

GEMEENTE ZEIST
Nota van zienswijzen
en
ambtshalve wijzigingen

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN
ZEIST CENTRUM E.O.

Auteurs : gemeente Zeist / mRO bv

Opdrachtnummer : 06.121

Datum : juni 2012

Versie : 12

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Leeswijzer	5
2	ZIENSWIJZEN.....	7
	Zienswijze nr. 1	7
	Zienswijze nr. 2	9
	Zienswijze nr. 3	10
	Zienswijze nr. 4	13
	Zienswijze nr. 5	14
	Zienswijze nr. 6	14
	Zienswijze nr. 7	19
	Zienswijze nr. 8	26
	Zienswijze nr. 9	29
	Zienswijze nr. 10.....	30
	Zienswijze nr. 11.....	31
	Zienswijze nr. 12.....	32
	Zienswijze nr. 13.....	35
	Zienswijze nr. 14a	36
	Zienswijze nr. 14b	38
	Zienswijze nr. 15.....	39
	Zienswijze nr. 16.....	41
	Zienswijze nr. 17.....	44
	Zienswijze nr. 18.....	45
3	AANPASSINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN	47
3.1	Inleiding	47
3.2	Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen	47
3.2.1	Verbeelding	47
3.2.2	Regels	49
3.3	Ambtshalve wijzigingen	51
3.3.1	Inleiding	51
3.3.2	Het Rond en de Dorpsstraten	52
3.3.3	Monumenten en cultuurhistorie	69

3.3.4	Herstel cultuurhistorische betekenis Slottuinen	70
3.3.5	Archeologie	72
3.3.6	Verbeelding	72
3.3.7	Regels	80
3.3.8	Toelichting:	84

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang 9 juni tot en met 21 juli 2011 (6 weken) ter visie gelegen.

Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

De gemeente heeft in totaal 16 zienswijzen ontvangen.

Een zienswijze kan in behandeling worden genomen als deze uiterlijk 21 juli 2011 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is.

Zienswijzen 1 t/m 14 en zienswijze 16 zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en kunnen in behandeling worden genomen. Zienswijzen 15, 17 en 18 zijn buiten de termijn ontvangen. Reclamanten hebben daarvoor geen verschoonbare reden aangegeven zodat hun zienswijze niet in behandeling kan worden genomen.

Wel is voor een inhoudelijke reactie op zienswijze 17 en 18 verwezen naar de beantwoording van zienswijze 14 waar dezelfde locatie en problematiek aan de orde is.

Zienswijze 15 betrof vooral vragen over het bestemmingsplan. De indiener van deze zienswijze is telefonisch te woord gestaan. Voor alle duidelijkheid is de telefonische beantwoording van de vragen hier nog eens vermeld.

Deze Nota van Zienswijzen is op 19 april 2012 (Ronde Tafel) en 8 mei 2012 (Debat) in de gemeenteraad behandeld. Dat heeft geleid tot een aantal aanvullingen en verduidelijkingen in de beantwoording van zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen. Die aanvullingen/verduidelijkingen van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn in deze Nota van Zienswijzen verwerkt.

In de bijlage (nr.1) behorend bij deze 'Nota van Zienswijzen' zijn de persoonsgegevens van de ingekomen zienswijzen opgenomen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de Naw-gegevens van de ingediende zienswijzen niet aan de digitale versie toegevoegd.

1.2 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen' wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

Zienswijze nr. 1

Walkartpark

De uitgangspuntennotitie maakt melding van twee beschermde stads- en dorpsgezichten in het plangebied die een notering als Waarde Cultuurhistorie I krijgen.

Reclamant merkt het volgende op:

1. Vergeten is het Rijksmonument Walkartpark (zie bijlage Rijksdienst);
2. Slot en Wilhelminapark worden aangeduid als Waarde Cultuurhistorie II.

Voorstel: opname in het bestemmingsplan van Slot Zeist e.o., Wilhelminapark e.o. en Walkartpark als Waarde Cultuurhistorie I met bijkomende groenbeeldbepalende status.

Vierde Kwadrant 't Rond

Uitgangspuntennotitie pagina 6: beschrijving voor Wonen 4^e kwadrant Het Rond. Het betreft te bouwen woningen op de hoek Kerkweg/Walkartweg.

Reclamant merkt op dat op de plankaart melding wordt gemaakt van een maximale toegestane bouwhoogte van 10 meter. Deze melding ontbreekt in het bestemmingsplan.

Voorstel: opnamen van maximale bouwhoogte en bouwvolume in het bestemmingsplan conform het besluit van de Raad uit 2009.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van zienswijze 1 is de verbeelding aangepast. Conform het verzoek van reclamant hebben het Walkartpark, het Slot en het Wilhelminapark de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' gekregen.

In het bestemmingsplan is als volgt met de monumentale structuren omgegaan. Rijksmonumenten (structuren en laanstructuren), beschermde dorpsgezichten en gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden en laanstructuren) zijn op de verbeelding aangeduid. Zo hebben de rijksmonumenten en de beschermde dorpsgezichten de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' gekregen en de gemeentelijke monumentale structuren de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'. Wat betreft beschermingsregiem verschillen deze bestemmingen nauwelijks. Voor bouwen en aanleggen is toestemming van de Monumentencommissie nodig. Maar voor de rijksmonumenten moet die toestemming komen van de rijksdienst, en voor de gemeentelijke monumenten van de gemeentelijke monumentencommissie.

De rijksmonumenten (structuren en laanstructuren) zijn op de verbeelding gezet om de monumentenstatus te signaleren. De bescherming verloopt via de Monumentenwet. Daartoe is in de regels opgenomen dat geen afwijking (voor bouwen en voor werken en werkzaamheden) nodig is als reeds een monumentenvergunning is vereist. Voor elke wijziging in een rijksmonument is een

monumentenvergunning nodig die wordt getoetst door de rijksdienst. Het bestemmingsplan heeft hier geen aanvullende waarde (anders dan de signalering). Zonder deze uitzondering voor rijksmonumenten zou een dubbele vergunningplicht ontstaan, waarbij er op dezelfde gronden wordt getoetst.

Voor de beschermde dorpsgezichten geldt die uitzondering niet. Voor wijzigingen in een beschermd dorpsgezicht is volgens de Monumentenwet geen monumentenvergunning nodig. De Monumentenwet schrijft wel voor dat de bescherming van het beschermde dorpsgezicht in het bestemmingsplan moet worden geregeld. Dat is hier gebeurd. In het bestemmingsplan is geregeld dat voor bouwen en/of aanleggen in het beschermde dorpsgezicht, een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan nodig is. Afwijken is alleen mogelijk als de gemeentelijke monumentencommissie daarvoor toestemming heeft gegeven.

Deze monumentenregeling is weliswaar geen koude overzetting uit vorige bestemmingsplannen, maar betreft wel een koude overzetting van geldende regelingen. Ook hiervoor was de bescherming van monumentale structuren namelijk al geregeld via de Monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de bestemmingsplannen. Dat betekent dat de juridische status van de betrokken monumentale structuren niet veranderd. Met de onderhavige regeling is dan ook uitsluitend beoogd daarin meer overzicht te geven. Alle monumentale structuren zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven, zodat alle gebruikers en toetsers van het bestemmingsplan weten dat hier sprake is van een monumentenstatus en extra zorgvuldigheid is geboden.

Op de analoge plankaarten zijn de verschillende bestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie 1 en 2' moeilijk van elkaar te onderscheiden. Dat is omdat alle bestemmingsplannen tegenwoordig digitaal beschikbaar moeten worden gesteld volgens een landelijke standaard. Volgens deze landelijke standaard moeten de bestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie' altijd een kruisaanduiding krijgen. Op de analoge plankaarten is dat niet altijd evengoed leesbaar, maar op de digitale verbeelding zoals die op ruimtelijkeplannen.nl is beschikbaar gesteld, blijkt duidelijk dat zowel het Slot als het Wilhelminapark de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie-1' hebben gekregen.

Voor de te bouwen woningen op de hoek Kerkweg/Walkartweg is op de digitale verbeelding een maximale bouwhoogte van 10 meter vermeld en een maximale goothoogte van 6 meter (zie ruimtelijkeplannen.nl). Vervolgens is in artikel 19.2.2. onder k van de regels vermeld dat de aangeduide maximale goot- en bouwhoogtes niet mogen worden overschreden. Hieruit volgt dat de hoogtes conform de Uitgangspuntennotitie in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Naar aanleiding van zienswijze 1 is de verbeelding aangepast. Conform het verzoek van reclamant hebben het Walkartpark, het Slot en het Wilhelminapark de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' gekregen.

Zienswijze nr. 2

Reclamant is voornemens om vervangende nieuwbouw te realiseren in de gemeente Zeist. Het betreft Kinderdagcentrum de Berk en de school voor Speciaal Onderwijs en Voortgezet Speciaal Onderwijs de Meerklank.

Het college van B&W heeft het volgende besloten:

1. De Gammalocatie, Geiserlaan 81-83, aan te wijzen als locatie voor de vervangende nieuwbouw van de Meerklank en de Berk.
2. In samenwerking met het schoolbestuur van de Meerklank en reclamant de verdere planvorming ter hand te nemen.
3. De noodzakelijke procedures te volgen om de bestemming van het terrein te wijzigen.
4. Onderzoek te doen naar de mogelijkheden om voor de bowlingbaan alternatieve huisvesting te bieden.

Reclamant verzoekt de genoemde besluiten over te nemen in het definitieve bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestaande bestemming gewijzigd wordt in 'Maatschappelijke doeleinden'. Tevens is het de wens om aan de gehele kavel een bebouwingspercentage toe te kennen opdat op de kavel het programma, 10.000 m², verdeeld over 2,5 bouwlaag kan worden gerealiseerd.

Antwoord gemeente

Wij hebben begrip voor uw verzoek om de bouwplannen mee te nemen in dit bestemmingsplan. Maar daarvoor is nog wat meer nodig dan dat het programma en de bouwhoogte bekend zijn. Om de ontwikkeling in het bestemmingsplan mee te kunnen nemen, moeten ook alle benodigde onderzoeken gereed zijn (denk aan bodem, geluid, externe veiligheid, archeologie, flora- en fauna) en moet er duidelijkheid zijn over de grondexploitatie. Daar komt bij dat de onderhavige ontwikkelingen dermate ingrijpend zijn dat een inspraakprocedure en het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro daarvoor noodzakelijk zijn.

Op deze onderdelen zijn de plannen nog onvoldoende concreet om al in dit bestemmingsplan mee te nemen. Met dit bestemmingsplan is namelijk een snelle actualisatie en digitalisering van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen beoogd. Daarbij worden alleen ontwikkelingen meegenomen die voldoende concreet zijn en waarvoor de ruimtelijke onderbouwing en motivering al voldoende zijn om ze in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure te kunnen inpassen.

De bouwplannen voor de Gammalocatie zijn dat nog niet.

Om die reden kunnen deze bouwplannen niet meer in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure worden meegenomen. Vanwege de belangen bij een snelle actualisering en digitalisering van een groot aantal verouderde plannen, wil de gemeente ook niet op deze aanvullingen wachten en het bestemmingsplan daarvoor stilleggen.

Wel zijn wij bereid om zodra de bouwplannen voldoende concreet zijn daarvoor zo snel mogelijk de geëigende planologische procedure te doorlopen en mee te denken over een gunstige planning.

Zienswijze nr. 3

Reclamanten merken op dat de bebouwingsmogelijkheden voor Spinozalaan 25 en 27 en Coornhertlaan 26 en 28 zijn gewijzigd t.o.v. het geldende bestemmingsplan Lyceumkwartier 1998. In dat plan was sprake van symmetrie en voldoende openheid in het gebied achter de woningen. Het beeldkwaliteitsplan stelt bijzondere eisen aan de plandelen aan de uiteinden van de bebouwing in het ovaal.

De verplaatsing van de bouwvlakken in het ontwerp bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de gehele achtertuin bij Spinozalaan 27 kan worden bebouwd. Dit is strijdig met het beeldkwaliteitsplan en er is sprake van ongelijkheid in de bouwmogelijkheden.

Reclamanten zijn van mening dat geen sprake is van een koude overzetting van een bestaand naar een actueel plan.

In het ontwerpplan wordt ook niet verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. Om een mooie omgeving te waarborgen, stelt reclamant voor het BKP voor nadere eisen te behouden en in het ontwerpplan op te nemen.

Artikel 19.2.2, g: hier wordt gesproken over een afstand tussen twee niet aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens. Het oude bestemmingsplan was strikter waardoor ook de afstand aan de achterzijde tussen bouwblokken gelimiteerd was. Reclamanten zijn van mening dat dit noodzakelijk is en verzoeken de beperking in het ontwerpplan op te nemen.

Uitgangspunt 'koude overzetting': in het geldende plan gold voor bijgebouwen een beperking van tenminste drie meter tot de zijerfscheiding, mits niet gebouwd werd in de zijerfscheiding. Deze beperking is in het ontwerpplan vervallen. Ook hiertegen maken reclamanten bezwaar.

Reclamanten zijn van mening een beperking op te nemen om te compacte bebouwing buiten bouwvlakken te voorkomen. Er geldt een beperking voor het totale oppervlak van bijbehorende bouwwerken maar deze ontbreekt voor andere bouwwerken.

De definitie van voorgevel in art. 1.45 wijkt af van het oude bestemmingsplan. Dit kan ongewenste bebouwing bij hoekwoningen tot gevolg hebben en daarmee ongewenste verruiming van de bouwmogelijkheden.

Artikel 19.4: de opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden een te grote verruiming van de opgenomen bouwmogelijkheden t.a.v. van het oude bestemmingsplan. Dit is in strijd met het principe van de koude overzetting en het leidt tot een te compacte bouwmassa.

Artikel 19.2.1, b: redactionele fout:
Hier moet staan 'bijbehorende' ipv 'behorende'.

Antwoord gemeente

Anders dan reclamant stelt is de digitale verbeelding niet gewijzigd ten opzichte van de plankaart uit 1998. De bouwvlakken zijn exact overgenomen uit het bestemmingsplan uit 1998, en dus ook de stroken (met de bestemming 'Wonen') buiten het bouwvlak. De grootte van de stroken op de verbeelding is gelijk gebleven, en ook de symmetrie en openheid in het gebied achter de woningen zijn op de verbeelding dus niet gewijzigd.



Ook de bouw mogelijkheden in de regels zijn niet wezenlijk veranderd en zeker niet verruimd. Onder het bestemmingsplan Lyceumkwartier was er maximaal 45 m² bijgebouwen toegestaan. Dat is in het onderhavige bestemmingsplan teruggebracht naar 40 m² bijbehorende bouwwerken, tenzij de bestaande en vergunde situatie al afwijkt. In dat geval is de bestaande situatie maatgevend.

De vierkante meters zijn enigszins teruggebracht in verband met de vergunningvrije bouw mogelijkheden die er thans zijn op het achtererf bij de woning. Naast de 40 m² van het bestemmingsplan is er op het achtererf ook nog eens 30 m² vergunningvrij toegestaan. Die vergunningsvrije bouw mogelijkheden waren er in 1998 nog niet en zijn door de wetgever opgelegd. De gemeente kan daar in het bestemmingsplan niet van afwijken.

Gelet op de relatief kleine achtertuinen bij de woningen Spinozalaan 25 en 27 en de Coornhertlaan 26 en 28 getuigen de toegestane bouw mogelijkheden op deze percelen van een goede ruimtelijke ordening en doen zij zo goed mogelijk recht aan het principe 'koud overzetten'.

De vrees van reclamant voor het dichtzetten van de ruimte achter de woningen is ongegrond. In de regels is namelijk bepaald dat het bouwperceel (inclusief de tuin) voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd (artikel 19.2.2, onder v). Dat is voor de genoemde percelen

aan de Spinozalaan en de Coornhertlaan al nagenoeg het geval zodat een omvangrijke uitbreiding ten koste van het achtererf niet meer mogelijk is.

De wetgeving (Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is inmiddels zodanig gewijzigd dat het niet meer mogelijk is om welstandscriteria op te nemen in een bestemmingsplan. Welstandscriteria horen thuis in de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan voor het Lyceumkwartier is overgenomen in de Welstandsnota. Bij bouwaanvragen kan en moet aan de Welstandsnota worden getoetst.

Het bepaalde in artikel 7, derde lid, onder e, van het bestemmingsplan Lyceumkwartier uit 1998 zag op de onderlinge afstand tussen woningen in de bouwstrook. Dat is dus de afstand aan de zijkant van de woningen. De onderlinge afstand aan de achterzijde van de woningen is gegarandeerd door het hoofdgebouw van de woning alleen in het bouwvlak toe te staan. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan. Die systematiek is in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. De bouwvlakken zijn op exact dezelfde locatie gesitueerd. Zoals gezegd is er op de genoemde percelen aan de Spinozalaan en de Coornhertlaan geen wezenlijke uitbreiding met bijgebouwen meer mogelijk.

Het bestemmingsplan Lyceumkwartier bood in artikel 7, lid 3, onder g, ook al de mogelijkheid om tot in de perceelsgrens te bouwen. Dat is de reden dat in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan buiten het bouwvlak geen verplichte afstand voor bijgebouwen tot de perceelsgrenzen meer geldt. Daarbij is overwogen dat er ter plaatse van de genoemde percelen aan de Spinozalaan en de Coornhertlaan geen wezenlijke uitbreiding met bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) meer mogelijk is en de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bovendien beperkt is tot 1 bouwlaag met een kap.

In de oude regeling van het bestemmingsplan Lyceumkwartier 1998 werd geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen bouwwerken geen gebouwen zijnde. Zo was het onder de oude regeling niet mogelijk om een vlaggenmast voor het huis te zetten, een ook een speeltoestel zoals een klimrek, glijbaan of schommel van 3 meter was onder het oude plan niet mogelijk. Dat is in het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd. Schuttingen en andere vormen van erfafscheidingen mogen nog steeds niet hoger dan 2 meter, maar voor vlaggenmasten en speeltoestellen is een uitzondering gemaakt. Speeltoestellen zijn mogelijk tot een maximale hoogte van 3 meter. In de huidige tijd getuigt deze regeling van een goede ruimtelijke ordening. De argumenten van reclamanten nopen niet tot een andere afweging. Het voorstel om de bouwmogelijkheden voor overige andere bouwwerken te beperken strookt niet met het uitgangspunt om de bouwmogelijkheden zoveel mogelijk koud over te zetten. Gelet op de relatief kleine achtertuinen bij de genoemde woningen aan de Spinozalaan en de Coornhertlaan is een oppervlaktebeperking voor overige andere bouwwerken niet nodig. Een speeltoestel kan al snel een flinke oppervlakte beslaan terwijl de 'bouwmassa' daarvan zeer beperkt

is. De argumenten van reclamanten nopen niet tot een beperking van de oppervlakte bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ook in het bestemmingsplan Lyceumkwartier 1998 kwam de regeling van de voorgevellijn er op neer dat deze zag op de voorgevel aan de wegzijde. Die regeling komt nagenoeg overeen met de regeling in artikel 1.45 waarin de voorgevel is omschreven als de naar de weg gekeerde gevel aan de voorzijde van een gebouw.

Ook de bouwmogelijkheden naast de woning zijn vergelijkbaar. In beide plannen beginnen die op 3 meter achter de voorgevel. Vervolgens kan er op het zijerf en het achtererf tot in de perceelsgrens worden gebouwd. Hiervoor is al betoogd dat extra beperkingen niet nodig zijn mede gelet op beperkte bouwmogelijkheden voor bijgebouwen op de genoemde percelen aan de Spinozalaan en de Coornhertlaan.

Ook in het bestemmingsplan uit 1998 zijn vrijstellingsmogelijkheden opgenomen om bijvoorbeeld bouwgrenzen te overschrijden voor de bouw van bijvoorbeeld ingangsportalen, balkons en erkers (zie artikel 12, lid 2 Lyceumkwartier 1998). Daar komt bij dat de vrees voor niet passende bouwmassa's ongegrond is. Bepalend voor de bouwmogelijkheden is namelijk de regel dat het bouwperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd. Daarvan kan niet worden afgeweken. Dus ook voor de afwijkingmogelijkheden in artikel 19.4 geldt dat het maximum bebouwingspercentage van 50% daardoor niet mag worden overschreden.

Daarbij komt dat afwijking een bevoegdheid is van B&W waarbij er ook getoetst wordt aan de welstandsnota. B&W kunnen afwijken, maar als dat ten koste gaat van de beeldkwaliteit in het Lyceumkwartier zullen zij het verzoek om afwijking afwijzen.

Terecht merken reclamanten op dat in artikel 19.2.1, aanhef en onder b, 'behorende bouwwerken' staat en dat dit 'bijbehorende bouwwerken' staat. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Naar aanleiding van zienswijze 3 zal het begrip 'behorende' in artikel 19.2.1, aanhef en onder b, worden vervangen door het begrip 'bijgehorende'. Voor het overige behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze nr. 4

Stichtse Monumenten ligt aan de 2^e Dorpstraat 54 te Zeist. In februari 2010 is een bouwvergunning afgegeven voor de realisatie van een aanbouw aan de achterzijde. Zowel de contour van het bouwvlak is veranderd als de daaraan gerelateerde woning.

Op basis van de huidige bestemmingsplankaart zou de helft van de nieuwbouw de bestemming 'gemengd' hebben en de andere helft 'verkeer'. Reclamant maakt bezwaar tegen de grens van de bestemmingen en verzoekt de grens in overeenstemming te brengen met de grenzen van het bouwvlak.

Antwoord gemeente

Terecht constateren reclamanten dat de bouwvergunning van 25 februari 2010 niet correct in het bestemmingsplan is verwerkt. Volgens het bestemmingsplan zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Derhalve zullen zowel de bouwgrenzen als de bestemmingsgrenzen worden aangepast. Ook de aanbouw zal binnen het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd' worden gebracht (conform de bijgevoegde vergunning). Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Naar aanleiding van zienswijze 4 zullen het bouwvlak en de bestemmingsgrens voor de aanbouw bij Dorpsstraat 54 conform de verleende bouwvergunning worden aangepast.

Zienswijze nr. 5

In het nieuwe plan is de kavel bestemd voor 1 woonhuis, het huidige plan voorziet in twee alleenstaande huizen.

Te zijner tijd zijn er plannen voor de bouw van een tweede huis. Reclamant verzoekt dan ook om handhaving van het oude plan.

Antwoord gemeente

Het perceel Valckenboschlaan 14 heeft op de plankaart van het bestemmingsplan Lyceumkwartier 1990 de bebouwingsformule A-2-150. Anders dan reclamant meent staat de 2 in deze bebouwingsformule niet voor 2 woningen, maar voor 2 bouwlagen. Eén en ander volgt uit artikel 3, lid 2, onder 1.

