

Bestemmingsplan

De Clomp

Gemeente Zeist



Bestemmingsplan

De Clomp

Gemeente Zeist

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

1 juli 2010

Projectgegevens:

TOE02-RLT00028-01b

REG02-RLT00028-01b

TEK02-RLT00028-01e

Alkus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2010.

De raad voornoemd,

me. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

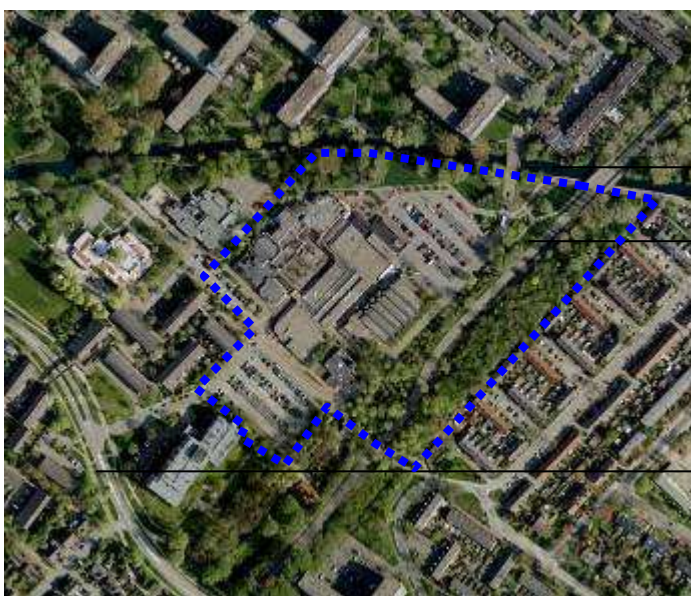
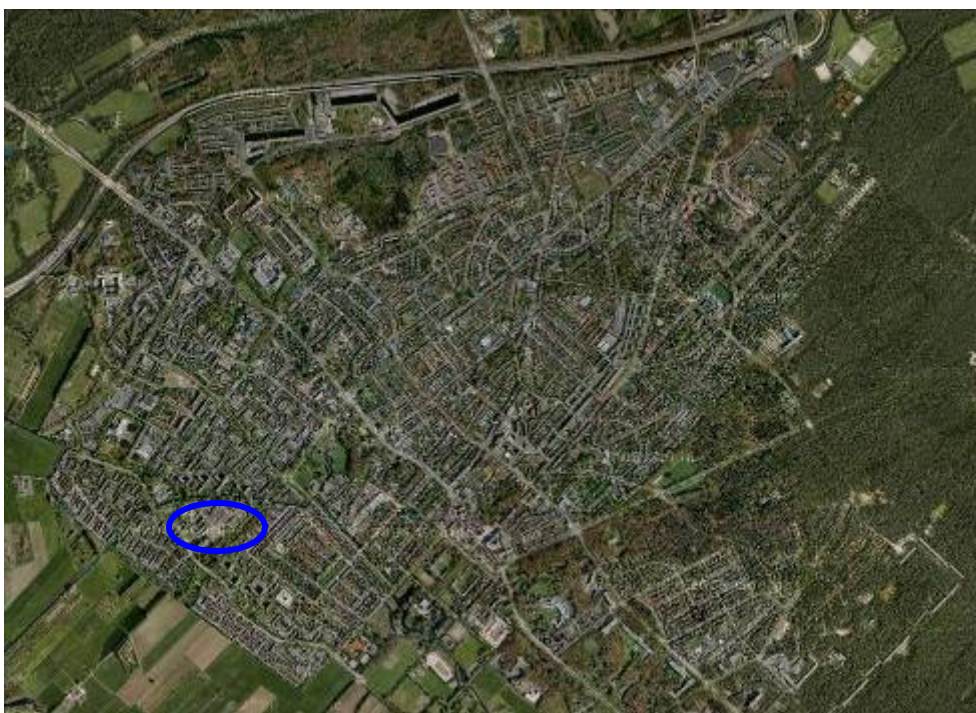
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	5
2.4	Ontsluiting en parkeren	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Raadsuitgangspunten juni 2009	7
3.2	Overige uitgangspunten	8
3.3	Stedenbouwkundig plan	12
3.4	Vertaling naar bestemmingsplan	14
4	Beleidskader	17
4.1	Samenvatting	17
4.2	Rijksbeleid	17
4.3	Provinciaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	20
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
5.1	Water	27
5.2	Bodem	30
5.3	Geluid	31
5.4	Luchtkwaliteit	32
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	33
5.6	Externe veiligheid	33
5.7	Kabels en leidingen	34
5.8	Flora en fauna	34
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	36
6	Het bestemmingsplan	39
6.1	Plansystematiek	39
6.2	Plangrens	40
6.3	Analoge verbeelding	40
6.4	Regels	41
7	Haalbaarheid	44
7.1	Financieel	44
7.2	Maatschappelijk	44
8	Bronnen	46

8.1	Boeken en rapporten	46
8.2	Websites	46

Separate bijlagen:

- Croonen Adviseurs bv, Boominventarisatie, 6 oktober 2009
- Croonen Adviseurs bv, Groenwaarderingsplan, 25 september 2009
- Croonen Adviseurs bv, Quickscan flora en fauna, 19 mei 2010
- Croonen Adviseurs bv, Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Clomp, 1 juli 2010
- Croonen Adviseurs bv, Rapport akoestisch onderzoek, 6 november 2009
- DSP-groep bv, Sociale veiligheidstoets schetsontwerp, 15 mei 2009
- Geofox-Lexmond bv, Quickscan luchtkwaliteit, november 2009
- Geofox-Lexmond bv, Waterparagraaf, 3 november 2009
- Gemeente Zeist, Uitgangspunten vernieuwing wijkcentrum De Clomp, 23 juni 2009, inclusief tweetal moties
- Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, Geluidonderzoek in kader van milieuzone-ring, 30 oktober 2009
- Seinpost Adviesbureau bv; DPO winkelcentrum; juli 2009
- UDM Midden bv, Verkennend milieukundig bodemonderzoek, 6 oktober 2009

- Brancheringsonderzoek
- Parkeerbalans
- Verkavelingsuggestie, november 2009



Zeister Grift

Griftlaan

Weteringlaan

Luchtfoto's met aanduiding plangebied (Bron: maps.google.nl)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De bebouwing en stedenbouwkundige principes van wijk- en winkelcentrum De Clomp in Zeist-West stammen uit het eind van de jaren zeventig en voldoen niet meer aan de huidige wensen en eisen van de gebruikers van het gebied. Zowel ondernemers als bezoekers ondervinden problemen van deze verouderde structuur.

Ten minste twee forse ingrepen zijn noodzakelijk om het karakter van het centrum om te buigen tot een uitnodigend centrum. Ten eerste dient de stedenbouwkundige structuur transparant en open te worden zodat het centrum zich beter kan presenteren aan de gebruikers daarvan.

Ten tweede dienen de functies in het gebied herschikt te worden. De winkels en de voorzieningen moeten zo gepositioneerd worden dat er meer levendigheid en activiteit aanwezig is. De introductie van woningen en doorgaande routes zijn hierbij belangrijke factoren.

Het huidige voor het plangebied vigerende bestemmingsplan 'Zeist-West' belemmert de voorgenomen ingrepen. Er dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende planologische en juridische basis voor de herontwikkeling van het wijk- en winkelcentrum.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Clomp functioneert als wijkwinkelcentrum voor Zeist-West. Het gebied ligt redelijk centraal in de wijk, in het zuidwesten van Zeist. Het ligt op een soort 'eiland' in de wijk, ingesloten door de waterloop Biltse en Zeister Grift in het noorden, de Griftlaan in het oosten en de Weteringlaan in het zuiden. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omvat een deel van dit 'eiland': het winkelcentrum en de parkeerplaatsen. Zie nevenstaande afbeeldingen.

Het plangebied wordt begrensd door waterloop Biltse en Zeister Grift in het noorden en de achterzijde van de bebouwing aan de Filips van Bourgondiëlaan in het oosten. In het zuiden wordt de grens gevormd door de fietstunnel onder de Griftlaan, de zuidrand van het parkeerterrein en wooncentrum Grote Koppel. De westgrens van het plangebied ligt tegen de maisonettewoningen en tussen de achterzijde van het winkelcentrum en de naastgelegen basisschool De Griffel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het huidige voor het plangebied vigerend bestemmingsplan is 'Zeist-West'. Dit bestemmingsplan is op 14 november 1973 vastgesteld door de gemeenteraad en op 29 januari 1975 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. De voor het plangebied toegewezen bestemmingen zijn 'wijkcentrum', 'woondoeleinden (flatwoningen)' en 'parkgebied'.

In 2003 is een nieuw bestemmingsplan voor Zeist-West vastgesteld. Aan het plangebied is toen door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Dit gebied valt daarom nog steeds onder het bestemmingsplan uit 1975.

De voorgenomen herontwikkeling van het winkelcentrum overschrijdt binnen de bestemming 'wijkcentrum' onder andere het opgenomen maximale bruto winkelloppervlak (3.500 m²) en de bouwhoogte van gebouwen (10 meter). Daarnaast is de herontwikkeling in strijd met de bepalingen zoals opgenomen in de bestemmingen 'woondoeleinden (flatwoningen)' en 'parkgebied'.

Om de herontwikkeling toch doorgang te kunnen laten vinden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt de planopzet beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de relevante conclusies uit het vigerend beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

De naam 'Seist' komt al voor in 838. 'Seist' lag en ligt nog steeds gunstig bij grote verbindingswegen Noord-Zuid en Oost-West en bovendien op een uniek overgangsgebied van zand en kleigrond; bij uitstek geschikt voor gemengde boerenbedrijven, die het droge gedeelte gebruikten voor akkerbouw en het natte gedeelte voor veeteelt. Voordat het land echter gebruikt kon worden, diende het eerst ontgonnen te worden.

In 1677 werd het Slot Zeist gebouwd, geïnspireerd door Versailles. In 1745 werd het Slot beschikbaar gesteld aan de religieuze gemeenschap der Evangelische Broedergemeente. De invloed van deze broedergemeenschap is van groot belang geweest voor de verdere ontwikkeling van Zeist. De karakteristieke Broeder- en Zusterpleinen met hun monumentale huizen zijn tot op heden in stand gebleven.

Naast de broedergemeenschap waren het de gegoede families in de 19^e eeuw die hun stempel hebben gedrukt op de ontwikkeling van Zeist. In die tijd bood de omgeving van de rivier de Vecht onvoldoende ruimte om buitenhuizen te bouwen. Mede door een hang naar meer romantiek zochten de families een andere plaats voor hun buitens en kwamen uit in Zeist. Zeist werd ook wel de 'Parel van de Stichtse Lustwarande' genoemd, vanwege de mooie ligging in de bossen. Van deze fraaie buitenhuizen zijn er nog vele intact. De gemeente houdt de beeldkwaliteit van de buitens in stand binnen de stedelijke omgeving.

