naast woonbebouwing komt er in het gebied ook bebouwing met maatschappelijke doeleinden (scholen, kerken, zorgcentra) voor die deels

langs de wegen en deels op het binnenterrein (gebieden tussen de lanen) is gesitueerd

Voorbeelden hiervan zijn de Stichtse Vrije School aan de Socrateslaan en de jeugdzorginstelling 'De Lindenhorst' aan de zuidzijde van de woningen aan de Erasmuslaan.

Laatstgenoemde woningen maken deel uit van een nadere invulling van het Lyceumkwartier die vanaf ca. 2000 zijn beslag heeft gekregen.



Woningbouw Lyceumkwartier rond Vrije school. Ontwerp mRO

Het Lyceumkwartier als villawijk met overwegend ruime vrijstaande villa's in een bosrijke omgeving met brede lanen, op de grens van de Zeister bebouwde kom, kan als een geleidelijke overgang van stedelijk naar bosgebied worden getypeerd.

2.3 Groenstructuur

Binnen het bestemmingsplangebied is sprake van een aantal groenstructuren en groengebieden die vermeldenswaardig zijn.

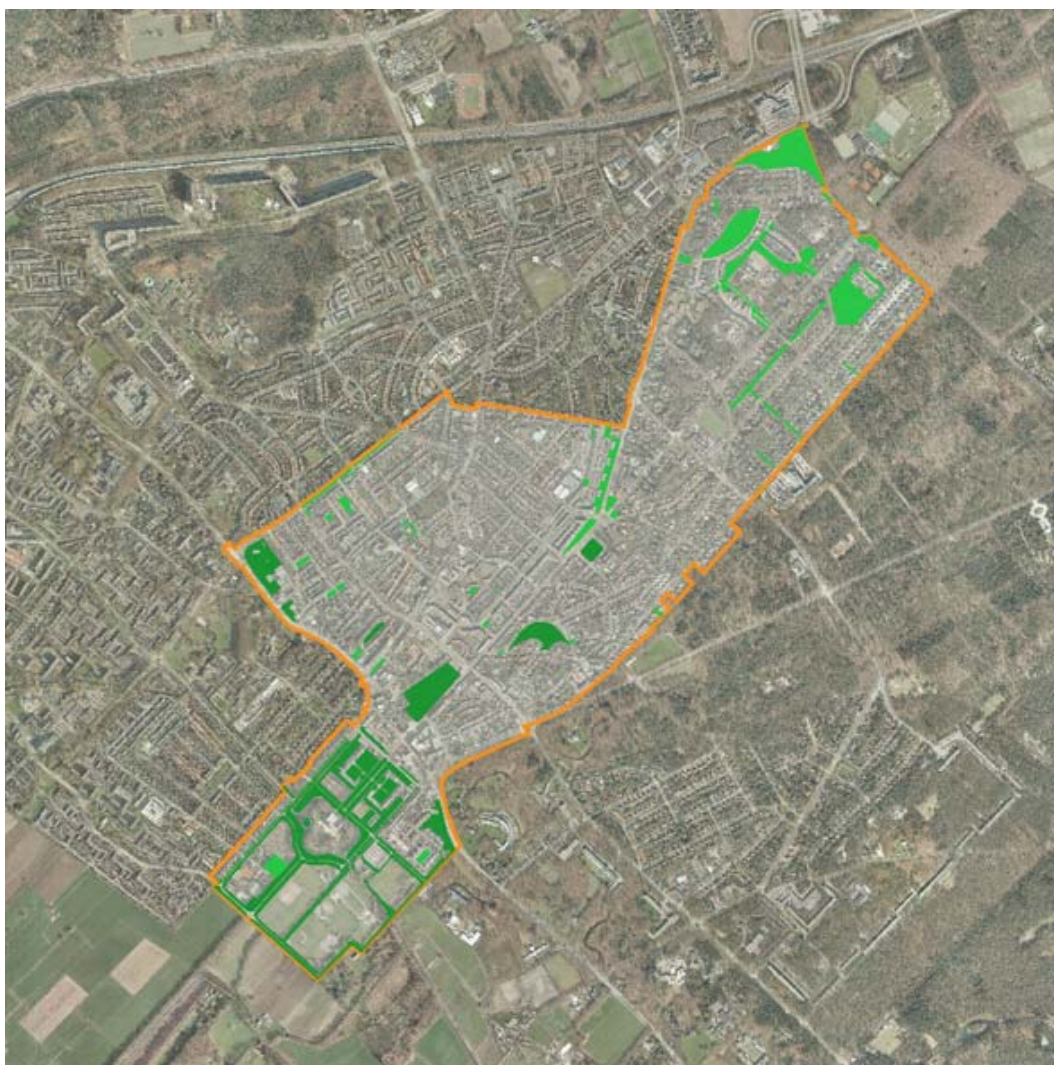
Lyceumkwartier

Voor wat betreft de groenstructuur is vooral de laanbeplanting in het Lyceumkwartier van belang, te weten langs de Verlengde Slotlaan, Homeruslaan, Platolaan en Prof. Lorentzlaan. Het betreft vooral laanbeplanting met beuken.

De betekenis van de diverse 'bosgebieden' op terreinen met vooral een maatschappelijke functie in het Lyceumkwartier is in eerste instantie landschappelijk van aard. Het verzacht de overgang van stedelijk gebied naar de aangrenzende bossen, zoals het Zeister bos, en bepaalt sfeer en beeld van de wijk als decor voor de villa's en bijzondere bebouwing. Het rechthoekige patroon van lanen en paden in de omgeving (met als dominant element de

Verlengde Slotlaan) heeft, zoals genoemd, een hoge cultuurhistorische betekenis.

Het beheer is onder andere gericht op het handhaven van lanen en bosstroken en het behouden van de ruime openbare profielen. De karakteristiek is vooral afgeleid van het zuidelijk deel van het Lyceumkwartier. De voormalige formele structuur van het gebied ten noordoosten van de Verlengde Slotlaan komt namelijk vrijwel niet tot uiting. Voor omwonenden heeft het bos een recreatieve functie als wandelgebied, wat blijkt uit de sterke betreding van de paden. Om de ecologische betekenis van het bos in groter verband te bepalen, kan men het beschouwen als een uitloper van de bossen op de Utrechtse Heuvelrug. Dit functioneert als ecologisch kerngebied, dus onder andere als "reservoir" voor de groenvoorzieningen in het stedelijk gebied van Zeist.



Groenstructuur in het plangebied (donker groen = beeldbepalend, licht groen = meer functioneel)

Wilhelminapark

Meer naar het zuiden, globaal tussen de Slotlaan, de Woudenbergseweg en de Prof. Lorentzlaan ligt het Wilhelminapark. Het betreft een villapark naar ontwerp van tuinarchitect H. Copijn uit 1881 in gemengde landschapsstijl en grotendeels tussen 1885 en 1910 bebouwd met villa's op relatief kleine percelen. Het centrale villapark met de Prins Hendriklaan als hoofdzichtas over de waterpartij en de aangrenzende, overwegend gebogen lanen met dichte villabebouwing is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Ook het groengebied aan het Bethanieplein, alsmede de laanbeplanting in het gebied dragen bij aan de groene uistraling van het Wilhelminapark.

Walkartpark

Een ander beeldbepalend groengebied is het Walkartpark, gelegen tussen de Slotlaan en Kerklaan. Het Walkartpark is een park uit het begin van de 20^e eeuw, opgezet volgens de principes van de Engelse landschapstuinen. Het park is een openbaar stadspark maar heeft door de wijze van beplanten een zeer introvert karakter. Pas als men de dichte beplanting langs de randen is gepasseerd laat het park haar



Walkartpark

binnenkant zien met grote open plekken en waterpartijen. Het aantal entrees van het park is beperkt, wat het introverte karakter versterkt.

De hoofdingang van het park bevindt zich bij het gemeentehuis schuin op de hoek van het parkterrein. In het verlengde van de ingang is een onregelmatige slingervijver aangelegd waarvan het einde nog niet zichtbaar is en verder door lijkt te lopen. Verder lopend over het slingerende pad links van de vijver wordt geleidelijk de gehele vijver zichtbaar en is er zicht tot het einde van het park waar na de oorlog een verzetsmonument is opgericht. Het open gebied – de hoofdas van het park – wordt gekenmerkt door glooiende gazons, begrensd door coniferen aan de rechterzijde en op één lijn geplaatste solitaire bomen aan de linkerzijde.

Het Walkartpark bezit een aantal typische parkbomen, zoals de sneeuwklorkesboom, een cypres, een levens- of paradijsboom en een Japanse noteboom. Karakteristiek en functioneel is het gebruik van altijd groenblijvende coniferen e.d. op markante plaatsen – gezichtspunten en rugdekkingen – zodat ook in de winter het park op de juiste wijze beleefd kan worden.

Naast de bijzondere en aantrekkelijke beeld-, gebruiks- en belevingskwaliteit van het gebied heeft het park ook ecologische kwaliteiten. De ecologische betekenis van het park is met name voor de avi-fauna van belang. De bomen geven als het ware onderdak aan een breed scala aan dieren.

Levensgemeenschappen van de boomklever en boomkruiper, alsmede de bosuil vinden onderdak in het park.

Daarnaast is het park van belang als een stepping stone tussen verschillende groengebieden, zoals het park Hoog Beek en Royen Wilhelminapark, het Slotgebied en in verlengde daarvan het buitengebied.

Het Slot

Hoewel de ecologische betekenis van het gebied rondom het Slotcomplex voor zover bekend beperkt is, verdient de groenstructuur wel de nodige aandacht. Het gebied maakt immers deel uit van de overgangszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijnlandschap, een waardevol kleinschalig landschap dat uit zowel landschapskundig als ecologisch oogpunt dient te worden beschermd en versterkt. In het algemeen is dit aangrenzende gebied kwetsbaar voor versnippering en intensivering.

Het slotcomplex ligt op de grens van dit gebied en de bebouwde kom, en is door de intensieve inrichting en het bestaande gebruik op het gebied van vegetatie minder waardevol.

Bij een andere inrichting (bijvoorbeeld omzetting van sportvelden in extensief beheerd groen) kan aansluitend op onder andere de bestaande bodemkenmerken en grondwaterstromen hierin wellicht verandering komen, maar dit is vooralsnog niet aan de orde.

Bovendien eindigt een belangrijke ecologische verbindingroute door Zeist-West (langs de Griffensteynselaan) in dit gebied en kan daarmee worden gezien als een schakel in de infrastructuur van kleine zoogdieren, vogels en vleermuizen.

De inrichting van het gebied dient hiertoe geschikt te blijven; behoud van lanen, bosschages, watergangen en hagen is in dat verband van belang, terwijl voorkomen moet worden dat in het plangebied nieuwe barrières (gebouwen, afrasteringen) worden opgeworpen.

Groene invalswegen

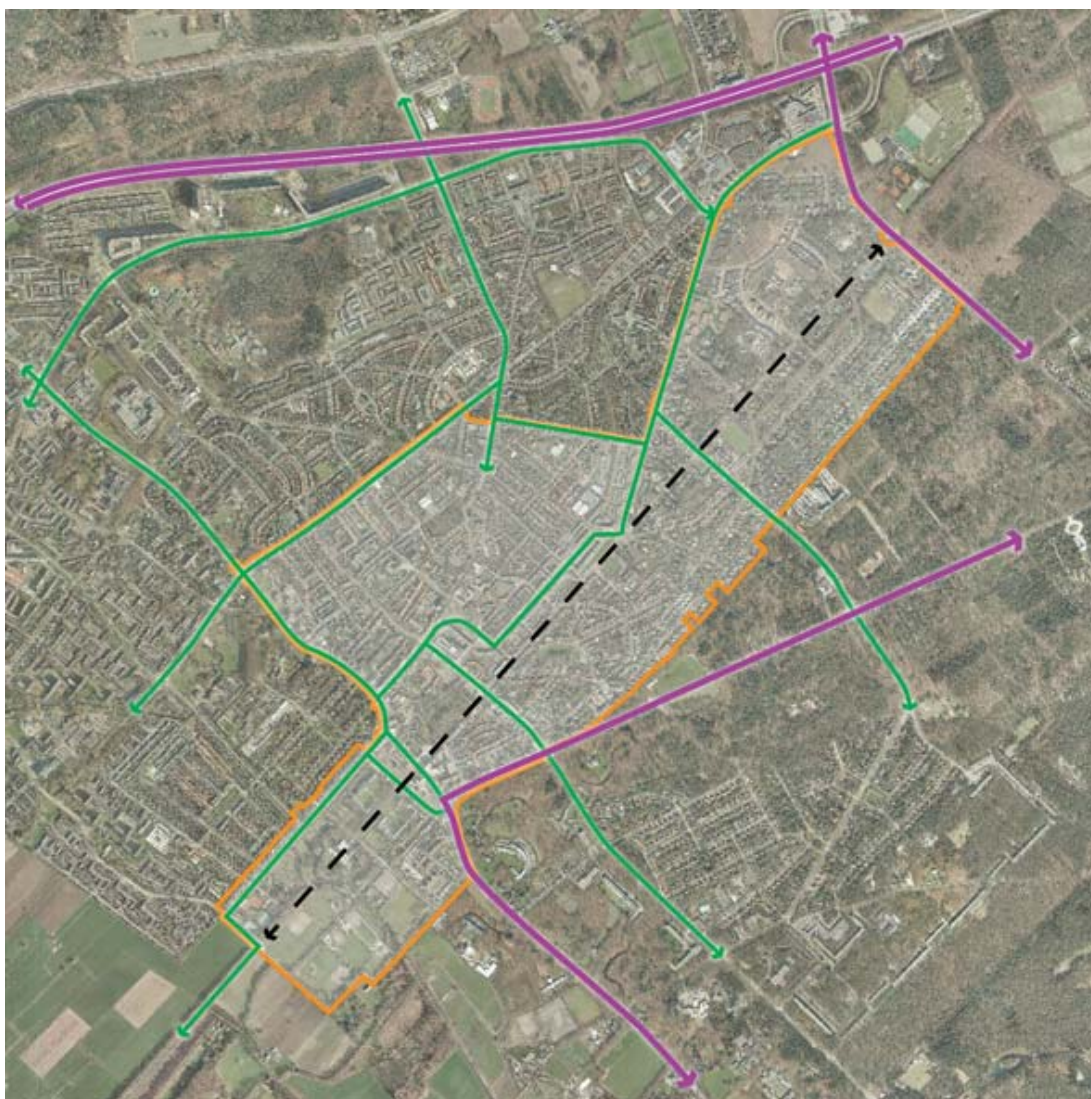
Tot slot liggen er in het gebied diverse invalswegen die, naast hun functionele karakter, een overwegend groene uitstraling hebben en daarmee bepalend zijn voor het groene karakter van Zeist. Het gaat daarbij onder meer om de Utrechtseweg, waaraan van oudsher diverse 'buitens' liggen als onderdeel van de Sitichtse Lustwarande, alsook de Schaerweijdelaan met zijn brede groene profiel. Bovendien liggen er in de aangrenzende buurten (Bloemenkwartier en Dichtersbuurt) diverse groene pleinen die het groene karakter versterken.

2.4 Verkeerstructuur

Het centrum van Zeist, dat zich in de loop der tijd steeds verder heeft uitgestrekt langs het bestaande stratenpatroon, bestaat feitelijk uit een vrij grofmazig netwerk van straten; een aanzet tot verdichting en vorming van een centrumgebied is pas vrij recentelijk gegeven.

De hoofdwegenstructuur in Zeist is hierdoor niet alleen in ruimtelijk opzicht als drager van de stadsstructuur te beschouwen; afgezien van de ontsluitingsfunctie heeft de wegenstructuur ook in functioneel opzicht een sterke bindende kracht.

Zo is de Slotlaan nog altijd een dominant ruimtelijk element binnen de kern Zeist, als ontsluitingsas, als winkelstraat en ook als scheidslijn tussen villabuurten enerzijds en centrumgebied, arbeiders- en middenstandswijken anderzijds. Wel is de betekenis van de Slotlaan als het in alle opzichten centrale element afgenomen, mede als gevolg van de upgradering van het naastgelegen centrumgebied en de beperking van de verkeersfunctie. De Slotlaan is in dit kader meer als verblijfsgebied te typeren en niet (meer) als doorgaande route, met uitzondering van het busvervoer. Dit is het resultaat van het huidige verkeersbeleid om het doorgaand verkeer uit de kern te weren ten behoeve van het verblijfsklimaat.



*Verkeerstructuur in en om het plangebied
(paars = 'doorstroom wegen', groen = (wijk)ontsluitingsweg)*

Hierdoor is een verschuiving van de hoofdverkeersstructuur in oostelijke richting ontstaan, in die zin dat de Laan van Beek en Royen met in het verlengde de Woudenbergseweg (N225) momenteel gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer. De Woudenbergseweg staat in verbinding met de Krakelingweg die, na de herinrichting, aansluit op de Boulevard. De Boulevard is momenteel al een belangrijke route vanaf de snelweg A28 en kan daarbij gezien worden als de noordelijke entree van de kern Zeist.

De Panweg met in het verlengde daarvan de Bergweg vormen van oudsher een belangrijke westelijke doorgaande route van Zeist en zijn gezichtsbepalend vanwege de belangrijke functie als toevoerroute naar het centrum. Door de komst van de Schaerweijdelaan is bovendien een verbinding ontstaan met de Utrechtseweg.

De Utrechtseweg vormt samen met de Driebergseweg een belangrijke noordwest-zuidoost schakel tussen Utrecht (N237) en Driebergen-Rijsenburg/Doorn (N225). Beide wegen worden met elkaar verbonden door de 1^e en 2^e Dorpsstraat in westelijke richting en door de Lageweg in oostelijke richting. Hierdoor is bij het Slot Zeist een belangrijk regionaal entrepunt ontstaan dat niet alleen in technisch opzicht structureelbepalend voor de stad is maar ook in esthetisch opzicht van grote waarde is.

Naast de bovengenoemde wegen zijn bovendien ook de 2^e Hogeweg, de Waterigeweg en de Montaubanstraat belangrijk voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken.

De maximum snelheid op de belangrijk doorgaande wegen is, met uitzondering van de Woudenbergseweg, gesteld op 50 km/u.

De overige wegen in het plangebied zijn verblijfsgebieden danwel woonerven. In de verblijfsgebieden geldt een maximumsnelheid van 30 km/u en heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer.

Bovendien ligt in het plangebied een groot aantal hoofdfietsroutes. Het gaat daarbij om de Zinzendorflaan, de Slotlaan, de 1^e en 2^e Dorpsstraat, de 1^e en 2^e Hogeweg, de Oude Arnhemseweg, de Woudenbergseweg, de Steynlaan, de Bergweg, de Voorheuvel, de Rozenstraat en de Dwarsweg.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte (2006)

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte is een Planologische Kernbeslissing (PKB). Sinds 1 juli 2008, vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, wordt de Nota Ruimte aangemerkt als een structuurvisie.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met

maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

Het plangebied bestaat uit bestaand stedelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeit een aantal doelstellingen voort die van belang zijn voor het stedelijk gebied. Deze zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van de steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en borging van milieukwaliteit en veiligheid. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

De gemeente Zeist, inclusief het plangebied 'Zeist Centrum e.o.', maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland' met het economische kerngebied regio Utrecht. Dit betekent dat in deze regio binnen de bundelingsgebieden met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande (verouderde) stedelijke gebieden een deel van de ruimtevraag naar wonen en werken in de periode 2010-2030 moet worden opgelost.

Waterbeleid

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte" uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging moet ernaar gestreefd worden dat de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt kan worden dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is, kunnen maatregelen worden genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'.

Ook is het belangrijk dat er naar gestreefd wordt dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, kunnen zo mogelijk (aanvullend) maatregelen worden getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'.

Verder is het van belang dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent dat bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied een zodanige inrichting wordt gekozen dat afwenteling van eventuele problemen met (grond)waterkwaliteit of –kwantiteit op de omgeving wordt verminderd.