In het onderhavige bestemmingsplan is deze mogelijkheid overgenomen. Volgens het onderhavige bestemmingsplan is binnen het bouwvlak namelijk het aantal woningen toegestaan dat thans aanwezig is. Op dit moment staat er 1 woning op het perceel Valckenboschlaan 14. De geldende rechten zijn overgenomen. In dit plan worden alleen concrete bouwplannen waarmee het gemeentebestuur kan instemmen meegenomen. Het verzoek van reclamant is onvoldoende concreet om in dit bestemmingsplan mee te nemen.

Reclamant kan een concreet verzoek ten alle tijden aan het gemeentebestuur voorleggen.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze nr. 6

dd 9 juli 2011

Betreft pro-forma zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Zeist-Centrum. Aangevuld d.d. 6 augustus 2011 en 10 oktober 2011.

Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt aan de bebouwing/begroeiing/karakter van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark, in het bijzonder het Binnenterrein.

Reclamant verzoekt om verruiming van de inlevertermijn rekening houdend met de vakantieperiode. Voorstel is een uiterste inlevertermijn eind augustus

2011. Reclamant verzoekt om een schriftelijke mededeling omtrent de uiterste inleverdatum.

Reden voor de extra ruime inlevertermijn is de afspraak tussen gemeenteraad en B&W de terinzageleggingen niet grotendeels in de vakantieperiodes te laten vallen.

Reclamant verzoekt tevens om kostenloze aanlevering van een complete papieren versie van het bestemmingsplan binnen een week. De elektronische versie wordt ervaren als onvoldoende duidelijk en onhandig.

dd 6 augustus 2011

Zienswijze betreft een aanvulling op de ingezonden zienswijze van 9 juli 2011.

Reclamant maakt de volgende bezwaren betreffende het Binnenterrein tussen het Bethaniëplein en o.a. de Stationslaan en de Pauw van Wieldrechtlaan.

1. Het Binnenterrein bevat een basisschool het Spoor en ZMLK-School Van Liefland en een Doopsgezind kerkje met dienstwoning. Het behoort voor een belangrijk deel tot het Beschermd Dorpsgezicht. Hetzelfde geldt voor de omringende woningen van de Stations- en Pauw van Wieldrechtlaan en het Bethaniëplein. Ondermeer vanwege de unieke kenmerken heeft de provincie goedkeuring onthouden aan de hoogteregeling in het vigerende plan.
Het nieuwe plan spreekt over een consoliderend plan, het koud overzetten (één op één). In het nieuwe bestemmingsplan echter staan allerlei nieuwe mogelijkheden w.o. verhoging van de maximale bouwhoogte en een ondergrondse parkeergarage. Tevens is de gang van zaken onrechtmatig richting van de omwonenden.
2. Grote ondergrondse parkeergarage: bij Maatschappelijke bestemmingen staat bij art. 13.3 b dat een ondergrondse parkeergarage buiten het bouwvlak mogelijk is tot 80% van het totale perceel. RvS heeft dit verboden. Hierop heeft de gemeente schriftelijk beloofd deze mogelijkheid in het bestemmingsplan te schrappen. Verwezen wordt naar de bijlagen: brieven dd 18-10-2004 en 10-03-2005). Reclamanten zijn akkoord gegaan met het voorstel Wijziging Binnenterrein Bethaniëplein als onderdeel van de herziening van bestemmingsplan De Schil'. Hierin is de toezegging gedaan de mogelijkheid tot het ondergronds parkeren uit te sluiten. Reclamant gaat er van uit dat schriftelijk duidelijk wordt gemaakt dat de mogelijkheid voor een ondergrondse parkeergarage uit de maatschappelijke bestemming voor het Binnenterrein wordt geschrapt.
2b: reclamant voert nog een aantal protestgronden aan ter voorkoming van een ondergrondse parkeergarage:
 - 13.3 punt b1: hier wordt niet meer gesproken over "in verhouding staan tot bovenstaande maatschappelijke functies".
 - 13.3 punt b2: hier staat dat de ondergrondse parkeergarage in verhouding moet staan tot het te bedienen centrumgebied, dus breder dan de bovenliggende maatschappelijke bestemming.
 - Zijn er voldoende recente onderzoeken gedaan naar de parkeerbehoefte, effecten verkeer, luchtkwaliteit, geluid, criminaliteit, veiligheid, het grondwaterbeschermingsgebied.
 - Wat zijn de effecten op flora en fauna.

- Is er onderzoek gedaan naar de effecten van de bouw van een ondergrondse garage op de omringende monumentale panden die vallen onder het Beschermd Dorpsgezicht, en op de waterhuishouding.
3. Uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden: voor torens van 35m hoogte en met een grondoppervlakte tot 60m². De provincie heeft goedkeuring onthouden aan uitbreiding en verhoging van de bouwvlakken. Reclamant verzoekt om een schriftelijke bevestiging dat geen sprake is van een verhoging van de max. bouwhoogte.
 - 3b: Hetzelfde geldt voor het bouwvlak van de nieuwe aanbouw van Basisschool Het Spoor. De bouwhoogte is niet correct weergegeven op de plankaart nl. 8,5m, in het vigerende plan is dit 7m.
 4. Functiewijziging, zoals uitbreiding van de doelomschrijving Maatschappelijk met recreatie, in vergelijking met het vigerende plan. De toegevoegde functie betekent een verzwaring van het gebruik. De huidige voorzieningen kennen een beperking qua aantal leerlingen/bezoekers. Recreatie heeft geen beperking qua bezoekersaantal. Tevens kan de functie recreatie van allerlei voorzieningen betekenen die afbreuk doen het karakter van het Binnenterrein. Reclamanten verzoeken de functie recreatie uit te sluiten voor de maatschappelijke bestemming van het Binnenterrein.
 5. De positie van het Rijks Beschermd Dorpsgezicht is in het nieuwe bestemmingsplan ernstig aangetast vergeleken met het vigerende plan. Verwezen wordt o.a. naar hetgeen staat in artikel 33.3, punt C van het nieuwe plan. Hier wordt gesproken over 'niet onevenredige aantasting' van het Beschermd Dorps- en stadsgezicht. In het vigerende plan is sprake van 'geen afbreuk mag worden gedaan' aan het Beschermd Dorpsgezicht. Dit is geen echte bescherming.

Reclamant vertrouwt erop dat dit in orde komt.

d.d. 10 oktober 2011:

Aanvulling van de pro-forma zienswijze van 9 juli 2011.

Reclamant hecht grote waarde aan het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

De mogelijkheden voor een ondergrondse parkeergarage zijn in het verleden vernietigd door de Raad van State, en komen nu toch weer terug in artikel 33.3 van de regels. Reclamanten verzoeken om artikel 13, lid 3, onder b, van de regels te schrappen.

Ook verzoeken zij om artikel 25, lid 3, van de regels te schrappen. Daarin wordt immers een afwijking van de bouwregels toegestaan, terwijl het grootste deel van het bestemmingsvlak maatschappelijk van het binnenterrein deel uit maakt van het beschermde dorpsgezicht 'Wilhelminapark'. Reclamanten menen dat deze regeling onvoldoende garanties biedt dat het beschermde dorpsgezicht niet wordt aangetast.

Reclamanten wijzen er op dat de mogelijkheid voor een toren van 25 meter hoog nieuw is en verzoeken om artikel 13.2.2. sub F wegens strijd met het conserverende karakter te schrappen. Wel verzoeken reclamanten om het bestaande kerkje van de doopsgezinde gemeente met de bestaande toren van 8 a 9 meter op de verbeelding te vermelden en in de regels te verwerken. Reclamanten menen dat de in artikel 13.2.2. sub G toegestane oppervlakte voor kerktorens van 60 m² veel te ruim is voor het binnenterrein. Ook hier

zou moeten worden aangesloten op de bestaande situatie. Reclamanten verzoeken om de regels en verbeelding hierop aan te passen. Reclamanten willen een verduidelijking van het begrip toren in de definities van het plan, bijvoorbeeld dat daaronder uitsluitend kan worden verstaan een toren ten behoeve van religieuze voorzieningen, te weten een kerktoren. Reclamanten menen dat de maximale bouwhoogte voor het bouwvlak aan de zijde van de Stationslaan, conform het vorige bestemmingsplan, maximaal 7 meter mag bedragen.

Antwoord gemeente

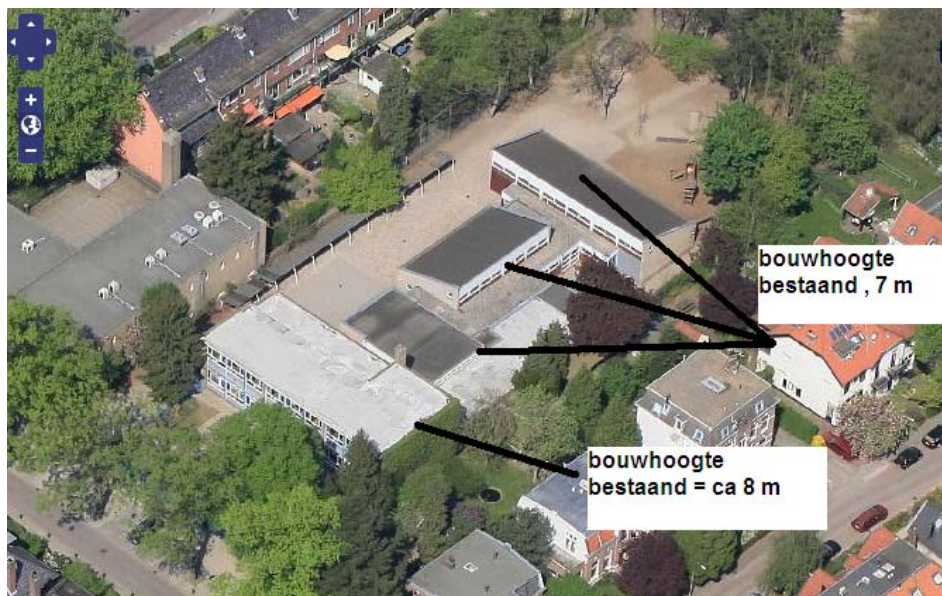
Terecht constateren reclamanten dat er geen rekening is gehouden met het feit dat de ondergrondse bouwmogelijkheden op het binnenterrein door de rechter zijn vernietigd. Bij het overzetten van de bestemmingen is per abuis geen rekening gehouden met deze rechterlijke uitspraak. Onze excuses daarvoor. Het plan zal dan ook worden aangepast conform de rechterlijke uitspraak.

Dat betekent dat artikel 13.3, onder b, van de regels zal worden geschrapt. Daarin stond de mogelijkheid om ondergrondse parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak te realiseren. Die bepaling was door de rechter vernietigd en is daarom ook in dit plan geschrapt.

Ten onrechte zijn de bouwregels voor de watertoren aan de Bergweg uit het oude bestemmingsplan voor het Rehabilitatiegebied zonder beperkingen overgenomen in dit bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden voor een watertoren gelden alleen voor de bestaande locatie aan de Bergweg. Daartoe zal het onderhavige bestemmingsplan worden aangepast.

De mogelijkheid om binnen de bestemming Maatschappelijk torens te bouwen tot 35 meter hoogte wordt in artikel 13.2.2, onder f van de regels geschrapt. Elders binnen de maatschappelijke bestemming zijn dan geen torens toegestaan. Ook op dit punt leidt de zienswijze van reclamanten tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Voor de bouwhoogtes van Basisschool 'Het Spoor' is aangesloten bij de bestaande situatie. Dat betekent een bouwhoogte van maximaal 8 meter voor het gedeelte aan de zijde van de Stationslaan en een bouwhoogte van maximaal 7 meter voor het gedeelte daarachter.



Naar aanleiding van zienswijze 6 is de verbeelding aangepast. Voor basisschool Het Spoor zijn de bestaande bouwhoogtes overgenomen. Dat betekent maximaal 8 meter aan de zijde van de Stationslaan en maximaal 7 meter daarachter.

Ten onrechte is de bestemmingsomschrijving van de nieuwe Zeister standaard in dit plan overgenomen. Een uitbreiding met de functie recreatie is niet in overeenstemming met het beleid om de bestemmingsregelingen 'koud over te zetten'. Recreatie zal daarom worden geschrapt uit de bestemmingsomschrijving van Maatschappelijk. Artikel 13.1, onder a van de regels zal conform de zienswijze van reclamanten worden aangepast. In artikel 13.1, onder a van de regels wordt de functie 'recreatie' geschrapt.

Ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht 'Wilhelminapark' was in het bestemmingsplan De Schil geregeld dat een vergunning voor aanlegwerkzaamheden in het beschermde gezicht alleen kan worden verleend als daardoor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast (artikel 26, lid 4, onder C, sub c van de voorschriften van De Schil). Die regeling is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Ook daarin geldt voor aanlegwerkzaamheden een vergunningplicht en die vergunning kan alleen worden verleend als de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast (zie artikel 25.4 'Waarde-Cultuurhistorie 1' dat verwijst naar artikel 33.3, onder c, sub 1 'Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden'). Ook de advisering door de monumentencommissie is niet gewijzigd. Al in het bestemmingsplan De Schil was geregeld dat een verandering in het beschermde dorpsgezicht slechts is toegestaan als de

Monumentencommissie daarover advies heeft uitgebracht (artikel 26, lid 2 van de voorschriften van de Schil). Die formulering laat een afwijking van dat advies door B&W toe. Eenzelfde regeling is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. B&W kunnen alleen een vergunning verlenen als zij vooraf advies hebben ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (artikel 25.3 van de regels).

Voor bouwaanvragen is echter niet expliciet geregeld dat deze aan de waarden van het beschermde dorpsgezicht Wilhelminapark moeten worden getoetst. Daarom is tijdens de raadsbehandeling (Ronde Tafel) toegezegd om de beschermingsregeling aan te vullen met de bebouwing.

Daartoe wordt artikel 25.3, onder b van de regels aangevuld met de volgende bepaling:

"Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod in het beschermde dorpsgezicht, mits de kenmerkende bebouwing van het beschermde dorpsgezicht 'Wilhelminapark' bestaande uit de overwegend witgepleisterde villa's rondom de vijverpartij, de kenmerkende dichte villabebouwing langs overwegend gebogen lanen en het L-vormig woningblok met een geometrisch aangelegd plantsoen en vijver, daardoor niet wordt aangetast".

Naar aanleiding van zienswijze 6 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Artikel 13.3, onder b van de regels, met een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak is geschrapt.*
- In artikel 13.2.2, onder f en g van de regels worden de bouwmogelijkheden voor een toren in de bestemming Maatschappelijk geschrapt.*
- In artikel 13.1, onder a van de regels wordt de functie 'recreatie' geschrapt.*
- Artikel 25.3, onder b van de regels aangevuld met de volgende bepaling: "Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod in het beschermde dorpsgezicht, mits de kenmerkende bebouwing van het beschermde dorpsgezicht 'Wilhelminapark' bestaande uit de overwegend witgepleisterde villa's rondom de vijverpartij, de kenmerkende dichte villabebouwing langs overwegend gebogen lanen en het L-vormig woningblok met een geometrisch aangelegd plantsoen en vijver, daardoor niet wordt aangetast".*

Zienswijze nr. 7

1. Inleiding

Hotel Theater Figi is een familiebedrijf dat ruim 100 jaar gevestigd is aan Het Rond in het historisch centrum van Zeist. In dit gebied zijn vijf eeuwen geschiedenis aanwezig. Het gebied wordt door de gemeente zelf aangeduid als museumkwartier Slot Zeist, genoemd naar het nabijgelegen Slot Zeist.

2. Zienswijze

In de zienswijze wordt uitgegaan van de gehanteerde doelstellingen nl. 'koud overzetten' en 'goede ruimtelijke ordening'.

De volgende elementen uit de vigerende bestemmingsplannen Het Rond en Het Rond 4^e kwadrant zijn echter niet koud overgezet.

Forum

In het ontwerpplan is de kern van de planologische visie m.b.t. het gebied Het Rond verdwenen. Het Rond is in het vigerende bestemmingsplan bedoeld om het gebied te zijn waar publieke en culturele functies centraal staan.

Het Rond vormt tevens van oudsher de schakel tussen het Historisch Kwartier, Forumgebied en Winkelcentrum.

Het beleidsuitgangspunt in de Zeister ruimtelijke ordening wordt niet in het ontwerpbestemmingsplan voortgezet.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke visie en de samenhangende bestemmingsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan.

Er is geen enkele reden om in het ontwerpplan de gemeentelijke visie en de daarmee samenhangende regelingen niet gehandhaafd te zien.

Bestemming 'Gemengd'

De omschrijving 'Gemengd' dient wat betreft Het Rond conform de vigerende zienswijzen nader gespecificeerd te worden.

Horeca

In het bestemmingsplan Het Rond is bewust een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen Forumdoeleinden, Forumondersteunende Doeleinden en Gemengde Doeleinden.

In het ontwerpbestemmingsplan is een bestemming toegepast waarbij de gehanteerde onderscheiden verdwenen zijn.

Onnodig is afstand genomen van de gemeentelijke hoofddoelstelling 'koud overzetten'.

Verzocht wordt om in het plan op te nemen dat in het huidige forumgebied uitsluitend kwalitatief hoogwaardige horeca wordt toegestaan.

Om aansluiting te vinden met de vigerende bestemmingsplannen kan gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid bepaalde soorten horeca uit te sluiten indien daar ruimtelijke relevante motieven spelen.

Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat zwaardere horeca, vanaf Het Rond gezien, achter de 2^e Dorpstraat geconcentreerd wordt i.v.m. overlast.

Figi is van mening dat er geen nieuwe horeca-inrichtingen in het plangebied mogen worden gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent dat o.m. het wijzigingsgebied 6 in de 2^e Dorpstraat dient te vervallen.

Congresdoeleinden

Ook hier dient inhoud te worden gegeven aan de omschrijving 'Congresdoeleinden' zoals verwoord onder de bestemmingsbepaling Forumdoeleinden.

Omschrijving van de bestemmingen

Congrescentrum en *Culturele functies*: gehanteerde omschrijvingen zijn onvoldoende afgestemd op de huidige werkelijkheid. Aanpassing is van belang. Vergesteld wordt hierover in overleg te treden met gemeente over de exacte verwoording van deze aanpassing.

Cultuur en Ontspanning en *Gemengd*: hiervoor geldt hetzelfde.

Maatschappelijk: binnen deze bestemming wordt ten onrechte en afwijkend van het huidige bestemmingsplan Horeca B geïntroduceerd. Gevolg is oneerlijke concurrentie.

Recreatie binnen *Maatschappelijke doeleinden*: niet eenduidig. Tenzij aangenomen moet worden dat dit conform art. 14 'Recreatie' volkstuinen en de daarbij behorende voorzieningen kan betreffen.

Het kan niet de bedoeling zijn dat binnen de bestemming Maatschappelijk het oprichten van torens wordt toegestaan met een hoogte van 35 meter en een oppervlakte van 60 m².

Het opnemen van Horeca categorie B bestemming als medegebruik van een woning is onduidelijk en onlogisch.

De weg vanuit de parkeergarage richting de Laan van Beek en Royen, is aangewezen als openbare weg. In het ontwerpplan ontbreekt de verkeersfunctie.

Op de plankaart is de scheidslijn tussen C-2 en C-3 niet overal even duidelijk aangegeven.

Centrum

De bouwvolumes van het vastgoed van Figi dienen conform het bestemmingsplan Het Rond cq de werkelijke situatie te zijn. De gebruiks- en bouw mogelijkheden, zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan moeten worden gehandhaafd.

Bestemmingsomschrijving Centrum-2 komt in het geheel niet overeen met de huidige bestaande werkelijkheid. De inhoud van de genoemde doeleinden maken Figi's exploitaties nu en op termijn onmogelijk. Deze dienen conform de specificaties en toelichting in het bestemmingsplan Het Rond, te worden aangepast.

Hierbij wordt onder meer verwezen naar de beperking van Horeca B boven de eerste bouwlaag. Dit betekent dat culturele functies, congrescentrum en horeca niet is toegestaan. Dit is onwenselijk en funest voor de toekomst van Figi. Verzocht wordt het plan aan te passen.

In de planregels wordt in de bestemmingsomschrijvingen Centrum-1 en Centrum-2 ten onrechte en in afwijking van het vigerende bestemmingsplan horeca C meegenomen. Deze vorm van horeca is ongewenst en in strijd met het voorgaande bestemmingsplan.

De onduidelijkheid in het voorgaand bestemmingsplan is bij schrijven door B&W opgelost en dient nu nog conform de verduidelijking in het nieuwe plan te worden geactualiseerd. Verwezen wordt naar bijlage 1.

Dat betekent onder meer dat de specifieke gebruiksregel onder 5.4 voor Centrum-2 niet algemeen geldend is.

Conclusie

Verzocht wordt de ingebrachte zienswijzen te betrekken bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Mondeling is de zienswijze nog aangevuld met de opmerking dat de geldende plannen Slot Zeist en Rehabilitatiegebied geen horeca mogelijk maken binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden'. In de onderhavige bestemming 'Gemengd' is horeca wel overal mogelijk op de begane grond, tenzij dat expliciet is uitgesloten en dat is binnen plangebied voormalige slot en rehabilitatie niet gebeurd. Dat is geen 'koud overzetten'.

Antwoord gemeente

Forum:

De gemeentelijke visie op 'het Rond' en het gemeentelijke beleid daarvoor zijn niet gewijzigd. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is het bestaande beleid voortgezet. Maar als gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het niet meer mogelijk om dat op de 'oude manier' te doen. De beschrijving van de gemeentelijke visie en het gemeentelijke beleid waren in de oude plannen namelijk opgenomen in de voorschriften onder de 'Beschrijving in hoofdlijnen' van de bestemming. Die 'Beschrijving in hoofdlijnen' is door de wetgever echter geschrapt uit de Wet ruimtelijke ordening. De reden daarvoor was dat de 'Beschrijvingen in hoofdlijnen' bij de rechter niet standhielden, omdat dergelijke beschrijvingen per definitie te algemeen (en weinig concreet) zijn om een bouwvergunning op af te wijzen. Daarvoor zijn volgens constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, concrete bouwvoorschriften nodig. Naar aanleiding van die jurisprudentie is de Wet ruimtelijke ordening aangepast en is een strikte scheiding aangebracht tussen enerzijds visie en beleid en anderzijds de daarbij behorende concrete bouwregels. De visie en het beleid horen thuis in de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels en op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is alleen plaats voor concrete bouwregels.

