

GEMEENTE ZEIST

**BESTEMMINGSPLAN
ZEIST-WEST
en
UTRECHTSEWEG-NOORD**

Opdrachtnummer : 06.129
ID nr. : NL.IMRO.0355.BPZeistWUtrechtN-VS01
Datum : december 2011
Versie : 4
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 6 december 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
1.1	ALGEMEEN	7
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	7
1.3	AANLEIDING EN DOEL	9
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	10
1.5	OPBOUW TOELICHTING	12
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1	HISTORIE	13
2.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	17
2.3	VERKEERSSTRUCTUUR	34
2.4	GROENSTRUCTUUR	36
3	BELEIDSKADER	39
3.1	RIJKSBELEID	39
3.1.1	<i>Nota Ruimte</i>	39
3.1.2	<i>Ontwerp AMvB Ruimte (2009)</i>	41
3.2	PROVINCIAAL BELEID	42
3.2.1	<i>Beleidslijn nieuwe Wro</i>	42
3.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009</i>	43
3.2.3	<i>Structuurvisie 2005 – 2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)</i>	43
3.2.4	<i>Provinciaal Waterplan 2010-2015</i>	45
3.2.5	<i>Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011</i>	45
3.3	REGIONAAL BELEID	46
3.3.1	<i>Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)</i>	46
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	46
3.4.1	<i>Structuurvisie Zeist 2020</i>	46
3.4.2	<i>Woonvisie 2006-2010</i>	48
3.4.3	<i>Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan</i>	49
3.4.4	<i>Groenstructuurplan</i>	51
3.4.5	<i>Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011</i>	54
3.4.6	<i>Welstandsnota</i>	56
3.4.7	<i>Gemeentelijk monumentenbeleid</i>	56
3.4.8	<i>Gemeentelijk archeologiebeleid</i>	57
3.4.9	<i>Waterplan Zeist</i>	58
3.4.10	<i>Parkeerbeleidsnota</i>	59
4	PLANBESCHRIJVING	61
4.1	INLEIDING	61
4.2	FUNCTIES EN BESTEMMINGEN OP HOOFDLIJNEN	61
4.2.1	<i>Wonen</i>	61
4.2.2	<i>Bedrijvigheid</i>	63
4.2.3	<i>Kantoren</i>	65
4.2.4	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	66
4.2.5	<i>Groenstructuren en water</i>	66
4.2.6	<i>Verkeersstructuur</i>	68

4.3	AANDACHTSGEBIEDEN	69
4.3.1	<i>Locatie PGGM (deelgebied Fazantenlaan e.o.)</i>	69
4.3.2	<i>Goot- en bouwhoogte Couwenhoven en Brugakker</i>	69
4.3.3	<i>Woningbouw Lenteleven</i>	71
4.3.4	<i>Vernieuwing Vogelwijk</i>	72
4.3.5	<i>Ontwikkelingen verspreid over het plangebied</i>	72
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	75
5.1	INLEIDING.....	75
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	75
5.3	GELUID	77
5.4	LUCHTKWALITEIT	79
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	80
5.6	BODEM	84
5.7	WATER	84
5.8	ECOLOGIE.....	87
5.9	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	89
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	93
6	JURIDISCHE ASPECTEN	95
6.1	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	95
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSREGELS	96
6.3	OPBOUW (ANALOGIE) VERBEELDING.....	96
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	97
6.4.1	<i>Inleidende regels</i>	97
6.4.2	<i>Bestemmingen</i>	98
6.4.3	<i>Bestemmingsregels (dubbelbestemmingen)</i>	110
6.4.4	<i>Algemene regels</i>	111
6.4.5	<i>Overgangs- en slotregels</i>	113
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	115
8	OVERLEG EN INSPRAAK.....	117
8.1	INFORMATIE-AVOND EN WETTELIJK VOOROVERLEG	117
8.2	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	117
8.2.1	<i>Provincie Utrecht, Pythagoraslaan 101, Utrecht</i>	117
8.2.2	<i>Gemeente Bunnik, Singelpark 1. 3984 NC Odijk</i>	117
8.2.3	<i>Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2, Houten</i>	118
8.2.4	<i>Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Kroonstraat 50, Utrecht</i>	118
8.2.5	<i>VROM-Inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag</i>	118
8.2.6	<i>Gasunie, Concourslaan 17, Groningen</i>	119
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	121

Bijlagen bij toelichting:

1. Milieuparagraaf voor het bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg – Noord - Gemeente Zeist, Milieudienst Zuidoost-Utrecht;
2. Verzamelnota;
3. Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen behorend bij het bestemmingsplan –Zeist-West en Utrechtseweg-Noord (november 2011).

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

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

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

Het bestemmingsplan vormt een uitwerking van de 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van Bestemmingsplan Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' die eerder voor het bestemmingsplan is opgesteld en door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld op 5 oktober 2010.

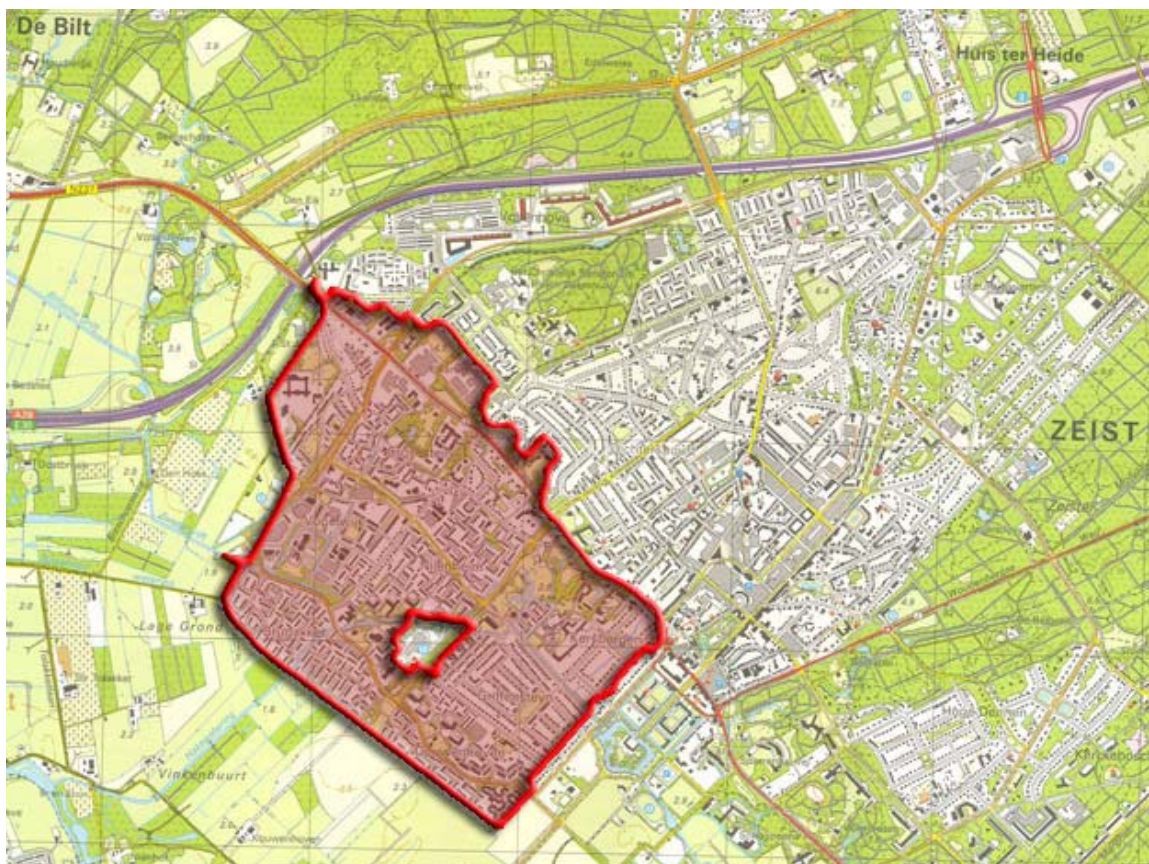
Het bestemmingsplan is betrokken in de actualiseringinhaalslag voor bestemmingsplannen waaraan de gemeente Zeist momenteel werkt. In dit kader heeft het plan een consoliderend karakter: de bestaande (planologische) situatie is het uitgangspunt en ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in het plan meegenomen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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' omvat het westelijk deel van de kern Zeist dat is gelegen ten zuidwesten van de Utrechtseweg en een klein deel van de kern dat is gelegen ten noorden van de Utrechtseweg. Het plangebied herbergt met name naoorlogse uitbreidingen van de kern Zeist. In het plangebied zijn onder meer de volgende gebieden opgenomen: Brugakker, Couwenhoven, Vogelwijk (inclusief bedrijventerrein Zeist-West), de Clomp (exclusief het winkelcentrum), Griffensteyn, Fazantenlaan e.o., Crosestein, Nijenheim en Utrechtseweg e.o.

Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd. De noordgrens wordt deels gevormd door de Utrechtseweg en deels door de achterzijde van percelen aan de noordkant van de Utrechtseweg. De zuidgrens ligt bij de waterloop die de overgang markeert van de kern Zeist naar het landelijk gebied. In het oosten wordt het plangebied gedeeltelijk begrensd door de wijk Couwenhoven en gedeeltelijk door de achterzijde van de percelen die zijn gelegen aan de Wateringeweg. De westgrens wordt bepaald door de gemeentegrens met de gemeente De Bilt. In onderstaande figuur wordt de ligging van het plangebied weergegeven.

Voor het winkelcentrum De Clomp is een apart bestemmingsplan opgesteld dat op 29 juni 2010 door de raad is vastgesteld. Dit plan is opgesteld in verband met de herstructurering van het winkelcentrum. Omdat dit plan nog niet onherroepelijk is, is het niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. De 'witte vlek' in onderstaande figuur betreft het plangebied van het aparte bestemmingsplan voor winkelcentrum De Clomp.



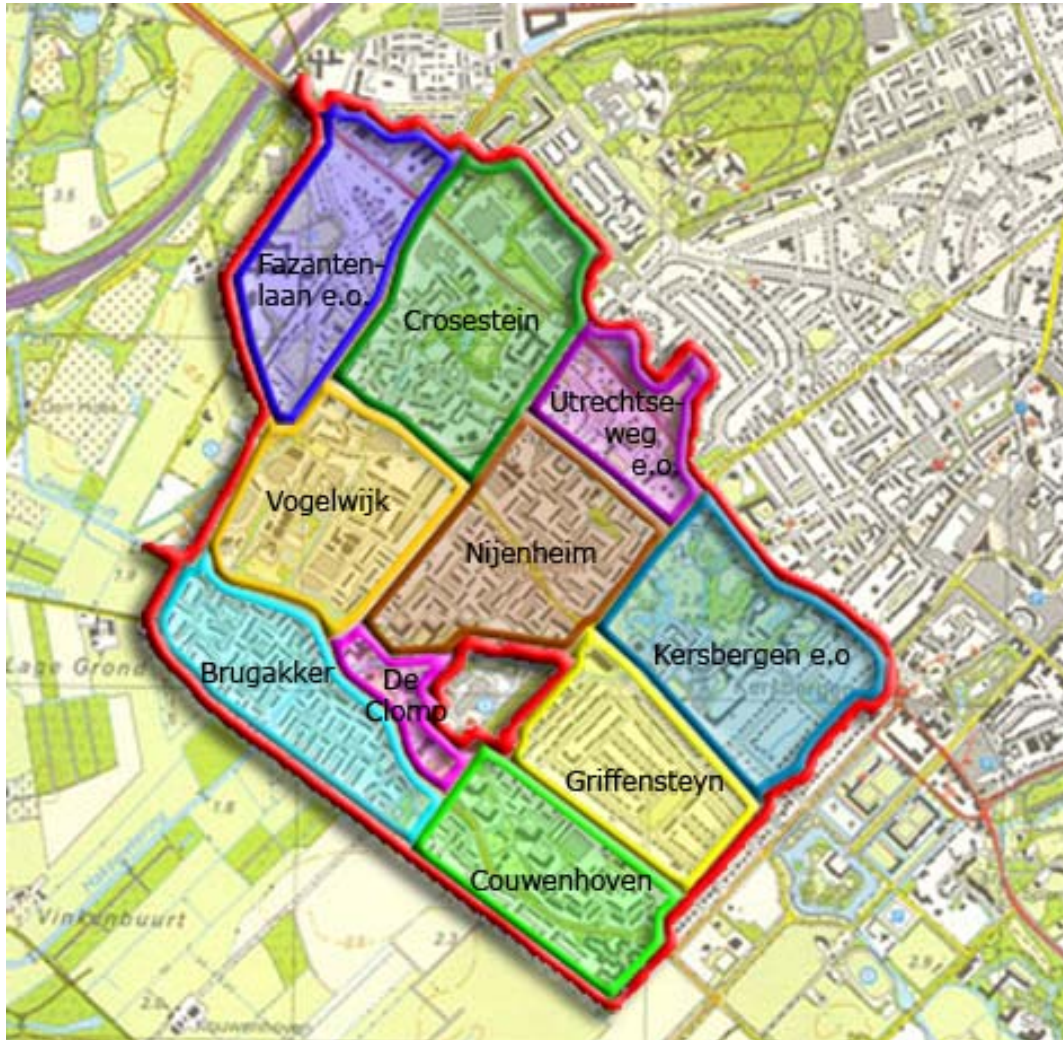
Ligging plangebied

Deelgebieden

Het plangebied kan in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht worden opgesplitst in tien deelgebieden, te weten:

1. Brugakker;
2. Couwenhoven;
3. Vogelwijk (inclusief bedrijventerrein Zeist-West);
4. De Clomp (exclusief het winkelcentrum);
5. Griffensteyn;
6. Fazantenlaan e.o.;
7. Crosestein;
8. Nijenheim;
9. Utrechtseweg e.o.;
10. Kersbergen e.o.

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



Overzicht deelgebieden in het plangebied

1.3 Aanleiding en doel

In 2005 heeft het gemeentebestuur van Zeist besloten om voor het gehele grondgebied van de gemeente Zeist actuele en digitale bestemmingsplannen beschikbaar te hebben, die niet ouder zijn dan 10 jaar. Om dit te bereiken is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in 13 bestemmingsplangebieden. Een aantal van deze gebieden is inmiddels ingevuld met vastgestelde bestemmingsplannen. Voor een aantal van deze gebieden is inmiddels zo'n actueel bestemmingsplan vastgesteld.

Door de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening worden de gemeenten verplicht om per 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen jonger te hebben dan 10

jaar. De sanctie op de verplichting is dat de gemeente voor bouwplannen in bestemmingsplangebieden die ouder zijn dan 10 jaar geen leges meer mag heffen. Daarom is eind 2008 besloten het actualiseringsprogramma te versnellen. Het aantal plangebieden is nog verder verkleind. Er zijn nu nog maar 8 tot 9 grote bestemmingsplangebieden overgebleven, waar het gebied 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' er één van is.

De herziening betreft een actualisering van de geldende situatie. Beoogd wordt een actueel bestemmingsplan te verkrijgen, die voldoet aan de landelijke standaarden, zoals opgenomen in de nieuwe Wro en Bro en de ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening.

Belangrijk uitgangspunt is om nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk te beperken in deze actualisatie. Alleen wanneer sprake is van ontwikkelingen die al mogelijk zijn in de geldende bestemmingsplannen en initiatieven waarvoor reeds een separate procedure is gestart dan wel doorlopen, worden in deze actualisatie meegenomen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt dus uitsluitend beoogd om de planologische regelingen/bestemmingen in de bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen 'koud over te zetten' naar een actueel en digitaal bestemmingsplan.

Voor deze aanpak is gekozen omdat het grote voordelen heeft om het plan niet te belasten met de processen die gepaard gaan met nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan hoeft daar dan niet op te wachten. Of, anders gezegd: hierdoor kan het bestemmingsplanproces voor het onderhavige plan sneller doorlopen worden. Indien noodzakelijk en/of gewenst kunnen nieuwe ontwikkelingen buiten dit bestemmingsplan om met een eigen planprocedure worden gerealiseerd.

De hoofddoelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan is dus om de bestaande bestemmingsplannen 'koud over te zetten' naar een actueel en digitaal bestemmingsplan. Daarbij gelden wel als randvoorwaarden dat de geldende rechten moeten worden gerespecteerd en dat de overzetting moet voldoen aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. Tevens geldt dat aangesloten zal moeten worden op de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en de uitgewerkte standaardregeling voor alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Zeist, de zogenaamde 'Zeister Standaard'.

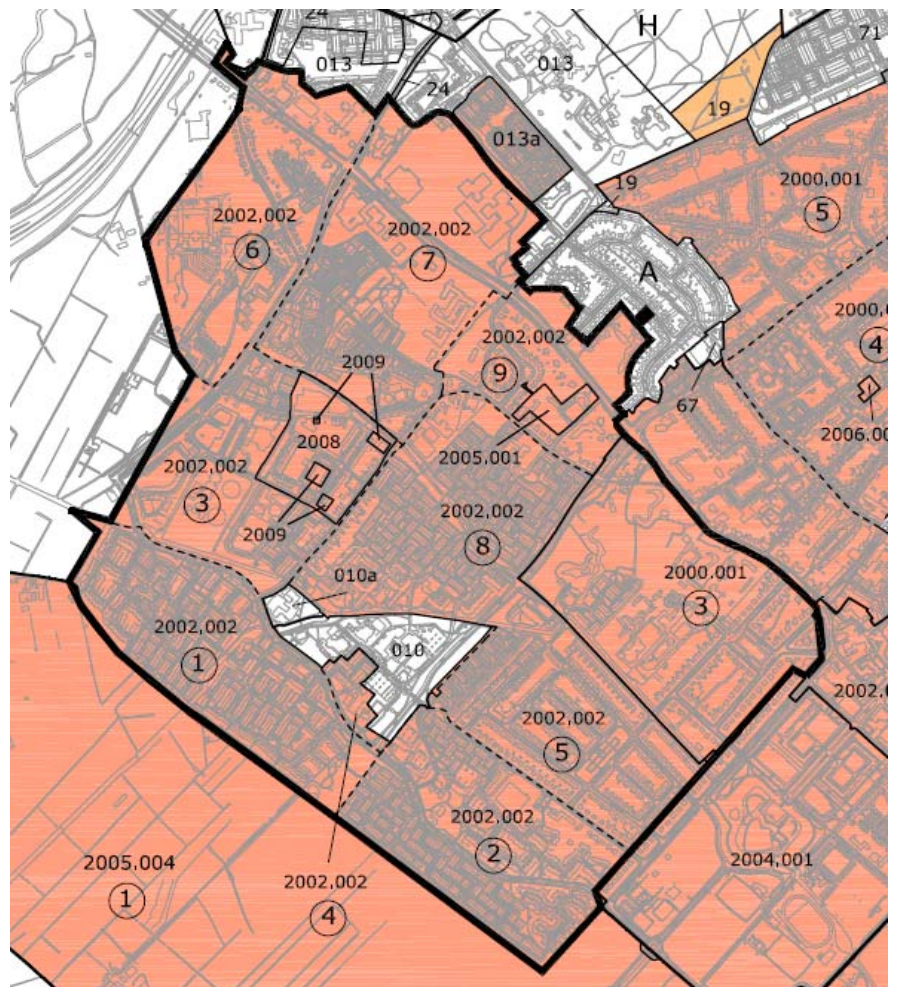
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren momenteel nog 8 bestemmingsplannen die in ouderdom uiteenlopen van 1973 tot 2010. Het grootste deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Zeist-West 2002. Het betreft de volgende plannen:

Nr.	Naam	Raadsbesluit	GS
010	Zeist-West	14-11-1973	29-01-1975 ged. goedgek.
010 a	Zeist-West 1 ^e ged. Herziening	06-10-1975	20-10-1976
2000.001	De Schil	13-03-2000	31-10-2000
2002.002	Zeist-West 2002	28-10-2002	03-06-2003
2005.001	Lenteleven	13-06-2005	06-09-2005
2008	Vogelwijk	20-05-2008	16-12-2008
2009	Part. Herz. Vogelwijk	07-07-2009	n.v.t.
	Part. Herz. Zeist-West 2002	05-10-2010	n.v.t.

Door het nieuwe bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' komen deze 8 plannen te vervallen. Dat betekent dus ook dat de recent vastgestelde 'Partiële herziening Zeist-West 2002', die betrekking heeft op een deel van de wijk Couwenhoven, ook komt te vervallen, omdat deze geïntegreerd wordt in het nieuwe bestemmingsplan. Naast de vervanging van de oude bestemmingsplannen zijn alle in het verleden verleende vrijstellingen en ontheffingen in het nieuwe plan verwerkt.

In bijgaande figuur is de ligging van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



Het plangebied van het bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' binnen de dikke zwarte lijn, met daarin aangegeven de geldende bestemmingsplannen

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven. De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied en per deelgebied de huidige situatie wordt beschreven, is het van belang de bestaande hoofdstructuur van de gemeente Zeist te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving gegeven van de historische ontwikkeling van de gemeente Zeist.

2.1 Historie

Zeist algemeen

In de ijstijd zijn in Nederland diverse heuvelruggen ontstaan, ook wel stuwwallen genaamd. In die periode (ongeveer 150.000 jaar geleden) ontstond ook de Utrechtse Heuvelrug. Op deze stuwwallen is stuifzand door de wind afgezet. Deze stuifzandgebieden zijn uniek in Europa. In de periode erna zorgde een gematigd klimaat voor dichte begroeiing, zodat het zand werd vastgehouden. Deze begroeiing van de Heuvelrug werd vanaf de Middeleeuwen gekapt voor akkerbouw en veeteelt. Zo ontstonden weiden en heidevelden. Door de kap kwamen grote delen zand weer vrij aan de oppervlakte te liggen. Dit veroorzaakte zandverstuivingen die nederzettingen en landbouwgronden bedreigden. Rond 1900 ging men dit tegen door massaal bos aan te planten. Vandaag de dag is bijna al het stuifzand nog steeds begroeid met bos. Het stuifzandgebied is onder andere terug te vinden aan de zijkanten van de Utrechtse Heuvelrug. De Langbroekerwetering vormt grofweg de scheiding tussen het dekzandgebied en het zuidelijk rivierkleigebied. De Kromme Rijn was in de Romeinse tijd één van de hoofdlopen van de huidige Nederrijn en vormde met de Oude Rijn één van de grote rivieren van ons land. De sterk slingerende Kromme Rijn heeft in het grote gebied ten westen van de Heuvelrug veel vruchtbare grond opgeleverd.

De landschappelijke ondergrond heeft de structuur van Zeist in sterke mate bepaald. De oorsprong van Zeist ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. De eerste bebouwing van Zeist ligt dan ook op het grensvlak van het natte (klei) en droge (zand) deel van de provincie Utrecht. Deze locatie bood gunstige condities voor zowel bewoning, akkerbouw als veeteelt. De bewoning concentreerde zich aanvankelijk hoog en droog op de rand van de stuwwal, ter plaatse van de huidige Utrechtseweg-Driebergseweg, in de nabijheid van de Oude Heerweg Utrecht-Keulen (Oude Arnhemseweg, de Hogeweg en de Arnhemse Bovenweg).

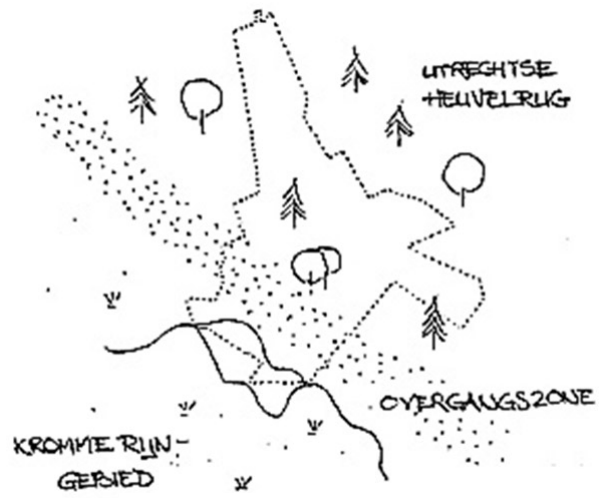
In de middeleeuwen werd het natte Kromme Rijngebied ontgonnen, wat leidde tot de huidige verkavelingsstructuur; er ontstonden ook schapenpaden tussen dit gebied en het noordoostelijk gelegen heidegebied. Bepaalde wegen in Zeist kunnen herleid worden tot de middeleeuwse kerkpaden die vanuit de wijde omgeving naar de Zeisterkerk en 1^e Dorpsstraat liepen, waaronder de

Utrechtseweg-Driebergseweg en de route Montaubanstraat-Voorheuvel-Bergweg-Dijnselweg.

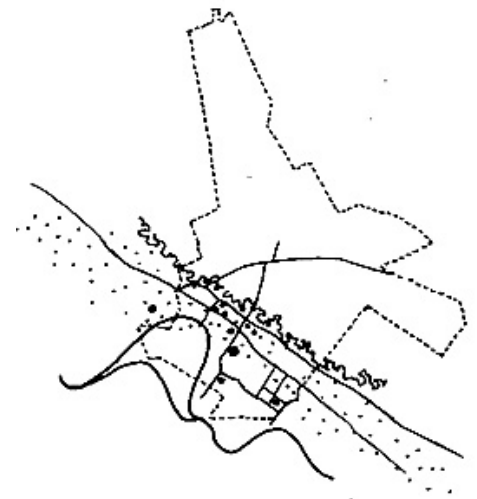
Een opvallend element dat sterk op de landschapsstructuur geënt is, is Slot Zeist, in de 17^e eeuw gerealiseerd op de plaats van het middeleeuwse Huys te Seyst. Door de oriëntatie van de centrale as (Slotlaan-Koelaan) haaks op de stuwwal konden de landschappelijke overgangen benut worden ten behoeve van de geleiding en variatie van de luthofstructuur, terwijl de zijwaartse begrenzing van het Slotcomplex in de oudere landschapsverkeveling is ingevoegd.

In de 18^e eeuw vestigden zich rond dit Slot de Hernhutters waardoor dit tot een complex uitgroeide van de Herhutters. In de 19e eeuw bleek de overgangszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied goede uitgangspunten te bieden voor het stichten van buitens; welgestelde burgers, de ongezonde stedelijke atmosfeer beu, werden aangetrokken door het fraaie landschap, de parken van Slot Zeist en Beek en Royen en de goede mogelijkheden voor de aanleg van romantische landschapstuinen. Zeist ontwikkelde zich hierdoor tot 'Parel van de Stichtse Lustwarande'. Dit was een tweede belangrijke impuls voor de ontwikkeling van het dorp Zeist, na de vestiging van de Hernhutters. Een grote behoefte aan ambachtslieden en personeel resulteerde in een snelle toename van de bevolking.

