

GEMEENTE ZEIST
BESTEMMINGSPLAN OUD ZANDBERGEN E.O.

Auteurs : mRO b.v.

Opdrachtnummer : 06.81

Datum : september 2005

Versie : 8

Vastgesteld d.d. : 20 september 2005

Goedgekeurd d.d. : 25 april 2006 – nr. 2006REG001121i

Inhoud : Toelichting
Bijlagen
Voorschriften
Bijlagen bij de voorschriften
Plankaart

INHOUD van de TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	HET PLANGEBIED	6
1.3	HISTORISCH PLANPROCES EN RELATIE ANDERE PLANNEN.	7
1.4	OPBOUW TOELICHTING	9
2	BELEIDSASPECTEN.....	11
2.1	RIJKSBELEID.....	11
2.2	PROVINCIAAL BELEID	16
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
3	HUIDIGE SITUATIE.....	25
3.1	CULTUURHISTORIE.....	25
3.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	28
3.2.1	<i>Buitenplaats Oud Zandbergen</i>	29
3.2.2	<i>De voormalige zandwinplaats</i>	30
3.2.3	<i>Huis ter Heide Zuid</i>	31
3.3	NATUUR EN LANDSCHAP	32
3.4	WATERHUISHOUDING	36
3.5	VERKEERSASPECTEN	37
4	BEOOGDE SITUATIE	39
4.1	INLEIDING	39
4.2	DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	39
4.3	VERKEERSTRUCTUUR	41
4.4	DE BUITENPLAATS OUD ZANDBERGEN.....	44
4.5	DE AUTOBOULEVARD	49
4.6	HUIS TER HEIDE ZUID	54
4.7	BEELDKWALITEIT.....	57
5	MILIEU-ASPECTEN.....	59
5.1	DUURZAME ONTWIKKELING	59
5.2	WATER	62
5.3	BODEM	64
5.4	GELUIDSASPECTEN	65
5.4.1	<i>Algemeen</i>	65
5.4.2	<i>Geluidsaspecten</i>	65
5.5	LUCHTKWALITEIT	66
5.5.1	<i>Algemeen</i>	66
5.5.2	<i>Stikstofdioxide</i>	67
5.5.3	<i>Afwegingen en conclusies voor wat betreft de concentraties stikstofdioxide</i>	69
5.5.4	<i>Fijn stof</i>	71
5.5.3	<i>Overige stoffen</i>	76
5.6	EXTERNE VEILIGHEID.....	77

5.6.1	<i>Algemeen</i>	77
5.6.2	<i>Risiconormen</i>	78
5.6.3	<i>Relatie plangebied</i>	79
5.7	FLORA EN FAUNA.....	81
6	TOELICHTING OP PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN	87
6.1	INLEIDING	87
6.2	DE PLANKAART	87
6.3	DE VOORSCHRIFTEN.....	87
6.3.1.	<i>Voorschriften algemeen</i>	88
6.3.2.	<i>Artikelgewijze toelichting</i>	88
7	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID	93
7.1	INSPRAAK EN SAMENSpraak.....	93
7.2	DE INSPRAAK	93
7.3	OVERLEG EX ART. 10 BRO	94
7.4	PPC BEHANDELING ONTWERP BESTEMMINGSPAN MAART 2005	94
7.5	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	94

Bijlagen:

- Figuren akoestisch onderzoek
- Inspraak/samenspraak
- Aanwijzing Rijksdienst voor de Monumentenzorg

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan 'Oud Zandbergen en omgeving' biedt een actuele planologische juridische regeling voor de buitenplaats Oud Zandbergen, het gebied zuidelijk daarvan ook wel aangeduid als 'de Kuil' en het zuidelijke deel van Huis ter Heide Zuid, tussen de Prins Alexanderweg, de A28, de Huis ter Heideweg en de (Korte Poot van de) Korte Bergweg.

Dit plan vormt een herziening van een gedeelte van het bestemmingsplan 'Buiten-gebied Zeist' uit 1984 en een gedeelte van het bestemmingsplan 'Huis ter Heide-West' uit 1995.

Dit bestemmingsplan omvat onder meer de herinrichting van de buitenplaats Oud Zandbergen. De tuin- en parkaanleg op deze buitenplaats heeft historische waarde maar heeft in de loop der tijd aan kwaliteit ingeboet. Ook hebben zich verschillende woon- en maatschappelijke functies op het terrein gevestigd die vragen om uitbreiding ofwel functiewijziging.

Tevens wordt in dit bestemmingsplan de inrichting van een nieuw bedrijventerrein voor uit te plaatsen (Zeister) garagebedrijven mogelijk gemaakt. Het gaat om autobedrijven die in woongebieden zijn gevestigd en verplaatst moeten worden. Bijvoorbeeld omdat de bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheid meer hebben, de milieusituatie het functioneren in een woonomgeving belemmert, de woonomgeving te veel hinder ondervindt van de bedrijvigheid etc. Het zuidelijke deel van het plangebied ('de Kuil') is aangewezen als hervestigingslocatie voor deze autobedrijven. Het gaat met name om het zuidelijk deel van de oorspronkelijke buitenplaats. Dit zuidelijk deel maakt geen onderdeel meer uit van de buitenplaats door zandwinning voor en de aanleg van de Rijksweg A28.

Ook worden in dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen in het zuidelijke deel van de westelijk gelegen woonkern Huis ter Heide Zuid mogelijk gemaakt. In het gebied tussen de Rijksweg, de



Ligging Plangebied

(Korte Poot van de) Korte Bergweg en de Prins Alexanderweg is het bestaande bedrijf GlaxoSmithKline (GSK) gesitueerd. Noordelijk daarvan is een aantal bedrijfspercelen leeg komen te staan door het vertrek van bedrijven.

Samenvattend worden in dit bestemmingsplan de volgende onderwerpen planologisch juridisch vastgelegd: de herinrichting van buitenplaats Oud Zandbergen, de vestiging van een autoboulevard op Oud Zandbergen zuid, de herstructurering en ontsluiting van Huis ter Heide zuid.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Rijksweg A28. Het gebied kan in ruimtelijke en functionele zin opgedeeld worden in drie deelgebieden, te weten:

1.
De buitenplaats Oud Zandbergen; in het noorden begrensd door de Amersfoortsestraatweg, in het oosten door de Zandbergenlaan en in het westen door de Prins Alexanderweg.
2.
De voormalige zandwinplaats voor de aanleg van de A28 als onderdeel van het landgoed; in het oosten begrensd door de Zandbergenlaan, in het zuiden door de noordelijke open afrit van de A28 en in het westen door de Prins Alexanderweg.
3.
Het bestaande bedrijventerrein Huis ter Heide Zuid met onder andere GSK (Glaxo); gelegen tussen de Rijksweg A28, de Prins Alexanderweg, de Huis ter Heideweg en de achterterreinen van de woningen aan de (Korte Poot van de) Korte Bergweg.

De ligging van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.



1.3 Historisch planproces en relatie andere plannen.

Historisch overzicht planproces

De gemeente Zeist wordt al langere tijd geconfronteerd met bedrijven in het stedelijk woongebied die zich niet verder kunnen ontwikkelen door bijvoorbeeld ruimtegebrek of die om milieuredenen anno 2004 niet in een woonomgeving thuis horen etc. Dit probleem komt met name voor in de negentiende eeuwse Schil.

De gemeente heeft op dit onderwerp een specifiek beleid ontwikkeld, waarin de doelstelling gericht is op het zoveel mogelijk uitplaatsen van deze Zeister bedrijven naar locaties waar zich voornoemde problemen niet voordoen.

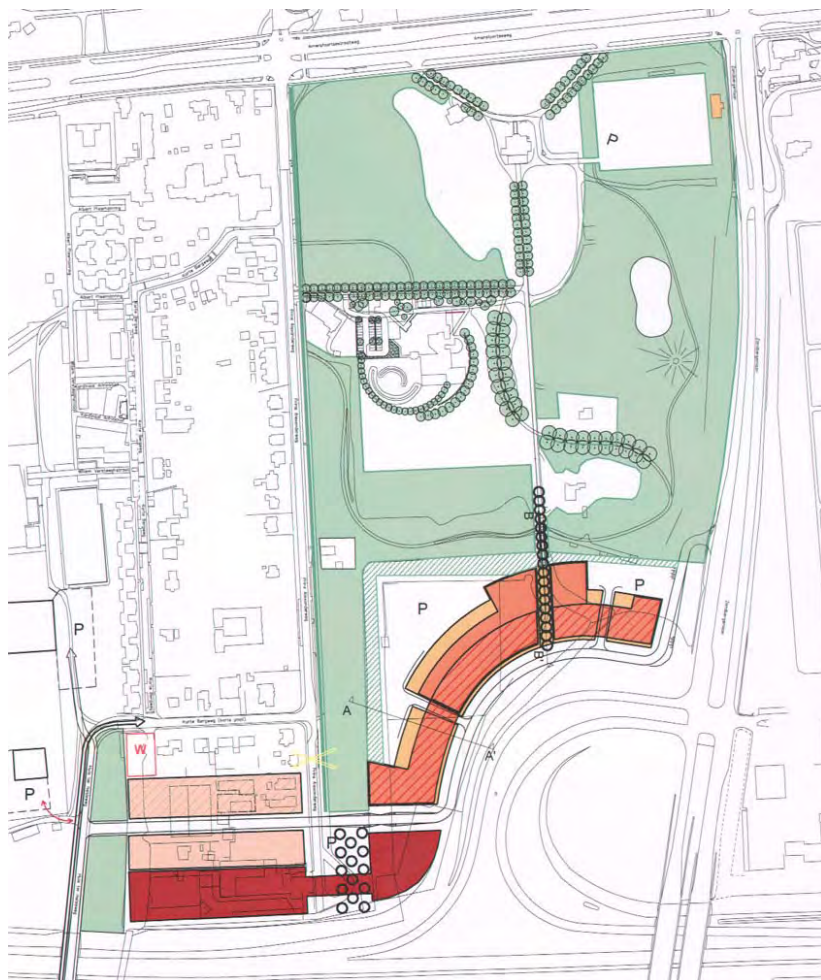
Bij de vaststelling van het streekplan (1994) hebben Provinciale en Gedeputeerde Staten deze Zeister problematiek ook onderkend. Tijdens de vaststelling van het streekplan is opgenomen dat Zeist, naast het zogenaamde Sigmaterrein, buiten de bebouwingscontour nog eens 5 ha bedrijventerrein ten behoeve van hervestiging van lokaal gevestigde hinderlijke bedrijven mag gebruiken.

De ontwikkeling van het zuidelijk deel tot de autoboulevard in dit bestemmingsplan is een gevolg van vooral laatst genoemde beleidsdoelstelling: de ontwikkeling van 5 ha bedrijventerrein buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om goed inhoud te kunnen geven aan dit onderdeel is in 1995/1996 een locatieonderzoek uitgevoerd. Onderzocht is waar de geboden ruimte voor 5 ha bedrijventerrein mogelijk tot ontwikkeling zou kunnen worden gebracht (zie ook paragraaf 2.2).

Het verrichte locatieonderzoek is onderwerp geweest van bestuurlijk overleg met de provincie die voorkeur heeft uitgesproken voor de locatie Oud Zandbergen (zuidelijke deel). GS heeft zich bereid verklaard tot vervolgoverleg, gericht op de realisatie van een autoboulevard op Oud Zandbergen zuid voor uit te plaatsen garagebedrijven.

In 2002-2003 is een ontwikkelingsvisie voor het onderhavi-



Ontwikkelingsvisie

ge plangebied opgesteld. Deze ontwikkelingsvisie geeft inzicht in de inrichtingsmogelijkheden van het gebied.

In bijgaande figuur is deze visie weergegeven. Deze visie maakt onderdeel uit van het 'projectencomplex Oud Zandbergen c.a.'. Dit projectencomplex is een geïntegreerd ontwikkelingsproces waarin is opgenomen:

- ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein c.q. autoboulevard;
- reconstructie van het naast gelegen gedeeltelijk verouderde bedrijvengebied Huis ter Heide Zuid;
- aanpassing van de verkeersstructuur ter ontlasting van het woongebied Huis ter Heide;
- reconstructie van het historische deel van de buitenplaats Oud Zandbergen;
- verplaatsing van garagebedrijven;
- herinrichting van vrijkomende binnenstedelijke locaties.

In het kader van genoemd projectencomplex is door de Grontmij b.v. een haalbaarheidsonderzoek verricht, waarin de planeconomische aspecten zijn uitgewerkt. De genoemde ontwikkelingsvisie vormt het ruimtelijk perspectief van beoogde ontwikkelingen, voor zover het gaat om de buitenplaats Oud Zandbergen, de autoboulevard en het bedrijvengebied Huis ter Heide Zuid.

In september 2003 is door de Raad een zogenaamd 'Go besluit' genomen inzake het projectencomplex Oud Zandbergen. Besloten is om de verdere planvorming ter hand te nemen, wat onder meer inhield:

- opzetten van een projectorganisatie die het verdere project aanstuurt en begeleid;
- opstelling van een bestemmings- en beeldkwaliteitsplan;
- nadere aandacht te schenken aan een duurzame inrichting van het gebied.
- communicatietraject met de burgers in gang te zetten (in- en samenspraak);
- nader onderzoek en uitvoering geven aan diverse uitvoerings- en realiseringmogelijkheden van de verschillende locaties (grondverwervingstraject, onderhandeling verschillende partijen, herontwikkeling vrijkomende gronden etc. etc.).

Onderhavig bestemmingsplan vormt de resultante van een deel van genoemde werkzaamheden.

Relatie andere plannen

Tegelijk met dit bestemmingsplan is een aantal andere rapportages vervaardigd die direct verband houden met dit bestemmingsplan en beoogde ontwikkeling.

Door de Milieudienst Zuidoost Utrecht is een akoestisch en luchttechnisch onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd in rapport 447483, juni 2004. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Mede naar aanleiding van het artikel 10 BRO overleg is daarna in januari-februari 2005 een aanvullend/hernieuwd onderzoek uitgevoerd. Hierin is voor wat betreft de akoestische situatie niets gewijzigd ten opzichte van het onderzoek uit 2004. Wel is het onderdeel luchtkwaliteit nader onderzocht c.q. uitgebreid. Het hernieuwde on-

derzoek is gerapporteerd onder kenmerk 552343 van de Milieudienst Zuidoost Utrecht.

Door dezelfde Milieudienst is een pilot project duurzaamheid voor de autoboulevard uitgewerkt. Ook dit onderdeel is voor zover relevant in hoofdstuk 5 van deze toelichting opgenomen.

Door de Grontmij is een zogenaamde Quick-scan naar mogelijke natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. De resultaten van deze scan hebben er toe geleid dat door Buro Zoon, bureau voor ecologie, een nadere inventarisatie heeft plaats gevonden. De resultaten zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

Door bureau Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd, gerapporteerd in maart 2004 onder kenmerk MRO 005/Wrj/0055. De resultaten van dit onderzoek zijn in dit bestemmingsplan verwerkt (paragraaf 3.5 en hoofdstuk 4).

Door de Grontmij is een 'ontwikkelings- en beheerskader' voor de buitenplaats Oud Zandbergen opgesteld (mei 2004 onder nummer 13/99048301/ML). Hierin is voor de buitenplaats een inrichting (ontwikkeling) opgesteld, waarvan de ruimtelijke aspecten in dit bestemmingsplan zijn opgenomen (hoofdstuk 4).

Tot slot is door mRO b.v. een beeldkwaliteitsplan gemaakt, dat inzicht geeft in de beoogde inrichting en na te streven beeldkwaliteit van het plangebied. Relevante onderdelen van dit bestemmingsplan zijn opgenomen in de beschrijving van de toekomstige situatie (hoofdstuk 4) en voor zover ruimtelijk van belang, verwoord in de planvoorschriften van dit bestemmingsplan.

1.4 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 het relevante beleid van zowel rijk, provincie als gemeente aan bod. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens een beschrijving van de huidige situatie. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan bod. De uitgangspunten en de toekomstige inrichting zijn vervolgens in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 6 een toelichting op de plankaart en de voorschriften. Hoofdstuk 7 tot slot behelst de maatschappelijke haalbaarheid.

2 BELEIDSASPECTEN

Op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is voor het plangebied relevant beleid geformuleerd.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Recentelijk heeft het kabinet de Nota Ruimte als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid uitgebracht. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte (SGR).