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

3.1.2 Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

Op 29 mei 2009 heeft de Ministerraad op voorstel van de Minister van Ruimte en Milieu ingestemd met het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna te noemen: AMvB Ruimte). Deze AMvB Ruimte heeft van 17 juni tot en met 30 augustus 2009 ter visie gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en langs elektronische weg opmerkingen naar voren kunnen brengen. De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden doordat een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw rijksbeleid in voorbereiding is. De eerste tranche van de AMvB Ruimte ligt nu bij de Raad van State. Naar verwachting zal de eerste tranche begin 2011 in werking treden; de tweede tranche een jaar daarna. De eerste tranche bevat uitsluitend een vertaling van kaderstellende uitspraken. Vooralsnog is geen sprake van nieuw of aanvullend beleid of regelgeving.

Er is vooralsnog geen uitgebreide inhoudelijke samenvatting opgenomen van de AMvB Ruimte. Gelet op het feit dat de eerste tranche van de AMvB geen nieuw of aanvullend beleid bevat gecombineerd met het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig zal zijn met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in de AMvB.

3.1.3 Overige wettelijke kaders

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Vervolgens heeft de provincie deze beleidslijn verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld op 11 november 2008).

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen

zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

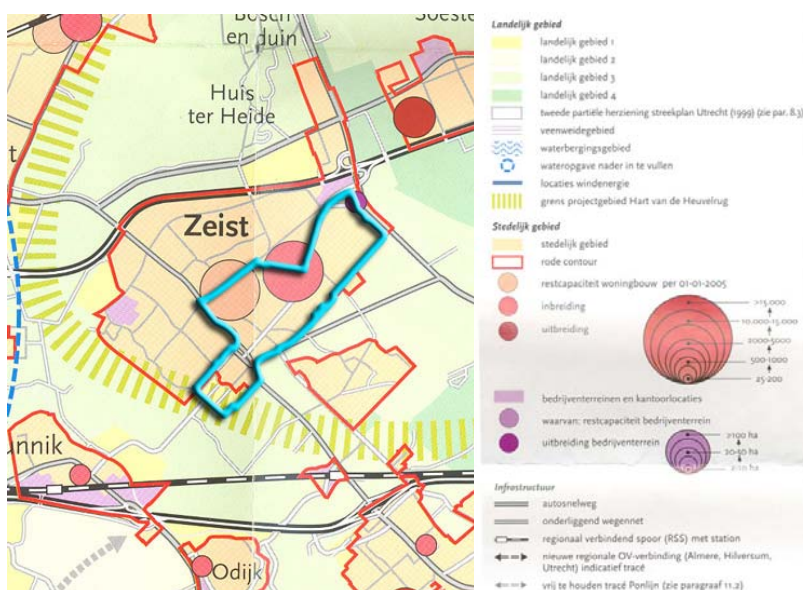
3.2.3 Structuurvisie 2005 – 2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)

Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Zeist van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

Belangrijke hoofdlijnen van het streekplan zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingkernen nastreeft.



Uitsnede streekplankaart met aanduiding plangebied

“Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vinden wij woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing”.

Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Hoewel er in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het bovengenoemde uitgangspunt wel van toepassing op het gebied, aangezien het gebied ‘Zeist Centrum e.o.’ voor het overgrote deel binnen de rode bebouwingscontour ligt (zie bijgaande figuur).

Het meest zuidelijk deel van het plangebied (o.a. voetbalvereniging Jonathan ten zuiden van Slot Zeist) valt buiten de rode contour. Het gebied is aangewezen als ‘Landelijk gebied 1’. Hiermee wordt bedoeld dat een combinatie van functies als recreatie, landbouw en natuur mogelijk is. De nadruk ligt echter op de functie hier recreatieve voorzieningen te treffen die afhankelijk zijn van het stedelijk gebied, inclusief landgoederen en buitenplaatsen met intensief recreatief gebruik.

3.2.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden.

Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied deels binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met het waterwinbelang.

3.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn.

Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater.

In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie.

De gemeente Zeist heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2011. In paragraaf 3.4.6 zal hier nader op in worden gegaan.

3.3 Regionaal beleid

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

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

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

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

In bestaand stedelijk gebied, zoals het plangebied 'Zeist Centrum e.o.' is duurzaam waterbeheer met de trits "vasthouden, bergen en afvoeren" het uitgangspunt.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Structuurvisie Zeist 2020

Op 7 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020" vastgesteld. De Structuurvisie Zeist 2020 bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

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



Uitsnede Structuurvisiekaart: Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 (gedeeltelijk nog in uitvoering) nagestreefd worden

Bron: (ontwerp) Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 (oktober 2010)

Specifiek voor centrum Zeist stelt de gemeente zich ten doel om de regionale positie van het gebied te versterken door er langdurig in te investeren. Daarbij wordt een levendige mix van winkels, cultuur, horeca, wonen en werken beoogd, passend bij de verschillende centrumzones (historisch kwartier, forum, park en centrum). De oude historische structuur is de onderlegger voor ontwikkelingen.

3.4.2 Nota van uitgangspunten Masterplan centrum Zeist

Ter voorbereiding op het nog op te stellen Masterplan Centrum Zeist is een nota van uitgangspunten opgesteld die vooral betrekking heeft op het gebied Voorheuvel-Belcour-Stinkens tot aan de Slotlaan. Deze nota is op 1 december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze zone liggen belangrijke kansen maar tegelijkertijd ook bedreigingen ten aanzien van de aanpak en het versterken van de kwaliteiten binnen het Stedelijk Kerngebied (SKG).

Doel van het masterplan is om de unieke cultuurhistorische kwaliteiten binnen het SKG aan te vullen met een versterkt kernwinkelgebied die in schaal en verschijning passend is ingebed in zijn omgeving.

Hiervoor zijn een negental uitgangspunten geformuleerd die aan de basis moeten staan van elke uitwerking naar een masterplan:

1. Versterken winkelapparaat;
2. Aanpak bibliotheekgebouw;
3. Verbetering kwaliteit openbaar gebied;
4. Aanpak verkeer (langzaam verkeer/auto/expeditie);
5. Aanpak openbaar parkeren;
6. Beeldkwaliteit ontwikkeling, overgang oud en nieuw;
7. Markt als centrumfunctie;
8. Behoud functie bibliotheek/muziekschool in het centrum;
9. Toename wonen.

In dit kader is in de nota van uitgangspunten een ruimtelijk-functioneel onderzoek opgesteld waaruit de volgende conclusies getrokken kunnen worden:

- Versterken en aanpassen van het winkelschema (routing/branchering)
- aanvulling aanbod en passende maatvoering winkelmetrage op de locaties Markt en Stinkens
- Sloop van het huidige bibliotheekgebouw/muziekschool
- Herlocatie van bibliotheek en muziekschool
- Wijziging bestaand verkeersschema
- Keuze voor parkeervariant 3 (combinatie Markt/Voorheuvel).
- Aanpak Voorheuvelplein en Slotlaan
- Ontwikkelen van een drietal woonprojecten (binnengebied van het bouwblok ten noorden van de Voorheuvel, het nieuwe complex op de locatie van de huidige Markt en de Stinkenslocatie).
- Versterken van de groenstructuur
- Herlocatie van de markt

De bovengenoemde conclusies zijn te beschouwen als een keuzeadvies en zijn uiteindelijk een aanvulling op de eerst genoemde doelstellingen en randvoorwaarden voor een uitwerking van een masterplan voor het centrum. De genoemde ontwikkelingen worden derhalve ook niet in dit bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' meegenomen.

3.4.3 Woonvisie 2006-2010

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2006-2010 vastgesteld.

Doelstellingen Woonvisie

De doelstelling van de Woonvisie is: *'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'*. De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht leeftijd en inkomen. Het gaat om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen. Het beleid zet in op het:

1) oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.

Het woningtekort is onwenselijk omdat het de keuzevrijheid en mobiliteit van huishoudens beperkt, vooral voor jonge huishoudens en ouderen. Er wordt meer prioriteit gegeven aan het opvoeren van de woningbouwproductie, met een gemiddelde van 200 woningen per jaar (zonder sloop/nieuwbouw).

2) realiseren van meer keuzevrijheid.

Iedereen die een woning zoekt, moet de kans hebben om uiteindelijk de woning te vinden die wat betreft de kwaliteit het dichtst bij de eigen wensen en financiële mogelijkheden komt. Prioriteit ligt bij goedkope koopwoningen voor starters en toereikende woningen voor ouderen. Door gerichte aandacht op de middencategorie kan de doorstroming van huur- naar koopwoningen op gang gebracht worden.

3) ontwikkelen van een voor alle huishoudens betaalbare en bereikbare woningvoorraad.

De voorraad sociale huurwoningen behoort toereikend te zijn voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep (Besluit Beheer Sociale Huursector), gehandicapten, stathouders, woonwagenbewoners en woongroepen.

4) creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.

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

Differentiatie

Voor de differentiatie van het nieuwbouwprogramma 2006-2010 leiden de geformuleerde uitgangspunten tot het volgende beleid: 30% van de woningen dient in het goedkope segment te worden gebouwd, 45% dient in het middeldure segment te worden gebouwd en de overige 20% mag in het dure segment worden gebouwd.

Andere belangrijke aandachtspunten

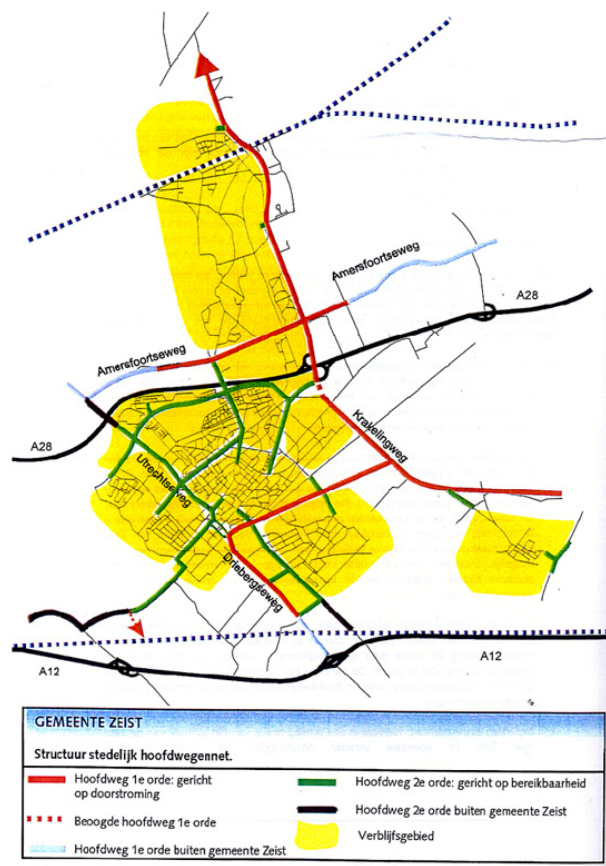
- *Gestapelde bouw/eengezinswoningen*: Op basis van de voorgestelde volkshuisvestelijke differentiatie en de keuze welke woonmilieus verder worden ontwikkeld, zal circa 60 procent van de toegevoegde nieuwbouw uit gestapelde bouw bestaan (intensivering).
- *Levensloopbestendige bouw*: Van belang is dat gestapelde bouw overwegend levensloopbestendig wordt gebouwd.
- *Duurzame woningen*: Het is van belang dat alle nieuwbouwwoningen duurzaam en toekomstgericht worden gebouwd.

Uitgangspunt is dat in nieuwe bestemmingsplannen zo mogelijk invulling gegeven moet worden aan de acties, zoals die in de woonvisie zijn vastgelegd.

Voor puur consoliderende plannen, zoals voorliggend bestemmingsplan, is dit minder van belang.

3.4.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

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



doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2^e orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Binnen het plangebied zijn de Dribergseweg en de Laan van Beek en Royen aangewezen als hoofdwegen van de 1^e orde.

De 2^e Hogeweg, de Waterigeweg, de Utrechtseweg, de Schaerweijdelaan, de Bergweg (deels), de 1^e en 2^e Dorpsstraat, de Lageweg, de Montaubanstraat en de Boulevard zijn hoofdwegen van de tweede orde. Het beleid is erop gericht een maximumsnelheid van 50 km/u te hanteren, de verkeersregelinstanties (VRI's) naar gelang de gewenste verkeersstroom juist af te stellen en de wegen passend in te richten. De overige wegen in het plangebied zijn verblijfsgebieden danwel woonerven. In de verblijfsgebieden geldt een maximumsnelheid van 30 km/u en heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer.

Bovendien ligt in het plangebied een groot aantal hoofdfietsroutes. Het gaat daarbij om de Zinzendorflaan, de Slotlaan, de 1^e en 2^e Dorpsstraat, de 1^e en 2^e Hogeweg, de Oude Arnhemseweg, de Woudenbergseweg, de Steynlaan, de Bergweg, de Voorheuvel, de Rozenstraat en de Dwarsweg.

3.4.5 Groenstructuurplan

Op 6 september 2011 heeft de gemeenteraad het Groenstructuurplan vastgesteld. Duidelijk is dat het groen in Zeist een bijdrage levert aan cultuurhistorische waarden, natuur- en landschappelijke waarden, gebruiksmogelijkheden, beeldkwaliteit, de gezondheid van de inwoners van Zeist en de fysieke kwaliteit van de leefomgeving, de leefbaarheid van buurten en de economische ontwikkeling van de gemeente. De beleidsvisie voor het groen in Zeist gaat uit van onder meer de volgende inhoudelijke beleidslijnen, welke ook van belang zijn voor het plangebied:

- Het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist;
- De verschillen per landschapstype koesteren, zichtbaar houden en versterken in beeldopbouw, soorttoepassing en in beheer;
- Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude wegen;
- Inzetten op bomen en lanen als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist;
- Het bevorderen van het doorlopen van landschappelijke structuren in de directe woonomgeving van mensen;
- Het koesteren, behouden en versterken van het Zeister profiel van bomen in gras als typisch Zeister kenmerk;

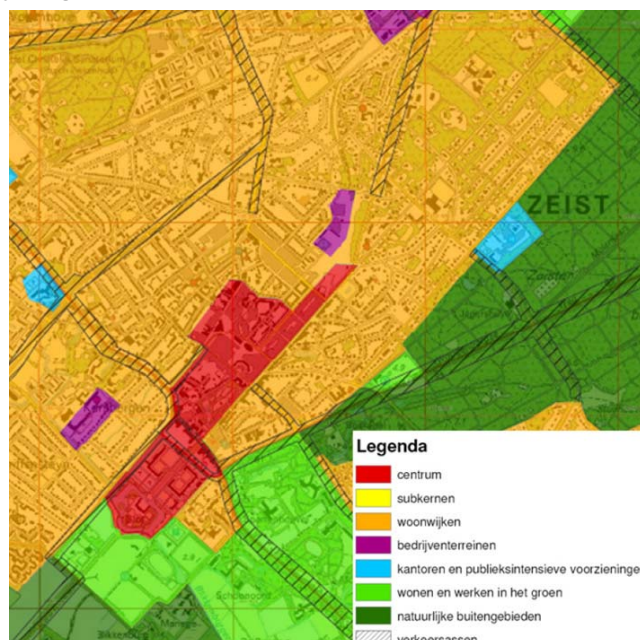
- Maximaal ruimte bieden voor gebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden, en bij voldoende ruimte verschillende groenfuncties combineren middels zonering;
- De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt;
- Bij voldoende ruimte natuurontwikkeling en –beleving in de woonomgeving bevorderen;
- Het belang van de privé tuinen voor de groenstructuur benadrukken.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de (waardevolle) groenstructuren worden vastgelegd.

3.4.6 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Het gemeentelijk milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

De Zeister milieuopgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en



Gebiedstypen 'Zeist Centrum e.o.'
Bron: Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011

verkeersassen. In het plangebied komen de volgende gebiedstypes voor: Centrumgebied Zeist (zie ook bijgaande figuur):

- Woonwijken;
- Centrum;
- Wonen en werken in het groen;
- Bedrijventerrein.

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

3.4.7 Welstandsnota

Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet.

Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. Per deelgebied en per welstandsniveau kunnen de loketcriteria verschillen.

De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen, en van specifieke objecten, zoals instellingsterreinen of landgoederen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat.

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

Het plangebied 'Zeist Centrum e.o.' bestaat uit diverse samenhangende deelgebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgesteld.

Het betreft onder andere de deelgebieden 'Centrumgebied', 'Ruime villawijken', 'Tuindorpbuurtten en centrum-wonen' en 'Stichtse Lustwarande'. Voor een volledige beschrijving van de welstandscriteria wordt verwezen naar de Welstandsnota 2008.

3.4.8 Gemeentelijk monumentenbeleid


In het plangebied zijn diverse gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze zijn beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke Monumentenverordening. Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument (de voormalige monumentenvergunning) noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. In het bestemmingsplan zijn derhalve geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.






Daarnaast bevat het plangebied een aantal cultuurhistorische gebieden en (laan)structuren, zoals de (Verlengde) Slotlaan, de Homeruslaan, de Platolaan en de Prof. Lorentzlaan. Deze gebieden en structuren genoten in het recente verleden bescherming (via de Monumentenverordening) als gemeentelijke monumentale structuur, ook wel attentiegebieden genoemd. Door het gewijzigde monumentenbeleid worden dergelijke gemeentelijke monumentale structuren niet langer beschermd via de Monumentenverordening maar via het bestemmingsplan. In paragraaf 5.9.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.9 Gemeentelijk archeologiebeleid

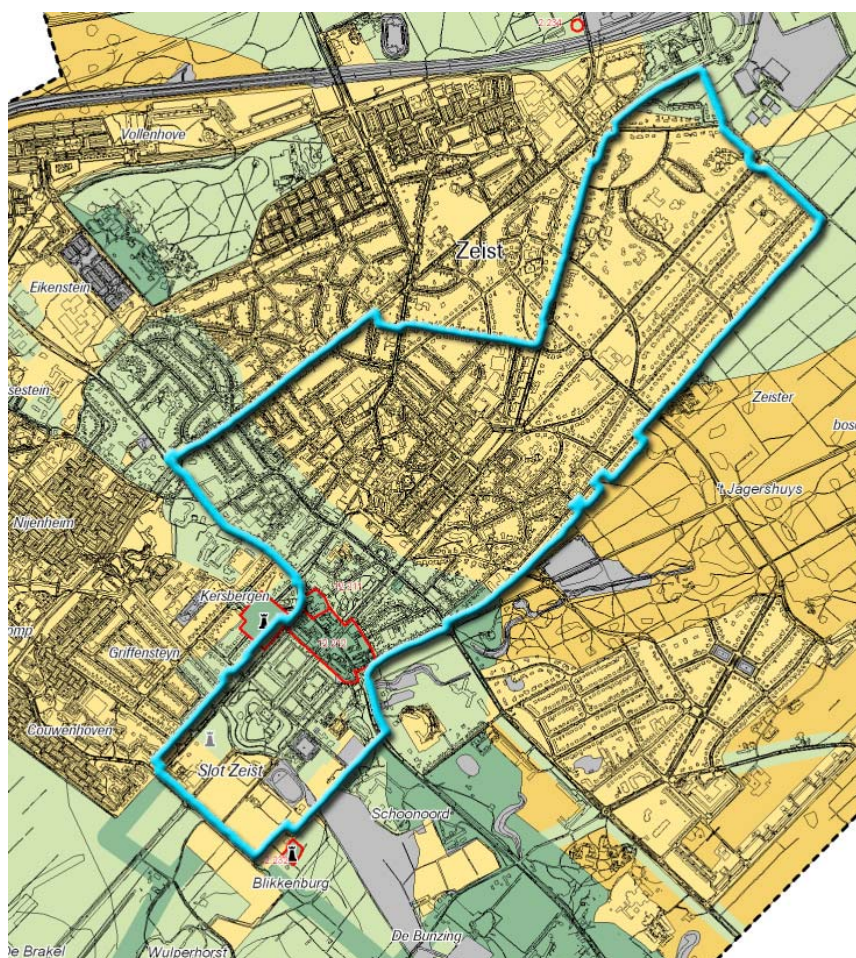
De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) 2007 (zie ook paragraaf 5.8). Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Hierop heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

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

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m2 en/of gelegen binnen een straal	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig

Hoog		van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied

(bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

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

Een klein deel van het plangebied valt in de 'zone met geen verwachting'. Hier zijn eveneens geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

De 19^e-eeuwse buitenplaatsenzone in het plangebied, grofweg gelegen tussen de Utrechtseweg, Oude Arnhemseweg en Driebergseweg, alsook het gebied rondom Slot Zeist en een gebied nabij de Boulevard/Wallenburg, heeft een 'middelhoge verwachting'. Hiervoor geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, maar voor plangebieden waarvan het oppervlak 1.000 m² of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Verder valt het gebied ten noorden van de Lageweg (Het Rond e.o.) in de 'zone met een hoge verwachting'. Ditzelfde geldt voor een aantal woningen aan de Waterigeweg, een perceel aan de 2^e Hogeweg en de woningen in het gebied tussen de Laan van Beek en Royen en de Krullelaan. Hiervoor geldt dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij plangebieden groter dan 100 m². Overigens is het gebied ten noorden van de Lageweg (Het Rond e.o.) ook als AMK-terrein aangeduid.