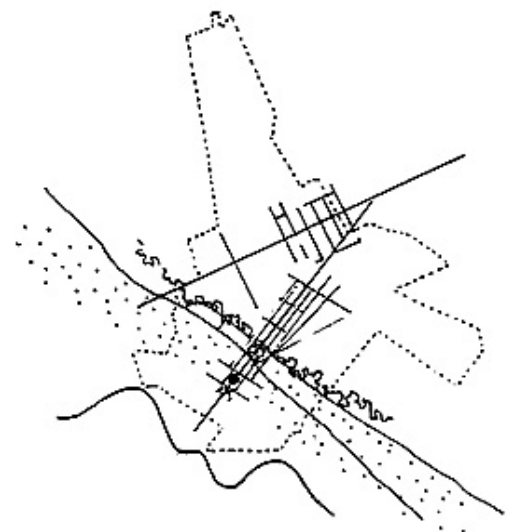
Het dorp Zeist bestond lange tijd uit de Eerste Dorpsstraat en de Tweede Dorpsstraat; pas tussen 1820 en 1830 werd met een rij huisjes aan Nootgedacht - de tuinen grenzend aan de Laan van Beek en Royen - een eerste uitbreiding gerealiseerd. Een tweede uitbreiding - aan de Voor- en Achterheuvel - volgde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



Landschappelijke ondergrond



Middeleeuwse structuur



17e eeuwse structuren

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

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

Het eerste uitbreidingsplan

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

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

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

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

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

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

Op basis van een bevolkingsprognose van 64.000 inwoners rond 1985 trekt het plan bebouwingsgrenzen rond Zeist, Austerlitz en het gebied Huis ter Heide, Bosch en Duin en Den Dolder, waardoor drie 'bebouwingskringen' ontstaan waar buiten bebouwing "waarlijk niet meer nodig is. En als ze niet nodig is, dan is ze stedenbouwkundig en wellicht ook economisch ongewenscht" (citaat B.W. Nieman, 27 juli 1936). De ruimtelijke ordening ontfermde zich door middel van het plan expliciet over 'het groen' en 'de natuur', als belangrijk element voor de mens in het algemeen, het dorps- en landschap van Zeist en het landelijk imago van Zeist. De gehele bebouwde kom werd gedetailleerd bestemd, hetgeen de bebouwingmogelijkheden aanzienlijk beperkte en het dichtslibben van de bebouwde kom tegenging. Aan de periode van ongecontroleerde uitbreidingen kwam zo een eind.

Na de Tweede Wereldoorlog

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

Verdere uitbreiding van de bebouwde kommen geldt momenteel als problematisch vanwege de aantasting van de open ruimte en de landschappelijke context van Zeist; het standpunt biedt in ieder geval geen ruimte voor verdere uitbreiding van de bebouwde kom, maar slechts incidentele 'invullocaties'. Het beheer van de bestaande binnen- en buitenstedelijke ruimte richt zich op het voorkomen van verval en het versterken van bestaande kwaliteiten.

Het plangebied

Het merendeel van het plangebied is ontwikkeld na de Tweede Wereldoorlog. De wijken Kersbergen en Griffensteyn, gelegen ten westen van het Slot Zeist, zijn echter al eind jaren dertig gerealiseerd. Karakteristiek voor deze gebieden is de rechtlijnige structuur. In Griffensteyn is deze gepositioneerd om het centraal gelegen monumentale Griffensteijnseplein. In de jaren '50 en '60 is het park Griffensteyn voltooid en werd de Vogelwijk gerealiseerd.

Zeist-West is met name gerealiseerd om tegemoet te komen aan de hoge woningnood. Het gebied is fasegewijs ontwikkeld: vanaf 1970 Nijenheim, vanaf 1972 Couwenhoven, vanaf 1974 Brugakker en De Clomp en vanaf 1979 Crosestein. Een kenmerk van deze wijken is dat er overwegend laagbouw te vinden is. In Nijenheim zijn wel enkele hoge flats te vinden.

In de ontwerpfilosofie voor deze wijken speelden de aanwezige landschapskwaliteiten een hoofdrol. De grote groenpartijen, zoals bijvoorbeeld achter Nijenheim, langs de Grift en langs de Kouwenhovenselaan zijn bewaard gebleven en zorgvuldig ingepast in het woonweefsel. In Zeist-West zou men volgens de ontwerpers niet alleen moeten kunnen wonen, men zou er ook in moeten kunnen leven in een zo gevarieerd mogelijke vorm. Dus geen eentonige lange straten, maar blokjes woningen, vrij gesitueerd in de ruimte, zodat een afwisselend ruimtelijk beeld ontstaat en waar het voor de bewoners van de wijken goed toeven is, omdat het autoverkeer gescheiden is van het voetgangersverkeer. Door deze opzet vormt de meanderende structuur van dit

deel van Zeist-West een duidelijk contrast met de rechtlijnige structuur van bijvoorbeeld Griffensteyn.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het merendeel van Zeist-West bestaat uit woningbouw. De wijken Brugakker, Couwenhoven, Griffensteyn, Nijenheim, Crosestein, Vogelwijk en Kersbergen hebben een woonfunctie. De woonbebouwing is zeer gedifferentieerd en varieert van vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen tot hoge flats. Het merendeel van de woonbebouwing wordt gevormd door eengezinsrijenwoningen. Ook zijn er bijzondere woonvormen zoals maisonnetwoningen in Brugakker, monumentale woningen in Griffensteyn en statige woonbebouwing langs de Utrechtseweg.

Centraal in Zeist-West ligt het wijkwinkelcentrum De Clomp, welk geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Dit centrum zal de komende jaren worden vernieuwd. Naast detailhandel en centrumondersteunende voorzieningen, zijn in dit centrum ook enkele andere maatschappelijke voorzieningen gesitueerd. Nabij het centrum liggen drie scholen, welke wel deel uitmaken van het plangebied.

Er is in het plangebied een aantal buurtsteunpunten te onderscheiden, te weten de Laan van Cattenbroeck en de hoek Koppelweg-Noordweg. Hier zijn enige detailhandels- en horecavoorzieningen gevestigd die nu nog een buurtfunctie vervullen.

Van oudsher zijn aan de Utrechtseweg kantoren en instituten gevestigd. De centrale ligging in een landschappelijk hoogwaardig gebied alsmede de aanwezigheid van vele (kantoor)villa's zorgen voor een blijvende vraag, vooral van bedrijven en instellingen van buiten Zeist.

Aansluitend aan de Utrechtseweg ligt een kantorencomplex aan de Laan van Eikenstein dat functioneel-ruimtelijk bij het plangebied hoort. Daarnaast ligt tussen de Kroostweg-Noord en de Noordweg een groot kantorencomplex tegen het buitengebied aan. Voorts is een verzamelgebouw van kantoren gesitueerd op de hoek van de Griffensteijnselaan en de Kromme Rijnlaan.

Ten aanzien van bedrijvigheid springt het bedrijventerrein Zeist-West het meest in het oog. Het terrein wordt goed ontsloten vanaf de Kromme Rijnlaan en de Weteringlaan. Hier zijn diverse bedrijven gevestigd met uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. Ook is hier een rioolwaterzuiveringsinstallatie gesitueerd. Aan de Koppelweg zijn van oudsher ook een kleine concentratie van diverse bedrijven gelegen. De menging van wonen, bedrijvigheid en andere functies is kenmerkend langs deze oude weg. Langs de Godfried van Seijstlaan bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw, genaamd 'Seijster Center' met diverse bedrijfjes. Voorts bevindt zich in het plangebied een gemeentewerf en brandweerkazerne.

Tot slot herbergt het plangebied tal van maatschappelijke functies. Zo is aan de Utrechtseweg de stichting Zonnehuis voor kinder- en jeugdpsychiatrie gelegen. Even verderop aan deze weg is de penitentiaire jeugdinstelling Eikenstein gevestigd. De monumentale boerderij 'De Kroost', gelegen in Crosestein, huisvest onder meer een kinderdagverblijf. Aan de Kroostweg is een rouwcentrum gelegen. Naast de voormalige boerderij Nieuw Griffensteyn aan de Weteringlaan waarin een zorgvoorziening is gevestigd, ligt jongerenopvangcentrum Timon. Aan de Van Renesselaan zijn de zorginstellingen Bartimeus en Stenia gevestigd.



Overzicht deelgebieden

Zoals gezegd kan het plangebied onderverdeeld worden in tien deelgebieden:

1. Brugakker;
2. Couwenhoven;
3. Vogelwijk (inclusief bedrijventerrein Zeist-West);
4. De Clomp (exclusief het winkelcentrum);
5. Griffensteyn;
6. Fazantenlaan e.o.;
7. Crosestein;
8. Nijenheim;
9. Utrechtseweg e.o.;
10. Kersbergen e.o.

Deze deelgebieden hebben ieder een eigen karakter en eigen kenmerken. Onderstaand wordt de huidige ruimtelijke en functionele structuur van de deelgebieden beschreven per deelgebied.

Brugakker

Het deelgebied Brugakker wordt begrensd door de Weteringlaan, het groen in het verlengde van de Griffilaan en de watergang aan de zuidzijde en oostzijde van Brugakker. Het gebied is gerealiseerd in de jaren '70 en wordt ruimtelijk in tweeën gedeeld door de Nieuwe Hakswetering.

Het verkeerssysteem van Brugakker omvat ringwegen die aantakken op de Weteringlaan. Voor het autoverkeer zijn geen verbindingen gemaakt tussen de twee delen van Brugakker, voor het langzaam verkeer echter wel. Voor het langzaamverkeer is ook een directe verbinding gemaakt met het winkelcentrum De Clomp via de oude Kouwenhovenlaan, door het recreatieve groengebied tussen de wijken Brugakker en Couwenhoven. Verder zijn op een aantal plekken bijzondere voorzieningen, in de vorm van loopbruggen, gecreëerd voor voetgangers. De meest in het oog springende daarvan is de loopbrug tussen Brugakker en het winkelcentrum de Clomp over de Weteringlaan.

Het patroon van buurtstraten en woonerven of -paden is karakteristiek voor de periode waarin de woonwijk gerealiseerd is. Aan de buurtstraten liggen geconcentreerde parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er veel parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is noodzakelijk, omdat de parkeermogelijkheden in de openbare ruimte (behoudens de geconcentreerde parkeerplaatsen) erg beperkt zijn. Het parkeren op eigen terrein geschiedt in de voortuin, achter in de tuin in een carport of in parkeerplaatsen onder de woning.



Veel voorkomende rijenwoningen in Brugakker

Met betrekking tot het groen in Brugakker moet opgemerkt worden dat er een aantal landschappelijk waardevolle gebieden zijn. Op de eerste plaats het groen langs de Weteringlaan en het recreatieve groen tussen de wijken Brugakker en Couwenhoven. Verder het groen langs de Hakswetering, dat op dit niveau een ecologische verbinding vormt met het buitengebied.



Loopbrug over de Weteringlaan

Ten slotte is er het groen aan de zuidwestrand van Brugakker op de overgang met het Kromme Rijngebied. In Brugakker zelf zijn een aantal groenplekken aanwezig die van belang zijn op buurtniveau. Deze plekken vallen merendeels samen met speelplaatsen.



Groengebied tussen Brugakker en Couwenhoven

Een aantal gebieden is uit het oogpunt van beeldkwaliteit belangrijk, zoals de oude Kouwenhovenselaan en de Lage Grond. Functioneel gezien bestaat de hele wijk uit eengezins- en meergezinswoningen, met op

een aantal plekken een kantoor of bedrijf aan huis.

In het deelgebied Brugakker komt één monumentale structuur (attentiegebied) voor. Dit betreft de Kouwenhovenselaan. Onderstaand is de omschrijving van deze monumentale structuur opgenomen (bron: monumentenlijst Zeist, 2003).

Object	Omschrijving
Kouwenhovenselaan	De rechte, met bomen beplante Kouwenhovenselaan vormt een karakteristiek voorbeeld van lanen bij buitenplaatsen en landgoederen in het Kromme Rijgebied. Deze laan staat, evenals de Koelaan, de beukenlaan nabij Wulperhorst, de laan aan de zuidoost zijde van het landgoed Wulperhorst, de Blikkenburgerlaan en de Laan van Rijnwijk, Loodrecht op de Utrechtse Heuvelrug.

Couwenhoven

De wijk Couwenhoven ligt ingeklemd tussen de Griffilaan, de Godfried van Seijstlaan, de Waterigeweg en het buitengebied. Evenals Brugakker is het gebied in de jaren '70 gerealiseerd, op enkele woningen aan de Godfried van Seijstlaan na, die bij het plan Griffensteyn horen dat in de jaren '30 gerealiseerd is.

Couwenhoven wordt door de Weteringlaan fysiek-ruimtelijk in tweeën gesplitst. Aan de zuidzijde van de Weteringlaan ligt een monofunctionele woonbuurt. Dit deel heeft ringvormige wegen die aantakken op de Weteringlaan, waarbij de buitenring tegen het buitengebied gelegen is. Doordat mogelijkheden zijn geboden om achter in de tuin garages op te richten is hier een situatie ontstaan waarbij het gezicht van Zeist-West naar het buitengebied toe over een grote lengte bepaald wordt door garagedeuren. Aan de noordkant van de Weteringlaan is functioneel gezien een gevarieerder gebied ontstaan. Bepalend in deze ruimte is de monumentale boerderij aan de Weteringlaan die is gelegen in een groengebied. Ten noordwesten daarvan bevindt zich het gebouw van jongerenopvangcentrum Timon dat eind jaren '90 gerealiseerd is. De groene ruimte wordt begrensd door een viertal hoge flats. Aan de Godfried van Seijstlaan is een verzamelgebouw voor diverse functies gelegen waarin onder andere bedrijfjes en kantoren gevestigd zijn. Juist naast het verzamelgebouw is het beeldbepalende pand "Cattenbroeck" gevestigd, een serviceflat waarin senioren gehuisvest zijn.



Flatgebouwen in Couwenhoven



Bebouwing Couwenhoven grenzend aan buitengebied

In Couwenhoven is sprake van buurtontsluitingswegen en woonerven en -paden. Het parkeren geschiedt aan de zuidzijde van de Weteringlaan langs de weg op openbare plaatsen en op eigen terrein in garages. Aan de noordzijde wordt nabij

de flats geparkeerd op geconcentreerde parkeerplaatsen. Omringende eengezinswoningen maken hier ook gebruik van. De woningen aan de oostzijde van Couwenhoven hebben een parkeerplaats op eigen terrein voor of in een garage. Ook hier geldt dat de parkeercapaciteit op eigen terrein behouden moet blijven omdat de openbare ruimte weinig mogelijkheden biedt om te parkeren.

Voor het langzaamverkeer is langs de Weteringlaan een belangrijke hoofdfietsroute gelegen. Een aantal routes binnen Couwenhoven sluit hierop aan. Aan de zuidzijde van de Weteringlaan zijn parallel aan de straten woonpaden gerealiseerd, zodat de confrontatie tussen langzaam- en autoverkeer minimaal is.

Couwenhoven grenst aan de ecologische groenzone van de Griftlaan. Het landschappelijke groen loopt door in Couwenhoven en omzoomt de flatgebouwen en de genoemde monumentale boerderij en sluit aan op het groen van de Weteringlaan. Landschappelijk gezien is tenslotte de groenstrook op de overgang met het buitengebied van belang. In Couwenhoven zelf is een aantal groenstroken van belang op buurniveau. Deze vallen samen met speelplekken.

Vogelwijk (inclusief bedrijventerrein Zeist-West)

Eind jaren '50 is de Vogelwijk gebouwd als eerste uitbreiding van Zeist in westelijke richting. De wijk is destijds aangesloten op oude wegen die door het gebied lopen, te weten de Koppelweg en de Noordweg. De bebouwing van de Vogelwijk is gerealiseerd in de oksel van deze twee wegen. Bij de ontwikkeling van de wijk Zeist-West is een nieuwe orthogonale wegenstructuur ontstaan, die aansluit op het oorspronkelijke kavelpatroon tussen de Griffensteijnselaan en de Hakswetering. De ontsluiting van de wijk wordt gevormd door de Koppelweg, Weteringlaan, Kromme Rijnlaan en Griffensteijnselaan.

Voor het langzaam verkeer zijn in het plangebied enkele voorzieningen aanwezig. De vrijliggende fietspaden langs de Kromme Rijnlaan en de Weteringlaan maken onderdeel uit van de hoofdfietsstructuur van Zeist. Daarnaast is de Noordweg een onderdeel van de hoofdfietsroutestructuur. Verder zijn er enkele doorsteken in het plangebied die alleen voor langzaam verkeer begaanbaar zijn.

De Koppelweg heeft een breed straatprofiel, met aan weerszijden van de weg bermen met bomen. De straat wordt begeleid door twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels. Openheid tussen de bebouwing is karakteristiek voor deze weg.



De Koppelweg



Afgeronde herontwikkeling voormalig Lipsterrein

De buurt rond de Waterhoen wordt, voor het autoverkeer, alleen ontsloten vanaf de Koppelweg. Voor het langzaam verkeer zijn er kortsluitingen naar de Leeuweriklaan en Kwikstaartlaan. De eengezinsrijenwoningen zijn gericht op de Waterhoenlaan waardoor er een introvert buurtje is ontstaan met weinig uitstraling ('achterkanten') naar de omgeving.

De Zeister Oever en Gooyertiend horen oorspronkelijk niet bij de Vogelwijk. Het woonbuurtje wordt ontsloten vanaf de Noordweg en de Griffensteijnselaan door de Zeister Oever. In tegenstelling tot de Waterhoenlaan zijn de eengezinsrijenwoningen, met uitzondering van de woningen aan de Gooyertiend, in dit gebied wel naar buiten gericht. Op de hoek van de Kromme Rijnlaan en de Griffensteijnselaan is een kantoorverzamelgebouw gelegen dat ook vanaf de Zeister Oever wordt ontsloten.

In een driehoekig gebied tussen de Noordlaan en Griffensteijnselaan was in het verleden het bedrijfscomplex van wasserij Lips gelegen. Dit terrein, dat circa 1,5 ha groot is, is inmiddels herontwikkeld met woningbouw. Op deze locatie bestaat de bebouwing grotendeels uit rijenwoningen, met op de hoek Griffensteijnselaan en Noordweg een appartementencomplex. De woningen worden ontsloten vanaf de Noordweg of via de Griffensteijnselaan, maar zijn ook bereikbaar via een pleintje dat is gelegen tussen de woningen en aangesloten is op de Noordweg.

Vanwege de fysieke en maatschappelijke problemen in de Vogelwijk is ook voor het gebied tussen de Noordlaan, de Koppelweg, de Kwikstaartlaan en de Snijlaan een vernieuwingsplan opgesteld. De uitvoering van dit plan is inmiddels in volle gang en ook al deels gerealiseerd. Het plan omvat de vervanging van 198 bestaande portieketagewoningen door ca. 230 nieuwe, veelal grondgebonden, woningen, waarbij ook de openbare ruimte wordt heringericht. Een belangrijk doel van het plan is om te komen tot een nieuwe stedenbouwkundige structuur die het gevoelsmatige isolement van de Vogelwijk doorbreekt. Het plan is niet alleen een uitwerking van de programmatische aspecten, zoals het creëren van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, maar vormt tevens de basis voor een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving (groen en water) en een veilige verkeersstructuur. Hierbij is 'duurzaamheid' het sleutelwoord, zowel uit het oogpunt van efficiënt ruimte gebruik, als ook vanuit de sociale component dat bewoners zich (weer) betrokken en verantwoordelijk voelen.

De hoofdstructuur van de nieuwe Vogelwijk is in hoofdlijnen gebaseerd op de bestaande (grondgebonden) woningen en wegen aan de randen van het plangebied. De structurele aanpassingen vinden vooral 'binnenin' de Vogelwijk plaats, waarbij het bestaande stratenpatroon van de Vogelwijk voor een groot deel wordt hergebruikt. Wel wordt een tweetal nieuwe verbindingen Reigerlaan-Noordweg én Gruttolaan-Koppelweg gerealiseerd zodat als het ware twee gebieden ontstaan. Het westelijk deel verbindt de wijk met het stokoude boerenlint van de Noordweg, de singel en het aangrenzende Lips-terrein. Het oostelijke deel verankert de wijk in de suburbane zone van de Koppelweg.

Door deze tweedeling is tevens de ontsluitingsstructuur van de wijk bepaald. De twee gebieden worden verbonden door een groene zone in het midden van het plangebied, ter plaatse van de huidige Kievitlaan. Door dit groengebied, dat een groot deel van het oude 'snippergroen' vervangt, loopt een wandelroute die oost en west met elkaar verbindt. Deze groene zone is één van de vier groene 'pleinen' die in het plan is opgenomen.

Daarnaast markeren bijzondere accenten, zoals de monumentale beuken bij villa Gregorius, samen met de speeltuin, en de groene pleinen aan de noord- (Griffensteijnselaan) en zuidzijde (Kwikstaartlaan), de entrees van de wijk. Door op de hoek Noordweg-Griffensteijnselaan bebouwing te situeren, wordt tevens de historische continuïteit in de Noordweg hersteld. Hoewel deze locatie niet de toegang is naar de Vogelwijk, vormt het wel een belangrijk oriëntatiepunt, waarbij ook de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol speelt.

De nieuwe Vogelwijk bestaat uit acht kleinschalige woonclusters, elk met een eigen identiteit. De omvang van elke cluster (gemiddeld 30 woningen) maakt het mogelijk om te variëren in typologie, thema en/of vormgeving. Bovendien maakt deze schaal een fasering van het plan, met als uitgangspunt 'eerst bouwen, dan slopen', eenvoudiger. Alle nieuwe (grondgebonden) woningen hebben een voortuin óf grenzen direct aan één van de vier groene pleinen.



*Stedenbouwkundig plan Vogelwijk
Bron: Thuis in de Vogelwijk, september 2005*

De bestaande eengezinswoningen langs de Sniplaan en Kievitlaan worden in het plan geïntegreerd. Hinderlijke achterkantsituaties en 'scheuren' tussen oud en nieuw wordt daarmee voorkomen. Uitzondering hierop vormen de woningen aan de Meerkoetlaan. Een verbeterde 'tuinentree' aan de achterzijde van deze woningen, direct grenzend aan de Kwikstaartlaan, moet hier uitkomst bieden.



Bedrijvigheid Leeuweriklaan

Bedrijventerrein Zeist-West

Het bedrijventerrein Zeist-West is, door de hoge beplanting aan de Sniplaan en de Leeuweriklaan, min of meer afgesloten van de woonbuurten. Het bedrijventerrein wordt vanaf de Weteringlaan ontsloten door de Kwikstaartlaan. Vanaf de Kromme Rijnlaan wordt de verbinding gevormd door de Pijlstaartlaan.



RWZI Kwikstaartlaan

De bedrijven variëren sterk voor wat betreft karakter. Naast (perifere) detailhandel, garagebedrijven, een pompstation met LPG, loodsen, een afvalstoffendepot van de gemeente en kleinschalige bedrijvigheid is er ook een rioolwaterzuiveringsinstallatie gevestigd.

De Clomp (exclusief winkelcentrum)

Het deelgebied De Clomp in dit bestemmingsplan is klein van omvang, omdat het winkelcentrum, wat normaliter het belangrijkste onderdeel van dit deelgebied zou vormen, hierin niet wordt meegenomen. Hierdoor bevat het deelgebied De Clomp alleen drie scholen (De Sluis, De Koppel en De Griffel) en enige wooncomplexen die net buiten het winkelcentrum zijn gelegen. De reden om het winkelcentrum niet mee te nemen is gelegen in het feit dat er een stedenbouwkundig plan is ontwikkeld voor de herstructurering van het winkelcentrum. Dit plan is juridisch vertaald in een apart bestemmingsplan. Daar dit bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, is het niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Basisschool De Koppel

Het deelgebied De Clomp wordt ontsloten door de Weteringlaan, de Griftlaan en de Biltse en Zeister Grift met haar groenzone. Aan de Griftlaan is een monumentale vakwerkvilla gelegen die stamt uit 1909 en oorspronkelijk de functie van jachtopzienerswoning had. Ook het sluisje aan de Biltse en Zeister Grift is monumentaal. Dit zeventiende eeuwse sluisje is van belang voor de nederzettingsgeschiedenis van Zeist als schutsluis van de Grift, de lange tijd voornaamste goederenverbinding met Utrecht. Het gebied wordt voor het

autoverkeer ontsloten vanaf de Weteringlaan en door Nijenheim vanaf de Griffensteijnselaan. Het genoemde winkelcentrum ligt verscholen achter groenstroken en hoge bebouwing.

De woningen in het deelgebied bestaan voornamelijk uit gestapelde en rijtjes woningen. De scholen in het gebied bestaan overwegend één bouwlaag en zijn omgeven door groengebieden.

Griffensteyn

Het deelgebied Griffensteyn wordt omsloten door de Griffensteijnselaan, de achterzijde van de woningen aan de Waterigeweg, de Godfried van Seijstlaan en de Griftlaan. De wijk is gebouwd in de jaren '30 en '40 en heeft een heldere orthogonale structuur.

Centraal in het gebied ligt, omringd door monumentale blokbebouwing van middenstandswoningen met Amsterdamse Schooldetaillering, het al even monumentale geometrische Griffensteijnseplein. Verder zijn de woningen aan de Cornelis Schellingerlaan en Ridderschapslaan met hun karakteristieke ruime groenstroken, alsmede de woningen aan de Jacoba van Beierenlaan aangewezen als monument. Een ander markant gebouw in het deelgebied is het woonzorggebouw op de hoek van de Griftlaan en de Griffensteijnselaan.

Het hele gebied is duurzaam veilig ingericht. Door middel van onder andere wegversmallingen en plateaus is de maximum snelheid in het gebied teruggebracht tot 30 km/uur. Evenals de Griftlaan is de oostzijde van het Griffensteijnseplein en de Van Renesselaan alsmede een deel van de Griffensteijnselaan onderdeel van de hoofdfietsstructuur. De bereikbaarheid van de Clomp vanaf Griffensteyn is goed door twee vrijliggende fietspaden.

Het deelgebied bestaat merendeels uit woningbouw, in een ruim opgezette verkaveling met vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijenwoningen. Daarnaast is in het gebied een aantal andere functies gelegen. In het gebied



Griffensteijnseplein



Woningen aan Cornelis Schellingerlaan



Woonzorggebouw (hoek van de Griftlaan en de Griffensteijnselaan)

liggen twee basisscholen. Aan de Laan van Cattenbroeck ligt een buurtsteunpunt. Hier zijn enkele detailhandel-, dienstverlening- en horecabedrijven gevestigd. Juist achter het genoemde woonzorggebouw en de Biltse en Zeister Grift is een snackbar gevestigd aan het kruispunt Ridderschapslaan - Filips van Bourgondielaan.