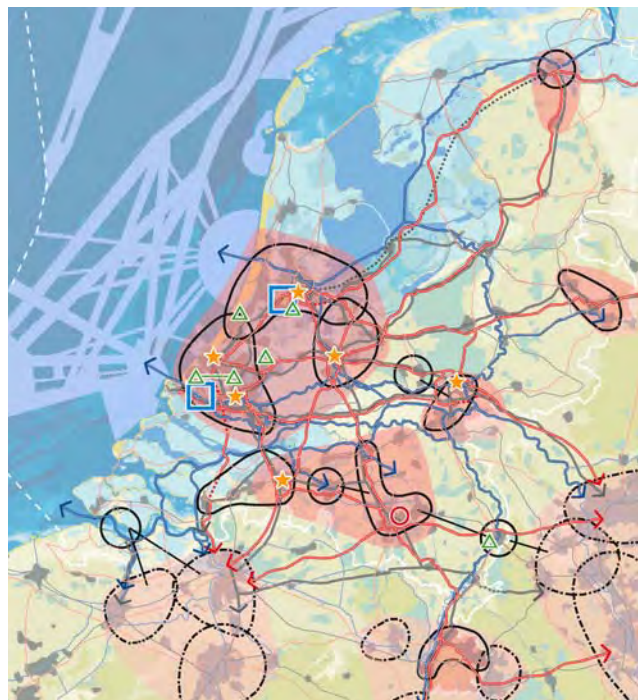
Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB-)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daarentegen wordt meer ruimte gegeven aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers.

- economie**
 - economisch kerngebied
 - economisch kerngebied buitenland (illustratief)
 - mainport
 - brainport
 - greenport
- infrastructuur**
 - hoofdverbindingssas water
 - hoofdverbindingssas spoor (w.o. Hanzelijn)
 - Zuiderzeelijn / ontbrekende schakel IJzeren Rijn
 - hoofdverbindingssas weg
 - ontbrekende schakel hoofdverbindingssas weg
 - scheepvaartroutes
- verstedelijking**
 - nationaal stedelijk netwerk
 - stedelijk netwerk buitenland (illustratief)
 - Nationaal Sleutelproject

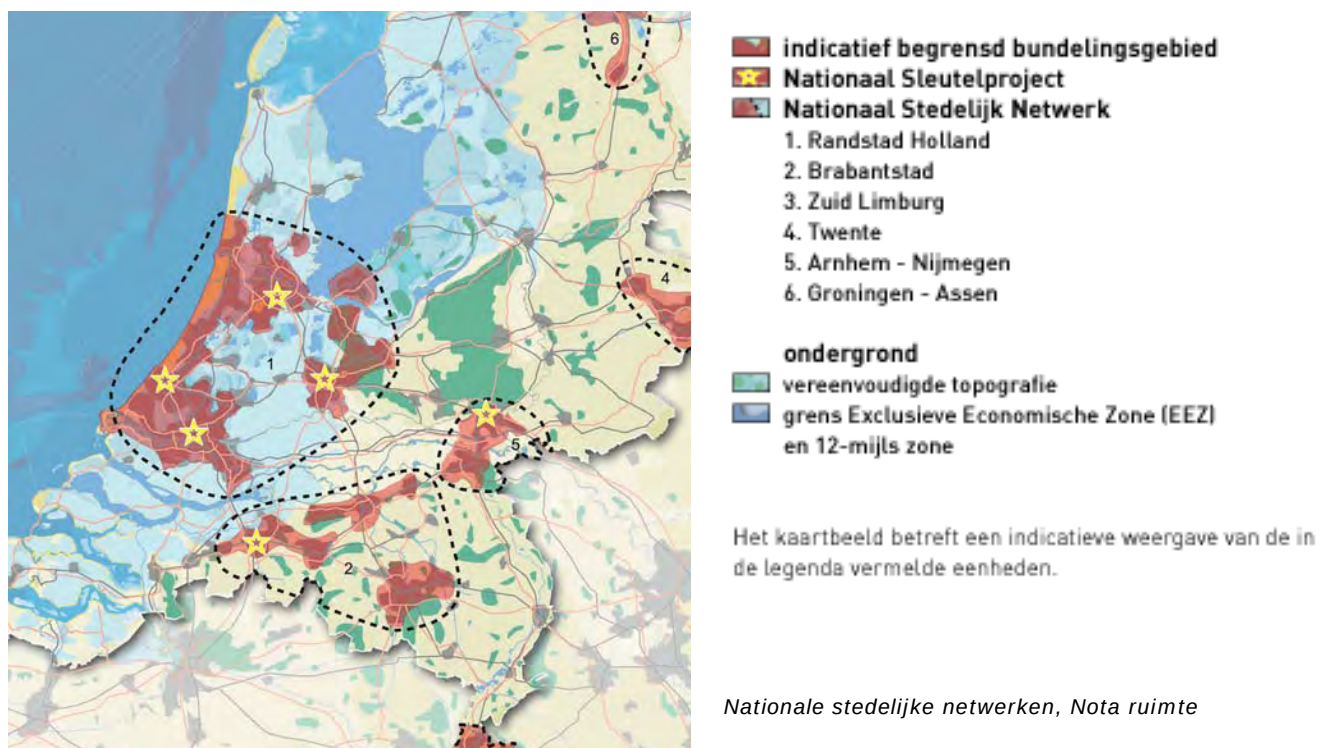
*Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur:
economie, infrastructuur, verstedelij-
king, Nota ruimte*



Het motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De gemeente Zeist, inclusief het plangebied Oud Zandbergen, maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk 'Randstad Holland- Utrecht/Gooi- en Vechtstreek'. Dit betekent dat in deze regio met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden een deel van de ruimtevraag naar wonen en werken in de periode 2010– 2030 kan worden opgelost.

Het plangebied zelf behoort niet tot de op grond van natuur- en landschapswaarden beschermde gebieden, zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natuurbeschermingswetgebieden of Nationaal landschap. Wel grenst het terrein aan de EHS, namelijk de bossen van de Utrechtse Heuvelrug.



Flora en Faunawet

Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora en Faunawet is het gemeente-bestuur verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen in niet stedelijke gebieden in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden.

Voorts dient zij inzicht te geven in de vraag of verwacht mag worden dat een ontheffing krachtens de Flora en Faunawet kan worden verkregen voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt.

Pas ten tijde van de daadwerkelijke inrichting hoeft de eventueel noodzakelijke ontheffing te zijn ontvangen. Omdat een ontheffing slechts voor 5 jaar geldig is (tussen de ontheffing tot start bouw mag maximaal 5 jaar zitten) en de looptijd van een bestemmingsplan doorgaans 10 jaar beslaat, is het in sommige gevallen niet praktisch om reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan de ontheffing aan te vragen.

Om de haalbaarheid van de ontheffing en dus ook van het bestemmingsplan te kunnen beoordelen dient in het bestemmingsplan aan de hand van recent onderzoek de toestand van de natuurlijke waarde van het terrein te worden beschreven. Op basis hiervan kunnen aanbevelingen worden gedaan voor de bestemming, inrichting en het beheer van het bedrijventerrein (compensatie van natuurwaarden en verzachting van negatieve effecten).

Op basis van een dergelijk natuuronderzoek kan te zijner tijd voor de ontwikkeling gericht een ontheffing krachtens de Flora en Faunawet worden aangevraagd. Daarvoor is van belang dat het bestemmingsplan conform de aanbevelingen uit het natuuronderzoek is aangepast met als doel de negatieve effecten te beperken, dat het verlies van aanwezige natuurwaarden deels is gecompenseerd en dat mitigerende maatregelen zijn voorzien met het oog op de resterende negatieve effecten. In hoofdstuk 5 is verslag gedaan van de inventarisatie onderzoeken die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

Boswet

Bosgebieden buiten de bebouwde kom genieten een zekere bescherming op basis van de Boswet. Hierin is bepaald dat bosgebied dat ten behoeve van een nieuwe bestemming dient te worden gecompenseerd. Dit betreft de herplantplicht.

Om te bepalen welke bossen wel en niet tot de Boswet worden gerekend, is door de gemeente een contour van de bebouwde kom vastgesteld. Buiten deze contour, waar ook het plangebied is gelegen, is de Boswet van toepassing.

Ook dit onderdeel is in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt.

Monumentenbeleid

De buitenplaats Oud Zandbergen beslaat ca. 21 ha. Een deel van het oppervlak, ca. een vierde, zal worden gebruikt voor bedrijfsontwikkeling c.q. een autoboulevard. De begrenzing van de historische buitenplaats Oud Zandbergen is in figuur 1.1 weergegeven.

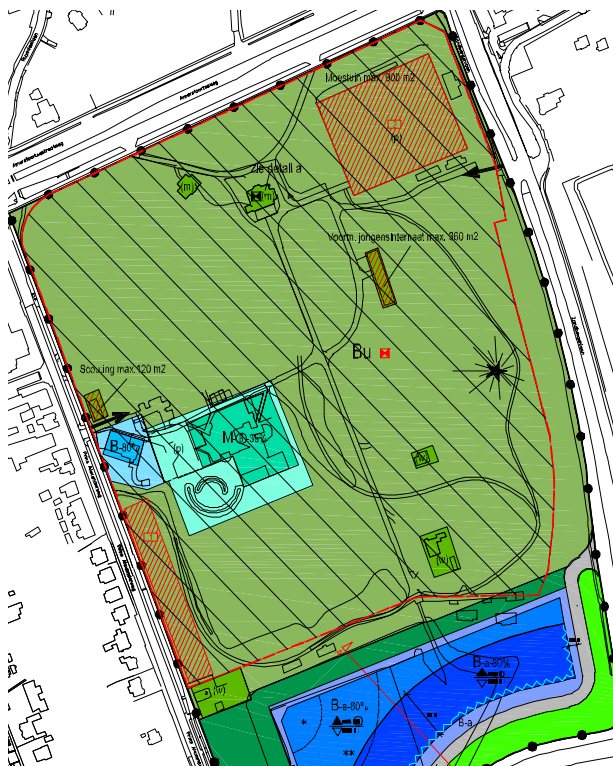
Op rijksniveau heeft ook het monumentenbeleid richtinggevende betekenis voor de ontwikkeling van het gebied. In het kader daarvan is eind 2003 het hoge deel van Oud Zandbergen aangegeven als beschermde buitenplaats op grond van de Monu-

mentenwet.

Een beschermde historische buitenplaats is een in het register, bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988, als zodanig vermeld complex, waarin van oorsprong één of meer gebouwen een composito-ri- sch geheel vormen met een tuin of met een park van tenminste 1 hectare, waarvan de aanleg dateert van vóór 1850 en herkenbaar aanwezig is.

De eigenaar van een beschermd rijksmonument heeft voor restauratie, verbouwing of sloop een vergunning nodig die bij de gemeente moet worden aangevraagd. Zonder vergunning mag niet verbouwd of gerestaureerd worden. De gemeente kan echter pas vergunning verlenen nadat advies van de Rijksdienst voor Monumentenzorg ontvangen is. En indien buiten de bebouwde kom gelegen ook van Gedeputeerde Staten. Er is geen vergunning nodig voor onderhoud aan een rijksmonument.

Gebied beschermd rijksmonument Oud Zandbergen, aangegeven in een zwarte arcering



Ter ondersteuning van het onderhoud en herstel van particuliere buitenplaatsen zijn diverse rijksregelingen in het leven geroepen. Enerzijds zijn dit regelingen zoals de 'Regeling herstel historische buitenplaatsen' (2002), 'Besluit behoud historische buitenplaatsen' (1999), 'Besluit rijkssubsidiëring historische buitenplaatsen' (1997) en het 'Besluit rijkssubsidiëring onderhoud monumenten' (1999) en het 'Besluit rijkssubsidiëring restauratie monumenten' (1997).

Aanvragen voor deze regelingen kunnen worden ingediend bij LASER (agentschap van het Ministerie van LNV).

Behalve de monumentale status van het terrein is ook de Natuurschoonwet op het terrein van toepassing.

Om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 (gewijzigd 1990) dient een buitenplaats met bijbehorend historisch park (monumentale status) minimaal 1 hectare te omvatten. Hieraan wordt ruimschoots voldaan en om die reden is de buitenplaats dan ook aangewezen in het kader van het Rangschikkingsbesluit. Ook zonder monumentale status valt de buitenplaats onder de Natuurschoonwet omdat sprake is van een aaneengesloten landgoed dat groter is dan 5 hectare, minimaal 30 % bosterrein bevat en het gebruik geen inbreuk op het natuurschoon maakt. Voor het begrip 'inbreuk op het natuurschoon' wordt verwezen naar het Besluit tot vaststelling van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 in 1990.

Tot slot wordt voor wat betreft monumentenbeleid ook verwezen naar navolgende paragraaf provinciaal beleid, waarin dit onderdeel eveneens aan de orde komt.

Archeologie

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta heeft het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap op dit moment een wetsvoorstel in voorbereiding (Wet op de archeologische monumentenzorg TK 2003-2004, 29 259). Daarin is voorgesteld om ook voor kleine bodemverstoringen vroegtijdig archeologisch onderzoek verplicht te stellen. De kosten van onderzoek en een mogelijk uit te voeren opgraving komen volgens het wetsvoorstel voor rekening van de veroorzaker van de bodemverstoring. Slechts bij excessieve kosten kan daarop een uitzondering worden gemaakt.

Vooruitlopend op deze nieuwe regelgeving heeft de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Volgens de Archeologische Monumentenkaart zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen bekend. Toen bij aanleg van de A28 'de Kuil' op Oud Zandbergen is gegraven zijn geen bijzondere vondsten gedaan. Wel is het is plangebied op de kaart Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarde van de Rijksdienst van Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) aangewezen als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze zone met een hoge verwachtingswaarde is een grafheuvel gevonden, even ten westen van Huis ter Heide, waarschijnlijk van zwervende jagers die drie- tot vijfduizend jaar geleden op de Utrechtse Heuvelrug leefden.

Het onderhavige plangebied is met name in het zuidelijke deel ter plaatse van de te ontwikkelen autoboulevard in het verleden reeds uitgegraven (tot 4 a 5 meter). Ook in het deelgebied Huis ter Heide Zuid hebben in het verleden al diverse graafwerkzaamheden plaats gevonden. Om die reden is voor de ontwikkelingsgebieden

afgezien van een aanlegvergunningstelsel voor het vergraven van gronden, dat mogelijke archeologische vondsten moet beschermen.

Waterbeleid

Krachtens het Besluit op de ruimtelijke ordening geldt sinds 2003 de verplichting om in de toelichting van het bestemmingsplan een watertoets op te nemen. Dit betekent onder andere dat zowel in de voorbereiding van het bestemmingsplan als in het kader van artikel 10 BRO met de waterbeheerders overleg dient te worden gevoerd. Ook wordt het geldende beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap weergegeven. Voorts is beschreven dat de voorgestane ontwikkelingen uit een oogpunt van duurzaam waterbeheer niet bezwaarlijk zijn en op welke punten in het bestemmingsplan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer.

Rijksbeleid

De doelstelling voor het waterbeheer in Nederland wordt in de *vierde Nota Waterhuishouding* (afgekort NW4, vastgesteld door de Tweede Kamer) 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd' genoemd. Twee punten die duidelijk naar voren komen zijn 'veerkracht van het watersysteem' en 'gebiedsgerichte aanpak (integratie van beleidsvelden en participatie van actoren)'. Naast de uitwerking voor stedelijk gebied zijn doelstellingen geformuleerd voor de samenhang tussen landelijk en stedelijk gebied. Deze betreffen verbetering afstemming van de ont- en afwateringstaken (benutten kwaliteit stadswater en waterconservering).

2.2 Provinciaal beleid



Onderzochte locaties uit het locatie onderzoek

Historie

In het streekplan van 1994 was aangegeven, dat aan Zeist buiten de toen aangegeven bebouwingscontour ruimte zal worden geboden voor een bedrijventerrein van ca. 5 ha. bruto t.b.v. de verplaatsing van lokaal gevestigde, hinderlijke bedrijven. Daarbij diende wel rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden. In feite heeft het provinciaal bestuur indertijd onder voorwaarden aan Zeist, naast de ontwikkeling van het Sigmaterrein, een 5 ha. ruimere bebouwingscontour willen bieden zonder de locatie van die 5 ha. al in het toen geldende streekplan van 1994 vast te leggen. Tijdens de streekplanvaststelling in 1994 is er overigens door de gemeente Zeist voor gepleit om al wél in het streekplan zelf een specifieke locatie voor genoemde 5 ha. aan te wijzen. De gemeente had een voorkeur voor ontwikkeling van de locatie Heibergen, oostelijk van de Zandbergenlaan en de buitenplaats Oud Zandbergen.

Provinciale Staten van Utrecht wezen deze locatie echter af.