In paragraaf 5.9.1 wordt nader op de bescherming van de archeologische aspecten ingegaan.

3.4.10 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist is vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. In paragraaf 5.7 de 'waterparagraaf' wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.4.11 Parkeerbeleidsnota (2004)

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: 'Stedelijk kerngebied', 'Centrum schil' en 'Woonwijken/buurten'. Aan de hand van diverse modellen zijn per gebied uitgangspunten geformuleerd.

Voor het 'stedelijk kerngebied' is het bereikbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten voor dit model zijn:

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

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

oor de gebieden 'centrum schil' en 'woonwijken/buurtten' is het leefbaarheidmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

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

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners. De richtlijn is een parkeerdruk (bezettingsgraad van het aantal beschikbare parkeerplaatsen) van maximaal 90%.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota zijn bovendien parkeernormen vastgelegd, gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Deze parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

Aangezien in voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt wordt voor de parkeernormering verwezen naar de parkeerbeleidsnota.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De bestaande (planologische) situatie staat centraal. Dit vanwege het feit dat actualisatie van de bestemmingsplannen hier het doel is. Nieuwe ontwikkelingen die zich in de toekomst hier voordoen zullen mogelijk gemaakt moeten worden middels een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning (voorheen projectbesluit of een partiële herziening van het bestemmingsplan).

Wel zijn in het bestemmingsplan diverse gebieden aangeduid waarvoor een 'wro-zone wijzigingsbevoegdheid' geldt. De functiewijzigingen die op deze locaties mogelijk worden gemaakt zijn eveneens een vertaalslag van de vigerende rechten.

Voor het overgrote deel van de situaties in het plangebied kan de actualisering plaatsvinden waarbij geen of nauwelijks discrepantie ontstaat tussen de nieuwe bestemming en regeling in het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' ten opzichte van de oude vigerende situatie en mogelijkheden. Er is echter een aantal gebieden waarvoor nadere aandacht en een specifieke bestemmingsregeling nodig is. Deze gebieden zijn reeds in de 'Uitgangspuntennotitie' aan de orde geweest en worden in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. In het vervolg van dit hoofdstuk (paragraaf 4.3) wordt hier nader op ingegaan.

In eerste instantie volgt een beschrijving van de algemeen voorkomende functies. Daarna sluit de planbeschrijving aan bij de deelgebieden die in dit bestemmingsplan worden onderscheiden, te weten:

- Deelgebied 1: Winkelcentrum en forumgebied;
- Deelgebied 2: De Schil;
- Deelgebied 3: Slot Zeist e.o.;
- Deelgebied 4: Het Lyceumkwartier.



Overzicht deelgebieden

4.2 Functies en bestemmingen op hoofdlijnen

4.2.1 Wonen

Vooraf in de gebieden rondom het centrumgebied van Zeist blijft de woonfunctie de hoofdfunctie. De bestaande situatie staat centraal. De huidige woningen in de diverse buurten worden conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen, middels de bestemming 'Wonen'.

Om de bestaande situatie te behouden zijn bouwvlakken/bouwstroken aangewezen. Woningen (hoofdgebouwen) mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is alleen bebouwing toegestaan in de vorm van erfbebouwing (bijgebouwen en overkappingen en andere bouwwerken). Uitgangspunt is om de bestaande bouwwijze - aaneengebouwd, gestapeld, twee-aaneen of vrijstaand – vast te houden. Hiermee wordt mede het behoud van het karakter van het gebied gewaarborgd. Daarom wordt de bouwwijze (*[vrij]*, *[tae]*, *aeg* en *[gs]*) in de verbeelding aangeduid. Daarbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' ook vrijstaande woningen zijn toegestaan. Als er conform de geldende bestemmingsregeling uitsluitend halvvrijstaande woningen zijn toegestaan is er een extra aanduiding 'vrijstaand uitgesloten' opgenomen. Dit komt vooral voor bij de woningen aan de Waterigeweg, nabij het Slot Zeist.

Ook de bouwvlakken zijn qua omvang en situering afgestemd op de reeds geldende situatie, en worden in voorliggend bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen. Om er voor te zorgen dat er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig blijft is er in de planregels een nadere bouwregel opgenomen: "binnen een bouwvlak mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen". Als deze afstand in de bestaande situatie al minder is dan 3 meter mag deze afstand niet verkleind worden.

Voor de woningen in het Lyceumkwartier is echter een andere regeling van toepassing die voortvloeit uit de geldende bestemmingsplanregeling, aangezien de afstanden tussen de hoofdgebouwen in de regel groter zijn dan de genoemde 6 meter. Hierop is in het voorliggende bestemmingsplan een tweetal aanvullende bepalingen opgenomen:

- ter plaatse van de aanduiding 'minimum afstand zijdelingse perceelsgrens' dient binnen het bouwvlak de aangeduide afstand tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen;
- ter plaatse van de aanduiding 'minimum afstand onderling' dient binnen het bouwvlak de aangeduide onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen van vrijstaande of twee aaneen gebouwde woningen in acht te worden genomen.

De maximale goot- en bouwhoogtes (respectievelijk 6 en 11 meter) zijn veelal gebaseerd op de bestaande situatie en zijn vastgelegd in de planregels. Als er afwijkende hoogtes gelden zijn deze op de verbeelding aangeduid. Vooral voor de woningen in het Lyceumkwartier is dit geval.

Erfbebouwing

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. 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.

In de gemeente Zeist wordt daartoe de volgende bijgebouwenregeling gehanteerd in het stedelijke gebied. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 40 m², plus 2% van het bouwperceel met een maximum van 100 m². Op grote kavels is dus meer mogelijk dan op kleinere kavels. Bij kleine kavels ondervinden de burenen namelijk doorgaans eerder hinder van de bebouwing op het naastgelegen erf dan bij grote kavels en voorkomen moet worden dat kleine achtererven helemaal dichtslibben met bebouwing.

De gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel. Erfbebouwing mag uitsluitend opgericht worden op het zij- en achtererf. Verder zijn er voor bijgebouwen beperkingen ten aanzien van hoogte (gothoogte max. 3 m en bouwhoogte max. 4,5 m), de afstand tot de voorgevelrooilijn (minimaal 3 m) en de bouwvorm (dakhelling niet meer dan 60 graden).

Vermeldenswaardig is dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht.

Echter, bij vergunningsvrij bouwen is de initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Beroep- of bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie behoren ook beroep- of bedrijf aan huis te worden gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie primair in stand dient te blijven en dat extra bouwmogelijkheden voor niet-woonfuncties in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan, zolang dit inpandig gebeurt en op een beperkt oppervlak van de woning. Om hinder voor de woonomgeving te voorkomen gelden er voorwaarden voor het medegebruik van de woning voor beroeps of bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte

ten behoeve van de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, tot een maximum van 100 m². Verder mag er geen detailhandel plaatsvinden.

Tuinbestemming

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de woningen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, worden de bij de woningen behorende (voor)tuinen als 'Tuin' bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair. De bestemming 'Tuin' is een vertaling van de in de geldende plannen aangeduide zone 'gebied bijgebouwen toegestaan' in relatie met de aanduiding 't' (tuin).

4.2.2 Bedrijven

Verspreid over het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen. De huidige bedrijven hebben zich hier in de loop van de tijd ontwikkeld, maar zitten fysiek veelal aan de grenzen van hun groei. Fysiek is uitbreiding op de betreffende percelen nauwelijks nog mogelijk en vanwege de vaak aanwezige woonbebouwing is verdere uitbreiding of verzwaring ook niet wenselijk. Voorkomen dient te worden dat indien één van deze bedrijven verdwijnt, er op de bedrijfslocatie een nieuw bedrijf gevestigd wordt dat meer overlast gaat veroorzaken voor de omgeving. Het uitgangspunt is daarom een positieve 'maatbestemming' voor de bestaande bedrijven. Deze maatbestemming heeft vooral betrekking op de zwaardere categorie bedrijvigheid, vanaf categorie 3.1 (zie ook paragraaf 5.2).

Daarom is het beleid van de gemeente er al enkele jaren op gericht om bedrijvigheid in woonomgevingen te verplaatsen naar een bedrijventerrein, zodat een herstructurering plaatsvindt van de bestaande bedrijfslocaties plaats kan vinden en een meer passende functie ontwikkeld kan worden, zoals de woonfunctie. In de momenteel geldende bestemmingsplannen is in dit kader op diverse bedrijfslocaties reeds een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

4.2.3 Groenstructuren en water

Zoals uit paragraaf 2.3 blijkt zijn er diverse groengebieden/structuren die vermeldenswaardig en het behouden waard zijn. Net als in de momenteel vigerende bestemmingsplannen is het uitgangspunt om deze karakteristieke en landschappelijke groenstructuren (parken, waterlopen en oevers, etc.) ook als zodanig te bestemmen en te beschermen. Hierop is reeds in de momenteel nog geldende bestemmingsplannen veelal onderscheid aangebracht in de bestemming 'Groen' (rest- en siergroen) en 'Groen-Beeldbepalend'. Voor laatstgenoemde bestemming is een specifieke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

zijnde, of van werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) van toepassing gericht op het behoud en versterken van het groene en natuurlijke karakter van de genoemde elementen. Het gaat daarbij vooral om de groengebieden in het Wilhelminapark (nabij Bethanieplein en Huydecoperweg), het Walkartpark, de groengebieden aan de Utrechtseweg (als onderdeel van de Sitichtse Lustwarande) en de groenstructuren nabij het Slotcomplex die vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijn.

Ook in het voorliggende bestemmingsplan is eenzelfde onderscheid in de groenbestemmingen aangebracht.

Net als in de vigerende bestemmingsplannen is het uitgangspunt dat op gronden met de bestemming 'Groen-Beeldbepalend' geen bouwmogelijkheden zijn toegestaan, tenzij hiervoor een aanduiding is opgenomen (bijvoorbeeld het gebouw ten behoeve van het parkeerbeheer in het Walkartpark)

De groenstructuur wordt verder mede bepaald door het groene karakter van een groot aantal wegprofielen. Bij wegen met een belangrijke cultuurhistorische waarde, dan wel beeldbepalende waardevolle laanstructuur, wordt bescherming geboden aan de groene structuur middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie -2' (zie ook onder 5.9.2) en is niet zozeer een groenbestemming opgenomen. Bescherming van waarden vindt onder andere plaats middels een aanlegvergunningstelsel en een kapverbod.

Water is vooral in de omgeving van het Slotcomplex aanwezig (zoals Karpervijver) en wordt ook als zodanig bestemd. Dit water heeft, naast dat het belangrijk is voor de ruimtelijke kwaliteit en structuur, ook vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een functie.

De waterpartijen in de diverse parken (Walkartpark, Wilhelminapark) zijn weliswaar belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit, en daarmee onderdeel van de beeldbepalende (groen)structuur, maar zijn vanuit waterhuishoudkundig oogpunt minder van belang.

4.2.4 Verkeersstructuur

Het uitgangspunt voor de bestemming 'Verkeer' is dat de bestaande verkeersstructuur gehandhaafd wordt. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, (wijk)ontsluitingswegen, woonstraten en/of verblijfsgebieden, aangezien er in de bestemmingsomschrijving nauwelijks significantie verschillen zijn aan te geven die relevant zijn.

Derhalve wordt de totale verkeersstructuur als 'Verkeer' bestemd. Binnen de verkeersbestemming is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige maatregelen. Binnen de bestemming verkeer is dus enige flexibiliteit mogelijk.

Zoals genoemd hebben een aantal wegen in het plangebied (met name in het Lyceumkwartier) ook een belangrijke cultuurhistorische waarde, zoals de (Verlengde) Slotlaan, de Homeruslaan, de Platolaan en de Prof. Lorentzlaan. Ter bescherming is in dit kader een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie -2' opgenomen (zie ook onder 5.9.2).

4.3 Functies en bestemmingen per deelgebied

4.3.1 Winkelcentrum en forumgebied

Winkelcentrum

Voor het (kern)winkelgebied, grofweg het 'carré' rondom de Slotlaan, Steynlaan, Voorheuveel en 1^e Hogeweg, is de bestemming 'Centrum-1' opgenomen. Binnen deze bestemming is detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening toegestaan. Wonen is daarbij uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, tenzij het is aangeduid (met uitzondering van bestaande situaties).

De bestemming 'Centrum-1' is gebruikt voor het overzetten van de bestemming Centrumdoeleinden uit de Schil. Hier kunnen naast detailhandel diverse andere functies worden toegestaan, zoals publiekgerichte dienstverlening (reis- en uitzendbureaus, banken etc.), wonen, verschillende soorten horeca. Het gaat daarbij vooral om lichte en middelzware horecafuncties. Onder lichte horeca wordt vooral (winkel)ondersteunende horeca verstaan en middelzware horeca betreffen cafés, restaurants, lunchrooms, brasseriën, hotels e.d. De zware horeca, zoals een discotheek, bar/dancing, is op de verbeelding aangeduid als 'horeca van categorie 5'.

De ambachtelijke bedrijvigheid is overgenomen uit de bestemmingsplannen Rehabilitatiegebied, Cronjélaan en Slotlaan/Antonlaan. De is middels een specifieke aanduiding op de verbeelding weergegeven. De maatschappelijke functies (sociaal/culturele instellingen) zijn overgenomen uit de Slotlaan/Antonlaan, en hebben een overeenkomstige bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

Om de aaneengesloten, publiekgerichte functies in het winkelgebied te beschermen mogen binnen de bestemming "Centrum-1" op de begane grond geen nieuwe woonfuncties ontstaan. Als er in de bestaande situatie woonfuncties op de begane grond aanwezig zijn, zijn deze wel positief bestemd. In de bijbehorende regels van dit bestemmingsplan is namelijk gebruik gemaakt van een nadere specificatie bij de toegestane functies. Door het gebruik van de noot¹⁾ of noot²⁾ is de bepaling toegevoegd: "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding" of "op de bestaande plaats en in de bestaande omvang". Door de toevoeging van deze noten is bepaald dat de toegestane functie niet zomaar overal wordt toegestaan, maar bijvoorbeeld alleen waar deze functie in de bestaande situatie al voorkomt.

Binnen het centrumgebied is ook een woongebied aanwezig (omgeving Costerlaan, Torenlaan en Antanlaan), afgewisseld met een aantal maatschappelijke functies en bedrijvigheid. De woningen zijn afhankelijk van de typologie bestemd als 'Wonen' met de nadere aanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld'.

Overigens was het gebied langs de Antonlaan in het bestemmingsplan Kern Zeist uit 1967 bestemd voor parkeerterrein. Die bestemming is echter nooit gerealiseerd. De bestaande woningen langs de Antonlaan zijn altijd blijven staan en er zijn ook geen plannen om dat te veranderen. De huidige situatie staat centraal en wordt als zodanig bestemd.

Ditzelfde geldt min of meer voor het woonhofje aan de 1^e Hogeweg. Dit woonhofje, waarvan een groot aantal als monument is aangewezen, heeft in het bestemmingsplan Kern Zeist uit 1967 de bestemming 'Winkelbebouwing in hoofdzaak' met een uitwerkingsplicht. Die winkelbestemming is echter nooit gerealiseerd en het is op dit moment ook niet meer de bedoeling hier winkels te realiseren. De bestemming 'Wonen' is derhalve het uitgangspunt.

Overigens zijn de hoekpanden wel binnen de bestemming 'Centrum-1' opgenomen, mede in verband met in het verleden verleende vrijstellingen.

Bijzondere aandacht in het centrumgebied verdient ook de parkeersituatie en dan met name de parkeergarages. Zoals uit de beschrijving in hoofdstuk 2 blijkt zijn er in het (kern)winkelgebied een groot aantal openbare parkeergarages aanwezig. Deze hebben een aanduiding 'parkeergarage' gekregen. De garages liggen veelal op maaiveld, waarboven (deels) gewoon wordt, zoals bij de parkeergarages aan de Weeshuislaan en Achterheuvel.



Parkeersituatie aan de Weeshuislaan

Locatie Eneco en Stinkens

Zoals reeds genoemd worden nieuwe ontwikkelingen die nog niet onherroepelijk zijn in termen van risico's en procedures, niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Om die reden is voor de Enecolocatie voorlopig de geldende bestemmingsregeling uit het 'vorige bestemmingsplan' overgenomen. Mocht er tijdens de planprocedure van dit bestemmingsplan nog een definitieve beschikking afkomen, dan kan het bestemmingsplan daarop nog worden aangepast. Mocht dat niet lukken dan moet een 'eigen' planologische procedure doorlopen worden.

Voor de Stinkenslocatie zijn inmiddels plannen in voorbereiding. Om te voorkomen dat er 2 regelingen in 2 verschillende plannen voor deze locatie worden vastgesteld, is de Enecolocatie uit het onderhavige bestemmingsplan geschrapt. Voor de Enecolocatie zal een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

Forumgebied

Het gebied grenzend aan Het Rond (het Kwadrant) is een gemengd gebied waar vooral het publieksgerichte en dienstverlenende karakter van de functies centraal staat, wat ook tot uitdrukking komt in de verschillende bestemmingen die zijn opgenomen.

Aansluiting is gezocht bij de bestemming 'Forum Doeleinden' en 'Forumondersteunende doeleinden' zoals die destijds in het bestemmingsplan 'Het Rond' zijn aangegeven. Die bestemmingen werden in het bestemmingsplan 'Het Rond' als volgt toegelicht:

"Het gebied gelegen aan het Rond en de Dorpsstraten vormt de schakel tussen het winkelcentrum van Zeist en het culturele centrum in de vorm van Slot Zeist. Van oudsher vervult het gebied een belangrijke forumfunctie waar publieke en culturele zaken centraal staan in combinatie met horecadoeleinden, en congres en andere facilitaire doeleinden voor de bezoekers van de hotel en/of congresfunctie. Het beleid is gericht op de versterking van deze "forumfunctie". Daartoe hebben de bestaande forumfuncties een positieve bestemming gekregen (Raadhuis, Theater-hotel-restaurant Figi, Hermitage en Postkantoor) en is de nieuwvestiging van andere forumfuncties (bijvoorbeeld een museum, de VVV) mogelijk gemaakt."

"In dit bestemmingsplan (Het Rond, redactie) staat het Forum, gelegen aan Het Rond, centraal. Het begrip Forum is afkomstig uit het oude Rome en vormde daar de marktplaats waar het volk samen kwam om de publieke zaak in het openbaar te bespreken. In die functie ligt de kern besloten van wat met dit plan voor het Forum is beoogd. Een levendige plaats om te verblijven waar publieke maar ook particuliere diensten worden verleend, in de vorm van het Raadhuis en een gemeentelijke publieksbalie, het theater-hotel-restaurant Figi, het postkantoor nieuwe stijl met aanvullende diensten en het hotel-café-restaurant Hermitage. Het bestemmingsplan bevat een gedetailleerde planologisch juridische regeling voor Het Rond en omgeving."