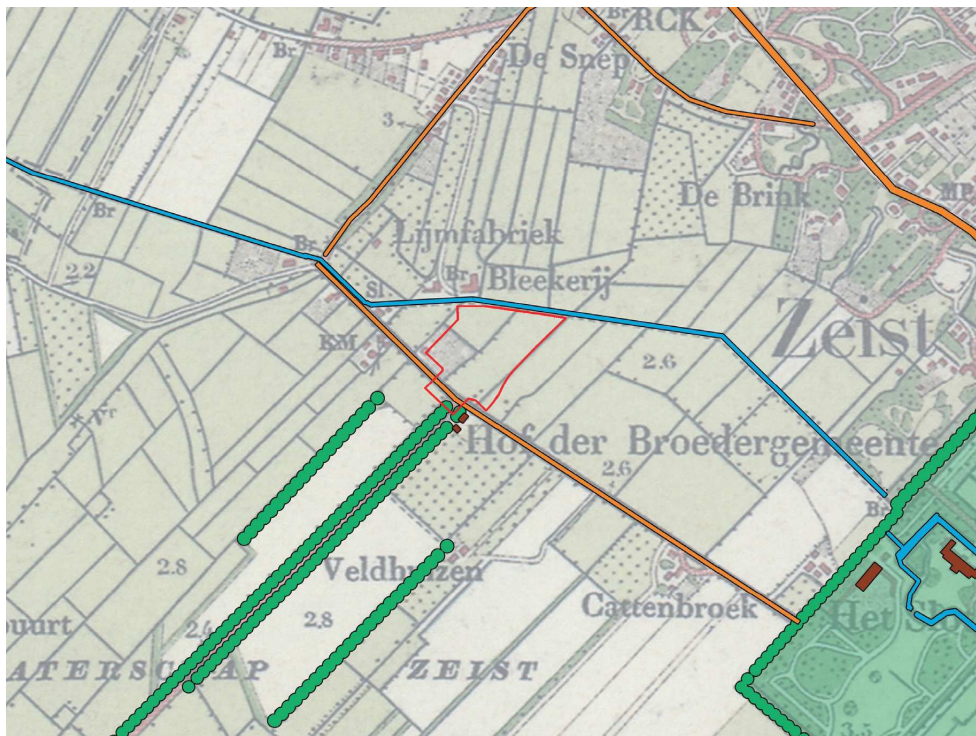
Het plangebied ligt in Zeist-West. Eind jaren zestig, begin jaren zeventig begon de bouw van deze grootste naoorlogse uitbreiding van Zeist. De wijken Nijenheim, Couwenhoven, Brugakker en Lage Grond slokten een deel van het toen nog agrarische gebied op ten behoeve van veel nieuwe woonruimte, benodigd om de toen heersende woningnood het hoofd te bieden.

Om in een korte tijd veel woonruimte te kunnen realiseren is voor een deel van de wijk gekozen voor hoogbouw. Vooral in de directe omgeving van De Clomp staan in de buurten Nijenheim en Couwenhoven diverse flats. In de rest van de wijk staat overwegend laagbouw, gebouwd in een woonerfstructuur.

De naam 'De Clomp' is afkomstig van het Klompje, een vroeger buurtschap aan de gegraven weterring Zeister Grift met een molen, een melkfabriekje en enkele boerderijen en kwekerijen. Dit is in de zeventiger jaren allemaal gesloopt. Historische elementen die nog aanwezig zijn in Zeist West, zijn schaars. De aanwezigheid van historische elementen die er nog zijn, zijn meestal te vinden in de nabijheid van de Biltse Grift, een oude Rijnarm.

Duidelijker zijn er een aantal historische lijnen tot op de dag van vandaag aanwezig in de wijk. Dit is terug te zien op de historische kaart uit 1900. In de huidige situatie zijn deze lijnen (de Koppeldijk, de Grift en de Kouwenhovenselaan) vanuit het winkelcentrum nauwelijks beleefbaar, terwijl De Koppeldijk en De Grift elkaar direct ten westen

van het huidige centrum kruisen. In het vernieuwde De Clomp wordt gestreefd deze lijnen sterker beleefbaar te maken.



Historische kaart 1900 met aanduiding historische lijnen en plangebied (Bron: Croonen Adviseurs)

2.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door het centraal gelegen winkelcentrum met aan de noord- en zuidzijde daarvan parkeerplaatsen. Het winkelcentrum is sterk naar binnen georiënteerd, de winkels zijn gesitueerd rondom een plein. Hierop staan enkele bomen en er is een klein plantsoen. Luifels zorgen voor beschutting tijdens het winkelen. Naast winkels is er ook horeca, een gezondheidscentrum, kerkelijk centrum Zeist-West en wijkcentrum 't Hollebloc gevestigd. De hoogte van de gebouwen is één of twee bouwlagen.

Door het naar binnen gerichte karakter van het winkelcentrum wordt het aanzicht vanaf de buitenzijde bepaald door de achterkanten van de winkels. Aan deze zijde vindt de bevoorrading plaats. Dit zorgt er tevens voor dat het winkelgebied autovrij gehouden kan worden.

Naast het winkelcentrum is aan de oostkant een sporthal gesitueerd. Ten zuiden van de sporthal staat moskee El Moslimen El Matakine.

Aan de noordzijde sluit het voetgangersgebied van het winkelcentrum aan op de groene zone langs de Zeister Grift. De Zeister Grift is een gegraven watering door Zeist die uitkomt bij Slot Zeist in het oosten. De waterweg wordt gekenmerkt door een erlangs gelegen groene parkachtige zone.

Overig groen binnen het plangebied is gesitueerd langs de Griftlaan in het oosten. Dit groen vormt een afscheiding tussen het winkelcentrum en de Griftlaan.

Behalve twee scholen in het westen wordt het plangebied volledig omgeven door woonbebouwing. In het zuiden grenst het plangebied aan het senioren wooncentrum Grote Koppel. Aan de zijde van het plangebied heeft dit appartementengebouw 5 bouwlagen, de westvleugel bestaat uit 8 bouwlagen. Tegenover de Grote Koppel, aan de noordzijde, staan flatgebouwen met maisonnettewoningen. Deze gebouwen hebben 3 bouwlagen en een schuine kap. Buiten het 'eiland in de wijk' waar het plangebied op ligt bevinden zich woningen, in de vorm van flats (meest 8 bouwlagen) en grondgebonden woningen.

2.3 Functionele structuur

Wijk- en winkelcentrum De Clomp bevat detailhandel en horeca. Daarnaast zijn er ook maatschappelijke functies gevestigd in de vorm van een gezondheidscentrum en een sociaal cultureel centrum (wijkcentrum). Naast het winkelcentrum staat een sporthal. Ook zijn er twee religieuze functies aanwezig: de moskee El Moslimen El Matakline en het kerkelijk centrum Zeist-West.

2.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied staat via de zuidelijke toegangsweg De Clomp in directe verbinding met de hoofdontsluitingswegen van Zeist-West: de Weteringlaan en Griftlaan.

Ook is er een noordelijke toegangsweg naar het plangebied, welke gevormd wordt door de Nijenheim middels een brug over de Zeister Grift. Alvorens uit te komen op de Griffensteijnselaan loopt de Nijenheim eerst nog door een stuk van de naast het plangebied gelegen woonwijk.

Bij de voorgenomen herontwikkeling van De Clomp is een nieuwe ontsluiting direct aan de Griftlaan gepland. Hiermee wordt de omliggende woonwijk van verkeer ontlast.

Verder wordt het plangebied ook ontsloten door een aantal doorgaande langzaam verkeersverbindingen. In de groene zone langs de Zeister Grift loopt een fiets- en wandelpad, waarbij een ander wandelpad aftakt richting De Clomp door de groenzone tussen het winkelcentrum en basisschool De Griffel. Het fietspad langs de Grift vormt een directe verbinding tussen de Weteringlaan en de Griftlaan. Het pad loopt verder in oostelijke richting en kruist de Griftlaan door middel van een fietstunnel langs de Grift.

Parallel aan de Griftlaan ligt aan elke zijde van de weg een (éénrichtings)fietspad. Aan de zuidzijde van het plangebied vormt een fietstunnel een oversteek van de Griftlaan en wordt aangesloten op de straten van De Clomp.

Parkeren voor bezoekers vindt plaats op parkeerterreinen aan de noord- en zuidzijde van het winkelcentrum. Beide parkeerterreinen liggen binnen het plangebied. Verder kan in de in het westen gelegen doodlopende tak van de straat De Clomp geparkeerd worden in haaks gesitueerde parkeervakken langs de straat.

3 Planbeschrijving

3.1 Raadsuitgangspunten juni 2009

Door het huidige naar binnen gerichte karakter van het winkelcentrum treden er diverse problemen op. Winkeliers kunnen consumenten moeilijk bereiken, het gebied wordt als onoverzichtelijk en na sluitingstijd ook als onveilig ervaren. De voorgenomen herontwikkeling moet leiden tot een verbeterde en veilige situatie (zie ook de Veiligheidstoets in paragraaf 3.2.3). Om daadwerkelijk op een verbeterde eindsituatie uit te komen heeft de gemeenteraad op 23 juni 2009 een nota met uitgangspunten voor de herontwikkeling van De Clomp vastgesteld. De nota is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan, evenals een tweetal ingediende moties.

Belangrijk uitgangspunt is het stimuleren van activiteit en terugbrengen van levendigheid in het gebied. Dit kan bereikt worden door het toevoegen van woningen en doorgaande routes. Het gebied dient daarbij zodanig ingericht te worden dat een positieve betrokkenheid bij de leefomgeving wordt bevorderd.

Een duurzame ontwikkeling is van belang, het gebied De Clomp moet na de herontwikkeling weer minstens 25 jaar 'mee kunnen'. Waardevolle elementen (bebouwing, groen, cultuurhistorie, enz.) zullen worden gehandhaafd, versterkt en/of hersteld en worden geïntegreerd in de buurt.

Het winkelcentrum moet een wijkwinkelcentrum blijven en geen wijkoverschrijdende functie krijgen. Een distributieplanologisch onderzoek (DPO) en een brancheringsonderzoek zijn daarom uitgevoerd. Het DPO ligt mede aan de basis van voorliggend bestemmingsplan. Uitbreiding van het winkeloppervlak is alleen acceptabel voor zover uit het DPO blijkt dat dit past binnen de visie op het centrum als wijkwinkelcentrum (zie paragraaf 3.2.1).

Groen in het plangebied moet zoveel mogelijk worden behouden en de kwaliteit ervan moet waar mogelijk worden verbeterd. De kwantiteit van het groen mag slechts worden aangetast als de toename van de kwaliteit van het overige groen voldoende compensatie biedt (zie paragraaf 3.2.4). De functie van het groen en water in de wijk dient te worden gehandhaafd. De groene zone langs de Zeister Grift heeft een ecologische waarde welke meegenomen wordt in het stedenbouwkundig plan. Daarbij dient een balans te worden gevonden tussen de ecologische waarde, de door het groen gevormde aantrekkelijkheid van de wijk, sociale veiligheid (objectief en subjectief) en de leefbaarheid. De recreatieve en functionele waarde van het groen mag niet uit het oog worden verloren.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is een Groenwaarderingsplan voor het plangebied opgesteld (paragraaf 3.2.5). De groencriteria die hierin zijn opgenomen hebben als basis gediend voor het ontwerp.

Toevoeging van woningen zal voorzien in de behoefte van woningen in Zeist. Daarnaast zijn woningen gewenst uit het oogpunt van sociale veiligheid. Het aantal woningen zal nader worden bepaald.

In het kader van differentiatie, beschreven in de Woonvisie van de gemeente, dienen minimaal 71 sociale woningen te worden gerealiseerd (zie de Woonvisie in paragraaf 4.4.3) en aangevuld door de Raad in juni 2009.

Om het wijk- en winkelcentrum beter zichtbaar en bereikbaar te maken is een rechtstreekse ontsluiting via de Griftlaan zeer wenselijk. Dit ontlast tevens de woonbuurt Nijenheim ten noorden van het plangebied. Goede en veilige fietsverbindingen naar en door het plangebied zijn nodig en er dient een verbeterde aansluiting op het openbaar vervoer gerealiseerd te worden.