In het deelgebied Griffensteyn komt één monumentale structuur (attentiegebied) voor. Dit betreft het Griffensteijnseplein met omliggende woningen. Onderstaand is de omschrijving van deze monumentale structuur opgenomen (bron: monumentenlijst Zeist, 2003).

Object	Omschrijving
Griffensteijnseplein e.o.	Het ruim opgezette rechthoekig plantsoen uit de jaren dertig volgens geometrische tuinaanleg, omzoomd door een blokbebouwing van middenstandswoningen in een zakelijke gevelgeleding met Amsterdamse-Schooldetailering, is een voor Zeist waardevol ensemble.

Fazantenlaan e.o.

Het deelgebied Fazantenlaan e.o. wordt omsloten door de gemeentegrens aan de westzijde van het gebied, de achterzijde van de percelen aan de Utrechtseweg, de Kromme Rijnlaan en de Noordweg. De Utrechtseweg springt ruimtelijk en functioneel het meest in het oog. Het klassieke witgepleisterde herenhuis 'Blanda' met portierswoning en de tuin in landschapsstijl is cultuurhistorisch waardevol als onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Het klassieke bakstenen herenhuis 'Charema' in 'old colonial style' en de tuin maken onderdeel uit van de reeks van buitenplaatsen en landgoederen langs de Utrechtseweg. Ook de villa aan de Utrechtseweg 18 is aangeduid als monument. De Kroostweg en de Noordweg zijn historisch gezien belangrijke Middeleeuwse wegen.

Van oudsher zijn verschillende functies gevestigd aan de Utrechtseweg. Aan de zuidzijde van de weg liggen vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels. Aan de noordzijde zijn grotendeels kantoren gevestigd. Een opmerkelijk terrein qua grootte is het PGGM terrein dat ingeklemd ligt tussen de Kroostweg-Noord en de Noordweg. Het bedrijf trekt erg veel autoverkeer aan en wordt ontsloten via de Kroostweg-Noord. Recent is een bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van PGGM. Reden is de nieuwbouw op het terrein van de PGGM, aansluitend op het hoofdgebouw en gelegen tussen Kroostweg-Noord en Noordweg-Noord, zodat de totale huisvesting hier gecentraliseerd kan worden. Het bestaande (hoofd)gebouw wordt uitgebreid met twee kantoorvleugels en een patiogebouw in de binnentuin. Onder de twee nieuwe kantoorvleugels (in maximaal 6 bouwlagen) is een drie-laagse ondergrondse parkeergarage en een expeditie straat beoogd. In totaal worden de gebouwen maximaal 25 meter hoog. Momenteel zijn de werkzaamheden op het terrein van de PGGM in volle gang (zie ook paragraaf 4.3).

Rond 2000 is het bouwplan 'De Kroost' ontwikkeld op de locatie waar voorheen een tuincentrum/kwekerij gevestigd was. Er zijn 51 woningen gerealiseerd. Het betreft vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen, geschakelde en rijenwoningen. De huizen zijn in een vrije setting geprojecteerd aan de woonstraatjes en grenzen voor het merendeel met hun achtertuinen aan de tuinen van belendende percelen. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Kroostweg-Noord, welke aantakt op de Kromme Rijnlaan. Voor het langzaamverkeer wordt het gebied ook ontsloten vanaf het fietspad langs de Kromme Rijnlaan. De woonstraatjes in het gebied lopen dood in een zogenaamde cul-de-sac, waardoor automobilisten eenvoudig kunnen keren. Parkeren geschiedt deels op de openbare weg en deels op eigen terrein.



Woningen 'De Kroost'



Groene ruimte tussen Korhoenlaan en Fazantenlaan

Tussen de Korhoenlaan en Fazantenlaan bevindt zich een karakteristieke groene ruimte met een behoorlijke omvang. De rijen woningen die zich hier bevinden zijn om deze groene ruimte gegroepeerd. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt kan deze groene zone als waardevol bestempeld worden.

In het deelgebied Fazantenlaan e.o. komen twee monumentale structuren (attentiegebied) voor. Onderstaand is de omschrijving van deze monumentale structuren opgenomen (bron: monumentenlijst Zeist, 2003).

Object	Omschrijving
Utrechtseweg 31 Voormalige buitenplaats Blanda	Het klassieke witgepleisterde herenhuis Blanda uit omstreeks 1875, met uitbreiding in 1906, bestaat uit een verhoogde begane grond, een verdieping en een afgeplat schilddak. De buitenplaats is cultuurhistorisch gezien waardevol als onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Het huis is een gaaf voorbeeld van een Frans geïnspireerd eclecticisme, dat typerend is voor de periode rond 1870. De portierswoning met hoekportiek in rustieke stijl is karakteristiek. Van de oorspronkelijke tuin, die in de landschapsstijl was aangelegd, en van het parkbos van deze voormalige buitenplaats zijn enige interessante gedeelten overgebleven.
Utrechtseweg 33 Voormalige buitenplaats Charema	Het kubusvormig klassiek bakstenen herenhuis Charema uit 1923 is gebouwd in de 'old colonial style' en bestaat uit twee hoge verdiepingen met een schilddak. De grote driedelige vensters zijn een eigentijds motief. Het terrein is vanwege het buitenplaatskarakter van huis en tuin bij de reeks van (voormalige) buitenplaatsen en landgoederen langs de Utrechtseweg betrokken.

Crosestein

Het deelgebied Crosestein wordt begrensd door de Griffensteijnselaan, de Kromme Rijnlaan, de Dreef, de Laan van Eikenstein, het groengebied langs de Oirschotlaan en de Koppelweg. Zoals in de overige wijken van Zeist West is bij de opzet voor de wijk rekening gehouden met bestaande waardevolle elementen, zoals boerderij de Kroost, de boombeplanting langs de Kroostweg en ruige

bosgebied van het landgoed 'De Pesters'. De Kroostweg en de Noordweg zijn historisch gezien belangrijke Middeleeuwse wegen.

De hoofdontsluiting van het gebied wordt gevormd door de Kromme Rijnlaan, de Utrechtseweg en de Griffensteijnselaan. De overige wegen zijn te bestempelen als 30 km/uur gebied. Het patroon van buurtstraten en woonerven of -paden is karakteristiek voor de periode waarin de woonwijk gerealiseerd is.

Aan de buurtstraten liggen geconcentreerde parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er veel parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is noodzakelijk, omdat de parkeermogelijkheden in de openbare ruimte (behoudens de geconcentreerde parkeerplaatsen) erg beperkt zijn. Het parkeren op eigen terrein geschiedt in de voortuin of in de achtertuin in een carport.

Voor het langzaamverkeer is, naast de fietsroutes aan de hoofdwegen, een aantal belangrijke doorsteken aanwezig die behoren tot de hoofdfietsstructuur. In oost-west richting is dat de route tussen de Kroostweg Noord en de Kroostweg. In noord-zuid richting is de route vanaf de Griffensteijnselaan door het park Crosestein naar de Utrechtseweg van belang. Naast recreatieve voorzieningen zoals het basketbalveld is aan deze route ook boerderij "de Kroost" gevestigd, die op de gemeentelijke monumentenlijst staat. Tenslotte is voor het langzaam verkeer de Noordweg van belang die voor fietsers een snelle verbinding vormt naar het centrum van Zeist.



De Kroostweg



TNO aan de Utrechtseweg

Functioneel gezien is het plangebied heel divers: naast voornamelijk rijen woningen komen ook grootschalige kantoorcomplexen voor. De Utrechtseweg valt functioneel gezien het meest op. Tussen de noordzijde van de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein is naast enkele kantoorcomplexen de penitentiaire inrichting Eikenstein gelegen. Dit complex met de dienstwoningen in een karakteristieke 'chaletstijl' is een gemeentelijk monument. Aan de zuidzijde van de Utrechtseweg ligt naast enkele grote kantoorcomplexen het onderzoeksinstituut TNO en twee kleinere monumentale kantoorvilla's. Deze buitenplaats Nuovo met het achtergelegen landschapspark en koetshuis is aangemerkt als een rijksmonument. Verder is aan de Kroostweg boerderij 'De Kroost' gelegen, waarin onder meer een kinderdagverblijf is gehuisvest. Nabij het kruispunt Koppelweg-Noordweg is een zekere menging van functies aanwezig. Bij een pleintje zijn onder meer een horecavestiging en een fietsenhandel

gesitueerd. Naast de basisschool aan de Noordweg is op de hoek van de Noordweg en Griffensteijnselaan eind jaren '90 een nieuwe school gerealiseerd voor voortgezet onderwijs.

In het deelgebied Crosestein komen twee monumentale structuren (rijksmonument en attentiegebied) voor. Het betreft de voormalige buitenplaats Oirschot en de overtuin hiervan. Onderstaand is de omschrijving van deze monumentale structuren opgenomen (bron: monumentenlijst Zeist, 2003).

Object	Omschrijving
Utrechtseweg 48 en tegenover Utrechtseweg 48 Voormalige buitenplaats Oirschot en overtuin voormalige buitenplaats Oirschot	Van de voormalige buitenplaats Oirschot resteren op het voorterrein en op het overgebleven gedeelte van de overplaats waardevolle boomgroepen. Deze elementen vormen samen met de aangrenzende buitenplaats Villa Nuova een aantrekkelijke ruimtelijke eenheid langs de Utrechtseweg.

Nijenheim

Het deelgebied Nijenheim wordt begrensd door de Koppelweg, de Kroostweg, de Griftlaan en de Biltse en Zeister Grift. In de opzet van de wijk zijn historisch waardevolle elementen bewaard gebleven zoals de Grift en het groen bij het landgoed Nijenheim. De Kroostweg en de Koppelweg zijn belangrijke historische wegen.

Het gebied wordt voor een belangrijk deel ontsloten vanaf de Griffensteijnselaan. Daarnaast hebben de historisch waardevolle Koppelweg en Kroostweg een ontsluitende functie. De andere wegen zijn verblijfsgebieden in dit gebied en ontsluiten de woningen. In Nijenheim zijn overwegend centrale openbare parkeerplaatsen waar geparkeerd wordt. Op enkele plaatsen zijn aan de achterzijde van de woningen carports gelegen die deels door bewoners afgesloten zijn.

Centraal in Nijenheim loopt een groenzone met een langzaamverkeerroute, die een belangrijke verbinding vormt met het winkelcentrum de Clomp. Uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is deze groenstructuur waardevol te noemen. Naast de centrale groenzone door Nijenheim is de zone langs de Griftlaan, de Griffensteijnselaan en langs de Biltse en Zeister Grift van belang voor het groen in deze wijk.

Monumenten in Nijenheim zijn de eind negentiende eeuwse Villa Rozenhoeve aan de Kroostweg 76 in 'chaletstijl' als voornaamste zomerverblijf voor



Landhuis Nijenheim



Flatgebouw Nijenheim

Amsterdamse stedelingen, het witgepleisterde landhuis Nijenheim aan de Kroostweg 33 en het schutsluisje aan de Biltse en Zeister Grift.

Qua functies kenmerkt Nijenheim zich voornamelijk door woonbebouwing. Het betreft met name rijenwoningen en flats. Nijenheim herbergt daardoor de hoogste woonbebouwing van het plangebied. Overigens zijn er ten zuiden van de Koppelweg ook wat vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers gelegen. In dit kader verdient flat 40 enige nadere aandacht. Deze flat ondergaat momenteel een grondige verandering. Om dat mogelijk te maken wordt het gebouw eerst tot casco gestript. De huidige balkons worden bij de nieuwe woningen getrokken voor extra woonruimte. De woningindeling van de flat verandert. Rondom het huidige trappenhuis komen op de eerste twee verdiepingen verschillende kantoorruimtes die bewoners kunnen huren. Aan de noordwestkant van de flat wordt een nieuwe vleugel aangebouwd. Deze is 8 verdiepingen hoog met daaronder een parkeergarage. Aan beide zijden van het bestaande gebouw komen nieuwe balkons tegen het gebouw aan. Tot slot wordt de flat verhoogd ('opgetopt'): op het dak van de bestaande flat worden twee verdiepingen voor de realisatie van 'terraswoningen' toegevoegd.

Ten zuiden van de Koppelweg, in de hoek met de Kroostweg is een zekere menging van functies aanwezig. Hier is een kleine concentratie van bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen naast woonbebouwing gelegen. Aan de Kroostweg is tenslotte nog een rouwcentrum gevestigd.

In het deelgebied Nijenheim komt één monumentale structuur (attentiegebied) voor. Dit betreft het landhuis Nijenheim met omliggende gronden. Onderstaand is de omschrijving van deze monumentale structuur opgenomen (bron: monumentenlijst Zeist, 2003).

Object	Omschrijving
Kroostweg 33	Het witgepleisterde landhuis Nijenheim is een architectonisch waardevol huis uit ongeveer 1860, gecomponeerd volgens een zeldzaam schema - laag middendeel en hogere zijdelingse dwarsvleugels - en verkeert in uitstekende staat. Het huis heeft een dubbele oprijlaan en een grote beuk in het gazon. Links achter het huis zijn nog restanten van de tuin en vijver. Bij de bouw van Zeist-west is een integratie nagestreefd van huis en tuin met de nieuwbouw van de wijk Nijenheim: "Gegeven de noodzaak 4000 woningen op rond 150 hectare te bouwen is ernaar gestreefd het grootste deel van waardevolle landschappelijke elementen te sparen. Zoals de Grift, het bosje bij het landgoed Nijenheim aan de Kroostweg...".

Utrechtseweg e.o.

Het deelgebied Utrechtseweg wordt begrensd door de Griftlaan, de Kroostweg, de groenstrook bij de Oirschotselaan en de achterzijde van de percelen aan de noordzijde van de Utrechtseweg. Het gebied wordt ontsloten door de Utrechtseweg en de Griftlaan. De overige wegen zijn verblijfsgebied. Vanaf het monumentale pand aan de Kroostweg 76 lopen twee fietsroutes. Een in noordelijke richting door het groen naar de Utrechtseweg en een in oostelijke richting naar de Kroostweg. Er is een knip gemaakt in de Kroostweg om doorgaand verkeer tegen te gaan. Beide vormen belangrijke schakels in het fietssysteem van Zeist-West.

De kantoren en instellingen die aan de Utrechtseweg zijn gelegen worden slechts deels door deze weg ontsloten. Aan de noordzijde van de Utrechtseweg liggen de

Object	Omschrijving
Utrechtseweg 54-56	Het pand uit 192b is een gaaf en functioneel opgezet dubbel landhuis, gedomineerd door het hoge zadeldak met schoorsteenaccent en als totaliteit ontworpen door de architect H.F.Mertens in een zakelijke stijl. Zie voor de bomen van de buitenplaats Oud Veldheim Utrechtseweg 69.
Utrechtseweg 60 Begraafplaats en onderdeel Stichtse Lustwarande	De begraafplaats is een van de twee typische negentiende eeuwse kerkhoven in Zeist, die is aangelegd volgens een eenvoudig recht lanenpatroon, met een aantal karakteristieke graven, met name de monumentale graftombe (rijksmonument) van Leonardus Fransiscus de Bruin, overleden op 23 april 1861, met een half afgeschoven stenen kleed.
Utrechtseweg 64 Voormalige buitenplaats Lenteleven	De voormalige buitenplaats Lenteleven (Nieuweroord) is cultuurhistorisch waardevol als onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Van het park is alleen nog het voorterrein met oude bomen en de oprijlaan behouden gebleven.
Utrechtseweg 67 Buitenplaats Ma Retraite (rijksmonument)	De markant gelegen buitenplaats Ma Retraite (rijksmonument) uit 1896 aan de Utrechtseweg bezit nog het oorspronkelijke karakter van een met veel allure opgezette laat-negentiende eeuwse buitenplaats en vormt een unieke bijdrage aan de reeds sterk aangetaste Stichtse Lustwarande. Uniek vanwege het feit dat hier niet de gebruikelijke classicistische stijl is toegepast, maar een eigentijdse interpretatie van een zeventiende eeuwse Italiaans palazzo uit Rome, met detaillering en interieur in zeventiende eeuwse Franse renaissancestijl, waarbij de relatie huis – vijver met de terraspartij bijzonder is. De architect A. Salm moet hierbij genoemd worden als een belangrijke en typische vertegenwoordiger van een generatie negentiende eeuwse architecten die met hun grote kennis van historische stijlen eclectische bouwwerken ontwierpen van sterke persoonlijke signatuur. Op 19 februari 1897 werd de aanleg van de tuin met de verschillende metselwerken aangenomen door H.A. Averdijk uit Wijhe. De oude serpentinevijver werd aan de Utrechtseweg, voor de plaats van het huis, verbreed en kreeg een eilandje. De villa werd geflankeerd door oude beukenboomgroepen en aan de voorzijde gerelateerd aan de vijver door middel van een terraspartij in verscheidene niveaus. Van deze terrassencompositie is thans alleen het eerste gedeelte nog overgebleven. De tuin aan de achterzijde is thans geheel verdwenen. Langs de Utrechtseweg ter hoogte van de Tesselschadelaan staan nog het karakteristieke verplaatste poortje uit 1633 van de ridderhofstad Kersbergen en de duiventoren van Ma Retraite.
Utrechtseweg 69 en tegenover Utrechtseweg 69 Buitenplaats Veldheim (rijksmonument)	Het landhuis Veldheim is een rijksmonument. De stijl waarin het park rond het huis is aangelegd is een overgangsvorm van de landschapsstijl naar de moderne stromingen in de vormgeving. Van de voormalige oprijlaan zijn de laanbomen nog aanwezig. Oude bomen in enkele tuinen tegenover het huidige Veldheim vormen het restant van de buitenplaats Oud-Veldheim, die aan de zuidwest zijde van de Utrechtseweg was gelegen.

Kersbergen e.o.

Het deelgebied Kersbergen e.o. wordt globaal gezien omsloten door de Griffensteijnselaan, de Griftlaan, de Utrechtseweg en de Kersbergenlaan.

De betekenis van dit deelgebied voor de ruimtelijke en functionele kwaliteit op structuurniveau is groot te noemen vanuit een aantal oogpunten. Het deelgebied kan qua karakter in twee delen worden opgesplitst: een noordelijk en een zuidelijk deel.

Het noordelijk deel van het deelgebied bestaat uit de buitenplaatsenzone. Langs de Utrechtseweg wordt de bestaande ruimtelijke kwaliteit met name bepaald door de 19^e-eeuwse buitenplaatszone en de verschillende elementen die daarvan deel uit maken. Dit betreft zowel de historische gebouwen langs de Utrechtseweg als de verschillende



De brandweerkazerne



Kersbergenplein

groenelementen in de zone. De zone bevat diverse beeldbepalende bebouwing en groenelementen. Tegenwoordig kan de zone langs de Utrechtseweg behalve als cultuurhistorisch betekenisvol gebied tevens worden beschouwd als een voor zorginstellingen en zakelijke dienstverlening hoogwaardig ruimtelijk kader.

Ondanks de algemene tendens tot verkaveling van de buitenplaatsen als gevolg van de uitbreiding van de bebouwde kom van de gemeente Zeist, ligt in het onderhavige deelgebied een gebied dat nagenoeg onbebouwd is en zijn opzet als buitenplaats niet verloren heeft. Hieraan lagen de villa Stenia, de buitenplaats De Brink en Huize Bartiméus. De terreinen zijn voor andere doelen, zoals kantoor en zorginstellingen, in gebruik genomen, maar behielden hun landschappelijke kwaliteit, ondermeer omdat zij op elkaar aansloten. Qua functies bestaat de buitenplaatsenzone uit kantoren, zorginstellingen, wonen (met name de woonbuurt de Brink aan de overzijde van de Utrechtseweg) en enige bedrijvigheid, waarvan de gemeentewerf en brandweerkazerne in het zuiden van de buitenplaatsenzone het belangrijkste voorbeeld vormen.

Het zuidelijk deel van het deelgebied bestaat uit het villapark Kersbergen. Dit villapark is vernoemd naar de voormalige buitenplaats die ter plaatse van het villapark gesitueerd was. Het villapark Kersbergen kent meerdere betekenisvolle aspecten. De in een eenvoudig plan rondom een centraal groenelement opgezette woonbuurt heeft qua opzet en inrichting haast een sober karakter, maar biedt door de zeer ruime opzet met grote woningen, met name vrijstaande en twee aaneen geschakeld, op ruime woonkavels en brede straatprofielen, een hoogwaardig woonmilieu. Met de realisatie werd in 1928 begonnen, pas na de oorlog werden de bouwactiviteiten afgesloten. Kersbergen wordt door een grote mate van stedenbouwkundige en architectonische samenhang gekenmerkt, die een hoge belevingswaarde oplevert. Het centraal groenelement is het Kersbergenplein. Het ontwerp van dit plein paste geheel in het villaparkidee. In het villapark is een rechthoekig stratenpatroon aanwezig dat rechtstreeks is ontsloten op de Griffensteijnselaan, Utrechtseweg en Wateringeweg. Villapark Kersbergen heeft overwegend een woonfunctie. Op enkele plaatsen komen maatschappelijke voorzieningen of kantoren voor.

In het deelgebied Kersbergen e.o. komen meerdere monumentale structuren (rijksmonumenten en attentiegebieden) voor. Onderstaand is de omschrijving van deze monumentale structuren opgenomen (bron: monumentenlijst Zeist, 2003).

Object	Omschrijving
Kersbergenplein en Kersbergenlaan	Vijver, plantsoen en omringende bebouwing als belangrijkste deel van het in 1927 ontworpen en in de jaren dertig met voornamelijk dubbele villa's gebouwde villapark Kersbergen, naar ontwerp van de architect J.J. van Straalen, de tuinarchitect D. Meeuwenberg en de aannemer A. van Wijk. Stedenbouwkundig-landschappelijk waardevol vanwege de voor de jaren dertig karakteristieke rechthoekige aanleg in combinatie met de ruime verkaveling. Als plek cultuurhistorisch waardevol vanwege de rijke geschiedenis van de ridderhofstad Kersbergen.
Utrechtseweg 82 Buitenplaats De Brink (rijksmonument)	De buitenplaats De Brink is verhoogd gelegen in een landschapspark met rechts een serpentinevijver in sterk reliëf. Het zicht op de voorgevel wordt begrensd door rododendronstruiken en aan beide zijden van het huis door coniferen en een zilverspar

	links. De ingang van het huis bevindt zich in de achtergevel, waarheen twee oprijlanen lopen die de nog oorspronkelijke hekstaanders hebben: links een beukenlaan die via het glooiende landschapspark uitkomt in de tweede toegang rechts. Daarnaast wordt gewezen op de ruimtelijke samenhang van deze buitenplaats met de nabijgelegen boerderij en de met linden beplante Brink en op de oriëntatie van de huizen De Brink en Schaerweijde op elkaar. De oriëntatie van deze huizen op elkaar en daarmee op de brink is in de namen "De Brink" en "Schaerweijde" tot uitdrukking gebracht (namen van ruimten waar vroeger vee werd ingeschaard).
Utrechtseweg 84 Buitenplaats Beeklust (Bartimeus)	Het witgepleisterde klassieke herenhuis Beeklust uit 1850- 1860 is verhoogd gelegen in een landschapspark met vijver. Het huis is bewust in de bocht van de Utrechtseweg gesitueerd om zo van deze weg een zichtas op de voorgevel te verkrijgen. Het huis heeft een begane grond, een verdieping en een schilddak. Het heeft een karakteristieke landschapstuin met fraaie boomgroepen en zichtlijnen vanaf het huis over de erachter gelegen vijver haaks op de Utrechtseweg en op de Utrechtseweg. Behalve de vensters heeft het zijn negentiende eeuwse uiterlijk behouden.
Utrechtseweg 86 Buitenplaats Stenia	Stenia is een groot bakstenen neoclassicistisch landhuis dat oorspronkelijk bestond uit twee bouwlagen met een schilddak en een middenrisaliet met fronton. Er hebben verbouwingen plaats gehad in 1904, 1925, 1946 en 1952. De laatste verbouwing was de meest ingrijpende: er is een verdieping boven opgezet met plat dak en de middenrisaliet is verhoogd. Van de tuin resteert nog een bomenlaan.
Brinkweg	Zeist is ontstaan uit een viertal brinknederzettingen, die op de overgang van de droge(re) zandgronden naar de vochtige en natte rivierkleigronden zijn of waren gelegen. De met linden beplante brink aan de Brinkweg en de brinknederzetting aan de Bunsinglaan zijn daarvan de best bewaarde.

2.3 Verkeersstructuur

In het plangebied zijn ontsluitingswegen en verblijfsgebieden te onderscheiden. Naast de Utrechtseweg zijn ook de Kromme Rijnlaan, Weteringlaan, Griftlaan, Griffensteijnselaan, Wateringeweg, Koppelweg en Kroostweg ontsluitingswegen voor het plangebied. De ontsluitingswegen vormen doorgaande wegen die zowel in verbinding staan met het centrum van Zeist alsook met het buitengebied.