Gezien het specifieke karakter van beide bestemmingen is in dit bestemmingsplan een bestemming 'Centrum-2' en 'Centrum-3' geïntroduceerd.

De bestemming 'Centrum-2' is opgenomen voor Figi, Postkantoor en de Hermitage. Het is de bedoeling hier uitsluitend "dragende forumfuncties" toe te staan en "aanverwante functies" (dienstverlenende kantoren, bedrijven en detailhandel) op de begane grond te weren, teneinde een "levend" gebied te creëren en de dragende functies daadwerkelijk te concentreren aan het Rond. Daarnaast is een bestemming 'Centrum-3' (de voormalige Forumondersteunende doeleinden) opgenomen voor het gebied onmiddellijk grenzend aan het Forum. Hier zijn behalve de "dragende forumfuncties" (bijvoorbeeld een museum of de bibliotheek) ook forumondersteunende functies toegestaan. Daarbij gaat het om forumondersteunende detailhandel, kantoren en bedrijven. Deze functies kunnen als forumondersteunend worden aangemerkt als ze deels publiekgericht zijn, deels dienstbaar zijn aan het publiek en een service moeten verlenen die aanvullend is op het verblijf in het Forum. Eén en ander moet in de inrichting van de gebouwen tot uiting komen in de vorm van bijvoorbeeld een publieksbalie of showroom. Enkele voorbeelden van forumondersteunend zijn: kantoren in de vorm van serviceverlening door bank, notaris, andere adviseurs, luchtvaartmaatschappijen; of serviceverlening door bedrijven in de vorm van een kleermaker, een schoenmaker, een fotograaf, en detailhandel in de vorm van galleries, kunst- en antiekzaken, een winkel in bruidsjurken enz.

Bovendien zijn binnen de bestemming 'Centrum-2' diverse lichte en middelzware horecafuncties toegestaan. Onder lichte horeca wordt vooral (winkel)ondersteunende horeca verstaan en middelzware horeca betreffen cafés, restaurants, lunchrooms, brasseriën, hotels e.d. Binnen de bestemming 'Centrum-3' is alleen middelzware horeca toegestaan als deze op de verbeelding is aangeduid.

De appartementencomplexen aan de Waterigeweg en aan de Lageweg zijn bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'gestapeld'. Specifiek voor de appartementencomplexen aan de Lageweg (vergeleken met de omgeving relatief nieuwe bebouwing) is een bouwaanduiding opgenomen die recht doet aan het in het verleden gesloten convenant: "de bouwhoogte van de appartementencomplexen mag niet meer dan 14 meter bedragen, met dien verstande dat deze hoogte kan worden overschreden met één bouwlaag van ten hoogste 3 meter, die 3 meter terugligt achter de voorgevel en zijgevel en die zich in de breedte uitstrekt over maximaal 40% van de voorgevel".

Voorts is aan de 1^e en 2^e Dorpsstraat de bestaande situatie vastgelegd middels een bestemming 'Gemengd', eventueel voorzien van de aanduiding 'horeca van categorie 5'. Het betreft in dit geval horeca van de 'zwaarste' categorie, zoals een discotheek, bar/dancing. Daaraan is wel een passieve uitsterfregeling gekoppeld. Als het bestaande gebruik wordt beëindigd, is de zware horeca ter plaatse niet langer toegestaan.

Conform de geldende planologische situatie is 'bij recht' achter de gebouwen Beek en Royen en de Kosmos uitbreiding mogelijk.

Achter hotel Figi is een grote parkeergarage aanwezig, die overeenkomstig is aangeduid. De garage heeft twee in- en uitgangen, aan de Jufferstraat en aan de Laan van Beek en Royen. Het aangrenzende appartementencomplex is bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'gestapeld'.

De bebouwing direct grenzend aan de Slotlaan, tegenover het Walkartpark, is bestemd als 'Centrum-1'. Dit betreft de meer reguliere centrumbestemming (detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, en wonen boven de begane grond) zoals die ook in het noordelijk gelegen (kern)winkelgebied is opgenomen.

Ten westen van het Walkartpark is vooral een woonfunctie aanwezig, gecombineerd met een aantal maatschappelijke functies, waaronder de Walkartkerk en het politiebureau. Deze worden middels de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' in het plan opgenomen, waarbij het politiebureau in verband met de bijbehorende hindercategorie ook specifiek in aangeduid.

Uitbreiding gemeentehuis, Het Rond Vierde Kwadrant

Het bedrijf van autodealer Ford Broekhuis (voorheen 'Renes') op de hoek Kerkweg – Maurikstraat verhuist naar een andere locatie in Zeist, waardoor ruimte ontstaat om het gemeentehuis uit te breiden. Verder wordt tussen Het Rond, de 1^e Dorpsstraat en het Walkartpark 100 woningen gebouwd, plus een ondergrondse parkeergarage met 200 parkeerplaatsen.

Ook wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht, waarbij het groen van het Walkartpark zoveel mogelijk wordt doorgetrokken tussen de bebouwing. Het plan bevat kleinschalige woningbouw die een brug slaat tussen de dorps



*Vogelvluchtaanzicht van de beoogde ontwikkelingen, gezien vanaf de 1^e Dorpsstraat
Bron: Masterplan*

bebouwing aan de Kerkweg en de meer stedelijke bebouwing aan de Slotlaan. Door de bouw van de huurappartementen en de aanbouw aan het gemeentehuis, wordt de gevelwand aan de 1^e Dorpsstraat weer aaneengesloten: de 'gaten' die in de loop der tijd tussen de woningen zijn ontstaan, worden daarmee gevuld.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Het Rond-Vierde Kwadrant 2009' opgesteld dat op 21 april 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. De uitgangspunten en bijbehorende bestemmingen zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

In het deelgebied 'Winkelcentrum en forumgebied' zijn diverse wijzigingsgebieden en opgenomen die op de verbeelding met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' zijn aangeduid, met een volgnummer.

Wijzigingsgebied 6

Ook voor het garagebedrijf aan de 1^e Dorpsstraat (tussen 12a en 16) is een wijzigingsgebied (nr. 8) opgenomen. De bestemming 'Bedrijf' kan in dit kader worden gewijzigd in de bestemming 'Centrum-3'.

4.3.2 De Schil

Omgeving Hoog Beek en Royen

Het gemengde milieu van woon-, bedrijfs- en detailhandelsfuncties aan de 2^e Hogeweg, een gebied dat aansluit op het centrummilieu van de Slotlaan en daardoor als uitloper bepaalde centrumvoorzieningen aantrekt, wordt als 'Gemengd' bestemd. Deze bestemming stelt ruimtelijk en functionele beperkingen aan de omvang en aard van de vestiging van niet-woonfuncties. Dit ter bescherming van de woon- en verblijfsfunctie tegen effecten van te hoge dynamiek vanuit bedrijfsfuncties en het aangrenzende centrummilieu. De 2^e Hogeweg behoort niet tot het gebied waar de centrumdoeleinden van toepassing zijn, omdat eveneens een woonomgeving aanwezig is. De woningen zijn afhankelijk van de typologie bestemd als 'Wonen' met de nadere aanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld'. Een aantal woningen, vooral nabij de 2^e Hogeweg hebben bovendien de aanduiding 'bedrijf' gekregen. Het betreft vooral bedrijvigheid in en achter de woningen die qua omvang de standaardregeling van 'bedrijf aan huis' zijn ontstegen. De ruimtelijke karakteristieken van de woonpanden zijn echter behouden.

Wilhelminapark

De ruime groene opzet van de verkaveling in deze buurt, in combinatie met de stedenbouwkundige en architectonische samenhang van het villapark als complex van villa's en andere gebouwen, straten en lanen, een centraal park en een plein, staat in centraal in de bestemmingsregeling voor dit gebied. De woonbestemming met de nadere aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' domineert in dit gebied. Bovendien zijn er in dit gebied diverse kantoorfuncties aanwezig, die veelal met de aanduiding 'kantoor' in het plan zijn opgenomen. Het betreffen veelal woonpanden waarbinnen kantoorfuncties zijn gevestigd die de standaardregeling van 'beroep aan huis' zijn ontstegen. De ruimtelijke karakteristieken van de woonpanden zijn echter behouden.

Ondanks dat het grootste deel van gebied in beslag wordt genomen door woonfuncties zijn er toch een aantal andere functies te vinden. Het gaat hier met name om een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken en verzorgingstehuizen. Deze voorzieningen worden in dit bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'. In dit kader verdient het terrein achter het Bethanieplein bijzondere aandacht. De bestaande schoolgebouwen op het binnenterrein waren in het bestemmingsplan De Schil bestemd voor 'Maatschappelijke doeleinden' en hadden enige uitbreidingsruimte gekregen. Aan deze bestemmingsregeling is gedeeltelijk goedkeuring door Gedeputeerde Staten onthouden. Pogingen tot reparatie van deze bestemmingsregeling zijn tot op heden niet gelukt. Vanuit de woonomgeving waren er vooral bezwaren tegen de hinder van het af en aan rijden van busjes voor de leerlingen van de 'Van Lieflandschool'. Verder

hadden omwonenden problemen met de mogelijkheid om het binnenterrein te onderkelderen voor een gebouwde parkeermogelijkheid, dit in relatie tot rust en de ecologische waarde van het binnenterrein.

Op het binnenterrein is een semi-permanent gebouw in gebruik bij de basisschool 'Het Spoor'. Voor de Van Lieflandschool wordt geopteerd voor een nieuw gebouw elders in de gemeente. Het is de bedoeling dat bij vertrek van de Van Lieflandschool het leegkomende permanente gebouw wordt gebruikt door het Spoor, en dat de semi-permanente gebouwen op het binnenterrein worden afgebroken.

Derhalve is gekozen voor een bestemmingsregeling om de op dit moment aanwezige schoolgebouwen qua voetprint en bouwhoogte exact op te nemen. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid (nr. 19) opgenomen om er voor te zorgen dat bij vertrek van de Van Lieflandschool het semi-permanente gebouw wordt afgebroken en dat het Spoor doorschuift naar de gebouwen van de Van Lieflandschool. De bestemming voor de scholen zal daarbij niet wijzigen. Die blijft 'Maatschappelijk'.

Omgeving Steijnlaan en Dalweg

Zoals bij de beschrijving van de huidige situatie reeds is genoemd, vormt de Steijnlaan een verbinding tussen de Slotlaan en de Bergweg, en markeert tevens de grens van het centrumcarré. In deze centrum-perifere situatie bevindt zich aan de Steijnlaan een kleinschalig publieksgericht mengmilieu van zowel wonen, detailhandel, horeca als dienstverlening. Handhaving van het gedifferentieerde aanbod aan publieksgerichte functies en de woonfunctie is uitgangspunt, waartoe de bestemming 'Gemengd' is toegepast die het gedifferentieerde karakter bevestigt en een zekere flexibiliteit biedt ten aanzien van functionele dynamiek. Deze bestemming stelt ruimtelijk en functioneel beperkingen aan de omvang en aard van bedrijven en andere niet-woonfuncties, ter bescherming van de woon- en verblijfsfunctie tegen effecten van te hoge dynamiek vanuit het centrummilieu en bedrijfsfuncties.

In het plangebied komen diverse bedrijfsterreinen voor die middels de bestemming 'Bedrijf' worden bestemd. Bijzonder daarin is het Moubalterrein aan de La Reijlaan. Het geldende plan De Schil voorziet voor dit terrein in een bedrijfsbestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar (beperkt) wonen. Door omwonenden is reeds eerder gevraagd om de aanwezige bedrijven te verplaatsen en de woonfunctie te realiseren. Vooralsnog is dit niet aan de orde geweest en heeft hieromtrent ook nog geen besluitvorming plaatsgevonden. De bestemming 'Bedrijf' is derhalve ook voor dit terrein opgenomen, waarop wel de geldende wijzigingsbevoegdheid van kracht blijft. Dit geldt min of meer ook voor de bestaande locatie van de Gamma op de vroegere zwembadlocatie de Geijser, aan de Geijserlaan. Weliswaar is bekend dat de Gamma wordt verplaatst naar het Handelscentrum, maar de nieuwe bestemming is nog onzeker. De bestaande bestemming staat derhalve centraal.

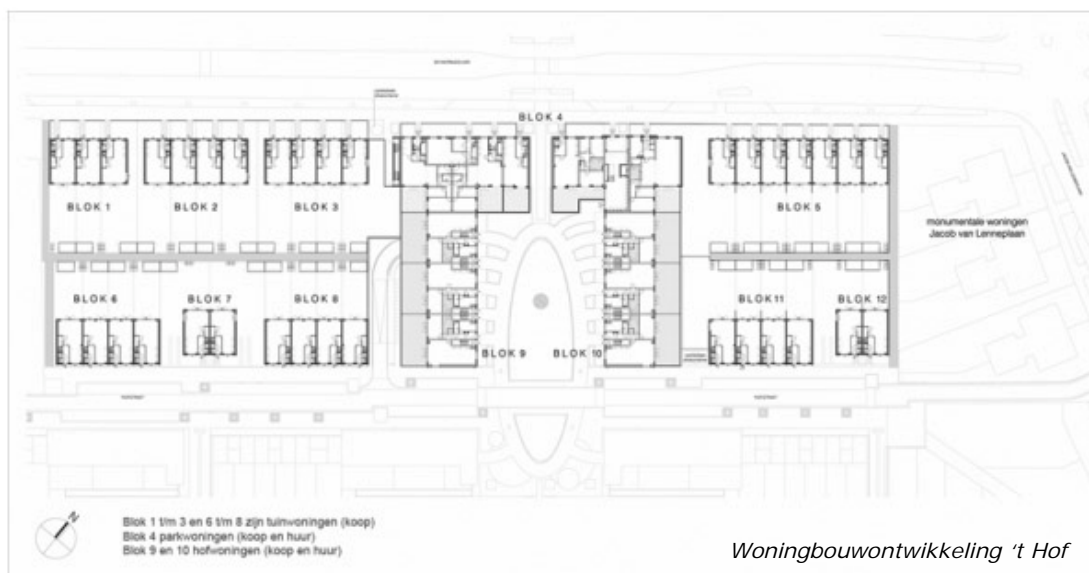
De kantoorpanden aan de Dalweg, de groene begeleiding van de Boulevard, evenals de woningen worden overeenkomstig de bestaande situatie bestemd door middel van respectievelijk de bestemming 'Kantoor', 'Groen' en 'Wonen'. De woningen hebben daarbij afhankelijk van de typologie de nadere aanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' gekregen.

Bloemenkwartier/ Dichtersbuurt

Ook in dit deelgebied domineert de woonfunctie waarbij de woningen afhankelijk van de typologie bestemd zijn als 'Wonen' met de nadere aanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld'.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een groot deel van het gebied tussen de Schaerweijdelaan, Van Reenenweg, bebouwing Jacob van Lennepleaan, Dwarsweg en DR. J.P. Heijelaan betrokken is in het stedenbouwkundig plan Zomerkwartier, met als doel een groot deel van de woningen te vernieuwen of te renoveren.

In dit kader is in april 2010 met een vrijstelling ex art. 19 lid 1 WRO vergunning verleend voor de bouw van 73 woningen die in voorliggend plan wordt overgenomen. Het betreft het plan 't Hof en gaat uit van een combinatie van grondgebonden woningen (twee-aaneen en aaneengebouwd) en appartementen. Onder het appartementengebouw is een parkeergarage voorzien. De woningen aan de zuidzijde worden ontsloten door een nieuw aan te leggen weg, bekend onder de 'Hofstraat'.



Zoals genoemd zijn er in deze buurt diverse maatschappelijke instellingen aanwezig, zoals de St. Josephkerk, een aantal schoolgebouwen en een zorginstelling. De grootschalige maatschappelijke instellingen aan de Rozenstraat accentueren het hart van de buurt, in zowel ruimtelijk alsook

functioneel opzicht. Dergelijke voorzieningen zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen.

Voor het mengmilieu aan de Oude Arnhemseweg - tussen de Voorheuvel en de Hortensialaan - is handhaving van het bestaande kleinschalig en functioneel gedifferentieerde milieu uitgangspunt. Dit mengmilieu bestaat met name uit detailhandel en lichte bedrijfsfuncties en heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen.

Omgeving Utrechtseweg en Oude Arnhemseweg

Dit gebied is overwegend in gebruik als woongebied waarvoor de bestemming 'Wonen' is opgenomen.

De Montaubanstraat wordt echter gekenmerkt door een grote diversiteit aan functies. Aan de zijde van de 1^e Hogeweg bevindt zich bebouwing, als centrumperifeer milieu, welke gekenmerkt wordt door voorzieningen op de begane grond en woonfunctie op de hogere lagen. De voorzieningen liggen op dit moment in de sfeer van dienstverlening, detailhandel, lichte bedrijfsfuncties met een publieksgericht karakter. Dit milieu dient te worden gehandhaafd en krijgt dan ook de bestemming 'Gemengd'. In de nabijheid van de Utrechtseweg bevinden zich een aantal kantoorpanden, die ook als zodanig ('Kantoor') worden bestemd.

Zoals bij de beschrijving van de bestaande situatie is aangegeven, zijn er als gevolg van de historische ontwikkeling in dit gebied ruime binnenterreinen ontstaan die op verschillende wijze ruimtelijk zijn ingevuld. De bestemming sluit daarop aan, i.c. de bestemming 'Bedrijf' en 'Kantoor', met de nadere aanduiding 'werkplaats'.

Wijzigingsbevoegdheid

Ook in het deelgebied 'De Schil' zijn diverse wijzigingsgebieden en opgenomen die op de verbeelding met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' zijn aangeduid, met een volgnummer.

Wijzigingsgebied 7, Nooitgedacht

Het terrein Nooitgedacht (nrs 8 t/m 42), met een oppervlakte van ca. 7.700 m², komt met name voor wijziging in aanmerking omdat de aanwezige bedrijven op de gemeentelijke lijst van te verplaatsen bedrijven voorkomen. De locatie maakt onderdeel uit van een gebied waar met name twee aaneen geschakelde en een aantal meer aaneen geschakelde woningen zijn gesitueerd en waar een vrij hoge bebouwingsdichtheid aanwezig is. Het heeft derhalve de voorkeur om ook op deze locatie uit te gaan van een dergelijke bebouwingstypologie.

Wijzigingsgebied 8, Hoek Krullelaan - 2e Hogeweg – Laan van Beek en Royen

Dit terrein wordt met name opgenomen om de mogelijkheid te bieden de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse in de toekomst te verbeteren. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de mogelijkheid te bieden om bebouwing te realiseren. De nieuwe bebouwing moet aansluiten op de

bebouwing in de omgeving. Bovendien dient de bebouwing zowel stedenbouwkundig als architectonisch de kruising 2e Hogeweg-Laan van Beek en Royen als knooppunt binnen de gemeente Zeist te versterken. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 1250 m². Gedacht wordt aan woon- of kantoorbebouwing dat betekent een bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'kantoor' of 'gestapeld'.

Wijzigingsgebied 9, Hoek Timmermanlaan – Choisyweg – Oranjerie

Dit terrein is met name opgenomen omdat een groot deel van de bebouwing niet meer in gebruik is. Voorkeur gaat uit naar behoud van de bebouwing. Alternatief is om de bestemming 'Maatschappelijk' om te zetten in een woonbestemming. Omdat er in de omgeving overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen aanwezig zijn, heeft het de voorkeur om ook op deze locatie uit te gaan van een dergelijke bebouwingstypologie. Aaneengebouwde woningen (rijtjes) worden echter niet uitgesloten.

Wijzigingsgebied 10, Rozenstraat 2 en 2a / Voorheuvel 45-51

De bestemming 'Gemengd' kan ter plaatse worden gewijzigd in 'Wonen', met de nadere aanduiding 'gestapeld' ten behoeve van maximaal 45 woningen, in combinatie met detailhandel (op de begane grond). Hoewel de meest recente plannen uitgaan van 35 tot 40 woningen en 700 m² detailhandel is de geldende regeling overgenomen.