Bewoners van de toe te voegen woningen in het plangebied krijgen de beschikking over een inpandige parkeerplaats in de bebouwing. Het parkeren voor bezoekers van het winkelcentrum blijft gratis en op maaiveld. Ook bezoekers van de woningen parkeren op het maaiveld. Openbare parkeergarages zijn in het kader van veiligheid niet wenselijk.

De huidige in het plangebied gevestigde maatschappelijke voorzieningen zullen in het nieuwe wijk- en winkelcentrum ook een plek krijgen. Daarbij wil de gemeente aan de door het gezondheidscentrum gewenste uitbreiding meewerken, waarbij samenhang met andere voorzieningen gewenst is. Ook voor de sporthal is meer samenhang met andere voorzieningen gewenst, bijvoorbeeld met het sociaal cultureel centrum.

Het kerkelijk centrum Zeist-West en de moskee El Moslimen El Matakline blijven eveneens in het plangebied. De moskee heeft daarbij de wens uit te breiden.

3.2 Overige uitgangspunten

3.2.1 Distributieplanologisch onderzoek

Voor een goede onderbouwing van de marktruimte in het nieuwe winkelcentrum De Clomp is in juli 2009 door Seinpost Adviesbureau een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. De rapportage is als separate bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

Bij de marktruimteberekening is uitgegaan van de ontwikkeling van een vernieuwend en kwalitatief hoogstaand winkelcentrum met een functie voor de wijk Zeist West. In dit concept kan de huidige (zeer lage) koopkrachtbinding van bewoners van Zeist-West aan het winkelcentrum aanzienlijk worden verbeterd. De demografische randvoorwaarden zijn constant gehouden.

Met deze uitgangspunten groeit de marktruimte voor het winkelvloeroppervlak (wvo)¹. Het huidige winkelaanbod van 3.300 m² wvo kan daarmee groeien met 1.800 m²-2.600 m² wvo. Hiervan wordt het grootste deel toegeschreven aan een supermarkt (800-1.300 m² wvo extra), en nog een aanzienlijk deel voor (frequent) niet dagelijkse artikelen (800-1.100 m²). De uitbreidingsruimte voor versspecialzaken is beperkt (maximaal 300 m² wvo). Een goede kwaliteit, branchering en onderscheidend vermo-

¹ Winkelvloeroppervlak = voor publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte. Deze maateenheid wordt standaard voor detailhandel gebruikt.

gen bepalen de uiteindelijke maatvoering. Behalve deze uitbreiding aan winkelvloeroppervlak moet bij herontwikkeling van winkelcentrum De Clomp ook rekening gehouden worden met groei van aanvullende diensten en horeca en van de algemene ruimte.

Het totaal te bouwen oppervlak van het winkelcentrum wordt uitgedrukt in bruto vloeroppervlak (bvo). Het huidige winkelcentrum heeft een bvo van 5.600 m². Een nieuw te bouwen winkelcentrum, met een efficiënte indeling zal voor de geraamde functies een bvo nodig hebben van 7.800 m² tot 9.100 m². Dit betekent een uitbreidingsruimte van 2.200 tot 3.500 m² bvo ten opzichte van het huidige oppervlak.

Naast de berekening van het bruto winkeloppervlak van het nieuwe winkelcentrum is onderzocht wat de mogelijkheden zijn van de komst van een derde supermarkt naast de huidige twee supermarkten.

Om voldoende kwaliteit van het toekomstige winkelaanbod te kunnen waarborgen wordt een brancheringsonderzoek opgesteld. Dit onderzoek wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst die in het kader van voorliggend bestemmingsplan met de verschillende betrokken partijen is gesloten. Vooralsnog is in dit bestemmingsplan voor detailhandel, publiekgerichte dienstverlening en horeca een maximale bruto vloeroppervlakte opgenomen van 9.100 m². Dit maximale bruto vloeroppervlakte wordt in het definitieve bestemmingsplan nog bijgesteld, op basis van de definitieve afspraken die worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Indien daaruit een lager maximaal bruto vloeroppervlakte volgt, wordt voor de resterende marge een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.2.2 Programma van eisen

De verschillende uitgangspunten zijn omgezet in een programma van eisen, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Commerciële ruimtes	Winkels
	Publieke dienstverlening
	Horeca
Wijkvoorzieningen	Wijkcentrum 't Hollebloc
	Gezondheidscentrum
Diverse voorzieningen	Kerk
	Moskee El Moslimen El Matakline
	Sporthal
Woningen	goedkoop
	middelduur
	duur
Parkeren	privé
	openbaar
Ontsluiting	veilige langzaamverkeersroutes

(Bron: Rialto Vastgoedontwikkeling)

3.2.3 Sociale veiligheidstoets De Clomp

Vanwege de huidige sociaal onveilige situatie in De Clomp is het bij de herontwikkeling een uitgangspunt een sociaal veilige situatie te creëren. Om dit daadwerkelijk te realiseren, is door de DSP-groep het schetsontwerp getoetst op sociale veiligheid. De rapportage, d.d. 15 mei 2009, is als separate bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan. De rapportage bevat een risicoanalyse en een advies. Dit advies bevat onder andere de volgende onderdelen:

- Behoud sterke kanten van schetsontwerp: de kwaliteit van de heldere overzichtelijke basisstructuur dient te worden vastgehouden bij de verdere uitwerking en inrichting. De nieuwe ontsluiting aan de Griftlaan draagt bij aan de toegankelijkheid van het winkelcentrum. De toevoeging van woningen zorgt voor sociale controle, daarbij worden bij gesloten bouwblokken onveilige achterkantsituaties voorkomen. Verder wordt het leefklimaat verrijkt door het groen dat binnen het centrum getrokken wordt.
- Zichtbaarheid: met cameratoezicht dient terughoudend te worden omgegaan. Oplossingen voor sociale veiligheid dienen primair in ontwerp en inrichting gevonden te worden. Aandacht dient te worden besteed aan zicht vanuit de woningen en het voorkomen van blinde gevels. Uiteraard dient goede verlichting voor de donkere uren te worden toegepast.
- Toegankelijkheid: de parkeergarage dient uitsluitend voor pas- of sleutelhouders toegankelijk te zijn, evenals de binnenterreinen van de woningen. Een vijver aan de Zeister Grift dient 'kindveilig' te worden gerealiseerd. Verder moet het ontwerp op toegankelijkheid getoetst worden door de hulpdiensten en een gehandicaptenorganisatie.
- Aantrekkelijkheid: de verblijfsplek in het ontwerp moet voorzieningen krijgen die publiek aantrekken. Fietsenstallingen dienen in het zicht te staan. Ook kan in dit stadium al rekening worden gehouden met opslag en ophalen van vuil. Straatmeubilair moet attractief, duurzaam en goed te onderhouden zijn.
- Verkeersveiligheid: fietsroutes moeten ontoegankelijk worden gemaakt voor bromfietsen/scooters. Fiets- en voetpaden kunnen zoveel mogelijk naast elkaar gelegd worden, wel van elkaar gescheiden, om langzaam verkeer te bundelen. Op de boulevard dienen verkeersremmers aangebracht te worden.

Verder is het belangrijk dat verschillende betrokken partijen, zoals winkeliers, buurtverenigingen, politie en jongeren, actief bij de planontwikkeling worden betrokken.

Het advies bevat tot slot twee scenario's, die als denkrichtingen kunnen dienen voor de verdere invulling van de herontwikkeling van De Clomp.

3.2.4 Boominventarisatie

Door Croonen Adviseurs is een inventarisatie van alle aanwezige bomen in het plangebied uitgevoerd (rapport: 6 oktober 2009). Hierbij is naast de soort tevens de diameter, de hoogte en de vitaliteit van elke boom bepaald. De inventarisatielijst dient als basis voor de kwalitatieve waardering van het bestaande groen en het bepalen van een eventueel noodzakelijk kapvergunning: uitgangspunt daarbij is dat waar mogelijk vitale bomen behouden moeten blijven.

De lijst van de aanwezige bomen evenals een overzichtskaart zijn opgenomen in het rapport, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

3.2.5 Groenwaarderingsplan De Clomp

Specifiek voor De Clomp en omgeving is een Groenwaarderingsplan opgesteld. Hierin is een visie op de Griftzone geformuleerd en zijn groencriteria opgesteld. Vervolgens is het groen in zowel de bestaande als de beoogde situatie gewaardeerd.

Uitgangspunt van het plan is het zoveel als mogelijk behouden van het bestaande groen, het creëren van kwalitatief groen en het versterken van groenstructuren. De rapportage (d.d. 25 september 2009) is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de waardering van de huidige en nieuwe situatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De oppervlakte traditioneel grondgebonden groen neemt in de nieuwe situatie met 5.805 m² af.
- Er wordt 6.850 m² nieuw groen toegevoegd op daken en gevels, waarmee de oppervlakte groen in de nieuwe situatie, inclusief dak- en gevelgroen, met 1.045 m² is toegenomen.
- Het aantal bomen neemt af van 289 naar 262. en in de basisvariant, met 292 bomen, komen er zelfs 3 bomen bij.
- De kwaliteit van het groen (beoordeling natuur en recreatief) gaat gemiddeld van een score van 5,13 in de bestaande situatie naar 6,42 en voor de basisvariant naar 6,29 in de nieuwe situatie op een schaal van 10.
- Cultuurhistorisch/landschappelijk zorgt het herstel van de laan op de Koppeldijk voor bonuspunten.
- Met het uitwerken van specifieke verbeterpunten (onder de bruggen en de droge verbinding over de Zeister Grift) kan de kwaliteit nog extra vergroten.

Voorgaande betekent dat het nieuwe ontwerp zorgt voor een verbetering van de waarden van het openbaar groen ten opzichte van de huidige situatie. Vanuit het aspect groenstructuur levert het project dus een (substantiële) verbetering op voor natuur en landschap.

Aanbevelingen

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe groenstructuur en om te komen tot een optimale inrichting, gebruik en beheer daarvan worden de volgende aanbevelingen voorgesteld:

- De intentie van de gemeente voor het aanleggen en het in stand houden (beheer) van de voorgestelde natuur dient opgenomen te worden in een overeenkomst of een door de raad vast te stellen groenplan. Extra aandachtspunt is ecologisch maai-beheer en ruimen zwerfvuil.
- Samen met het waterschap de natuurvriendelijke oever verder uitwerken, met als aandachtspunt het verbeteren van de waterkwaliteit.

- Kortsluiting maken tussen fietspad Griftlaan en de Koppeldijk.
- Detailleren wandel- en fietsroutes en plaats fietsenstalling en nader onderzoeken of ook de bundeling van de fietspaden langs de Griftlaan verkeerstechnisch mogelijk is gezien het positieve effect op de ecologische verbinding van de Griftlaan.
- Laanbomen langs de Koppeldijk vragen om onderzoek naar haalbaarheid in combinatie met vrachtwagenroute en vrij liggende wandelroute, leidingen.
- Bomenplan uitdetailleren en kortsluiten met erkende boomadviseur.
- Keuze in soort gevelgroen uitdetailleren;
- De uitdetaillering van het ontwerp en de uitwerking van de bovengenoemde aanbevelingen in goed overleg met alle betrokken partijen.

3.2.6 Fietsplan

Voor de herontwikkeling van De Clomp wordt een apart fietsplan opgesteld. Doel van dit plan is om een fietsvriendelijk winkelcentrum te realiseren. In het plan wordt aandacht besteed aan fietsveiligheid en fietsparkeervoorzieningen in de openbare ruimte. Bij de fietsveiligheid wordt zowel naar de relatie van veiligheid met bevoorrading als met schoolgaande kinderen gekeken. Het fietsplan maakt in juridisch opzicht geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling van De Clomp.