Daarop is in het streekplan van 1994 de aanvullende behoefte van 5 ha. bedrijven terrein erkend, maar is de uiteindelijke keuze van de locatie(s), niet zijnde Heibergen, afhankelijk gesteld van de uitkomst van nader locatieonderzoek dat de gemeente in overleg met Gedeputeerde Staten van Utrecht zou moeten verrichten. In dat nadere onderzoek was Oud Zandbergen één van de potentiële locaties voor een kleinschalig nieuw bedrijventerrein. In hoofdlijnen luiden de conclusies van genoemd locatieonderzoek als volgt.

Het locatieonderzoek ging uit van een achttal potentiële bedrijfslocaties, die in nevenstaand figuur zijn weergegeven.

De locaties die in het onderzoek, op basis van de indertijd toegekende waarderingscijfers op verschillende criteria, goed scoorden betroffen Heibergen (locatie nummer 3 en 4), de locatie Soesterberg (nummer 2) en Oud Zandbergen (nummer 5). De locatie Soesterberg viel af in verband met de onzekere beschikbaarheid als gevolg van het wel of niet voortbestaan van de vliegbasis in afgeslankte vorm. In het onderzoeksrapport werd gepleit voor de ontwikkeling van de locatie Heibergen. Tijdens de bestuurlijke behandeling van het onderzoeksrapport bleek de huidige eigenaar en gebruiker (kwekerij) van het terrein Heibergen geen medewerking te willen verlenen en overwegende bezwaren te hebben tegen de voorgestane ontwikkeling. Dit in tegenstelling tot de eigenaar van het terrein Oud Zandbergen (kerkgenootschap der Zevende-Dags Adventisten) die aangaf niet negatief tegenover de voorgestane ontwikkeling te staan.

In bestuurlijk vervolgoverleg, waarvan de neerslag is terug te vinden in een briefwisseling (1995/1996) is uiteindelijk geconcludeerd dat Oud Zandbergen het meest geschikt is voor ontwikkeling, met name ten behoeve van de verplaatsing van hinderlijke garagebedrijven. Bevestiging van de provinciale voorkeur voor deze locatie is ook verwerkt in het recentelijk vastgestelde Streekplan 2005-2015.

Streekplan Utrecht 2005-2015

Eind 2004 is het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld.

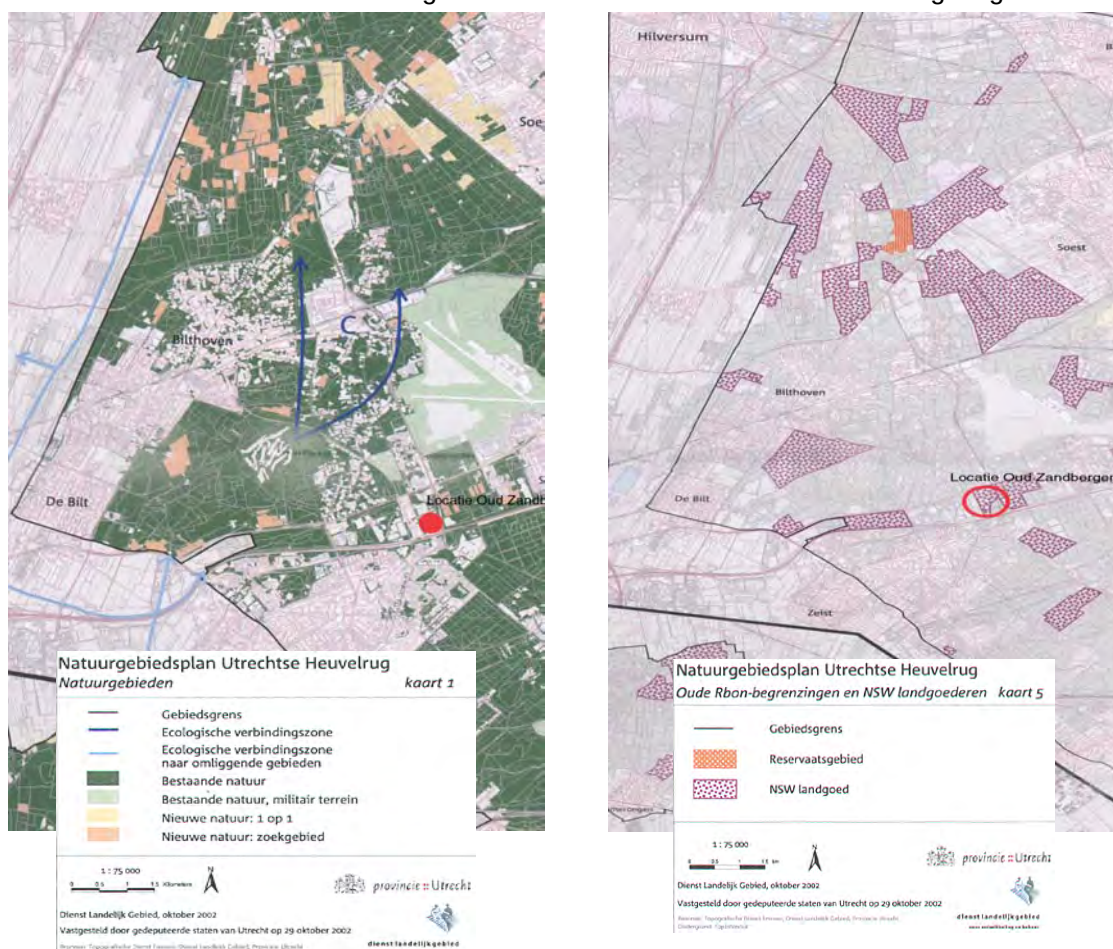
Het voorgaande provinciale beleid voor wat betreft Oud



Zandbergen blijft in het nieuwe voorstel voor het streekplan 2005-2015 grotendeels overeind. Wel ligt het plangebied niet langer in landelijk gebied 3, maar binnen het stedelijke gebied (de rode contour) van Zeist. Het plangebied wordt in het nieuwe streekplan specifiek genoemd. Vermeld wordt dat op het zuidelijke deel van het terrein Oud Zandbergen circa drie á vier hectare voor het uitplaatsen van garagebedrijven uit de kern Zeist is gereserveerd. Aansluitend wordt vermeld dat voor het noordelijke deel van het gebied Oud Zandbergen gewenst is de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te respecteren.

Provinciaal natuur en landschapbeleid

Van belang is ook het 'groenbeleid', zoals geformuleerd in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug' (29 oktober 2002). Dit betreft een nadere uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het is dan met name van belang om te constateren dat Oud Zandbergen geen deel



Ligging Oud Zandbergen in Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug, 2002

uitmaakt van de EHS, en derhalve uit dien hoofde ook geen strijdigheid met het beleid van rijk en provincie oplevert. Voor de zone waarin Oud Zandbergen zich bevindt, zijn geen natuurdoelen geformuleerd. De belangrijkste delen en verbindingzones van de EHS bevinden zich ten oosten van Soesterberg en ten westen

van Bosch en Duin. De buitenplaats Oud Zandbergen is in hetzelfde Natuurbeleidsplan als zogenaamd NSW-landgoed aangewezen.

In navolgende twee figuren is de ligging van het gebied in het Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug weergegeven.

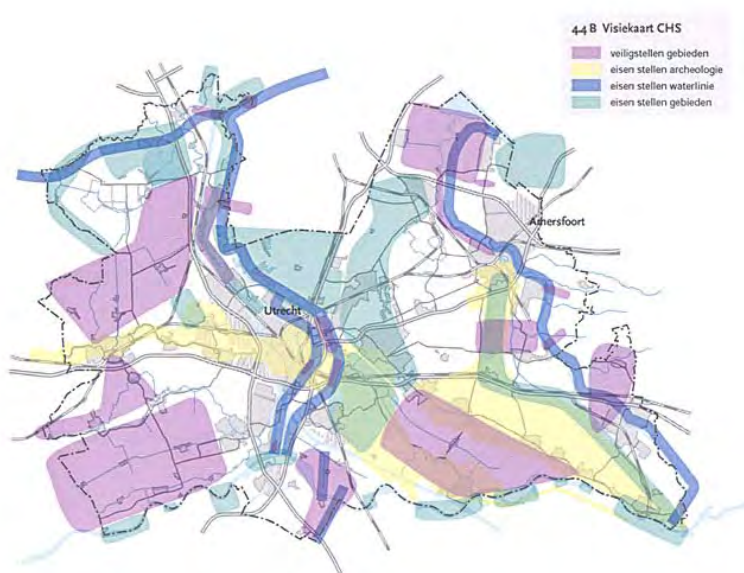
Voorgaande neemt uiteraard niet weg, dat het zoveel mogelijk versterken van de natuurlijke en landschappelijke waarden wel degelijk een uitgangspunt is.

Provinciaal cultuurhistorisch beleid

Het provinciale beleid op dit terrein is in een aantal nota's verwoord. Van belang is onder meer de nota 'Niet van Gisteren'. Hierin is door de provincie aangegeven waar prioriteiten liggen voor cultuurhistorisch gebiedsbeleid voor de komende jaren. In deze nota heeft de provincie haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie neergelegd, o.a. in de vorm van een cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS).

Onder de CHS worden met name gebieden en structuren aangewezen waar sprake zou moeten zijn van extra oplettendheid ten aanzien van archeologische en cultuurhistorische thema's. Voor Zeist zijn vooral de thema's 'het ontworpen landschap' en 'structuren en complexen' van belang. Hiertoe worden onder andere de grote buitenplaatsen uit de zeventiende en achttiende eeuw (koninklijke ontwerpen), de Stichtse Lustwarande en de vakkenverkaveling aan weerszijden van de Amersfoortseweg gerekend.

De belangrijkste beleidslijn voor deze gebieden zijn het helder houden en versterken van de laan- en zichtlijnstelsels in de boscomplexen, en het stellen van nadere eisen aan diverse aspecten van inrichting en bebouwing van buitenplaatsen en andere historische elementen.



Visiekaart Cultuur Historische Structuur
(Nota 'Niet van Gisteren' provincie Utrecht.)

Als belangrijkste opgave wordt het zoeken naar een optimale balans tussen rood (bebouwing) en groen (natuur) gezien. Tevens is op de Hoofdstructuurkaart het plangebied en omgeving aangegeven als aandachtsgebied voor archeologie, zoals ook in 2.2 ook al is aangestipt. Ook hier wordt genoemd dat afgezien is van een aanlegvergunning voor het vergraven van de gronden ter bescherming van mogelijke archeologische vondsten. Reden

is dat in de ontwikkelingsgebieden (autoboulevard en bedrijventerrein Huis ter Heide Zuid) in het verleden zijn uitgegraven en geen vondsten meer worden verwacht.

Compensatiebeleid bos en natuur

Het natuurcompensatiebeleid zoals verwoord in het vigerende streekplan Utrecht is geënt op het rijksbeleid (Structuurschema Groene Ruimte). Dit beleid is door de provincie (nog) niet verder uitgewerkt, maar wordt echter wel voorbereid. Op grond van het rijksbeleid zijn onder andere bos- en natuurgebieden die binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn gelegen compensatieplichtig. Het gebied Oud Zandbergen en directe omgeving behoort niet tot de EHS. Tot de compensatieplichtige gebieden worden echter ook bossen gerekend die onder de Boswet vallen. In beginsel vallen alle bosopstanden buiten de bebouwde kom onder de Boswet, ongeacht de bestemming, en is kappen en vellen derhalve herplantplichtig. Ook in de huidige situatie wordt er op toegezien dat er bij kappen, bij wijze van onderhoud, op de buitenplaats Oud Zandbergen hergeplant wordt. Pas wanneer in een goedgekeurd bestemmingsplan het verwijderen van bos nodig is ter realisering van de nieuwe bestemming is de herplantplicht niet meer van toepassing. Voor de goedkeuring van de nieuwe bestemming zal op grond van het compensatiebeleid een garantie van herplant worden gevraagd, niet alleen financieel maar ook planologisch, in de vorm van een bestemming die aanleg en instandhouding van het bos inhoudt.

In beginsel wordt in het geval van boscompensatie uitgegaan van 100% compensatie. Dat wil zeggen dat voor iedere te verwijderen hectare bos elders een hectare wordt gerealiseerd. Zie verder hoofdstuk 5 voor de verdere uitwerking.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat verandert. Niet alleen worden de zomers droger en duren droogteperioden langer, de overstromingen van de laatste jaren laten zien dat het in andere jaargetijden juist natter wordt, buien worden intenser.

De klimaatverandering heeft gevolgen voor de waterhuishouding. Rivieren zullen bijvoorbeeld meer ruimte moeten krijgen om de piekafvoeren te verwerken. Maar niet alleen het veranderende klimaat zorgt voor structurele veranderingen in de waterproblematiek, ook stijgt de zeespiegel, daalt de bodem en neemt de verstedelijking toe. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Er moeten dus keuzes gemaakt worden. Op dit moment werkt de provincie Utrecht aan een nieuw Waterhuishoudingsplan.

De provincie streeft naar duurzaam stedelijk waterbeheer.

Eén van de mogelijkheden om dit voor elkaar te krijgen is het opstellen en uitvoeren van een gemeentelijk waterplan. Dit plan stelt de gemeente samen met het waterschap en eventueel een waterleidingbedrijf op. In het waterplan staat een gezamenlijke visie op het stedelijke water, de doelen die worden nagestreefd en welke maatregel nodig zijn om de doelen te behalen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Vigerende bestemmingen

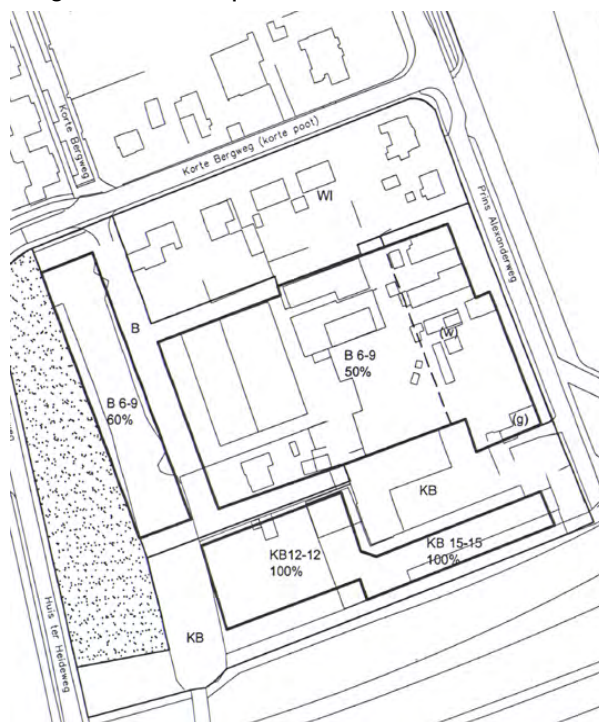
Het plangebied maakt deel uit van een tweetal bestemmingsplannen, te weten:

- 'Buitengebied Zeist' uit 1984;
- 'Huis ter Heide West' uit 1995.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zeist' is vrij oud (1984) en kent, als gebiedsbestemming voor de buitenplaats Oud Zandbergen 'bijzondere doeleinden' met aanduiding 'openbare-, sociale en culturele doeleinden'. Deze bestemming voldoet wel aan de wensen van de grondeigenaar (het kerkgenootschap), maar voldoet niet aan de wens van de gemeente voor de vestiging van bedrijven, zoals een autoboulevard.

Oud Zandbergen heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'bijzondere doeleinden' met de aanduiding 'openbare, sociale en culturele doeleinden'. Binnen het bestemmingsvlak, dat vrijwel de gehele buitenplaats beslaat, is een bebouwingsvlak opgenomen waarbinnen 5% bebouwing ten behoeve van de bestemming mag worden gerealiseerd. Het gaat om ca. 3700 m² bebouwingsruimte. In de huidige situatie is reeds ca. 3800 m² gerealiseerd. In deze berekening zijn alle gebouwen, met uitzondering van bijgebouwen bij de woningen, meegenomen. Daarnaast is een beperkt gebied langs de A28 en de Zandbergenlaan bestemd voor 'verkeersdoeleinden'.

Het bestemmingsplan Huis ter Heide West kent voor het deelgebied Huis ter Heide Zuid verschillende bestemmingen: 'woondoeleinden', 'bedrijfsdoeleinden', en 'kantoor- en bedrijfsdoeleinden' (zie bijgaande figuur). Op grond van dit vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om ongeveer 5.400 m² kleinschalige bedrijfsbebouwing te realiseren in de zone tussen GSK en de woningen langs de (Korte Poot van de) Korte Bergweg. Momenteel is er nu ca. 1.900 m² bebouwing aanwezig waaronder met name ook woningen en bijgebouwen bij de woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor ca. 3.500 m² bedrijfsbebouwing.