Dat is in dit bestemmingsplan toegepast. De beschrijvingen van visie en beleid zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.3.1 Forumgebied). De door reclamant aangehaald teksten uit het vorige bestemmingsplan zullen daaraan worden toegevoegd, alsmede een afbeelding uit de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 ter visualisering van het beleid.

Op de verbeelding is de bestaande situatie vastgelegd en ook de bouwregels zijn afgestemd op het behoud en de bescherming van de bestaande situatie in de vorm van concrete regels.

*Naar aanleiding van **zienswijze 7** zal paragraaf 4.3.1 Forumgebied' van de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld met de door reclamant aangehaalde teksten uit het vorige bestemmingsplan.*

Bestemming Gemengd

De bestemming Gemengd is gespecificeerd. Ter plaatse van het beoogde nieuwe gemeentehuis zijn namelijk een aantal aanduidingen opgenomen volgens welke ter plaatse horeca en een bedrijf is uitgesloten, en een ondergrondse parkeergarage is toegestaan. Dat betekent dat ter plaatse de volgende functies zijn toegestaan: detailhandel, maatschappelijk, openbare en publieke dienstverlening, kantoren, wonen en een ondergrondse parkeergarage. Dat komt overeen met de bestemmingsregeling voor deze locatie in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Het Rond – vierde kwadrant' (bestemming Gemengd 2).

Voor de bestemming 'Gemengd' ter plaatse van de 1^e Dorpsstraat gelden de uitsluiting van horeca en bedrijf niet. Ter plaatse zijn naast de hiervoor genoemde functies ook horeca in categorie A en B en bedrijf toegestaan op de begane grond. Deze regeling komt overeen met het voorheen geldende bestemmingsplan 'Het Rond – vierde kwadrant' (bestemming Gemengd 1).

Kwalitatief hoogwaardige horeca en detailhandel

Conform de brief van de gemeente d.d. 20 februari 2004 over de exploitatiemogelijkheden van het Figi-complex zullen de mogelijkheden voor kwalitatief hoogwaardige horeca en detailhandel en voor kleinschalige kantoren op de begane grond, in het onderhavige bestemmingsplan worden overgenomen. Daartoe zal ter plaatse op de verbeelding een aanduiding 'specifieke vorm van centrum – forum' worden opgenomen.

Verder zal ook voor de Hermitage en het voormalige postkantoor conform het voorheen geldende bestemmingsplan worden opgenomen dat hier uitsluitend hoogwaardige horeca is toegestaan. Op de verbeelding zal daartoe de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – kwalitatief hoogwaardige horeca' worden opgenomen.

*Naar aanleiding van **zienswijze 7** wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - forum' opgenomen. In artikel 5.1 wordt voorgescreven dat ter plaatse van deze aanduidingen uitsluitend hoogwaardige horeca en detailhandel zijn toegestaan, alsmede kleinschalige kantoren. Anders dan horeca en kantoor, is detailhandel niet op de verdiepingen toegestaan.*

In artikel 1 worden de begrippen 'horeca in kwalitatief hoogwaardige vorm' en 'detailhandel in kwalitatief hoogwaardige vorm' toegevoegd. Onder hoogwaardige horeca wordt horeca verstaan met een exclusief product dat niet alom verkrijgbaar is. Onder hoogwaardige detailhandel worden winkels verstaan met een hoogwaardige uitstraling in producten. Daarnaast zal ter plaatse van de Hermitage en het voormalige Postkantoor op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – kwalitatief hoogwaardige horeca' worden opgenomen. Ter plaatse is uitsluitend hoogwaardige horeca toegestaan.

Wijzigingsgebied 6 1^e Dorpsstraat

Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Met de wijzigingsbevoegdheid is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit langs de 1^e Dorpsstraat beoogd. Een bedrijfsfunctie, afgestemd op de bestaande situatie, is daar minder passend. Daarom is een wijziging naar de bestemming 'Centrum 3' mogelijk gemaakt. In deze bestemming is horeca alleen de bestaande en op de verbeelding aangeduide horeca mogelijk. Dat betekent dat er na wijziging van de bedrijfsbestemming langs de 1^e Dorpsstraat, ter plaatse geen horeca gevestigd kan worden. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Horeca in G-2 en M

In het bestemmingsplan 'Het Rond – vierde kwadrant' was de bestemming G-2 toegekend aan de locatie voor de beoogde nieuwbouw van het gemeentehuis. Binnen deze bestemming was geen horeca toegestaan. Dat is in het onderhavige plan overgenomen. De locatie voor de beoogde nieuwbouw van het gemeentehuis heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Volgens artikel 9.1 onder I, is ter plaatse geen horeca toegestaan, omdat op de verbeelding ter plaatse de aanduiding 'horeca uitgesloten' is opgenomen. Het bestemmingsplan behoeft op deze punten geen aanpassing.

In de bestemming Maatschappelijk is per abuis een aanduiding voor 'horeca' opgenomen. Deze komt nergens voor en kan derhalve worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 7 wordt de mogelijkheid van horeca in artikel 13.1, onder d van de regels geschrapt.

Congresdoeleinden:

De omschrijving voor congrescentrum zoals opgenomen in de bestemmingen C-2 en C-3, zal in artikel 1.25 worden aangevuld met de door reclamanten aangehaalde zinnen.

Naar aanleiding van zienswijze 7 wordt artikel 1.25 aangevuld en komt deze bepaling als volgt te luiden: Congrescentrum: 'de bedrijfsmatige verhuur van zaalaccommodatie ten behoeve van congressen en seminars waaronder mede wordt begrepen de verhuur van kantoorfaciliteiten (ruimtes met IT en Telecom faciliteiten), gekoppeld aan hotel en congresfaciliteiten.

Cultuur&ontspanning

Deze bestemming is toegekend aan Slot Zeist. De bestemmingsregeling is overgenomen uit het bestemmingsplan Het Slot. Hiervoor is al aangegeven dat de overzetting correct heeft plaatsgevonden en het bestemmingsplan op dit punt geen aanpassing behoeft.

Horeca in Maatschappelijk

In de bestemming Maatschappelijk is per abuis een aanduiding voor 'horeca' opgenomen. Deze komt nergens voor en kan derhalve worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 7 wordt de mogelijkheid van horeca in artikel 13.1, onder d van de regels geschrapt.

Recreatie in Maatschappelijk

In de bestemming Maatschappelijk is per abuis een mogelijkheid voor 'recreatie' opgenomen. Deze was overgenomen uit de nieuwe standaard voor bestemmingsplannen van de gemeente Zeist, maar is in dit consoliderende plan niet aan de orde. .

Naar aanleiding van zienswijze 7 wordt de mogelijkheid van recreatie in artikel 13.1, onder a van de regels geschrapt.

Torens in Maatschappelijk

Het is inderdaad niet de bedoeling om overal binnen de bestemming Maatschappelijk torens toe te staan. Deze bepaling kwam uit het bestemmingsplan Rehabilitatiegebied en was bedoeld voor de watertoren aan de Bergweg. Per abuis is de bepaling op deze manier in de regels terecht gekomen. Artikel 13.2.2, onder f en g, van de regels wordt geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 7 wordt artikel 13.2.2, onder f en g van de regels (met de bouwmogelijkheid voor een toren) geschrapt.

Horeca B in woning

Het gaat om bestaande situaties waarin er horeca is gevestigd in een gebouw met de uiterlijke verschijningsvorm van een woning en in een overwegende woonomgeving, zoals het bestaande café aan de Cronjélaan 11a. Deze regeling is overgenomen uit de vorige bestemmingsplan (niet Het Rond en Het Rond 4^e kwadrant). De bestaande horecafunctie is positief bestemd. Tegelijkertijd is zoveel mogelijk bescherming toegekend aan de woonomgeving door deze ook als wonen te bestemmen.

Openbare weg vanuit parkeergarage

De openbare weg vanuit de parkeergarage naar de Laan van Beek en Royen heeft op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onderdoorgang' gekregen. Ter plaatse is de bestaande onderdoorgang bestemd. In de regels zal daaraan worden toegevoegd dat deze onderdoorgang de functie van een openbare weg heeft.

Naar aanleiding van zienswijze 7 zal artikel 19.1 worden aangevuld met: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- onderdoorgang' is een openbare weg toegestaan ter ontsluiting van de parkeergarage.

De begrenzing van de bestemmingen C-2 en C-3 zijn op de analoge kaarten inderdaad niet altijd even duidelijk af te lezen. Dat is omdat de wetgever een verplichte digitale vorm voor het bestemmingsplan heeft voorgeschreven volgens een landelijke standaard (SVBP2008). Dat

betekent dat bestemmingsplannen digitaal moeten worden ingericht en dat de digitale versie van het plan zoals die op de website van www.ruimtelijkeplannen.nl wordt gepubliceerd, de juridisch bindende versie is. In de digitale versie kan er geen verwarring/onduidelijkheid ontstaan omdat bij het aanklikken van de locatie, alle van toepassing zijnde aanduidingen en regelingen rechts in het beeld verschijnen. Het verdient dan ook aanbeveling om www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. Ook voor de inrichting van de analoge kaarten heeft de wetgever een landelijke standaard voorgeschreven. Volgens deze standaard kunnen geen verschillende kleuren worden gebruikt voor de bestemmingen C-2 en C-3 en zijn ook de lijndiktes verplicht voorgeschreven. Reclamant zal bij twijfel of onduidelijkheid gebruik moeten maken van de digitale versie.

De bouwvolumes zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De bestemmingsregeling zal worden aangepast conform de regeling in het bestemmingsplan 'Het Rond'. Dat betekent dat wonen en kantoren uitsluitend op de verdiepingen zijn toegestaan en niet op de begane grond. Op de begane grond zijn wel kleinschalige kantoren toegestaan. De overige functies zijn zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 7 zal de tabel in artikel 5.1 zodanig worden aangepast dat in de kolom 'boven de eerste bouwlaag' overal ja zal worden ingevuld, met uitzondering van detailhandel.

Horeca in bestemming Gemengd (Slot en Rehabilitatie):

Terecht constateert reclamant dat binnen de geldende plannen voor Slot Zeist en Rehabilitatiegebied geen horeca mogelijk is gemaakt in de bestemming 'Gemengde doeleinden', terwijl dat in de huidige bestemming 'Gemengd' wel overal mogelijk is op de begane grond (tenzij het expliciet is uitgesloten).

Het plan zal daarop worden aangepast. Voor alle gemengde bestemmingen die uit Slot Zeist of Rehabilitatiegebied zijn overgenomen zal horeca expliciet worden uitgesloten. Op de verbeelding zal daartoe de aanduiding '(-h) horeca uitgesloten' worden opgenomen.

De verbeelding zal worden aangepast in die zin dat voor alle gemengde bestemmingen die uit Slot Zeist of Rehabilitatiegebied zijn overgenomen, horeca expliciet zal worden uitgesloten met de aanduiding '(-h) horeca uitgesloten'.

Zienswijze nr. 8

1. Inleiding

Slot B.V. huurt van de gemeente Zeist het in het historisch centrum van Zeist gelegen Slot Zeist. De ruimtelijke samenhang tussen het Slot Zeist met de historische landmark-omgeving is van grote betekenis.

2. Zienswijze

Vanwege de sterke verbondenheid met het historisch centrum en Het Rond, dienen alle opmerkingen die reeds door Figi zijn ingebracht, hierbij als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Verwezen wordt naar de bijlage 1.

De (toekomstige) gebruiks- en bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, moeten worden gehandhaafd en 'koud' worden overgenomen met inachtneming van de volgende opmerkingen.

De typisch Zeister bestemming is niet meer mogelijk ter plaatse van Slot Zeist.

De bestemmingen *Cultuur en Ontspanning* en *Horeca* sluiten meer aan bij de huidige werkelijkheid dan alleen de voorgestelde *Cultuur en Ontspanning*. Ook daar waar de aanduiding *openluchttheater* geldt, vinden commerciële activiteiten inclusief horeca plaats. Dit moet overeenkomstig het gebruik worden opgenomen in het plan.

Het ondergronds parkeren aan de Zinzendorflaan dient niet als wijzigingsgebied te worden aangegeven. Een eventuele afweging dient de reguliere bestemmingsplan procedure te volgen. Bovendien moet worden uitgesloten dat t.b.v. de ondergrondse parkeergarage enig gebouw en/of parkeerlaag bovengronds kan worden gerealiseerd.

Ook het landschapspark dient niet als wijzigingsgebied te worden aangemerkt. Een eventuele afweging dient de reguliere bestemmingsplan procedure te volgen. Bovendien moeten er aan een eventuele wijzigingsbevoegdheid meer concrete beperkingen worden gesteld. Het kan niet de bedoeling zijn bebouwing op te richten zolang dit maar buiten de 12.5 m van de zichtlijn is.

Volgens de planregels mag worden gebouwd binnen het beschermde stadsgezicht Slot Zeist e.o. mits de herkenbaarheid van het slotcomplex daardoor niet wordt aangetast. Dit dient nader te worden gespecificeerd. Opmerking t.a.v. planregels 25.3 sub a onder 5 lijkt een regel te ontbreken.

Conclusie

Verzocht wordt de ingebrachte zienswijzen te betrekken bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Voor de ingelaste zienswijzen van Figi verwijzen wij naar de beantwoording onder zienswijze 7.

Reclamant vraagt om een 'koude overzetting' van de regeling uit het bestemmingsplan 'Het Slot e.o.'. Dat is gebeurd. In bestemmingsplan Het Slot is horeca toegestaan ter ondersteuning van de openbare, sociale, culturele en educatieve doeleinden. Deze beperking is opgenomen juist vanwege de historische positie van het Slot in de kern van Zeist.

Zoals in de zienswijzen van Figi is betoogd, wil de gemeente in het oude centrum van Zeist en zeker in het Slot een hoogwaardige zoveel mogelijk openbare voorziening en niet een gewone horecafunctie die ook overal elders in Zeist terecht kan. Die hoogwaardigheid vloeit voort uit de combinatie met de openbare, sociale, culturele en educatieve doeleinden. Dat is de regeling die in het onderhavige bestemmingsplan is overgenomen. De daarbij behorende bestemming is Cultuur&Ontspanning, met de daarbij behorende verwante horeca. De door reclamant genoemde activiteiten vallen daar onder. Ook het openluchttheater heeft de bestemming Cultuur&Ontspanning, met de daarbij behorende verwante horeca. De door reclamant genoemde activiteiten vallen daar onder. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid voor ondergronds parkeren aan de Zinzendorflaan gaan wij uit van de door reclamant gevraagde 'koude overzetting'. In het verleden heeft de Gemeenteraad deze bevoegdheid al onder voorwaarden uit handen gegeven aan B&W. Die regeling hebben wij overgenomen. Nieuwe ontwikkelingen in de vorm van een bovengrondse parkeerlaag zijn onvoldoende concreet om thans in dit bestemmingsplan mee te nemen. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

Voor de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het landschapspark geldt hetzelfde. Het gaat hier om een geclausuleerde bevoegdheid. In het park mag niet zomaar bebouwing worden opgericht als het maar niet in de zichtlijn is. De voorwaarden bieden voldoende garanties voor een goede invulling van een landschapspark ter plaatse rekening houdend met de historische waarden van Slot Zeist. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

Ook voor het beschermde dorpsgezicht van Het Slot hebben wij de door reclamant gevraagde 'koude overzetting' toegepast. Vanwege het beschermde dorpsgezicht mag er slechts worden gebouwd na een toetsing aan de historische waarden van het beschermde dorpsgezicht en nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke Monumentencommissie om advies zijn gevraagd. Deze regeling bevat naar onze mening voldoende garanties voor een goede bescherming van het beschermde dorpsgezicht. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

Terecht constateert reclamant dat in artikel 25.3, onder a, sub 5 een zin niet lijkt te kloppen. De criteria voor de herkenbaarheid staan onder 1 t/m 4. Nummer 5 kan worden geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 8 wordt artikel 25.3, onder a, sub 5 van de regels geschrapt.

Zienswijze nr. 9

Clïent is eigenaar van de bedrijfsgebouwen van de gebr. Becker, My Home b.v. gevestigd aan de Oude Arnhemseweg 16 te Zeist.

De zienswijze betreft het winkelpand en de geplande uitbreiding met woningen op deze locatie.

Reclamant verzoekt om de bestaande toestand met bouwwerken in het ontwerpplan op te nemen.

Het bezwaar bevat een drietal aspecten, te weten:

1. Opnemen van de niet-aangegeven bestaande bebouwing in het bestemmingsplan. Het betreft de volgende bebouwing:
 - Het bijgebouw, een magazijn, met een totale oppervlakte van ca. 235 m², hoogte ca. 5,2 – 8,0 meter.
 - De twee aanwezige bijgebouwen, werkplaatsen, met een totale oppervlakte van ca. 175 m², hoogte ruim 6,1 m.
 - Bijgebouw, garage/berging, met een totale oppervlakte van ca. 29 m².
2. Verruiming van de bestemming 'Gemengde doeleinden GD' en 'detailhandel (dh)' en/of omzetting in bestemming 'Centrum C-1'.
Reclamant verzoekt het volgende:
 - De hoogte van 4 meter vergroten naar min. 10 m resp. 14,5 m.
 - Verruimen van de inperkende bedrijfs categorie naar een aanduiding 'Centrum C-1'.
 - Gemeente houdt geen rekening met de economische belangen van een typisch Zeister bedrijf met veel werknemers uit Zeist en omgeving. De gehele dienstverlening van het bedrijf is op Zeist georiënteerd. De economische belangen horen boven de 'beperkende' ruimtelijke belangen te staan.
 - Het open middenvak te verwijderen zodat een economische bedrijfsvoering en doelmatige bedrijfs- en/of woonbebouwing mogelijk wordt.
 - Verzoek om de bestemming 'Centrum C-1' op te nemen in het plan. Deze bestemming past beter bij de huidige en toekomstige ontwikkelingen van het perceel ter plaatse van het hoofdgebouw aan de straatzijde.
 - De eigenaar heeft de intentie op korte termijn een definitieve reguliere bouwaanvraag neer te leggen. Het vigerende bestemmingsplan laat dit bouwplan niet volledig toe. Echter in de lijn van het ontwerpbestemmingsplan is de verwachting dat het bouwplan tot goedkeuring bij een definitieve bouwaanvraag moet kunnen leiden.
 - Het is ook in het belang van de gemeente dat goede kleinschalige bedrijvigheid en uitbreiding van wooneenheden in het centrumgebied mogelijk blijft.
3. Uitvoering van de concept-bouwaanvraag voor de bouw van tien woningen naast de winkel My Home Interieurs en het aanleggen van zes parkeerplaatsen, zoals goedgekeurd door B&W. dd 29 oktober 2008.

Reclamant verwijst naar de ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen nieuwbouw van tien woningen (na sloop van bestaande

bedrijfsgebouwen/werkplaatsen/opslag) en aanleg van zes parkeerplaatsen.

Namens cliënt verzoekt reclamant de gemeente om medewerking aan een verruiming/wijziging/uitbreiding van de bestemming/gebruik voor het bouwinitiatief op het perceel bekend als Oude Arnhemseweg 16 te Zeist.

Antwoord gemeente

Reclamant constateert terecht dat een aantal verleende vergunningen nog niet op de verbeelding zijn verwerkt.

Naar aanleiding van zienswijze 9 zal de verbeelding worden aangepast en zullen de vergunde bouwwerken alsnog in het bouwvlak worden opgenomen.

Reclamant wil dat zijn concept bouwplannen voor de bouw van 10 woningen en de uitbreiding van de winkel worden meegenomen in dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouw die bij zijn zienswijze is gevoegd is daarvoor echter volstrekt onvoldoende.

De onderzoeken naar geluid, bodem, externe veiligheid, archeologie en flora- en fauna ontbreken. De parkeernormen zijn niet inzichtelijk gemaakt. Daar komt bij dat de beoogde ontwikkelingen dermate ingrijpend zijn dat een inspraakprocedure en het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro daarvoor noodzakelijk zijn. Verklaringen van omwonenden en bedrijven uit de omgeving zijn daarvoor niet voldoende.

Op deze onderdelen zijn de plannen nog onvoldoende concreet om al in dit bestemmingsplan mee te nemen. Met dit bestemmingsplan is namelijk een snelle actualisatie en digitalisering van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen beoogd. Daarbij worden alleen ontwikkelingen meegenomen die voldoende concreet zijn en waarvoor de ruimtelijke onderbouw en motivering al voldoende zijn om ze in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure te kunnen inpassen. De bouwplannen van reclamant zijn dat helaas nog niet.

Om die reden kunnen deze bouwplannen niet meer in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure worden ingeschoven. Vanwege de belangen bij een snelle actualisering en digitalisering van een groot aantal verouderde plannen, wil de gemeente ook niet op deze aanvullingen wachten en het bestemmingsplan daarvoor stilleggen.

Zodra er een uitgewerkt bouwplan ligt, dat aan alle voorwaarden voldoet, zal daarvoor een aparte planologische procedure worden gevoerd.

Zienswijze nr. 10

Reclamant is eigenaars van Fressini IJS op Steynlaan 19c.

De herontwikkeling van de 'Eneco-locatie' wordt niet meegenomen in het ontwerpplan. Reclamant vindt dit een slechte zaak.

- De hoek van Antonlaan – Steynlaan biedt de gelegenheid om het bijzondere karakter van de winkelstraat te versterken. Reclamant is op de

hoogte van de plannen die Seyster Veste heeft ontwikkeld voor deze locatie. De plannen bieden een uitstekende kans voor de locatie.

- De ijszaak bevindt zich t.o. het voormalige Enecogebouw. Reclamant verzoekt de gemeente, om in samenwerking met de ondernemers, medewerking te verlenen aan de plannen.
- Het plan gaat uit van een combinatie van wonen, werken en winkelen. Reclamant pleit voor een snelle realisering van de plannen.
- Reclamant stelt voor een ontwikkeling op te starten die detailhandel mogelijk maakt. Dit betekent voor de ondernemers aan de Steynlaan en de Korte Steynlaan een betere aansluiting met de Slotlaan.
- Reclamant ziet graag de plannen van Seyster Veste ingevuld worden zodat de locatie weer tot leven wordt gewekt.
- De gemeente moet de randvoorwaarden aangeven waarbinnen de Eneco-locatie kan worden gerealiseerd. Deze zouden in de procedure van het bestemmingsplan kunnen meelopen.
- Het conserverend opnemen van de Eneco-locatie vindt reclamant geen goed teken.

Antwoord gemeente

Dank voor uw uitgebreide reactie. Ook de gemeente is een voorstander van een snelle herontwikkeling van de Enecolocatie, en is dan ook met de Seyster Veste in overleg over de beoogde plannen voor deze locatie. Op dit moment vindt er echter nog overleg plaats over deze plannen.