3.3 Stedenbouwkundig plan

3.3.1 Visie

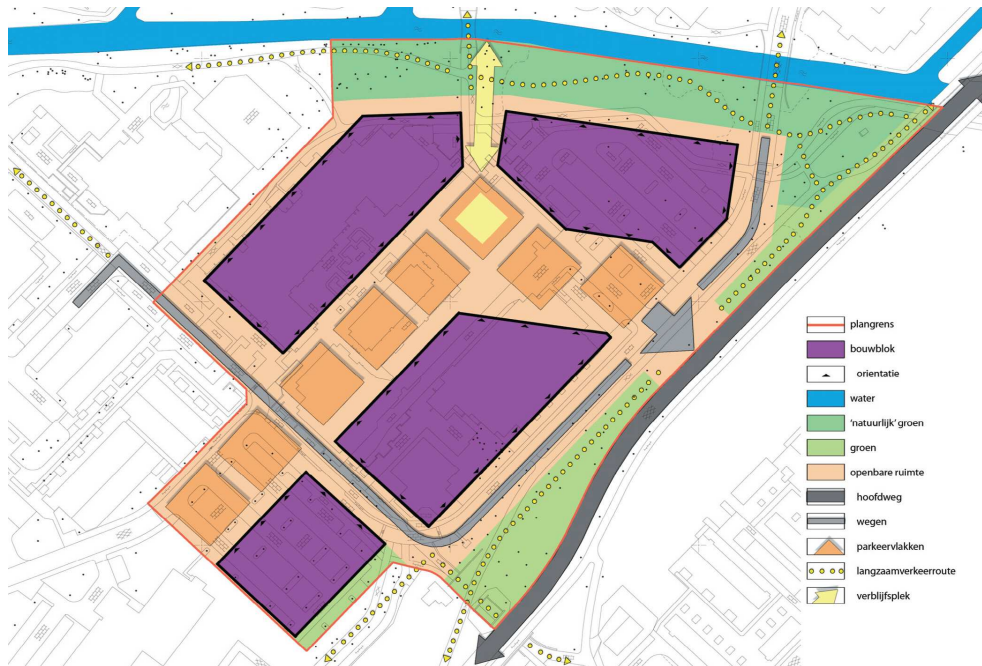
De basis van de stedenbouwkundige visie voor het nieuwe De Clomp wordt gevormd door een raamwerk. Hierin zijn de bouwblokken getekend en is de ontsluitingsstructuur aangegeven.

Eén van de belangrijkste kenmerken van het raamwerk is de open stedenbouwkundige structuur. De bebouwing is gesitueerd in vier clusters langs een breed opgezette centrale straat die direct uitkomt op de Griftlaan. Het winkelcentrum wordt hierdoor optimaal bereikbaar met een minimale overlast voor omwonenden. Tevens komt het winkelcentrum door deze ontsluiting tevens beter in het zicht te liggen van verkeer over de Griftlaan.

De bestaande noordelijke ontsluiting via de Nijenheim wordt afgesloten voor autoverkeer, waarmee de woonbuurt ten noorden van het plangebied wordt ontlast.

Bevoorrading van de winkels zal zoveel mogelijk worden losgekoppeld van het overige verkeer. Het huidige groen in het plangebied wordt gerespecteerd. Voor het gebied langs de Zeister Grift wordt een aparte visie opgesteld waarin beschreven staat hoe om dient te worden gegaan met het aanwezige groen. De groenstrook langs de Griftlaan wordt, ondanks de doorkruising van de nieuwe ontsluitingsweg, in hoofdzaak behouden. Tevens zal in de openbare ruimte van het plangebied plek worden ingeruimd voor bomen.

Op maaiveld zijn de winkels en voorzieningen aanwezig, daarboven bevinden zich de woningen. Door te variëren met het aantal bouwlagen ontstaat een gevarieerd silhouet.



Raamwerk van de stedenbouwkundige visie (Croonen Adviseurs)

3.3.2 Verkavelingsuggestie

Het raamwerk is omgezet naar een verkavelingsuggestie. Het wijk- en winkelcentrum De Clomp is daarin via een rotonde aangesloten op de Griftlaan. Op maaiveld zijn de winkels en voorzieningen aanwezig, daarboven bevinden zich de woningen. Door te variëren met het aantal bouwlagen ontstaat een gevarieerd silhouet. De straat heeft gescheiden rijbanen waartussen en waarlangs wordt geparkeerd door de bezoekers. De straat heeft een 'boulevard achtige' uitstraling die De Clomp een heel eigen karakteristiek geeft: trots en toegankelijk.

De bewoners hebben eigen parkeerplaatsen in een parkeergarage. In het straatprofiel is ruimte voor bomen en een plein, die bijdragen aan een aangenaam verblijfskwaliteit. Op dit plein kan een kunstwerk of een fontein het hart van het nieuwe centrum markeren. Juist op deze plek is de relatie met de Zeister Grift aanwezig, het plein vormt een fysieke verbinding met de oever van de Grift.

Het expeditieverkeer van de grote winkels wordt zo mogelijk losgekoppeld van het overige verkeer. Langs de randen van het wijkcentrum naar de Zeister Grift zijn woningen aanwezig, die optimaal genieten van het uitzicht op het groen en het water. Gekozen is voor een laagse losse bebouwing langs deze randen zodat ook de achterliggende appartementen tussen en over de woningen van het uitzicht kunnen profiteren.

De aanwezigheid van de woningen en dus bewoners aan zoveel mogelijk zijden van de bebouwingsvlakken levert een positieve bijdrage aan het veiligheidsgevoel en maakt dat het centrum geen 'blinde vlekken' kent.

De sporthal, sociaal cultureel centrum 't Hollebloc en het gezondheidscentrum zijn in de verkavelingsuggestie samengevoegd in een bebouwingsvlek tussen moskee El Moslimen El Matakline en het verzorgingshuis De Grote Koppel.

Alle sociaal maatschappelijke voorzieningen zijn in de verkavelingsuggestie gegroepeerd aan de Koppeldijk, alle commerciële voorzieningen aan de nieuwe ontsluitingsstructuur.



Verkavelingsuggestie (Croonen Adviseurs juni 2010)

3.3.3 Parkeerbalans

p.m. (ligt los ter inzage)

3.4 Vertaling naar bestemmingsplan

Het raamwerk van de stedenbouwkundige visie vormt naast de basis voor het verdere ontwerp ook de basis voor voorliggend bestemmingsplan. De voorgestelde bouwblokken zijn één op één als bouwvlak overgenomen in dit bestemmingsplan.

Omdat er meerdere functies in de bouwblokken kunnen voorkomen, is voor de meeste bouwvlakken de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Voor het bouwvlak waar de moskee El Moslimen El Matakline gerealiseerd wordt is op verzoek van het bestuur van de moskee de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' opgenomen.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is onderscheid gemaakt, om te voorkomen dat alle functies overal in het plangebied gevestigd kunnen worden:

- Gemengd - 1: 'Sportvoorzieningen', 'Horeca B', 'Maatschappelijke voorzieningen', 'Kantoren' en 'Wonen';
- Gemengd - 2: 'Detailhandel', 'Publiekgerichte dienstverlening', 'Horeca B', 'Maatschappelijke voorzieningen', en 'Wonen';

- Gemengd - 3: 'Detailhandel', 'Publiekgerichte dienstverlening', 'Horeca B' en 'Wonen (alleen op verdieping)'.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt extra functies, anders dan direct toegestaan, te vestigen. Er mogen in dat geval echter alleen functies worden gevestigd die in de bestemmingen Gemengd - 1, -2, en -3 voorkomen.

De inplandige parkeervoorzieningen in de bouwblokken (op of onder maaiveld) zijn mogelijk gemaakt in de bijbehorende regels. De parkeerplaatsen op het maaiveld en de ontsluitingswegen hebben de bestemming 'Verkeer' toegewezen gekregen.

De bestemming 'Groen' tot slot is opgenomen voor de zone langs de Zeister Grift en de strook langs de Griftlaan. In het stedenbouwkundig plan en het Groenwaarderingsplan is ook aan groen langs de Koppeldijk en in het winkelgebied gedacht, echter dit wordt al mogelijk gemaakt binnen de aan deze gebieden toegewezen bestemming 'Verkeer'.

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de beleidsstukken opgenomen die voor de voorgenomen herontwikkeling van De Clomp van belang zijn. Er is een indeling gemaakt in nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Samenvatting

De voorgenomen herontwikkeling van wijk- en winkelcentrum De Clomp betreft een inbreiding door het toevoegen van woningen. Daarnaast is er sprake van functiemenging. Inbreiding en functiemenging komen beiden terug in het rijks- en provinciaal beleid.

In de Woonvisie geeft de gemeente aan hoeveel woningen en voor welke doelgroep er moet worden gebouwd. Bij de voorgenomen herontwikkeling van De Clomp wordt rekening gehouden met de in de Woonvisie opgenomen verhoudingen, waarbij kan worden afgeweken in het voordeel van het aantal goedkope en middeldure woningen. Er wordt gedacht aan voornamelijk ouderenwoningen, wat passend is gezien de relatieve afwezigheid van deze woningen in Zeist West en de ligging nabij diverse voorzieningen.

Verder dient volgens het beleidskader rekening te worden gehouden met diverse milieuaspecten. Dit wordt verder op de voorgenomen ontwikkeling getoetst in hoofdstuk 5 van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorlooptijd 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. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'.

In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop.

Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zoveel mogelijk behouden te blijven.

De voorgenomen herontwikkeling van De Clomp betreft een verdichting van de bestaande stedelijke ruimte in Zeist West. Aan het huidige winkelgebied worden woningen toegevoegd. In het plangebied zal daarom in de toekomst zowel gewoond als gewerkt worden. Deze bundeling van functies en de verdichting van de locatie komen één op één terug in de Nota Ruimte.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Streekplan Utrecht 2005-2015

Op 13 december 2004 is het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. Dit plan geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Conform de Wet ruimtelijke ordening (ingegaan op 1 juli 2008) dient elke provincie over een structuurvisie te beschikken. De provincie Utrecht heeft ervoor gekozen middels de 'Beleidslijn nieuwe Wro' (vastgesteld door Provinciale Staten op 23 juni 2008) het Streekplan de status van structuurvisie te geven. Het Streekplan is daarmee omgezet in een structuurvisie, waarbij inhoudelijk geen beleidsdoelen zijn gewijzigd.

Het plangebied ligt binnen de rode contour van het Streekplan. Dit betekent dat verstedelijking aan beperkingen is gebonden. Om het landelijk gebied zoveel mogelijk open te houden is het van groot belang woningbouw op inbreidingslocaties te realiseren. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing. Het accent komt hierbij te liggen op meer efficiënt ruimtegebruik.

Aandacht voor de kwalitatieve aspecten is eveneens essentieel. Leefbaarheid heeft te maken met de menselijke beleving van de directe woonomgeving. De grotere naoorlogse wijken in met name de stadsgewesten hebben vaak een eenzijdig woningaanbod (vooral sociale huurwoningen, anonieme publieke ruimten) en een naar inkomen eenzijdige bevolkingssamenstelling. In deze wijken stapelen de problemen zich op en is er sprake van een neerwaartse spiraal: werkloosheid, vandalisme en (kleine) criminaliteit, verwaarlozing van de woonomgeving, afbrokkeling van draagvlak voor (economische) voorzieningen en van de sociale cohesie.

Een gebouwde omgeving met functiemenging (en duurzaam en flexibel bouwen), met andere woningbouwsegmenten en met veilige publieke ruimten kan op sociaal en fysiek gebied bijdragen aan het wegnemen van de monotonie.