6-9	max. toelaatbare goot- en bouwhoogte
50%	max. bebouwingspercentage
B	bedrijven
KB	kantoor- en bedrijfsdoeleinden
(g)	gemeentelijk monument
(w)	zone voor bedrijfswoningen
	parkbos
WI	woondoeleinden

Uitsnede bestemmingsplan 'Huis ter Heide West'

wing. De maximale bouwhoogte van deze bedrijvigheid bedraagt twee bouwlagen (6 meter) en een kap (9 meter).

Op het terrein van GSK is de bestaande bebouwing begrensd en bestemd (2.720 m²). De maximale bouwhoogte bedraagt ten dele 12 meter en ten dele 15 meter. Uitbreiding van GSK behoort op grond van dit vigerende bestemmingsplan dan ook niet tot de mogelijkheden.

Beleid bedrijfsverplaatsing

De gemeente Zeist heeft voorafgaand aan dit bestemmingsplan verschillende notities en beleidsstukken opgesteld waarin de toekomstige situatie van het gebied in beeld is gebracht. Uit die notities blijkt dat de gemeente Zeist al langere tijd wordt geconfronteerd met bedrijven in het stedelijke woongebied die zich niet verder kunnen ontwikkelen. De gemeente heeft op dit onderwerp een specifiek beleid ontwikkeld, met als doelstelling zoveel mogelijk Zeister bedrijven uit te plaatsen naar andere locaties waar verdere ontwikkeling wel mogelijk is.

Gemeente voert hierin een initiërend beleid door dit proces via de werkgroep bedrijvenverplaatsing te begeleiden en tegelijkertijd door zoveel mogelijk alternatieven voor de te verplaatsen bedrijven aan te bieden, vooral in de vorm van nieuwe bedrijvenlocaties.

In het gemeentelijke structuurplan wordt dit beleid nog eens onderstreept.

Het terrein Zandbergen (ten westen van de Zandbergenlaan) wordt hierin aange-merkt als af te wegen locatie op basis van nader onderzoek. Hierop is de 'Ontwikkelingsvisie Oud Zandbergen e.o.' opgesteld. In dat rapport is aan de hand van een aantal modellen de gewenste ontwikkeling van het gebied uiteengezet.

In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Gemeentelijk waterbeleid

Provincie en de waterschappen zijn bevoegd gezag voor de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet en de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. De gemeente heeft als beheerder van het rioolstelsel en het stedelijk gebied een belangrijke aandeel in de uitvoering van watertaken. Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het milieubeleidsplan 2000-2004 'Ruimte voor milieu'. In het milieubeleidsplan heeft de Raad gekozen voor de volgende koers: in samenspraak met andere partners (waterschap, provincie, waterleidingbedrijf e.a.) een beleid voeren gericht op een integraal en ecologisch waterbeheer.

In 2002 is begonnen met de ontwikkeling van een integraal waterplan, als uitvoeringsproject van het milieubeleidsplan. Doel van het project is om te komen tot een waterplan dat invulling geeft aan duurzaam stedelijk waterbeheer. Het plan is gericht op het water dat aanwezig is op het grondgebied van de gemeente. Het waterplan wordt opgesteld in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron en de provincie Utrecht. In 2003 en 2004 is dit project voortgezet.

GVVP

Tot slot is er het gemeentelijk verkeer en vervoerplan van belang (Het GVVP, maart 2001) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders op-

genomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd.

In dit plan zijn zowel het woongebied Huis ter Heide als de buitenplaats Oud Zandbergen als verblijfsgebied aangemerkt. Dit geldt dus ook voor de (Korte Poot van de) Korte Bergweg en de Prins Alexanderweg. Hoofdwegen van de 1^e en 2^e orde komen in het plangebied niet voor.

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1 Cultuurhistorie

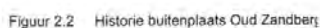
Zeist heeft van oudsher bestaan uit een dorpskern en een aantal buiten de bebouwde kom gelegen buurtschappen. Eén van die buurtschappen is Huis ter Heide, aan de weg naar Amersfoort. De buurtschap is genoemd naar de aan de weg gelegen herberg 't Huys ter Heyde. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit bosgebieden, villaparken en voormalige buitenplaatsen. De buitenplaats Oud Zandbergen maakt deel uit van een reeks buitenplaatsen aan de Amersfoortseweg, waaronder ook Beukbergen, Huis ter Wege en Dijnselburg. De buitenplaats Oud Zandbergen is van deze reeks het best bewaard gebleven.

Oud Zandbergen is een historische buitenplaats dat bestaat uit een landhuis met bijgebouwen, park, bos en moestuin. De belangrijkste onderdelen van de buitenplaats, zoals het hoofdgebouw, de historische tuin- en parkaanleg en de ijskelder, zijn nog vrij gaaf aanwezig.

De buitenplaats Oud Zandbergen werd in 1654 gesticht na de aanleg van Nieuwe Amersfoortsche Straatwegh (1652) ter ontginning van de heidegronden. Aan weerszijden van de weg werd de grond verdeeld in een aantal percelen van 376 meter breed en 188 meter diep. Wanneer een perceeleigenaar besloot op zijn terrein een huis te bouwen, kreeg hij de dubbele diepte aan grond toegewezen. De rechthoekige vakken moesten van elkaar worden gescheiden door paden van ongeveer 11 meter breed. Een aantal van deze paden is nog herkenbaar in het huidige wegenpatroon, waaronder de Prins Alexanderweg. De terreinen werden aangelegd in de toen heersende stijl van de Franse landschapsarchitectuur met een formele symmetrische indeling. Het noordelijke perceel functioneerde als overtuin.

Rond 1755 is het huis herbouwd in classicistische stijl. Vanaf de voorgevel loopt een brede zichtas in noordelijke richting naar de overtuin, thans Blookerpark. In zuidelijke richting, vanaf de achterzijde van het huis liep rond die tijd een weg in wijde bochten naar de heidegronden. Ook bestond er in deze tijd een westentree naar het park in de vorm van een laan. Deze lag iets zuidelijk van de huidige entree. De kronkelende weg is in de eerste helft van de twintigste eeuw rechtgetrokken. Ook het huis is in deze periode door de toenmalige eigenaar in de oorspronkelijke stijl teruggebracht. De westelijke rechte laan daarentegen heeft plaatsgemaakt voor een slingerend pad langs de bosrand. Er zijn nog wel enkele restanten van het laat achttiende-eeuwse lanenstelsel te herkennen, zoals de gebogen Lindenlaan en de oude monumentale bomen in het parkbos.

De aanwezige watertank was geïsoleerd met gepleisterd stro en turf. Het water werd gebruikt voor de besproeiing van het park. De watertank is overigens in 1976 verwijderd.



Na de aanleg van de spoorlijn Utrecht-Zeist in 1902, waarbij Huis ter Heide een halte kreeg, begon het buurtschap zich pas goed te ontwikkelen met de aanleg van het villapark Oud Zandbergen (Blookerpark) en Bosch en Duin. In deze tijd worden de oranjerie en een aantal woningen gebouwd. Ook wordt het hoofdgebouw geres- taureerd en gemoderniseerd, waarbij het hoofdgebouw wordt uitgebreid met een trappenhuis en balkon.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog verloedert het gebouw en omliggende park. Sinds 1947 is de buitenplaats in bezit van het kerkgenootschap van de Zevende- Dags Adventisten (ZDA), waarna vervolgens in 1948 het theologisch Seminarie offi- cieel geopend wordt.

Voorts wordt in 1952 een jongensinternaat geopend en een directeurswoning opge- leverd.

In 1957 en 1984 wordt respectievelijk een kleuterschool en een basisschool aan de buitenplaats toegevoegd. Het gebied werd intensief door ZDA gebruikt. Momenteel zijn het vooral de lagere school en enkele scoutinggroepen die van de mogelijkhe- den op de buitenplaats gebruik maken.

Met de aanleg van de rijksweg A28 zijn Huis ter Heide en ook Oud Zandbergen af- gesneden van de bebouwde kom van Zeist. Een deel van de buitenplaats is afge- graven ten behoeve van zandwinning voor de rijksweg. Op deze wijze zijn de oude zichtas en lanen die aansloten op de Krakelingweg ingekort. Er bestaat geen visuele relatie meer tussen de buitenplaats en de ten zuiden hiervan gelegen bebouwde kom van Zeist en de rijksweg.

Monumentale panden

Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is in ieder geval de toets van de ge- meentelijke monumentencommissie noodzakelijk. Voor rijksmonumenten komt daar boven op de advisering door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. In dit be- stemmingsplan zijn de rijks- en gemeentelijke monumenten, i.c. het hoofdgebouw Oud Zandbergen aan de Amersfoortseweg en de woning aan de Prins Alexanderweg nr. 102 op de plankaart aangeduid. Dit heeft uitsluitend een signaalfunctie voor be- stemmingsplantoetsers en maakt duidelijk dat naast de bestemmingsplanbepalin- gen de Monumentenwet 1988/ -verordening van toepassing is. In het plan zelf zijn geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de vermelding op de plankaart als monument

Het pand Alexanderweg 106 is een gemeentelijk monument categorie 3. De kleine boerenwoning uit omstreeks 1900 is voorzien van een zadeldak, staat haaks op de straat en wordt aangemerkt als beeldondersteunend.

In het besluit onder nummer 987444 is het complex Oud Zandbergen, met daarin opgenomen het hoofdgebouw, de historische tuin- en parkaanleg en de ijskelder als samenstellend onderdeel aangewezen als beschermd monument . Dit conform arti- kel 3 en 4 van de Monumentenwet.

In de bijlage van deze toelichting is de aanwijzing en omschrijving van de genoem- de onderdelen opgenomen.

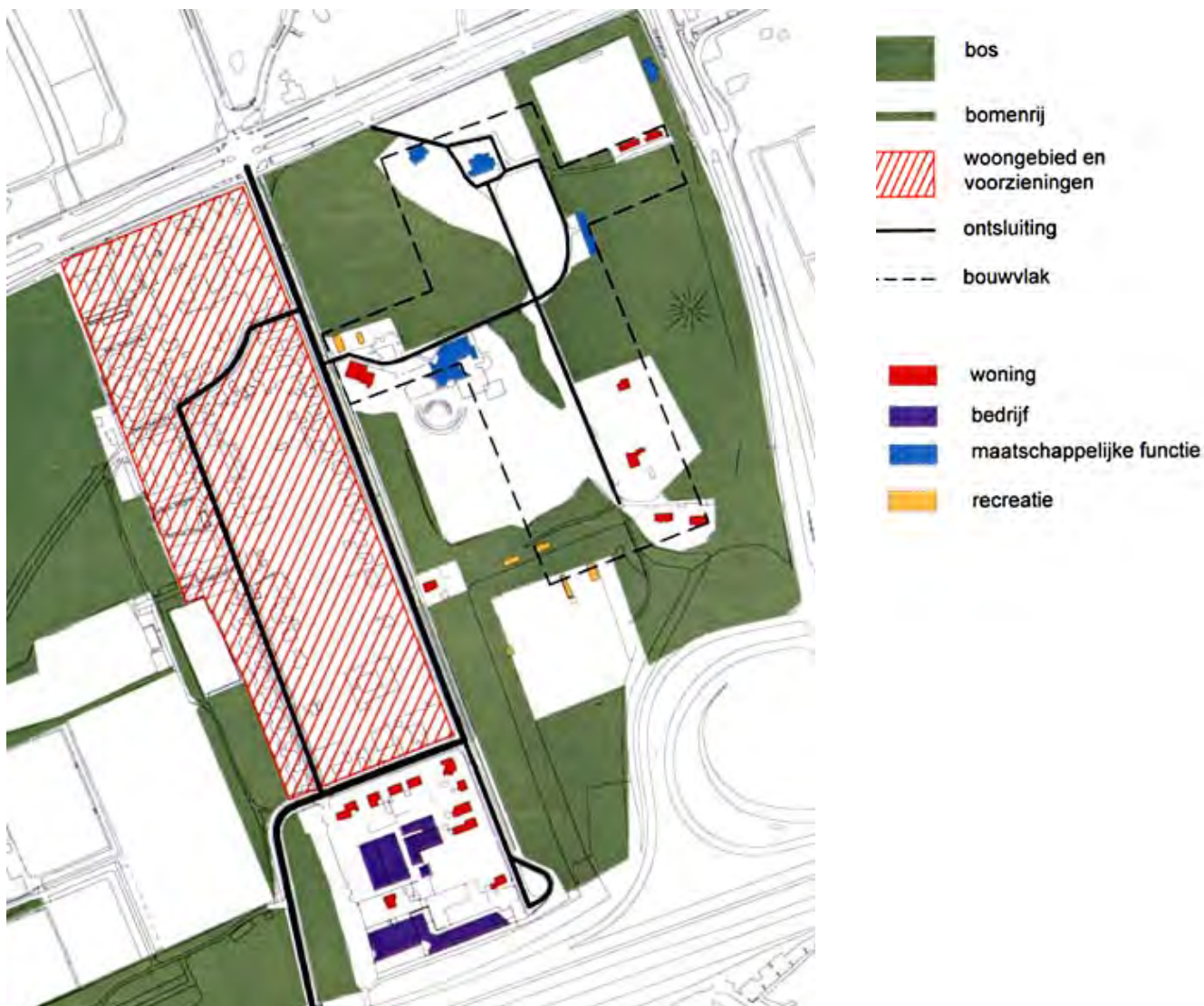
I

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Bij de beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur is onderscheid gemaakt in de gebieden, zoals weergegeven in de inleiding, zijnde:

- buitenplaats Oud Zandbergen;
- voormalige zandwinplaats;
- bestaande bedrijventerrein Huis ter Heide Zuid (met o.a. GSK).

Hierbij wordt niet alleen aandacht geschonken aan het huidige gebruik, maar tevens aan plannen en wensen voor de toekomst, zoals deze bij de eigenaren leven. In hoofdstuk 4 'Toekomstige situatie' worden deze wensen nader aangevuld en geconcretiseerd.



3.2.1 Buitenplaats Oud Zandbergen

De buitenplaats Oud Zandbergen betreft het gebied tussen de Amersfoortseweg, de Zandbergenlaan, de zandafgraving t.b.v. de aanleg van de A28 en de Prins Alexanderweg in Zeist. Het gebied is ruim 15 ha groot.

De oorspronkelijk veel grotere buitenplaats heeft met de komst van de A28 veel ruimte prijs moeten geven.

Op de buitenplaats zijn verschillende functies aanwezig, zowel in de bebouwing als op de gronden. Allereerst kent het complex de kantoorfunctie van het Kerkgenootschap der Zeven-de-Dags Adventisten (ZDA, tevens eigenaar). In het verleden hoorde bij dit genootschap ook een seminarie en jongensinternaat. Het gebouw van het jongensinternaat is nog aanwezig maar zal binnen afzienbare tijd worden afgebroken. Het genootschap heeft momenteel het hoofdgebouw in gebruik, maar vanwege de grootte en de onderhoudslasten ervan overweegt het kerkgenootschap een verzoek om gebruiksverandering teneinde dit gebouw als kantoorruimte te kunnen verhuren. Voor haar eigen kantoorfuncties zou het genootschap dan een nieuw en kleiner kantoorgebouw op het terrein willen realiseren. De voormalige oranjerie/kapel/koets-huis wordt niet meer als zodanig gebruikt. Ook dit pand wensen de ZDA bij een mogelijk verhuur te betrekken. Momenteel wordt ten behoeve van het kantoor aan de achterzijde van het landhuis geparkeerd. Hiertoe is een deel van het terrein ingericht. In de toekomst wenst men het parkeren minder zichtbaar te laten plaatsvinden, bijvoorbeeld binnen de randbeplantingen van de voormalige moestuin.



De voormalige moestuin was lange tijd vervangen door een boomkwekerij, maar ligt reeds enige jaren braak. Er wordt aan gedacht om dit terrein in de toekomst eventueel te gebruiken als scoutingterrein (in plaats van het zuidelijk afgegraven deel van het landgoed 'de Kuil' dat nu als zodanig in gebruik is). In de moestuin staat een voormalig wasserijgebouw, dat ten behoeve van de scouting kan worden opgeknapt.

Op het terrein van de buitenplaats zijn acht woningen aanwezig. Voor deze woningen geldt dat deze worden bewoond door leden van het genootschap die een sterke band met de buitenplaats hebben. ZDA is voornemens de woningen bij de voormalige moestuin in ieder geval te verwijderen. De vier woningen aan de rand van 'de Kuil', de nummers 18 k t/m n, wenst ZDA elders op het terrein te herbouwen wanneer deze om ruimtelijke redenen zouden moeten worden verwijderd. Bij één van de woningen, gelegen aan de zijentree van het park, is sprake van een bedrijf aan huis.