Wijzigingsgebied 11, Verkeersfunctie Utrechtseweg

De bestemming 'Groen-Beeldbepalend' kan worden gewijzigd in 'Verkeer', mits de laanbeplanting/groenstructuur wordt gecompleteerd.

Wijzigingsgebied 12, Detailhandel hoek Schaerweijdelaan en Dwarsweg

Het bestemmingsplan maakt ter plaatse een herontwikkeling naar wonen mogelijk. De bevoegheid voorziet in de sanering van de detailhandel ten gunste van maximaal 5 woningen in 2 bouwlagen met een kap. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het parkeren op eigen terrein geschiedt.

Wijzigingsgebied 13, Bedrijventerrein De la Reylaan, Geiserlaan en Dalweg

Zoals reeds genoemd is over het Moubalterrein aan de La Reijlaan een wijzigingsbevoegdheid naar (beperkt) wonen opgenomen. Na wijziging worden maximaal 60 woningen toegestaan met een ontsluiting op De la Reylaan.

Wijzigingsgebied 14, Bethanieplein

Zoals reeds genoemd is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om er voor te zorgen dat bij vertrek van de Van Lieflandschool het semi-permanente gebouw wordt afgebroken, zodat de school het Spoor door kan schuiven naar de gebouwen van de Van Lieflandschool. De bestemming voor de scholen zal daarbij niet wijzigen. Die blijft 'Maatschappelijk'

Wijzigingsgebied 15, Prof. Lorentzlaan 51

Voor dit terrein is een wijzigingsgebied opgenomen om de mogelijkheid te bieden de ruimtelijke kwaliteit in de toekomst te verbeteren. In de omgeving van dit terrein liggen met name grote vrijstaande en halfvrijstaande villa's. De locatie heeft een bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van een garageruimte voor taxi's. Het terrein heeft een oppervlakte van 450 m². Als afsluiting van een doodlopende ontsluiting zou op deze locatie een karakteristieke villa op zijn plaats zijn.

4.3.3 Slot Zeist e.o.

Het slotcomplex was in het bestemmingsplan 'Slot Zeist e.o.' aangewezen als 'Slot Zeist' en bestemd voor openbare, sociale, culturele- en educatieve doeleinden met ondersteunende horeca. Deze typische Zeister bestemming is volgens de landelijke standaard (SVBP2008) niet meer mogelijk.

In dit kader is zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende bestemmingsomschrijving van het complex en een bestemming 'Cultuur en Ontspanning' geïntroduceerd. Deze bestemming is vervolgens op maat gemaakt zodat openbare, sociale, culturele- en educatieve doeleinden met ondersteunende horeca zijn toegestaan.

Daarbij is conform de bestemmingsregeling van 'Het Slot e.o.' onderscheid gemaakt tussen het bebouwde (het 'Slot') en het onbebouwde gedeelte. De gebruiksmogelijkheden beogen het multifunctionele karakter van het bebouwde deel van het Slot te behouden.

De tuin van het Slot valt onder het onbebouwde deel van de bestemming en bestaat voor het overgrote deel uit een park- en een beeldbepalende groeninrichting. Het openluchttheater is hierbinnen aangeduid. In de huidige situatie worden bij voorstellingen tijdelijke voorzieningen en kraampjes opgebouwd die na afloop weer moeten worden afgebroken.

De Slotgracht is binnen de bestemming 'Water' opgenomen.

De woningen rondom het Broeder-en Zusterplein zijn overeenkomstig bestemd. Daar waar een kantoor-functie aanwezig is, is deze binnen de 'Wonen' aangeduid.

De achtertuinen, evenals de overige groengebieden zijn in de beeldbepalende groen bestemming gelegd. Verder is de begraafplaats en de aanwezige waterlopen overeenkomstig bestemd.

Voor een adviesbureau en psychotherapie aan de Karpervijver is de bestemming 'Gemengd' aangehouden. Ditzelfde geldt voor de bebouwing aan de Lageweg. Binnen deze bestemming zijn onder andere de functies wonen, kantoren en bedrijvigheid (categorie 1 en 2) toegestaan. De aangrenzende parkeerplaats Lageweg is binnen de bestemming 'Verkeer' gelegen.

De in het zuiden en oosten gelegen sportvelden zijn binnen de bestemming 'Sport' opgenomen. Rondom de bebouwing is een bouwvlak aangeduid, voorzien van de maximale bouw- en/of goothoogte.

De volkstuinten zijn daarbij aangewezen als 'Recreatie' met de nadere aanduiding 'volkstuint'.

Tot slot worden ook de woningen aan de Blikkenburglaan, Karpervijver en Zinzendorflaan conform de bestaande situatie bestemd, evenals het aanliggende openbare groen (opgenomen in 'Groen-Beeldbepalend'). De Comeniuschool heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.

Wijzigingsbevoegdheid

Ook in het deelgebied 'Het Slot e.o.' zijn diverse wijzigingsgebieden en opgenomen die op de verbeelding met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' zijn aangeduid, met een volgnummer.

Wijzigingsgebied 1, volkstuinen Hernhuttersingel & BB-gebouw/Koelaan

De bestemming 'Recreatie' met de nadere aanduiding 'volkstuin', alsmede de aangrenzende bestemmingen 'Groen' en 'Sport', kunnen ten behoeve van de realisering van een landschapspark worden gewijzigd in Groen-Beeldbepalend'. Voorwaarde is dat de cultuurhistorische en landschappelijke relatie met Slot Zeist wordt hersteld en de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht worden beschermd.

Wijzigingsgebied 2, sportvelden achter Het Slot

De sportvelden van voetbalvereniging Jonathan kunnen ten behoeve van de realisering van een landschapspark worden gewijzigd in Groen-Beeldbepalend'. Voorwaarde is dat de cultuurhistorische en landschappelijke relatie met Slot Zeist wordt hersteld en de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht worden beschermd.

Wijzigingsgebied 3, groen oever langs Blikkenburgervaart

De bestemming 'Groen-Beeldbepalend' zodanig te wijzigen dat langs de oevers van de Blikkenburgervaart natuurontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en de inrichting van een wandelroute wordt voorzien. De waarden van het beschermde stads- en dorpsgezicht, alsmede de laanstructuur mag daarbij niet worden aangetast.

Wijzigingsgebied 4, ondergronds parkeren aan de Zinzendorflaan

Op de bestaande parkeerplaats is onder voorwaarden de bouw van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk. De diepte van deze ondergrondse parkeervoorziening mag niet meer dan 10 meter bedragen en de waterhuishouding in de omgeving mag door de bouw niet onevenredig negatief wordt beïnvloed.

Wijzigingsgebied 5, hoek Karpervijver/Zinzendorflaan

De gronden met daarop een vrijstaande woning met bijbehorende tuin kan, na sloop van de bestaande woning, onder diverse voorwaarden worden gewijzigd in maximaal 11 twee-aaneen gebouwde en aaneen gebouwde woningen.

Zo moet de nieuwe bebouwing er wat betreft bouwmassa en hoogte uitspringen, vergeleken met de bebouwing langs de Karpervijver en langs de

Zinzendorflaan en moet de bebouwing zowel op de Karpervijver als op de Zinzendorflaan worden georiënteerd. Op deze hoek zijn blinde gevels niet toegestaan.

Voor de overige voorwaarden wordt verwezen naar artikel 31 van de regels.

4.3.4 Het Lyceumkwartier

Ook voor het Lyceumkwartier geldt logischerwijs dat de bestaande situatie en vigerende rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan, zijn vertaald in deze actualisatie.

De hoofdbestemmingen hier zijn dan ook wonen en de maatschappelijke bestemming, waarin de verschillende instellingen zijn opgenomen.

De bestaande woningen langs de rechte lanen, zoals de prof. Lorentzlaan, de Verlengde Slotlaan, de Platolaan etc. kenmerken zich door de grotere vrijstaande woningen. In het vigerende bestemmingsplan is de onderlinge afstand tussen deze vrijstaande woningen ook vastgelegd. Hiervoor is in paragraaf 4.2.1 dit onderdeel reeds toegelicht. In het Lyceumkwartier zijn de bestaande vrijstaande woningen ook als zodanig bestemd en is de onderlinge in acht te nemen afstand in de planregels opgenomen.

De hiervoor genoemde monumentale en historische laanstructuur is vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie- 2' en geniet van daaruit ook bescherming.

Voor het overige zijn de bosgebiedjes en de groene structuurlijnen opgenomen in de bestemming 'Groen'.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend uitgegaan wordt van de bestaande (planologische) situatie.

Het hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op de resultaten van de milieutoets die in het kader van dit bestemmingsplan door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is opgesteld. Volledigheidshalve is de milieutoets als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

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

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen gebruikt de gemeente Zeist de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en

milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

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". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen.

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

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG*

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. Bij een gemengd 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. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

Relatie met plangebied

De bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied is bestemd middels de bestemming 'Bedrijf' waar maximaal bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. De bedrijven in een hogere categorie worden specifiek aangeduid. Op de bestemmingen met deze aanduiding is alleen dat specifieke bedrijf toegestaan. Als het bedrijf stopt mag een soortgelijk bedrijf of een bedrijf tot en met categorie 2 terug komen. Op deze manier wordt hinder voor de omgeving voorkomen. Ditzelfde geldt min of meer voor bedrijvigheid die binnen een andere bestemming aanwezig is, bijvoorbeeld een autoreparatiebedrijf binnen de bestemming 'Gemengd'. Uitgangspunt is een consolidatie van de bestaande situatie.

Nieuwe bedrijvigheid op gronden anders dan de bestemming 'Bedrijf' of specifieke aanduiding wordt niet mogelijk gemaakt. Hiervoor dient een eigen ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

5.3 Geluid

Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezonde bedrijventerreinen, danwel spoorlijnen.

Geluid wegverkeer

Voor geluid afkomstig van het wegverkeer zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder van kracht. Volgens de Wet geluidhinder liggen aan beide zijden van een weg geluidszones en hoort de ruimte onder en boven de weg ook tot deze zones. Een geluidszone geeft het gebied aan waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting vereist is. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen, of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied binnen de bebouwde kom is binnenstedelijk. Er zijn twee type wegen waar geen geluidszone omheen ligt: wegen die liggen in een 30 km/uurs-zone en wegen die in een woonerf liggen.

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierbij zijn de criteria van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder van kracht. Er moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB L_{den} . Zoals gezegd hebben wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur en wegen die liggen in een woonerf geen geluidszone. Vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening moet wel de geluidsbelasting nabij 30 kilometer wegen worden onderzocht.

Als de voorkeurswaarde toch wordt overschreden moeten er volgens de Wet geluidhinder geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied. In de tabel is een overzicht opgenomen. Bij het verlenen van hogere waarden is de beleidsregel hogere waarden van toepassing en moeten mogelijk maatregelen aan de gevel worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Situatie		Voorkeurswaarde	Max. toelaatbare grenswaarde	
Nieuwe woning/ bestaande weg	Nieuw te bouwen	Stedelijk	48 dB	63 dB
		Buitenstedelijk (ook snelweg)	48 dB	53 dB
	Nieuw te bouwen agrarisch	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t.
		Buitenstedelijk	48 dB	58 dB
	Vervangende nieuwbouw	Stedelijk	48 dB	68 dB
		Binnen Kom+snelweg	48 dB	63 dB
Buiten Kom		48 dB	58 dB	

*Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht*

Relatie met het plangebied

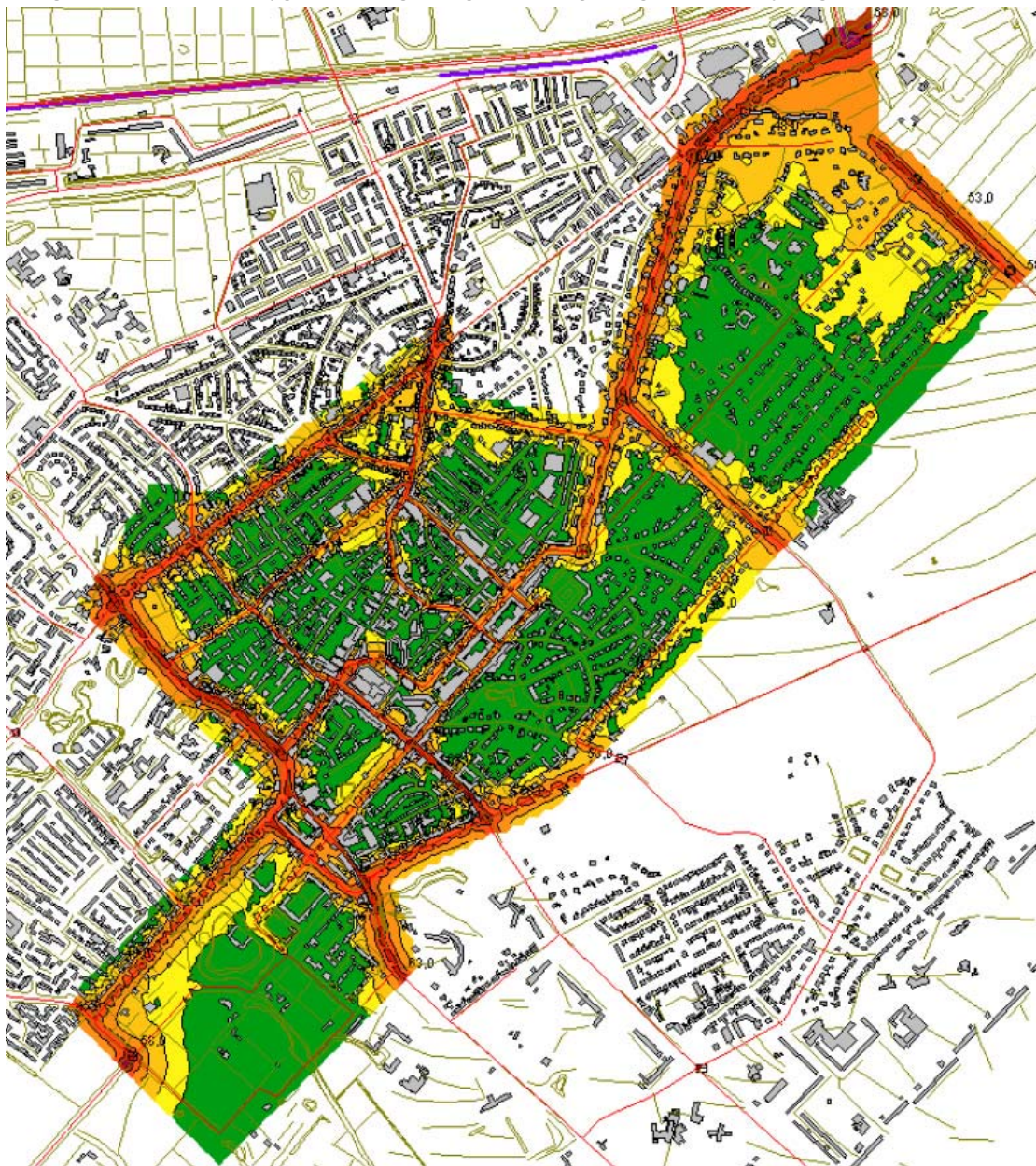
Voor het plangebied is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een akoestisch onderzoek uitgevoerd, als onderdeel van de milieutoets (zie bijlage 1). Als basis voor de akoestische berekeningen zijn de verkeersgegevens uit het gemeentelijk verkeersmodel ingevoerd in het akoestisch rekenmodel. De geluidscontouren als gevolg van het wegverkeer worden bepaald met behulp

van GeoNoise. De resultaten van de berekeningen zijn in bijgaande figuur weergegeven.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de in de nabijheid van de doorgaande wegen (o.a. Dribergseweg, Laan van Beek en Royen, Utrechtseweg, Boulevard) de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden (vlakken met oranje of rode kleur) en bij enkele van deze wegen (o.a. Boulevard) zelfs de maximale ontheffingswaarde.

Als de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreven zullen bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen maatregelen getroffen dienen te worden en/of hogere waarden te worden aangevraagd.

De gebieden die in bijgaande figuur groen of geel gekleurd zijn, geven de



*Geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer in en rond het plangebied
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht*

locaties aan waar de geluidbelasting maximaal 48 dB is.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan een actualiseringsplan betreft die uitsluitend de bestaande situatie vastlegt, heeft de overschrijding van de voorkeurswaarde geen gevolgen.

Omdat er in het bestemmingsplan wel diverse wijzigingsgebieden zijn opgenomen die (deels) binnen een gebied vallen waar de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden (een aantal liggen binnen een vak met oranje of rode kleur) is de voorwaarde verbonden dat bij wijziging voldaan zal moeten worden aan de eisen van de Wet Geluidhinder.

5.4 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005, de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. Een belangrijk verschil met het BK 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt, zoals het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM). Na de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, zomer 2009) wordt een NIBM-grens gehanteerd van 3%. Dit 3% criterium betekent dat er bijvoorbeeld bij een nieuwe woningbouwlocatie tot 1500 woningen of een kantoorlocatie kleiner dan 100.000 m² (bij 1 ontsluitingsweg) sprake is van NIBM.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening is per 16 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit Besluit ziet erop toe dat gevoelige groepen niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling nabij provinciale en rijkswegen. Voorzieningen voor langdurig verblijf bedoeld voor ouderen, kinderen en zieke personen zijn aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Woningen zijn hierbij niet als gevoelige bestemming aangemerkt.

Grenswaarden

Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en waar die kwaliteit reeds aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) vermeldt bij de verschillende stoffen en hun grenswaarden een termijn waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan die grenswaarden moet voldoen. Grenswaarden vormen een absolute grens die op termijn niet mag worden overschreden. Een grenswaarde is een resultaatverplichting. Wordt bij een grenswaarde een termijn aangegeven waarop die gerealiseerd moet worden, dan is overschrijding van de grenswaarde tot het genoemde tijdstip nog toegestaan. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, beoordelen van plannen (zoals bestemmingsplannen) en verlenen van vergunningen.

Vanaf 1 juni 2011 geldt voor fijn stof de grenswaarde van 40 µg/m³ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde. Daarnaast is de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³, die per jaar maximaal 35 keer mag worden overschreden, een belangrijk toetsingscriterium voor bouwinitiatieven. Vanaf 1 januari 2015 geldt voor stikstofdioxide de grenswaarde van 40 µg/m³ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde.

Voor de overige stoffen wordt reeds aan de gestelde grenswaarden voldaan.

Relatie met het plangebied

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan de luchtkwaliteit in beeld gebracht (zie ook bijlage 1). Geconcludeerd wordt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof binnen het plangebied ruim beneden de wettelijke normen liggen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

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

Opgemerkt wordt dat in de 1^e en 2^e Dorpstraat de grenswaarden voor stikstofdioxide dicht worden benaderd. De oorzaken hiervan zijn de hoge verkeersintensiteiten en de kort op de weg gesitueerde bebouwing. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, en dan met name voor gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven en bejaardentehuizen geldt een zwaardere motiveringsplicht om dergelijke voorzieningen in dit gebied te realiseren. Vooralsnog is dit niet aan de orde, gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan.