Voor de gehele gemeente Zeist wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 3.000 woningen (bruto toevoeging aan de woningvoorraad) dat kan worden ingevuld door het benutten van restcapaciteit en inbreidingen.

Bij de herontwikkeling van De Clomp gaat in het bijzonder de aandacht uit naar het creëren van een veilige en leefbare openbare ruimte, waarmee het plangebied een nieuwe impuls krijgt. Dit streven is in overeenstemming met het Streekplan, net als de realisatie van woningen op een inbreidingslocatie.



Uitsnede Streekplan Utrecht 2005-2015 met aanduiding plangebied (blauwe cirkel) (Bron: Provincie Utrecht)

4.3.2 Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht

De provincie Utrecht ziet het als haar taak om tegemoet te komen aan de mobiliteitswensen uit de samenleving: meer verplaatsingen, maar ook een kwalitatief betere en veiliger leefomgeving. Dit alles in samenhang met de beheertaak die de provincie heeft over ongeveer 300 km-weg. In het Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) is een reeks van concrete projecten geformuleerd om aan die wensen en het beheer tegemoet te komen.

In het SMPU staan drie hoofddoelen centraal:

- Ontwikkeling en realisatie van een doelmatig verkeers- en vervoerssysteem om de bereikbaarheid in de provincie Utrecht en de Randstad te waarborgen.
- Verbetering van de veiligheid van het verkeers- en vervoerssysteem voor gebruikers en omwonenden.

- Vermindering van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving.

Het SMPU is voorzien van een Meerjaren Actie Programma (MAP). In het MAP staan concrete projecten: tot 2015 goed voor 269 miljoen euro. Voor betere doorstroming op de wegen wordt 105 miljoen euro uitgetrokken, ook de streekbussen profiteren daarvan mee. Voor stimulering van het fietsgebruik is 34 miljoen euro beschikbaar en voor een beter toegankelijk en kwalitatief beter openbaar vervoer 20 miljoen.

In totaal investeert de provincie 75 miljoen euro in veiligheid en 35 miljoen euro in leefbaarheidprojecten.

Deze projecten zorgen op verschillende wijzen voor een extra stimulans voor de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het verbeteren van de ontsluiting en bereikbaarheid van en naar de autosnelwegen, de ontlasting van woonkernen, de doorstroming van het openbaar vervoer en het beter benutten van de bestaande verkeersruimte staan centraal bij deze projecten.

Bij de herontwikkeling van De Clomp is een nieuwe ontsluitingsweg aan de Griftlaan gepland, waarmee de omliggende woonbuurten van verkeer worden ontlast. Dit komt de leefbaarheid ten goede.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Ontwikkelingsplan Zeist

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

De centrale vraag in het ontwikkelingsplan is: "Hoe willen we in de verdere toekomst in de gemeente Zeist samen leven?". Het gaat hierbij over het bouwen voor toekomstige woningzoekenden; over de kwaliteit van de woonomgeving en de dienstverlening; de toekomstige behoefte aan voorzieningen zoals scholen, winkels en sportaccommodaties; de gewenste natuurontwikkeling; verkeersveiligheid; bereikbaarheid; maatschappelijke, sociale en culturele inrichting van de Zeister samenleving.

De herontwikkeling van De Clomp sluit op diverse punten aan bij het Ontwikkelingsplan. Het voorzieningenaanbod wordt geoptimaliseerd en het winkelaanbod wordt versterkt. Woningen worden toegevoegd waarbij rekening wordt gehouden met differentiatie. Bovendien krijgt de hele omliggende woonomgeving van Zeist West een impuls door de ontwikkeling van het centrumgebied.

Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van een structuurvisie. De voorgenomen herontwikkeling van De Clomp zal passen binnen de uitgangspunten in de visie.

4.4.2 Bouwvisie

Op 18 maart 2008 is de Bouwvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. De visie wordt gezien als belangrijke bouwsteen voor de verschillende sectorale plannen en de structuurvisie.

Het beleid in deze Bouwvisie is er op gericht om zoveel mogelijk gebruik te maken van het middel van intensiveren. Daarbij wordt veel belang toegekend aan het behoud van het publieke binnenstedelijke groen. Wanneer bij intensiveren hoger bouwen dan de omgeving aan de orde komt wordt, door nader onderzoek, voor elke potentiële bouwlocatie bepaald wat de locatie kan verdragen.

Bij de herontwikkeling van De Clomp wordt niet hoger gebouwd dan de huidige bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Het grootste deel van de nieuwe bebouwing in het plangebied krijgt 4 bouwlagen, een ondergeschikt deel krijgt 6 bouwlagen. Onder een deel van de nieuwe bebouwing komt een parkeergarage.

4.4.3 Woonvisie

De Woonvisie heeft betrekking op de hoeveelheid woningen en voor welke doelgroep moet worden gebouwd. Doelstelling van de visie is om voor de huidige woningzoekenden en de toekomstige Zeister generaties optimale woonmogelijkheden te realiseren.

De visie gaat uit van het principe 'gedifferentieerd wonen'. Dit betekent dat bij het opstellen van woonprogramma's rekening wordt gehouden met diverse doelgroepen en daarvoor specifiek instrumentarium wordt ingezet. De woonomgeving en de woonsfeer in de woonomgeving maken een onverbreekelijk onderdeel uit van het begrip 'Wonen'.

De woonvisie maakt onderscheid in de volgende doelgroepen:

Jongeren:

- In de nieuwbouw meer nadruk leggen op starters.
- Starterswoningen moeten duurzaam zijn, dat wil zeggen minimaal 3 kamers en $\pm 75 \text{ m}^2$ bvo.
- Analyseren of voor jongeren voldoende aanbod is in de bestaande voorraad.

Ouderen:

- Gestapelde woningen worden overwegend levensloopbestendig gebouwd.
- De openbare ruimte moet veilig en (rolstoel)toegankelijk ingericht worden.

Overige doelgroepen:

- In elk nieuwbouwplan mogelijkheden zoeken om voor gehandicapten geschikte woningen te bouwen.

Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt getoetst op de differentiatie van de woningen. Hierbij geldt als basis de verdeling zoals die is vastgesteld in de Woonvisie 2006-2010.

Voor de herontwikkeling van De Clomp heeft de gemeenteraad op 23 juni 2009 de verdeling aangevuld. Voor de herontwikkeling is een minimum aantal van 71 sociale woningen (goedkope sector) vastgesteld.

Van de gestelde verhoudingen in de Woonvisie mag daarbij worden afgeweken, indien dit ten goede komt van het aandeel goedkope of middeldure woningen. Als doelgroep voor de woningen wordt specifiek gedacht aan ouderen, vanwege de nabijheid van voorzieningen en het relatief kleine aantal ouderenwoningen in Zeist West.

4.4.4 Groenstructuurplan

Het gemeentelijk Groenstructuurplan is gedateerd en wordt momenteel geactualiseerd. In het plan waren de naast het plangebied gelegen Zeister Grift en de Griftlaan aange-merkt als natte respectievelijk droge ecologische verbindingszone. Om deze bijzondere natuurwaarden bij de herontwikkeling van De Clomp te behouden/versterken, wordt specifiek voor het plangebied een Groenwaarderingsplan opgesteld. Het Groenwaarde-ringsplan is afgestemd met het actualiseringsproces van het Groenstructuurplan.

4.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 'Samen verkeren'

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) is voor de periode tot en met 2011 een strategisch beleidskader op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu. Daarnaast is de toe-komstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd.

Het GVVP is richtinggevend voor:

- het mobiliteitsbeleid, inclusief leefbaarheid en veiligheid;
- het ruimtelijke kader voor de infrastructuur;
- de inbreng van Zeist in regionale vraagstukken;
- de financiële programma's en investeringsbeslissingen.

In het kader van een integrale afweging wordt bij elke beleidskeuze/maatregel, mid-dels het uitvoeren van een milieutoets, onderzocht welke milieuconsequenties te ver-wachten zijn.

De voorgenomen herontwikkeling van De Clomp bevat onder andere de realisatie van een langzaam verkeersverbinding naar de aangrenzende woonbuurt Nijenheim. Auto-verkeer kan daardoor niet meer door de woonwijk rijden, zodat sluipverkeer wordt voor-komen. Dit is ook één van de streefpunten voor het autoverkeer in het GVVP.

Daarnaast wordt in het GVVP het fietsgebruik zoveel mogelijk gestimuleerd. Bij de her-ontwikkeling van De Clomp wordt aandacht geschonken aan een goede bereikbaarheid per fiets, inclusief voldoende stallingsvoorzieningen.

4.4.6 Parkeerbeleidsnota

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot parkeren is vastgelegd in de parkeerbe-leidsnota.

In de nota wordt voor wijkwinkelcentra, waar De Clomp toe wordt gerekend, uitgegaan van het bereikbaarheidsmodel. Het economisch functioneren staat hier centraal. De bereikbaarheid voor winkelbezoekers en laad-/losverkeer heeft hierin prioriteit, gevolgd door de werknemers en tenslotte de (omwonende) bewoners.

Bij uitbreiding en nieuwbouw zullen de normen van CROW richtinggevend zijn, gecombineerd met ervaringscijfers wat betreft de huidige parkeervraag. Het uitgangspunt bij de parkeernormering is dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte van de verschillende te onderscheiden functies. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingprojecten, alsmede functieveranderingen.

Uitgangspunt is een parkeerdruk van maximaal 90%. Indien, de parkeerdruk boven deze waarde komt en indien hiertoe vanuit het winkelcentrumgebied (winkeliers/bewoners) verzoeken bij de gemeente binnenkomen, kan besloten worden tot invoering van parkeerregulering.

4.4.7 Milieubeleidsplan 2008-2011

De kern van het milieubeleidsplan is een gebiedsgericht milieubeleid voor Zeist. Gebiedsgericht milieubeleid betekent 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. Deze zijn: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen.

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

De Clomp valt binnen het gebiedstype 'subkern'. Het milieukwaliteitsprofiel voor dit gebiedstype dient nog nader te worden ingevuld. Deze invulling vormt de milieuambitie voor De Clomp. Zodra deze gereed is zal deze worden opgenomen in de toelichting.

4.4.8 Welstandsnota

Aanvragen voor een bouwvergunning ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken worden aan welstandseisen getoetst zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Deze welstandseisen hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

Hoewel de welstandseisen in principe buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, tenzij er een koppeling met een beeldkwaliteitplan is gemaakt, wordt hiervan wel melding gemaakt. De welstandseisen voor Zeist zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2008, zoals deze door de gemeenteraad is vastgesteld op 7 oktober 2008.

De Clomp maakt in de nota onderdeel uit van het gebied Zeist West, deelgebied 'Vogelwijk, Crosestein, Nijenheim, Brugakker, De Clomp en Couwenhoven'. In dit gebied staat de jaren 70 van de vorige eeuw bebouwing, gekenmerkt door een orthogonale opzet van wegen, woonerven, rijtjeswoningen en flats.

Het andere deelgebied 'Kroostweg, Kroostweg-Noord, Noordweg en de Koppelweg' bevat de historische structuren die tijdens de bouw van Zeist West behouden zijn gebleven.

Voor de bebouwing is een normale kwaliteitszorg van toepassing. Het welstandsbeleid dient vooral bij te dragen aan het behoud van de eenheid in verschijningsvorm van de bebouwing. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan.

De Clomp is daarnaast extra aangemerkt als winkelgebied, dat valt onder de objectcriteria reclame. Reclame-uitingen dienen te passen in de omgeving. Voor de herontwikkeling van De Clomp wordt een apart beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit moet, na inspraak, worden vastgesteld door de gemeenteraad.