Basisschool gezien vanaf de zuidzijde

Bij deze zijentree is tevens een christelijke basisschool gelegen. Deze school maakt gebruik van omliggend grasland als spel- en sportterrein, een deel hiervan is als schooltuin ingericht. De toegang tot de school en de woningen die centraal in het park liggen gaat via de zijentree en de centrale as.

Het parkeren, halen en brengen ten behoeve van de school vindt plaats aan de voorzijde van het gebouw. Hiertoe zijn parkeerplaatsen ingericht. Het open terrein ten zuiden van de basisschool is in de periode april-september als kampeerterrein in gebruik, met ca. 15 kampeerplaatsen.

De zijentree wordt ook veel door recreanten, al dan niet per auto, gebruikt. Dit wordt, gezien de situatie bij de school, als een probleem ervaren.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in het zuiden van dit deelgebied (bij de zijentree) een aantal scoutinggebouwen is gesitueerd. Een aantal hiervan zal worden afgebroken.

3.2.2 De voormalige zandwinplaats

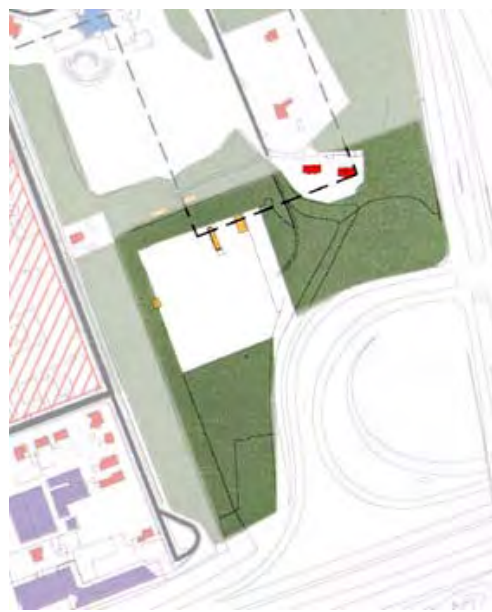
Dit gebied is gelegen tussen de (noordelijk op- en afrit van de) A28 de Zandbergenlaan en de Prins Alexanderweg en wordt ook wel "de Kuil" genoemd. Het omvat het zuidelijke deel (ca. 5 ha) van de overgebleven buitenplaats en is gebruikt als zandwinplaats voor de aanleg van de A28. Hierdoor is de ligging ca. 4 meter lager dan de buitenplaats.

Ook dit gebied is voor een groot deel in eigendom van het Kerkgenootschap der Zevende-Dags Adventisten, met uitzondering van enkele stroken grond langs de A28 en de Zandbergenlaan (in eigendom bij rijk en provincie).

Het gebied is voor een deel in gebruik als scoutingterrein. De bijbehorende scoutinggebouwen op en beneden het talud zullen, evenals de gebouwen bij de zijentree, worden afgestoten en afgebroken.

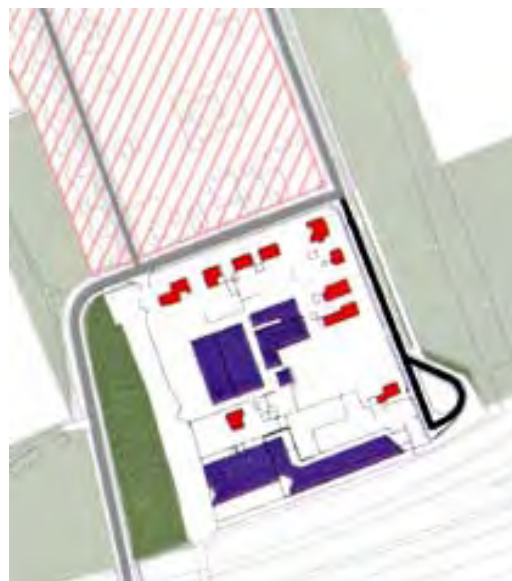
Ook zijn er een viertal huurwoningen langs de zuidzijde van de moestuin gesitueerd. Het is de bedoeling dat ook deze woningen worden afgestoten en afgebroken.

Voorts bestaat dit deelgebied vooral uit jonge bosopstanden en naaldbomen. Ten dele is deze beplanting aangelegd, op de hellingen is deze voor een deel spontaan ontstaan (berken en andere pioniersoorten).



3.2.3 *Huis ter Heide Zuid*

Het gebied Huis ter Heide Zuid kent behalve een aantal woningen langs de (Korte Poot van de) Korte Bergweg en de Prins Alexanderweg een aantal bedrijven waarvan GlaxoSmithKline (GSK) met afstand het grootst is. Dit bedrijf heeft een hoofdgebouw dat, met ca. 5 bouwlagen, ook vanaf de rijksweg A28, zeer goed zichtbaar is. Het bedrijf bevat in hoofdzaak kantoorruimte. De ontsluiting van het bedrijf geschiedt momenteel zowel aan de westzijde (Huis ter Heideweg) als aan de oostzijde (via de Prins Alexanderweg), zij het dat deze laatste ontsluiting een noodingang/-uitgang betreft en dus niet door het reguliere verkeer wordt gebruikt.



Tussen dit bedrijf GSK en de woonbebouwing aan de (Korte Poot van de) Korte Bergweg zijn enkele kleinere bedrijven gelegen. Een van de bedrijven, Cementbouw, staat leeg en voor het terrein wordt een nieuwe bestemming gezocht. Tussen deze bedrijven bevinden zich twee vrijstaande woningen.

De ontwikkelingsplannen voor dit gebied hebben als gevolg dat het voortbestaan van deze woningen onder druk komt. Daarbij moet worden aangetekend dat één van beide woningen cultuurhistorische waarde bezit en (nog) is aangemerkt als gemeentelijk monument.

3.3 Natuur en landschap

De ondergrond van Oud Zandbergen maakt deel uit van de Utrechtse Heuvelrug en kent een overwegend zandig en droog karakter.

De buitenplaats Oud Zandbergen is gelegen op grofzandige fluvioglaciale afzettingen met grind. In deze relatief arme bodem is het materiaal plaatselijk zwak lemig. Dit is herkenbaar in de bossamenstelling van in hoofdzaak naaldbomen, eiken en beuken.



Bestaande groenvoorzieningen

Het landschapspark van Oud Zandbergen bestaat uit een lanenstelsel, bosgebied met rondwandelingen, vijver en ijskelder en uit enkele open terreinen (zie ook paragraaf 3.2). Deze open terreinen hebben het karakter van een bomenweide en zijn gelegen om het landhuis, ter plaatse van de voormalige moestuin en ter plaatse van de basisschool. In het verleden maakte ook een boerderij met weide en bouwland deel uit van de buitenplaats. Hiervan resteert de weide waarin nu de basisschool is gelegen.

De begroeiing op het (bedrijfs)terrein van Huis ter Heide Zuid is beperkt tot de bebouwingsranden en tuinen en bestaat uit enkele bomen, grasruigtes en struiken.

Hoewel het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (zie hoofdstuk 2) is er op de buitenplaats, of directe omgeving daarvan, wel een aantal planten en dieren aangetroffen die vermeld moeten worden. Met name de aandachtsoorten (o.a. Rode Lijst, Flora en Faunawet, Habitatrichtlijn) zijn hierbij van belang.

Voor wat betreft de inventarisatie van de aanwezige (beschermde) plant- en diersoorten in het plangebied is door Grontmij Advies & Techniek in februari 2004 en 'Quickscan natuurtoets Oud-Zandbergen e.o.' opgesteld.

Deze globale natuurtoets bevat een inventarisatie van natuurgegevens en zal ook als basis voor eventuele ontheffingsaanvragen in het kader van de Flora en Faunawet gaan dienen.

De onderzochte soortgroepen zijn planten, broedvogels, zoogdieren, amfibieën, dagvlinders en libellen. Daarbij is gebruik gemaakt van een veldinventarisatie van het gebied door het bureau Waardenburg uit 2002 en enkele recentere veldbezoeken.

Het zuidelijk deel van de buitenplaats, de locatie voor de autoboulevard, valt buiten het onderzoeksgebied van bureau Waardenburg. Op grond van de aard van het terrein zal het voorkomen van plant- en diersoorten naar verwachting beperkt zijn tot meer algemene soorten. Dit neemt niet weg dat ook alle voorkomende zoogdieren, vogels en amfibieën, wel beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet.

Naar aanleiding van de Quick-scan heeft een nadere inventarisatie voor het in beeld brengen van de populatie vleermuizen en hun zomerverblijven plaatsgevonden (Buro Zoon, juli 2004). In het volgende worden de bevindingen van het onderzoek en de diverse veldbezoeken kort samengevat.

Flora

Het grootste deel van de buitenplaats bestaat uit goed ontwikkeld oud beukenbos, waarvan de oudste bomen dateren uit 1850. De structuur is redelijk goed ontwikkeld met regelmatige verjonging van voornamelijk beuk.

De struiklaag is beperkt ontwikkeld tot opslag van Amerikaanse vogelkers, lijsterbes en esdoorn. De kruidlaag is spaarzaam ontwikkeld als gevolg van de aanwezige strooisellaag en beschaduwing. Er is vrij veel dood hout aanwezig.

Op het zuidelijke deel van het landgoed, daar waar de autoboulevard zal worden ontwikkeld, is sprake van bospercelen met bomen van variërende leeftijd. Op de helling bevindt zich matig oud spontaan ontwikkeld gemengd bos. Een kruidlaag ontbreekt hier nagenoeg. In het zuidelijke deel van het afgegraven terrein staat relatief jong dicht dennenbos. Aansluitend aan de oprit van de A28 tenslotte staat een jonge aanplant van zomereik met spontane opslag van lijsterbes en Amerikaanse vogelkers.

In ecologisch opzicht worden enkele vegetaties als meest waardevol aangemerkt deze zijn: de verwilderde moestuin met soortenrijke en ruige mantel- en zoomvegetaties, droge schrale maar soortenrijke grasbermen langs wegen, kruidenrijke en structuurrijke droge heide langs de rijksweg, soortenrijke zoomvegetatie in bosranden en delen oud loofbos met rijke ondergroei.

Vooraf in de grasbermen en bosranden langs aanliggende wegen, de Amersfoortseweg, de Zandbergenlaan en de oprit van de A28 zijn verschillende aandachtsoor-

ten, zoals het hazepootje, stijf havikskruid, hengel, pilzegge, wilde peen en reukgras waargenomen. Deze aandachtsoorten zijn landelijk algemeen en niet beschermd (Flora en Fauna) of bedreigd (Rode lijst). Ditzelfde geldt voor de gewone salomonszegel die in het centrale deel van het landgoed voorkomt.

Op de buitenplaats komen enkele beschermde soorten voor.

De Brede wespenorchis groeit op de rand van een oud bosgroeiplaats aan de Zandbergenlaan. Deze soort is niet zeer zeldzaam in de hoge zandgebieden.

Het muurhavikskruid komt voor in het noord-westelijke oude bosgebied van de buitenplaats. Deze soort is erg kwetsbaar en nieuwe biotopen worden pas na tientallen jaren gekoloniseerd. De groeiplaats dient daarom beschermd te worden.

Vermelding verdient ook het akkerklokje, een beschermde soort (Flora en fauna-wet), dat voorkomt in het zuidelijke deel van het landgoed en aan het zuidelijke einde van de Prins Alexanderweg, aan de rand van het talud naar de A28. De aanwezigheid van deze soort kan worden toegeschreven aan het zand dat, vermoedelijk ten behoeve van aanleg van de verkeerslus, is opgebracht. Voor het overige worden de bevindingen ten aanzien van de vegetatie van de Quick-scan op hoofdlijnen bevestigd.

Bij recent veldbezoek in het kader van vleermuisonderzoek zijn tevens minder algemene soorten van oud bos zoals lelietje der dalen, kraailook en wilde hyacint aangetroffen. Het voorkomen van heidesoorten in de bossen wijzen op voedselarme omstandigheden, hetgeen bijzonder is.

Fauna

In het plangebied, zowel op de buitenplaats als in Huis ter Heide, zijn diverse soorten zoogdieren waargenomen zoals konijn, mol, egel, rosse woelmuis, ree en eekhoorn.

In het verleden (1991) is ook de boommarter waargenomen, maar dit is niet bevestigd door nieuwe waarnemingen.

Op de buitenplaats is daarnaast het voorkomen van algemene muizensoorten als bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis en veldmuis aannemelijk.

Het noordelijk deel van de buitenplaats is erg belangrijk voor vleermuizen als jachtgebied. Daarbuiten zijn ze wel aanwezig, maar minder.

In het gebied zijn zeven soorten jagende vleermuizen waargenomen: baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en de ruige dwergvleermuis. Vleermuizen leven van insecten en jagen hierop langs lanen en bosranden. Deze randen zijn niet alleen van belang voor het voorkomen van insecten maar ook voor de oriëntatie van vleermuizen.

Algemene soorten als de laatvlieger en de dwergvleermuis leven hoofdzakelijk in aangrenzende woongebieden, zoals Huis ter Heide, of vrijstaande gebouwen.

Een minder algemene soort is de baardvleermuis. Deze leeft 's zomers in bomen, hier worden de jongen grootgebracht, en overwintert vermoedelijk in de hiertoe opgeknapt ijskelder die in het oostelijke deel van het landgoed is gelegen. In deze kelder overwinteren tevens watervleermuis, franjestaart en de gewone grootoorvleermuis.

Omdat in de Quick-scan niet kon worden aangegeven in hoeverre zich op de buitenplaats zomerverblijfplaatsen van vleermuizen, bijvoorbeeld in oude bomen, voorderen is hiernaar in voorjaar 2004 nader veldonderzoek verricht. Tijdens het recente veldonderzoek door Buro Zoon zijn vooral jagende laatvliegers, gewone dwergvleermuizen en baardvleermuizen waargenomen. Waarschijnlijk zit in één van de bomen juist ten noorden van de basisschool een kraamkolonie van baardvleermuizen.

Alle genoemde zoogdieren zijn beschermd in het kader van de Flora en faunawet. De aanwezige vleermuizen hebben een extra beschermingsstatus als bijlage IV soort van der Habitatrichtlijn. De rosse vleermuis staat daarnaast nog vermeld als bedreigde soort op de Oranje lijst van de provincie Utrecht.

In het plangebied komt geen open water voor, dat geschikt is voor de voortplanting van amfibieën. De poel in het oostelijke deel van het landgoed staat meestal droog, is dichtgegroeid met bamboe en is permanent beschaduwd. Behalve de gewone pad zijn er dan ook geen amfibieën waargenomen.

Door Buro Zoon zijn, ter inventarisatie van vleermuizen, wel sporen van de hazelworm aangetroffen op een drietal plekken in het plangebied. Dit wordt bevestigd door bewoners van het gebied. Tijdens het veldonderzoek is één volwassen hazelworm gevonden in de bosstrook die is gelegen tussen Prins Alexanderweg en de grote weide ten zuiden van de basisschool.

Deze hagedisoort leeft in ruig, half open terrein. Dit komt overeen met de gevonden sporen, namelijk in de voormalige moestuin, de open boszone langs de Prins Alexanderweg en op een open perceeltje zuidelijk in 'de Kuil'. Deze reptielensoort is beschermd op grond van de Flora en faunawet.

In het plangebied is een inventarisatie uitgevoerd naar broedvogels. Op de buitenplaats zijn minder algemene soorten zoals appelvink, boomklever, glanskop, groene specht, grote bonte specht en bosuil waargenomen. De in het verleden aangetroffen kleine bonte specht mag vermoedelijk eveneens tot de regelmatige broedvogels worden gerekend. Deze vogels zijn beschermd in het kader van Flora en faunawet, de groene specht staat zowel op de landelijke Rode lijst als de provinciale Oranje lijst als (potentieel) bedreigde soort. Daarnaast komen tal van meer algemene broedvogels op het terrein voor.

Door bureau Waardenburg is veldonderzoek uitgevoerd naar dagvlinders voor het plangebied en omgeving. De belangrijkste vlinderbiotopen in het gebied zijn de brede bermen van de A28 en de Amersfoortseweg. Daarbij zijn geen specifieke waarnemingen in het plangebied zelf gedaan. Dit hangt vermoedelijk samen met het beperkte aanwezige open terrein. Wel is onlangs, voorjaar 2004, bij veldbezoek het Icarusblauwtje waargenomen. Dit is een minder algemene soort, maar zonder beschermde status.

Op de buitenplaats gaat vooral de aandacht uit naar de betekenis van het oude bos als waardevolle groeiplaats, oude bomen voor broedvogels en vleermuizen, waarbij de ijskelder een belangrijke overwinterplaats blijkt voor diverse soorten, en overgangsbieden voor soorten als de hazelworm.