5.5 Externe Veiligheid

Normstelling en beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit vervangt de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat in het Bevb geen sprake meer is van bebouwings- en toetsingsafstanden, zoals deze werden voorgeschreven in de bovengenoemde circulaire, maar dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$

is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Relatie met het plangebied

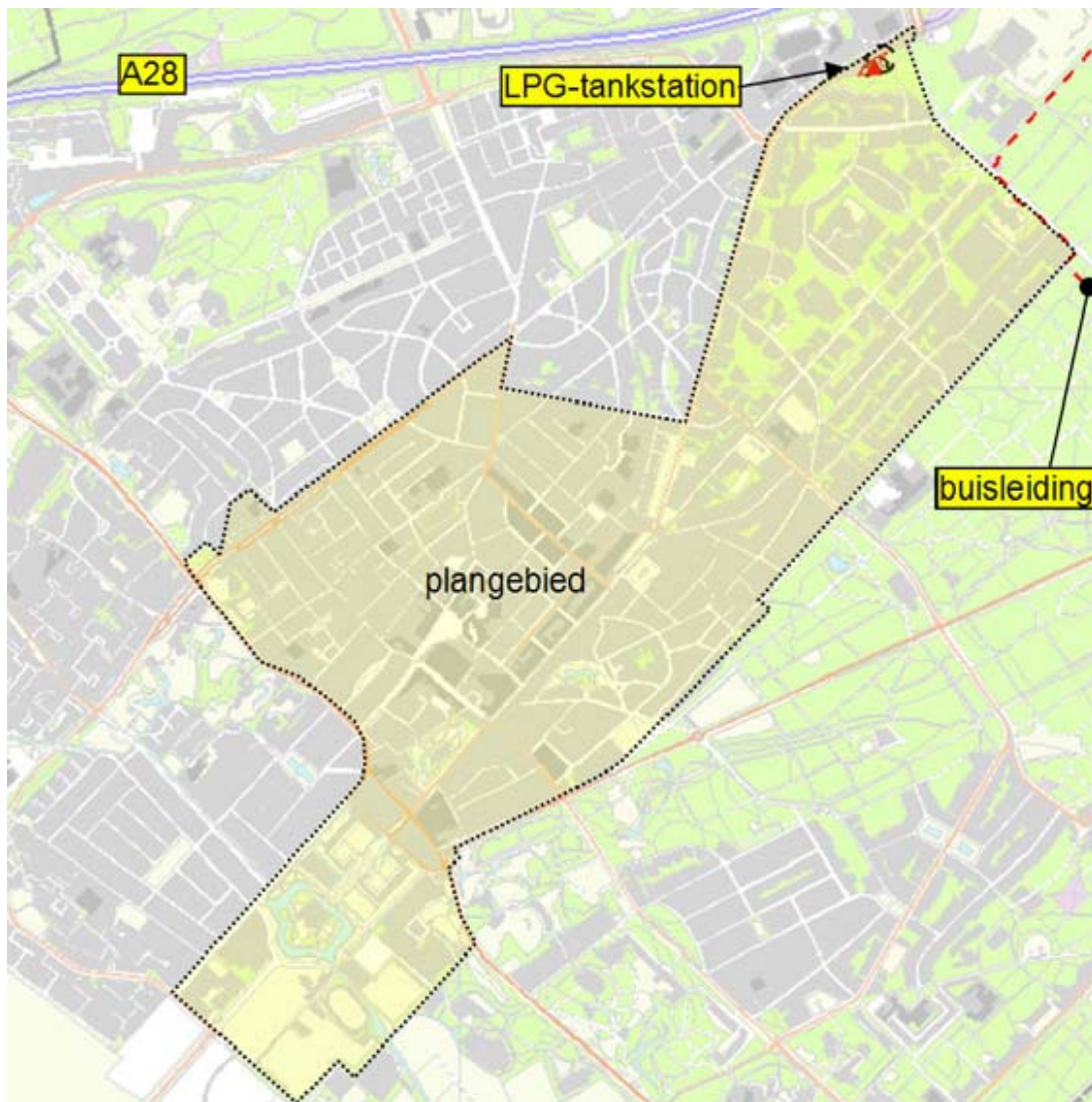
De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied, als onderdeel van de milieutoets (zie ook bijlage 1). In dit kader is op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Risicobedrijven

In het plangebied is 1 risicobedrijf aanwezig. Het betreft een LPG-tankstation aan de Boulevard 70.

In de vigerende milieuvergunning is vastgelegd dat de LPG-doorzet niet meer mag bedragen dan 1.000 m³ LPG per jaar. Conform de actuele normen zoals vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) geldt voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (10⁻⁶ per jaar) een veiligheidscontour van 35 meter vanaf het LPG-vulpunt. Binnen deze contour liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten.

Het invloedsgebied van het groepsrisico strekt zich uit tot 150 meter vanaf het LPG-vulpunt. Ten zuiden van het tankstation liggen op ten minste 110 meter afstand aan de Wallenburg 17 woningen binnen de contour van het invloedsgebied. Het groepsrisico wordt vooral bepaald door buiten het plangebied gelegen objecten. Het betreft een aantal kantoorgebouwen aan de Huis ter Heideweg, ten noorden van de Boulevard. Bij LPG-bevoorrading van het tankstation overdag wordt daardoor de oriëntatiewaarde van het groepsrisico ruim 3 keer overschreden.



*Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied
Bron: milieadvies milieudienst Zuidoost-Utrecht*

In 2009 is middels een ambtshalve wijziging de milieuvergunning voor het LPG-tankstation aangepast, waarbij de periode voor de LPG-bevoorrading is beperkt tot de avond- en nachtperiode. De aanwezigheid van personen in de kantoren gedurende de dagperiode levert daardoor geen bijdrage aan het groepsrisico, en de omvang van het groepsrisico wordt gereduceerd tot minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Het LPG-tankstation is in geval van een calamiteit goed bereikbaar voor hulpdiensten. De woningen aan de Wallenburg liggen op ruime afstand van het tankstation en de bewoners beschikken over toereikende vluchtmogelijkheden, waardoor sprake is van een goede zelfredzaamheid. Gezien het zeer lage groepsrisico (na de aanpassing van de milieuvergunning

in 2009) is daarom een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

In het kader van het in 2005 tussen het ministerie van VROM en de LPG-sector gesloten Convenant LPG Autogas zijn maatregelen overeengekomen, die de risico's van de LPG-activiteiten moeten verminderen. Gezien de wijziging van de vergunning van het LPG-tankstation is dat geen belemmerende factor meer.

Transport van gevaarlijke stoffen

Er zijn geen transportroutes aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Binnen het grondgebied van de gemeente is een routeringsbesluit van toepassing waardoor, uitgezonderd een aantal aangewezen lokale wegen, het vervoer van gevaarlijke stoffen aan een ontheffingsplicht is onderworpen.

Binnen het plangebied liggen geen wegen die zijn uitgezonderd van de ontheffingsplicht. Het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen het plangebied waarvoor ontheffingen zijn of worden verleend is van zodanig beperkte omvang, dat dit niet leidt tot een plaatsgebonden risico of een groepsrisico.

Buisleidingen

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt langs de Krakelingweg een ondergrondse buisleiding voor vloeibare brandstoffen. Het betreft een leiding met een diameter van 4,5 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. Conform bijlage 11 van het Bevb ligt de PR op een afstand van 9 meter (aan weerszijden van) de leiding. In het Bevb is bovendien aangegeven dat voor alle druk/diameter-combinaties van kerosineleidingen (K2, waarvan hier sprake is) de PR op een afstand van minder dan 5 meter (aan weerszijden van) de leiding ligt. Binnen deze zone zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig.

Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan worden deze ook niet toegestaan. Hierdoor neemt ook het GR niet toe, zodat aangenomen wordt dat een nadere risicoanalyse niet noodzakelijk is.

Daarnaast voorziet het Bevb voor buisleidingen in een zogenaamde belemmeringenstrook van tenminste 5 meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding (voor gasleidingen met een druk tussen 1600 en 4000 kPa (40 Bar) geldt 4 meter) . Op deze strook is dan, overeenkomstig het nieuwe beleid, een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing. Binnen de belemmeringenstrook is ook geen bebouwing toegestaan behoudens een afwijking met omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Dit bouwverbod is nodig voor het onderhoud van de buisleiding. Een afwijking kan worden toegestaan, voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegepast. Het voorgaande heeft tot gevolg dat voor de gastransportleiding in het plangebied de

dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' is opgenomen met een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Op de gronden met deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing en zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de gasleiding toegestaan. Voor andere bouwwerken is onder voorwaarden een afwijking mogelijk.

Hoogspanningslijnen

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Zendmasten

De in het plangebied aanwezige zendmasten veroorzaken geen overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

5.6 Bodem

Voor een conserverend bestemmingsplan, waarvan hier sprake is, geldt dat er geen directe aanleiding is de bodemkwaliteit (vooraf) in beeld te brengen. Wel is bij de zogenaamde 'wro-zone – wijzigingsgebieden', waar een functiewijziging mogelijk wordt gemaakt, de voorwaarde gesteld dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bovendien zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden en mag niet ouder zijn dan 5 jaar. Voor de meest recente stand van zaken met betrekking tot bodemkwaliteit in het plangebied wordt verwezen naar het bodeminformatiesysteem van de Milieudienst. In de bijlage van deze plandoelichting is hiervan een overzicht weergegeven.

5.7 Water

Algemeen

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

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het

ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

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

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

Relatie met het plangebied

Zoals reeds in het Waterplan Zeist (2004) is aangegeven vervult het water in Zeist een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. Hoewel het watersysteem kunstmatig op peil wordt gehouden, is het wel gewenst om het water in Zeist te handhaven. De algemene ambitie geldt om zorgvuldig met water om te gaan. Voor heel Zeist geldt, dat door zuinig om te gaan met drinkwater en proceswater, het grondwatersysteem niet onnodig wordt verstoord.

De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past

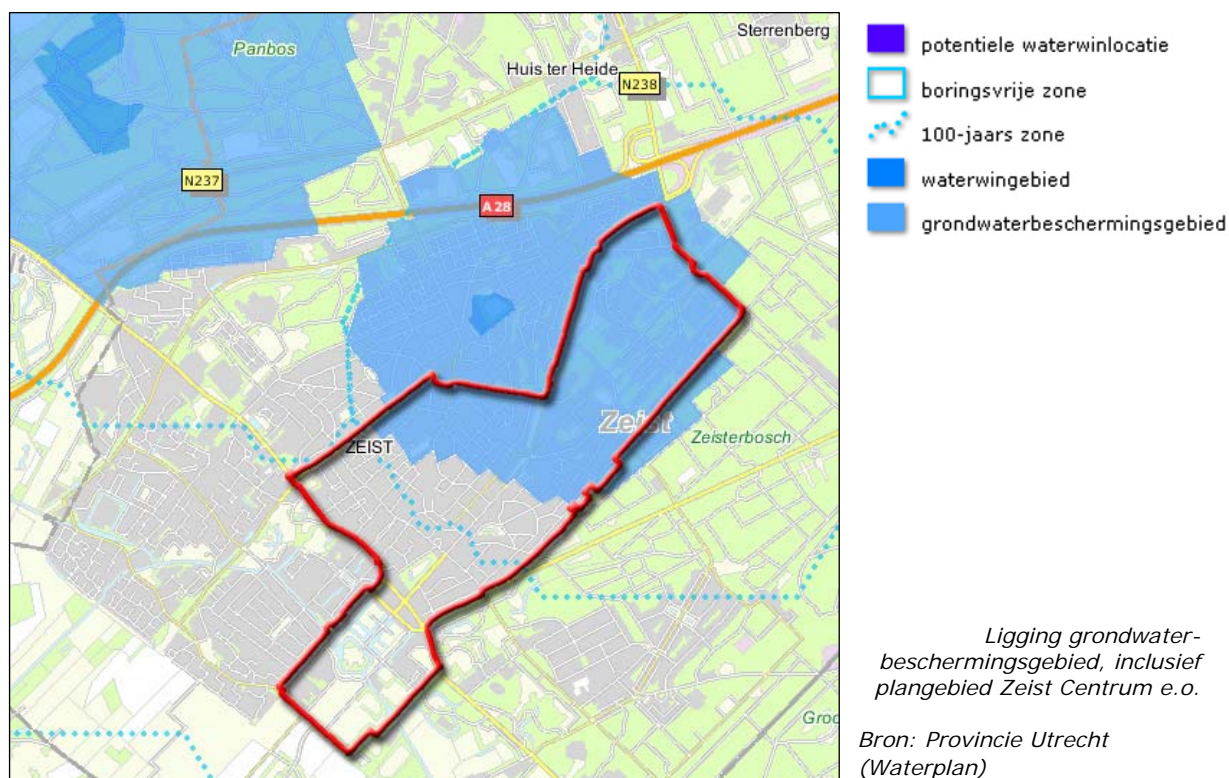
goed binnen de landelijke uitgangspunten, veelal kort samengevat met de trits "vasthouden-bergen-afvoeren".

Grondwaterbescherming

In de kern Zeist wordt sinds 1896 grondwater gewonnen ten behoeve van drinkwaterproductie. De waterwinplaats is gelegen aan de Bergweg, weliswaar buiten het plangebied.

Om de kwaliteit van het grondwater te beschermen is om het waterwingebied een grondwaterbeschermingsgebied vastgesteld. Dit gebied ligt wel (deels) over het plangebied. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.

Het grondwaterbeschermingsgebied is als een zogenaamde gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent onder meer dat binnen het aangeduide gebied geen functies zijn toegestaan die een nadelig effect hebben op het grondwater voor de drinkwaterconsumptie. In dit kader wordt aangesloten op de vigerende Provinciale Milieuverordening waarin een verbod of beperkende voorwaarden gelden voor de vestiging van nieuwe bedrijven en wijzigingen (met name uitbreidingen) van bestaande bedrijven.



Afkoppelen/infiltreren

Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfilteerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden

gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel, maar is in voorlopend bestemmingsplan moeilijk af te dwingen aangezien uitsluitend de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd.

Watertoetstabel

De belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten worden in onderstaande tabel nogmaals opgesomd.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast, maar eerder van verdroging.
Riolering	Ja	De gemeente Zeist streeft naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied, met een consoliderend karakter. Watervoorziening voor nieuwe functies speelt in het plangebied geen rol.
Volksgesondheid	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Rekening moet worden gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit zand. Zettingen zijn nauwelijks relevant. Daardoor is ondergrond goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Ja	In het plangebied en de omgeving is nauwelijks oppervlaktewater aanwezig. De waterpartijen nabij het Slot Zeist e.o. vormen hierop een uitzondering. Deze worden als zodanig ('Water') bestemd.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied ligt deels in een grondwaterbeschermingsgebied. In het bestemmingsplan is in dit kader een gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Functies die een nadelig effect hebben op het grondwater voor de drinkwaterconsumptie zijn hier niet toegestaan.
Natte natuur	Nee	Het plangebied betreft grotendeels bestaand bebouwd gebied. Ook ligt de nieuwbouw niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen natuurgebieden met ecologische waarden, maar vanwege de hoge mate van infiltratie is er geen sprake van natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Ja	In het plangebied speelt het beheer van watergangen geen rol. Rioleringswerken en openbare ruimte zijn in beheer bij de gemeente. Bij dit beheer moet verontreiniging van het grondwater worden voorkomen en de infiltratiemogelijkheden worden geoptimaliseerd

5.8 Ecologie

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermdde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', is geen sprake van beschermde gebieden. Wel is het gebied ten oosten van de Dribergseweg, Laan van Beek en Royen en Prof. Lorentzlaan aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Aangezien voorliggend bestemmingsplan een actualiseringsplan betreft, wordt aangenomen dat aantasting van de aangrenzende EHS niet aan de orde is.

Soortbescherming

De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

Zoals genoemd is in dit bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie het uitgangspunt. De bestaande groene gebieden blijven behouden en worden als zodanig bestemd ('Groen' en 'Groen – Beeldbepalend'). Er is geen reden om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele flora- en faunasoorten als gevolg van de planopzet beperkt worden.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

Algemeen

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 is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

Relatie met het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.3.8 is beschreven is voor de gemeente Zeist een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Hieruit blijkt dat een aantal delen van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft (het Rond e.o., woningen aan de Waterigeweg, perceel aan de 2^e Hogeweg en woningen in het gebied Laan van Beek en Royen / Krullelaan) en een deel een middelhoge verwachtingswaarde (de zone Utrechtseweg -Oude Arnhemseweg- Driebergseweg, het gebied rondom Slot Zeist en een gebied nabij de Boulevard/Wallenburg).

Voor de gebieden met een hoge archeologische en middelhoge verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan respectievelijk een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' en 'Waarde-Archeologie-2' opgenomen voor de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden. In deze gebieden dient afhankelijk van de diepte en de oppervlakte van bodemingrepen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.9.2 Cultuurhistorie

In paragraaf 3.4.8 is reeds aangegeven dat het gemeentelijk monumentenbeleid recentelijk is gewijzigd in die zin dat het beleid er op is gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de

Monumentenverordening te beschermen maar op te nemen in het bestemmingsplan.

Dit betekent dat (laan)structuren van de (Verlengde) Slotlaan, de Homeruslaan, de Platolaan en de Prof. Lorentzlaan met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2', in combinatie met een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning) in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Met deze dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen. Het kappen van bomen is verboden, tenzij dat gebeurt vanwege ziekte, veiligheid of een tijdsige vervanging in het kader van het beheer. Aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de monumentencommissie is geraadpleegd en de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad.

Deze structuren kunnen vervolgens van de gemeentelijke monumentenlijst worden verwijderd.

Naast de genoemde behoudenswaardige gemeentelijke monumentale structuren is er in het plangebied een tweetal rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten aanwezig, te weten Het Slot en omgeving en het Wilhelminapark en omgeving. Voor dergelijke structuren is in de Monumentenwet aangegeven dat de bescherming in het bestemmingsplan moet plaatsvinden. In dit kader is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-1' opgenomen voor de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Ook hieraan is een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning) gekoppeld.

Overigens zijn er in het plangebied diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig.

De rijksmonumenten zijn beschermd door het beschermingsregime in de Monumentenwet 1988. Derhalve hoeven ook deze monumenten geen extra beschermende regeling in het bestemmingsplan te krijgen.

De gemeentelijke monumenten worden beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke Monumentenverordening. Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. In het bestemmingsplan zijn derhalve geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.

5.10 Kabels en Leidingen

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke bescherming verdienen in het bestemmingsplan.

Relatie met het plangebied

In het plangebied is een regulier kabels- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en groenbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

Ten zuiden van de Krakelingweg loopt een kerosineleiding, die deels binnen het plangebied ligt. Deze leiding wordt middels een dubbelbestemming 'Leiding-Brandstof' wel extra bescherming geboden (zie ook paragraaf 5.5 externe veiligheid).

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opbouw regels en verbeelding

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zonodig 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.

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008)" zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- antidubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene ontheffingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsbepalingen
- Slotregel

6.2 Opbouw bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsbepaling wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsbepaling een aanlegvergunningenstelsel bevatten. De indeling van een bestemmingsbepaling is als volgt:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- nadere eisen
- ontheffing van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- ontheffing van de gebruiksregels
- aanlegvergunning
- wijzigingsbevoegdheid

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

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

In SVBP 2008 worden diverse aanbevelingen gedaan voor wat betreft de plankaart, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond en verhouding van de op de plankaart voorkomende lijndiktes. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

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

Aanduidingen

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

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

6.4 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de standaardregels. Sommige regelingen of bestemmingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

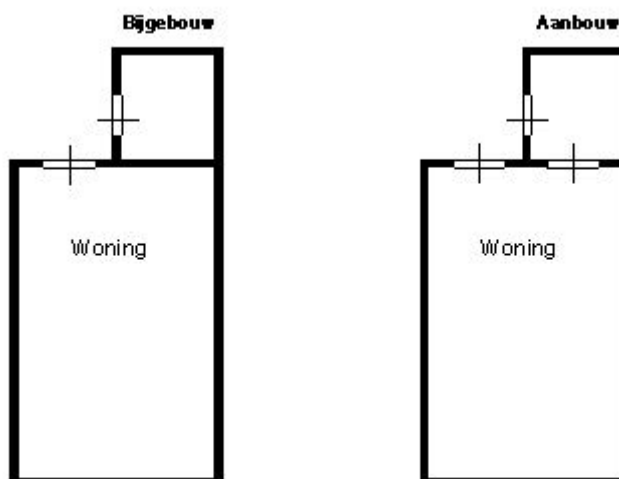
6.4.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

"bijgebouw"

Bij de verschillende bestemmingen kan er sprake zijn van bijgebouwen. In het kader van de bestemmingsplanregeling is het begrip "bijgebouw" gereserveerd voor de woonregeling, want juist daar is het wenselijk om een specifieke regeling voor wat betreft bijgebouwen te hanteren. Onder bijgebouwen worden in dit plan tevens aan- en uitbouwen begrepen. Een bijgebouw is een bij een woning behorend gebouw dat *al dan niet in directe verbinding* staat met de woning en dat, *indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning* is bestemd.