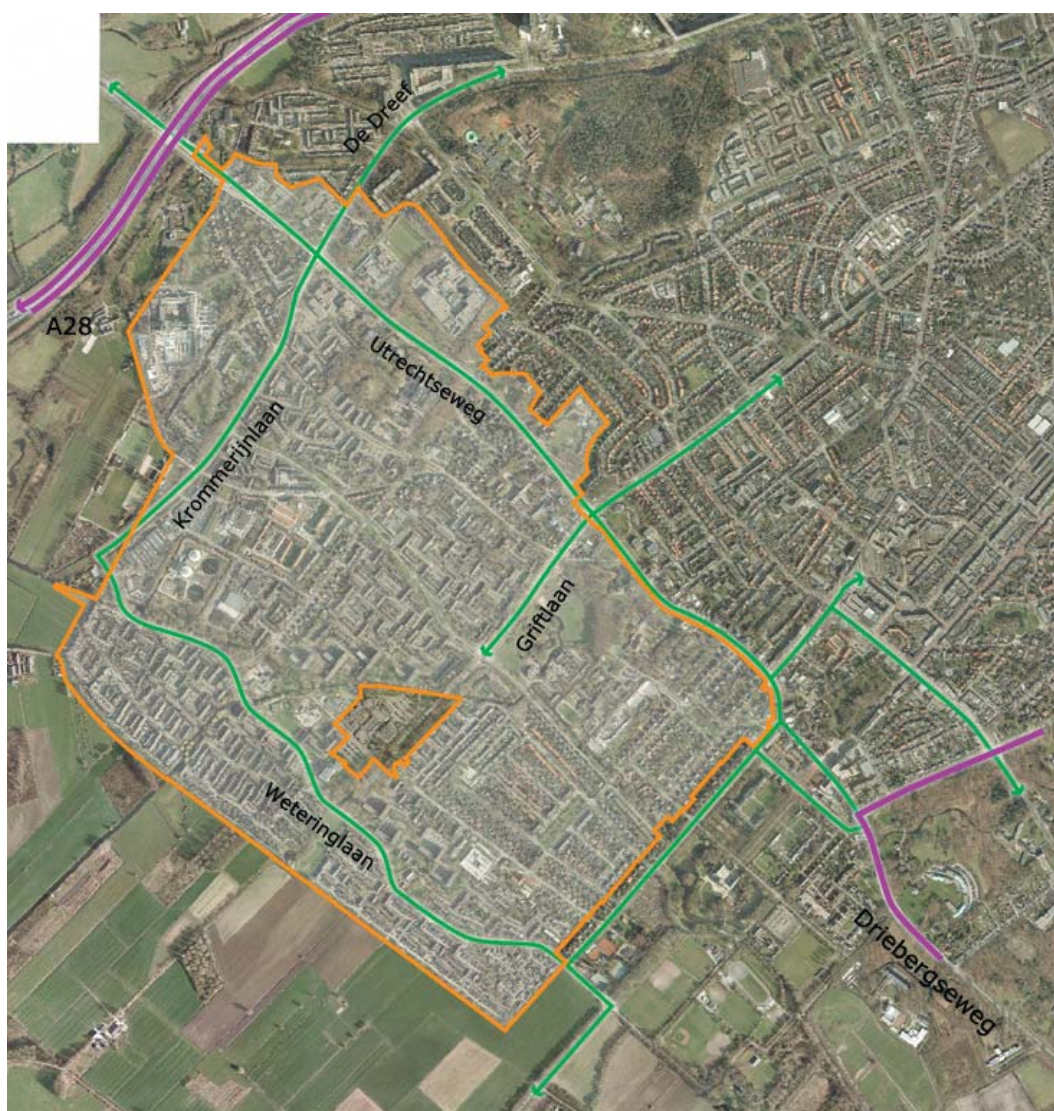
De andere straten in het plangebied kunnen worden aangemerkt als woonstraten. De structuur van de woonstraten varieert per deelgebied. Zo is er in Brugakker sprake van een 'ringwegen structuur' en kent Griffensteyn een rechthoekig stratenpatroon. De ontsluitingswegen en woonstraten vormen tezamen een fijnmazig netwerk van wegen en verblijfsgebieden, waarmee een goede verkeersafwikkeling bereikt kan worden.

De toegestane rijksnelheden variëren in het plangebied. Het grootste deel van het plangebied kent een 30 km/uur regime. Dit betreft de woonstraten in de woonbuurten. De ontsluitingswegen in het plangebied kenmerken zich door 50 km/uur wegen. Middels onder andere drempels wordt geprobeerd de rijksnelheid te beperken.

Parkeren vindt hoofdzakelijk op straatniveau plaats, gedeeltelijk in geconcentreerde parkeervoorzieningen, dan wel op parkeervakken langs de weg. Ook komt in een gedeelte van het plangebied parkeren op eigen erf voor.

Zeist-West wordt door een aantal openbaar vervoer lijndiensten ontsloten. Er rijden buslijnen via de Waterigeweg en Utrechtseweg. Ook gaat er een buslijn dwars door het plangebied heen. Deze rijdt onder meer via de Weteringlaan en Kromme Rijnlaan. Hierdoor is vrijwel het gehele plangebied binnen 400 meter vanaf een openbaar vervoer halte gelegen.

In het plangebied zijn een aantal fietsroutes aanwezig, waarvan een deel ook voorzien is van fietsvoorzieningen in de vorm van fietsstroken en –paden. De bovengenoemde ontsluitingswegen zijn voor een groot deel onderdeel van het fietsnetwerk en zijn daartoe voorzien van aanliggende fietsvoorzieningen in de vorm van fietspaden of fietsstroken. Daarnaast lopen er door het plangebied solitaire fietspaden die in meer of mindere mate van belang zijn voor de fietsontsluiting. Enkele van deze fietspaden maken deel uit van de hoofdfietsroutes, andere fungeren slechts als kortsluitingen tussen twee wijken- en/of buurten. De overige straten in het plangebied kunnen worden gebruikt door fietsers, maar zijn niet aangemerkt als hoofdroutes.



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

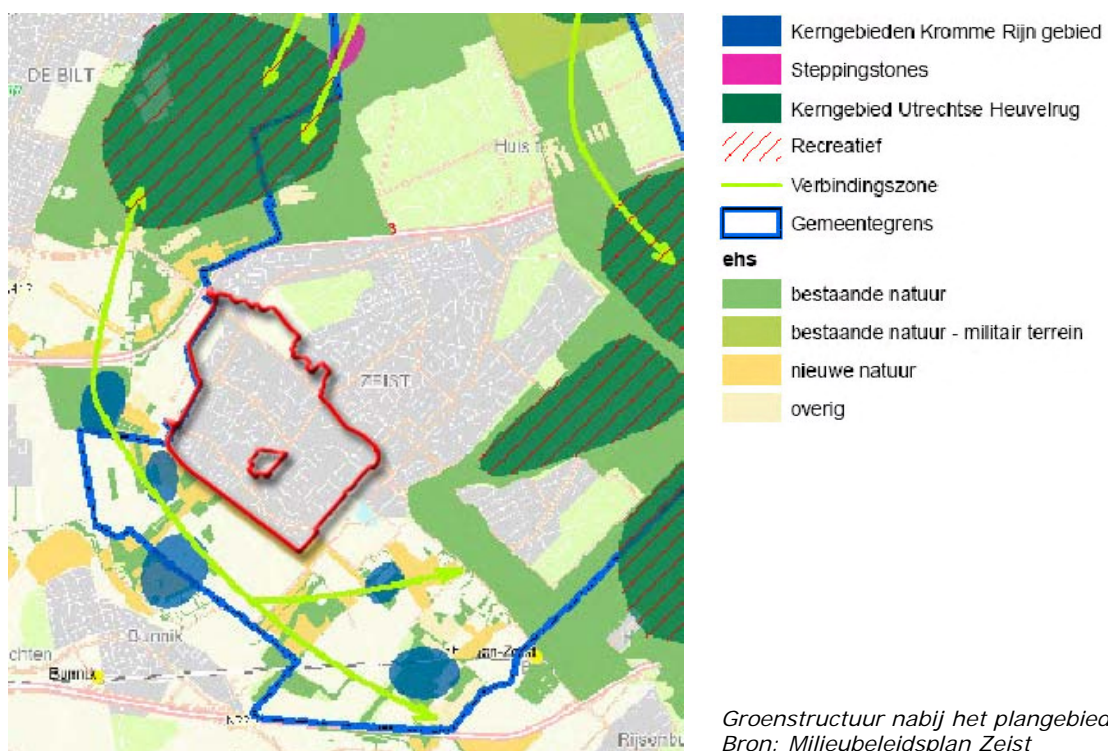
In Zeist-West lopen vier hoofdfietsroutes, te weten:

1. De Uithofroute: vanuit het centrum via de Kroostweg, Noordweg, Kromme Rijnlaan naar de Uithof;
2. De Clomproute: Vanaf de Clomp via de Griffensteijnselaan, Van Renesselaan, Kersbergenplein naar het centrum;
3. Bunnikroute: vanaf de Grift; aan richting Bunnik;
4. Couwenhoveroute: Via de Laan van Cattenbroeck, Van Renesselaan, Zinzendorflaan naar het centrum.

Daarnaast zijn er aanvullende routes die verbindingen vormen om op de hoofdroutes te komen. Hieronder vallen ook de recreatieve en interlokale fietsroutes. In Zeist-West betreft het onder andere de volgende wegen: Weteringlaan, Waterigeweg, Koppelweg, fietspad door Nijenheim.

2.4 Groenstructuur

Het landschap binnen de gemeente Zeist kan worden opgedeeld in drie zones, die een afspiegeling zijn van de bodemopbouw. Het betreft de bossen van de Heuvelrug, het kleinschalig open landschap van het Kromme Rijngebied en daartussenin een overgangsgebied, waarin onder meer de buitenplaatsen aan de Utrechtseweg en Driebergseweg gelegen zijn. Het plangebied is tussen twee van deze landschappelijke eenheden gelegen, namelijk het Kromme Rijngebied en de buitenplaatsenzone langs de Utrechtseweg (zie bijgaande figuur).



De ontsluitingswegen in het plangebied vormen belangrijke dragers voor de groenstructuur in het plangebied. Langs deze wegen zijn namelijk veelal groenzones aanwezig die in belangrijke mate bijdragen aan de ruimtelijke

kwaliteit en de beleving van het plangebied. Daarmee vertegenwoordigen zij veelal ook een landschappelijke waarde.

In het plangebied zijn verschillende karakteristieke groenplekken aanwezig die een structurerende rol vervullen op het niveau van de verschillende wijken of zelfs op een hoger schaalniveau. Ook kenmerken deze plekken zich door hun landschappelijke waarden. Zo is er de buitenplaatsenzone langs de



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

Utrechtseweg, die weliswaar geheel in het stedelijk weefsel is opgenomen, maar die nog wel duidelijk herkenbaar is vanwege de groene kwaliteiten en daarmee heel bepalend is voor de groene uitstraling van dit deel van het plangebied. Vooral in het deelgebied Kersbergen is nog een aanzienlijk deel van de oorspronkelijke buitenplaats De Brink terug te vinden, die diep in het plangebied doordringt. In het deelgebied Kersbergen is ook het Kersbergenplein met vijver gelegen, waaromheen de woningen zijn gegroepeerd.

In het deelgebied Griffensteyn zijn de woningen gestructureerd aan de hand van het Kersbergenplein. Tussen de wijken Couwenhoven en Brugakker is een ruime groenzone aanwezig die de scheiding tussen deze twee wijken vormt en tevens een recreatieve functie vervult. Tot slot is er de aanzienlijke groenplek tussen de Fazantenlaan en Korhoenlaan, die als het ware een groen hofje vormt tussen de woningen die hier gelegen zijn.

Voorts lopen er in het plangebied diverse groene verbindingen. Dwars door het plangebied loopt de groene zone langs de Griftlaan. Deze zone vormt een landschappelijke en ecologische verbinding tussen de buitenplaatszone langs de Utrechtseweg en het Kromme Rijngebied. De groene zone langs de Griftlaan maakt de overgang naar de lager gelegen gronden ook voelbaar. Deze groene ruimte vormt de verbinding tussen het complex met buitenplaats De Brink en het 'venster' op het landschap van de Kromme Rijn bij de Kouwenhovenselaan.

Een andere belangrijke verbinding wordt gevormd door de Kromme Rijnlaan, die het in verlengde van de Dreef het gebied bij het Sanatoriumbos verbindt met het Kromme Rijngebied. Ook is er de groenzone langs de Biltse en Zeister Grift die in oost-west richting door het plangebied loopt. Deze groenzone is in combinatie met de waterlopen niet alleen vanuit ecologisch oogpunt waardevol, maar speelt ook een belangrijke rol vanuit ruimtelijk oogpunt, omdat deze vanaf het Kromme Rijngebied doorloopt tot in de slotgracht van het Slot Zeist. Daarnaast zijn tevens de Nieuwe Hakswetering en de verbinding tussen Nijenheim en de Grift belangrijke verbindingen.

Op een aantal plekken binnen deze groenvoorzieningen zijn recreatieve routes gelegen zoals de Brink, de groenzone tussen Brugakker en Couwenhoven, het groen rond De Clomp en het park Crosestein.

3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

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

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

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

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

gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

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

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

Het plangebied Zeist West en Utrechtseweg Noord kan gerekend worden tot bestaand stedelijk gebied.

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

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

Waterbeleid

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

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging moet ernaar gestreefd worden dat de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt kan worden dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is, kunnen maatregelen worden genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'. Ook is het belangrijk dat er naar gestreefd wordt dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, kunnen zo mogelijk (aanvullend) maatregelen worden getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'.

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

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

3.1.2 Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

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

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

Overige wettelijke kaders

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Beleidslijn nieuwe Wro

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

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

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

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

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

In de Beleidslijn heeft de provincie daarom beleidsuitspraken uit het Streekplan benoemd tot provinciale belangen. Ten aanzien van het plangebied zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

- De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren;
- Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

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

De structurerende elementen van het provinciale beleid worden daarbij gevormd door de rode contouren en de zonering van het landelijk gebied. Mede op basis van de digitale vereisten waaraan de verordening moet voldoen, zijn voor de leesbaarheid en toegankelijkheid hierbinnen zeven thema's onderscheiden:

1. Bodem;
2. Cultureel erfgoed;
3. Landelijk gebied;
4. Natuur;
5. Recreatie;
6. Stedelijk gebied;
7. Watersystemen.

De thema's 'Bodem', 'Cultureel erfgoed' en 'Stedelijk gebied' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Binnen het thema 'Bodem' is voor het plangebied artikel 2.2 (Ontgrondingen Utrechtse Heuvelrug) en artikel 2.3 (Bouwgrondstoffenwinning) van toepassing. Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels mag bevatten die grootschalige ontgrondingen en bouwgrondstoffenwinning toestaat. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daar aan.

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd.

Als een locatie is aangewezen als 'Stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Als het plan nieuwe uitbreidingslocaties bevat, zijn de woningbouwaantallen genoemd in bijlage Woningbouwaantallen (behorend bij de verordening) richtinggevend. Dit is echter in voorliggend plangebied niet aan de orde.

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

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

2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

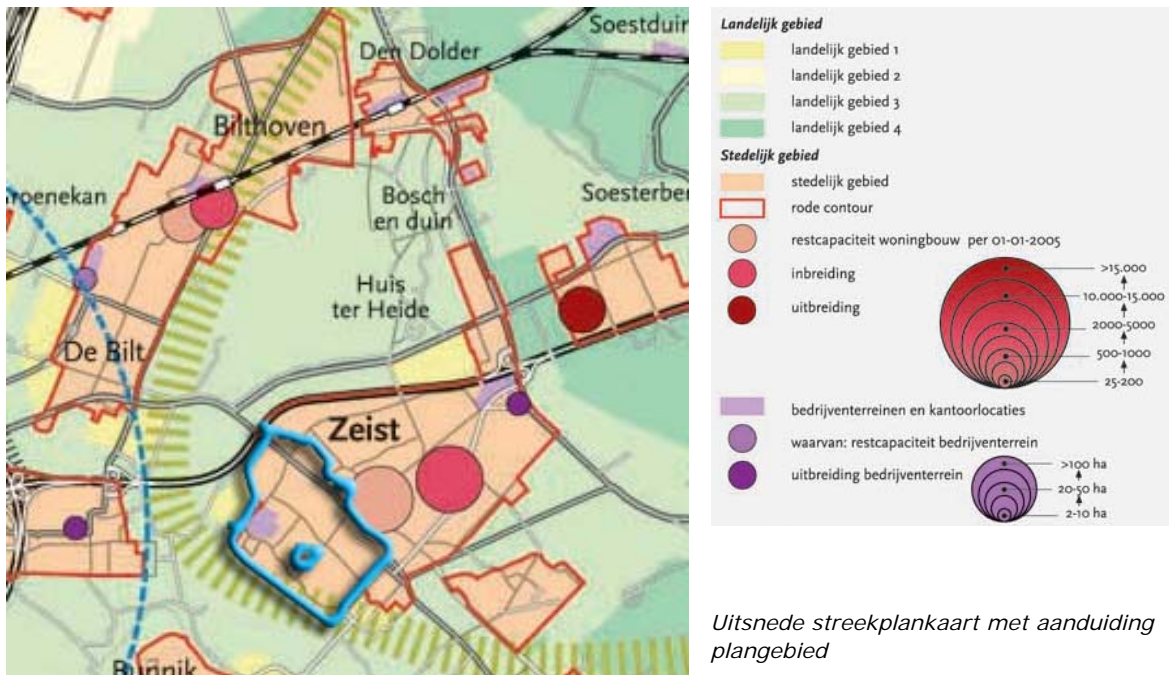
Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen;
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Het plangebied behoort tot het bestaand stedelijk gebied. Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. *"Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vinden wij woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing".*

Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Hoewel er in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het bovengenoemde uitgangspunt wel van toepassing op het plangebied, omdat het gebied 'Zeist West en Utrechtseweg Noord' voor het overgrote deel binnen de rode bebouwingscontour ligt (zie bijgaande figuur).

Een klein deel van het plangebied, i.c. de agrarische gronden in de oksel van de wegen Krommerijnlaan en Noordweg-Noord, valt buiten de rode contour. Het gebied is aangewezen als 'Landelijk gebied 1'. Hiermee wordt bedoeld dat een combinatie van functies als recreatie, landbouw en natuur mogelijk is.



3.2.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Uit de verschillende kaarten die in het Waterplan zijn opgenomen blijkt bovendien dat er binnen het plangebied geen specifieke beschermingsregimes van toepassing zijn, zoals een grondwaterbeschermingsgebied of infiltratiegebied.

3.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn. Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater.

In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval. De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie.

De gemeente Zeist heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2011. In paragraaf 3.4 zal hier nader op in worden gegaan.

3.3 Regionaal beleid

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

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

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

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

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

Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water“ (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. Bovendien is in bestaand stedelijk gebied, zoals het plangebied duurzaam waterbeheer met de trits “vasthouden, bergen en afvoeren” het uitgangspunt.

In het waterbeheerplan zijn ook de maatregelen voor de Kader Richtlijn Water (KRW) RW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050).

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Zeist. Voor dit gebied geldt “duurzaam stedelijk waterbeheer” als belangrijkste streefbeeld.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Structuurvisie Zeist 2020

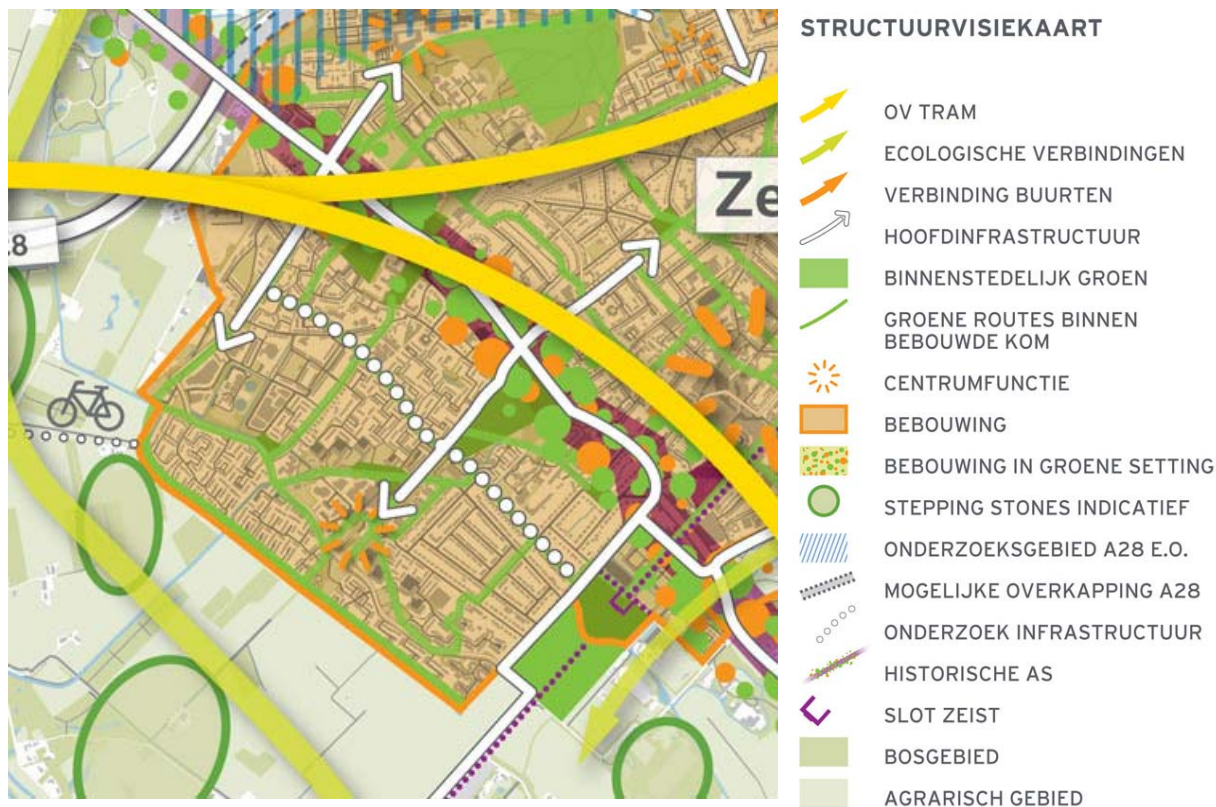
Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de 'Structuurvisie Zeist 2020' vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde

Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

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

Voor het gebied rondom de Utrechtseweg heeft de gemeente als doel om de om de beeldkwaliteit en de samenhangende historische identiteit van de Stichtse Lustwarande te herstellen. Een mix van functies, zoals groen, wonen, kantoren, zorg, ook op vrijkomende locaties wordt in dat kader toegestaan. Daarmee wil zij de achteruitgang actief tegengaan. Daarnaast stelt zij zich tot doel het recreatief wandel- en fietsgebruik van de warande te bevorderen.

Ten aanzien van het gebied Zeist-West staat het behouden en versterken van de (hoofd)infrastructuur, centraal. Daarbij wil de gemeente onderzoeken of het mogelijk is (onder voorwaarde dat de ecologische kwaliteit op het aangrenzende buitengebied als geheel er niet op achteruit gaat) de fietsroute naar de Uithof in het Kromme Rijngebied aan te passen. Dat moet onder andere leiden tot een betere verbinding naar Zeist-West, meer mensen op de fiets, en minder automobilititeit. Aandachtspunt daarbij is het effect op de wijk Brugakker.



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

3.4.2 Woonvisie 2006-2010

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

Doelstellingen Woonvisie

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

1) *oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.*

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

2) *realiseren van meer keuzevrijheid.*

Iedereen die een woning zoekt, moet de kans hebben om uiteindelijk de woning te vinden die wat betreft de kwaliteit het dichtst bij de eigen wensen en financiële mogelijkheden komt. Prioriteit ligt bij goedkope koopwoningen voor

starters en toereikende woningen voor ouderen. Door gerichte aandacht op de middencategorie kan de doorstroming van huur- naar koopwoningen op gang gebracht worden.

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

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

4) creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.

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

Differentiatie

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

Andere belangrijke aandachtspunten

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

Uitgangspunt is dat in nieuwe bestemmingsplannen zo mogelijk invulling gegeven moet worden aan de acties, zoals die in de woonvisie zijn vastgelegd. Voor puur consoliderende plannen, zoals voorliggend bestemmingsplan, is dit minder van belang.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

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

cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 1^e orde (wegen die voornamelijk gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2^e orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Binnen het plangebied is geen hoofdweg van de 1^e orde aanwezig. De Utrechtseweg, de Kromme Rijnlaan en (een deel van) de Griftlaan en Wateringeweg zijn aangewezen hoofdwegen van de 2^e orde. Het beleid is erop gericht om op dergelijke wegen een maximumsnelheid van 50 km/u te hanteren, de verkeersregelinstanties (VRI's) naar gelang de gewenste verkeersstroom juist af te stellen en de wegen passend in te richten.

Verder is het hele plangebied aangewezen als verblijfsgebied.

Hierin heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer. In deze gebieden worden onder meer de volgende maatregelen (op termijn) nagestreefd:

- een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur binnen de bebouwde 60 km/uur buiten de bebouwde kom;
- snelheidsremmende voorzieningen;
- zonodig instellen van verkeerscirculaties;
- in principe geldt op kruispunten: rechts heeft voorrang (in de toekomst ook fietsers);
- ten aanzien van profiel en inrichting herkenbaar (onder meer door snelheidsremmende maatregelen en het ontbreken van lengtemarkering);
- menging van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- oversteekvoorzieningen voor het langzaam verkeer.

Bovendien is er in het plangebied een groot aantal hoofdfietsroutes aanwezig. Het gaat daarbij om de Krommerijnlaan, de Noordweg, de Kroostweg, de Griftlaan, het pad langs de Biltse Grift, het Griffensteijnseplein, een deel van de



*Uitsnede structuur stedelijk hoofdwegenet
Bron: GVVP*

Griffensteijnlaan, de Van Renesselaan, het Kersbergenplein, de Kersbergenlaan en de Zinzendorflaan.

Naast deze hoofdfietsroutes bevinden er zich in het plangebied ook een groot aantal aanvullende fietsroutes.

Het beleid uit het GVVP is erop gericht om het fietsgebruik te bevorderen.

3.4.4 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen.

Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

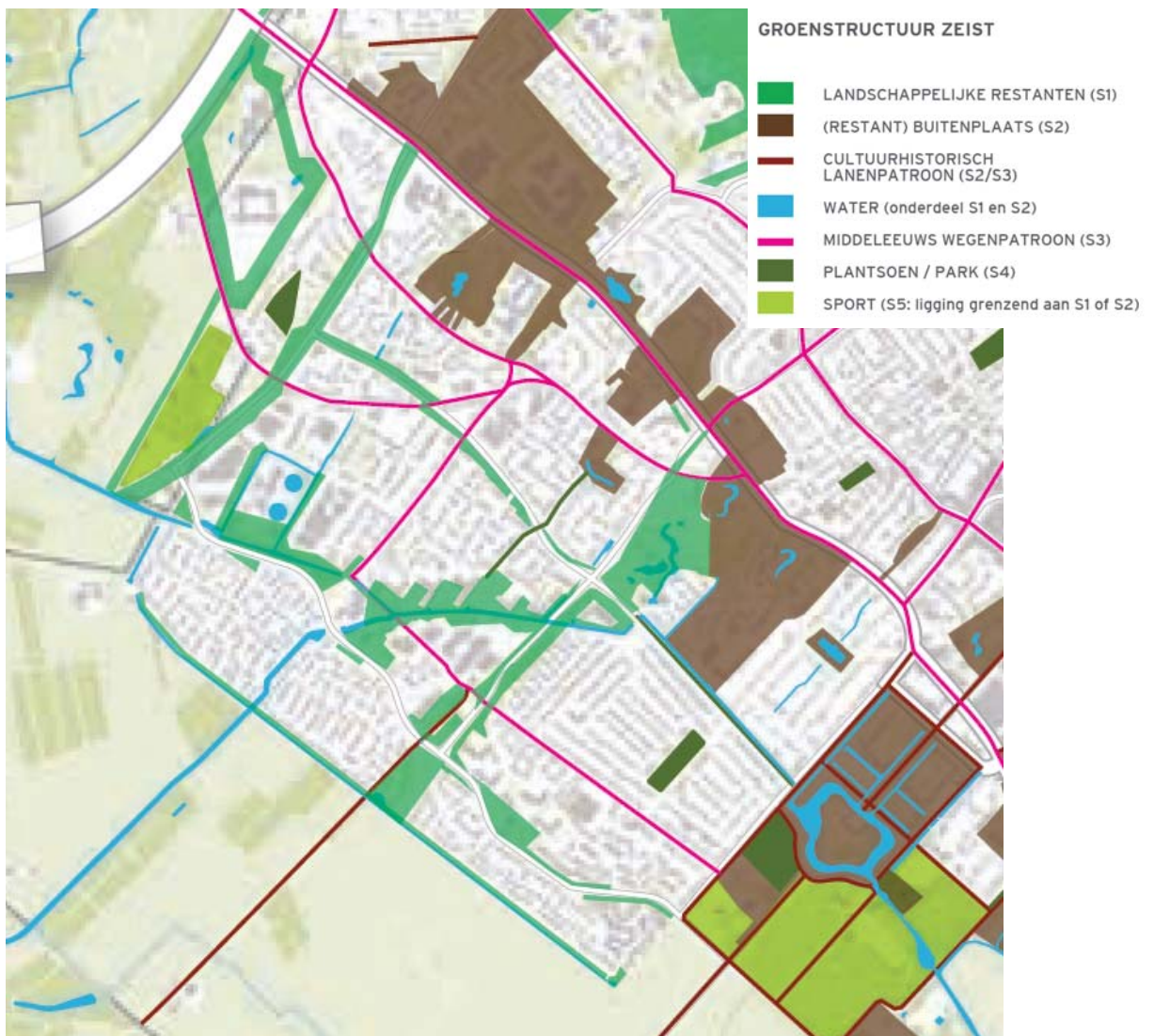
Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopend tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen
- S3; Het netwerk van lanen en wegen
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- S4; Parken en plantsoenen
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist
Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).
- T1; Bomen
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- T2; Recreatief medegebruik
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- T3; Natuurwaarden
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en –beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- T4; Tuinen

De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.