De natuurwaarden op het terrein van de autoboulevard en het bedrijventerrein Huis ter Heide Zuid zijn beperkt tot (zeer) algemene soorten.

3.4 Waterhuishouding

Grondwatersysteem

Grondwater is de grondstof voor drinkwater en voor natuurwaarden. Regenwater dat in de bodem infiltreert, legt een afstand af van soms vele kilometers tot het aankomt op de plaats van de winning of in natuurgebied.

De hydrologie wordt grofweg onderscheiden in het grondwatersysteem en het oppervlakte-watersysteem. Het grondwatersysteem in de regio bestaat uit het groot-schalige inzigtgebied van de Utrechtse Heuvelrug en de kwelgebieden op de overgang van de heuvelrug naar het stroomdal van de Kromme Rijn. De Kromme Rijn is tevens de grens van het Heuvelrugstelsel met het ten westen hiervan gelegen systeem van de Rijn en het Amsterdam-Rijnkanaal. Onder dit systeem door loopt nog wel een diepe grondwaterstroom van de Heuvelrug naar de Midden-Betuwe, waar dit grondwater de lage komgronden tussen Culemborg en Geldermalsen voedt.

Het plangebied is gelegen in het inzigtgebied van de Utrechtse Heuvelrug. Dit betekent dat sprake is van een zandige en doorlatende ondergrond met een vrij diepe grondwaterstand. De gemiddelde hoogte grondwaterstand in het plangebied ligt op 3,0 +NAP.

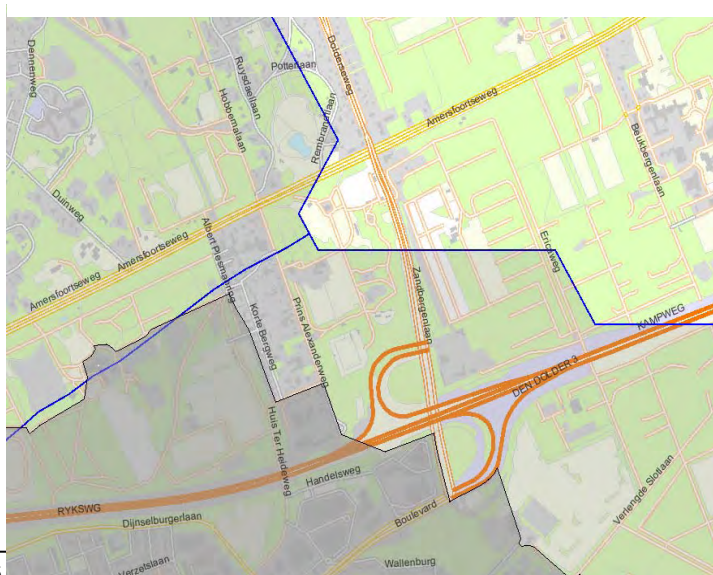
Gemeld moet nog worden dat het plan is gelegen binnen de 100 jaarszone van het waterwingebied van het station Bergweg. Waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarsaandachtsgebied heten samen de 100-jaarszone.

Waterwingebied

De plaats waar het grondwater wordt opgepompt, heet waterwingebied. De oppervlakte varieert van een kwart hectare tot zo'n zeven hectare. In het gebied liggen de waterwinputten. Het waterwingebied is eigendom van het waterleidingbedrijf. Hoe diep het water wordt gewonnen, hangt af van de kwaliteit en de stroming van het grondwater.

Zeist is een zeer kwetsbare winning. De provincie legt bedrijven, particulieren en andere gebruikers in dit gebied extra strenge regels op om vervuiling van grondwater en bodem te voorkomen. In waterwingebieden zijn alleen inrichtingen toegestaan die direct met de waterwinning te maken hebben. Alle andere inrichtingen zijn verboden.

Grondwaterbeschermingsgebied (donker gekleurd) en 100 jaar aandachtsgebied (binnen blauwe lijn).



Grondwaterbeschermingsgebied

Rond het waterwingebied ligt een grondwaterbeschermingsgebied. De begrenzing heeft te maken met de stroming van het grondwater en zichtbare grenzen in het veld, zoals perceelsgrenzen, sloten en wegen. In Zeist gelden afwijkende regels voor het grondwaterbeschermingsgebied. Met name bij de hervestiging van bedrijven.

Risicovolle bedrijven mogen zich niet in grondwaterbeschermingsgebieden vestigen. Risicovolle bedrijven die er al gevestigd zijn, moeten extra maatregelen treffen om het risico van bodembedreigende stoffen tot een minimum te beperken. De gemeente regelt dit in de milieuvergunning.

Ruwweg is het grondwaterbeschermingsgebied één tot drie kilometer breed. In dat gebied is men beducht voor verontreinigingen.

Het 100-jaarsaandachtsgebied is de ruimste zone. Het plangebied Oud Zandbergen is binnen deze zone gelegen.

De 100-jaarsaandachtsgebieden gelden in beleidstermen als 'kwetsbaar' tot 'zeer kwetsbaar'. De kleilaag die het grondwater beschermt, is niet of nauwelijks aanwezig. Daardoor kunnen vervuilingen gemakkelijk bij de putten komen.

In het 100-jaarsaandachtsgebied gelden geen extra regels voor inrichtingen. De gemeente ziet erop toe dat bedrijven goede bodembeschermende maatregelen treffen. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan beoordeelt de gemeente of bedrijven zich in het gebied mogen vestigen. Dit betekent dat voor dit plangebied, bij de vestiging van bedrijven, via bouw- en milieuvergunning mogelijk extra bodembeschermende eisen aan de bedrijven worden gesteld.

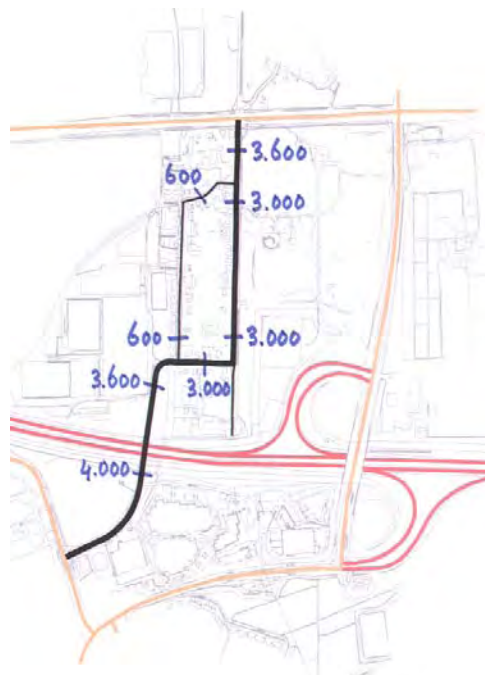
Oppervlaktewatersysteem

Onder meer de uitbreidingen van Zeist, ook in lager gelegen gebieden, hebben echter 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 de uittreding van kwelwater afgenomen. Het is daarom van belang dat met name in inrijgebieden zoals op de Heuvelrug zoveel mogelijk hemelwater de kans krijgt naar het grondwater weg te zijn.

De beoogde ontwikkeling kan daarop inspelen, door zoveel mogelijk (schoon) regenwater etc. ook daadwerkelijk via bodem te laten inrijen.

3.5 Verkeersaspecten

Huis ter Heide wordt in hoofdzaak ontsloten door de Huis ter Heideweg en de Prins Alexanderweg.



Huidige etmaalintensiteiten van verschillende wegen binnen Huis ter Heide.

Bron: Goudappel Coffeng

De bewoners van Huis ter Heide hebben in diverse overleggrondes aangegeven veel en langdurig overlast te ervaren van het verkeer op de (Korte Poot van de) Korte Bergweg en de Prins Alexanderweg.

In een recent door Goudappel Coffeng uitgevoerd verkeersonderzoek (Verkeersonderzoek Oud Zandbergen Zeist, april 2004) is de bovenstaande geschetste (verkeers)belasting bevestigd.

Uit dit onderzoek blijkt dat het aandeel van het doorgaande verkeer op de Huis ter Heideweg (ter hoogte van de A28) gemiddeld 59% van het totaal van 4000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) bedraagt. Dit is gedurende de spits iets meer geconcentreerd in vergelijking met de overige delen van een gemiddelde werkdag. Het overige verkeer bestaat voor 18% uit verkeer van of naar GSK en voor 23% uit verkeer van of naar andere bestemmingen in Huis ter Heide (woningen, sportvelden, school).

Voor de Prins Alexanderweg (ter hoogte van de Amersfoortseweg) geldt dat het aandeel van het doorgaande verkeer gemiddeld 65% van een totaal van 3600 mvt/etm bedraagt.

Op de Huis ter Heideweg en de Prins Alexanderweg is derhalve sprake van ongeveer 2.300 doorgaande ritten per etmaal.

Voorts blijkt dat GSK voor een verkeersproductie van ruim 1.000 mvt/etm zorgt. Hiervan rijdt ongeveer 30% door Huis ter Heide van/naar de Amersfoortseweg. De overige functies (wonen, onderwijs, sport) produceren per etmaal ongeveer 1.800 ritten (50% van/naar Amersfoortseweg en 50% van/naar de Huis ter Heideweg).

Uit ditzelfde onderzoek blijkt bovendien dat ongeveer 4% van alle verkeer dat het plangebied binnenkomt uit vrachtverkeer (met name bussen) bestaat. Ten opzichte van Huis ter Heide is dit voor 95% doorgaand vrachtverkeer.

Openbaar vervoer

Door Huis ter Heide rijden de volgende lijnbussen: lijn 52 tussen Amersfoort en Utrecht vv, lijn 56 tussen Amersfoort en Wijk bij Duurstede via Zeist busstation en station Driebergen-Zeist, lijn 59 tussen Hilversum en Zeist busstation via Den Dolder.

Wat betreft de busdiensten die Huis ter Heide aandoen geldt het volgende.

Dagelijks rijden 150 lijnbussen en gemiddeld 50 remisebussen door het woongebied. De praktijk leert namelijk dat naast lijnbussen ook lege bussen van en naar de remise van deze route gebruik maken. In het spitsuur kan de busintensiteit daardoor oplopen tot 10 of meer bussen per uur.

Met Connexxion is afgesproken dat de remiseritten via de Zandbergenlaan - Dijnsselburgerlaan of de Panweg - Dijnsselburgerlaan zullen gaan lopen. Dit is via het interne communicatiesysteem van Connexxion aan de chauffeurs kenbaar gemaakt en onlangs weer herhaald, naar aanleiding van de recente klachten uit Huis ter Heide.

4 BEOOGDE SITUATIE

4.1 Inleiding

Op basis van voorgaande beschrijvingen en analyse wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het voorgestane beleid en inrichting van het plangebied Oud Zandbergen e.o. Vervolgens worden de beoogde ontwikkelingen in de drie deelgebieden beschreven, i.c. de herinrichting van de buitenplaats Oud Zandbergen, de vestiging van een autoboulevard op Oud Zandbergen zuid en de herstructurering en ontsluiting van Huis ter Heide Zuid.

4.2 De ruimtelijke structuur

Op grond van de belangrijkste ruimtelijke structuren in hoofdstuk 3, de visie Oud Zandbergen en andere relevante rapporten (zoals het Beheer en ontwikkelingskader Oud Zandbergen van de Grontmij b.v) is voor het totale plangebied een toekomstige ruimtelijke structuur opgesteld. In bijgaande figuur is de hoofdstructuur van plangebied en omgeving weergegeven. Met name het boskarakter van het gebied is van groot belang. Bedrijventerrein, woongebied en andere functies worden steeds in bosgebieden en lanenstelsels ingebed. Het is van belang dat ook in de toekomst de verschillende gebieden ruimtelijk door groen van elkaar gescheiden worden en dat de continuïteit van bosranden en bermen steeds herkenbaar blijft. In het algemeen geldt dat de bermen langs de A28 als waardevol worden gezien. Vanaf de A28 en de viaducten over de rijksweg zijn deze bermen, met hun specifieke heidevegetatie ook een beeldbepalend element. Vanuit beeld en vanuit ecologisch oogpunt wordt extensief beheer voorgestaan. In de inrichting van het gehele gebied langs de A28 zal dit een rol gaan spelen. De bermen moeten het ruimtelijke beeld ondersteunen. De te realiseren ontsluitingsweg zal qua profielopbouw en inrichting van het profiel met dit aspect rekening houden. Dit betekent dat gestreefd wordt de bermen te vrijwaren van bebouwing.

Om die reden wordt het zogenaamde 'landmark' kantoor (in het verlengde van het huidige GSK gebouw) ter plaatse van de huidige keerlus gedacht. Hierdoor hoeft het talud niet of nauwelijks te worden aangetast. Vanaf de A28 en vanaf de viaducten Zandbergenlaan, Huis ter Heideweg blijft het ruimtelijke beeld overeind. Namelijk door een doorgaande hoog opgaand talud van heidebeplanting, met boven op het talud het GSK en het 'landmark' kantoor.

Voor de buitenplaats Oud Zandbergen, als belangrijk onderdeel van de hoofdstructuur, geldt in ieder geval behoud en herstel van het buitenplaatskarakter.

De autoboulevard wordt ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg, die aansluit op de Zandbergenlaan. In de inrichting van het gebied is uitgegaan van een aansluiting van de genoemde nieuwe ontsluitingsweg op de Huis ter Heideweg, direct

noordelijk van het GSK gebouw. De verkeersstructuur wordt zodanig vorm gegeven dat het doorgaande verkeer gebruik zal maken van de nieuwe ontsluiting. Alleen bestemmingsverkeer, van en naar het woongebied, zal nog gebruik maken van de woonstraten Prins Alexanderweg en de Korte Bergweg (zie navolgende paragraaf).



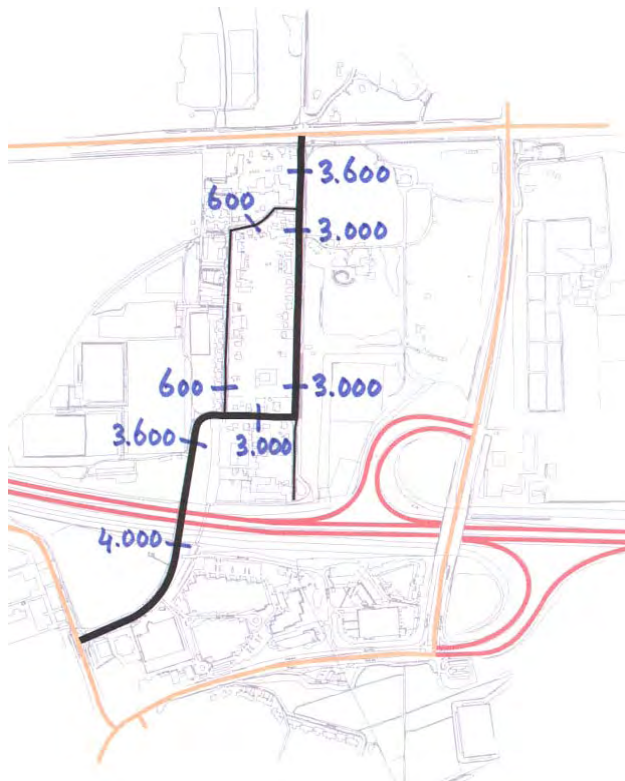
Ruimtelijke structuur

Het merendeel van de landschappelijke aspecten wordt in de beschrijving van navolgende deelgebieden aan de orde gesteld.

4.3 Verkeerstructuur

De verkeersstructuur heeft in dit plangebied specifieke aandacht.

Door het bureau Goudappel en Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd (Ver-



Huidige etmaalintensiteiten van verschillende wegen binnen Huis ter Heide.

Bron: Goudappel Coffeng

keersonderzoek Oud Zandbergen Zeist, 14 april 2004). De bestaande situatie is in beeld gebracht, dat wil zeggen de bestaande verkeersintensiteiten in en rondom het plangebied en de hoeveelheid doorgaand verkeer (zie ook hoofdstuk 3).

Duidelijk is dat sprake is van relatief veel doorgaande verkeersbewegingen over de (Korte Poot van de) Korte Bergweg en de Prins Alexanderweg. Uit genoemd onderzoek blijkt dat ca. 2.300 mvgtg/uur moeten worden aangemerkt als doorgaanderitten over de Prins Alexanderweg en Huis ter Heideweg.

Naar aanleiding van de beoogde ontwikkelingen is in hetzelfde onderzoek een aantal verkeersmodellen onderzocht die de effecten van de verschillende ontsluitingsstructuren voor Huis ter Heide en Oud Zandbergen in beeld brengen.