De toevoeging dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning is bestemd, dient om de meestal ongewenste situatie te voorkomen dat er geheel los van de woning in bijgebouwen wordt gewoond en er zo in bijvoorbeeld de achtertuin zelfstandige, aparte woonruimten of woningen kunnen ontstaan. Middels een ontheffing is het mogelijk om vanwege dringende sociaal-economische redenen een vrijstaand bijgebouw in te richten als woonruimte voor bijvoorbeeld mantelzorg. Het moet dan altijd om een tijdelijke situatie gaan.



Detailhandel

Hier is de algemeen gebruikte en gebruikelijke omschrijving gehanteerd, echter met toevoeging van "overwegend". Dit om te voorkomen dat verkoop voor gebruik in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit in strijd zou zijn met de omschrijving van "detailhandel"; men zou dan bijvoorbeeld in een winkel geen kantoorartikelen aan een kantoor -dus voor gebruik in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit- mogen verkopen.

Horecabedrijf

Krachtens bestendige jurisprudentie is het uitsluiten van bepaalde soorten horeca in een bestemmingsplan alleen toegestaan, indien daarvoor voldoende ruimtelijk relevante motieven kunnen worden aangegeven. Zaken als ordeverstoring en allerlei overlast binnen en buiten de inrichting vallen in

principe buiten de sfeer van het bestemmingsplan. Wel zijn discotheken en soortgelijke inrichtingen uitgesloten, want de mogelijke effecten daarvan kunnen wel RO-relevant zijn (bijv. beslag op parkeervoorzieningen, oneigenlijk gebruik van verblijfsruimten; functie-conflicten). Die uitsluiting vervalt, daar waar die niet relevant of gewenst is.

Ter bescherming van het woon- en leefmilieu is voor horeca een gedifferentieerd beleid ontwikkeld, dat er op is gericht om de horecafunctie zodanig te reguleren dat een onevenredige aantasting van de andere functies (waaronder wonen) wordt voorkomen. Daartoe is een onderverdeling in categorieën horeca gemaakt. Bij de onderscheiding van de categorieën horeca is gekeken naar de aard van het bedrijf (complementair aan detailhandel, verstrekking van alcoholhoudende dranken, erotisch getint) en naar bezoekerspieken in de avond- en nachtelijke uren.

De volgende categorieën horeca worden onderscheiden:

1. dagzaak: een horecabedrijf waar in hoofdzaak etenswaren en niet alcoholische dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, en waarvan de openingstijden vergelijkbaar zijn met een detailhandelsbedrijf, althans de sluitingstijd niet na 21.00 uur is gelegen, zoals bijvoorbeeld een broodjeszaak, lunchroom, croissanterie, ijssalon, dagcafé, dagcafétaria enz.;
2. hotel: een horecabedrijf waar in hoofdzaak nachtverblijf wordt verstrekt, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren en dranken; restaurant: een horecabedrijf waar in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren/maaltijden worden verstrekt voor nuttiging ter plaatse, met daaraan ondergeschikt het schenken van dranken;
3. restaurant: een horecabedrijf waar in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren/maaltijden worden verstrekt voor nuttiging ter plaatse, met daaraan ondergeschikt het schenken van dranken;
4. avond- en nachtzaken: een horecabedrijf waar in hoofdzaak 's avonds en 's nachts, althans na 23.00 uur, alcoholhoudende dranken, niet alcoholhoudende dranken, "fast-food" en/of maaltijden worden verstrekt, voor consumptie ter plaatse, zoals bijvoorbeeld een avond-cafétaria (fast-food) of een avond-café (alcoholhoudende en niet alcoholhoudende dranken) etc.
5. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf waar alcoholische en niet alcoholische dranken worden verstrekt voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.
6. erotisch getinte horeca: een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en waar tevens alcoholhoudende en niet alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor het verbruik ter plaatse.

In de desbetreffende bestemmingen is de categorie-indeling als volgt toegepast:

- De voor Centrum -2 aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor horeca in de categorieën 1 t/m 4.
- De voor Centrum -3 aangewezen gronden zijn uitsluitend ter plaatse van de gelijklopende aanduiding bestemd voor horeca in de categorieën 1 t/m 4.
- De voor Gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor horeca in de categorieën 1 t/m 3. Bestaande zwaardere horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (categorie 4 in de 1^e Dorpsstraat en categorie 5 in de 2^e Dorpsstraat). Voorwaarde is wel dat dit gebruik voor categorie 5-horeca niet langer is toegestaan als het bestaande gebruik is beëindigd en de opstallen weer in gebruik zijn genomen voor de rechtstreeks toegestane functies.

Voor Figi, het voormalige postkantoor en de hermitage is bovendien nog in de bestemming Centrum – 2 voorgeschreven dat horeca hier uitsluitend in kwalitatief hoogwaardige vorm is toegestaan. Dat is gebeurd met behulp van de aanduidingen (sc-forum) en (sc-khh).

Tot slot zij er nog op gewezen dat met het oog op de bescherming van het woon- en leefklimaat en de openbare orde, in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een vergunningsplicht is opgenomen voor de exploitatie van horecavestigingen.

Peil

Begrip peil is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld zoals die was toen de omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) werd verleend. Het later ophogen van het terrein heeft niet tot gevolg dat er hoger gebouwd mag worden. De toevoeging "bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen" is opgenomen om de privacy van burens te beschermen.

Seksinrichting

De omschrijving is afgeleid van het Handboek Lokaal Prostitutiebeleid van de VNG. De omschrijving is "teruggebracht" tot hetgeen in het bestemmingsplankader als ruimtelijk en planologisch relevant kan worden geacht.

Voorgevelrooilijn

In bijlage II van Besluit omgevingsrecht is "voorgevelrooilijn" omschreven als: "voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening". Het Bor geeft geen inhoudelijke omschrijving.

De in deze regels opgenomen omschrijving is toegespitst op de toepassing als referentielijn voor de situering van gebouwen, met name aan- of uitbouwen,

bijgebouwen, overkappingen en erf- of perceelafscheidings.

Artikel 2 Wijze van meten

In de standaardregels zijn de wijzen van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP2008.

Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

6.4.2 Bestemmingsregels(bestemmingen)

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming "Bedrijf" wordt gebruikt voor bedrijven die niet op een bedrijventerrein zijn gevestigd, veelal individuele bedrijven of kleine clusters van bedrijven temidden van een woon- of gemengde omgeving.

Een van de doeleinden "wegen met bijbehorende paden en bermen" betreft ontsluitingswegen ten behoeve van de bedrijfsvestigingen.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Voor het bestemmen van bedrijven wordt gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In principe wordt een gefilterde versie van de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten toegepast: zie verder onder het kopje "nadere inperking van de bedrijvenlijst".

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/ of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in tien mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldend "grootste afstand" tot woonbebouwing:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
6	1.500 m

Nadere inperking van de bedrijvenlijst

Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft een nadere inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

In de eerste plaats is de categorie detailhandels- en horecabedrijven (m.u.v. catering) uit de Staat (SBI-code 52 en 55) weggelaten, omdat het niet gewenst is detailhandel met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in de wijk toe te staan. Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen.

In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dergelijke vestigingen en activiteiten hebben een specifieke bestemming gekregen.

In de derde plaats is het planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming in de wijk land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Tot slot is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, dan wel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zullen in de regel- gelet op de omgevingssituatie - niet mogelijk zijn en daarom uitgesloten worden.

Verder zijn een aantal verouderde begrippen aangepast. Zo is de bestemmingsomschrijving 'handel en opslag' uit het bestemmingsplan Rehabilitatiegebied vervangen door de term 'groothandel' en de term dienstverlenende bedrijven uit het bestemmingsplan Achterheuvel is opgegaan in de algemene beschrijving van bedrijven in categorie 1 en 2. Hetzelfde geldt voor de aanduidingen matrassenmakerij, stempelmakerij en orgelpijpenfabriek. Deze zijn opgegaan in de algemene bedrijfsbestemming met de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1'.

Artikel 4 Centrum-1

De bestemming 'Centrum-1' is gebruikt voor het overzetten van de bestemming Centrumdoeleinden uit de Schil. Daarin is het winkelgebied van de Slotlaan vastgelegd. Hier kunnen naast detailhandel diverse andere functies worden toegestaan, zoals publiekgerichte dienstverlening (reis- en

uitzendbureaus, banken etc.), wonen, verschillende soorten horeca. De onderverdeling van de soorten horeca wordt beschreven in de begrippen. De zware horeca is op de verbeelding aangeduid als 'horeca van categorie 5'. De ambachtelijke bedrijvigheid is overgenomen uit de bestemmingsplannen Rehabilitatiegebied, Cronjélaan en Slotlaan/Antonlaan. De maatschappelijke functies (sociaal/culturele instellingen) zijn overgenomen uit de Slotlaan/Antonlaan.

Om de aaneengesloten, publiekgerichte functies in het winkelgebied te beschermen mogen binnen de bestemming "Centrum-1" op de begane grond geen nieuwe woonfuncties ontstaan. De bestaande woonfunctie zijn wel positief bestemd met een voetnoot in de tabel.

In de tabel is namelijk gebruik gemaakt van een nadere specificatie bij de toegestane functies: door het gebruik van de noot¹⁾ of noot²⁾ is de bepaling toegevoegd: "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding" of "op de bestaande plaats en in de bestaande omvang". Door de toevoeging van deze noten is bepaald dat de toegestane functie niet zomaar overal wordt toegestaan, maar bijvoorbeeld alleen waar deze functie in de bestaande situatie al voorkomt.

Artikel 5 Centrum-2

De bestemmingen 'Centrum-2' en 'Centrum-3' zijn hele specifieke bestemmingen voor het Rond in Zeist die ook zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Het Rond'. Het gebied gelegen aan het Rond en de Dorpsstraten vormt de schakel tussen het winkelcentrum van Zeist en het culturele centrum in de vorm van Slot Zeist. Van oudsher vervult het gebied een belangrijke forumfunctie waar publieke en culturele zaken centraal staan in combinatie met horecadoeleinden, en congres en andere facilitaire doeleinden voor de bezoekers van de hotel en/of congresfunctie. Het beleid is gericht op de versterking van deze "forumfunctie".

Daartoe hebben de bestaande forumfuncties een positieve bestemming gekregen (Raadhuis, Theater-hotel-restaurant Figi, Hermitage en Postkantoor) en is de nieuwvestiging van andere forumfuncties (bijvoorbeeld een museum, de VVV) mogelijk gemaakt.

Binnen de bestemming 'Centrum-2' zijn toegestaan: openbare dienstverlening, horeca in de categorieën 1 t/m 4 (maar uitsluitend in kwalitatief hoogwaardige vorm), een congres- en andere culturele functies. Deze bestemmingen zijn ook op de verdiepingen toegestaan. Op de verdiepingen zijn verder nog wonen en kantoren toegestaan.

Congrescentrum:

Onder congrescentrum wordt mede begrepen de verhuur van kantoorfaciliteiten (ruimtes met IT en Telecomfaciliteiten) aan de bezoekers van het hotel en/of het congrescentrum. Zelfstandige kantoorfuncties zijn hier niet toegestaan.

Openbare dienstverlening met verwante functies:

In het bestemmingsplan 'Het Rond' zat de mogelijkheid om binnen de forumbestemming een postkantoor nieuwe stijl te ontwikkelen. Deze mogelijkheid is overgenomen. Daartoe is in de bestemming 'Centrum-2' bepaald dat bij openbare dienstverlening ook aan het postkantoor verwante detailhandels en serviceverleningsfuncties zijn toegestaan. Het beleid is er op gericht om binnen deze bestemming ook de ontwikkeling van een postkantoor nieuwe stijl mogelijk te maken. Naast de "corebusiness" van het postkantoor zijn ook aanverwante detailhandels en serviceverleningsfuncties mogelijk, mits in omvang (vierkante meters) ondergeschikt. Bij verwantschap moet gedacht worden aan de verwantschap die bestaat tussen tankstation en tankshop. Zo zijn internet en e-mail faciliteiten denkbaar. Feitelijk zelfstandige functies zijn niet toegestaan.

Kwalitatief hoogwaardige horeca en detailhandel:

Vanwege het hoogwaardige karakter van "Het Forum" is het beleid er op gericht om op de voor Forumfuncties aangewezen gronden uitsluitend kwalitatief hoogwaardige horeca toe te staan. Daaronder wordt horeca verstaan met een exclusief product dat niet alom verkrijgbaar is. In de bestemming Centrum-2 is dat vastgelegd door te bepalen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-forum' (Figi), detailhandel en horeca uitsluitend zijn toegestaan in hoogwaardige vorm en zijn kantoren op de begane grond uitsluitend toegestaan in kleinschalige vorm. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - kwalitatief hoogwaardige horeca' (Hermitage en Voormalige postkantoor) is horeca uitsluitend toegestaan in hoogwaardige vorm.

Artikel 6 Centrum-3

De bestemmingen 'Centrum-2' en 'Centrum-3' zijn hele specifieke bestemmingen voor het Rond in Zeist die ook zijn overgenomen uit bestemmingsplan 'Het Rond'. Het gebied gelegen aan het Rond en de Dorpsstraten vormt de schakel tussen het winkelcentrum van Zeist en het culturele centrum in de vorm van Slot Zeist. Van oudsher vervult het gebied een belangrijke forumfunctie waar publieke en culturele zaken centraal staan in combinatie met horecadoeleinden, en congres en andere facilitaire doeleinden voor de bezoekers van de hotel en/of congresfunctie. Het beleid is gericht op de versterking van deze "forumfunctie".

De bestemming 'Centrum-3' is gebruikt voor het overzetten van de bestemming 'Forumondersteunende doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Het Rond'. Binnen deze bestemming zijn toegestaan: congres- en andere culturele functies, openbare dienstverlening en wonen op de verdieping.

Congrescentrum:

Onder congrescentrum wordt mede begrepen de verhuur van kantoorfaciliteiten (ruimtes met IT en Telecomfaciliteiten) aan de bezoekers van het hotel en/of het congrescentrum. Zelfstandige kantoorfuncties zijn hier niet toegestaan.

Openbare dienstverlening met verwante functies:

In het bestemmingsplan 'Het Rond' zat de mogelijkheid om binnen de forumbestemming een postkantoor nieuwe stijl te ontwikkelen. Deze mogelijkheid is overgenomen. Daartoe is in de bestemming 'Centrum-3' bepaald dat bij openbare dienstverlening ook aan het postkantoor verwante detailhandels en serviceverleningsfuncties zijn toegestaan. Het beleid is er op gericht om binnen deze bestemming ook de ontwikkeling van een postkantoor nieuwe stijl mogelijk te maken. Naast de "corebusiness" van het postkantoor zijn ook aanverwante detailhandels en serviceverleningsfuncties mogelijk, mits in omvang (vierkante meters) ondergeschikt. Bij verwantschap moet gedacht worden aan de verwantschap die bestaat tussen tankstation en tankshop. Zo zijn internet en e-mail faciliteiten denkbaar. Feitelijk zelfstandige functies zijn niet toegestaan.

Horeca categorie 1 t/m 4:

Het beleid is er op gericht om de horecafunctie te concentreren in het in dit artikel aan de orde zijnde deel van de 2e Dorpsstraat. Daartoe is horeca in de categorieën 1 t/m 4 uitsluitend toegestaan ter plaatse waar de gronden op de plankaart zijn voorzien van de gelijklopende aanduiding.

Bestaande andere functies zijn aangeduid. Ter plaatse van de 1^e Dorpsstraat 6 t/m 14 (even nummers) is het bestaande medegebruik voor een kantoor (Management Consultancy Bureau) toegestaan. Ter plaatse van de 2^e Dorpsstraat 36 is het bestaande medegebruik voor detailhandel (Electronicawinkel) toegestaan.

Forumondersteunende detailhandel, kantoren en bedrijven

De bestemming 'Centrum – 3' hangt nauw samen met de directe nabijheid van de "dragende forumfuncties" (Gemeentehuis, Postkantoor, Figi en Hermitage) in de bestemming 'Centrum – 2'. Het beleid is er op gericht om de bestaande concentratie van "dragende forumfuncties" aan Het Rond te behouden en tegelijkertijd de forumfunctie van het Rond te versterken door in de onmiddellijke nabijheid van het Rond de vestiging mogelijk te maken van andere "dragende forumfuncties", zoals bijvoorbeeld een bibliotheek of een museum. Daarnaast kan in de onmiddellijke nabijheid van Het Rond een binnenplanse afwijking worden verleend voor het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van "forumondersteunende" detailhandel, "forumondersteunende" bedrijven en "forumondersteunende" kantoren (zie 6.1 bij ter plaatse toegestane functies behorende forumondersteunende functies met inachtneming van het bepaalde in 6.4.). Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan kantoren in de vorm van serviceverlening door bank, notaris, andere adviseurs, luchtvaartmaatschappij, andere personenvervoerondernemingen; en bijvoorbeeld aan serviceverlening door bedrijven in de vorm van een kledingstomerij, een kler- of schoenmaker, een fotograaf, of aan detailhandel in de vorm van galleries, kunst en antiekwinkels, een winkel in bruidsjurken.

Artikel 7 Cultuur en Ontspanning

Deze bestemming is gebruikt het overzetten van de bestemming voor Slot Zeist. Het openluchttheater is specifiek aangeduid. Ter plaatse is geen andere bebouwing toegestaan.

Artikel 8 Detailhandel

Deze bestemming is gebruikt voor de winkels buiten het winkelcentrum.

Artikel 9 Gemengd

Deze bestemming is gebruikt voor de gemengde bestemming zoals die in de volgende bestemmingsplannen voorkwam: Het Slot, De schil, Het Rond, Het vierde kwadrant van Het Rond, en het Rehabilitatiegebied.

De volgende functies zijn toegestaan: publieksgerichte dienstverlening, horeca in de categorieën 1 t/m 3 en lichte bedrijven. Verder zijn detailhandel, openbare dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, toegestaan ter plaatse van de aanduidingen.

Zwaardere horeca in de categorieën 4 en 5 is op de verbeelding aangeduid en uitsluitend daar toegestaan. Voor de bestaande categorie 4 en 5-bedrijven was in bestemmingsplan Rond een passieve uitsterfregeling opgenomen.

Deze passieve uitsterfregeling is voor het categorie 4-bedrijf aan de 1^e Dorpsstraat niet overgenomen in bestemmingsplan '4^e Kwadrant Het Rond'. Daarom is in dit bestemmingsplan voor het desbetreffende categorie 4-bedrijf geen passieve uitsterfregeling opgenomen.

Voor de 'zware' categorie 5-horeca is de passieve uitsterfregeling uit bestemmingsplan 'Het Rond' overgenomen. Ter plaatse waar de gronden op de verbeelding zijn aangeduid voor 'horeca van categorie 5', is het gebruik voor horeca in categorie 5 toegestaan. Indien het gebruik voor categorie 5-activiteiten is beëindigd en de opstallen weer in gebruik zijn genomen voor één van de rechtstreeks toegelaten functies, is het gebruik voor horeca in categorie 5 niet langer toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat op het achtererf geen zelfstandige onder 9.1 genoemde functies zijn toegestaan. Karakteristiek voor het stedelijke gebied van Zeist zijn de relatief diepe bouwpercelen met ruime achtererven. Op deze percelen zijn de hoofdgebouwen langs de openbare weg gesitueerd. Het achtererf staat in deze bebouwingsstructuur ten dienste van het hoofdgebouw langs de openbare weg. Op het achtererf zijn dan ook geen zelfstandige (onder A genoemde) functies toegestaan.

Artikel 10 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen. Het groen mag niet voor parkeren worden gebruikt, tenzij het voor een parkeergarage is aangeduid.

Artikel 11 Groen-Beeldbepalend

De bestemming is gebruikt voor het overzetten van de bestemming Beeldbepalend Groen. Het gaat daarbij om groen met belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke en de bestaande ecologische waarden.