Daarom is het niet mogelijk deze plannen in een zo laat stadium van de procedure nog in dit bestemmingsplan mee te nemen.

Met dit bestemmingsplan is namelijk vooral beoogd om een de bestaande oude plannen snel over te zetten naar een actuele digitale vorm. Daarbij nemen we alleen nieuwe ontwikkelingen mee waarvan het overleg nog niet is afgerond.

Zodra het overleg over de invulling van het voormalige Eneco-terrein succesvol is afgerond, zal daarvoor een passende planologische procedure worden gevolgd en zullen alle betrokkenen daarvan tijdig op de hoogte worden gebracht.

Zienswijze nr. 11

De R.K. Woningbouwvereniging Zeist heeft op 19 juli 2011 een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan, omdat de woningbouwplannen voor het Zomerkwartier niet in het ontwerp bestemmingsplan waren opgenomen. Dit terwijl de gemeenteraad op 24 februari 2009 met de stedenbouwkundige visie voor het gebied heeft ingestemd en de visie zou worden opgenomen in een bestemmingsplan. Vervolgens is op 5 augustus 2011 een aanvullende reactie voor deze zienswijze ingediend met een nadere motivering.

Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft herhaaldelijk overleg plaatsgevonden tussen het college van burgemeester en wethouders en de R.K. Woningbouwvereniging Zeist. Daarbij is met het college afgesproken dat de gemeente op heel korte termijn een bestemmingsplanprocedure zal opstarten dat het project van de R.K. Woningbouwvereniging mogelijk maakt. Daarop heeft de R.K. Woningbouwvereniging Zeist haar zienswijze tegen het

ontwerp bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', bij brief van 31 oktober 2011 ingetrokken.

Zienswijze nr. 12

Dd 15 juli 2011

Betreft pro-forma zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Zeist-Centrum.

De Stichting heeft geconstateerd dat de maximale bouwhoogte is verhoogd. Het overige plan vergt meer studie. De Stichting verzoekt om verruiming van de inlevertermijn rekening houdend met de vakantieperiode. Voorstel is een uiterste inlevertermijn eind augustus 2011. De Stichting verzoekt om een schriftelijke mededeling omtrent de uiterste inleverdatum.

Reden voor de extra ruime inlevertermijn is de afspraak tussen gemeenteraad en B&W om belangrijke terinzageleggingen niet grotendeels in de vakantieperiodes te laten vallen.

dd 8 augustus 2011

Zienswijze betreft een aanvulling op de ingezonden zienswijze van 15 juli 2011.

Reclamant heeft de volgende bezwaren:

- A. De oude bestemmingsplannen voor dit gebied zouden ongewijzigd worden overgezet t.b.v. de digitalisering. In het nieuwe plan wordt gesproken over consoliderend bestemmingsplan en één op één, koud overzetten. Tevens geeft de gemeente dat het Masterplan Centrum en de Woonvisie geen rol zullen spelen in het bestemmingsplan. In een brief dd 20 oktober 2009 (bijlage) is verzekerd dat ook het nieuwe structuurplan geen rol speelt.
- B. Gemeente houdt zich niet aan de schriftelijke toezeggingen. Verwezen wordt naar de brief dd 20 oktober 2009 (bijlage).
- C. Het nieuwe bestemmingsplan staan nieuwe bouwmogelijkheden en functie wijzigingen die afwijken van het vigerende plan. Het vermoeden bestaat dat deze toch te maken hebben met de beleidsvoornemens van o.a. het Masterplan Centrum, Woonvisie.
- D. Invoeren van de mogelijkheid voor torens van 35 m hoogte en met een grondoppervlakte tot 60m² bij diverse maatschappelijke bestemmingen. Reclamant maakt bezwaar tegen de verhoging van de max. bouwhoogte.
- E. Het mogelijk maken van ondergrondse parkeergarages buiten de bouwvlakken tot 80% van het gehele bouwperceel.
- F. De opname van nieuwe bouwmogelijkheden die duidelijk afwijken van het vigerende bestemmingsplan.
- G. Getwijfeld wordt of voldoende recent onderzoek is gedaan naar o.a. de effecten van verkeer- en milieu, luchtkwaliteit, geluid, veiligheid etc. Een deel van het centrum grondwaterbeschermingsgebied is. Is hiermee rekening gehouden?
- H. De positie van het Rijks Beschermd Dorpsgezicht is in het nieuwe bestemmingsplan ernstig aangetast vergeleken met het vigerende plan. Verwezen wordt o.a. naar hetgeen staat in artikel 33.3, punt C van het nieuwe plan. De bescherming in het nieuwe plan is veel te vaag omschreven.

- I. Het pand van Lin Fa op de hoek Stationslaan en Slotlaan valt in het ontwerpplan abusievelijk niet onder het Beschermd Dorpsgezicht/ Cultuurwaarde I. Volgens de kaart Aanwijzingsbesluit Beschermd Dorpsgezicht dd 18 februari 2002 van het Ministerie van VROM valt dit pand hier wel degelijk onder. Vraag reist of nog meer panden ten onrechte uit het genoemde besluit zijn verdwenen.

De Stichting vertrouwt er op dat gemeente zich houdt aan de regels van behoorlijk bestuur en de Wro.

Antwoord gemeente

Terecht brengen reclamanten naar voren dat de functie 'recreatie' in de bestemming Maatschappelijk geen 'koud overzetten' van de geldende bestemmingen 'Maatschappelijk' is. Per abuis is de bestemmingsomschrijving voor Maatschappelijk ongewijzigd overgenomen uit de nieuwe standaard voor bestemmingsplannen van de gemeente Zeist. Daarin vormt de recreatieve functie een aanvulling op de overige functies die onder de maatschappelijke bestemming zijn samengebracht. In dit bestemmingsplan is dat echter niet de bedoeling. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel dan ook worden aangepast. Naar aanleiding van zienswijze 12 wordt de functie 'recreatie' geschrapt uit de bestemming Maatschappelijk in artikel 13.1 onder a.

Ook de mogelijkheid voor torens tot 35 meter is een omissie. Die bouwbaarheid zat namelijk in het bestemmingsplan 'Rehabilitatiegebied' ten behoeve van de watertoren aan de Bergweg. Per abuis is deze bepaling op deze manier in de regels terecht gekomen. Artikel 13.2.2, onder f en g van de regels kan worden geschrapt. Naar aanleiding van zienswijze 12 wordt artikel 13.2.2, onder f en g van de regels (met de bouw mogelijkheden voor torens) geschrapt.

De bouw mogelijkheden binnen de bestemming Maatschappelijk voor ondergrondse parkeergarages buiten het bouwvlak was ingegeven door de gedachte dat mogelijkheden voor ondergronds parkeren kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft deze mogelijkheden in het bestemmingsplan De Schil echter vernietigd. Het onderhavige bestemmingsplan zal worden aangepast conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. Naar aanleiding van zienswijze 12 is de afwijkingmogelijkheid ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak in artikel 13.3, onder b van de regels, geschrapt.

Ter bescherming van de beschermde dorpsgezichten 'Wilhelminapark' en 'Slot Zeist' was in het bestemmingsplan De Schil geregeld dat een vergunning voor aanlegwerkzaamheden in het beschermde gezicht alleen kan worden verleend als daardoor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast (artikel 26, lid 4, onder C, sub c van de voorschriften van De Schil). Die regeling is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Ook daarin geldt voor aanlegwerkzaamheden een vergunningplicht en die vergunning kan

alleen worden verleend als de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast (zie artikel 25.4 'Waarde-Cultuurhistorie 1' dat verwijst naar artikel 33.3, onder c, sub 1 'Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden').

Ook de advisering door de monumentencommissie is niet gewijzigd. Al in het bestemmingsplan De Schil was geregeld dat een verandering in het beschermde dorpsgezicht slechts is toegestaan als de Monumentencommissie daarover advies heeft uitgebracht (artikel 26, lid 2 van de voorschriften van de Schil). Die formulering laat een afwijking van dat advies door B&W toe. Eenzelfde regeling is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. B&W kunnen alleen een vergunning verlenen als zij vooraf advies hebben ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (artikel 25.3 van de regels).

Voor bouwaanvragen is echter niet expliciet geregeld dat deze aan de waarden van het beschermde dorpsgezicht Wilhelminapark moeten worden getoetst. Daarom is tijdens de raadsbehandeling (Ronde Tafel) toegezegd om de beschermingsregeling aan te vullen met de bebouwing.

Daartoe wordt artikel 25.3, onder b van de regels aangevuld met de volgende bepaling:

"Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod in het beschermde dorpsgezicht, mits de kenmerkende bebouwing van het beschermde dorpsgezicht 'Wilhelminapark' bestaande uit de overwegend witgepleisterde villa's rondom de vijverpartij, de kenmerkende dichte villabebouwing langs overwegend gebogen lanen en het L-vormig woningblok met een geometrisch aangelegd plantsoen en vijver, daardoor niet wordt aangetast".

Terecht constateren reclamanten dat de Slotlaan 304 t/m 320 (inclusief pand Lin Fa op de hoek van de Stationslaan en de Slotlaan) eveneens deel uitmaakt van het beschermde dorpsgezicht Wilhelminapark en abusievelijk niet in de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie 1 is opgenomen. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Naar aanleiding van zienswijze 12 is de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht langs de Slotlaan en de Stationslaan op de verbeelding aangepast en in overeenstemming gebracht met de ministeriële Aanwijzing (inclusief Slotlaan 304 t/m 320).

Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- In artikel 13.1, onder a van de regels wordt de functie 'recreatie' geschrapt.*
- Op de verbeelding zal voor het gebied dat voorheen werd bestreken door het bestemmingsplan 'Rehabilitatiegebied' een aanduiding worden opgenomen die de bouw van een toren tot maximaal 35 meter mogelijk maakt. Vervolgens zal artikel 13.2.2, onder f en g van de regels worden geschrapt zodat de bouwmogelijkheden voor torens vervallen.*

- *Artikel 13.3, onder b van de regels, met een afwijkingmogelijkheid ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak is geschrapt.*
- *Artikel 25.3, onder b van de regels aangevuld met de volgende bepaling: "Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod in het beschermde dorpsgezicht, mits de kenmerkende bebouwing van het beschermde dorpsgezicht 'Wilhelminapark' bestaande uit de overwegend witgepleisterde villa's rondom de vijverpartij, de kenmerkende dichte villabebouwing langs overwegend gebogen lanen en het L-vormig woningblok met een geometrisch aangelegd plantsoen en vijver, daardoor niet wordt aangetast".*
- *Op de verbeelding zal de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht langs de Slotlaan en de Stationslaan worden aangepast en in overeenstemming worden gebracht met de Aanwijzing (inclusief Slotlaan 304 t/m 320).*

Zienswijze nr. 13

De zienswijze heeft betrekking op het perceel naast de woning van reclamanten (Bothalaan 2a). Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming 'wonen' en verzoeken dit te wijzigen in 'groen' om volgende redenen.

De plankaart veronderstelt dat de te bouwen woning tegen het woonhuis van reclamanten aan wordt gebouwd en geen voordelen meer van een hoekwoning ervaren.

Reclamanten willen graag betreffende grond van de gemeente kopen om er op termijn een tuin/parkeerplek te realiseren. De aankoop van de grond levert de gemeente ook voordelen op:

Verbetering aanzicht;

Terugkerende symmetrie;

Voorkoming overlast op het braakliggende terrein.

Tot slot wijzen reclamanten de gemeente nog op de volgende punten.

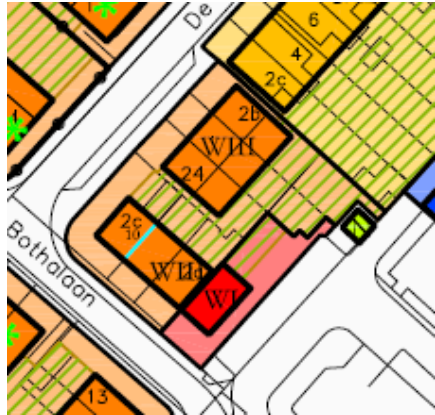
Volgens de gemeente heeft het braakliggend terrein al meer dan 10 jaar als bestemmingsplan een woning en is het onverkoopbaar. Het braakliggend terrein veroorzaakt veel hinder en ongemak voor reclamanten.

Reclamanten zijn van mening dat de ruimte voor een woning te beperkt is omdat op de plek een zuiveringsinstallatie onder de grond zit. Er kan niet meer dan 1 meter diep worden gegraven.

Reclamanten worden gesteund door ander omwonenden. I.v.m. vakantie kan uiterlijk 20 augustus a.s. een handtekeningenlijst als bijlage toegevoegd worden.

Antwoord gemeente

Voor deze gronden is de geldende bestemming uit het bestemmingsplan De Schil 'koud overgezet' naar het nieuwe bestemmingsplan (zie kaartuitsnede De Schil, deelgebied 6).



Dat betekent dat reclamanten al vanaf het begin op de hoogte konden zijn van de bouwmogelijkheden naast hun woning, en van de mogelijkheid dat hun woning niet langer de hoekwoning zou zijn.

Voor toekomstige woningbouw is Zeist aangewezen op inbreidingen in het stedelijke gebied. Geschikte locaties daarvoor zijn schaars. Op dit moment is de gemeente dan ook niet bereid om de woonbestemming er af te halen ten behoeve van de door reclamant gewenste ontwikkelingen. Het is heel goed mogelijk om de beoogde woonbestemming nog binnen de komende planperiode te realiseren. Daarbij zal een oplossing moeten worden gevonden voor de aanwezigheid van de zuiveringsinstallatie.

De door reclamanten beschreven overlast is een punt van zorg en zal nog eens met klem onder de aandacht van de verantwoordelijke gemeentelijke dienst worden gebracht.

Wij hebben begrip voor de argumenten die reclamanten vanuit hun eigen gezichtspunt naar voren brengen. Maar vanuit het algemeen belang en vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de symmetrie en het aanzicht ter plaatse niet zodanig verstoord, dat deze aanpassing behoeven.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten.

Zienswijze nr. 14a

Het bedrijf van reclamanten, supermarkt de Zeister Komeet is sinds 1962 gevestigd in Zeist.

Ruim 10 jaar zijn reclamanten met o.a. de gemeente en Seyster Veste in gesprek geweest voor een verplaatsing/vergroting van de supermarkt. De huidige locatie voldoet niet meer.

Gedurende deze periode zijn verschillende locaties aan bod geweest w.o. de locatie van een autobedrijf, in relatie tot de verplaatsingen van autobedrijven naar de autoboulevard Oud Zandbergen.

Sinds 2006 wordt het pand aan de Dwarsweg 11a door reclamanten verhuurd aan Hoogvliet. Met Hoogvliet was afgesproken samen de supermarkt te verplaatsen naar een geschikte locatie.

Reclamanten hebben geconstateerd dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen op hun perceel. Hiermee wordt uitgegaan van een wijziging naar woningen. Reclamanten kunnen zich hier in vinden, echter er wordt geen rekening gehouden waar de supermarkt, Hoogvliet, naar toe kan worden verplaatst.

Dit terwijl op een nieuwe locatie op de hoek Steynlaan-Antonlaan al geruime tijd gewerkt wordt aan een goed plan.

Bij de verplaatsing van de supermarkt naar een nieuwe locatie is van belang dat voldoende vierkante meters beschikbaar zijn.

Reclamanten hopen dat de gemeente op tijd tot de conclusie komt de realisatie van de plannen voor het Eneco-terrein in het nieuwe plan mee te nemen.

Antwoord gemeente

Wij hebben begrip voor de wens van reclamant om snel met een planologische regeling voor de verplaatsing van de supermarkt te komen.

Op dit moment is het overleg over de nieuwe invulling voor het voormalige Eneco-terrein echter nog niet afgerond. Daarom is de gemeente niet bereid om de plannen in dit bestemmingsplan mee te nemen. Mede omdat het onderhavige bestemmingsplan al ver in de procedure is.

Indien het overleg met succes wordt afgerond, zal de beoogde ontwikkeling in een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgenomen. Omdat het overleg over de precieze invulling van het voormalige Eneco-terrein nog niet is afgerond, is de gemeenteraad ook niet bereid om zijn bevoegdheid in deze, met een wijzigingsbevoegdheid uit handen te geven aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Om al wel vast voor een ieder duidelijk te maken dat er voor de Eneco-locatie wordt gewerkt aan een andere invulling, zal in de toelichting nadrukkelijk worden gemeld dat het Eneco-terrein in dit bestemmingsplan weliswaar nog consoliderend is bestemd, maar dat wellicht al op korte termijn een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie in procedure zal worden gebracht, gelet op de gevorderde plannen voor een andere invulling.

Voor de huidige locatie van de supermarkt aan de Dwarsweg/Schaerweijdelaan geldt dat niet. Deze wijzigingsbevoegdheid is 'koud overgezet' uit het vorige bestemmingsplan. Over de nieuwe invulling met woningen bestaat voldoende overeenstemming om deze nu al met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Daarbij is nadrukkelijk meegewogen dat de bestaande supermarkt ter plaatse een positieve bestemming heeft gekregen. Alleen

wanneer de plannen daadwerkelijk tot een verplaatsing leiden, kan van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten.

Zienswijze nr. 14b

Reclamant maakt zijn zienswijze mede bekend namens Hoogvliet BV die de winkel aan de Dwarsweg 11A te Zeist exploiteert. De zienswijze richt zich op de locatie Dwarsweg 11A te Zeist, in relatie met de bij de gemeente bekende verplaatsingswens naar het Enecoterrein van de Seyster Veste (waarmee reeds geruime tijd wordt gesproken).

Reclamanten menen dat nu de locatie aan de Dwarsweg 11A vanwege de toekomstige verplaatsing is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen, ook de Enecolocatie zou moeten worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Op die wijze kunnen de reeds ver uitgewerkte plannen snel in procedure worden gebracht zonder dat daar weer een nieuwe bestemmingsplanprocedure voor moet worden doorlopen.

Juist in deze economisch moeilijke tijden dient de gemeente mogelijkheden voor een snelle planologische procedure te faciliteren. Vooral omdat de beoogde ontwikkelingen passen binnen alle visies en beleidsnota's ten aanzien van het centrum, de onderzoeken al zijn verricht en het indienen van een definitief bouwplan slechts een kwestie van tijd is.

Reclamant verzoekt om bestemmingsplan op dit punt aan te passen, zodat er snel een logische verbinding tussen de Steynlaan en de Slotlaan kan worden gerealiseerd, met respect voor de cultuurhistorische waarden van (een deel van) de bebouwing. Bovendien zal een nieuwe vestiging van Hoogvliet op de Enecolocatie een impuls betekenen voor het aantal arbeidsplaatsen.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze komt neer op hetzelfde als zienswijze 14A. De beantwoording van zienswijze 14A is hier dan ook grotendeels overgenomen. Wij hebben begrip voor de wens van reclamanten om snel met een planologische regeling voor de verplaatsing van de supermarkt te komen.

Op dit moment is het overleg over de nieuwe invulling voor het voormalige Eneco-terrein echter nog niet afgerond. Daarom is de gemeente niet bereid om de plannen in dit bestemmingsplan mee te nemen. Mede omdat het onderhavige bestemmingsplan al ver in de procedure is.

Indien het overleg met succes wordt afgerond, zal de beoogde ontwikkeling in een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgenomen. Omdat het overleg over de precieze invulling van het voormalige Eneco-terrein nog niet volledig is afgerond, is de gemeenteraad ook niet bereid om zijn bevoegdheid in deze, met een wijzigingsbevoegdheid uit handen te geven aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Om al wel vast voor een ieder duidelijk te maken dat er voor de Eneco-locatie wordt gewerkt aan een andere invulling, zal in de toelichting nadrukkelijk worden gemeld dat het Eneco-terrein in dit bestemmingsplan weliswaar nog consoliderend is bestemd, maar dat wellicht al op korte termijn een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie in procedure zal worden gebracht, gelet op de gevorderde plannen voor een andere invulling.

Voor de huidige locatie van de supermarkt aan de Dwarsweg/Schaerweijdelaan geldt dat niet. Deze wijzigingsbevoegdheid is 'koud overgezet' uit het vorige bestemmingsplan. Over de nieuwe invulling met woningen bestaat voldoende overeenstemming om deze nu al met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Daarbij is nadrukkelijk meegewogen dat de bestaande supermarkt ter plaatse een positieve bestemming heeft gekregen. Alleen wanneer de plannen daadwerkelijk tot een verplaatsing leiden, kan van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten.

Zienswijze nr. 15

Zienswijze betreft verbeelding blad 3-1, noordelijke hoek van de van Reenenweg en de Utrechtseweg. Dit terrein is in momenteel in bezit van 'De Combinatie'.

Reclamant is directe buur van het terrein en wenst duidelijkheid omtrent de exact geldende voorwaarden.

Het betreft de volgende opmerkingen:

- op de verbeelding is het terrein door onderbroken lijnen in drieën verdeeld. De betekenis van de lijnen wordt niet vermeld in de legenda;
 - het zuidelijkste deel heeft als aanduiding 'gothoogte 6 m, nokhoogte 10,5 m'. Dat is in overeenstemming met de bestaande bebouwing;
 - het middelste deel heeft als aanduiding 'nokhoogte 4 m'. Ook dat is in overeenstemming met de bestaande garage-aanbouw aan de bovengenoemde oudbouw;
 - het onbebouwde noordelijkste deel heeft als aanduiding alleen '30%' en '(sb-aurv)';
 - De betekenis van de codes is onduidelijk.
1. De bestemming '(sb-aurv)' is alleen op het noordelijkste deel vermeld. Geld dit voor alle drie delen?
 2. Aanduiding '30%' staat in het noordelijkste deel. Onduidelijk is of dit geldt voor het hele terrein.
 3. In de zuidelijkste en middelste delen staan nok- en/of gothoogte vermeld. In het noordelijkste deel staat geen enkele aanduiding voor de nok- en gothoogten vermeld.

Reclamant verzoekt de aanduidingen te herzien zodat alle drie delen duidelijk worden:

- a. toegelaten goot- en nokhoogten; belangrijk omdat De Combinatie op de locatie bouwplannen heeft;
- b. speciale bestemming;
- c. toegelaten bebouwingspercentage dan wel als alternatief een percentage voor het gehele perceel.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is per e-mail verzonden op 28 juli 2011 en derhalve buiten de termijn ontvangen. Reclamant heeft daarvoor geen verschoonbare reden aangedragen, zodat zijn zienswijze niet in behandeling kan worden genomen.