- T5: Buurt- en wijkinitiatieven

Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.



*Uitsnede Groenstructuur Zeist, ter hoogte van het plangebied
Bron: Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist'*

Zeist-West ligt grotendeels in de lage gronden van het Kromme Rijngebied, maar plaatselijk ook in en op de overgang naar de Stichtse Lustwarande. De grootste landschappelijke structuur is de zone rondom de Zeister en Biltse Grift en de Hakswetering, plus de Griftlaan. Oude wegenstructuren zijn de Noordweg, de Kroostweg, de Koppelweg, de Koppeldijk en de Kouwenhovenselaan. Bomen zijn een belangrijk aspect in de wijk. Parken en plantsoenen niet in architectonische zin, maar wel als groene gebruiksruimte.

Het historische park De Brink, onderdeel van de Stichtse Lustwarande en aangewezen als rijksmonument, vervult hierin een belangrijke en bijzondere rol. Enerzijds is het een buitenplaats en valt het onder het 'cultuurhistorisch raamwerk'. Anderzijds is het voormalig weidegebied bij deze buitenplaats in de jaren '90 ingericht als natuurpark, waarbij landschapselementen uit het rivierkleigebied zijn opgenomen, zoals houtwallen, poelen, een dijkje, een griendje, etc.. Het natuurpark De Brink is daarmee onderdeel van de EHZ.



*Principeschets ecologische structuur Zeist-West
Bron: Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist'*

Op basis van de beleidsvisie voor Zeist als totaal zijn voor Zeist-West de volgende doelstellingen geformuleerd, in volgorde van belangrijkheid.

- Het groene karakter van Zeist-West als totaal blijft behouden; de hoeveelheid groen, incl. spelen en paden, neemt niet af.
- Het beheer van het groen wordt ingezet om de beleidsuitgangspunten, die voor het groen in Zeist- West gelden, zo goed mogelijk tot uitdrukking te laten komen.
- Het landschap in/rond Zeist-West wijkt duidelijk af van de rest van Zeist. In het openbaar groen, vooral de grotere groenelementen die de wijk dooraderen, is het beeld dat hoort bij het rivierenlandschap het uitgangspunt.

- In ontwerp, soortenkeuze en beheer wordt geprobeerd dat beeld te creëren. Vanuit het landschap van het Kromme Rijngebied wordt de stadsrand van Zeist-West zorgvuldig ingepast, waar dat mogelijk is zonder al te veel overlast
- (uitzichtverlies) voor bewoners. Groene Vensters worden behouden en beter ingericht.
- Daar waar Zeist-West grenst aan de Stichtse Lustwarande als onderdeel van het cultuurhistorisch raamwerk, gaat het karakter van de Stichtse Lustwarande voor en is die uitgangspunt voor inrichting, soortenkeuze en beheer. Dat geldt ook voor de restanten van de buitenplaats Nijenheim en de Kouwenhovenselaan. Ook de oude ontsluitingslijnen worden door hun inrichting geaccentueerd.
- Ingezet wordt op bomen in de openbare ruimte als belangrijke beeldbepalers. De soort moet passen bij de plek en de groeiomstandigheden moeten goed zijn, zodat er goede toekomstmogelijkheden zijn.
- Het Zeister profiel, voor zover aan de orde in Zeist-West (Koppelweg en deels Kroostweg) wordt als typisch Zeister kenmerk, gekoesterd.
- Het gebruik (wandelen, fietsen, spelen, zitten) krijgt in Zeist-West binnen bovengenoemde marges maximaal de ruimte, vooral in de grotere groenelementen die Zeist-West dooraderen. Denk bijvoorbeeld aan de Grift, het Kouwenhovenseveld, de groene ruimte langs de Weteringlaan, etc. Deze zones worden bij een reconstructie aantrekkelijker ingericht. Langzaamverkeersroutes worden zo groen mogelijk ingericht, maar wel met oog voor de sociale veiligheid.
- De inrichting van het groen in de buurten van Zeist- West sluit zo goed mogelijk aan bij het karakter van die buurten. Het gaat daarbij vooral om straatbomen, kopgevelbeplanting en afschermdende beplanting rondom speelplekken en parkeerplaatsen. Sociale veiligheid en de wens om afscherming moeten zorgvuldig worden afgewogen. Het gewenste beeld is tuinachtig en verzorgd.
- Waar een combinatie mogelijk is van bovenstaande punten met het verhogen van de natuurwaarden van het groen, wordt daarvoor gekozen en richt het beheer zich ook op het ontwikkelen van natuurwaarden.
- Ook in Zeist-West spelen tuinen een belangrijke rol, omdat er overwegend laagbouw is.
- Tot slot worden buurt- en wijkinitiatieven getoetst aan bovenstaande doelstellingen voor Zeist-West, waarbij afwijkingen beargumenteerd mogelijk moeten zijn.

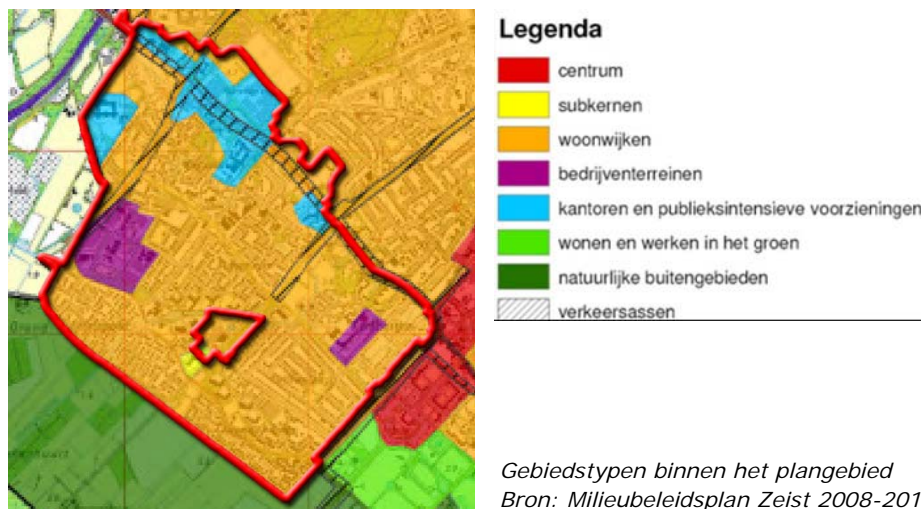
Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de (waardevolle) groenstructuren worden vastgelegd.

3.4.5 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Dit milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier

ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

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



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

moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

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

3.4.6 Welstandsnota

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

Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen, en van specifieke objecten, zoals instellingsterreinen of landgoederen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een (historisch) centrum vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Het plangebied 'Zeist – West en Utrechtseweg - Noord' bestaat uit diverse samenhangende deelgebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgesteld. Wat betreft de gebiedsgerichte criteria is het plangebied 'Zeist – West en Utrechtseweg - Noord' in te delen in de gebieden 'Kersbergen-Griffensteyn', 'Zeist-West', 'Bedrijventerrein Kwikstaartlaan' en 'Stichtse Lustwarande'. Naast algemene criteria wordt er bij bouwwerken getoetst op criteria voor de ruimtelijke structuur, plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

3.4.7 Gemeentelijk monumentenbeleid

De gemeente Zeist maakt voor wat betreft de gemeentelijke monumenten onderscheid in objecten (gebouwen) en structuren (attentiegebieden). Naast een aantal monumenten als object omvat het plangebied diverse cultuurhistorische waardevolle structuren. Het betreft onder meer een aantal buitenplaatsen langs de Utrechtseweg, het Griffensteijnseplein, het Kersbergenplein en de Kouwenhovenselaan.

Bij verbouw van gemeentelijke monumenten (gebouwen) is een omgevingsvergunning voor een monument (de voormalige monumentenvergunning) noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. De erfgoedverordening is daarbij van toepassing. In het bestemmingsplan zijn daarom geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.

Voor wat betreft de monumentale structuren geldt het volgende. Bij het raadsbesluit voor de gemeentelijke monumentenlijst (7 december 1987) zijn de monumentale structuren vermeld. Zoals aangegeven ligt een aantal van deze structuren binnen het plangebied. In het raadsvoorstel uit 1987 is aangegeven dat deze cultuurhistorische structuren bedoeld zijn als attentiegebied waarbinnen een extra toetsing plaatsvindt als het gaat om aanvragen voor aanleg- en bouwvergunningen (tegenwoordig omgevingsvergunningen). In voorkomende gevallen wordt dan naast het welstandsadvies een advies van de gemeentelijke monumentencommissie gevraagd. Een verdere bescherming was niet voorzien, reden waarom destijds is aangegeven dat de bescherming van deze cultuurhistorische structuren in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen een plaats moet krijgen. Het raadsvoorstel van 1987 gaat er dan ook van uit dat de desbetreffende structuren van de monumentenlijst worden afgevoerd als de bescherming in een bestemmingsplan is voorzien.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven door de aanwezige monumentale structuren op te nemen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie', waarbij wordt opgemerkt dat voor het feitelijk verwijderen van de monumentale structuren van de monumentenlijst nog een apart besluit wordt genomen. Reden is dat burgemeester en wethouders eerst advies dienen te vragen aan de monumentencommissie, alvorens een besluit te nemen over de intrekking. Zolang deze voorgeschreven procedure niet is gevolgd (en dat is in het kader van dit bestemmingsplan het geval), kan de gemeenteraad niet besluiten om de in het plangebied gelegen cultuurhistorische structuren/attentiegebieden van de gemeentelijke monumentenlijst te verwijderen.

In hoofdstuk 5 wordt nader op de bescherming van de monumentale structuren ingegaan.

3.4.8 Gemeentelijk archeologiebeleid

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang.

Om behoud van het bodemarchief te realiseren wordt in het Verdrag aangegeven dat het archeologisch belang zo vroeg mogelijk tijdens, of zelfs voorafgaand aan processen van ruimtelijke plan- en besluitvorming dient te worden meegewogen. Hiertoe dient de Nederlandse overheid waarborgen te creëren voor stelselmatig overleg tussen archeologen, stedenbouwkundigen en planologen. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en bij de aanwezigheid hiervan zouden meer beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom heeft de Raad van de gemeente Zeist een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In hoofdstuk 5 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

3.4.9 Waterplan Zeist

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

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Om het gebiedseigen water

in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfilteerd in de bodem.

De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud.

In paragraaf 5.7, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.4.10 Parkeerbeleidsnota

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

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

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

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

Voor het bedrijventerrein Zeist West (Kwikstaartlaan e.o) en de kantorenstrook Utrechtseweg is het bereikbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten voor dit model zijn:

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

Voor de bedrijventerreinen staat het economisch functioneren en de bereikbaarheid van de bedrijven en instellingen centraal. Prioriteit ligt bij de bereikbaarheid voor zakelijke- en recreatieve bezoekers, gevolgd door de werknemers. Algemeen uitgangspunt is dat parkeren door bezoekers en werknemers zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt.

Voor de kantorenstroken staan zowel het voorkomen van parkeeroverlast in de aanliggende woonbuurt als de bereikbaarheid van de kantoren en instellingen voor zakelijke bezoekers en werknemers die noodzakelijkerwijs met de auto reizen centraal.

Bestaande kantoren, waarvan de werknemers en bezoekers nu bijdragen aan een hoge parkeerdruk in de woonomgeving, zouden werknemers moeten stimuleren zoveel mogelijk met de fiets of het openbaar vervoer naar het werk te komen. De gemeente kan bestaande kantoren/instellingen echter niet dwingen, hoogstens stimuleren om aan vervoermanagement te doen.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

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

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

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

Bij het actualiseren van het geldende bestemmingsplan is het uitgangspunt dat het geldende bestemmingsplan 'koud wordt overgezet' naar de nieuwe landelijke en digitale standaard volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Naast het 'koud overzetten' van de oude bestemmingsregelingen worden ook de verleende vrijstellingen krachtens artikel 19 WRO, alsmede projectbesluiten en ontheffingen krachtens artikel 3.10 en 3.23 Wro in de herziening meegenomen.

Het 'koud overzetten' is niet altijd even eenvoudig uitvoerbaar. Niet alle oude regelingen zijn zomaar één op één over te zetten naar een nieuwe actuele regeling die precies past in de landelijke standaard volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (SVBP2008). In de 'Nota van Uitgangspunten' voor het bestemmingsplan is reeds aan de orde geweest hoe de vigerende regelingen worden vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

In de volgende paragraaf komen per functie de uitgangspunten aan de orde voor het bestemmingsplan. Hierbij wordt het plangebied benaderd als één geheel en alleen waar nodig wordt er ingezoomd op de verschillende deelgebieden. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op enkele aandachtsgebieden voor het bestemmingsplan.

4.2 Functies en bestemmingen op hoofdlijnen

4.2.1 Wonen

De woonfunctie is één van de belangrijkste functies in het plangebied. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd. De huidige woningen in het plangebied worden daarom conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen, middels de bestemming 'Wonen'.

Om de bestaande situatie te behouden zijn bouwvlakken/bouwstroken aangewezen. De bouwvlakken zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze hebben dus dezelfde situering en omvang als in het geldende bestemmingsplan.

Woningen (hoofdgebouwen) mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is alleen bebouwing toegestaan in de vorm van erfbebouwing (bijgebouwen en overkappingen en andere bouwwerken). Uitgangspunt is om de bestaande bouwwijze – vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld– vast te houden. Hiermee wordt mede het behoud van het karakter van het gebied gewaarborgd. Daarom wordt de bouwwijze (*[vrij], [tae], [aeg] en [gs]*) in de verbeelding aangeduid. Daarbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de aanduiding ‘twee-aaneen’ ook vrijstaande woningen zijn toegestaan.

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

De maximale goot- en bouwhoogtes (respectievelijk 6 en 10 meter) zijn veelal gebaseerd op de bestaande situatie en zijn vastgelegd in de planregels. Als er afwijkende hoogtes gelden zijn deze op de verbeelding aangeduid. Vooral in het deelgebied Kersbergen e.o. is dit geval. In het onderliggende bestemmingsplan de ‘De Schil’ is de maximale bouwhoogte vastgelegd op 8 meter voor woningen van 1 bouwlaag en 11 meter voor woningen van 2 bouwlagen. Aangezien daarbij een bouwlaag is gesteld op 3.20 meter, wordt in het voorliggende bestemmingsplan een goothoogte gehanteerd van 3,5 meter (woningen van 1 bouwlaag) en 6,5 meter (woningen van 2 bouwlagen). Deze worden op de verbeelding weergegeven.

Ook een groot aantal woningen in de deelgebieden Couwenhoven en Brugakker hebben een specifieke bouwregeling gekregen, afgestemd op de bestaande situatie. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Erfbebouwing

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen.

In de gemeente Zeist wordt daartoe de volgende bijgebouwenregeling gehanteerd in het stedelijke gebied. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 40 m².

De gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het

bouwperceel. Erfbebouwing mag uitsluitend opgericht worden op het zij- en achtererf. Verder zijn er voor bijgebouwen beperkingen ten aanzien van hoogte (goothoogte max. 3 m en bouwhoogte max. 4,5 m), de afstand tot de voorgevelrooilijn (minimaal 3 m) en de bouwvorm (dakhelling niet meer dan 60 graden).

Vermeldenswaardig is dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Echter, bij vergunningsvrij bouwen is de initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Tuinbestemming

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de woningen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, worden de bij de woningen behorende (voor)tuinen als 'Tuin' bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair. De bestemming 'Tuin' is een vertaling van het gebied waar in de geldende plannen geen aan- en bijgebouwen zijn toegestaan.

Beroep- of bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie behoren ook beroep- of bedrijf aan huis te worden gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie primair in stand dient te blijven en dat extra bouw mogelijkheden voor niet-woonfuncties in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan, zolang dit inpandig gebeurt en op een beperkt oppervlak van de woning. Om hinder voor de woonomgeving te voorkomen gelden er voorwaarden voor het medegebruik van de woning voor beroeps of bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, tot een maximum van 100 m². Verder mag er geen detailhandel plaatsvinden.

4.2.2 Bedrijvigheid

Verspreid in het plangebied komt diverse bedrijvigheid voor. Het betreft zowel bedrijven die op een bedrijventerrein zijn gesitueerd (Bedrijventerrein Zeist-West), alsook bedrijven die voornamelijk in een woonomgeving liggen.

In dit kader is voor het bedrijventerrein Zeist-West een bestemming 'Bedrijventerrein' gebruikt, terwijl de overige verspreid liggende bedrijven als 'Bedrijf' zijn bestemd.

Voor beide bestemmingen geldt het uitgangspunt dat de reeds bestaande gevestigde bedrijvigheid planologisch wordt vastgelegd. Oftewel, de bestaande functies kunnen blijvend worden uitgeoefend in het nieuwe bestemmingsplan. De

bestaande (vigerende) rechten van de bedrijven en overige functies worden gerespecteerd.

Dit betekent onder andere dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Bedrijf' diverse bedrijfstypen mogelijk zijn. In verband met de ligging nabij woningen en woongebieden is echter maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. De bestaande bedrijven in een hogere categorie of gebieden waar zonder meer zwaardere bedrijvigheid (tot en met categorie 3.2) is toegestaan, worden specifiek aangeduid. Dit is vooral op het bedrijventerrein Zeist-West aan de orde (zie ook paragraaf 5.2).

Daar waar de bedrijven specifiek worden aangeduid, zoals 'hovenier', is alleen dat specifieke bedrijf toegestaan. Als het bedrijf stopt mag een soortgelijk bedrijf of een bedrijf tot en met categorie 2 terug komen. Op deze manier wordt hinder voor de omgeving voorkomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is overigens wel andersoortige bedrijvigheid van diezelfde categorie toegestaan. Hierdoor is sprake van de nodige flexibiliteit, omdat een vrijkomende bedrijfskavel dan ook kan worden ingenomen door een ander type bedrijf, zonder dat een bestemmingsplanwijziging nodig is.

De vestiging van bedrijven die zwaarder zijn dan de nu toegestane categorieën is dus niet mogelijk. Voorkomen moet immers worden dat indien een bedrijf verdwijnt, er op de bedrijfslocatie een nieuw bedrijf gevestigd wordt dat meer overlast gaat veroorzaken voor de omgeving (zie ook paragraaf 5.2).

Zelfstandige kantoren zijn binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Bedrijf' niet mogelijk, tenzij deze specifiek zijn aangeduid.

Ditzelfde geldt min of meer voor detailhandel, ook dit is niet direct mogelijk, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse zijn vervaardigd en mits de detailhandel geen zelfstandig onderdeel van het bedrijf betreft.

Overigens is de bestaande volumineuze detailhandel wel toegestaan. Ook deze is als aanduiding binnen de bestemming opgenomen.

De bij eenzelfde bedrijf behorende gronden mogen voor ten hoogste 70% worden bebouwd. Hiermee wordt gewaarborgd dat enige onbebouwde ruimte overblijft, onder meer ten behoeve van de realisatie van parkeervoorzieningen op eigen terrein. De bebouwing moet wel binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht.

Buiten de genoemde soorten bedrijvigheid zijn verspreid over het plangebied ook nog enkele bedrijven in de woonomgeving gelegen, die niet kunnen worden gerekend tot een beroep of bedrijf aan huis. Deze percelen hebben conform het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen, met een aanduiding 'bedrijf'. Hierdoor is gebruik van de woning als bedrijf in categorie 1 of 2 mogelijk. Dit zijn typen bedrijven die qua zwaarte passen in de omgeving waar ze zich bevinden. De opnamen van deze bedrijven in een woonbestemming biedt de nodige flexibiliteit, want als het bedrijf beëindigd wordt, dan kan het perceel alleen als woonperceel gebruikt worden.

In het bestemmingsplan is één wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de realisatie van woningen mogelijk maakt op bestaande bedrijfsgronden. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het onderliggende bestemmingsplan 'Zeist-West 2002' en vormt in die zin een vertaling van de geldende rechten.

Wijzigingsbevoegdheid 1

Aan de Laan van Cattenbroeck is een strook gelegen met bedrijven. Dit betreffen enkele detailhandel-, dienstverlenings- en horecabedrijven. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'Gemengd' te wijzigen in 'Wonen', indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging. Een wijziging naar de bestemming wonen is vanuit ruimtelijk opzicht hier aanvaardbaar, omdat de omgeving ook voornamelijk uit woonbebouwing bestaat. Indien een wijziging naar 'Wonen' plaatsvindt zijn ook de regels van deze bestemming van toepassing voor dit gebied. Hierdoor zijn de bebouwings- en gebruiksbepalingen dan in overeenstemming met de bepalingen die gelden voor de woningen in de omgeving. Op de verbeelding is het gebied waar deze wijzigingsbevoegdheid van kracht is aangeduid als 'wro-zone – wijzigingsgebied - 1'.

Overigens wordt opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan nog een ander gebied is aangeduid waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. Het betreft het gebied achter de bebouwing aan de Koppelweg/Kroostweg waar een kleine concentratie van bedrijfsbebouwing aanwezig is en waar op termijn woningbouw is voorzien. Omdat de beoogde woningbouwontwikkeling betrekking heeft op de gronden van het vroegere DA-gebouw, het gebouw van de voormalige Hala en het kantoor aan de Koppelweg, en de nu voorliggende plannen uitgaan van 59 woningen, past deze ontwikkeling niet in de wijzigingsvoorwaarden zoals die destijds bij het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. Om deze woningbouw aan de Koppelweg/Griffensteijnselaan planologisch mogelijk te maken zal derhalve een separate bestemmingsplanprocedure worden opgestart en is de geldende wijzigingsbevoegdheid uit het voorliggende bestemmingsplan geschrapt.

4.2.3 Kantoren

Vooral aan de Utrechtseweg, zowel aan de noord- en zuidzijde, zijn diverse zelfstandige kantoren gevestigd. Overeenkomstig het bestaande gebruik hebben deze percelen de bestemming 'Kantoor' gekregen, zodat dit gebruik kan worden voortgezet. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is daardoor ruimte voor onder meer parkeer- en groenvoorzieningen op eigen terrein. De bouwvlakken en de bijbehorende maximale bouwhoogten zijn één op één overgenomen uit de onderliggende bestemmingsplannen.

Daarbij wordt opgemerkt dat in het onderliggende bestemmingsplan 'Zeist West 2002' veelal uitsluitend een maximale goothoogte is bepaald en geen maximale bouwhoogte. Dit betekent dat in theorie een hoge kap kan worden gerealiseerd die niet in verhouding staat met de rest van het gebouw. In dit kader is aangesloten bij soortgelijke bouwregelingen elders in Zeist. De hoogte van een

kap wordt daarbij gesteld op 1,5 maal de hoogte van een bouwlaag, veelal 3 meter hoog. Dit betekent dat bij het bepalen van de maximale bouwhoogte uitgegaan wordt van de maximale goothoogte, vermeerderd met 4,5 meter.

4.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied komt een groot aantal maatschappelijke functies voor, zoals het scholencluster nabij de Weteringlaan/ De Clomp (De Griffel, De Koppel, De Sluis), Bartimeus en Stenia (Van Renesselaan), Justitiële Jeugdinrichting De Heuvelrug (Utrechtseweg, locatie Eikenstein) het ROC (Griffensteijnselaan).

De gronden krijgen een bestemming 'Maatschappelijk', wat overeen komt met de bestaande gebruiksfunctie. De maatschappelijke bestemming is een ruime bestemming in die zin dat diverse soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Dit maakt multifunctioneel gebruik mogelijk. Dit is gewenst, omdat dergelijke voorzieningen in ruimte en tijd ook vaak multifunctioneel worden gebruikt. De onderliggende bestemmingsplannen kennen ook een dergelijke flexibele bestemmingsregeling.

De bouw mogelijkheden binnen de maatschappelijke bestemming komen overeen met de geldende rechten. In de regel mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, in welk geval dat percentage niet mag worden overschreden. De maximale hoogten zijn op de verbeelding opgenomen.

Ook hier geldt dat in het onderliggende bestemmingplan 'Zeist West 2002' veelal uitsluitend een maximale goothoogte is bepaald en geen maximale bouwhoogte, zodat een in theorie een hoge kap kan worden gerealiseerd die niet in verhouding staat met de rest van het gebouw. In dit kader is aangesloten bij soortgelijke bouwregelingen elders in Zeist. De hoogte van een kap wordt daarbij gesteld op 1,5 maal de hoogte van een bouwlaag, veelal 3 meter hoog. Dit betekent dat bij het bepalen van de maximale bouwhoogte uitgegaan wordt van de maximale goothoogte, vermeerderd met 4,5 meter.

Overigens zijn de bouwvlakken van het scholencluster aan de Weteringlaan/ De Clomp afgestemd op de bestaande situatie, aangezien de regeling ('bijzondere doeleinden') uit het bestemmingsplan Zeist-West (1973) zeer globaal van opzet is.