4.4.9 Waterplan

Op 13 september 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

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

De ambitie is om zorgvuldig met water om te gaan in Zeist. Dit kan op verschillende schaalniveaus worden vertaald. Voor heel Zeist geldt, dat er zuinig wordt omgegaan met grondwater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingsbronnen. 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 kan worden samengevat met de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel.

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, waaronder Zeist West, de uittreding van kwelwater afgenomen.

De riolering in de gemeente zal op verschillende punten worden vernieuwd. Zo komt een aantal riooloverstorten te vervallen en komt er één nieuwe, die veel minder vaak zal overstorten. Ook wordt er voor gezorgd dat een deel van de regenwater afvoer wordt afgekoppeld van de riolering.

In een groot deel van de kern Zeist wordt grondwater gewonnen. Het plangebied ligt echter buiten zowel de grondwaterbeschermingszone als de zogenaamde '100-jaarszone'. Bij de herontwikkeling van De Clomp dient wel rekening te worden gehouden met mogelijke infiltratie van regenwater in de bodem. De aan de noordzijde van het plangebied gelegen Zeister Grift vormt een belangrijke waterafvoer voor heel Zeist West.

4.4.10 Geluidsnota

In 2006 is de gemeentelijke Geluidsnota Zeist opgesteld. Deze nota behandelt een aantal onderwerpen welke relevant zijn voor de uitwerking van ruimtelijke plannen.

De gemeente Zeist wil zich inzetten voor het realiseren van een goede kwaliteit van de leefomgeving. Dit blijkt onder andere uit de aandacht die er is voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ook wordt beschreven hoe om te gaan met woningen die door meerdere geluidsbronnen worden belast (cumulatie) en hoe de geluids-overlast tussen woningen en/of winkels beperkt kan worden (contact- en luchtgeluids-isolatie).

Kortom het gemeentelijke gebiedsgerichte geluidsbeleid houdt rekening met de (akoestische) kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het gebied.

In het gemeentelijk Geluidsbeleid Zeist is bepaald dat bij het nemen van maatregelen de gemeente de volgorde bron, overdracht, ontvanger in acht neemt. Eerst worden aldus bronmaatregelen gezocht om het geluid op een niveau te brengen dat past bij het karakter van het gebied. Ook geldt bij knelpunten dat hoe hoger het geluidsniveau, des te meer (akoestisch) compenserende maatregelen worden toegepast, zoals bijvoorbeeld een geluidsluwe gevel, een aangepaste woningindeling, een aangepast stedenbouwkundig ontwerp met 'dove' gevels of andere oplossingen.

Het is bij elk bestemmingsplan verplicht en noodzakelijk om een geluidstoets uit te voeren. Een goede onderbouwing is noodzakelijk, zeker in de gevallen waarin in de grenzen van de geluidswetgeving worden verkend. In hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op deze geluidsaspecten betreffende de situatie van het plangebied.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Door Geofox-Lexmond is hiertoe een waterparagraaf opgesteld (d.d. 3 november 2009)

De waterparagraaf geeft een beeld van de wijze waarop in een ruimtelijk plan rekening wordt gehouden met (ruimtelijke) relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Deze werkwijze, het watertoetsproces, komt voort uit de startovereenkomst Waterbeleid voor de 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water.

In deze fase van de herontwikkeling van De Clomp wordt de toekomstige waterhuishoudkundige inrichting op hoofdlijnen beschreven. Hierbij wordt bovenal aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling hydrologisch neutraal kan worden gerealiseerd doordat voldoende ruimte gereserveerd wordt voor berging van afvloeiend hemelwater. Indien nodig wordt de hier beschreven waterhuishoudkundige inrichting in een later stadium verder uitgewerkt.

5.1.1 Huidige en toekomstige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de gegraven wetering Zeister Grift in de gemeente Zeist en heeft een oppervlak van circa 4,5 hectare. De locatie ligt niet in een beschermingsgebied van een drinkwaterwinning. De omgeving van het plangebied is gescheiden gerioleerd.

Bij de bepaling van de toename van het verhard oppervlak is vooralsnog een worst-case berekening uitgevoerd waarbij de in het plan opgenomen groendaken als verhard oppervlak zijn beschouwd. Dit is niet terecht omdat groendaken een deel van het hemelwater bufferen. De mate waarin deze buffering plaatsvindt is echter sterk afhankelijk van de opbouw en inrichting van het groendak. Deze aspecten zijn in dit stadium nog niet bekend. In een later stadium, als het plan verder is uitgekristalliseerd, kan het groendak eventueel als geheel of gedeeltelijk onverhard beschouwd worden. De verschillende oppervlakken zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1: oppervlakteverdeling huidige en toekomstige situatie

tabel 2: oppervlakteverdeling huidige en toekomstige situatie			
Beschrijving	oppervlakte (m²)		toename
	huidige situatie	toekomstige situatie	
verhard oppervlak			
dakoppervlak	10.052 m²	9.720 m²	
Groendaken (vooralsnog als verhard be- schouwd)	-	5.681 m²	
wegen/parkeren/trottoir	17.866 m²	17.316 m²	
totaal verhard	27.918 m²	32.717 m²	4.799 m²
onverhard oppervlak			
Groen	14.519 m²	9.415 m²	
paden park	2.732 m²	2.583 m²	
Water (optioneel)	-	454 m²	
totaal onverhard	17.251 m²	12.452 m²	
Totaal	45.169 m²	45.169 m²	

Uit de voorgaande tabel blijkt dat de toename van het verharde oppervlak 4.799 m² bedraagt. Voor deze toename van het verharde oppervlak dienen maatregelen getroffen te worden om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd.

5.1.2 Beleid Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Om de voor de herontwikkeling geldende eisen en randvoorwaarden te bespreken is contact opgenomen met de heer M. Anten van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Hierbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Het gebied rondom De Clomp is gescheiden gerioleerd. Het RWA-stelsel voert het hemelwater af naar de Zeister Grift. Indien er een rioolreconstructie plaatsvindt wordt sterk de voorkeur gegeven aan een verbeterd gescheiden stelsel waarbij het relatief sterk verontreinigde hemelwater via het DWA-stelsel wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering.
- Het hoogheemraadschap is voorstander van vegetatiedaken als aanvulling op verdere maatregelen voor de buffering van hemelwater.
- Als de verharding met meer dan 250 m² toeneemt dient compensatie in de vorm van oppervlaktewater aangelegd te worden. De hoeveelheid aan te leggen oppervlaktewater dient 10 % van de toename van het verhard oppervlak te bedragen. In de nabije toekomst wordt deze compensatie-eis verhoogd naar 15%.
- Bij nieuwbouw mogen geen uitlogende materialen gebruikt worden.

Verder heeft het hoogheemraadschap middels een zienswijze aangegeven dat er een watervergunning vereist is voor de volgende activiteiten:

- Het lozen van hemelwater (via een HWA) op het oppervlaktewater;
- Het aanleggen van oppervlaktewater en het werken in de nabijheid van een hoofdwatgang (Biltsche Grift);
- Het (tijdelijk) onttrekken van grondwater tijdens de realisatiefase;
- Het lozen van onttrokken grondwater op het oppervlaktewater.

5.1.3 **Beleid gemeente Zeist**

Het beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in het gemeentelijke waterplan uit juli 2004. Hierin staat dat er, in aansluiting op de ideeën en uitgangspunten van WB21, wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater conform de veelvuldig gehanteerde trits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’.

Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel.

Voor wat betreft de specifieke inrichting van de locatie sluit de gemeente zich aan bij de eisen en randvoorwaarden van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

5.1.4 **Waterhuishoudkundige inrichting**

In dit stadium is nog niet duidelijk hoever zal worden gegaan bij de waterhuishoudkundige inrichting van De Clomp. Tot de oplossingsrichtingen behoren onder andere:

- berging op het dak (bijvoorbeeld vegetatiedak);
- infiltratie in de bodem (bovengronds of ondergronds);
- aanleg van een verbeterd gescheiden stelsel;
- berging in oppervlaktewater.

In dit stadium is het vooral van belang om duidelijk te maken dat er in ieder geval voldoende ruimte beschikbaar is om het afstromend hemelwater te bergen en de locatie hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Daartoe is in deze waterparagraaf de optie “bergen in oppervlaktewater” conform de compensatie-eis van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden uitgewerkt.

De andere opties zijn niet nader uitgewerkt vanwege de volgende redenen:

- Berging op het dak: er is thans onvoldoende informatie beschikbaar om deze mogelijke maatregelen verder mee te kunnen nemen cq. te dimensioneren.
- Infiltratie in de bodem: Uit een op de locatie uitgevoerd bodemonderzoek (UDM, ref. 09040150, d.d. 12 augustus 2009) blijkt dat de bodem ongeschikt is voor Infiltratie vanwege de aanwezigheid van klei en veen in de ondergrond en het ontbreken van doorlatend bodemmateriaal.
- Aanleg verbeterd stelsel: deze maatregel wordt mogelijk wel genomen als onderdeel van de totale herstructurering, maar is als losstaande maatregel om toename van verhard oppervlak te compenseren, niet wenselijk vanuit de voorkeursvolgorde.

In de huidige situatie is al een groot deel van de locatie verhard. Het hemelwater dat op deze oppervlakken valt wordt via het gescheiden rioolstelsel afgevoerd naar de Zeister Grift. Het terrein is in de huidige situatie dus in feite al afgekoppeld van het rioolstelsel. In de nieuwe situatie kan dezelfde hoeveelheid van het verharde oppervlak worden

aangesloten op het (gescheiden) rioolstelsel. Alleen voor de toename van verhard oppervlak dienen maatregelen getroffen te worden om te voorkomen dat de ontwikkeling nadelige effecten op de waterhuishouding heeft.

Bij het schoon houden van hemelwater is het van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met hemelwater, zoals op daken, dakgoten en regenpijpen. Door gebruik te maken van een coating zijn deze materialen wel toepasbaar.

5.1.5 Dimensionering op hoofdlijnen

Uit tabel 1 blijkt dat het verharde oppervlak toeneemt met 4.799 m². Volgens de huidige compensatie-eis van het hoogheemraadschap (10%) zou er dus 480 m² oppervlaktewater aangelegd dienen te worden. Als de nieuwe eis is doorgevoerd (15%) is 720 m² nieuw oppervlaktewater nodig.

In de verkavelingssuggestie is binnen de beoogde groenzones voldoende ruimte aanwezig, om de vereiste 480-720 m² aan oppervlaktewater te realiseren. Daarmee wordt voldaan aan de door het hoogheemraadschap gestelde eis.

5.1.6 Conclusie

Aangetoond is dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is voor het bergen van hemelwater conform de eisen van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling van het plangebied. De berging van het hemelwater in oppervlakte water heeft niet de voorkeur gezien de uitstraling en natuurwaarden van het gebied. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is vastgelegd dat in ieder geval de zone langs de Grift wordt gevrijwaard van waterpartijen.

De voorkeur gaat uit naar alternatieven waarbij vooralsnog wordt gedacht aan berging op het dak (bijvoorbeeld vegetatiedak). Indien deze berging niet toereikend is (bufferende capaciteit) worden aanvullend andere technische voorzieningen toegepast.

Infiltratie in de bodem (bovengronds of ondergronds) is vanwege de slechte bodemdoorlatendheid niet wenselijk of mogelijk door de aanwezigheid van klei/veen vanaf 1 à 1,5 m-mv (bodemonderzoek UDM, ref. 09040150, d.d. 12 augustus 2009).

Aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt geadviseerd als algemene maatregel.