Overigens is reclamant wel telefonisch te woord gestaan en heeft hij de volgende antwoorden op zijn vragen over het bestemmingsplan gehad.

De onderbroken lijnen in het bouwvlak zijn de scheidingslijnen ten behoeve van de aanduidingen. Zo geldt het aangeduide maximale bebouwingspercentage alleen in het noordelijke gedeelte. De aanduiding (sb-aurv) geldt voor het gehele bestemmingsvlak en de maximale bouwhoogte geldt voor het gehele bouwvlak, met uitzondering van het voorste gedeelte waar de goot- en bouwhoogte van 6 om 10,5 meter geldt.

De aanduidingen zijn op de analoge plankaarten inderdaad niet altijd even duidelijk. Dat is omdat de wetgever een verplichte digitale vorm voor het bestemmingsplan heeft voorgeschreven volgens een landelijke standaard (SVBP2008). Dat betekent dat bestemmingsplannen digitaal moeten worden ingericht en dat de digitale versie van het plan zoals die op de website van [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt gepubliceerd, de juridisch bindende versie is. In de digitale versie kan er geen verwarring/onduidelijkheid ontstaan omdat bij het aanklikken van de locatie, alle van toepassing zijnde aanduidingen en regelingen rechts in het beeld verschijnen. Het verdient dan ook aanbeveling om www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Los daarvan geldt de aanduiding (sb-aurv) inderdaad voor het gehele perceel met de bestemming 'Bedrijf'.

De aanduiding 30% staat voor het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak. In artikel 3.2.2, lid c van de regels is bepaald dat dit maximum bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Het op de plankaart aangeduide bouwvlak (binnen de zwarte lijnen) mag dus maar voor 30% worden bebouwd.

Wel is geconstateerd dat deze bouwregel een onduidelijkheid bevat, waardoor bij de toetsing van bouwplannen verwarring kan ontstaan over de hoeveelheid bouwmogelijkheden binnen een bouwvlak. Uit de regels en de verbeelding blijkt niet in alle gevallen duidelijk genoeg voor welk gedeelte van het bouwvlak nu welk bebouwingspercentage geldt. Om elke verwarring op dit punt te voorkomen, is artikel 3.2.2., lid b en c van de regels als volgt aangepast:

3.2.3:

- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100% bedragen, tenzij op de verbeelding een ander maximum bebouwingspercentage voor het bouwvlak of een gedeelte van het bouwvlak is aangeduid;*
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aangeduide percentage voor het bouwvlak of het aangeduide gedeelte van het bouwvlak niet worden overschreden.*

Omdat in de bouwregels met standaardformuleringen is gewerkt, zijn ook de andere bestemmingen waarin deze bouwregels voorkomen op dezelfde wijze aangepast. Hiermee wordt bovengenoemde onduidelijkheid voor het gehele bestemmingsplan weggenomen.

In de noordelijke helft ontbreekt inderdaad een hoogte aanduiding voor de maximaal toegestane bouwhoogte. Dat moet 4 meter zijn conform het geldende bestemmingsplan De Schil (deelgebied 3). Het bestemmingsplan zal op dit punt ambtshalve worden aangepast.

Zienswijze nr. 16

Zienswijze betreft een tweetal locaties binnen het plangebied nl. 'Zomerkwartier' en 'Eneco-locatie'.

Zomerkwartier

Drie corporaties werken sinds 2004 aan de vernieuwing van het Zomerkwartier.

De plannen hiervoor zijn al voorgelegd aan de bewoners en op 24 februari 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de stedenbouwkundige visie. De plannen zijn zo vergevorderd dat deze één op één kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Inmiddels is de eerste fase van het vernieuwingsproces gereed (restauratie 6 gemeentelijke monumenten). Voor de tweede fase (nieuwbouw 73 woningen inclusief ondergrondse stallinggarage) zijn de vergunningen inmiddels onherroepelijk (monumenten-, sloop-, bouw- en kapvergunningen). De volgende fase betreft de vernieuwing van de woningen van de RK Woningbouwvereniging en de Combinatie.

De woningen van de RK Woningbouwvereniging aan de Dr. Schaepmanlaan moeten worden gerenoveerd. Daarnaast zal een aantal nieuwe woningen aan de zgn. Hofstraat worden gebouwd. Dit betreft woningen die aansluiting hebben op het nieuwbouwplan 't Hof van Seyster Veste.

Als gevolg van het vaststellen van een consoliderend bestemmingsplan wordt geen recht gedaan aan de belangen van de samenwerkende woningcorporaties en de woningbouwbelangen. Reclamant is van mening dat e.e.a. niet in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Zowel de woningbouwvereniging als de nieuwe bewoners zijn er bij gebaat dat het project op korte termijn kan worden gerealiseerd. De bewoners verkeren reeds lange tijd in onzekerheid. Tevens is een snelle realisatie van belang in het licht van de woningbouwopgave.

Reclamant verzoekt de gemeente het project alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord gemeente

Voor het zomerkwartier is de vergunde situatie in het plan opgenomen daarbij zijn een aantal foutieve begrenzingen en aanduidingen verbeterd.

*Naar aanleiding van **zienswijze 16** is de verbeelding aangepast en zijn een aantal begrenzingen en aanduidingen verbeterd ter plaatse van de nieuwbouw aan de Schaerweijdelaan/Dr. Schaepmanlaan.*

Eneco-locatie

In 2005 heeft Seyster Veste de Eneco locatie verworven. In samenwerking met diverse ambtelijke disciplines en de firma Van Hoogevest is vervolgens een plan ontwikkeld waarbij voornamelijk werd uitgegaan van woningbouw.

De planontwikkeling voltrok zich in een periode waarin meerdere projecten tegelijkertijd in Zeist werden ontwikkeld. Voor een deel van deze projecten bleek weinig draagvlak te zijn. Zo ook voor het plan Eneco. Tevens werd dit plan doorkruist door het faillissement van de firma Van Hoogevest.

Na een lange periode van gesprekken, is de locatie opnieuw onderzocht rekening houdend met het tussentijds vastgestelde beleid door de gemeente Zeist en het coalitieakkoord. Beoordeeld en onderzocht is welke combinatie van functies het beste past bij het karakter van de locaties en hoe herontwikkeling iets toevoegt aan winkelen in de Steynlaan en wonen aan de Antonlaan en Geiserlaan.

Het herziene plan is tot stand gekomen op basis van diverse gesprekken. In het laatste gesprek dat heeft plaatsgevonden met een afgevaardigde van het college, is ingegaan op de laatste stand van zaken. Naast een positieve reactie op het herziene plan, is ook verzocht op specifieke aspecten een nadere onderbouwing te verstrekken.

Een nadere onderbouwing spitste zich vooral toe op het gebied van verkeer/parkeerontwikkeling en distributieanalgie. De onderbouwing is gereed en een verzoek tot verder overleg met college is ingepland.

In het ontwerpbestemmingsplan is bij de locatie Eneco vermeld dat de geldende bestemmingsregeling uit het vorige bestemmingsplan is overgenomen.

Reclamant is van mening dat als gevolg hiervan geen recht wordt gedaan aan een planologische afweging, aan de belangen van Seyster Veste en aan de algemene huisvestingsbelangen.

Een snelle realisatie van het project is in het belang van zowel de Seyster Veste als ook van de ondernemers in de Steynlaan en de woningbouwopgave.

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan mist reclamant de mogelijkheid om een al bestaande supermarkt te verplaatsen naar de Eneco locatie.

Reclamant merkt op dat de gemeente Zeist al langere tijd op de hoogte is van het gewijzigde plan voor deze locatie.

Verzoeken v.b.t. Eneco-locatie

Reclamant verzoekt om volgende:

- bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met genoemde belangen;
- aan de Eneco-locatie de bestemming "Centrum – 1" (C-1) toe te kennen;
- het maximale bebouwingspercentage op 100% te stellen.

Met deze uitgangspunten kan Seyster Veste in samenwerking met alle betrokkenen het plan Eneco verder uitwerken.

Reclamant verzoekt deze zienswijze gegrond te verklaren.

Antwoord gemeente

Wij hebben begrip voor uw verzoek om de plannen mee te nemen in dit bestemmingsplan. Maar het onderhavige bestemmingsplan is reeds ver in procedure. Ingrijpende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp kunnen daarin niet meer worden meegenomen. Bovendien heeft er over de beoogde bouwplannen nog geen wettelijk vooroverleg en inspraak plaatsgevonden. Om die reden wil de gemeente deze bouwplannen niet meer in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure inschuiven.

Vanwege de belangen bij een snelle actualisering en digitalisering van een groot aantal verouderde plannen, wil de gemeente het onderhavige bestemmingsplan ook niet stilleggen in afwachting van de afronding van de planvorming voor het Eneco-terrein.

Wel is de gemeente bereid om zodra de planvorming voor het Eneco-terrein succesvol is afgerond, daarvoor zo snel mogelijk de geëigende planologische procedure te doorlopen en mee te denken over een gunstige planning.

Omdat het overleg over de precieze invulling van het voormalige Eneco-terrein nog niet is afgerond, is de gemeenteraad ook niet bereid om zijn bevoegdheid in deze, met een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht uit handen te geven aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Om al wel vast voor een ieder duidelijk te maken dat er voor de Eneco-locatie wordt gewerkt aan een andere invulling, zal in de toelichting nadrukkelijk worden gemeld dat het Eneco-terrein in dit bestemmingsplan weliswaar nog consoliderend is bestemd, maar dat wellicht al op korte termijn een nieuw bestemmingsplan voor deze

locatie in procedure zal worden gebracht, gelet op de gevorderde plannen voor een andere invulling.

Doorslaggevend is dat de benodigde onderzoeken en de vereiste inspraak en het wettelijke vooroverleg ten behoeve van de bouwplannen voor het zomerkwartier, nog niet zijn afgerond.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze nr. 17

Reclamanten hebben op 19 september 2011 een zienswijze ingediend tegen de wijzigingsbevoegdheid voor de Eneco-locatie in verband met de mogelijke vestiging van de Hoogvliet Supermarkt naar deze locatie. Reclamanten exploiteren zelf een supermarkt in Zeist.

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en een nieuwe bestemming of wijzigingsbevoegdheid past daar volgens reclamanten niet in. Dat de Hoogvliet die thans te klein gevestigd zit, en bovendien op een locatie, die daarvoor om meerdere redenen minder geschikt is, maakt volgens reclamanten nog niet, dat er sprake is van een dringende noodzaak om door middel van een wijzigingsbevoegdheid en vestigingsmogelijkheid op het vroegere Eneco-terrein achter de Steinlaan mogelijk te maken.

Hoogvliet heeft er volgens reclamanten zelf voor gekozen om op een locatie te gaan zitten die daarvoor feitelijk ongeschikt is en dat hoeft nu niet met een wijzigingsbevoegdheid te worden gehonoreerd.

Mocht in de toekomst blijken dat het Eneco-terrein daarvoor geschikt kan worden gemaakt, dan moeten er pas op dat moment concrete bestuursrechtelijke procedures worden gevolgd.

Reclamanten menen dat voorzover Hoogvliet betoogt, dat het opleggen van een wijzigingsbevoegdheid op haar huidige locatie tot gevolg zou moeten hebben, dat een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van haar verplaatsingswens ook op het Eneco-terrein zou moeten worden gelegd, moet er voorts nog op worden gewezen, dat het hier om twee niet vergelijkbare gevallen gaat: de huidige locatie van de Hoogvliet is van meet van aan ongeschikt geweest voor de vestiging van een supermarkt, zoals ook bij Hoogvliet natuurlijk bekend was (oppervlakte te gering; problematiek met parkeren bevoorraden etc.). Een ongewenst, maar niet te beletten gebruik kan stedenbouwkundig grond zijn tot een wegbestemmen, via een wijzigingsbevoegdheid.

Reclamanten menen dat er onvoldoende onderzoek beschikbaar is om te beoordelen of de Eneco-locatie wel geschikt is voor de vestiging van een supermarkt, zo grootschalig als Hoogvliet voor ogen heeft (ruimtelijke inpassing, water, geluid, luchtkwaliteit, ruimtelijk beleid). Een dergelijk onderzoek past niet in een conserverend plan. Van concrete vooruitzichten is, ondanks het overleg met de grondeigenaar 'Seyster Veste' geen sprake. Reclamanten verzoeken de Raad om niet tegemoet te komen aan het verzoek van Hoogvliet om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de vestiging op het Eneco-terrein. Reclamanten willen op de hoogte worden

gehouden van de ontwikkelingen op dit punt en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan heeft met ingang 9 juni tot en met 21 juli 2011 (6 weken) ter visie gelegen. De zienswijze van reclamanten is eerst op 19 september 2011 verstuurd en derhalve ver buiten de termijn ontvangen. Reclamanten hebben daarvoor geen verschoonbare reden aangevoerd. Derhalve kan hun zienswijze hier niet in behandeling worden genomen.

Overigens is de vestiging van een supermarkt ter plaatse van het voormalige Eneco-terrein niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, ook niet met een wijzigingsbevoegdheid. Zie de beantwoording van zienswijze 14.

Wel zijn er op dit moment plannen in overleg met een dergelijke invulling. Indien daarvoor een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht (of andere planologische regeling), zal dat volgens de wettelijke bepalingen worden gepubliceerd.

Zienswijze nr. 18

Reclamanten hebben op 12 oktober 2011 een zienswijze ingediend tegen de mogelijke vestiging via een wijzigingsbevoegdheid van de Hoogvliet supermarkt op de Eneco-locatie. Reclamant exploiteert zelf een Jumbo supermarkt aan de Steynlaan 2 te Zeist.

De zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan zienswijze 17. Wel menen reclamanten nog dat er in de omgeving van de vroegere Eneco-locatie al supermarkten zijn gevestigd, waardoor er geen noodzaak is om de nieuwe supermarkt op de door Hoogvliet gewenste locatie te vestigen.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan heeft met ingang 9 juni tot en met 21 juli 2011 (6 weken) ter visie gelegen. De zienswijze van reclamanten is eerst op 19 september 2011 verstuurd en derhalve ver buiten de termijn ontvangen. Reclamanten hebben daarvoor geen verschoonbare reden aangevoerd. Derhalve kan hun zienswijze hier niet in behandeling worden genomen.

Overigens is de vestiging van een supermarkt ter plaatse van het voormalige Eneco-terrein niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, ook niet met een wijzigingsbevoegdheid. Zie de beantwoording van zienswijze 14.

Wel zijn er op dit moment plannen in overleg met een dergelijke invulling. Indien daarvoor een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht (of andere planologische regeling), zal dat volgens de wettelijke bepalingen worden gepubliceerd.

3 AANPASSINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook ambtshalve zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3).



3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

3.2.1 Verbeelding

Wijziging van de verbeelding leidt in veel gevallen ook tot wijziging van de regels. In het overzicht hierna is dat telkens aangegeven. Verderop onder de wijzigingen van de regels zijn die wijzigingen niet telkens herhaald. Op de verbeelding zijn de volgende wijzigingen n.a.v. de zienswijzen doorgevoerd:

ZW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
Nr. 4			2 ^e Dorpsstraat 54: Vergunde uitbreiding aan de achterzijde is overgenomen en leidt tot vergroting bouwvlak.
Nr. 6			Basisschool Het Spoor Stationslaan: Voor basisschool Het Spoor aan de Stationslaan zijn de bestaande bouwhoogtes op de verbeelding gezet.

ZW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
Nr. 7			<p><i>Het Rond:</i> Ter plaatse van Figi is de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-forum' opgenomen voor hoogwaardige horeca en detailhandel en kleinschalige kantoren. Ter plaatse van de Hermitage en het voormalige postkantoor is de aanduiding 'specifiek vorm van centrum-kwalitatief hoogwaardige horeca' opgenomen.</p>
Nr. 7			<p><i>Alle gemengde bestemmingen uit het voormalige Slot Zeist en Rehabilitatiegebied hebben de aanduiding '(-h) horeca uitgesloten' gekregen omdat hier volgens de voorheen geldende plannen ook geen horeca was toegestaan.</i></p>
Nr. 9			<p><i>Oude Arnhemsweg 16-18:</i> De vergunde bouwwerken zijn alsnog in het bouwvlak opgenomen.</p>
Nr. 12			<p><i>Slotlaan/Stationslaan:</i> De begrenzing van het beschermde dorpsgezicht Wilhelminapark langs de Slotlaan en de Stationslaan is in overeenstemming gebracht met de ministeriële Aanwijzing.</p>

ZW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
Nr. 16			Schaerweijdelaan/Dr. Schaepmanlaan: Foutieve begrenzingen en aanduidingen zijn verbeterd.

3.2.2 Regels

In de regels zijn de volgende wijzigingen n.a.v. de zienswijzen doorgevoerd:

1. Naar aanleiding van **zienswijze 3** zal het begrip 'behorende' in artikel 19.2.1, aanhef en onder b, worden vervangen door het begrip 'bijgehorende'. Voor het overige hoeft het bestemmingsplan geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.
2. Naar aanleiding van **zienswijze 7** zal artikel 19.1 worden aangevuld met: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-onderdoorgang' is een openbare weg toegestaan ter ontsluiting van de parkeergarage.
3. Naar aanleiding van **zienswijze 7** wordt de mogelijkheid van horeca in artikel 13.1, onder d van de regels geschrapt.
4. Naar aanleiding van **zienswijze 7** wordt artikel 1.25 aangevuld en komt deze bepaling als volgt te luiden: Congrescentrum: 'de bedrijfsmatige verhuur van zaalaccommodatie ten behoeve van congressen en seminars waaronder mede wordt begrepen de verhuur van kantoorfaciliteiten (ruimtes met IT en Telecom faciliteiten), gekoppeld aan hotel en congresfaciliteiten. Zelfstandige kantoorfuncties zijn niet toegestaan.'
5. Naar aanleiding van **zienswijze 7 en de zienswijzen 6 en 12** wordt de mogelijkheid van recreatie in artikel 13.1, onder a van de regels geschrapt.
6. Naar aanleiding van **zienswijze 7 en de zienswijzen 6 en 12** wordt artikel 13.2.2, onder f en g van de regels geschrapt zodat de bouwmogelijkheden voor torens vervalt.
7. Naar aanleiding van **zienswijze 7** wordt in artikel 5.1 voorgeschreven dat ter plaatse (figi) van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – forum' horeca en detailhandel uitsluitend in hoogwaardige vorm is toegestaan en kantoren slechts in kleinschalige vorm. Ter plaatse (hermitage en voormalige postkantoor) van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – kwalitatief hoogwaardige horeca' is uitsluitend horeca in hoogwaardige vorm toegestaan. In artikel 1 worden de begrippen 'horeca in kwalitatief hoogwaardige vorm' en 'detailhandel in kwalitatief hoogwaardige vorm' toegevoegd. Bij kwalitatief hoogwaardige horeca gaat het om horeca met een exclusief product dat niet alom verkrijgbaar is. Bij kwalitatief hoogwaardige detailhandel, om winkels met

een hoogwaardige uitstraling in producten, met uitzondering van supermarkten, grootwinkelbedrijven, grootschalige detailhandel, winkels in huishoudelijke artikelen en grootschalige detailhandel zoals winkels voor tuinartikelen, keukens- en bouwmarkten.

8. *Naar aanleiding van **zienswijze 7** zal de tabel in artikel 5.1 zodanig worden aangepast dat in de kolom 'boven de eerste bouwlaag' overal ja zal worden ingevuld, met uitzondering van detailhandel .*
9. *Naar aanleiding van **zienswijze 8** wordt het sub 5 van artikel 25.3 geschrapt. De criteria staan onder sub 1 t/m 4.*
10. *Naar aanleiding van **zienswijze 6** en **zienswijze 12** zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:*
 - *Artikel 13.3, onder b van de regels, met een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak is geschrapt. Deze mogelijkheid is ook in alle andere bestemmingen geschrapt (artikelen 4.3, 5.3, 6.3, 9.3 en 12.3).*
 - *Artikel 13.2.2, onder f en g van de regels (met bouwmogelijkheid voor een toren) wordt geschrapt.*
 - *artikel 25.3, onder b van de regels is aangevuld met de volgende bepaling: "Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod in het beschermde dorpsgezicht, mits de kenmerkende bebouwing van het beschermde dorpsgezicht 'Wilhelminapark' bestaande uit de overwegend witgepleisterde villa's rondom de vijverpartij, de kenmerkende dichte villabebouwing langs overwegend gebogen lanen en het L-vormig woningblok met een geometrisch aangelegd plantsoen en vijver, daardoor niet wordt aangetast".*
 - *In artikel 13.1, onder a van de regels wordt de functie 'recreatie' geschrapt.*
11. *Naar aanleiding van **zienswijze 15** is artikel 3.2.2, onder b en c verduidelijkt en luiden deze bepalingen nu als volgt:*
 - 3.2.3:
 - b. *het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100% bedragen, tenzij op de verbeelding een ander maximum bebouwingspercentage voor het bouwvlak of een gedeelte van het bouwvlak is aangeduid;*
 - c. *ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aangeduide percentage voor het bouwvlak of het aangeduide gedeelte van het bouwvlak niet worden overschreden.*

Omdat in de bouwregels met standaardformuleringen is gewerkt, zijn ook de andere bestemmingen waarin deze bouwregels voorkomen op dezelfde wijze aangepast. Hiermee wordt bovengenoemde onduidelijkheid voor het gehele bestemmingsplan weggenomen.

3.3 Ambtshalve wijzigingen

3.3.1 Inleiding

Behalve aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen zijn er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Daarbij gaat het om aanvullingen en verbeteringen, maar hier en daar ook om standaardisering en actualisering.

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het 'koud overzetten' van de geldende regelingen. Dat kan echter niet altijd 'letterlijk'. Het is namelijk niet mogelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen zonder een zekere standaardisering en actualisering.

Zo moesten maar liefst 16 zeer uiteenlopende bestemmingsplannen worden omgezet naar één nieuwe regeling. Het oudste plan, het 'Algemeen uitbreidingsplan' dateerde daarbij nog van 1937, terwijl jongste plan 'Het Rond-Vierde kwadrant', vrij recent in 2009 werd vastgesteld. Bovendien variëren de te vervangen plannen van 'globaal', zoals het 'Boulevardterrein', tot 'gedetailleerd' zoals 'Het Slot e.o.'.

Maar ook de vorm en de systematiek van de nieuwe regeling zijn niet vrij. Het nieuwe bestemmingsplan moet in digitaal uitwisselbare vorm worden opgesteld, volgens de nieuwe landelijke standaard voor digitale bestemmingsplannen (het SVBP2008). Bovendien moet het nieuwe bestemmingsplan in overeenstemming zijn met de systematiek en terminologie van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Daarbij komt dat er zoveel mogelijk afstemming gewenst is met de eigen 'Zeister standaard' voor de regels van bestemmingsplannen en met de twee andere grote bestemmingsplannen die nagenoeg gelijktijdig 'koud worden overgezet': 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' en 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord'.