In totaal zijn van vier mogelijke ontsluitingsvarianten de verkeerseffecten bepaald, te weten:

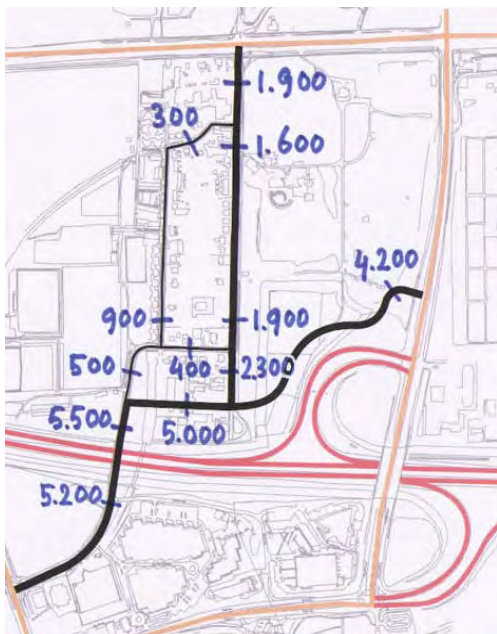
Variant 1: er wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd die op de Huis ter Heideweg, de Prins Alexanderweg en de Zandbergenlaan aansluit. De (Korte Poot van de) Korte Bergweg krijgt een ondergeschikte aansluiting op de Huis ter Heideweg.

Variant 2: als variant 1, waarbij het noordelijke gedeelte van de Huis ter Heideweg geknipt wordt (afgesloten voor autoverkeer). Hierdoor wordt doorgaand verkeer via de zogenaamde 'Korte Poot' onmogelijk. Er blijft wel doorgaand verkeer via de nieuwe ontsluitingsweg en de Prins Alexanderweg mogelijk.

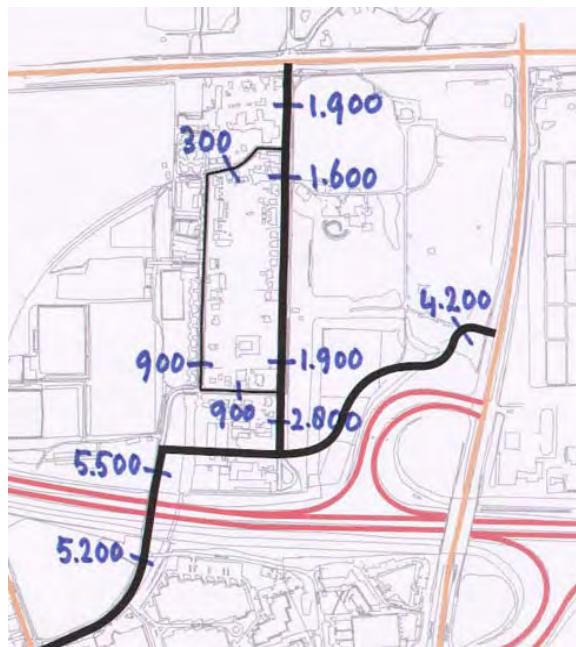
Variant 3: in deze variant is geen doorgaande verbinding meer mogelijk tussen het woongebied van Huis ter Heide richting de Huis ter Heideweg. Er komt wel een nieuwe verbinding van de Huis ter Heideweg naar de Zandbergenlaan, maar zonder aansluiting op de Prins Alexanderweg en de Korte Bergweg.

Variant 4: de nieuwe ontsluitingsweg wordt alleen aangesloten op de Huis ter Heideweg en wordt niet aangetakt op de Prins Alexanderweg. Het noordelijke gedeelte

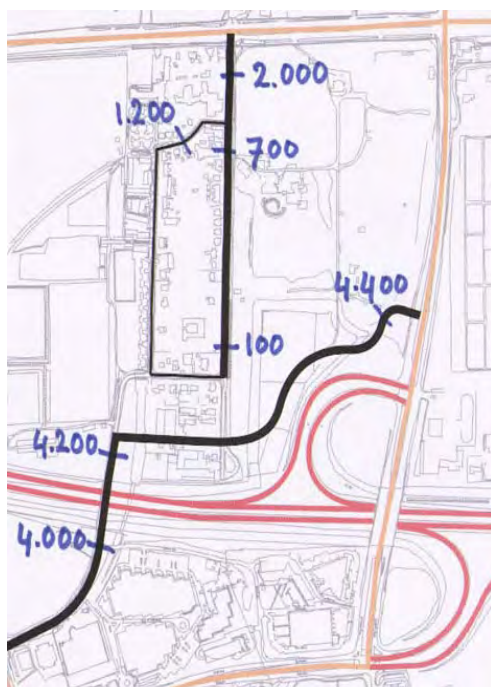
van de Huis ter Heideweg blijft open voor autoverkeer als verbinding naar het woongebied Huis ter Heide.



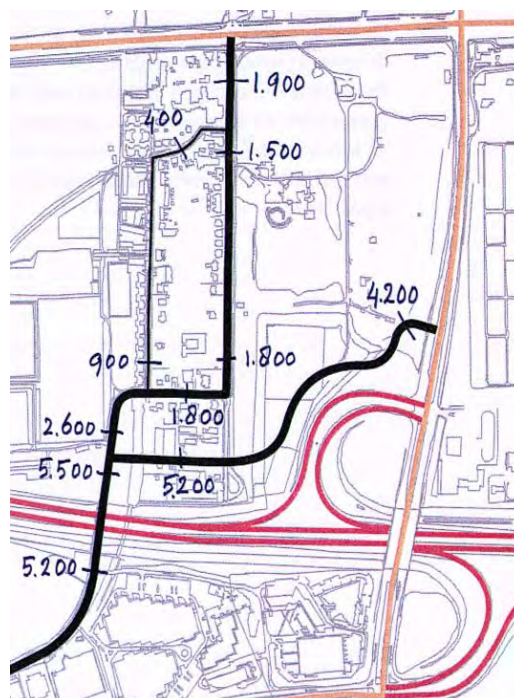
Eerste inrichtingsvariant



Tweede inrichtingsvariant



Derde inrichtingsvariant



Vierde inrichtingsvariant

In bijgaande figuren is het effect van de varianten op de verkeersbelasting in het plangebied aangegeven.

De nieuwe ontsluitingsweg tussen de Huis ter Heideweg en de Zandbergenlaan draagt zorg voor een verbetering van het verkeersklimaat op de (Korte Poot van de) Korte Bergweg en de Prins Alexanderweg.

Het spreekt voor zich dat de derde verkeersvariant de grootste vermindering van de verkeersintensiteiten in de woonbuurt tot gevolg heeft. In die variant moet het bestemmingsverkeer van en naar de woonbuurt altijd rijden via de Zandbergenlaan en de Amersfoortseweg. In de samenspraakbijeenkomsten heeft het merendeel van de bewoners aangegeven geen voorstander te zijn van deze verkeersoplossing.

Dit bestemmingsplan laat de keuze van zowel variant 1 als variant 4 toe. Doordat in variant 1 de (Korte Poot van de) Korte Bergweg een zeer ondergeschikte aansluiting krijgt op de Huis ter Heideweg zal op genoemde weg het verkeersklimaat sterk verbeteren. Tegelijkertijd blijft een goede bereikbaarheid van de woonbuurt Huis ter Heide gewaarborgd. Het busverkeer zal via de nieuwe ontsluitingsweg en de doorgetrokken Prins Alexanderweg rijden.

Ten opzichte van variant 2 wordt het verkeer beter verspreid over de wegen.

In de tweede variant is, ten opzichte van de eerste variant, sprake van een hogere verkeersbelasting op een deel van de (Korte Poot van de) Korte Bergweg en de doorgetrokken Prins Alexanderweg.

In de vierde variant zal een deel van het doorgaande verkeer gebruik blijven maken van de oude route en via de (Korte Poot van de) Korte Bergweg blijven rijden. Hierdoor blijft sprake van een grotere verkeersbelasting op de (Korte Poot van de) Korte Bergweg ten opzichte van variant 1. Nadeel van deze variant is verder dat het busverkeer gebruik moet blijven maken van de oude route. Doordat er bussen moeten blijven rijden via bijvoorbeeld de (Korte Poot van de) Korte Bergweg is het moeilijk om verkeersremmende maatregelen te treffen voor autoverkeer. De maatregelen moeten immers zodanig zijn dat de bus er altijd nog goed langs en/of overheen kan. Voordeel is dat het zuidelijke deel van de Prins Alexanderweg beduidend minder verkeer krijgt te verwerken ten opzichte van variant 1.

Beide varianten kennen hun voor- en nadeel maar vormen een verbetering ten opzichte van een autonome situatie. In beide gevallen wordt namelijk de verkeersbelasting op de doorgaande verbinding in Huis ter Heide zuid verminderd.

Dit bestemmingsplan maakt beide ontsluitingsvarianten mogelijk.

In samenhang met de planuitwerking voor het uitwerkingsgebied zal een keuze uit de varianten 1 en 4 gemaakt.

De beoogde verkeersstructuur vormt een belangrijk onderwerp van de verschillende insprekers op dit bestemmingsplan. In de beantwoording van de zienswijzen is de argumentatie voor variant 1 en 4 nogmaals uiteen gezet. Volledigheidshalve wordt dan ook verwezen naar de nota van zienswijzen. Eveneens is daarin een bijlage opgenomen, waaruit de hiervoor gepresenteerde verkeersintensiteiten kunnen worden herleid.

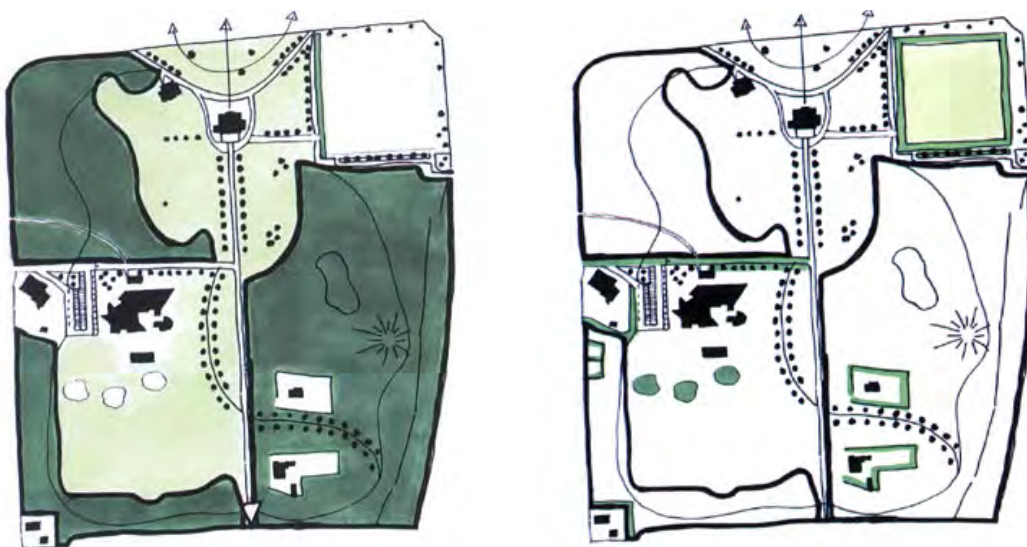
4.4 De buitenplaats Oud Zandbergen

Op hoofdlijnen zijn de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten het vertrekpunt voor het wensbeeld voor de ruimtelijke opbouw. De gewenste uitstraling is 'kwaliteit door soberheid'.

Om dit te bereiken worden verschillende maatregelen voorgestaan, zoals het plegen van achterstallig onderhoud aan bos, het vrijmaken van entrees van rommelige elementen, aan het zicht onttrekken van rommelige bouwsels door het maken van kamers van taxushagen, etc., etc.

In het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in de toelichting uitgebreid aandacht besteed aan diverse inrichtingsvraagstukken en maatregelen. Aangegeven was bijvoorbeeld waar een afscherming via taxushagen etc. vorm kon krijgen etc. De gemeentelijke Monumentencommissie en de Rijksdienst voor Monumentenzorg hebben beide gepleit voor een bestemmingsplan, waarin meer de nadruk ligt op de ruimtelijke kaders en in mindere mate op de specifieke inrichting van het gebied in de vorm van beplantingen etc. Tegelijkertijd is gevraagd om de beschermde status van de buitenplaats beter in het bestemmingsplan te verankeren. In dat geval wordt ook duidelijker dat alle maatregelen en aanvragen op de buitenplaats, binnen de aangegeven beschermde status, voor advies aan de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijksdienst worden voorgelegd. Beide instanties kunnen in dat geval haar toetsende en adviserende rol in alle vrijheid nog uitoefenen, zonder nu al gebonden te zijn aan maatregelen of voorstellen die in de toelichting van het voorontwerp waren opgenomen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is op dat onderdeel dan ook aangepast. In navolgende toelichting wordt veel eer ingegaan op de ruimtelijke hoofdlijnen en in mindere mate op de inrichtingsvraagstukken. Ook is op de plankaarten in de planvoorschriften de beschermde status van de buitenplaats tot uiting gebracht. Tot slot is niet langer een koppeling gelegd tussen het Beeldkwaliteitsplan en de beschermde buitenplaats.



Structuurdragers buitenplaats

Bron: Beheers- en Ontwikkelingskader Grontmij b.v.

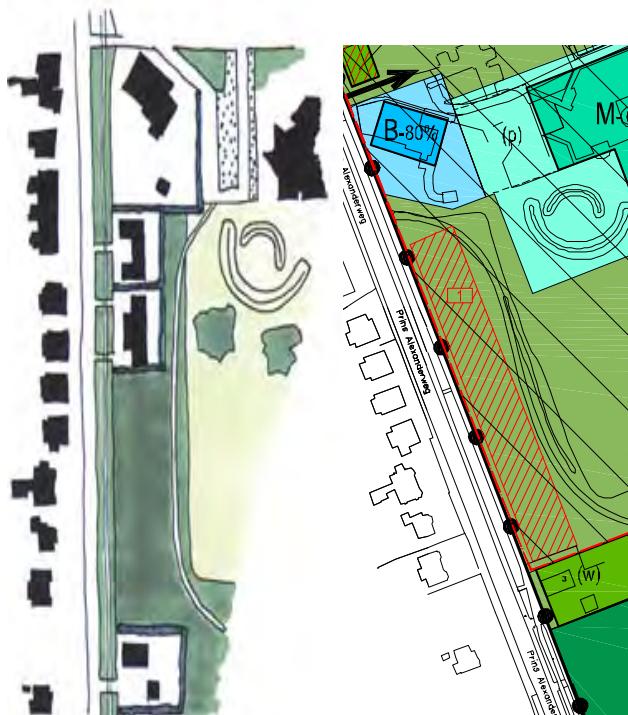
De structuurdragers van het landgoed zijn elementen uit de Engelse landschapstijl die kenmerkend zijn voor Oud Zandbergen en die ook in de verdere ontwikkelingen versterkt zullen worden. Deze zijn: weides met solitairen of boomgroepen of groepen van rododendrons, de vijver, glooiend bos en gebogen lanen. Daarnaast zijn de zichtas, enkele rechte lanen en de hiërarchie van kamers met strak geschoren hagen uit de Franse tijd. Bijzondere elementen zijn voorts uiteraard de villa zelf en de ijskelder, gelegen in een uitzichtheuvel.

Diverse maatregelen zoals het plegen van (achterstallig) onderhoud, herstel van paden, aanbrengen van taxushagen en beplantingen e.d. kunnen binnen de buitenplaatsbestemming plaats vinden. In verband met de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van het park zijn diverse herinrichtingsmaatregelen aan een aanlegvergunning gebonden. Daarnaast is de beschermde status van de buitenplaats op de plankaart aangegeven en in de voorschriften vastgelegd. Concreet betekent dit dat aanvragen voor bebouwing/verbouwing, kapvergunningen, inrichtingsmaatregelen in de vorm van herplant, aanplant etc. binnen de aangegeven wettelijk beschermde status voorgelegd worden aan de Rijksdienst voor Monumentenzorg en de gemeentelijke monumentencommissie.

De belangrijkste ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan op de buitenplaats mogelijk maakt zijn als volgt.

Bebouwingsmogelijkheden.

De gemeente heeft in samenwerking met de eigenaar van de gronden (ZDA) recentelijk een 'Beheer- en Ontwikkelingskader' voor de buitenplaats opgesteld, waarin meer ingrijpende ontwikkelingen aan de orde zijn die vragen om een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing.



Wanneer de autoboulevard wordt gerealiseerd zal een viertal woningen aan de zuidrand van het terrein moeten worden verwijderd. Overwogen wordt om langs de Prins Alexanderweg ruimte te bieden voor een gelijk aantal vervangende woningen.