5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Door UDM is voor het plangebied een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 6 oktober 2009. De rapportage is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat binnen het plangebied in het verleden diverse sloten gedempt zijn. Er zijn geen gegevens bekend met betrekking tot het materiaal dat voor de dempingen is toegepast (aard, herkomst, kwaliteit). De dempingen kunnen daarom als ‘verdacht’ worden beschouwd voor het mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. Het overig deel van het plangebied is onderzocht volgens de strategie ‘on-verdacht’.

Bij de boringen zijn in de zandige bovengrond en in de kleiige ondergrond op diverse plaatsen bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin, kolen, afval, glas, plastic) waargenomen, variërend van lichte tot sterke mate. Ter plaatse van de dempingen is geen duidelijk afwijkende bodemopbouw geconstateerd.

Uit het chemisch analytisch onderzoek blijkt dat de zintuiglijk met puin, afval en kolen vermengde grond plaatselijk verontreinigd is.

5.2.1 Conclusie

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat sprake is van een uiterst heterogene verontreinigingssituatie, doordat het bodemvreemd materiaal diffuus verspreid aanwezig is. Op grond van de Wet Bodembescherming dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden teneinde de mate en de omvang van de geconstateerde verontreinigingen vast te stellen. Dit aanvullend bodemonderzoek en eventueel daarop volgend saneringsplan dient te zijn uitgevoerd voorafgaand aan de verlening van de bouwvergunning.

5.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

Het plangebied is gelegen in de omgeving van de Weteringlaan, Griftlaan, Griffensteijnse laan en De Clomp. Deze wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone.

30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient echter aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is de geluidbelasting op de gevel de basis voor de berekening van de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Croonen Adviseurs heeft daarom een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage, d.d. 6 november 2009, is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Weteringlaan en Griftlaan de geluidgevoelige bebouwing ter plaatse voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de op een grotere afstand van het plangebied gelegen Griffensteijnse laan is de 48 dB-contour berekend.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van maximaal 38 meter uit de as van de weg ligt. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing komt op een afstand te liggen die groter is dan 38 meter uit de as van de weg, waardoor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeurs-

grenswaarde van 48 dB. In de berekening is gerekend in een vrije veld situatie. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met mogelijke afscherming via bebouwing.

Vanwege De Clomp voldoet de te projecteren geluidsgevoelige eerstelijns bebouwing niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 54 dB.

Omdat de geluidgevoelige bebouwing op De Clomp (geluidbron) ontsluit zijn geen maatregelen in de vorm van wallen of schermen overwogen. Vanwege de hoogte van de geluidgevoelige bebouwing zouden afschermingen een onacceptabele hoogte moeten hebben. Omdat de klinkerbestrating karakteristiek is voor de aard en functie van wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone wordt een geluidarme verharding niet overwogen.

Omdat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn, zou voor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing (indien het plan zou vallen binnen het regime van de Wet geluidhinder) een hogere waarde gevraagd (en verleend) kunnen worden. Aan alle nader gestelde eisen en inspanningsverplichtingen, zoals het zoveel mogelijk situeren van de geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde, het mogelijk creëren van een geluidluwe gevel en het, in het kader van het Bouwbesluit, voldoen aan de daarin gestelde binnenwaarden, wordt voldaan.

5.3.1 Conclusie

De Wet geluidhinder is in voorliggend bestemmingsplan niet van belang, aangezien in de nabijheid van het plangebied alleen 30 km-wegen zijn gelegen. Conform de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk en is het verlenen van eventuele hogere waarden uitgesloten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de akoestische situatie wel onderzocht. Daaruit blijkt dat er sprake is van een acceptabele akoestische situatie.

5.4 Luchtkwaliteit

De voorgenomen herontwikkeling van De Clomp heeft invloed op de luchtkwaliteit van het plangebied. Door Geofox-Lexmond is door middel van een quickscan berekend in welke mate de luchtkwaliteit verandert en of dit strijdig is met de normen uit de Wet luchtkwaliteit. De rapportage, d.d. november 2009, is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Bij de berekeningen is rekening gehouden met de autonome groei van het verkeersbeeld en de herontwikkeling van het plangebied. De herontwikkeling blijkt niet voor een overschrijding van de desbetreffende grenswaarden te zorgen, waarbij uitgegaan is van een 'worst-case benadering'.

5.4.1 Conclusie

De luchtkwaliteit wordt niet in belemmerende mate beïnvloed als gevolg van de herontwikkeling. Verdere toetsing aan de wettelijke grenswaarden wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is onderzocht in hoeverre bij de herontwikkeling van De Clomp sprake is van hinderlijke bedrijvigheid. De rapportage, d.d. 30 oktober 2009, is als separate bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

Uit het onderzoek, waarbij is aangesloten bij de systematiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', blijkt dat het wooncentrum 'De Grote Koppel' en de openbare basisschool 'De Griffel' buiten het plangebied als knelpunten vallen aan te merken. Middels nader akoestisch onderzoek is vastgesteld dat voor wat betreft het verpleeghuis 'De Koppel' wel en de openbare basisschool 'De Griffel' niet voldaan wordt aan de geluidsnormen van stap 2 uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Dit betekent dat er randvoorwaarden gelden voor de situering van de woningen, de situering van de verblijfsruimten in de woningen en de uitvoering van de gevels van de woningen, afgestemd op de akoestische situatie.

Binnen het plangebied zelf is een deel van de bestemmingsvlakken cq functies als knelpunten aan te merken. Voor deze vlakken zijn randvoorwaarden aangegeven, zowel in de bouwkundige uitvoering als in de exploitatie.

5.5.1 Conclusie

Voor een deel van de bestemmingsvlakken in het plangebied gelden randvoorwaarden ten aanzien van de bouwkundige uitvoering, klimaatinstallaties en het exploiteren van de betreffende functies binnen het vlak. Indien bij het definitieve bouwplan wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor de bestaande naast gelegen functies.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven.

Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Blijkens de risicokaart van de provincie Utrecht is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: provincie Utrecht, 2009).

5.6.1 Conclusie

De herontwikkeling van De Clomp ondervindt geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid.

5.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de herontwikkeling van De Clomp.

Voor aanvang van graafwerkzaamheden dient de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding te worden opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

5.7.1 Conclusie

De herontwikkeling van De Clomp wordt niet gehinderd door de aanwezigheid van bijzondere kabels en leidingen.

5.8 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage, d.d. 5 november 2009, is als separate bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

Op basis van deze quickscan kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vlinders, libellen en voor de Euraziatische rode eekhoorn.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Gedurende de veldbezoeken zijn geen spechtengaten en holen aangetroffen of nesten van categorie 1-4 vogelsoorten. Deze vogelsoorten worden met name verwacht in de groenzone bij de Zeister Grift. Deze zone blijft behouden.

Derhalve zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet. Een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet is niet aan de orde.

Er zijn in dit geval geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die jaar-ronde bescherming van categorie 5-vogels rechtvaardigen, daar het merendeel van de bomen in het plangebied zoveel als mogelijk behouden blijft. Daarnaast zijn er voldoende bomen en groenelementen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Er hoeft daarom geen nader onderzoek plaats te vinden naar categorie 5-vogelsoorten. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is derhalve niet aan de orde.

Er dient nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen te worden uitgevoerd. Indien er hierbij geen vleermuizen worden aangetroffen, dan zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet. In dergelijk geval is een ontheffing niet aan de orde. In andere gevallen dient mogelijkerwijs een ontheffing te worden aangevraagd.

Bomenkap vindt vooral plaats in de bomenrijen en gemeentelijk plantsoen rondom het winkelcentrum. Daar de eventuele aanwezigheid van (strikt) beschermde amfibieën en reptielen in de groenzone langs de Zeister Grift wordt verwacht, zal er door deze ingrepen geen (potentieel) biotoop verdwijnen van mogelijk aanwezige (strikt) beschermde amfibieën en reptielen. Derhalve worden er geen belemmeringen voor de Flora en faunawet verwacht. Een ontheffing is niet noodzakelijk.

Door de ruimtelijke ingreep zal er geen (potentieel) biotoop verdwijnen van mogelijk aanwezige (strikt) beschermde vlinders en libellen.

Derhalve worden er geen belemmeringen voor de Flora en faunawet verwacht. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

5.8.1 Aanbevelingen

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (begin maart tot en met halverwege augustus) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Met eventueel aanwezige eekhoorns in het gebied kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn. In dergelijk geval zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen is het wel belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen of weinig belemmering. Vanuit vleermuisoogpunt heeft het de voorkeur dat deze armaturen gebruikt worden.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

De gemeente Zeist heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld, waaruit blijkt wanneer en waar archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Indien sprake is van gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde, heeft er geen dubbelbestemming 'archeologie' te worden bestemd. Nader onderzoek voor archeologie is niet noodzakelijk.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde. Archeologie vormt geen belemmering dan wel aandachtspunt voor de beoogde ontwikkeling.

5.9.2 Cultuurhistorie

Tot 1970 was Zeist-West grotendeels nog agrarisch gebied. Een kaart uit 1885 toont twee ruimtelijke lijnen en een handjevol gebouwen/bouwwerken. Paard en wagen, voetganger en hondenkar gingen door het gebied over de Koppeldijk, de noordelijke dijk van de eerste ontginningen. De ontginningen konden vanaf 1122 plaatsvinden, toen de rivier de Kromme Rijn werd afgedamd.

Scheepvaart ging door het gebied (over de Biltse en Zeister Grift). De Koppeldijk en De Zeister Grift kruisen elkaar direct ten westen van het huidige centrum. Bij de kruising was in 1885 Herberg 't Klompje gelegen, in de buurtschap De Klomp. Vanaf de kruising, richting Utrecht, liggen vaart en dijk een stukje naast elkaar. In dit deel zit een sluisje: de Koppelsluis.

Zeist kende vroeger scheepvaart over de Biltse en Zeister Grift, gegraven tussen 1638 en 1642. Vanuit Zeist was er een geregelde dienst op Utrecht en Amsterdam. Het betrof alleen vervoer van goederen, brandstoffen en bouwmaterialen. Het waterpeil werd geregeld door een tweetal sluizen, de Biltse sluis in De Bilt en de Koppelsluis in Zeist-West aan de Koppeldijk. Volgens Rijkswaterstaat werden in 1924 maar liefst 3.200 schepen per jaar in de Koppelsluis geschut.

Met ingang van 31 oktober 1926 werd de Grift gesloten verklaard voor motorvaartuigen, met een ontheffing voor de motorschuiten Antonia I, II en III van de firma Ekdom.

Eind jaren veertig nam deze firma de laatste boot uit de vaart. Provinciale Staten hebben in 1960 de Grift afgevoerd van de lijst van vaarwateren. Hiermee kwam een eind aan ruim driehonderd jaar scheepvaart door Zeist.

De eerste burgemeester van Zeist (1814-1850) heeft aan de provincie een plan voorgelegd om de Grift te verbinden met de Kromme Rijn om de vestiging van bedrijven in dit deel van Zeist te bevorderen. Het plan kwam bij G.S. in de lade terecht.

In de buurtschap De Klomp stond sinds 1855 aan de Koppeldijk de laatste windkorenmolen van Zeist. Met zijn hoogte van 19 meter bepaalde hij het landschapsbeeld. In 1926 kreeg de molen een machinekamer in de graanmaaldierij. In 1956 verdwenen de wieken en de omloop van de molen. In 1970 werd de molen gemeentelijk eigendom en in 1971 werd de molenrump gesloopt. Op de plaats van de molen staat basisschool De Koppel.

In 1901 werd aan de Koppeldijk, tussen molen en herberg in, een 'zuivelfabriek met directeurswoning' gebouwd.