Tot slot is ook het nieuwe 'monumentenbeleid' en het nieuwe 'archeologiebeleid' in dit nieuwe bestemmingsplan meegenomen (zie toelichting hierna). Dat zijn weliswaar nieuwe elementen in het bestemmingsplan, maar veranderen niets aan de rechtspositie van de gebruikers van de betrokken gronden. De bescherming van monumenten en archeologische waarden, is ook op dit moment al in de Monumentenwet en de gemeentelijke Monumentenverordening geregeld. Deze wettelijke bescherming is nu deels overgebracht naar het bestemmingsplan.

Dat alles maakt dat de oude regelingen moesten worden geïnterpreteerd volgens de nieuwe standaarden, dat systematiek en terminologie moesten worden gestandaardiseerd en geactualiseerd, dat inmiddels gerealiseerde ontwikkelingen moesten worden ingepast en dat 'koud overzetten' niet kon worden opgevat als 'letterlijk overzetten', maar als 'gestandaardiseerd en geactualiseerd' overzetten. Hier en daar hebben standaardisering (het gelijkheidsbeginsel) en actualisering zwaarder gewogen dan het letterlijk overnemen van oude rechten.

Eén en ander heeft ook in dit stadium tot de nodige ambtshalve wijzigingen geleid die veelal een 'technisch karakter' (standaardisering/actualisering) hebben, zonder ingrijpende inhoudelijke gevolgen. Daarnaast zijn ook aanvullingen en verbeteringen aangebracht.

Hierna is een overzicht van de wijzigingen opgenomen. Daarbij zijn niet alle kleine tekstuele en redactionele aanpassingen vermeld.

3.3.2 Het Rond en de Dorpsstraten

Na de Ronde Tafel en het Debat zijn er vragen gerezen over het 'koud overzetten' van de bestemmingen aan Het Rond en de Dorpsstraten ('Centrum-1', 'Centrum-2', 'Centrum-3' en 'Gemengd'). Om die vragen weg te nemen heeft er nog een extra controle van deze bestemmingen plaatsgevonden en zijn ze voorgelegd aan een externe deskundige¹, met de vraag of de geldende rechten bij het 'koud overzetten' zijn behouden.

Bij deze extra controle bleek dat de geldende rechten worden behouden, na doorvoering van een aantal aanpassingen in de regels. Die aanpassingen houden verband met het feit dat volgens de Nota van uitgangspunten niet alleen geldende rechten moeten worden gerespecteerd, maar tegelijkertijd ook standaardisering en uniformering van regels is beoogd en een leesbaar bestemmingsplan (niet voor elk detail een nieuwe aanduiding op de verbeelding). Daarbij komt er automatisch meer gewicht op het respecteren van geldende rechten te liggen, en krijgt de wens om te standaardiseren minder gewicht, zodra er een zienswijze wordt ingediend. Zo is in het plan gewerkt met 3 categorieën horeca, zoals die in de 'Zeister standaard' worden gehanteerd (categorieën A, B en C). Dit terwijl in de meeste geldende bestemmingsplannen nog werd gewerkt met 6 verschillende horeca-categorieën (categorie 1 t/m 6). Bij de extra controle bleek dat er bij het terugbrengen van 6 naar 3 categorieën horeca, een beperkte verschuiving in toegestane vormen van horeca optreedt. Om die reden zijn de horeca categorieën 1 t/m 6 uit de geldende plannen weer overgenomen en is het plan op dit onderdeel aangepast (zie artikel 1.32).

Verder heeft ook de 'beschrijving in hoofdlijnen' zoals die in de geldende bestemmingsplannen nog wordt gehanteerd voor een aantal aanpassingen gezorgd. In 2008 is de mogelijkheid om in de regels van het bestemmingsplan een 'beschrijving in hoofdlijnen' op te nemen uit de Wet ruimtelijke ordening geschrapt. In de nieuwe landelijke standaard voor bestemmingsplannen (SVBP2008) komt dan ook geen 'beschrijving in hoofdlijnen' meer voor. Om die reden waren de teksten uit de 'beschrijvingen in hoofdlijnen' zoals die in de geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen grotendeels overgebracht naar de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bij de extra controle zijn een aantal concrete toetsingscriteria uit de 'beschrijvingen in hoofdlijnen' gefilterd en naar de regels van het nieuwe bestemmingsplan overgebracht. Zo is de passieve uitsterfregeling voor zware categorie 5-horeca in de gebruiksregels van de bestemming 'Gemengd' opgenomen (artikel 9.4, onder b). Als de bestaande categorie 5 horeca in de toekomst (vrijwillig) wordt vervangen door bijvoorbeeld een dagcafé, is ter

¹ Die niet eerder bij de voorbereiding van het bestemmingsplan was betrokken.

plaatse niet langer categorie 5-horeca toegestaan, maar alleen nog horeca in categorie 1 t/m 3.

Het zelfde geldt voor de mogelijkheden om nabij Het Rond ook forumondersteunende detailhandel, kantoren en bedrijven mogelijk te maken (zoals een kleermaker, fotograaf, winkel in bruidsjurken). Deze mogelijkheid is weer opgenomen in de gebruiksbepalingen van de bestemming Centrum – 3 (artikel 6.4).

Ook de mogelijkheden om bij de functie openbare dienstverlening (zoals een postkantoor), verwante detailhandel en serviceverlening mogelijk te maken, zijn weer overgenomen (artikel 5.3 en 6.3, onder b).

Verder is ook de bevoegdheid van B&W om nadere eisen te stellen aan de situering en omvang van de bebouwing in de algemene bouwregels van het bestemmingsplan (artikel 27.3). In de regels zijn de toetsingscriteria ook expliciet benoemd: het straat- en bebouwingsbeeld, het woon- en leefklimaat en de verkeersveiligheid. De beschrijving van deze begrippen zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 6.4.4.) worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast bleek bij de extra controle dat de mogelijkheden voor 'ondersteunende horeca' in het Slot niet letterlijk waren vertaald (verwante horeca). Om elke discrepantie te voorkomen is de letterlijke vertaling weer overgenomen (artikel 7.1, onder b).

Tot slot zijn nog een aantal aanpassingen doorgevoerd die wij hier per bestemming zullen behandelen. Daarbij zijn de hoofdlijnen opgesomd en wordt voor de details verwezen naar de teksten van het ontwerp en het vast te stellen plan die hierna integraal zijn opgenomen (zoals het vernummen van de artikelen, het verduidelijken van de tabellen en het aanpassen van de volgorde van de bepalingen). **De aanpassingen zijn met gele highlight weergegeven.**

CENTRUM - 1:

In de bestemming Centrum – 1 is toepassing gegeven aan de vervanging van de horeca-categorieën A, B en C door de horeca-categorieën 1 t/m 6.

In artikel 4.5 is de voorwaarde: 'mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden daardoor niet onevenredig wordt aangetast' vervangen door de voorwaarde uit het geldende bestemmingsplan: 'mits het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

ONTWERP	VAST TE STELLEN
4.1 Bestemmingsomschrijving De voor "Centrum - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. de hierna aangegeven doeleinden, op de daarbij aangegeven	4.1 Bestemmingsomschrijving De voor "Centrum - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. de hierna aangegeven doeleinden, op de daarbij aangegeven

plaatsen:			plaatsen:		
doeleinden	in en onder de eerste bouwlaag	boven de eerste bouwlaag	doeleinden	in en onder de eerste bouwlaag	boven de eerste bouwlaag
ambachtelijke bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1 en 2 danwel, per geval en plaats bezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt, een en ander uitgezonderd detailhandel en horeca	ja ¹⁾	nee ³⁾	ambachtelijke bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1 en 2 dan wel, per geval en plaats bezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt, een en ander uitgezonderd detailhandel en horeca.	ja ¹⁾	nee ²⁾
detailhandel	ja	nee ³⁾	detailhandel.	ja	nee ³⁾
horeca A	ja	nee ³⁾	horeca categorie 1 t/m 4.	ja	nee
horeca B	ja	nee ³⁾	horeca van categorie 5.	ja ¹⁾	nee ⁴⁾
horeca C	ja ²⁾	nee	maatschappelijke voorzieningen.	ja ¹⁾	nee
maatschappelijke voorzieningen	ja ¹⁾	nee	publiekgerichte dienstverlening.	ja	nee
publiekgerichte dienstverlening	ja	nee ³⁾	bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	nee
bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	nee ³⁾	wonen	ja ¹⁾	ja
wonen	ja ¹⁾	ja	bij wonen behorende toegangen en bergingen	ja	ja
bij wonen behorende toegangen en bergingen	ja	ja	wonen.	ja ¹⁾	ja
1) uitsluitend daar waar aangegeven zoals hierna in lid 4.1 beschreven;			bij wonen behorende toegangen en bergingen.	ja	ja
2) behoudens bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang;			1) uitsluitend daar waar aangeduid		
3) met inachtneming bepaalde onder c.			2) met inachtneming van het bepaalde onder c.		
			3) met inachtneming van het bepaalde onder e.		
			4) behoudens bestaande, op de bestaande plaats in de bestaande omvang.		
			b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' is een luifel toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een oppervlakte van maximaal 120 m ² ;		

	<p>c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk', is tevens een ambachtelijke bedrijf toegestaan;</p> <p>d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-op de verdiepingen', zijn de op de begane grond gevestigde functies ook op de verdieping(en) toegestaan;</p> <p>e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - op eerste bouwlaag', zijn de op de begane grond gevestigde functies ook op de verdieping(en) toegestaan;</p>
	<p>4.5 Afwijken van de gebruiksregels</p> <p>Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels in 4.4 voor de vestiging van op de begane grond gevestigde centrumfuncties op de verdieping, mits het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast.</p>

CENTRUM-2:

In de bestemming Centrum – 2 is toepassing gegeven aan de vervanging van de horeca-categorieën A, B en C door de horeca-categorieën 1 t/m 6.

In deze bestemming is met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – forum' (ter plaatse van Figi) aangegeven dat hier uitsluitend hoogwaardige horeca en detailhandel zijn toegestaan. Kantoren op de begane grond zijn hier uitsluitend in kleinschalige vorm toegestaan. Met de aanduiding 'specifiek vorm van centrum – kwalitatief hoogwaardige horeca' (ter plaatse van Le Baron en Hermitage) is aangegeven dat hier uitsluitend hoogwaardige horeca is toegestaan.

Voor hoogwaardige horeca en detailhandel is in de begrippen een omschrijving opgenomen (zie onder de begrippen verderop). Verder zijn ook de mogelijkheden binnen de functie openbare dienstverlening voor de ontwikkeling van een postkantoor 'nieuwe stijl' met aanverwante detailhandels- en serviceverleningsfuncties overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en in artikel 5.3 vastgelegd.

ONTWERP	FAST TE STELLEN
----------------	------------------------

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de hierna aangegeven doeleinden, op de daarbij aangegeven plaatsen:

doeleinden	in en onder de eerste bouwlaag	boven de eerste bouwlaag
congrescentrum	ja	nee
culturele functies	ja	nee
horeca A	ja	nee
horeca B	ja	nee ²⁾
horeca C	ja ¹⁾	nee
kantoren	nee	ja
openbare dienstverlening	ja	nee
bij ter plaatse toegestane functies behorende verwante functies, werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	nee	nee
wonen	nee	ja
bij wonen behorende toegangen en bergingen	ja	ja

- 1) uitsluitend daar waar aangegeven zoals hierna in lid 5.1 beschreven;
2) behoudens bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', is tevens een onder- en/of bovengrondse parkeervoorziening toegestaan;
c. bij een en ander behorende binnenplaatsen, tuinen, groenvoorzieningen en terrassen,
d. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de hierna aangegeven doeleinden, op de daarbij aangegeven plaatsen:

doeleinden	in en onder de eerste bouwlaag	boven de eerste bouwlaag
congrescentrum.	ja	ja
culturele functies.	ja	ja
openbare dienstverlening, met verwante functies zoals geregeld in 5.3.	ja	ja
Horeca categorie 1 t/m 4, met inachtneming van het bepaalde in 5.1, onder b.	ja	ja
detailhandel met hoogwaardige uitstraling in producten.	ja ¹⁾	nee
kantoren.	nee	ja
kleinschalige kantoren.	ja ¹⁾	ja
bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten.	nee	ja
wonen.	nee	ja
bij wonen behorende toegangen en bergingen.	ja	ja

- 1) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - forum'.

- b. ter plaatse van de aanduidingen '**specifieke vorm van centrum-forum**' en '**specifieke vorm van centrum - kwalitatief hoogwaardige horeca**' is uitsluitend kwalitatief hoogwaardige horeca toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding '**parkeergarage**', is tevens een onder- en/of bovengrondse parkeervoorziening toegestaan;

	<p>d. bij een en ander behorende binnenplaatsen, tuinen, groenvoorzieningen en terrassen;</p> <p>e. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.</p>
<p>5.4 Specifieke gebruiksregels Voor het gebruik gelden de volgende regels: Het gebruik voor detailhandel, kantoor en bedrijf wordt als strijdig aangemerkt, met dien verstande dat het bestaande medegebruik van de gebouwen voor detailhandel, kantoor en bedrijf mag worden voortgezet.</p>	<p>5.3 Specifieke gebruiksregels Voor het gebruik gelden de volgende regels: Het gebruik voor openbare dienstverlening zoals genoemd in 5.1, onder a, omvat ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van een postkantoor nieuwe stijl, waarbij naast de 'corebusiness' van het postkantoor ook aanverwante detailhandels- en serviceverleningsfuncties mogelijk zijn (zoals internet en e-mail faciliteiten), mits in omvang (vierkante meters) ondergeschikt. Feitelijk zelfstandige functies zijn niet toegestaan.</p>

CENTRUM-3:

In de bestemming Centrum – 3 is toepassing gegeven aan de vervanging van de horeca-categorieën A, B en C door de horeca-categorieën 1 t/m 6.

In deze bestemming zijn ook de mogelijkheden voor forumondersteunende detailhandel en kantoren overgenomen uit het geldende bestemmingsplan (bijvoorbeeld een kledingstomerij of fotograaf). Voor het begrip forumondersteunende detailhandel en kantoren is een omschrijving in de begrippen opgenomen. In samenhang daarmee zijn de bestaande niet forumondersteunende detailhandels- en kantoorfuncties expliciet in de regels vermeld (2^e Dorpsstraat 36 en 1^e Dorpsstraat 6 t/m 14).

Verder zijn ook de mogelijkheden binnen de functie openbare dienstverlening voor de ontwikkeling van een postkantoor 'nieuwe stijl' met aanverwante detailhandels- en serviceverleningsfuncties overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en in artikel 6.3 vastgelegd.

ONTWERP	VAST TE STELLEN
<p>6.1 Bestemmingsomschrijving De voor "Centrum - 3"</p>	<p>6.1 Bestemmingsomschrijving De voor "Centrum - 3" aangewezen</p>

<p>aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>a. de hierna aangegeven doeleinden, op de daarbij aangegeven plaatsen:</p>	<p>gronden zijn bestemd voor:</p> <p>a. de hierna aangegeven doeleinden, op de daarbij aangegeven plaatsen:</p>																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>doeleinden</i></th> <th><i>in en onder de eerste bouwlaag</i></th> <th><i>boven de eerste bouwlaag</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>congrescentrum</td> <td>ja</td> <td>nee</td> </tr> <tr> <td>culturele functies</td> <td>ja</td> <td>nee</td> </tr> <tr> <td>horeca B</td> <td>ja¹⁾</td> <td>nee</td> </tr> <tr> <td>openbare dienstverlening</td> <td>ja</td> <td>nee</td> </tr> <tr> <td>bij ter plaatse toegestane functies behorende verwante functies, werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten</td> <td>ja</td> <td>nee</td> </tr> <tr> <td>wonen</td> <td>nee</td> <td>ja</td> </tr> <tr> <td>bij wonen behorende toegangen en bergingen</td> <td>ja</td> <td>ja</td> </tr> </tbody> </table>	<i>doeleinden</i>	<i>in en onder de eerste bouwlaag</i>	<i>boven de eerste bouwlaag</i>	congrescentrum	ja	nee	culturele functies	ja	nee	horeca B	ja ¹⁾	nee	openbare dienstverlening	ja	nee	bij ter plaatse toegestane functies behorende verwante functies, werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	nee	wonen	nee	ja	bij wonen behorende toegangen en bergingen	ja	ja	<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>doeleinden</i></th> <th><i>in en onder de eerste bouwlaag</i></th> <th><i>boven de eerste bouwlaag</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>congrescentrum.</td> <td>ja</td> <td>ja</td> </tr> <tr> <td>culturele functies.</td> <td>ja</td> <td>ja</td> </tr> <tr> <td>openbare dienstverlening met verwante functies zoals geregeld in 6.3.</td> <td>ja</td> <td>ja</td> </tr> <tr> <td>horeca categorie 1 t/m 4.</td> <td>ja¹⁾</td> <td>ja¹⁾</td> </tr> <tr> <td>bij ter plaatse toegestane functies behorende forumondersteunende functies met inachtneming van het bepaalde in 6.4, werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten.</td> <td>ja</td> <td>ja</td> </tr> <tr> <td>wonen.</td> <td>nee</td> <td>ja</td> </tr> <tr> <td>bij wonen behorende toegangen en bergingen.</td> <td>ja</td> <td>ja</td> </tr> </tbody> </table>	<i>doeleinden</i>	<i>in en onder de eerste bouwlaag</i>	<i>boven de eerste bouwlaag</i>	congrescentrum.	ja	ja	culturele functies.	ja	ja	openbare dienstverlening met verwante functies zoals geregeld in 6.3.	ja	ja	horeca categorie 1 t/m 4.	ja ¹⁾	ja ¹⁾	bij ter plaatse toegestane functies behorende forumondersteunende functies met inachtneming van het bepaalde in 6.4, werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten.	ja	ja	wonen.	nee	ja	bij wonen behorende toegangen en bergingen.	ja	ja
<i>doeleinden</i>	<i>in en onder de eerste bouwlaag</i>	<i>boven de eerste bouwlaag</i>																																															
congrescentrum	ja	nee																																															
culturele functies	ja	nee																																															
horeca B	ja ¹⁾	nee																																															
openbare dienstverlening	ja	nee																																															
bij ter plaatse toegestane functies behorende verwante functies, werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	nee																																															
wonen	nee	ja																																															
bij wonen behorende toegangen en bergingen	ja	ja																																															
<i>doeleinden</i>	<i>in en onder de eerste bouwlaag</i>	<i>boven de eerste bouwlaag</i>																																															
congrescentrum.	ja	ja																																															
culturele functies.	ja	ja																																															
openbare dienstverlening met verwante functies zoals geregeld in 6.3.	ja	ja																																															
horeca categorie 1 t/m 4.	ja ¹⁾	ja ¹⁾																																															
bij ter plaatse toegestane functies behorende forumondersteunende functies met inachtneming van het bepaalde in 6.4, werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten.	ja	ja																																															
wonen.	nee	ja																																															
bij wonen behorende toegangen en bergingen.	ja	ja																																															
<p>1) <i>uitsluitend daar waar aangegeven zoals hierna in lid 6.1 beschreven;</i></p> <p>2) <i>behoudens bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang;</i></p>	<p>1) <i>uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca t/m horecacategorie 4'.</i></p>																																																
<p>b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan;</p> <p>c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan;</p> <p>d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;</p> <p>e. bij een en ander behorende binnenplaatsen, tuinen, groenvoorzieningen en terrassen,</p> <p>f. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.</p>	<p>b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is het bestaande medegebruik van 2e Dorpsstraat 36 voor detailhandel toegestaan;</p> <p>c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is het bestaande medegebruik van 1e Dorpsstraat 6 t/m 14 voor kantoor toegestaan;</p> <p>d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;</p> <p>e. bij een en ander behorende binnenplaatsen, tuinen, groenvoorzieningen en terrassen;</p> <p>f. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.</p>																																																
<p>6.4 Specifieke gebruiksregels</p>	<p>6.3 Specifieke gebruiksregels</p>																																																

<p>Voor het gebruik gelden de volgende regels: Het gebruik voor detailhandel, kantoor en bedrijf wordt als strijdig aangemerkt, met dien verstande dat het bestaande medegebruik van de gebouwen voor detailhandel, kantoor en bedrijf mag worden voortgezet.</p>	<p>Voor het gebruik gelden de volgende regels:</p> <p>a. Het gebruik voor detailhandel, kantoor en bedrijf wordt als strijdig aangemerkt, met dien verstande dat het bestaande medegebruik van de gebouwen voor detailhandel en kantoor zoals genoemd in 6.1, onder b en c, mag worden voortgezet;</p> <p>b. het gebruik voor openbare dienstverlening zoals genoemd in 6.1, onder a, omvat ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van een postkantoor nieuwe stijl, waarbij naast de 'corebusiness' van het postkantoor ook aanverwante detailhandels- en serviceverleningsfuncties mogelijk zijn (internet en e-mail faciliteiten), mits in omvang (vierkante meters) ondergeschikt. Feitelijk zelfstandige functies zijn niet toegestaan.</p>
	<p>6.4 Afwijken van de gebruiksregels</p> <p>Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels in 6.3:</p> <p>a. voor het gebruik ten behoeve van forumondersteunende detailhandel, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de functionele hoofdingang aan één van de Dorpsstraten dan wel Het Rond is gelegd, en; 2. aan de zijde van de Dorpsstraten of Het Rond een etalage of showroom is ingericht, en; 3. het gebruik van het gebouw garant staat voor een open relatie tussen gebouw en openbaar gebied; <p>f. voor het gebruik ten behoeve van een forumondersteunend kantoor of bedrijf, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een kleinschalig karakter, en; 2. uitsluitend bedrijven in de milieu categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van

	bedrijfsactiviteiten; 3. gericht op bezoek en/of verblijf door publiek, en; 4. de functionele hoofdingang aan de Dorpsstraten dan wel Het Rond is gelegd, en; 5. aan de zijde van de Dorpsstraten of Het Rond een ontvangstbalie is ingericht, en; 6. het gebruik van het gebouw garant staat voor een open relatie tussen gebouw en openbaar gebied.
--	---

GEMENGD:

In de bestemming Gemengd is toepassing gegeven aan de vervanging van de horeca-categorieën A, B en C door de horeca-categorieën 1 t/m 6.