4.2.5 Groenstructuren en water

Zoals reeds in paragraaf 2.4 is aangegeven ligt het plangebied 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' in een deel van de kern Zeist waarin het groen in ruime zin een belangrijke rol speelt.

Vanuit ecologisch oogpunt bestaan er enkele waardevolle verbindingen tussen de Utrechtseweg en het buitengebied (het Kromme Rijngebied). Zo loopt er dwars door het plangebied van noord naar zuid aan beide zijden van de Griftlaan een belangrijke groene zone.

Ook de waterlopen Nieuwe Hakswetering, Biltse- en Zeister Grift, die diagonaal door Zeist-West lopen en uiteindelijk uitmonden in de Slotgracht, zijn in dit kader van belang. Maar ook belangrijke ontsluitingswegen, zoals de Weteringlaan, Dreef, Kromme Rijnlaan en Griffensteijnselaan zijn belangrijke ecologische structuurdragers.



Biltse Grift, ten noorden van het winkelcentrum De Clomp

Net als in de momenteel vigerende bestemmingsplannen is het uitgangspunt om de karakteristieke en landschappelijke/ecologische groenstructuren (parken, waterlopen en oevers, etc.) ook als zodanig te bestemmen en te beschermen.

Hierop is reeds in het bestemmingsplan Zeist-West 2002 onderscheid aangebracht in de bestemming 'Groendoeleinden' (rest- en siergroen) en 'Groendoeleinden met landschappelijke waarden'. Voor laatstgenoemde bestemming is een specifieke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) van toepassing gericht op het behoud en versterken van het groene en natuurlijke karakter van de genoemde elementen.

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

Binnen de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' zal een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' van toepassing zijn gericht op het behoud en versterken van de landschappelijke en ecologische waarden. Net als in de onderliggende bestemmingsplannen is het uitgangspunt dat op gronden met de bestemming 'Groen-Landschapswaarden' er uitsluitend bouwmogelijkheden zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Naast de bestaande (aaneengesloten) groenstructuren is er ook groen aanwezig op aangrenzende bestemmingen, zoals 'Kantoor' en 'Maatschappelijk'. Uitgangspunt is dat, net als in de vigerende regelingen, in de betreffende bestemmingsomschrijving en bijbehorende bouwregels van deze bestemmingen wordt aangegeven dat niet alle gronden kunnen worden volgebouwd. Daardoor blijft ook op deze gronden, veelal particuliere terreinen, de groene uitstraling gewaarborgd, maar worden de (bestaande) gebruiksmogelijkheden, zoals parkeervoorzieningen, niet ingeperkt.

Omzetten groen / verkeer naar wonen en tuin

Wel hebben in het (recente) verleden diverse grondtransacties plaatsgevonden waarbij stukken openbaar groen of verkeer zijn verkocht aan bewoners van aangrenzende woningen, veelal ter vergroting van de tuin. Uitgangspunt was en

is dat het beeld van wonen in het groen in combinatie met de stedenbouwkundige opzet van de wijk gehandhaafd blijft. In het algemeen betreft het zogenaamd snippergroen, en geen structureel groen met belangrijke landschappelijke en ecologische waarden. In het bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' zijn deze bestemmingswijzigingen uitsluitend doorgevoerd als de grondtransactie volledig is afgerond. Verzoeken tot aankoop van openbaar groen (gemeentegrond) worden niet meegenomen.

Water

De genoemde waterlopen Nieuwe Hakswetering, Biltse- en Zeister Grift, die diagonaal door Zeist-West lopen en uiteindelijk uitmonden in de Slotgracht, zijn binnen de bestemming 'Water' opgenomen.

Dit water heeft, naast dat het van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit en structuur, ook vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een belangrijke functie.

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

4.2.6 Verkeersstructuur

Het uitgangspunt voor verkeer is dat de bestaande verkeersstructuur gehandhaafd wordt. Derhalve wordt de bestaande verkeersstructuur als zodanig bestemd, middels de bestemming 'Verkeer'. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, (wijk)ontsluitingswegen, woonstraten en/of verblijfsgebieden, aangezien er in de bestemmingsomschrijving nauwelijks significante verschillen zijn aan te geven die relevant zijn. Openbare parkeervoorzieningen zijn tevens opgenomen in de bestemming Verkeer. Binnen de verkeersbestemming is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige maatregelen. In de bestemming verkeer is dus enige flexibiliteit mogelijk. Onder de bestemming verkeer vallen tevens de bij de weg behorende bermen en groenvoorzieningen. De handhaving van waardevolle groene bermen is hierdoor binnen de verkeersbestemming goed mogelijk.

Overigens wordt de herinrichting van de kruising Utrechtseweg - Griftlaan en kruising Kromme Rijnlaan – Griffensteijnselaan in het nieuw op te stellen bestemmingsplan meegenomen, voorzover deze niet al binnen de vigerende regelingen mogelijk werden gemaakt.

Bovendien heeft een aantal wegen in het plangebied ook een belangrijke cultuurhistorische waarde, zoals de Kouwenhovenselaan, het Griffensteijnseplein e.o. en de Kersbergenlaan e.o. Ter bescherming is in dit kader een de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie -2' opgenomen (zie ook paragraaf 5.9).

4.3 Aandachtsgebieden

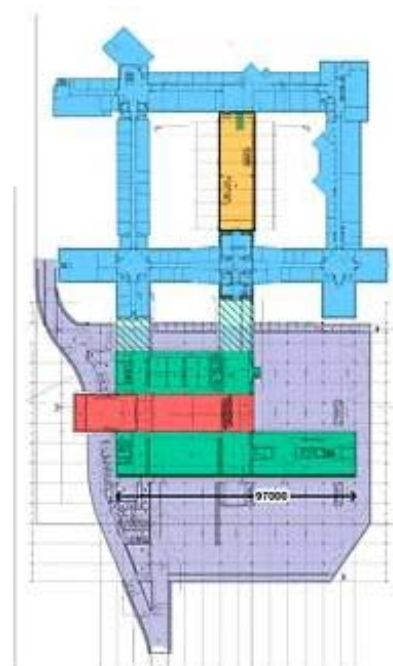
Voor het overgrote deel van de situaties in het plangebied ontstaat er niet of nauwelijks discrepantie tussen de nieuwe regeling en de regeling uit het vigerende bestemmingsplan, dan wel via vrijstelling of ontheffing verkregen rechten. Er zijn echter gebieden die in dit kader nadere aandacht vragen. Deze worden onderstaand besproken.

4.3.1 Locatie PGGM (deelgebied Fazantenlaan e.o.)

Voor de uitbreiding van de PGGM is in het recente verleden een bouwvergunning afgegeven. Reden is de nieuwbouw op het terrein van de PGGM, aansluitend op het hoofdgebouw en gelegen tussen Kroostweg-Noord en Noordweg-Noord, zodat de totale huisvesting gecentraliseerd kan worden.

Het bestaande (hoofd)gebouw wordt uitgebreid met twee kantoorvleugels en een patiogebouw in de binnentuin. Onder de twee nieuwe kantoorvleugels (in maximaal 6 bouwlagen) is een drie-laagse ondergrondse parkeergarage en een expeditie straat beoogd. In totaal worden de gebouwen maximaal 25 meter hoog.

Momenteel zijn de werkzaamheden op het terrein van de PGGM in volle gang. In het voorliggende bestemmingsplan 'Zeist West en Utrechtseweg Noord' is de bouwvergunning vertaald. Dit betekent onder meer dat op het terrein van de PGGM een bouwvlak wordt opgenomen, voorzien van een bebouwingspercentage dat is afgestemd op de bouwmogelijkheden van de vergunning. Daarbij is onderscheid gemaakt in diverse bouwhoogten en zal het gebied buiten het bouwvlak niet worden bebouwd. Wel wordt ruimte geboden aan gerelateerde voorzieningen, zoals de aanleg van groen, een vijver en een bassin voor de opvang van water.



Nieuwbouw PGGM (groen en rood), ten zuiden van het bestaande hoofdgebouw (blauw)

4.3.2 Goot- en bouwhoogte Couwenhoven en Brugakker

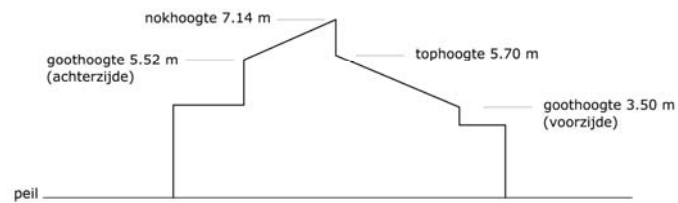
Zoals genoemd is er voor een tweetal deelgebieden, Couwenhoven en Brugakker, een specifieke regeling voor de goot- en bouwhoogten in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor het deelgebied Couwenhoven is in dit kader recentelijk een partiële herziening opgesteld waarin uitsluitend een aanpassing van de goot- en nokhoogte-regeling voor de woningen in de wijk Couwenhoven met de nummers 9001 t/m 9072 is vastgelegd.

Reden daarvoor is dat na uitspraken van de Rechtbank Utrecht (in eerste aanleg) en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (in hoger beroep) over een opbouw op één van de patiowoningen in Couwenhoven het bestemmingsplan bouwmogelijkheden bleek te bieden die nooit zijn beoogd. In het bestemmingsplan Zeist West 2002 was immers voor de patiowoningen in Couwenhoven deels een goothoogte van maximaal 6 meter voorgeschreven, terwijl de bijzondere architectuur van de patiowoning door het opnemen van een beschrijving in hoofdlijnen beschermd diende te worden. Deze regeling was echter onvoldoende afgestemd op de feitelijke situatie. De bovengenoemde herziening, op 5 oktober 2010 vastgesteld, voorziet wel in de bescherming van de bijzondere architectuur van de patiowoningen en wordt derhalve één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In dit kader is in de verbeelding een 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goot- en bouwhoogte' opgenomen die een relatie legt met een figuur in de bijbehorende planregels (zie ook bijgaande figuur). De daarin aangegeven goot-, nok- en tophoogte mogen niet worden overschreden. Uitzondering daarop is een drietal bestaande situaties die middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande goot- en bouwhoogte maatgevend' zijn weergegeven.

Hoewel minder specifiek als in Couwenhoven (90-nrs.) was er ook voor de aangrenzende buurt Brugakker al een regeling opgenomen om de bestaande architectuur met afwisselende bouwhoogtes te beschermen. Dat was echter niet overal afdoende en consequent gebeurd. Zo zijn de woningen Brugakker 1001 t/m 1067, 3662 t/m 3668 en 1102 t/m 1112 wat betreft afwisselende bouwhoogtes, vergelijkbare met de woningen Brugakker



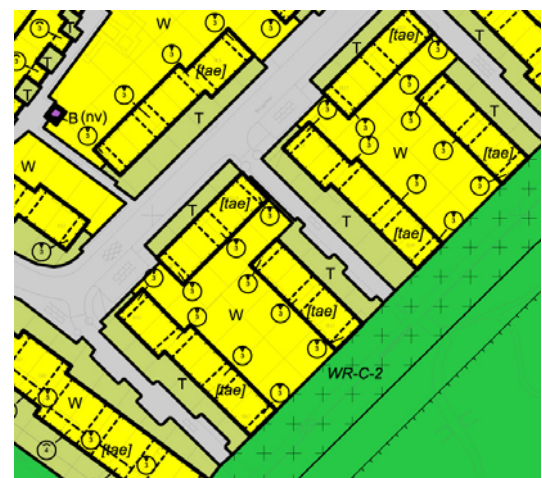
Figuur goot-, nok- en tophoogte



Uitsnede verbeelding woningen Couwenhoven 90-nrs., met specifieke bouwaanduidingen



*Woningen Brugakker
Bron: Google Streetview*



Uitsnede verbeelding woningen Brugakker, met bouwaanduiding 'maximale bouwhoogte' (3 meter)

1069 t/m 1129 en 1301 t/m 1319. In het vorige bestemmingsplan hadden deze vergelijkbare woningen echter een verschillende bestemmingsregeling gekregen. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan zoveel mogelijk in overeenstemming met elkaar gebracht.

Daarbij wordt opgemerkt dat de mogelijkheid om een dakopbouw te creëren bij de woningen in Brugakker en de woningen in Nijenheim met de nummers 6001 t/m 6043 wederom is opgenomen. Aangesloten is bij de regeling uit het bestemmingsplan Zeist West 2002.

4.3.3 Woningbouw Lenteleven

Op het terrein van de voormalige basisschool St. Willibrordus is woningbouw voorzien. Hiervoor is in 2005 het bestemmingplan 'Lenteleven' vastgesteld. Voor deze woningbouw is dus al een planologische titel aanwezig, maar omdat de gebouwen van de voormalige basisschool verhuurd zijn, is de woningbouw nog niet gerealiseerd. Uitgangspunt voor de invulling van het gebied is sloop van de huidige schoolgebouwen en het voormalige gymnastiek gebouwtje. Er kunnen zowel eengezins- als meergezinswoningen worden gerealiseerd in een geconcentreerde bouwvorm, waarbij voldoende afstand tot de omgeving is gewaarborgd. Er zijn maximaal 20 woningen toegestaan op het binnenterrein en er kan 1 vrijstaande woning worden gerealiseerd langs de Kroostweg op de plaats van het bestaande gebouw. Doelgroepen zijn met name senioren en bijzondere woongroepen. Uitgegaan wordt van bebouwing van 2 lagen met daarop een kap.

De architectonische signatuur dient aan te sluiten bij de omgeving. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. De langzaam verkeer doorsteek richting de Harmonielaan wordt opgeheven. Het autoverkeer wordt ontsloten vanaf de Nieuweroordweg via de bestaande ontsluiting die achter het kantoorgebouw van de bank aanwezig is. Er wordt een langzaam verkeer ontsluiting gemaakt ter plaatse van het voormalige gymnastiekgebouwtje, aan de zijde van het perceel Kroostweg 60, die ook als calamiteitenontsluiting kan dienen. De groene lanen ter plaatse van de achterperceelsgrenzen van omliggende woningen blijven behouden en worden daartoe beschermd.

Omdat er diverse woningtypologieën (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld) in het binnengebied opgericht kunnen worden, in combinatie met groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen (ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeren, etc.) is een bestemming 'Woongebied – 2' opgenomen. De gebruiks- en bebouwingmogelijkheden binnen deze bestemming komen overeen met hetgeen al mogelijk gemaakt werd middels het bestemmingsplan 'Lenteleven'. De beoogde vrijstaande woning langs de Kroostweg wordt overeenkomstig de systematiek voor de overige woningen in het gebied bestemd, middels 'Wonen' in combinatie met de aanduiding 'vrijstaand'.

4.3.4 Vernieuwing Vogelwijk

In hoofdstuk 2 is reeds beschreven dat in een deel van het deelgebied Vogelwijk een vernieuwing plaatsvindt die reeds is volle gang is. Het vernieuwingsplan is echter nog niet volledig uitgevoerd. Om de vernieuwing mogelijk te maken zijn in het recente verleden aparte bestemmingsplannen opgesteld. Deze plannen zijn één op één overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit betekent onder meer dat voor een deel van het plangebied de bestemming 'Woongebied-1' is opgenomen. Dit is een globale eindbestemming. Dit betekent dat deze gronden niet alleen bestemd zijn voor wonen en tuinen, maar ook voor groen- en speelvoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen en bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen. Dit maakt een flexibele invulling van de ruimte mogelijk, die gewenst is in een herontwikkelingsgebied waar de vernieuwing meerdere jaren duurt en fasegewijs verloopt. De bestemming Woongebied is vanwege zijn globaliteit echter minder geschikt om te dienen als beheersregeling. Mocht het zo zijn dat de vernieuwing van Vogelwijk ter plaatse van de bestemming Woongebied-1 is voltooid voordat het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan worden bezien of deze bestemming vervangen kan worden door een meer gedetailleerde bestemming 'Wonen'.

4.3.5 Ontwikkelingen verspreid over het plangebied

Van een aantal locaties is bekend dat er wensen/plannen bestaan voor een wijziging, c.q. herinrichting van de gronden. Zoals reeds in de inleiding van dit bestemmingsplan is aangegeven worden nieuwe ontwikkelingen die nog niet onherroepelijk zijn in termen van risico's op procedures niet meegenomen in de actualisering van het bestemmingsplan.

Dit is onder meer van toepassing op de ontwikkeling omtrent de brandweerkazerne en de gemeentewerf (Van Renesselaan), aangezien hiervoor de besluitvorming (nog) niet is afgerond. Daarom zijn de bestemmingen voor de brandweerkazerne en de gemeentewerf overgenomen uit de geldende planologische regelingen, i.c. bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – overheidsdiensten'.

Ditzelfde geldt min of meer voor het terrein van Bartimeus en Stenia naast/bij het brandweerterrein. Bartimeus en Stenia zijn gehuisvest in gebouwen die niet meer aan de normen van het ministerie voldoen. Om deze reden bestaan voor Bartimeus plannen om alle bebouwing (behalve het monument aan de Utrechtseweg) te vervangen door nieuwe bebouwing. Ook hierover heeft nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden, zodat vooreerst uitgegaan wordt van de geldende planologische regeling, te weten 'Maatschappelijk'. Ook de besluitvorming omtrent het bouwplan van het project Woonpark Zeist (hoek Krommerijnlaan/Utrechtseweg) is nog niet afgerond en wordt daarom wordt niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Voor het winkelcentrum De Clomp is in verband met de herstructurering een apart bestemmingsplan opgesteld. Omdat dit plan nog niet onherroepelijk is, is

het niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen, maar vormt het plangebied van dit plan een 'witte vlek'.

Wat wel wordt meegenomen is de verhoging ('optopping') en uitbreiding van flat 40 in Nijenheim. De bestuurlijke besluitvorming is geheel afgerond. Bovendien is er inmiddels door de rechtbank Utrecht inzake de verleende vrijstelling voor het bouwplan Flat 40 uitspraak gedaan (LJN:BR6562, 2 september 2011). Daarin is aangegeven dat de gemeente op juiste gronden en overwegingen gebruik heeft gemaakt van de vrijstellingsprocedure en bouwvergunning voor het vergroten en vernieuwen van het betreffende flatgebouw.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

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

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

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

In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

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

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen.

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

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

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

Relatie met plangebied

De bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied is bestemd middels de bestemming 'Bedrijventerrein' (bedrijventerrein Zeist-West) en 'Bedrijf' (verspreid liggende bedrijven). Voor beiden geldt het uitgangspunt dat de reeds bestaande gevestigde bedrijvigheid planologisch wordt vastgelegd.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Daar waar ook bedrijven in een hogere categorie zijn toegestaan is de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' en 'bedrijven tot

en met categorie 3.2' opgenomen. Dit betekent dat wel andersoortige bedrijvigheid is toegestaan, maar dat geen bedrijvigheid met een hogere milieucategorie is toegestaan. Hierdoor is sprake van de nodige flexibiliteit, omdat een vrijkomende bedrijfskavel dan ook kan worden ingenomen door een ander type bedrijf, zonder dat een bestemmingsplanwijziging nodig is. Tegelijkertijd is de vestiging van bedrijven die zwaarder zijn dan de toegestane categorieën, niet mogelijk.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is in verband met de ligging nabij woningen en woongebieden maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Daar waar bedrijvigheid met een hogere categorie aanwezig is, is deze specifiek, zoals 'hovenier'. Ter plaatse van een dergelijke aanduiding is alleen dat specifieke bedrijf toegestaan. Als het bedrijf stopt mag een soortgelijk bedrijf of een bedrijf tot en met categorie 2 terug komen. Op deze manier wordt hinder voor de omgeving voorkomen.

Globaal kan gesteld worden dat bedrijven in milieucategorie 3 en hoger niet te combineren zijn met gevoelige functies als wonen (meestal wel met functies als kantoren e.d.). De overige bedrijven en instellingen elders in het plangebied zijn van geringe omvang. Deze bedrijven vallen in het algemeen onder categorie 1 en 2 volgens de categorie-indeling.

Overigens wil dit niet zeggen dat een combinatie van wonen met categorie 1 en 2 bedrijven zonder meer kan. De uiteindelijke beoordeling blijft maatwerk. In de besluiten milieubeheer en de vergunningen op grond van de Wet milieubeheer zijn voorschriften opgenomen, waarmee de nadelige gevolgen voor het milieu voldoende worden voorkomen danwel beperkt.

De bedrijveninventarisatie, als onderdeel van de milieutoets (zie ook bijlage 1) bevestigt dit beeld. De zwaardere bedrijvigheid is vooral gevestigd op het bedrijventerrein Zeist-West.

5.3 Geluid

Normstelling en beleid

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

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

Geluid wegverkeer

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

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

Als de voorkeurswaarde toch wordt overschreden moeten er volgens de Wet geluidhinder geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied. In de tabel is een overzicht opgenomen.

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

Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer

Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Bij het verlenen van hogere waarden is de beleidsregel hogere waarden van toepassing en moeten mogelijk maatregelen aan de gevel worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Relatie met het plangebied

Voor het plan is alleen wegverkeer relevant. In en om het plangebied zijn diverse zoneplichtige wegen aanwezig, waarvan met name de Kromme Rijnlaan, Griftlaan, Griffensteijnselaan, Weteringlaan, Utrechtseweg en de Rijksweg A28 relevant zijn.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan hoeft daarom geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden.

5.4 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

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

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

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

Grenswaarden

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

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

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

Relatie met het plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied Zeist West en Utrechtseweg Noord zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruim beneden de wettelijke normen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarden niet worden benaderd, wat betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Door de lage concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn er geen beperkingen voor ontwikkelingen vanuit het Besluit gevoelige bestemmingen en wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zijn er geen significante ontwikkelingen die in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Met andere woorden, de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

5.5 Externe Veiligheid

Normstelling en beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het

beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

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

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

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een

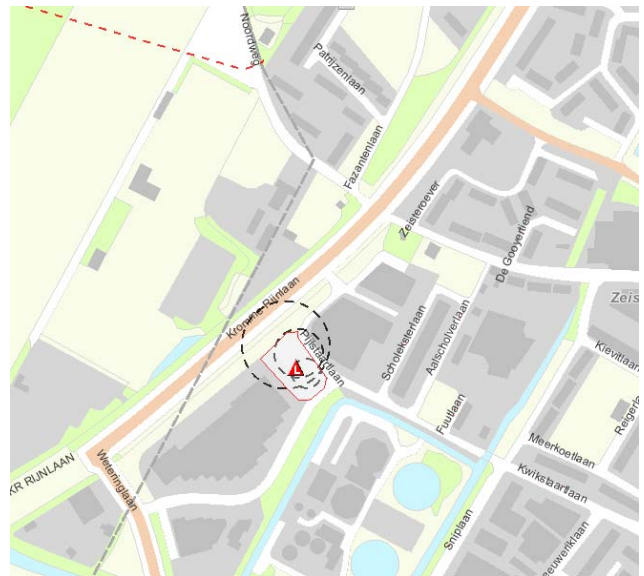
richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

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

Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht is een eerste inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Uit de milieutoets door Milieudienst Zuidoost-Utrecht blijkt dat er 3 voor het bestemmingsplan relevante risicobronnen zijn:

- een LPG-tankstation aan de Kwikstaartlaan 12;
- een buiten het bestemmingsgebied gelegen aardgasleiding naar een gasdrukregelstation aan de Noordweg-Noord;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 nabij de noordzijde van het bestemmingsgebied.



*Uitsnede risicokaart
Bron: Provincie Utrecht*

Risicobedrijven

Binnen het plangebied is een LPG-tankstation (Kwikstaartlaan 12) aanwezig. De doorzet van het tankstation is in de milieuvergunning gelimiteerd tot maximaal 1.000 m³ LPG/jaar.

De inrichting omvat een LPG-tankstation en een gasflessen-vulstation met twee reservoirs voor butaan en propaan.

Conform de actuele normen zoals vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) geldt voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (10^{-6} per jaar) een veiligheidscontour van 35 meter vanaf het LPG-vulpunt.

Binnen deze contour liggen geen kwetsbare objecten. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Het invloedsgebied van het groepsrisico strekt zich uit tot 150 meter vanaf het LPG-vulpunt. Ook binnen deze afstand zijn nauwelijks (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Eind 2009 heeft Adviesbureau DHV een kwantitatieve risicoanalyse voor het tankstation opgesteld. Hieruit blijkt dat het groepsrisico van het tankstation circa 0,05 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Daarom kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van dit groepsrisico.

Het tankstation is ten behoeve van de bestrijdbaarheid van incidenten van meerdere zijden goed bereikbaar. Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico liggen alleen bedrijven en geen woningen. De zelfredzaamheid van de in die bedrijven aanwezige personen kan als goed worden beoordeeld. Er zijn ook geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, die kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico.

Transport van gevaarlijke stoffen

De A28 heeft een aandachtszone voor het groepsrisico van 200 meter. Slechts een beperkt deel van het bestemmingsgebied ligt binnen de aandachtszone voor het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28. In dit gebiedsdeel zijn geen gebouwen met een (beperkt) kwetsbare status aanwezig. Voor dit gebiedsdeel hoeft dus in de bestaande situatie geen rekening gehouden te worden met een groepsrisico, en is ook een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Buisleidingen

Aan de Noordweg-Noord ligt een gasontvangststation (GOS). Dit station is aangesloten op een buiten het bestemmingsgebied gelegen ondergrondse hogedrukaardgasleiding.

Binnen 15 meter van het GOS zijn geen kwetsbare objecten toegestaan en binnen 4 meter geen beperkt kwetsbare objecten. Daartoe is op de verbeelding een 'veiligheidszone' rond het GOS aangeduid. In de algemene aanduidingsregels is de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze veiligheidszone aan regels gekoppeld.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voorziet voor buisleidingen met een regeldruk van 40 bar in een zogenaamde belemmeringenstrook van 4 meter. Op deze strook is dan, overeenkomstig het nieuwe beleid, een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing. Binnen de belemmeringenstrook is ook geen bebouwing toegestaan behoudens een afwijking met omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Dit bouwverbod is nodig voor het onderhoud van de buisleiding. Een afwijking kan worden toegestaan, voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegepast.

Uitgaande van het externe veiligheidsbeleid gebaseerd op het Bevb gelden de volgende veiligheidsafstanden:

Leidingnr.	Diameter	Ontwerpdruk	Belemmeringenstrook	1% Letaliteitsgrens	100% Letaliteitsgrens
W-5068-03	8 inch	40 bar	4 meter	95 meter	50 meter

De letaliteitsgrens (9,8 kW/M2 contour) ligt op 95 meter van de leiding. Dat betekent dat het plangebied binnen de invloedssfeer van deze leiding is gesitueerd en een verantwoording van het groepsrisico nodig is. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal door de Milieudienst Zuidoost Utrecht

een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. Zodra de resultaten daarvan bekend zijn, zal het plan met deze informatie worden aangevuld.