De fabriek met stoommachine, werd vernoemd naar de Griekse godin van de gezondheid: 'Hygieia' Zeist, Fabrik van Ziektekiemvrije Melkproducten.

In 1920 is de fabriek verbouwd tot boerderij. In 1969 besloot de gemeenteraad tot aankoop van de boerderij Koppeldijk 13. In 1976 werd het pand gesloopt. Op de plaats van de vroegere stoomzuivelfabriek Hygieia staat thans basisschool De Koppel.

Het oudste industrieterrein van Zeist, buiten het complex van de Broedergemeente, lag aan de Zeister en Biltse Grift ter hoogte van het sluisje, een gebied genaamd 'De Koppel'. Het was ontwikkeld door leden van een vooraanstaande Hernhuttersfamilie. Er stond een groot herenhuis 'De Grote Koppel' met een blekerij/wasserij (in 1767 al aanwezig en tot 1932 in bedrijf), een ros- en oliemolen (in 1836 afgebroken), een lijmziederij en azijnfabriek 'De Ster' (tot 1876).

De kaart van 1832 toont deze gebouwen.

Het herenhuis 'De Grote Koppel' heeft niet alleen een cultuurhistorisch waarde voor Zeist, maar ook voor Japan. Guido Verbeek is in 1830 in dit huis geboren. Als jongen bezocht hij de school van de Broedergemeente. In 1852 emigreert hij naar Amerika en studeert daar theologie. In 1859 vertrekt hij als zendeling naar Japan. Jaren later wordt hij in Tokio een van de oprichters en voorzitter van de universiteit van Tokio, de latere Keizerlijke Universiteit. Hij was ook adviseur van de Japanse Keizerlijke regering.

In 1877 werd hij onderscheiden met de Japanse orde van de Rijzende Zon. In 1898 is hij met keizerlijke eer in Tokio begraven.

In het stedenbouwkundig plan voor De Clomp is aandacht besteed aan de aanwezige cultuurhistorische elementen. De Koppeldijk wordt geaccentueerd met bomen en wordt daarmee beter herkenbaar gemaakt. Ook blijft de Zeister Grift na de herinrichting van de erlangs gelegen groenzone als historische structuur herkenbaar. De Koppelsluis wordt, los van de herontwikkeling van De Clomp, gerestaureerd.

5.9.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Met de aanwezige cultuurhistorische elementen in en nabij het plangebied is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden. Historische structuren zijn versterkt, zodat ze beter beleefbaar worden.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij het handboek van de gemeente Zeist en de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008, versie 23 december 2008). In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt niet langer gesproken over voorschriften maar over planregels, vrijstellingen worden ontheffingen genoemd. Plankaart wordt verbeelding genoemd.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en een verbeelding.

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling voor de regels van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend.

In paragraaf 6.4 wordt nader ingegaan op het betreffende artikel van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin worden regels gegeven voor het ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels: hierin worden regels gegeven die algemeen in het plangebied gelden. Het betreft voor dit plan een specifieke regel met betrekking tot het maximaal toegestane bruto vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel, publieks-gerichte dienstverlening en horeca. Tevens is er een regel opgenomen betreffende het maximum aantal woningen.
- Algemene ontheffingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen.
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders de grenzen van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingen kunnen wijzigen.
- Algemene procedureregels: hierin wordt bepaald welke procedure gevolgd wordt bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging of ontheffing.
- Aanlegvergunning: hierin wordt bepaald bij het uitvoeren van welke werken of werkzaamheden binnen gronden met welke bestemming een aanlegvergunning is vereist. Het betreft hier alleen gronden met de bestemming 'Waarde – Ecologie'.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht.
- De slotregel.

6.2 Plangrens

De plangrens is zodanig gekozen, dat het plangebied het gebied omvat dat een functieverandering zal ondergaan als gevolg van de herontwikkeling van wijk- en winkelcentrum De Clomp. Aan de oostzijde is een deel van de Griftlaan binnen de plangrens opgenomen, ten einde de realisatie van een rotonde mogelijk te maken.

De plangrens van het bestemmingsplan loopt door waterloop de Zeister Grift in het noorden en over de Griftlaan in het oosten. In het zuiden loopt de grens langs de zuidrand van het parkeerterrein en de woonflats. De westgrens ligt tussen de achterzijde van het winkelcentrum en de naastgelegen school.

6.3 Analoge verbeelding

De analoge verbeelding TEK02-RLT00028-01e maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De analoge verbeelding is vervaardigd volgens de systematiek van de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij het handboek van de gemeente Zeist.

Op de analoge verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen en dubbelbestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen.

De legenda van de analoge verbeelding is weergegeven op het kaartblad. De bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn, overeenkomstig de systematiek van de SVBP2008, in alfabetische volgorde weergegeven.

6.4 Regels

6.4.1 Gemengd

De bestemmingen 'Gemengd' worden voor de 'aanloopstraten' naar het centrum, of voor kleinere concentraties buiten het centrum, gebruikt, waar een combinatie van minimaal twee gelijkwaardige functies uit de verschillende hoofdgroepen van bestemmingen voorkomen. Het gaat daarbij om 'concentraties' van menging van niet-woonfuncties en wonen, waarbij het wonen nevens geschikt is aan andere functies. Het betreft hier detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, sportvoorzieningen, horeca B, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten, en ondergronds parkeren.

Binnen deze bestemmingen wordt gebruik gemaakt van een tabel, waardoor in één oogopslag duidelijk is welke functies in (en onder) de eerste bouwlaag en daarboven zijn toegestaan. In deze standaardregels is een invulling van de toegestane functies gegeven.

In het onderhavige plangebied wordt de bestemming Gemengd gespecificeerd in 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - 3'. Hieronder wordt hier nader op ingegaan:

Gemengd - 1

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportvoorzieningen, horeca B, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, en wonen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt in ieder geval dat gebouwen binnen het aangegeven bouwvlak moeten worden opgericht, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maatvoering. Zo worden op de verbeelding de maximale bouwhoogte, aantal bouwlagen en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden ontheffing te verlenen ook gemengd 1 of gemengd 2 toe te staan. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van doeleinden die genoemd worden in de tabel, maar op geen enkele bouwlaag zijn toegestaan.

Gemengd – 2

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, publiek gerichte dienstverlening, horeca B, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt in ieder geval dat gebouwen binnen het aangegeven bouwvlak moeten worden opgericht, met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven maatvoering. Zo worden op de verbeelding de maximale bouwhoogte, aantal bouwlagen en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden ontheffing te verlenen ook gemengd 1 of gemengd 2 toe te staan en om onder voorwaarden detailhandel ook op de tweede bouwlaag toe te staan. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van doeleinden die genoemd worden in de tabel, maar op geen enkele bouwlaag zijn toegestaan.

Gemengd – 3

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, horeca B en wonen. Tevens is een ondergrondse parkeervoorziening toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt in ieder geval dat gebouwen binnen het aangegeven bouwvlak moeten worden opgericht, met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven maatvoering. Zo worden op de verbeelding de maximale bouwhoogte, aantal bouwlagen en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden ontheffing te verlenen ook gemengd 1 of gemengd 2 toe te staan en om onder voorwaarden detailhandel ook op de tweede bouwlaag toe te staan. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van doeleinden die genoemd worden in de tabel, maar op geen enkele bouwlaag zijn toegestaan.

6.4.2 Groen

Openbaar groen krijgt in principe de bestemming 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten. Binnen deze bestemming is extensief recreatief gebruik toegelaten.

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geeft deze bestemming bouwregels. De breedte van fiets- en voetpaden mag niet meer bedragen dan 4m.

6.4.3 Maatschappelijk

Ten behoeve van de in het plangebied aanwezige moskee is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt in ieder geval dat gebouwen binnen het aangegeven bouwvlak moeten worden opgericht, met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven maatvoering. Zo worden op de verbeelding de maximale bouwhoogte, aantal bouwlagen en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

Ook voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

6.4.4 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als woonstraten krijgen de bestemming 'Verkeer'. In deze bestemming wordt een weg met twee rijstroken toegestaan. 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 binnen deze bestemming zijn bestemd voor wegen met ten hoogste twee rijstroken, verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, een vrij liggend fietspad ter plaatse van de betreffende aanduiding, standplaatsen voor ambulante handel, luifels en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, inpandige en/of ondergrondse parkeervoorzieningen, in- en uitritten ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen, voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen, parkeerstroken en -voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, en watergangen, groenvoorzieningen en in- en uitritten ten behoeve van de aangrenzende verkeersstructuur, ter plaatse van de aanduiding 'groen', bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en beeldende kunst.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte gebouwen voor nutsvoorzieningen, zoals abri's en telefooncellen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geeft deze bestemming bouwregels.

6.4.5 Waarde – Ecologie

De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen ecologische waarden. Voor deze gronden geldt een aanlegvergunningstelsel, zoals opgenomen in de algemene regels.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Dit aan de orde indien er ter plaatse van eigendommen van derden meer ontwikkelruimte wordt geboden dan waarvan sprake is in het vigerende bestemmingsplan. Hiertoe kan voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten met de betreffende eigena(a)r(en) in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

De gemeente heeft waar nodig overeenkomsten afgesloten om de kosten te verhalen. Daarmee is het gemeentelijk kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

Mede bepalend voor de financiële haalbaarheid is een provinciale subsidie, welke onder voorwaarden is toegekend aan deze ontwikkeling.

7.2 Maatschappelijk

Tijdens het planproces worden structureel de Planbegeleidings- en Initiatiefgroep betrokken. Beide groepen adviseren de projectgroep in alle stadia van de planvorming. In de Planbegeleidingsgroep zijn 17 belangengroepen vertegenwoordigd. De Initiatiefgroep wordt gevormd door alle eigenaren van het plangebied.

In april 2009 is een samspraakronde gehouden over de stedenbouwkundige visie zoals gepresenteerd in paragraaf 3.3.1. De 35 reacties zijn weergegeven in een samspraaknota. Veel mensen waren blij met de nieuwe plannen en de voortgang. Er bleken zorgen over veiligheid, groen, bouwvolume, parkeren winkeloppervlak en dergelijke.

7.2.1 Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Clomp' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het bestemmingsplan heeft voor zowel de inspectie VROM als voor de provincie Utrecht geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen of het geven van reacties. Alleen het Hoogheemraadschap 'De Stichtse Rijnlanden' heeft een wateradvies afgeven. Deze reactie is als zienswijze bij de planvorming betrokken.

Na vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Clomp' inclusief bijbehorende separate documenten, heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure

van 19 november tot en met 30 december 2009 ter inzage gelegen. Hierop zijn 18 verschillende zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de separaat bij dit bestemmingsplan gevoegde Nota Zienswijzen. Hierin zijn ook de wijzigingen in het bestemmingsplan weergegeven.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Zeist (2001). *Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 'Samen verkeren'*. Zeist: gemeente Zeist.
- Gemeente Zeist (2004). *Parkeerbeleidsnota Zeist*. ECORYS Transport.
- Gemeente Zeist (2008). *Welstandsnota 2008*. Zeist: gemeente Zeist.
- Gemeente Zeist (2009). *Uitgangspunten vernieuwing wijkcentrum De Clomp*. Zeist: gemeente Zeist.
- Gemeente Zeist (2009). *Ruimtelijke onderbouwing flat 40 Nijenheim*. Amer Adviseurs.

8.2 Websites

- Google (2009). *Google Maps*. Geraadpleegd op 20 augustus 2009, maps.google.nl.
- Provincie Utrecht (2009). *Risicokaart provincie Utrecht*. Geraadpleegd op 1 september 2009, <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=utrecht>.