De bestaande zwaardere horeca in categorie 4 en categorie 5 is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan. De passieve uitsterfregeling voor de categorie 5 horeca aan de 2^e Dorpsstraat is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en vastgelegd in 9.4. Als de bestaande categorie 5 zaak verdwijnt en er een andere functie wordt gevestigd, is ter plaatse niet langer categorie 5 horeca toegestaan, maar alleen nog horeca in categorie 1 t/m 3.

In artikel 9.5 is de voorwaarde: 'mits de gebruiksmogelijkheden van de aangezende gronden daardoor niet onevenredig wordt aangetast' vervangen door de voorwaarde uit het geldende bestemmingsplan: 'mits het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

ONTWERP			VAST TE STELLEN		
9.1 Bestemmingsomschrijving De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. de hierna aangegeven doeleinden, op de daarbij aangegeven plaatsen:			Artikel 9 Gemengd 9.1 Bestemmingsomschrijving De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. de hierna aangegeven doeleinden, op de daarbij aangegeven plaatsen:		
doeleinden	in en onder de eerste bouwlaag	boven de eerste bouwlaag	doeleinden	in en onder de eerste bouwlaag	boven de eerste bouwlaag
detailhandel	ja ¹⁾	nee ²⁾	detailhandel.	ja ¹⁾	nee ²⁾
maatschappelijk: bibliotheek, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang,	ja ¹⁾	nee ²⁾	maatschappelijk: bibliotheek, jeugd-,	ja ¹⁾	nee ³⁾

verenigingsleven			kinder- en naschoolse opvang, verenigingsleven.		
openbare dienstverlening	ja ¹⁾	nee ²⁾	openbare dienstverlening.	ja ¹⁾	nee ⁴⁾
publiekgerichte dienstverlening	ja	nee ²⁾	publiekgerichte dienstverlening.	ja	nee ²⁾
horeca A en B	ja	nee ²⁾	horeca categorie 1 t/m 3, met inachtneming van het bepaalde in 9.1, onder o.	ja	nee ²⁾
kantoren	ja ¹⁾	nee ²⁾	kantoren, met inachtneming van het bepaalde in 9.1, onder p.	ja ¹⁾	nee ²⁾
bedrijven , die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1 en 2 danwel, per geval en plaats bezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt, een en ander uitgezonderd detailhandel en horeca	ja	nee ²⁾	bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieu categorieën 1 en 2 danwel, per geval en plaats bezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt, een en ander uitgezonderd detailhandel en horeca, met inachtneming van het bepaalde in 9.1, onder l.	ja	nee ²⁾
bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	nee ²⁾	bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten.	ja	nee ²⁾
wonen	ja	ja	wonen.	ja	ja
bij wonen behorende toegangen en bergingen	ja	ja	bij wonen behorende toegangen en bergingen .	ja	ja
<p>1) uitsluitend daar waar aangegeven zoals hierna in lid 9.1 beschreven;</p> <p>2) behoudens bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang;</p>			<p>1) uitsluitend daar waar aangeduid.</p> <p>2) behoudens bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang;</p> <p>3) behoudens bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang, en met in achtneming van het bepaalde in 9.1, onder d.</p> <p>4) behoudens bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang, en met in achtneming van het bepaalde in 9.1, onder c.</p>		

en bovendien voor:

b. ter plaatse van de aanduiding **'bedrijf tot en met categorie 3'** een bedrijf in categorie 1 tot en met 3 van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten!;

c. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van gemengd - op verdiepingen'** zijn op de begane grond gevestigde functies ook op de verdieping(en) toegestaan;

d. ter plaatse van de aanduiding **'horeca van categorie C'** horeca

<p>in categorie C van de Staat van horeca-activiteiten;</p> <p>e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', is tevens een onder- en/of bovengrondse parkeervoorziening toegestaan;</p> <p>f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoverhuur' een autoverhuurbedrijf;</p> <p>g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoreparatie' een autoreparatiebedrijf;</p> <p>h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transport' een transportbedrijf;</p> <p>i. bij een en ander behorende binnenplaatsen, tuinen en groenvoorzieningen,</p> <p>j. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen;</p> <p>met dien verstande dat:</p> <p>k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten', geen bedrijf is toegestaan;</p> <p>l. ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' geen horeca is toegestaan;</p> <p>m. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' geen kantoren zijn toegestaan.</p>	<p>en bovendien voor:</p> <p>b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' een bedrijf in categorie 1 tot en met 3.1 van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten';</p> <p>c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is openbare dienstverlening ook boven de eerste bouwlaag toegestaan;</p> <p>d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn bibliotheek, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, en verenigingsleven, ook boven de eerste bouwlaag toegestaan;</p> <p>e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - op verdiepingen' zijn op de begane grond gevestigde functies ook op de verdieping(en) toegestaan;</p> <p>f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' horeca in categorie 4;</p> <p>g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' horeca in categorie 5, met inachtneming van het bepaalde in 9.4, onder b;</p> <p>h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', is tevens een onder- en/of bovengrondse parkeervoorziening toegestaan;</p> <p>i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoverhuur' een autoverhuurbedrijf;</p> <p>j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoreparatie' een autoreparatiebedrijf;</p> <p>k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transport' een transportbedrijf;</p> <p>l. bij een en ander behorende binnenplaatsen, tuinen en groenvoorzieningen,</p> <p>m. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en</p>
--	---

	<p>losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen; met dien verstande dat:</p> <p>n.ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten', geen bedrijf is toegestaan;</p> <p>o.ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' geen horeca is toegestaan;</p> <p>p.ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' geen kantoren zijn toegestaan.</p>
<p>Specifieke gebruiksregels Voor het gebruik gelden de volgende regels: Op de verdiepingen zijn geen gemengde functies anders dan wonen toegestaan, tenzij dat volgens 9.1 wel is toegestaan, en behoudens ontheffing.</p>	<p>9.4 Specifieke gebruiksregels Voor het gebruik gelden de volgende regels:</p> <p>a. Op de verdiepingen zijn geen gemengde functies anders dan wonen toegestaan, tenzij dat volgens 9.1 wel is toegestaan;</p> <p>b. ter plaatse van de aanduidingen 'horeca van categorie 5' in de 2e Dorpsstraat is het gebruik voor horeca in categorie 5 toegestaan. Indien het gebruik voor horecacategorie 5-activiteiten ter plaatse 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 ter plaatse niet langer toegestaan;</p> <p>c. op het achtererf zijn geen zelfstandige onder 9.1 genoemde functies toegestaan.</p>
<p>9.5 Afwijken van de gebruiksregels Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels in 9.1 voor de vestiging van op de begane grond gevestigde functies op de verdieping, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden daardoor niet onevenredig worden aangetast.</p>	<p>9.5 Afwijken van de gebruiksregels Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels in 9.1 voor de vestiging van op de begane grond gevestigde functies op de verdieping, mits het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast.</p>

BEGRIPPEN:

In verband met de voorgaande regelingen zijn de volgende begrippen en omschrijvingen overgenomen uit bestemmingsplan 'Het Rond e.o.' en toegevoegd.

ONTWERP	VAST TE STELLEN
-	<p>1.27 detailhandel in kwalitatief hoogwaardige vorm winkels met een hoogwaardige uitstraling in producten, met uitzondering van supermarkten, grootwinkelbedrijven, grootschalige detailhandel, winkels in huishoudelijke artikelen en grootschalige detailhandel zoals winkels voor tuinartikelen, keukens en bouwmarkten.</p>
-	<p>1.29 forumondersteunende detailhandel, kantoren en bedrijven: detailhandel, kantoren en bedrijven kunnen als forumondersteunend worden aangemerkt als ze in ieder geval deels publiekgericht zijn (toegankelijk voor het publiek), deels dienstbaar zijn aan het publiek en een service verlenen die aanvullend is op het verblijf of een bezoek aan de 'dragende forumfuncties' (congrescentrum, culturele functies, horeca categorie 1 t/m 4 en openbare dienstverlening. 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 galeries, kunst en antiekwinkels, een winkel in bruidsjurken.</p>
1.31 horeca A:	1.32 horeca:

<p>winkelondersteunende horeca, te weten horeca, die deel uitmaakt van winkels of inpandig is gesitueerd in besloten winkels, waarvoor de winkelsluitingstijden worden aangehouden, en die gericht is op het winkelend publiek.</p> <p>1.32 horeca B: (eet)cafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasseriën, cafetaria's, snackbars en soortgelijke gelegenheden waaronder hotels en al of niet in combinatie met elkaar, waaronder in ieder geval niet begrepen: nachtclubs, bardancings en discotheken;</p> <p>1.33 horeca C: nachtclubs, bardancings en discotheken, al of niet in combinatie met elkaar.</p>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, croissanterierie, ijssalon, dagcafé, dagcaféteria enz.; 2. hotel: een horecabedrijf waar in hoofdzaak nachtverblijf wordt verstrekt, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren en 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
---	--

	<p>bijvoorbeeld een avond-cafétaria (fast-food) of een avond-café (alcoholhoudende en niet alcoholhoudende dranken) etc.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
-	<p>1.34 horeca in kwalitatief hoogwaardige vorm horeca met een exclusief product dat niet alom verkrijgbaar is.</p>

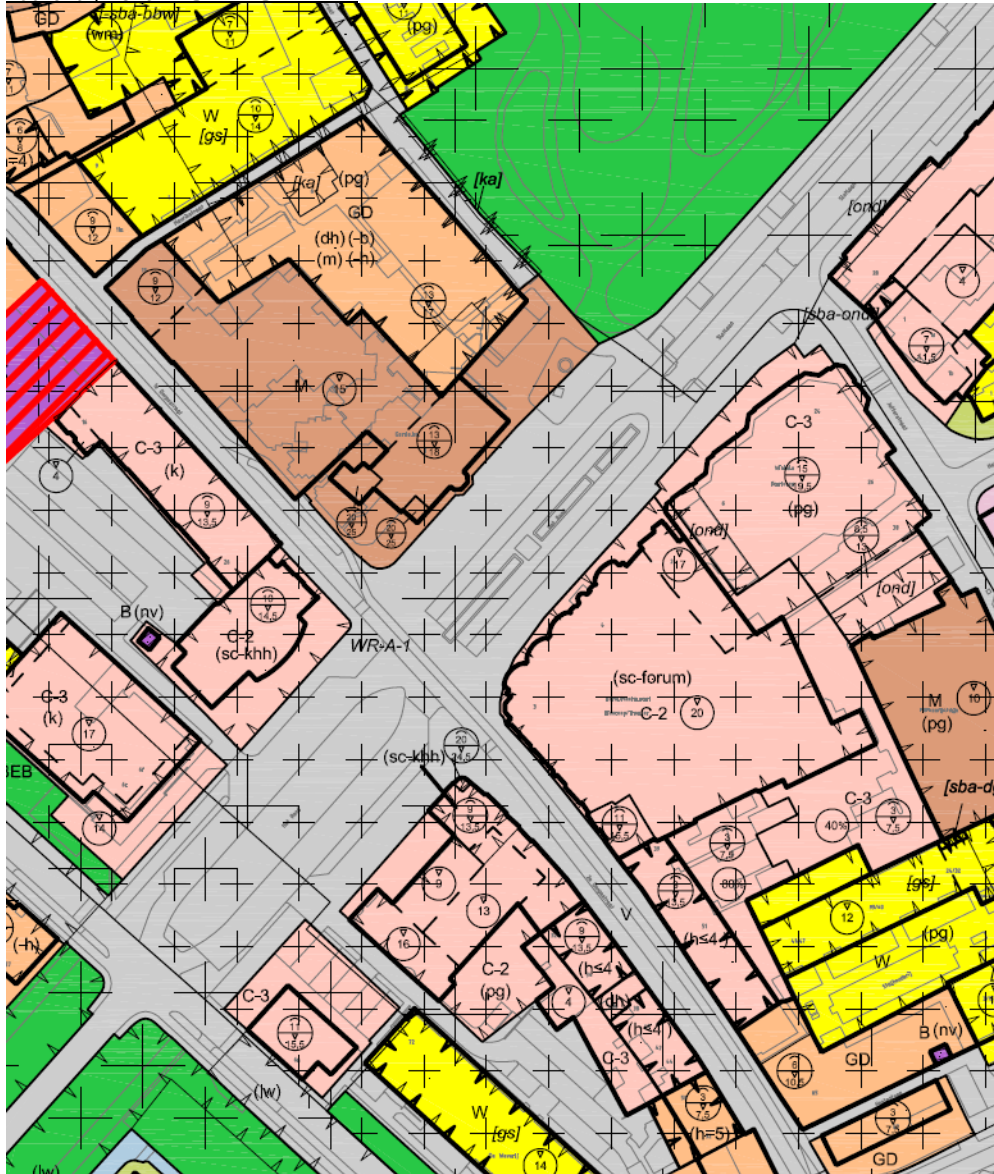
VERBEELDING

Ook op de verbeelding is toepassing gegeven aan de vervanging van de horeca-categorieën A, B en C door de horeca-categorieën 1 t/m 6.

Kaartfragment **ONTWERP**

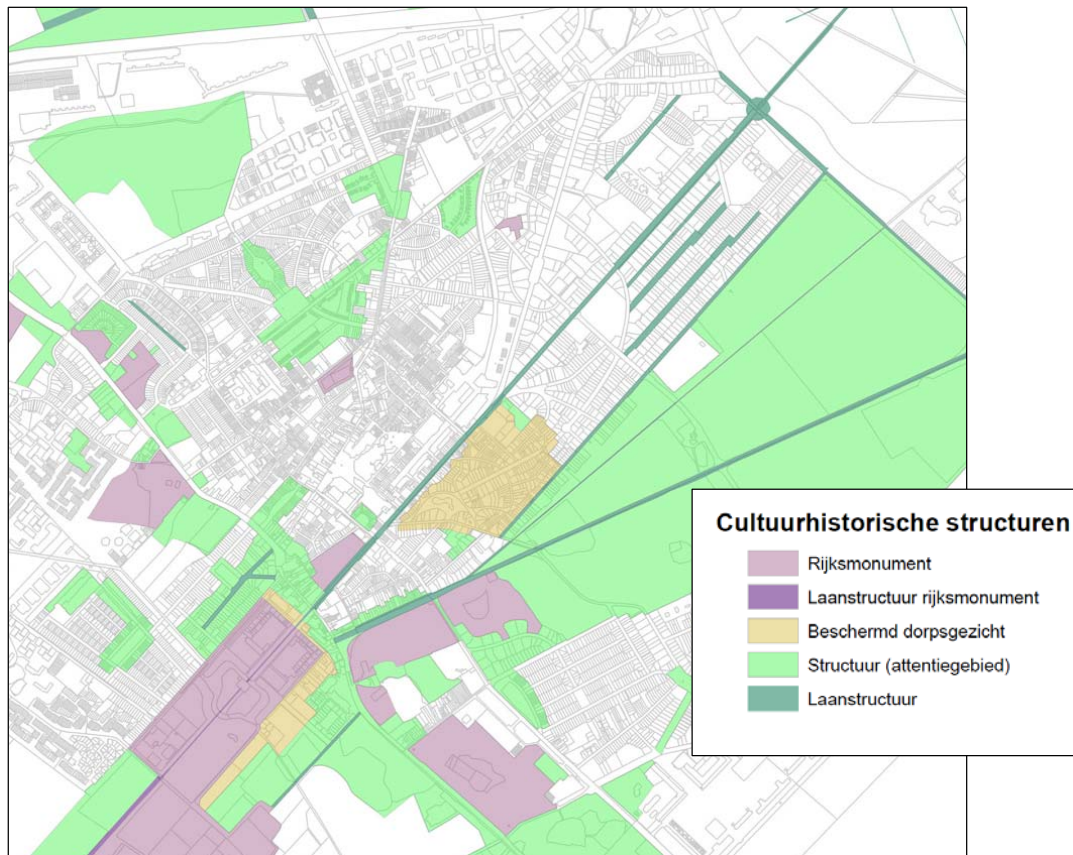


Kaartfragment **VAST TE STELLEN**



3.3.3 Monumenten en cultuurhistorie

In dit bestemmingsplan zijn de monumentale structuren overgenomen uit het Raadsbesluit d.d. 7 december 1987, nr. 14.412 en de daarbij behorende tekening nr. S_12.273 (gebieden behorende bij de lijst van beschermde monumenten). Deze tekening is recentelijk (29 maart 2011) vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren. Zoals hiervoor al aangegeven (zie ook beantwoording zienswijzenr. 1) genoten deze gebieden al bescherming via de Monumentenwet en de gemeentelijke Monumentenverordening. Met het tonen van alle monumentale structuren op de verbeelding (kaart) van het bestemmingsplan is beoogd meer overzicht te krijgen en de signalering van monumentale waarden in een vroegtijdig stadium te verbeteren. In het bestemmingsplan hebben de rijksmonumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten daartoe de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' gekregen. De gemeentelijke structuren (attentiegebieden) en laanstructuren hebben de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2' gekregen.



Gebied dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-1 (paars) en Waarde-Cultuurhistorie-2 (groen) in vast te stellen bestemmingsplan

Om te voorkomen dat er voor de rijksmonumenten een dubbele vergunningplicht ontstaat is in het bestemmingsplan een uitzondering voor de rijksmonumenten opgenomen. Voor elke wijziging in een rijksmonument is namelijk al een monumentenvergunning nodig volgens de Monumentenwet.

Het bestemmingsplan heeft daar geen meerwaarde. Daarom is in de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' bepaald, dat geen monumententoetsing nodig is als voor de ingreep al een monumentenvergunning is vereist.

3.3.4 Herstel cultuurhistorische betekenis Slottuinen

Naar aanleiding van de Ronde Tafel en het Debat, en gelet op de Motie Slottuinen Zeist (2008), het Amendement Sportvelden achter Slot (Structuurvisie) en het Groenstructuurplan, zijn de wijzigingsbevoegdheden 32.3 en 32.4 zodanig aangepast dat de bestaande sport- en recreatieve functies behouden blijven bij het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen. Bij het genoemde herstel mag geen afbreuk worden gedaan aan de belangen van de sportverenigingen en hun leden aldaar, als aan de bereikbaarheid van de sportvelden voor de inwoners van Zeist. Verder dienen de bestaande sport- en recreatieve functies landschappelijk beter te worden ingepast.

Om het voorgaande te kunnen realiseren, is het nodig om in het plan ook reële mogelijkheden voor een herschikking van sport- en recreatieve functies op te nemen. Een verplaatsing van een sport- of recreatieve functie binnen het gebied van de Slottuinen is immers alleen reëel als de daarbij behorende voorzieningen (zoals kleedkamers/kantine) ook kunnen meeverhuizen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' voorzag nog niet in die mogelijkheid.

Maar deze mogelijkheid zat al wel in het vorige bestemmingsplan 'Het Slot e.o.', in de vorm van 'Wijzigingsbevoegdheid 4'. Daarin was geregeld dat bij een herschikking en concentratie ter plaatse van de sportvelden en atletiekbaan Blikkenburg op deze locatie ook bouwmogelijkheden voor kleedkamers en kantines moesten komen. Die mogelijkheid in 'Wijzigingsbevoegdheid 4' is in 2005 door de Raad van State vernietigd, omdat aan de bouw van nieuwe sportbebouwing (kleedkamers/kantine) ter plaatse van de sportvelden en atletiekbaan Blikkenburg niet de voorwaarde was gekoppeld dat de bestaande sportgebouwen achter het Slot dan moesten worden gesloopt en verwijderd. Dat betekende dat het theoretisch mogelijk was om nieuw te bouwen zonder het bestaande te amoveren.

Omdat 'Wijzigingsbevoegdheid 4' door de Raad van State was vernietigd, is deze niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' (koud overzetten). Gelet op de discussies tijdens de Ronde Tafel en het Debat en gelet op de Motie 2008, het Amendement op de Structuurvisie en de vaststelling van het Groenstructuurplan, is niet alleen de wijzigingsbevoegdheden voor het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen aangepast, maar is ook de wijzigingsbevoegdheid voor de herschikking en concentratie ter plaatse van de sportvelden en atletiekbaan Blikkenburg weer opgenomen ('wijzigingsbevoegdheid 4' uit het oude plan Het Slot e.o.). Uiteraard wordt nu wel uitdrukkelijk bepaald dat nieuwe bebouwing alleen is toegestaan ter vervanging van de bestaande bebouwing in dezelfde omvang en alleen na sloop van de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

De aangepaste wijzigingsbevoegdheden komen dan als volgt te luiden:

32.3 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' (volkstuinten Hernhuttersingel & BB-gebouw/Koelaan) te wijzigen in de bestemming Groen - Beeldbepalend als bedoeld in artikel 11, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen geschiedt met behoud van de bestaande recreatieve- en sportfuncties in het gebied tussen de Waterigeweg, de Blikkenburgerlaan en de Zinzendorflaan;
- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen mag geen afbreuk doen aan de belangen van de sportverenigingen en hun leden aldaar, als aan de bereikbaarheid van de sportvelden voor de inwoners van Zeist;
- de bestaande sport- en recreatieve functies landschappelijk beter worden ingepast;
- de cultuurhistorische en landschappelijke relatie met Slot Zeist wordt hersteld;
- de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht worden beschermd.

32.4 wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' (sportvelden achter Het Slot) te wijzigen in de bestemming Groen - Beeldbepalend als bedoeld in artikel 11, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen geschiedt met behoud van de bestaande recreatieve- en sportfuncties in het gebied tussen de Waterigeweg, de Blikkenburgerlaan en de Zinzendorflaan;
- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen mag geen afbreuk doen aan de belangen van de sportverenigingen en hun leden aldaar, als aan de bereikbaarheid van de sportvelden voor de inwoners van Zeist;
- de bestaande sport- en recreatieve functies landschappelijk beter worden ingepast;
- de cultuurhistorische en landschappelijke relatie met Slot Zeist wordt hersteld;
- de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht worden beschermd.

Vervolgens is op de verbeelding een 'wro-zone wijzigingsgebied 2A' toegevoegd voor het gebied 'sportvelden en atletiekbaan Blikkenburg'. Daarbij zijn de oude voorwaarden voor wijziging uit het bestemmingsplan 'Het Slot e.o.' overgenomen, met toevoeging van de voorwaarde dat nieuwbouw alleen mogelijk is als de bestaande bebouwing wordt gesloopt en verwijderd. Met dit

laatste wordt de eerder genoemde uitspraak van de Raad van State in acht genomen.