Artikel 12 Kantoor

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande kantoren die in het vorige bestemmingsplan ook al een kantoorbestemming hadden.

Artikel 13 Maatschappelijk

Dit is een brede bestemming voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen die in het vorige bestemmingsplan ook al een bestemming Maatschappelijke doeleinden of Openbare sociale en culturele doeleinden hadden.

Maatschappelijke functies zoals de begraafplaats zijn op maat bestemd. Deze functies zijn zo specifiek dat ter plaatse niet zonder meer een andere maatschappelijke functie kan worden toegestaan. Ook zijn de maatbestemming voor het politiebureau en de kerk uit de vorige bestemmingsplannen overgenomen.

Artikel 14 Recreatie

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de volkstuinten uit bestemmingsplan Het Slot en de Schil.

Artikel 15 Sport

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de sportvelden uit bestemmingsplan Het Slot, De Schil en Achterheuvel.

Artikel 16 Tuin

Er is voor gekozen om te werken met een aparte Tuin-bestemming. 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 driedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 17 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als woonstraten krijgen de bestemming "Verkeer".

In de regels wordt uitgegaan van een weg met twee rijstroken. Een rijstrook is de strook die breed genoeg is voor een auto. De meest voorkomende vorm van een weg met twee rijstroken is de weg met één strook heen en één strook terug.

Artikel 18 Water

De bestemming water is gebruikt voor de twee vijvers in Hoge Dennen. In de bestemming "Water" is het toegestaan om andere bouwwerken te bouwen, zoals bruggen en dergelijke. De opsomming die in lid 18.2 is gegeven is zodoende geen uitputtende opsomming van mogelijke andere bouwwerken.

Artikel 19 Wonen

Door middel van een nadere aanduiding wordt binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De aanduiding '[vrij]' staat voor vrijstaande woningen, de aanduiding '[tae]' voor twee- aaneen of vrijstaande woningen. Dat wil zeggen dat de halfvrijstaande woningen mogen worden vervangen door vrijstaande woningen. Het omgekeerde is niet toegestaan. Andere codes zijn '[aeg]' voor aaneengesloten woningen, en '[gs]' voor gestapelde woningen.

Bouwvlakken/ bouwstroken

De woonbebouwing wordt zo veel mogelijk vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de hoofdbebouwing worden gebouwd. Van belang voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen is de diepte van de bouwvlakken of bouwstroken. In Zeist wordt een ruime diepte van bouwvlakken voorgestaan in verband met wensen voor meer wooncomfort. Derhalve is aan de achterzijde van de woning het bouwvlak enigszins ruimer getekend.

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

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

Bouwhoogte

In de planregels is gewerkt met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de (analoge)verbeelding aangegeven.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen mogen in de bestemming "Wonen" ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Bedacht dient te worden dat het bouwvlak in principe geheel mag worden bebouwd met de woning zelf, inclusief (latere) uitbreidingen van de woning met dezelfde of een lagere hoogte dan de woning.

De gezamenlijke oppervlaktemaat van bijgebouwen en overkappingen is op 40 m² gesteld. Deze gezamenlijke oppervlaktemaat mag toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m². Bestaande bijgebouwen en overkappingen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de diverse bouwbeoordelingen geregeld om te voorkomen dat ze, ten onrechte, onder het overgangsrecht zouden komen te vallen.

Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel van 50% bepaald. Om onterechte overgangsrechtelijke situaties te vermijden, is hieraan toegevoegd, dat indien de het bestaande percentage meer bedraagt, dat percentage is toegestaan.

Erkers en ingangspartijen aan aangrenzende hoofdgebouwen, meestal woningen, worden als recht toegestaan.

Het begrip "overkapping" -meestal een carport- wordt hier als apart bouwwerk vermeld en als zodanig geregeld. Daarmee wordt aangesloten bij het Bor, waarin een "overkapping" onder bepaalde voorwaarden "vergunningvrij" is. Of een overkapping wanden heeft of mag hebben en hoeveel, en of het een "gebouw" (met wanden) of een "ander bouwwerk" (zonder wanden) is, wordt, net als in het Bor, niet nader bepaald.

De bepaling betreffende de afstand tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens tussen twee niet aaneengebouwde woningen dient om te voorkomen dat er te kleine tussenafstanden tussen woningen ontstaan en zo inbreuk wordt gemaakt op het gewenste bebouwingsbeeld. Bijgebouwen en overkappingen mogen wél tot aan de zijdelingse perceelsgrens; dat maakt "schakelen" via kleinere, lagere en eventueel ook terugliggende bouwmassa's mogelijk. Deze bepaling geldt binnen een bouwvlak en is met name toepasbaar in bouwvlakken die een strook vormen.

Beroep of bedrijf aan huis

In de bestemmingsomschrijving is, voor de duidelijkheid, expliciet bepaald dat een beroep- of bedrijf aan huis is toegestaan. Dergelijke beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis mogen op zich als recht in een woning worden uitgeoefend.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bijgebouwen. Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels.

Vergunningvrij bouwen

Vermeldenswaardig is dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. In artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is in lid 3 bepaald dat er bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald, dat bepaalde activiteiten mogen worden verricht zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verkregen. In artikel 2.3 Besluit omgevingsrecht is deze bepaling voor zover het gaat om de activiteit bouwen en planologische gebruiksactiviteiten, uitgewerkt in twee deelcategorieën:

1. Categorieën van gevallen waarbij er geen toets aan het bestemmingsplan plaatsvindt. Voor deze categorieën is er geen omgevingsvergunning voor

de activiteit *bouwen* nodig **en** is er ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit *gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan* nodig.

2. Categorieën van gevallen waarbij er wel moet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Voor deze categorieën is weliswaar geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit *bouwen*, maar is wel een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit *gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan*. Dat betekent dus dat alsnog geen omgevingsvergunning nodig is als bij de toets aan het bestemmingsplan blijkt dat het gebruik van gronden en bouwwerken past binnen het bestemmingsplan.

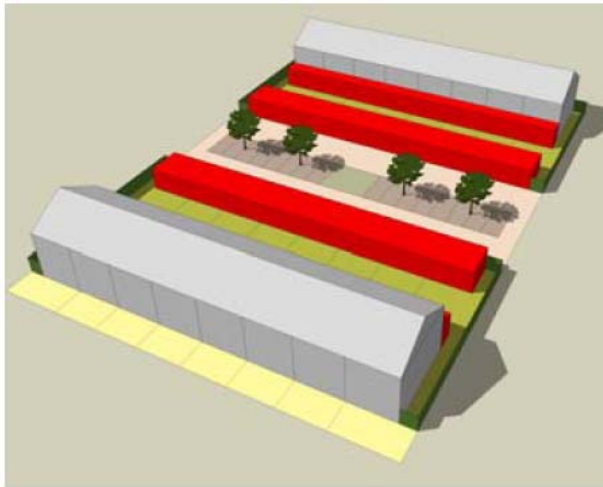
De categorieën van gevallen genoemd onder 1, worden opgesomd in artikel 2 van bijlage II van het Bor. De categorieën van gevallen genoemd onder 2, worden opgesomd in artikel 3 van bijlage II van het Bor. In onderstaande tabel is de regeling zoals die in de artikel 2 van bijlage II van het Bor is opgenomen, samengevat. Volgens artikel 2 van bijlage II van het Bor is geen omgevingsvergunning nodig voor een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in een achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

Bij het achtererfgebied gaat het om het achtererf en de niet naar het

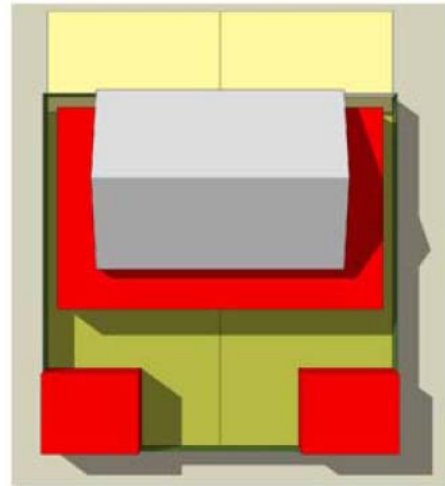
Indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw	Indien het bijbehorende bouwwerk op een afstand van meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt gebouwd⁶²
Indien het bijbehorende bouwwerk niet hoger is dan 4 meter ⁶³ , en	Indien het bijbehorende bouwwerk niet hoger is dan 3 meter, en
	- binnen 1 meter van het naburige erf mag de oppervlakte van vergunningvrije bouwwerken niet meer bedragen dan 10 m ² , en
	- als gevolg van het bijbehorende bouwwerk mag de oppervlakte vergunningvrije bouwwerken (die zich op een afstand van meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw bevinden) niet meer bedragen dan 30 m ² , en
	- het bijbehorende bouwwerk moet functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, en
- de bijbehorende bouwwerken worden opgericht op een afstand van meer dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied, tenzij voor die strook van 1 meter geen redelijke eisen van welstand gelden, en	
- de bijbehorende bouwwerken mogen niet voorzien zijn van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, en	
- het achtererfgebied mag als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd zijn.	

openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. Het achtererfgebied begint op 1 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat deze vergunningvrije bouwwerken mogelijk zijn, ook als het bestemmingsplan anders bepaald. In de figuren hierna zijn deze vergunningvrije bouwwerken waarop het bestemmingsplan geen invloed heeft, op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt (rode kleur). Voor de exacte regeling zij verwezen naar de wettekst.



Vergunningvrij bij aaneen gebouwde woningen



Vergunningvrij bij twee aaneen gebouwde woningen

In deze figuren mogen de bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw zijn gebouwd maximaal 2,5 meter in het achtererf steken. De bijbehorende bouwwerken die vrijstaand van het hoofdgebouw worden gebouwd mogen een maximale oppervlakte hebben van 30 m².

Artikel 20 Wonen-Garageboxen

Deze bestemming is gebruikt voor een aantal geclusterde garageboxen die niet op het erf bij een woning zijn gesitueerd, maar wel behoren bij de aangrenzende woningen. Ze dienen met andere woorden ter vergroting van het woongenot van deze woningen

6.4.3 Bestemmingsregels(dubbelbestemmingen)

Artikel 21 Leiding-Brandstof

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande kerosineleiding ten zuiden van de Krakelingweg. Binnen de beschermingszone van 5 meter aan beide zijden van de leiding is mag zonder toestemming van de leidingbeheerder niet worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 22 Waarde-Archeologie-1

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met hoge archeologische verwachting.

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

onderschreven. De gemeente Zeist vindt deze ondergrens van 100m² werkbaar en doelmatig en neemt deze vrijstellingsgrens over. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-1".

Artikel 23 Waarde-Archeologie-2

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met middelhoge verwachting . In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Hoewel de provincie (bij het opstellen van de archeologische waardekaart en bijbehorende beleidsadvies kaart) adviseerde hiervoor een vrijstellingsgrens te hanteren van 2.500 m² heeft de gemeente Zeist gemeend deze vrijstellingsgrens bij te stellen naar 1.000 m², waardoor de informatiewaarde van het bodemarchief beter veilig is te stellen. De gemeente kiest voor deze bijstelling naar 1.000 m² in combinatie met een verkleining van het middelhoge verwachtingsgebied en een vergroting van het gebied met een lage archeologische verwachting. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor kleinschalige ontwikkelingen door particulieren alsmede het waarborgen van archeologische waarden en informatie hierover wanneer groter oppervlakten aan de orde zijn. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-2".

Artikel 24 Waarde-Archeologie-3

Deze bestemming is gebruikt voor de AMK-terreinen die (nog) geen wettelijke bescherming genieten, maar waarvan zeker is dat er archeologische waarden voorkomen. Bodemingrepen in deze terreinen moet worden voorkomen. Indien toch bodemingrepen gaan plaatsvinden, moet archeologisch onderzoek worden verricht, om de terreinen nader te waarderen en vervolgens of af te voeren van de lijst of voor te dragen voor selectie bij het bevoegd gezag. Voor de bestemmingsregeling is wel aangesloten op de regeling in het geldende bestemmingsplan, waarin is opgenomen dat ontwikkelingen van minder dan 100 m² zijn vrijgesteld van de onderzoeksverplichtingen.

Artikel 25 Waarde-Cultuurhistorie -1

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de beschermde stadsgezichten Het Slot e.o. en het Wilhelminapark uit bestemmingsplan De Schil.

Omdat het niet meer mogelijk is om een beschrijving in hoofdlijnen in de regels op te nemen is volstaan met het noemen van de karakteristieke van het beschermde stadsgezicht. Deze zijn in de toelichting nader omschreven.

Artikel 26 Waarde-Cultuurhistorie-2

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de gemeentelijke monumentale structuren die op de gemeentelijke monumentenlijst hebben gestaan, maar nu in het bestemmingsplan worden beschermd.

6.4.4 Algemene regels

Artikel 27 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term "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 28 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of voor werkzaamheden.

In deze bestemming is volgens de standaardssystematiek van de gemeente Zeist een overzicht van alle omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen (de vroegere aanlegvergunningen).

Artikel 29 Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

Verder is in deze bepaling om een bevoegdheid om nadere eisen te stellen opgenomen. De toetsingscriteria daarvoor zijn hieronder uitgewerkt.

Bij de toepassing de bevoegdheid om nadere eisen te stellen zal worden getoetst aan de volgende criteria:

a) Het woon- en leefklimaat: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bebouwings- en gebruiksmogelijkheden dient rekening gehouden te worden met de instandhouding c.q. het tot stand brengen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij zal worden gelet op de volgende aspecten:

- bebouwing dan wel het toegelaten gebruik mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende erven, waarbij met name het wegnemen van zon en daglicht, en het veroorzaken van milieuhinder van belang is;
- de toegelaten bebouwing en gebruiksvormen mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken;

b) het straat- en bebouwingsbeeld: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bebouwings- en gebruiksmogelijkheden dient

rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. Daarbij zal worden gelet op de volgende aspecten:

- de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- de hoogte-/breedteverhouding van de bebouwing onderling;
- de plaatsing van de voorgevel in de straatwand;
- de samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld van bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

c) verkeersveiligheid: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bebouwings- en gebruiksmogelijkheden dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. totstandbrengen van een verkeersveilige situatie. Daarbij zal worden gelet op de volgende aspecten:

- bebouwing mag niet leiden tot een onevenredige belemmering van het zicht op de openbare weg;
- de situering van in- en uitritten ten opzichte van de openbare ruimte met een verkeers- of verblijfsfunctie, zoals bijvoorbeeld kruisingen, splitsingen, parkeerruimtes, fiets- en voetpaden en straatmeubilair;

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. Omdat in het plangebied dergelijke inrichtingen niet gewenst worden geacht, worden deze dan ook expliciet voor alle bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

Het aanduiden van dergelijke zones op de verbeelding heeft vooral een signalerende functie.

Zo is de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen ter bescherming van de drinkwatervoorziening. Binnen deze aanduiding mogen zich geen bedrijven vestigen die mogelijke grondwaterverontreiniging met zich meebrengen. De Provinciale Milieuverordening is in dit kader leidend. Ook is er rondom het bestaande lpg-station aan de Boulevard een zone aangeduid, 'veiligheidszone-lpg'. Het betreft de zogenaamde risicocontour waarbinnen geen nieuwe kwetsbare functies mogen worden opgericht zodat het plaatsgebonden en groepsgebonden risico toeneemt.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing en bebouwing die nodig is ten behoeve van het verkeer binnen een zone van 1 meter naast de verkeersbestemmingen;

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover 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.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een algemene wijzigingsregel kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de plankaart in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Verder zijn 15 wijzigingsgebieden aangewezen (wro-zone-wijzigingsgebied). De wijzigingsgebieden zijn in hoofdstuk 4 nader beschreven.

6.4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 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 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 35 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan worden (plan)kosten verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, waarin overigens wel (eventuele) toekomstige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt middels een diverse wijzigingsbevoegdheden, hoeven geen exploitatieplannen gemaakt te worden. Uitgangspunt is het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende bestemmingsplannen. Op het moment dat de wijzigingsbevoegdheden verder uitgewerkt worden tot concrete wijzigingsplannen, volgt een nieuwe planologische procedure waarbij het kostenverhaal zeker wordt gesteld.

Voorts komen de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden.

De kosten voor de overige gebruikelijke (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ook reeds in de vigerende plannen aanwezig waren (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde aanvragen kunnen via de leges worden verhaald.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraak

Gezien de aard van het bestemmingsplan, het uitsluitend overzetten van de planologische regelingen/bestemmingen van bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen naar een actueel en digitaal bestemmingsplan, in combinatie met de gemeentelijke inspraakverordening heeft geen officiële inspraakronde op het bestemmingsplan plaatsgevonden.

Gezien de omvang van het plan is echter wel besloten om belangstellenden de gelegenheid te bieden om kennis te nemen van de gewijzigde opbouw van (met name) de kaarten voor het gebied en te controleren of de planologische rechten goed zijn overgezet.

In dit kader heeft op 20 januari 2010 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden die door ongeveer 500 mensen is bezocht. Van 51 bezoekers is een schriftelijke reactie ontvangen die vervolgens van een gemeentelijk antwoord zijn voorzien. Vervolgens is een zogenaamde reactienota opgesteld. Hoewel veel reacties betrekking hadden op meer algemene onderwerpen (o.a. vernieuwing centrumgebied) en niet direct gaan over het bestemmingsplan zijn de kaarten op onderdelen wel aangepast.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp naar de volgende overlegpartners gestuurd:

- Provincie Utrecht
- Vrom Inspectie
- Gemeente Bunnik
- Gemeente De Bilt
- Gemeente Utrecht
- Waterschap HDSR
- Gasunie
- Kamer van Koophandel Midden Nederland

Door de Vrom inspectie en de gemeenten Utrecht en De Bilt is niet gereageerd.

In totaal hebben 5 overlegpartners gereageerd. De reacties zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke toelichting.

8.2.1 HHRS De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten

Reactie

Overlegpartner adviseert positief over het plan omdat er geen ruimtelijke ontwikkelingen in het plan zijn voorzien die van belang zijn voor het watersysteem.

Tot slot wordt ervan uitgegaan dat overlegpartner betrokken blijft in het vervolgproces.

Antwoord gemeente

De reactie is voldoende basis om het plan verder af te ronden.

Overlegpartner zal uiteraard in het vervolgproces worden betrokken.

8.2.2 Provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Reactie

Voor de gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingen zijn de juiste regels opgenomen in de dubbelbestemmingen. Maar ook het AMK-terrein ten noorden van de Lageweg en het Rond e.o. dienen volgens het gemeentelijke beleid te worden bestemd. De zone zou op de kaart moeten worden beschermd met de daarbij behorende regels (geen bodemverstoring). Voor het overige heeft overlegpartners geen opmerkingen.

Antwoord gemeente

Het AMK-terrein zal in het bestemmingsplan worden beschermd.

Daartoe heeft dit terrein op de Verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' gekregen. In de regels is deze dubbelbestemming toegevoegd. Daarbinnen zijn geen bodemverstoringen toelaatbaar zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

Conclusie

De opmerkingen leiden tot een aanpassing van de verbeelding (AMK-terrein dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 3') en de regels (toevoegen dubbelbestemming).

8.2.3 Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Postbus 48, 3500 AA Utrecht

Reactie

Het plan geeft overlegpartner geen aanleiding tot opmerkingen.

Wel spreekt overlegpartner de verwachting uit dat binnen afzienbare tijd ook een ontwikkelingsgericht plan voor het centrum zal volgen en wensen zij daarbij betrokken te blijven als adviseur.

Antwoord gemeente

Uiteraard zal overlegpartner op de hoogte worden gehouden van de voortgang van het ontwikkelingsgerichte plan voor het centrumgebied.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**8.2.4 N.V. Nederlandse Gasunie, Legal Affairs Asset Management,
Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen**

Reactie

Overlegpartner heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord gemeente

Reactie is voldoende basis om het plan verder af te ronden.

8.2.5 Gemeente Bunnik, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen

Reactie

Het plan geeft overlegpartner geen aanleiding tot opmerkingen.

Antwoord gemeente

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de eventuele gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.