5.6 Bodem

Voor een conserverend bestemmingsplan, waarvan hier sprake is, geldt dat er geen directe aanleiding is de bodemkwaliteit (vooraf) in beeld te brengen. Wel is een inventarisatie van alle in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken in het plangebied opgenomen in het milieudadvies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Dit milieudadvies is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen. In het plangebied komen geen locaties voor van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

Verder is bij de zogenaamde 'wro-zone – wijzigingsgebied' (gebied 2), waar een functiewijziging van bedrijf naar wonen mogelijk wordt gemaakt, de voorwaarde gesteld dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

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

5.7 Water

Algemeen

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

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

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

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

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

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

De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de landelijke uitgangspunten, veelal kort samengevat met de trits "vasthouden-bergen-afvoeren".

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

Relatie met het plangebied

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn diverse waterlopen aanwezig die middels de bestemming 'Water' zijn vastgelegd. Het gaat daarbij onder meer om de Nieuwe Hakswetering, de Biltse- en Zeister Grift, alsmede de waterloop grenzend aan het buitengebied.

Bovendien zijn de waterpartijen in de diverse parken (gebied tussen Utrechtseweg en Kroostweg, Nijenheim, Kersbergenplein) ook als 'Water' bestemd.

Wateroverlast

Het plangebied ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied en daarmee op het grensvlak van natte (klei) en droge (zand) grond. Naast kans op verdroging in het noorden van het plangebied kan er wateroverlast als gevolg van kwel in het zuiden van het plangebied optreden. Echter, onder meer de uitbreidingen van Zeist, ook in lager gelegen gebieden, hebben tot gevolg gehad dat steeds meer regenwater afspoelt via daken en wegen en wordt afgevoerd via leidingen en minder via de bodem, het krijgt minder de kans om te infiltreren. Daardoor is in de kwelgebieden (vooral in het aangrenzende Kromme Rijngebied) de uittreding van kwelwater afgenomen.

Grondwaterbescherming

In de kern Zeist wordt sinds 1896 grondwater gewonnen ten behoeve van drinkwaterproductie. De waterwinplaats is gelegen aan de Bergweg. Dit waterwingebied, alsmede de bijbehorende zone van het grondwaterbeschermingsgebied, liggen buiten het plangebied. In voorliggend bestemmingsplan worden derhalve geen bepalingen opgenomen ter bescherming van de drinkwatervoorziening.

Riolering

In het plangebied komen drie soorten rioleringsstelsels voor:

- Drukriolering;
- Gemengd rioleringstelsel;
- Gescheiden rioleringstelsel.

De gemeente Zeist streeft naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan.

Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfilteerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel, maar is in voorliggend bestemmingsplan moeilijk af te dwingen aangezien uitsluitend de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd.

Watertoetstabel

De belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten worden in onderstaande tabel nogmaals opgesomd.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	Het plangebied ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied en daarmee op het grensvlak van natte (klei) en droge (zand) grond. Naast kans op verdroging in het noorden van het plangebied kan er wateroverlast als gevolg van kwel in het zuiden van het plangebied optreden
Riolering	Ja	De gemeente Zeist streeft naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren (daar waar mogelijk), zodat verdroging wordt tegen gegaan.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied, met een consoliderend karakter. Watervoorziening voor nieuwe functies speelt in het plangebied geen rol.
Volksgesondheid	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Rekening moet worden gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het noorden van plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit zand. Zettingen zijn daar nauwelijks relevant. Daardoor is ondergrond goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. In het zuiden van het plangebied zijn van oudsher ook kleigronden aanwezig, zodat infiltratie niet altijd tot de mogelijkheden behoort.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Ja	In het plangebied en de omgeving is oppervlaktewater in de vorm van waterlopen en waterpartijen (vijvers) aanwezig. Deze worden als zodanig ('Water') bestemd.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied ligt niet nabij een waterwingebied, of in een grondwaterbeschermingsgebied.
Natte natuur	Nee	Het plangebied betreft grotendeels bestaand bebouwd gebied. De in het plangebied aanwezige Nieuwe Hakswetering, de Biltse- en Zeister Griff vertegenwoordigen weliswaar belangrijke blauw-groene zones met ecologische waarden, maar er is geen sprake van natte natuurgebieden.
Inrichting en Beheer	Ja	De waterlopen in het plangebied worden beheerd door het Hoogheemraadschap. Rioleringswerken en openbare ruimte zijn in beheer bij de gemeente. Bij dit beheer moet verontreiniging van het grondwater worden voorkomen en de infiltratiemogelijkheden worden geoptimaliseerd

5.8 Ecologie

Algemeen

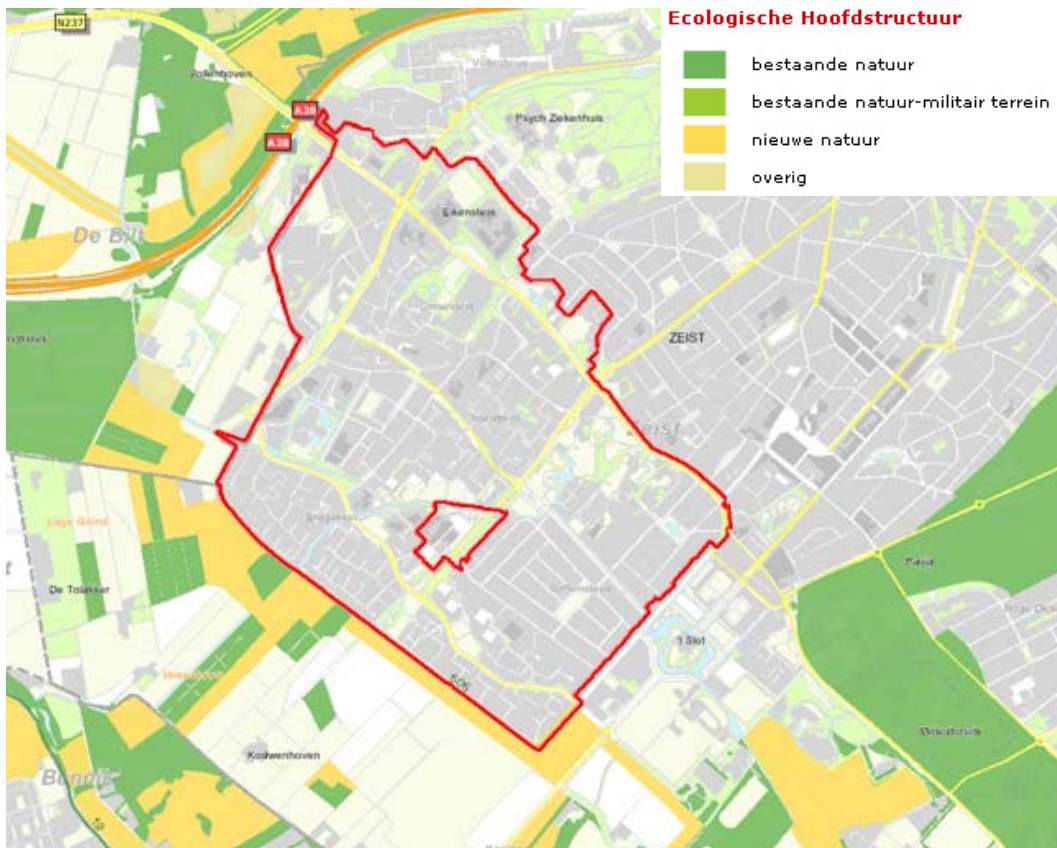
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora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

Gebiedsbescherming

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

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

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord', is geen sprake van beschermde gebieden. Wel is het gebied ten zuiden van Couwenhoven en Brugakker aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aangezien voorliggend bestemmingsplan een actualiseringsplan betreft, waarin de vigerende rechten centraal staan en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van de EHS aan de orde is.



Ligging EHS, inclusief plangebied
Bron: Provincie Utrecht

Soortbescherming

De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd. Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet. Zoals genoemd is in dit bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie het uitgangspunt. De bestaande groene gebieden blijven behouden en worden als zodanig bestemd ('Groen' en 'Groen-Landschapswaarden'). Er is geen reden om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele flora- en faunasoorten als gevolg van de planopzet beperkt worden.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Algemeen

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

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




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




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

Relatie met het plangebied

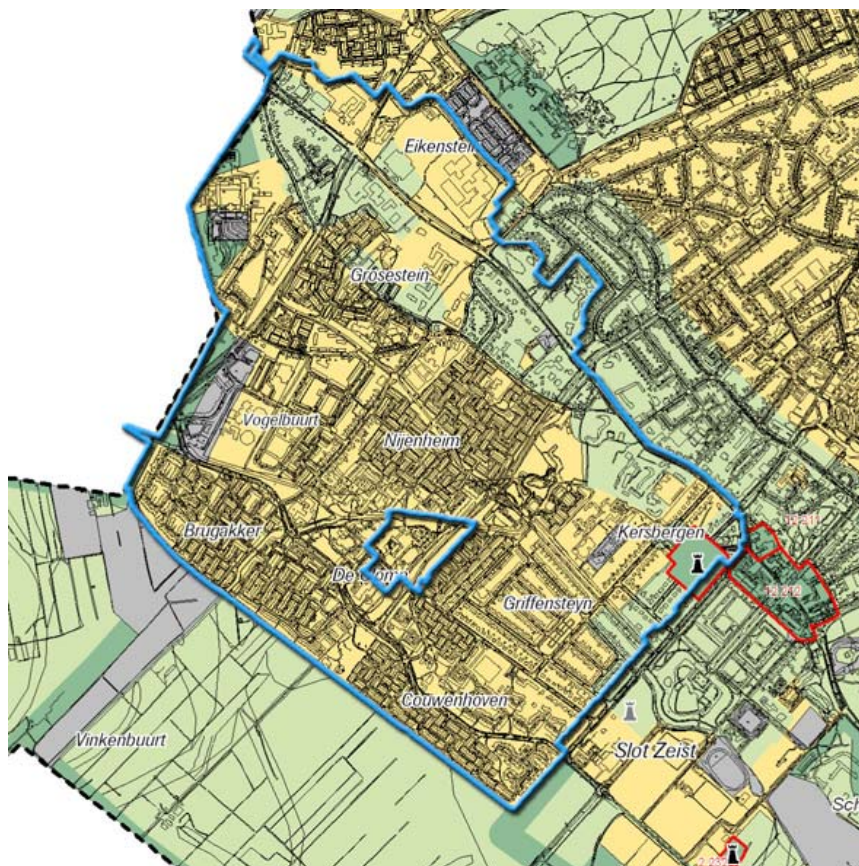
Zoals reeds in hoofdstuk 3.4 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

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

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden

 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied

(Bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.

Het plangebied ligt grotendeels in de 'zone met lage verwachting'. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

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

Een aantal gebieden heeft een 'middelhoge verwachting':

- diverse gebieden ten noorden en zuiden van de Utrechtseweg;
- gebied rondom de Kersbergenlaan;
- het gebied Zinzendorflaan – Griffensteijnselaan – Cornelis Schellinglaan;
- gebied ten noorden van de Kroostweg;
- gebied Krommerijnlaan en Kroostweg-Noord

Voor deze locaties geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, maar voor plangebieden waarvan het oppervlak 1.000 m² of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Ter bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' opgenomen.

Verder valt een viertal gebieden binnen de 'zone met een hoge verwachting'. Het gaat daarbij om een gebied ten oosten van het Kersbergenplein (dat overigens ook als AMK-terrein is aangeduid vanwege de resten van het versterkte Huis Kersbergen), een strook langs de gemeentegrens (ter hoogte van de Krommerijnlaan) en gebieden ten noorden en zuidwesten van het PGGM-terrein. Hiervoor geldt dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij plangebieden groter dan 100 m². Ter bescherming van deze aanwezige of te verwachten archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' opgenomen.

Cultuurhistorie

In hoofdstuk 3.4 is reeds aangegeven dat het gemeentelijk monumentenbeleid er op is gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de gemeentelijke erfgoedverordening te beschermen maar via een integrale aanpak in het bestemmingsplan.

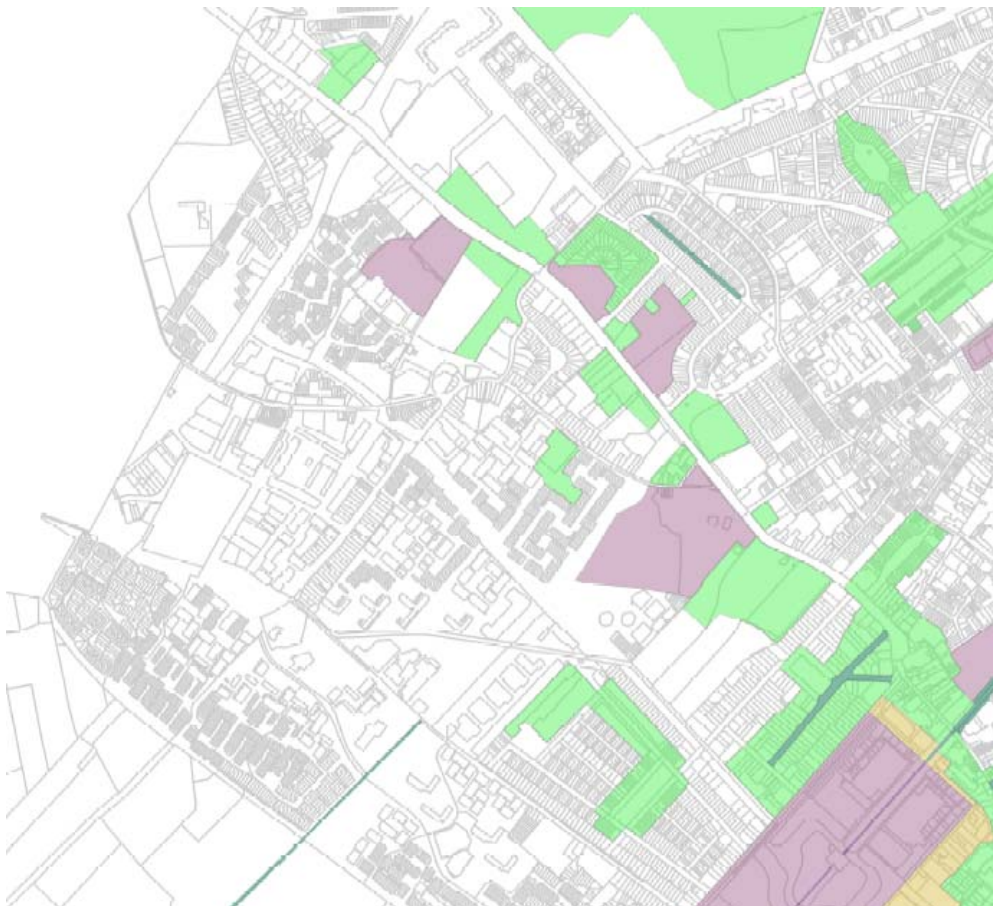
Concreet betekent dit dat een aantal voormalige buitenplaatsen langs de Utrechtseweg met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2', in het voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd. Ditzelfde geldt voor het gebied rondom het Griffensteijnseplein, het Kersbergenplein, de Brinkweg, Kroostweg en de Kouwenhovenselaan.

Met deze dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen en ter bescherming van die waarden een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning) geldt. Het kappen van bomen is verboden, tenzij dat gebeurt vanwege ziekte, veiligheid of een tijdige vervanging in het kader van het beheer.

Aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de monumentencommissie is geraadpleegd en de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad. Deze structuren kunnen vervolgens van de gemeentelijke monumentenlijst worden verwijderd, wat middels een apart besluit buiten het bestemmingsplan om zal plaatsvinden.

Overigens wordt opgemerkt dat de rijksmonumenten (structuren en laanstructuren) middels de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' op de verbeelding zijn gezet om de monumentenstatus te signaleren. De bescherming verloopt via de Monumentenwet 1988. 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.

In onderstaande figuur is de ligging van de monumentale structuren in beeld gebracht, waarbij wordt opgemerkt dat lijst van beschermde monumentale structuren uit 1987 is vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren (maart 2011). Het bestemmingsplan is daarop aangepast.



*Ligging monumentale structuren; rijksmonument (paars) en attentiegebied (groen)
Bron: Cultuurhistorische structuren (maart 2011)*

Ook zijn er in het plangebied diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

De rijksmonumenten zijn beschermd door het beschermingsregime in de Monumentenwet 1988. Derhalve hoeven ook deze monumenten geen extra beschermende regeling in het bestemmingsplan te krijgen. De gemeentelijke monumenten worden beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke erfgoedverordening. Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. In het bestemmingsplan zijn derhalve geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.

5.10 Kabels en Leidingen

Algemeen

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

Relatie met het plangebied

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

Vanaf de rioolwaterzuivering aan de Kwinkstaartlaan loopt in zuidoostelijke richting, via de Biltse Grift richting Couwenhoven, een rioolpersleiding die middels een dubbelbestemming 'Leiding-Riool' wel extra bescherming geniet. Ditzelfde geldt voor een, deels in het plangebied gelegen, gasleiding aan de Noordweg-Noord. Hiervoor is een dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen (zie ook paragraaf 5.5 externe veiligheid).

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opbouw regels en verbeelding

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

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

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008)" zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

Digitalisering

De SVBP2008 is een landelijke standaard en vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale

plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht, digitaal beschikbaar moeten worden gesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan "Zeist-West en Utrechtseweg-Noord" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Opbouw bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsregel wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsregel een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning) bevatten. De indeling van een bestemmingsregel is als volgt:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid;

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

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

Uit de SVBP2008 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

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

Aanduidingen

- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde)

- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
 - figuren
- Verklaringen* (in alfabetische volgorde).

6.4 Toelichting op de artikelen

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

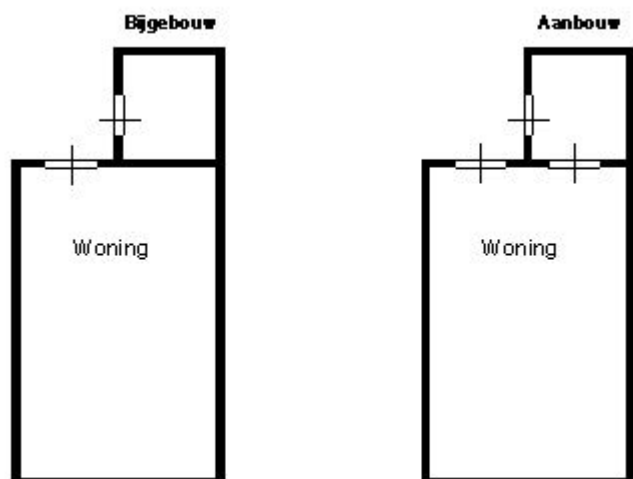
6.4.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

NB: Bij de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 wordt in de wet uitgegaan van het begrip 'bijbehorende bouwwerken'. De regels in dit bestemmingsplan zijn daarop aangepast. In de regels wordt enkel nog gesproken over bijbehorende bouwwerken. Deze zijn in de begrippen omschreven als "*uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak*". Daaronder worden de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen verstaan zoals die hierna zijn uitgelegd. Waar in deze toelichting nog wordt gesproken over bijgebouwen, aan- en uitbouwen of overkappingen worden derhalve de in de regels genoemde bijbehorende bouwwerken bedoeld.

"bijgebouw"

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



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

Peil

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

Seksinrichting

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

Voorgevelrooilijn

In bijlage II van Besluit omgevingsrecht (Bor) is "voorgevelrooilijn" omschreven als: "voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening". Het Bor geeft geen inhoudelijke omschrijving. De in deze regels opgenomen omschrijving is toegespitst op de toepassing als referentielijn voor de situering van gebouwen, met name aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en erf- of perceelafscheidingslijnen.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

6.4.2 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan de agrarische gronden die zijn gelegen in de oksel van de Kromme Rijnlaan en de Noordweg-Noord. Dit betreft slechts een klein perceel. Ten aanzien van het bouwen geldt dat gebouwen uitsluitend zijn

toegestaan binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, kuilvoerplaten, sleuf- en andere silo's, tunnelkassen en windmolens.

Artikel 4 Bedrijf

De bestemming bedrijf is toegepast voor verspreid door het plangebied gelegen bedrijven. Omdat deze bedrijven tussen woningen liggen is hier maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan van de Staat van bedrijfsactiviteiten (onderstaand wordt verder ingegaan op deze Staat). Deze categorieën bedrijven zijn aanvaardbaar in een woonomgeving. Bestaande bedrijven in een hogere categorie zijn specifiek middels een aanduiding toegestaan. In deze bestemmingen zijn tevens nutsbedrijven en nutsvoorzieningen opgenomen, alsmede de gemeentewerf. Deze zijn op de verbeelding aangeduid. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse op de verbeelding een ander maximum bebouwingspercentage is opgenomen. De maximale goot- en/of bouwhoogten zijn eveneens op de verbeelding opgenomen.

Staat van bedrijfsactiviteiten

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

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

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Nadere inperking van de bedrijvenlijst

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

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

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

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

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

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het 'Besluit omgevingsrecht', zullen in de regel- gelet op de omgevingsituatie - niet mogelijk zijn en daarom uitgesloten worden.

Artikel 5 *Bedrijventerrein*

De bestemming "Bedrijventerrein" is gebruikt voor bedrijven die specifiek op een bedrijventerrein zijn gevestigd. Het betreft hier het bedrijventerrein Zeist-West. Het zijn veelal grootschalige bedrijven die niet in een woon- of gemengde omgeving passen, maar geclusterd zijn op een terrein. Overal binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is bedrijvigheid tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan (zie voor een toelichting op de Staat onder artikel 4, Bedrijf). Op een aantal plaatsen op het bedrijventerrein is ook bedrijvigheid in een hogere categorie mogelijk, vanwege de aanzienlijke afstand tot woningen. Daar waar dit het geval is, is op de verbeelding de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' of 'bedrijven tot en met categorie 3.2' opgenomen. De systematiek met bedrijfscategorieën zorgt ervoor dat er sprake is van enige flexibiliteit. Indien een bestaand bedrijf vertrekt kan namelijk op die locatie een ander bedrijf zich zonder bestemmingsplanwijziging vestigen, mits dit bedrijf valt binnen de maximaal toegestane milieucategorieën. Bestaande bedrijven die zwaarder zijn dan categorie 2 en die in principe in een gebied zijn gevestigd waar alleen bedrijven tot en met categorie 2 aanvaardbaar zijn, zijn voorzien van een aanduiding, zodat deze hier gehandhaafd kunnen blijven. De

rioolwaterzuivering op het bedrijventerrein ook specifiek aangeduid, zodat ook deze hier gevestigd kan blijven. Mocht deze verdwijnen dan kan de locatie worden aangewend voor andere bedrijvigheid, binnen de toegestane milieucategorieën. Mede omdat detailhandel, uitgezonderd productiegebonden detailhandel, niet is toegestaan op het bedrijventerrein, is de bestaande volumnieuwe detailhandel op het terrein alsmede het verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, aangeduid op de verbeelding. Daardoor kunnen deze vormen van detailhandel worden voortgezet.

Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse op de verbeelding een ander maximum bebouwingspercentage is opgenomen. Het bouwperceel dat bij een bedrijf behoort, mag voor maximaal 70% worden bebouwd. Hierdoor wordt ruimte vrijgehouden die onder meer voor parkeren kan worden gebruikt. De maximale goot- en/of bouwhoogten zijn op de verbeelding opgenomen. Een bedrijfswoning is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan.

Artikel 6 Gemengd

Deze bestemming is gebruikt voor de gemengde bestemming zoals die in de bestemmingsplannen Zeist-West en de Schil voorkwamen. De volgende functies zijn toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, kantoren, lichte bedrijvigheid en wonen. Afhankelijk van de bestaande situatie zijn middels specifieke aanduidingen, zoals detailhandel en 'horeca van categorie B', ook andere functies mogelijk gemaakt. Tevens zijn hier en daar naar gelang de bestaande rechten bepaalde functies uitgesloten middels specifieke aanduidingen. Dit betreft bijvoorbeeld de aanduidingen 'bedrijf uitgesloten' en 'maatschappelijk uitgesloten'. In principe is wonen binnen de bestemming Gemengd mogelijk, tenzij ter plaatse de aanduiding 'wonen uitgesloten' aanwezig is. In voorkomend geval is wel een bedrijfswoning mogelijk als de aanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig is. Uiteraard is het mogelijk om een gewone woning als bedrijfswoning te gebruiken. Andersom is het niet mogelijk om een bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Indien alleen een goothoogte is aangeduid mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangeduide goothoogte + 4,5 meter. Hiermee kan een normale kap op een gebouw gerealiseerd worden. Bijgebouwen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak mogelijk.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden kan worden gemeld dat deze zijn afgestemd op de bestaande rechten.

Artikel 7 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen. Het betreft met name het snippergroen dat alleen op buurtniveau betekenis heeft en niet gekenmerkt

wordt door hoge landschappelijke waarden. Hier en daar kan het groen mede worden gebruikt voor andere functies, zoals recreatie en sportveld. Waar dit het geval is dit op de verbeelding aangeduid. In deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht. Een uitzondering hierop vormen de gronden waar de aanduiding 'bijgebouwen' aanwezig is. Hier is een bijgebouw toegestaan van 3 meter hoog en met een oppervlakte van 25 meter ten behoeve van de aangrenzende maatschappelijke voorzieningen (bestemming maatschappelijk), zodat het voor deze voorzieningen mogelijk is om bijvoorbeeld een berging te realiseren. Er dient wel minimaal 10 meter afstand aangehouden te worden tussen dit bijgebouw en de monumentale woning die naast de maatschappelijke voorzieningen aan de Noordweg is gelegen.

Artikel 8 Groen - Landschapswaarden

De bestemming 'Groen - Landschapswaarden' vormt een vertaling van de bestemming 'Groendoeleinden met landschappelijke waarden' uit bestemmingsplan 'Zeist-West' en 'Beeldbepalend groen' uit het bestemmingsplan De Schil. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen en behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden, ter bescherming van deze waarden. Daar waar binnen deze bestemming nog specifieke functies mogelijk zijn, bijvoorbeeld recreatie, een sportveld of een bergbezinkbassin, is dit aangeduid op de verbeelding. Qua bebouwing kan vermeld worden dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Artikel 9 Horeca

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande horeca-establishment die in het vorige bestemmingsplan ook al een horecabestemming had. Het betreft hier de snackbar die op de hoek Ridderschapslaan – Filips van Bourgondielaan is gesitueerd. Toegestaan zijn middelzware horecafuncties (van categorie B), zoals een snackbar, en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

Artikel 10 Kantoor

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande kantoren die in het vorige bestemmingsplan ook al een kantoorbestemming hadden. Met name langs de Utrechtseweg komt deze bestemming veel voor. Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd. Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven. De maximale bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen zijn op de verbeelding opgenomen. Indien alleen een goothoogte is aangeduid mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangeduide goothoogte + 4,5 meter. Hiermee kan een normale kap op een gebouw gerealiseerd worden. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Artikel 11 Maatschappelijk

Dit is een brede bestemming voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen die in het vorige bestemmingsplan ook al een bestemming Maatschappelijke doeleinden hadden. Hierbinnen zijn derhalve verschillende maatschappelijke functies mogelijk. Op een aantal plekken zijn conform de bestaande situatie ook andere functies middels een aanduiding mogelijk gemaakt. Het gaat dan om sportvelden en wonen. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is uitsluitend een begraafplaats mogelijk. Daar zijn dus geen andere functies toegestaan.

De bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. In principe kan het bouwvlak voor 100% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een ander percentage is aangegeven. De maximale hoogten van gebouwen zijn ook in deze bestemming op de verbeelding aangeduid en ook hier geldt dat indien alleen een maximale goothoogte is opgenomen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane goothoogte + 4,5 meter. Buiten het bouwvlak zijn wel bijgebouwen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m², mits het bouwperceel daardoor niet voor meer dan 60% wordt bebouwd. Voorts is binnen de bestemming maatschappelijk één in pandige dienstwoning toegestaan. Dit is conform de vigerende rechten.

Artikel 12 Sport

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de bestemming recreatieve doeleinden uit het bestemmingsplan Zeist-West 2002 en speelplaats/speelsterrein uit het bestemmingsplan 'De Schil'. Op gronden met deze bestemming zijn sport- en speelvelden toegestaan. Er kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, behoudens kleine gebouwen met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een goothoogte van 4 meter.

Artikel 13 Tuin

De bestemming 'Tuin' is in de regel opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. Ook komt deze voor op delen van tuinen die grenzen aan openbaar gebied. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming "Tuin" wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijke driedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd. Overigens zijn in de bestemming Tuin wel bestaande gebouwen (zoals bestaande ingangspartijen en bergingen) en bestaande overkappingen mogelijk, zodat deze in voorkomende gevallen wel positief bestemd zijn.

Artikel 14 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als woonstraten krijgen de bestemming "Verkeer". In de regels wordt uitgegaan van een weg met twee

rijstroken. Een rijstrook is de strook die breed genoeg is voor een auto. De meest voorkomende vorm van een weg met twee rijstroken is de weg met één strook heen en één strook terug. De gronden met de bestemming verkeer zijn naast wegen, tevens bestemd voor onder meer parkeervoorzieningen, bermen, groen- en speelvoorzieningen en watergangen. De loopbrug tussen Brugakker en De Clomp is een specifieke voorziening, die daarom is voorzien van de speciale aanduiding 'brug'. Binnen de bestemming verkeer kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behoudens ondergeschikte gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 15 Water

Aan het oppervlaktewater in het plangebied is de bestemming 'Water' toegekend. Het gaat hier om belangrijke waterlopen in het gebied en om (solitaire) waterpartijen, zoals kleine plassen en vijvers. Gronden met de bestemming 'Water' zijn dan ook bestemd voor watergangen, waterpartijen en waterhuishouding. Tevens zijn ze bestemd voor oeverstroken. Op gronden met de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 16 Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de bestaande woningen in het plangebied. Door middel van een nadere aanduiding wordt binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De aanduiding '[vrij]' staat voor vrijstaande woningen, de aanduiding '[tae]' voor twee- aaneen gebouwde woningen of vrijstaande woningen. Dat wil zeggen dat de halfvrijstaande woningen mogen worden vervangen door vrijstaande woningen. Het omgekeerde is niet toegestaan. Andere aanduidingen zijn '[aeg]' voor aaneengesloten woningen, en '[gs]' voor gestapelde woningen. Woningen mogen uitsluitend op de aangeduide bouwwijze worden gebouwd.

Indien nog specifieke afwijkende functies binnen de woonbestemming zijn toegestaan, dan is dit aangeduid op de verbeelding. Hierbij gaat het onder meer om parkeerterreinen, een parkeergarage, bedrijven, detailhandel en kantoren.

Bouwvlakken/ bouwstroken

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

In principe krijgt een rijtjeswoning minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande of twee-aaneengebouwde woning. De reden hiervoor is dat een achteraanbouw aan een vrijstaande of twee-aaneengebouwde woning in het

algemeen minder van invloed is op het woongenot van de burens, dan wanneer het gaat om een rijtjeswoning.

In principe mag het gehele bouwvlak worden bebouwd. Wel geldt met name in stroken de bepaling betreffende de open te houden ruimte tussen twee niet aan elkaar gebouwde woningen. Deze bepaling dient om te voorkomen dat het gewenste bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld halfvrijstaande of vrijstaande woningen, in de praktijk uitkomt op aaneengesloten woonbebouwing. Maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan. Indien op de verbeelding een maximum aantal wooneenheden is aangeduid, geldt dat aantal als maximum.

Bouwhoogte

In de planregels is gewerkt met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter voor vrijstaande, twee aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de (analoge)verbeelding aangegeven. Ook komt het voor dat op een deel van de woning op de verbeelding een maximale hoogte is opgenomen. Dit is gedaan om de huidige karakteristieke afwisseling van bouwhoogtes vast te houden en verandering van de verschijningsvorm te voorkomen, mede om het straatbeeld te behouden. Dit komt met name voor in Brugakker, waar een aanzienlijk aantal woningen aanwezig is waarvan de kap van het hoofdgebouw doorloopt tot aan de straat. Voor gestapelde woningen is de maximale goothoogte en/of bouwhoogte op verbeelding opgenomen.

Voor een deel van Couwenhoven en Brugakker geldt een afwijkende regeling qua goot- en bouwhoogten.

Voor het betreffende deel van Couwenhoven zijn op de verbeelding twee aanduidingen opgenomen: 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goot- en bouwhoogte' en 'specifieke bouwaanduiding – bestaande goot- en bouwhoogte maatgevend'. Ter plaatse van de eerstgenoemde aanduiding is een zeer specifieke regeling van kracht voor de hoogten die erop gericht is om de bijzondere architectuur te beschermen. In de regels is de aanduiding gekoppeld aan een figuur die de goot-, bouw- en tophoogte aangeeft. Deze hoogten zijn afgestemd op de bestaande hoogten. Daar waar nu nog geen dakopbouw aanwezig is, maar stedenbouwkundig wel aanvaardbaar is, is eveneens deze aanduiding opgenomen. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening Zeist-West 2002'. Bij de woningen waar in de bestaande situaties sprake is van een dakopbouw met een andere maatvoering, is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaande goot- en bouwhoogte maatgevend' geplaatst. Hierdoor kan op deze plekken deze maatvoering worden gehandhaafd. Op de plaatsen waar geen van beide aanduidingen aanwezig is, is de aanduiding 'maximum bouwhoogte' opgenomen. Dit betekent dat hier sprake moet zijn van een platte afdekking van de gebouwen. Dit komt neer op het instandhouden van de bestaande situatie. Zie ook hoofdstuk 3 voor deze specifieke situatie.

Ten aanzien van een deel van Brugakker is een specifieke goot- en bouwhoogte aangeduid om de bestaande afwisseling van bouwhoogtes te waarborgen. Dit houdt in dat een bouwaanduiding 'maximale bouwhoogte' is opgenomen voor het gebied tussen de verschillende hoofdgebouwen. Op deze wijze blijft de stedenbouwkundige opbouw van geschakelde twee-eenaangebouwde woningen gewaarborgd. Hierdoor kunnen hoofdgebouwen niet aan elkaar 'groeien' en blijft de platte afdekking van de gebouwen tussen de hoofdgebouwen gewaarborgd. Op deze wijze kan het bestaande bebouwingsbeeld en -karakteristiek worden vastgehouden.

Verder is de voor Brugakker en delen van Nijenheim (6001 t/m 6043) bestaande mogelijkheid voor dakopbouwen boven de goot van 6 meter, overgenomen. Hier komen namelijk dakkapellen voor die zich uitstrekt over de volledige breedte van het dakvlak. In dergelijke gevallen (dus indien sprake is van een dakkapel met een breedte van meer dan 2/3 gedeelte van de breedte van het dakvlak), is desalniettemin als maatgevende goothoogte de goothoogte van de woning (6 meter) aangemerkt. Overschrijding van de goothoogte is, aan één zijde van de woning, toegestaan indien deze overschrijding zich beperkt tot een goothoogte van de dakopbouw van ten hoogste 8 meter. Hierbij dient de oorspronkelijke goothoogte van de woning gehandhaafd te blijven. Het is namelijk stedenbouwkundig niet gewenst dat de gevel tot de hoogte van de dakopbouw wordt opgetrokken.

Daarnaast komen aan de westzijde van Brugakker woningtypes voor, waarbij een grote differentiatie aanwezig is in goothoogte. Het betreft hier de woningen met de huisnummers 5702-5708, 6102-6112, 6302-6312, 6321-6331, 6504-6516, 6518-6528, 6525-6533, 6601-6607 en 6618-6628. Deze woningen kennen afwisselend maximale bouwhoogtes (plat afgedekt) en goot- en bouwhoogtes (met kap of deels met kap). Dit is een gevolg van het aan de voorzijde aanwezige schuine dakvlak. Deze differentiatie is karakteristiek in dit deel van het plangebied. De bouwhoogte en de goothoogte is daarom ook hier 6 meter. Alleen indien de woonomgeving en de karakteristiek daarvan niet onevenredig wordt aangetast kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken tot een goothoogte van maximaal 9 meter.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen mogen in de bestemming "Wonen" ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' aanwezig is. In de regels worden onder de term bijgebouwen tevens aan- en uitbouwen begrepen. Bedacht dient te worden dat het bouwvlak in principe geheel mag worden bebouwd met de woning zelf, inclusief (latere) uitbreidingen van de woning met dezelfde of een lagere hoogte dan de woning.

De gezamenlijke oppervlaktemaat van bijgebouwen en overkappingen is op 40 m² gesteld. Bestaande bijgebouwen en overkappingen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de diverse

bouwbepalingen geregeld om te voorkomen dat ze, ten onrechte, onder het overgangsrecht zouden komen te vallen.

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

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

Bijgebouwen en overkappingen mogen buiten het bouwvlak uitsluitend opgericht worden achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Dit betreft 3 meter.

Beroep of bedrijf aan huis

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

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

Vergunningvrij bouwen

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

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

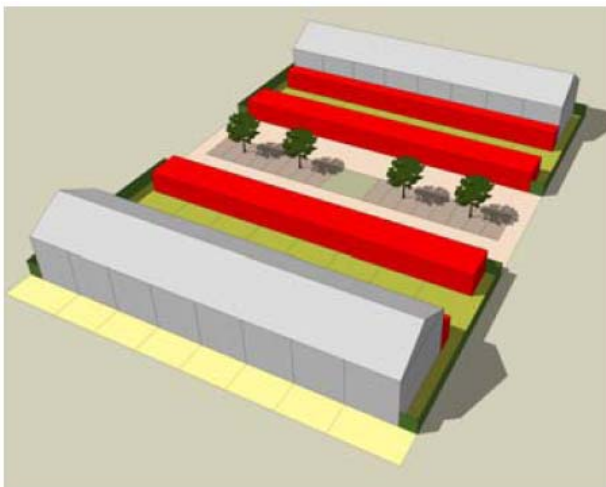
geen omgevingsvergunning nodig is als bij de toets aan het bestemmingsplan blijkt dat het gebruik van gronden en bouwwerken past binnen het bestemmingsplan.

De categorieën van gevallen genoemd onder 1, worden opgesomd in artikel 2 van bijlage II van het Bor. De categorieën van gevallen genoemd onder 2, worden opgesomd in artikel 3 van bijlage II van het Bor.

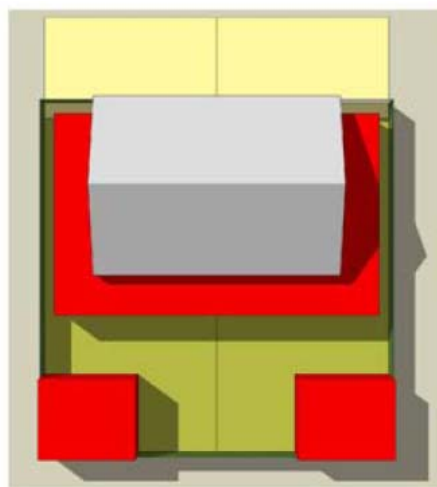
In onderstaande tabel is de regeling zoals die in de artikel 2 van bijlage II van het Bor is opgenomen, samengevat. Volgens artikel 2 van bijlage II van het Bor is geen omgevingsvergunning nodig voor een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in een achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende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

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

Bij het achtererfgebied gaat het om het achtererf en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. Het achtererfgebied begint op 1 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw.



Vergunningvrij bij aaneen gebouwde woningen



Vergunningvrij bij twee aaneen gebouwde woningen

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

Artikel 17 Wonen-Garageboxen

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

Artikel 18 Woongebied-1

Deze bestemming is toegepast in een deel van het deelgebied Vogelwijk. Deze gronden zijn bestemd onder meer voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en groen- en speelvoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen en bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen. Dit is in overeenstemming met de bestemmingsplannen die zijn opgesteld voor de herstructurering van Vogelwijk.

De herontwikkeling van dit deel van het deelgebied Vogelwijk is nog niet voltooid. Daarom doet een globale eindbestemming recht aan de situatie. Wel geeft deze globale eindbestemming die voldoende zekerheid geeft aan omwonenden. Zo is bepaald dat uitsluitend aaneengebouwde en gestapelde woningen zijn toegestaan, de bebouwing uitsluitend binnen bouwvlakken is toegestaan en is het maximum aantal woningen vastgelegd evenals een maximum bebouwingspercentage. Tevens is een maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Voor de regeling qua erfbebouwing en beroep- of bedrijf aan huis is aangesloten op de regels van de bestemming 'Wonen'.

Artikel 19 Woongebied-2

Deze bestemming is gebruikt voor het terrein van de voormalige St. Willibrordusschool in het deelgebied Utrechtseweg e.o., waar de ontwikkeling van woningbouw is voorzien. Hiervoor is in 2005 het bestemmingsplan 'Lenteleven' vastgesteld. Tot op heden is de woningbouw nog niet gerealiseerd. Daarom is voorzien in een globale eindbestemming die veel flexibiliteit biedt qua invulling van de woningbouw. Deze globale bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Lenteleven'. Dit betekent dat gronden met de bestemming 'Woongebied-2' bestemd zijn voor wonen, tuinen en erven, groen en speelvoorzieningen, verkeersdoeleinden in de vorm van verblijfsgebieden, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen (bovengronds, ondergronds of half-ondergronds). Er kunnen vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen worden gebouwd met bijgebouwen en overkappingen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn

opgenomen op de verbeelding alsmede het maximum aantal woningen, een en ander in overeenstemming met het bestemmingsplan Lenteleven.

6.4.3 Bestemmingsregels (dubbelbestemmingen)

Artikel 20 Leiding – Gas

Artikel 21 Leiding -Riool

De bestemming 'Leiding-Gas' is toegepast voor de hogedruk aardgasleiding die door het plangebied loopt. De bestemming 'Leiding-Riool' is gebruikt voor de rioolpersleiding die in het plangebied aanwezig is. Met de dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de leiding gereserveerd voor de bescherming van de leiding. Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van deze leiding worden gebouwd. Middels een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag hiervan afwijken voor het bouwen van een bouwwerk overeenkomstig de andere bestemming die deze gronden hebben, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de leiding en vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen. Ter bescherming van de leiding is op gronden met de bestemming 'Leiding-Gas' of 'Leiding-Riool' tevens een omgevingsvergunningstelsel voor diverse werken en werkzaamheden van toepassing.

Artikel 22 Waarde-Archeologie-1

Deze bestemming is gebruikt voor het terrein met bestaande archeologische waarden met resten van het versterkte Huis Kersbergen, alsook voor de zones met hoge archeologische verwachting. In dergelijke gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot.

Indien in deze zone bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (0,30m – mv) niet kunnen worden voorkomen, moet er nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is voor archeologisch onderzoek een ondergrens opgenomen van 100 m². Ook de provincie heeft in haar advisering over de beleidsadvieskaart deze ondergrens van 100 m² voor gebieden met een specifiek archeologisch belang onderschreven. De gemeente Zeist vindt deze ondergrens van 100m² werkbaar en doelmatig en neemt deze vrijstellingsgrens over. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-1".

Artikel 23 Waarde-Archeologie-2

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met middelhoge verwachting .

In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Hoewel de provincie (bij het opstellen van de archeologische waardekaart en bijbehorende beleidsadvies kaart) adviseerde hiervoor een vrijstellingsgrens te hanteren van 2.500 m² heeft de gemeente Zeist gemeend deze vrijstellingsgrens bij te stellen naar 1.000 m², waardoor de informatiewaarde van het bodemarchief beter veilig is te stellen. De gemeente kiest voor deze bijstelling naar 1.000 m² in combinatie met een verkleining van het middelhoge verwachtingsgebied en een vergroting van het

gebied met een lage archeologische verwachting. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor kleinschalige ontwikkelingen door particulieren alsmede het waarborgen van archeologische waarden en informatie hierover wanneer groter oppervlakten aan de orde zijn. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-2".

Artikel 24 Waarde-Cultuurhistorie-1

Deze bestemming is gebruikt voor de reeds aangewezen rijksmonumentale structuren. Het opnemen van deze structuren op de verbeelding heeft vooral tot doel om de monumentenstatus (als structuur) te signaleren. De bescherming verloopt via de Monumentenwet 1988. 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.

Artikel 25 Waarde-Cultuurhistorie-2

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de gemeentelijke monumentale structuren (de zogenaamde attentiegebieden) die op de gemeentelijke monumentenlijst staan, maar conform het gewijzigde monumentenbeleid nu in het bestemmingsplan worden beschermd. Het betreft onder meer een aantal buitenplaatsen langs de Utrechtseweg, het Griffensteijnseplein, het Kersbergenplein, de Kouwenhovenselaan, de Brinkweg en Kroostweg. Met de dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen. Bouwen op deze gronden conform de andere bestemmingen mag uitsluitend plaatsvinden als de cultuurhistorische belangen dat gedogen en de (gemeentelijke) monumentencommissie hierover heeft geadviseerd. Het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden is alleen mogelijk als hiervoor een omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verkregen. Voor het verkrijgen van een dergelijke vergunning moet vooraf de monumentencommissie worden geraadpleegd en mogen de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.4 Algemene regels

Artikel 26 Anti-dubbeltelregel

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

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

Artikel 27 Algemene bouwregels

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

Artikel 28 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

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

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de regels opgenomen die gekoppeld zijn aan de aanduiding 'Veiligheidszone-lpg'. Deze veiligheidszone wordt op de verbeelding weergegeven in verband met de externe veiligheid van het in plangebied aanwezige tankstation met lpg. Binnen de veiligheidszone zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

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

- het mogelijk maken van nutsbebouwing van beperkte omvang;
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een algemene wijzigingsregel kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Ook is een wijzigingsgebied in het plan opgenomen die als 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' is aangeduid.

Ter plaatse van deze aanduiding is het mogelijk om de bestemming 'Gemengd' te wijzigen in 'Wonen' en 'Tuin', indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging. Indien een wijziging naar 'Wonen' en 'Tuin' plaatsvindt worden ook de regels van deze bestemmingen van toepassing voor dit gebied. Hiermee zijn dan tevens de bebouwings- en gebruiksregels bekend.

Artikel 32 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of voor werkzaamheden.

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

6.4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

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

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

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

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

Artikel 34 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Er is uitgegaan van het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

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

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

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

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Informatie-avond en wettelijk vooroverleg

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

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

In dit kader heeft op 10 juli 2010 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Van 23 bezoekers is vervolgens een schriftelijke reactie ontvangen die vervolgens van een gemeentelijk antwoord is voorzien. Vervolgens is een zogenaamde Verzamelnota opgesteld. De verzamelnota is als bijlage (nr. 2) bij dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding hiervan zijn de kaarten op een aantal onderdelen aangepast.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan heeft eveneens het artikel 3.1.1 Bro overleg doorlopen. In totaal hebben 6 overlegpartners gereageerd. In navolgende paragraaf zijn de samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente verwoord.

8.2.1 Provincie Utrecht, Pythagoraslaan 101, Utrecht

Reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale belangen.

Antwoord gemeente

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

8.2.2 Gemeente Bunnik, Singelpark 1. 3984 NC Odijk

Reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord gemeente

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

8.2.3 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2, Houten

Reactie

Overlegpartner adviseert positief over het plan. Er zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor het watersysteem.

Antwoord gemeente

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

8.2.4 Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Kroonstraat 50, Utrecht

Reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

Op korte termijn wordt een ruimtelijke visie op de bedrijventerreinen verwacht. Overleg partner verzoekt ruimte te creëren om op afzienbare tijd het bestemmingsplan aan de nieuwe visie aan te passen.

Antwoord gemeente

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

8.2.5 VROM-Inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

Reactie

Overlegpartner verwijst naar de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) en maakt de volgende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Nationaal belang 9: Milieukwaliteit en externe veiligheid.

- Het plan geeft onvoldoende inzicht voor het voeren van vooroverleg als bedoeld in art. 3.1.1 Bro.
- Niet in de toelichting opgenomen zijn de onderwerpen: externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid.
- De doorwerking van de gewenste ontwikkeling is niet goed te beoordelen door het ontbreken van een duidelijk ruimtelijk eindbeeld.

De gekozen werkwijze maakt een goed advies niet mogelijk. Overlegpartner wijst op de juridische risico's hiervan en verzoekt om toezending de ontbrekende gegevens, indien deze er wel zijn.

Antwoord gemeente

Tot onze spijt liet de planning een andere werkwijze niet toe. Inmiddels is wel het milieuo advies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht gereed. Het milieuo advies is aan overlegpartner toegezonden.

8.2.6 Gasunie, Concourslaan 17, Groningen

Reactie

Overlegpartner maakt de volgende opmerkingen.

Verbeelding

De 40 bar gastransportleiding ter hoogte van de Noordweg-Noord is niet correct op de verbeelding weergegeven. Overlegpartner verzoekt de leiding geheel correct op de verbeelding op te nemen.

De belemmeringstrook voor 40 bar leidingen dient 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Overlegpartner verzoekt de belemmeringstrook te wijzigen in samenhang met de te wijzigen weergaven van de leiding. In bijlage verbeelding met daarop ingetekend de betreffende gastransportleiding.

Antwoord gemeente

De digitale gegevens zijn opgevraagd en de verbeelding is op basis daarvan aangepast conform de opmerkingen.

Regels

Overlegpartner verzoekt om voor het gasontvangststation een aparte bestemming op te nemen tw 'Bedrijf-Nutsvoorziening'. Deze bestemming dient te gelden voor de gronden gelegen binnen het hekwerk van het GOS.

Tevens verzoekt overlegpartner een artikel 'Bedrijf-Nutsvoorziening' toe te voegen met in achtname van de volgende punten:

- De minimale bebouwingsafstand voor kwetsbare objecten bedraagt 15 meter en voor beperkt kwetsbare objecten 4 meter.
- Het standaard hekwerk dat door de Gasunie wordt gebruikt rondom een GOS is 3 meter hoog.

Antwoord gemeente

De verbeelding en de regels zijn aangepast ten behoeve van het GOS conform de opmerkingen.

Art. 20.2: overlegpartner verzoekt het artikel 'Leiding-Gas' zodanig aan te passen dat alleen bouwwerken ten dienste van de leiding mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Overlegpartner geeft voorbeeld tekst.

Art. 20.4: overlegpartner verzoekt om de werken en werkzaamheden genoemd onder c t/m h én j toe te voegen aan gronden als bedoeld in artikel 20 'Leiding-Gas'.

Tevens spreekt overlegpartner de voorkeur uit een aparte bepaling op te nemen binnen het artikel 20 'Leiding-Gas' t.b.v. de omgevingsvergunning voor het

uitervoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden. Een tekstvoorstel Dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is ingevoegd.

Art. 31.2: in aanvulling op de in dit artikel genoemde uitzonderingsbepaling, verzoekt overlegpartner de volgende werken op te nemen in dit artikel:

- zijde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Antwoord gemeente

De dubbelbestemming is zoveel mogelijk aangepast conform de opmerkingen.

Niet opgenomen is de voorrangsregeling ten opzichte van andere dubbelbestemmingen. Als de aanleg van een gasleiding bijvoorbeeld is voorzien ter plaatse van de dubbelbestemming Archeologie, is daarvoor een archeologisch onderzoek nodig. Voor de gasunie gelden in dit opzicht dezelfde regels als voor elke andere initiatiefnemer. Ook de belangen van een waterkering kunnen niet zomaar ondergeschikt worden gemaakt aan die van een gasleiding. Voor zowel de gasunie als voor het waterschap zal in dat geval gelden dat overleg met de ander nodig is en de aanleg alleen kan geschieden als de belangen over en weer kunnen worden gewaarborgd. Verder is vastgehouden aan de zeister systematiek voor bestemmingsplannen, waarin de vergunningplicht voor werken en/of werkzaamheden in een algemene bepaling is opgenomen. De vergunningplichtige werkzaamheden zijn uiteraard wel aangevuld conform de opmerkingen.

Toelichting

In paragraaf 5.5 wordt niet ingegaan op de invloed van de in het plangebied gelegen gastransportleiding. Overlegpartner adviseert het volgende.

Plaatsgebonden risicocontour (PR)

Binnen het plangebied is geen sprake van PR overschrijding; de 10-6 risicocontour ligt op 0 meter van de leiding. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een eigenschap van de leiding en de omgeving van de leiding. Overlegpartner doet opgave van de veiligheidsafstanden waarbij is uitgegaan van het externe veiligheidsbeleid gebaseerd het Bevb.

Overlegpartner wijst erop dat de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de verantwoording van het GR en dit samen met het PR op te nemen in de toelichting. Met behulp van het rekenpakket CAROLA is de externe veiligheidsrisico van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen te berekenen.

Antwoord gemeente

Dank voor het voorstel. Inmiddels is het milieuv advies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht gereed. Het milieuv advies voorziet in een paragraaf over externe veiligheid waarin de opmerkingen zijn verwerkt en in een verantwoording van het Groepsrisico.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 juni 2011 tot en met 10 augustus 2011 (6 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

In totaal zijn in deze periode 8 zienswijzen ingediend, die allen ontvankelijk zijn verklaard.

De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen behorend bij het bestemmingsplan – Zeist-West en Utrechtseweg-Noord', versie 5, november 2011) als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen, alsmede enkele ambtshalve wijzigingen, zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.