32.5 wro-zone - wijzigingsgebied 2A

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de herschikking en concentratie van sport- en recreatieve functies vanwege het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen, het plan zodanig te wijzigen dat in wijzigingsgebied 2A nieuwe bebouwing en parkeervoorzieningen mogelijk worden gemaakt ten behoeve van de herschikking en concentratie van sport- en recreatieve voorzieningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- nieuwe bebouwing en parkeervoorzieningen worden alleen toegestaan als eenzelfde oppervlakte bestaande bebouwing en parkeervoorzieningen in 'wro-zone wijzigingsgebied 1 en/of 2' worden gesloopt en verwijderd;
- de nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd buiten het gebied dat als beschermd dorpsgezicht is aangewezen;
- niet meer dan 2.600 m² bebouwing wordt toegestaan;
- de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
- de nokhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter bedraagt;
- de historische lanenstructuur langs het Filosofenlaantje wordt gehandhaafd;
- de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht langs het Filosofenlaantje worden beschermd;
- vooraf de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke Monumentencommissie om advies zijn gevraagd.

3.3.5 Archeologie

De beschermende bestemmingen voor archeologische waarden zijn aangepast. Volgens de vastgestelde gemeentelijke Nota archeologiebeleid zijn bodemingrepen tot een oppervlakte van 100 m² vrijgesteld op zowel de AMK-terreinen (aanwezige waarden maar geen monumentenstatus) als in de gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat de beschermingsregeling voor AMK-terreinen en gebieden met hoge verwachtingen in één bestemming 'Waarde-Archeologie-1' kan worden ondergebracht. De bestemming 'Waarde-Archeologie-3' (was voor AMK-terreinen) kan dan worden geschrapt.

3.3.6 Verbeelding

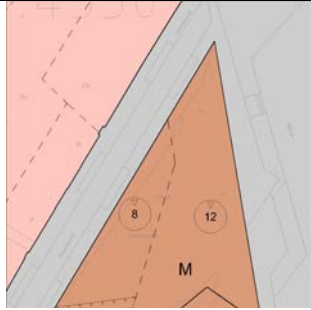
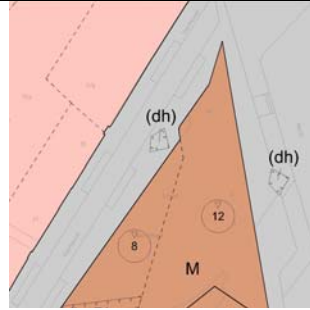

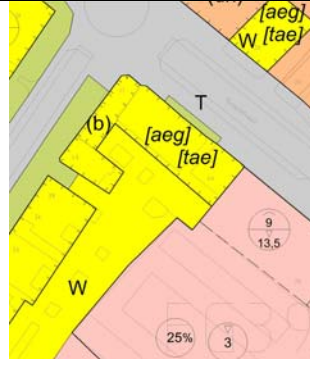




Op de verbeelding zijn actualisering en onnauwkeurigheden via een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Wijziging van de verbeelding leidt in veel gevallen ook tot wijziging van de regels. In het overzicht hierna is dat telkens aangegeven. Verderop onder de wijzigingen van de regels zijn die wijzigingen niet telkens herhaald.





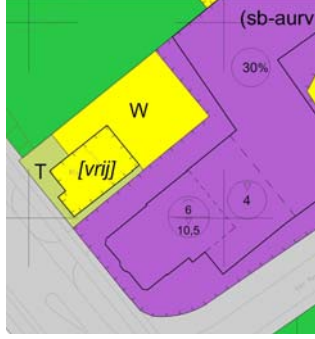
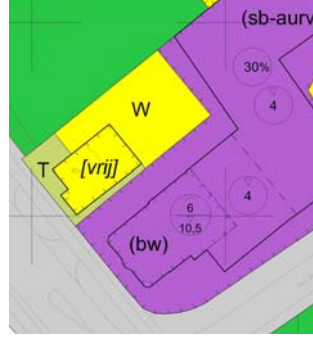
Op de verbeelding zijn de volgende **ambtshalve wijzigingen (AW)** doorgevoerd:





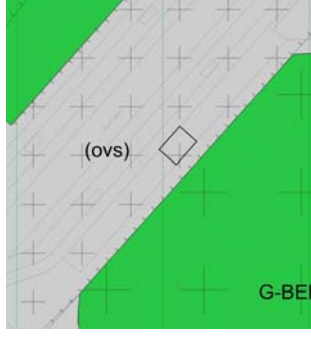
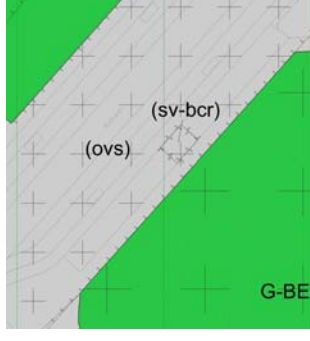
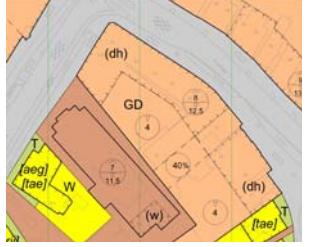
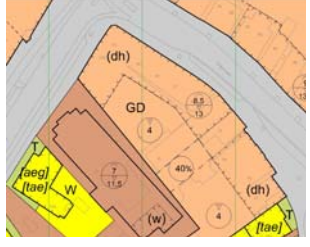
AW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
-----------	-------------------------------	--	----------------------

AW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
1			<p><i>Dribergseweg 2A: Door grondaankoop is het erf vergroot. Groen (beeldbepalend) omgezet naar bestemming Gemengd.</i></p>
2			<p><i>Het Rond 6a: Door grondaankoop is bestemming C-3 vergroot t.k.v. bestemming Verkeer.</i></p>
3			<p><i>Cronjélaan 3-6: Door grondaankoop is bestemming Wonen vergroot t.k.v. bestemming Verkeer.</i></p>
4			<p><i>Prof. Lorentzlaan 12: Door grondaankoop is woonbestemming vergroot t.o.v. maatschappelijk.</i></p>

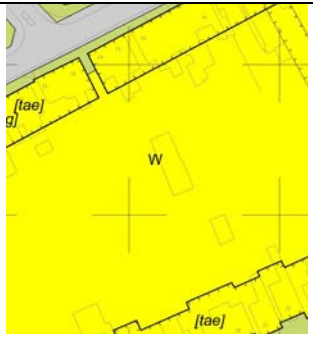
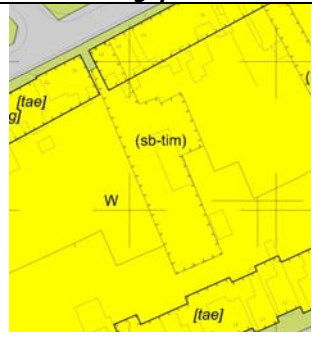




AW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
5			<p><i>Krullelaan 30-34: De woningen zijn hier aan de achterzijde uitgebreid over 2 bouwlagen tot een hoogte van 7,5 meter, waarvoor het bouwvlak is vergroot.</i></p>
6			<p><i>Montaubanstraat 50-104: De bestaande garageboxen aan de achterzijde zijn op de verbeelding aangeduid.</i></p>
7			<p><i>Antonlaan 168-504: Foutieve bouwhoogtes van de bestemming Centrum aan de Slotlaan zijn hier verbeterd.</i></p>
8			<p><i>Wetlaan 35c-37b: Bestemmingen aangepast in Wonen en Gemengd. De bijbehorende bouwhoogtes zijn op de verbeelding gezet.</i></p>

AW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
9			<p>Voorheuvel en Markt: De viskraam en kiosk zijn met een aanduiding op de verbeelding gezet. Ter plaatse zijn deze bestaande functies en bouwwerken toegestaan.</p>
10			<p>Rozenstraat 11-13: Grondaankoop bestemd als Tuin (voortuin).</p>
11			<p>J. de Meesterstraat en Mr. H. Marsmanstraat: Foutieve bouw- en hoogte-aanduidingen zijn hier verbeterd.</p>
12			<p>Jacob v. Lennepleaan 25: Onnauwkeurige begrenzing van de bestemming Tuin is hier verbeterd.</p>

AW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
13			<p>Verlengde Slotlaan naast 65: In het geldende bestemmingsplan konden hier nog twee woningen worden gebouwd. Deze bouw mogelijkheden zijn overgenomen en met een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden (2)' op de verbeelding gezet.</p>
14			<p>Antonlaan-Middellaan-Weeshuislaan: De bestaande centrumfuncties zijn hier zowel in de eerste als de tweede bouwlaag gevestigd. Om te voorkomen dat ze op de tweede bouwlaag niet zijn toegestaan, is een specifieke aanduiding opgenomen (sc-erb) op grond waarvan de bestaande centrumfuncties op de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan.</p>
15			<p>Utrechtseweg 87 (hoek v Reenenweg): De bestaande bedrijfswoning heeft hier een aanduiding (bw) gekregen. Verder is ook voor het noordelijke gedeelte een maximale bouwhoogte van 4 meter aangegeven.</p>

AW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
16			Verlengde Slotlaan 109-113: Bebouwingspercentages zijn verruimd op grond van een reeds verleende omgevingsvergunning.
17			Schaerweijdelaan: Bestemming Tuin is afgestemd om het beoogde bouwplan voor de nieuwbouw aan de Schaerweijdelaan (3 meter uit het verlengde van de voorgevel). Tevens is ter hoogte van de beoogde gestapelde woningen de bestemming Tuin gewijzigd in Wonen.
18			Slotlaan: Specifiek voor de buschauffeurruimte aan de Slotlaan is een aanduiding opgenomen (sv-bcr), waaraan specifiek bouwregels gekoppeld zijn. Het bouwvlak komt daarmee te vervallen.
19			Steynlaan: Binnen de bestemming Gemengd is de goot- en bouwhoogte (resp. 8,5 en 13 meter) aangepast op grond van het geldende bestemmingsplan.

AW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
20			<i>Bethanieplein: Een gedeelte van de woningen aan het Bethanieplein bestaat uit boven- en benedenwoningen. Hiervoor is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen.</i>
21			<i>Leliestraat 6a: Conform de bestaande situatie is de bestemming Wonen vergroot.</i>
22			<i>Cronjélaan 11: De bestaande horecavoorziening is alleen op nr. 11 aanwezig. De aanduiding voor horeca (h=B) is hierop aangepast.</i>
23			<i>Krakelingweg 10: De bestaande groenstroken rondom de bestemming Maatschappelijk zijn op grond van het geldende bestemmingsplan als Groen bestemd, waarbij wel rekening is gehouden met de bestaande situatie (parkeerplaats, tennisbaan) van het terrein. Ook is een bouwvlak toegevoegd.</i>
24			<i>Krugerlaan / Cronjélaan 15: Conform de bestaande (kadastrale) situatie is de bestemming Tuin en Bedrijf gewijzigd in resp. Verkeer en Wonen. Ook bijbehorende goot- en bouwhoogte, alsmede de bouwvlakken zijn daarop aangepast.</i>

AW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
25			<p><i>Nooitgedacht 60: Conform de bestaande situatie is het timmerbedrijf binnen de bestemming Wonen opgenomen.</i></p>
26			<p><i>Voor de tennisvereniging is een 'specifieke bouwaanduiding - kleine lichtmasten' opgenomen. Ter plaatse van de tennisvereniging mag de hoogte van lichtmasten maximaal 10 meter bedragen. Voor de voetbalverenigingen is een hoogte van 18 meter toegestaan. Via afwijking is ook op het terrein van de tennisvereniging een hoogte van 18 meter toelaatbaar. Maar dat kan alleen als vooraf met een verlichtingsonderzoek is aangetoond dat de woningen aan de Waterige weg en de Flora- en fauna daar geen onevenredige hinder van ondervinden.</i></p>
27			<p><i>Voor de sportvelden en atletiekbaan Blickenburg is een wijzigingsgebied 'wro- zone wijzigingsgebied 2A' toegevoegd.</i></p>

AW	Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan	Wijziging van
28			<p>In het bestemmingsplan Achterheuvel was op het achterterrein van de Voorheuvel (aan het Hazepad) detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk op de verdieping. Wonen op de verdieping was hier uitgesloten. Om dat ook in het nieuwe plan mogelijk te maken is ter plaatse de aanduiding (sc-opv) opgenomen om centrumfuncties op de verdieping mogelijk te maken en tegelijkertijd wonen boven de eerste bouwlaag uit te sluiten (-w).</p>
29			<p>Ook aan de Achterheuvel 2 was volgens het geldende bestemmingsplan detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk op de verdieping. Wonen op de verdieping was hier uitgesloten. Om dat ook in het nieuwe plan mogelijk te maken is ter plaatse de aanduiding (sc-opv) opgenomen om centrumfuncties op de verdieping mogelijk te maken en tegelijkertijd wonen boven de eerste bouwlaag uit te sluiten (-w). Ten behoeve van de half verdiepte bergingen is het bestemmingsvlak Wonen gestapeld iets uitgebreid.</p>

3.3.7 Regels

In de regels zijn de volgende **ambtshalve wijzigingen** doorgevoerd:

1. In artikel 1 zijn een aantal begrippen aangevuld en aangepast om deze in overeenstemming te brengen met de standaard van de gemeente Zeist en met bijvoorbeeld de Wabo-terminologie. Het zijn vooral technische aanpassingen en geen wezenlijke inhoudelijke wijzigingen. Hierna zijn de aanpassingen opgesomd.
2. Het begrip '**bedrijf aan huis**' is aangevuld met een sub c dat als volgt luidt: 'die door de beperkte omvang in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgevoerd.'
3. Het begrip '**bedrijfswoning**' is gewijzigd en luidt nu als volgt: 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor

- bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.'
4. Het begrip '**beroep aan huis**' is gewijzigd en luidt nu als volgt: 'het door de bewoners beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk en daarmee gelijk te stellen gebied, die door de beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgevoerd.'
 5. Het begrip '**hoofdgebouw**' is gewijzigd en luidt nu als volgt: 'gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.'
 6. Het begrip '**peil**' is aangevuld met een sub c en sub d, die als volgt luiden: c) indien in, op, of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil; d) indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens het bevoegd gezag aan te wijzen peil.
 7. Het begrip '**voorgevel**' is aangevuld en luidt nu als volgt: 'de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.'
 8. In artikel 1 is het begrip '**pension**' toegevoegd dat luidt als volgt: 'het tegen betaling bieden – in een door hoofdbewoner zelf bewoonde woning – van logies- en ontbijtgelegenheid voor langere of kortere tijd, een en ander zonder vermaaksfunctie.'
 9. In artikel 1 is het begrip '**productiegebonden detailhandel**' toegevoegd dat als volgt luidt: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
 10. In **artikel 3.1**, onder c, van de regels is het woord uitsluitend vervangen door tevens en luidt de bepaling nu: 'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning'.
 11. In artikel 3.2.1. sub a is de tekst 'niet voor bewoning bestemde gebouwen' vervangen door de tekst 'bedrijfsgebouwen ten behoeve van de onder 3.1 genoemde bedrijven';
 12. De ondergrondse bouwdiepte van gebouwen in de artikelen 3.2.2 onder h, 19.2.2. onder o, is geschrapt omdat daarvoor in de algemene bouwregels ook al een regeling is opgenomen.
 13. In artikel 3.3 onder b, is een verwijzing naar lid 3.4 toegevoegd en is geschrapt dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd. Op die wijze is verzekerd dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen ook niet met een afwijking mogelijk kunnen worden gemaakt. In de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn alle zoneringsplichtige bedrijfstypen geschrapt.
 14. In de bestemming Centrum-1 (artikel 4.1) is de op de verbeelding voorkomende aanduiding 'specifieke vorm van centrum-op verdiepingen' toegevoegd.

15. In artikel 4.1 is een sub j toegevoegd, ten einde wonen op de verdieping uit te sluiten met de aanduiding (-w), ter plaatse van de Voorheuvel en de Achterheuvel.
16. In artikel 4.4 en 9.4 is de zinsnede 'behoudens ontheffing' geschrapt omdat deze al onder 4.5 en 9.5 zijn geregeld.
17. In de tabellen van de artikelen 5.1, 6.1, 7.1 en 9.1 is de verwijzing 'zoals hierna in lid 5.1 beschreven' respectievelijk 6.1, 7.1, en 9.1, geschrapt. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding en hoeven verder niet te worden beschreven.
18. In artikel 5.2.2 en 6.2.2 is toegevoegd dat de ondergrondse bouwdiepte van gebouwen maximaal 5 meter bedraagt (onderkeldering). Deze bepaling is 'koud overgezet' uit het bestemmingsplan 'Het Rond'. Hier is 1 meter meer toegestaan dan in de algemene bouwregels voor onderkeldering in artikel 28.
19. In de tabel in artikel 9.1 (Gemengd) is met een voetnoot toegevoegd dat maatschappelijk ook boven de eerste bouwlaag is toegestaan ter plaatse van de aanduiding (m) en openbare dienstverlening ter plaatse van de aanduiding (dv);
20. In de artikelen 12.2.2, 13.2.2, 15.2.2 is een regel toegevoegd die als volgt luidt: 'ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aangeduide percentage voor het bouwvlak of het aangeduide gedeelte van het bouwvlak niet worden overschreden;
21. In de artikelen 12.2.2., en 19.2.2, is een regel toegevoegd die als volgt luidt: 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan';
22. In artikel 15.3 is het begrip bouwwerken vervangen door gebouwen.
23. In de artikelen 16 en 19.2.2. is de bouwhoogte van vlaggenmasten aangepast op de vergunningvrij mogelijkheden tot 6 meter.
24. In artikel 19.1, onder g, is de zinsnede 'openbare dienstverlening' aangevuld met 'het medegebruik van de woning t.b.v. openbare dienstverlening'.
25. Artikel 19.1, onder m, is aangevuld met 'het medegebruik van de woning voor een pension'.
26. In artikel 19.1 is de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen omdat deze ook voorkomt op de verbeelding. Ter plaatse zijn de bestaande maatschappelijke voorzieningen aangeduid.
27. In artikel 19.2.1 onder b is het begrip 'bouwwerken' vervangen door de Wabo-terminologie 'bijbehorende bouwwerken'.
28. In een groot aantal bepalingen is het begrip 'andere bouwwerken' vervangen door het begrip 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.
29. In artikel 19.2.2. is het begrip 'woningen' vervangen door de Wabo-terminologie 'hoofdgebouwen'.
30. In artikel 19.2.2. onder h, is tussen haakjes toegevoegd dat de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen alleen geldt voor de niet geschakelde zijde van een woning. De bestaande twee-onder-één-kappers staan aan de geschakelde zijde immers in de perceelsgrens.
31. In artikel 19.2.2. onder t, is de standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen, die neerkomt op maximaal 40 m² plus 2% van het bouwperceel tot een maximale omvang van 100 m².

32. In artikel 30 is de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied aangevuld. De belangen van de waterwinning zijn expliciet gemeld en ten behoeve van de waterwinning kunnen er ook bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. Krachtens de onderliggende bestemmingen mag er alleen worden gebouwd als de belangen van de waterwinning daardoor niet worden geschaad.
33. In art 31 onder d is de formulering aangepast van de mogelijkheid om maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages. De bepaling luidt nu: 'Het bevoegd gezag kan afwijken van het plan voor een overschrijding van de in de regels voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages.
34. In artikel 32 zijn de wijzigingsbevoegdheden 32.3 en 32.4 aangepast conform de hieronder opgenomen teksten. Verder is een wijzigingsbevoegdheid 32.5 tussengevoegd (voor wijzigingsgebied 2A). Naar aanleiding daarvan hebben de overige wijzigingsbevoegdheden een ander nummer gekregen (doorgenummerd).

32.3 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' (volkstuinten Hernhuttersingel & BB-gebouw/Koelaan) te wijzigen in de bestemming Groen - Beeldbepalend als bedoeld in artikel 11, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen geschiedt met behoud van de bestaande recreatieve- en sportfuncties in het gebied tussen de Waterigeweg, de Blikkenburgerlaan en de Zinzendorflaan;
- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen mag geen afbreuk doen aan de belangen van de sportverenigingen en hun leden aldaar, als aan de bereikbaarheid van de sportvelden voor de inwoners van Zeist;
- de bestaande sport- en recreatieve functies landschappelijk beter worden ingepast;
- de cultuurhistorische en landschappelijke relatie met Slot Zeist wordt hersteld;
- de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht worden beschermd.

32.4 wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' (sportvelden achter Het Slot) te wijzigen in de bestemming Groen - Beeldbepalend als bedoeld in artikel 11, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen geschiedt met behoud van de bestaande recreatieve- en sportfuncties in het gebied tussen de Waterigeweg, de Blikkenburgerlaan en de Zinzendorflaan;
- het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen mag geen afbreuk doen aan de belangen van de sportverenigingen en hun

- leden aldaar, als aan de bereikbaarheid van de sportvelden voor de inwoners van Zeist;
- de bestaande sport- en recreatieve functies landschappelijk beter worden ingepast;
- de cultuurhistorische en landschappelijke relatie met Slot Zeist wordt hersteld;
- de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht worden beschermd.

32.5 wro-zone - wijzigingsgebied 2A

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de herschikking en concentratie van sport- en recreatieve functies vanwege het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen, het plan zodanig te wijzigen dat in wijzigingsgebied 2A nieuwe bebouwing en parkeervoorzieningen mogelijk worden gemaakt ten behoeve van de herschikking en concentratie van sport- en recreatieve voorzieningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- nieuwe bebouwing en parkeervoorzieningen worden alleen toegestaan als eenzelfde oppervlakte bestaande bebouwing en parkeervoorzieningen in 'wro-zone wijzigingsgebied 1 en/of 2' worden gesloopt en verwijderd;
- de nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd buiten het gebied dat als beschermd dorpsgezicht is aangewezen;
- niet meer dan 2.600 m² bebouwing wordt toegestaan;
- de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
- de nokhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter bedraagt;
- de historische lanenstructuur langs het Filosofenlaantje wordt gehandhaafd;
- de monumentale waarden van het beschermde dorpsgezicht langs het Filosofenlaantje worden beschermd;
- vooraf de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke Monumentencommissie om advies zijn gevraagd.

3.3.8 Toelichting:

In paragraaf 3.4 van de toelichting wordt aangegeven dat de 'Structuurvisie Zeist 2020' op 7 maart 2011, en het 'Groenstructuurplan' op 6 september 2011 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

In hoofdstuk 6 van de toelichting zijn de beschrijvingen aangevuld met een meer uitgebreide vermelding van het beleid ten aanzien van horeca en de bijzonder positie van het Rond en de Dorpsstraten (forum en forumondersteunend), zoals dat voorheen was opgenomen in het bestemmingsplan 'Het Rond e.o.' en bestemmingsplan 'Het Rond, 4^e kwadrant'.