De strook bos langs de Prins Alexanderweg juist ten zuiden van de westelijke entree van het landgoed lijkt een geschikte plaats hiervoor.

Realisering van de woningen op die locatie laat de beoogde kamerstructuur op de buitenplaats intact. De woningen moeten een relatief ondiepe kaveldiepte krijgen. Van belang is dat aan de achterzijde

Voorstel mogelijke inpassing viertal woningen Prins Alexanderweg, met groene afscherming naar open kamer oostkant (links). Bron: Beheers- en Ontwikkelingskader Grontmij b.v.
 n Rechts het wijzigingsgebied, waarin de ontwikkeling plaats kan vinden.

van de toekomstige tuinen van de 4 woningen een groene afscherming naar de buitenplaats, i.c. de open kamer zuidelijk van de school, gewaarborgd blijft.

De eventuele woningen worden gericht op en ontsloten vanaf de Prins Alexanderweg. Om deze verplaatsing te kunnen realiseren is een strook van ca. 60 meter aangewezen met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders, omdat een zorgvuldige inpassing gewenst is, er nog onzekerheden bestaan ten aanzien van flora en fauna, bodemkwaliteit en boscompensatie. Opgenomen is dat de woningen een maximum grondvlak van 80 m² en een maximum goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter.

De vier bestaande woningen zijn niet als zodanig bestemd en moeten worden gecomoveerd, na realisering van de vervangende nieuwbouw.

Het bestaande hoofdgebouw en kapel zijn vastgelegd en hebben geen uitbreidingsmogelijkheid.

Ten behoeve van de scouting, die in de huidige situatie nog gebruik maakt van de opstallen in de Kuil en het zuidelijke deel van de buitenplaats, kan in de moestuin nieuwbouw worden gerealiseerd.

In dezelfde moestuin kan eveneens een kantoor voor de ZDA worden gerealiseerd. Deze mogelijke nieuwbouw kan ook worden aangewend voor conferentie etc. In de moestuin mag maximaal 900 m² bebouwing worden gerealiseerd, in één bouwlaag met kap, **tenzij** de eigenaar ook gebruik maakt van het scoutinggebouw bij de westelijke entree en/of het voormalige jongensinternaat. In dat geval moeten de oppervlaktes van genoemde twee gebouwen in mindering van de 900 m² worden gebracht.

Ter plaatse van de westelijke entree kan het noordelijk gelegen scouting gebouw worden aangewend voor een ZDA kantoor. Het bestaande gebouw is 108 m² en kan in één bouwlaag met kap worden uitgebreid tot 120 m².

Het voormalige jongensinternaat midden op het terrein mag eveneens worden hergebruikt. Dit gebouw is 360 m².

Hiermee is de omvang van eventuele nieuwbouw ter plaatse van de voormalige moestuin gekoppeld aan de resterende bebouwing op het terrein (scouting gebouw westelijke entree en het voormalige jongensinternaat).

Wanneer het voormalige jongensinternaat of een kantoor bij de westelijke entree in gebruik blijven, gaat dit ten kost van nieuwbouwmogelijkheden in de voormalige moestuin (wijzigingsbevoegdheid 2). Wanneer beide genoemde gebouwen worden gesloopt kan in de voormalige moestuin een gebouw van maximaal 900 m², bestaande uit één bouwlaag en een kap, worden gerealiseerd voor scouting, conferentie en het (ZDA) kantoor. In dat geval zullen de bouwvlakken die ten behoeve van het jongensinternaat en het gebouw aan de westelijke entree zijn opgenomen, van de plankaart moeten worden verwijderd.

Wanneer de westelijke entree niet wordt aangewend maar wordt gesloopt en bijvoorbeeld het voormalige jongensinternaat wel wordt gebruikt, ontstaat in de moestuin minder bebouwingsmogelijkheid. Namelijk 900 m² minus 360 m² (bestaand oppervlak van het jongensinternaat), is 540 m². Uiteraard in één bouwlaag met kap.

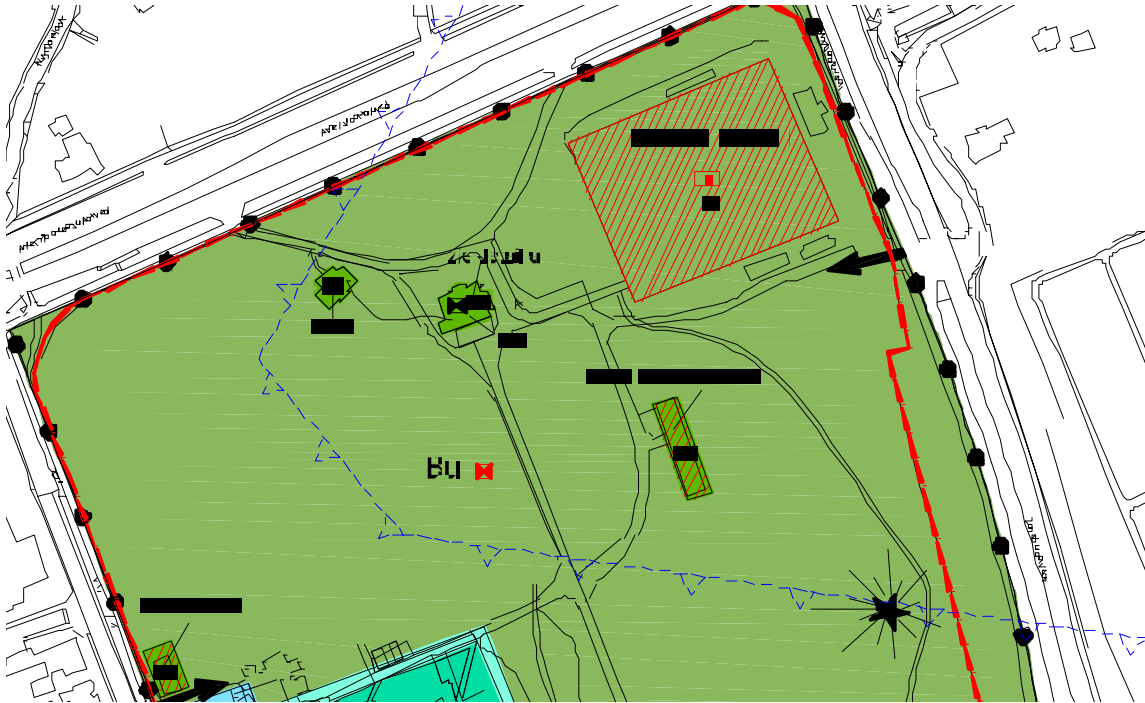
In navolgende tabel zijn de oppervlaktes van bestaande bebouwing en de toekomstige situatie weergegeven.

De genoemde nieuwbouwmogelijkheden in de moestuin zijn in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Pas na sloop van de oude scoutinggebouwen, de voormalige wasserij, de woningen bij de moestuin, enkele oude kassen en kan de beoogde nieuwbouw worden gerealiseerd.

Tabel bebouwingsmogelijkheden Buitenplaats oud Zandbergen

Functie	Omvang m2	Omvang m2
	Huidige situatie	Bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.
Villa Oud Zandbergen	350	350
Kapel	200	200
Basisschool	1200	1300
Wasserij	170	0
Drukkerij/woningen	353	428
Scouting westelijke entree	108	(a) max. 120 m ²
Scouting overig	210	0
Voormalig jongensinternaat	360	(b) max. 360 m ²
Scouting/conferentie	0	900 minus a + b
Woningen (incl. 4 bestaande noordelijk van de Kuil en in moestuin)	920	960
Totaal	3.871	4.138

Uitsnede bestemmingsplankaart met aangegeven bebouwingsmogelijkheden van het gebouw bij de westelijke entree, voormalig jongensinternaat en de moestuin. Alle opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. .



Overige inrichtingsvraagstukken

De westelijke entree vraagt om een integrale aanpak. Er is sprake van veel soorten verkeer op één plek: haal- en brengverkeer voor de basisschool, parkeren voor bewoners en personeel bij de drukkerij, recreanten, fietsers, wandelaars e.d.



Om het centrale deel van de buitenplaats te ontlasten kan het pad worden afgesloten voor autoverkeer anders dan bestemmingsverkeer. Een nieuw pad met halfverharding kan op enige afstand van de school worden ingericht. De entree wordt op deze wijze voor recreanten veel aantrekkelijker.

Ten behoeve van haal- en brengverkeer voor de school kan naast de school een parkeervoorziening worden ingericht, voor het overige is langs de Prins Alexanderweg voldoende ruimte voor lang parkeren voorhanden.

Voor kinderen die op de fiets komen wordt een apart fietspad aangelegd. Voor de inpassing is het van belang dat zoveel mogelijk grotere bomen worden gespaard. Te verwijderen bomen worden herplant en parkeervakken kunnen worden aangelegd in halfverharding onder een bladerdak (dus met ruimte voor bomen tussen de vakken).

Zoals in de voorgaand al is genoemd zal de definitieve inrichting echter tot stand komen met de gemeentelijke monumentencommissies en de Rijksdienst voor Monumentenzorg.

Ander belangrijk punt, waarvoor dit bestemmingsplan het ruimtelijk kader biedt, betreft de verkeersontsluiting op de buitenplaats. Beoogd wordt een situatie waarin geen doorgaande verkeersbewegingen meer mogelijk zijn op de buitenplaats. De school en overige functies kunnen gebruik maken van de westelijke entree. Functies in de moestuin kunnen gebruik gaan maken van een oostelijke entree. Ter plaatse is nog sprake van een (niet meer in gebruik zijnde) in- en uitrit die zal worden hergebruikt.

Parkeren moet in de moestuin en bij de school plaats gaan vinden. Op de plankaart zijn deze met een aanduiding "p" aangemerkt. Dit betekent dat de overige parkeerplaatsen op de buitenplaats zullen moeten verdwijnen.

4.5 De Autoboulevard

De autoboulevard wordt in het zuidelijke deel, in 'de Kuil' ontwikkeld. Het vormt in menig opzicht een bijzondere locatie, door de ligging direct aan de buitenplaats, aan de Zandbergenlaan, Rijksweg A28 en niet in de laatste plaats door het aanwezige hoogteverschil. Doordat in het verleden de gronden zijn uitgegraven ten behoeve van de aanleg van de aanliggende rijksweg is een hoogteverschil van ca. 4 tot 5 meter ontstaan tussen de bodem van 'de Kuil' en het peil van de Zandbergenlaan en de Prins Alexanderweg.

Afzonderlijke gebouwen

De ligging aan de buitenplaats vraagt om een gesegmenteerde bebouwingsvorm. In de ontwikkelingsvisie van Oud Zandbergen werd de mogelijkheid geboden voor een aangesloten bebouwingswand die de oprit van de A28 als het ware volgt. Reden was onder meer de gedachte dat een dergelijke gesloten bebouwingswand een positieve bijdrage aan het geluidsniveau in het woongebied Huis ter Heide tot gevolg zou hebben. Geluidsberekeningen tonen aan dat het effect niet bijster groot is. Dit komt met name door de relatief lage ligging van 'de Kuil', waardoor het geluid relatief gemakkelijk over de geplande gebouwen heen kan. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid een rol. Dit bestemmingsplan maakt weliswaar een langgerekt aaneengesloten gebouw mogelijk, maar het kent geen uitvoeringsplicht. Dit betekent dat deze bebouwingsvorm niet afdwingbaar is, tenzij het mogelijk is om in één keer het bedoelde gebouw te bouwen. Dit laatste is niet opportuun.

Omwille van vooral de beeldkwaliteit wordt in de verdere planvorming uitgegaan van afzonderlijke gebouwen, oftewel een segmentering in bebouwingsmassa. Tussen de gebouwen blijft zicht bestaan op de, achter de bebouwing en 5 meter hoger gelegen, buitenplaats. Door groenelementen als bomen, hagen etc. vooral tussen de gebouwen te plaatsen, kan dit beeld benadrukt worden. Uitgangspunt blijft een beeld waarin de buitenplaats blijft domineren.

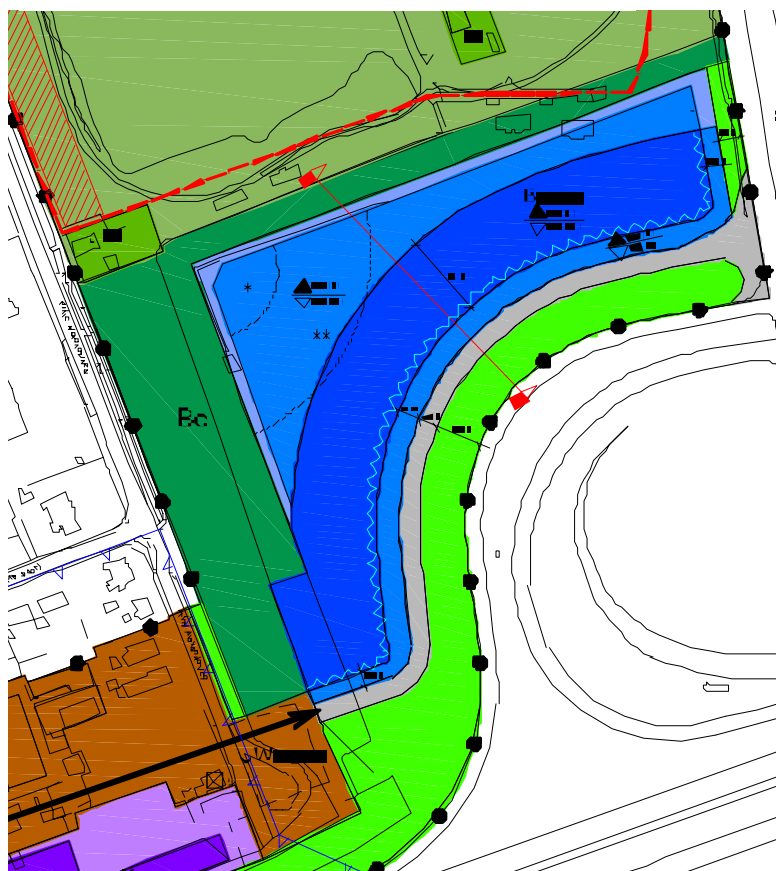
In navolgende figuur is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen. Nadrukkelijk wordt vermeld dat aan het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan is gekoppeld. In laatstgenoemde wordt ingegaan op een aantal vormgevingsaspecten.

In het Beeldkwaliteitsplan wordt bijvoorbeeld aandacht besteed aan de inrichting van de voorterreinen. Er is sprake van gesegmenteerde bebouwing, met als gevolg dat de verschillende bedrijven zich ook afzonderlijk kunnen profileren in architectuur massa etc.

Toch wordt ook gestreefd naar enige samenhang in de inrichting en de gebouwen onderling.



Indicatieve, gesegmenteerde invulling Autoboulevard



Uitsnede ter plaatse van de beoogde autoboulevard

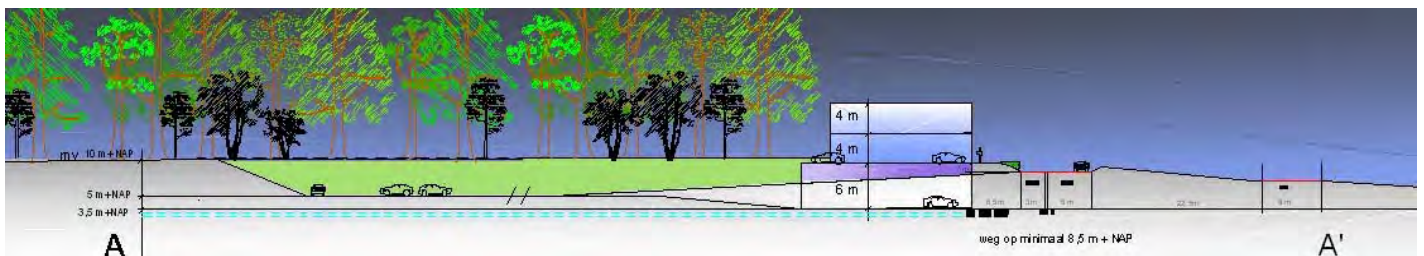
Van groot belang daarin is de eenduidige inrichting van de voorterreinen. Beoogd wordt een situatie waarin de ontsluitingsweg/fietspad wordt gescheiden van de voorterreinen met een doorgaande haag, voor de verschillende gebouwen langs. Op de voorterreinen kan worden geparkeerd.

De beoogde segmentering is in tegenstelling tot het voorontwerp bestemmingsplan niet langer op de plankaart opgenomen. Overleg met diverse belanghebbenden leerde dat de aangegeven doorzichten leiden tot de veronderstelling dat de aangegeven lijn ook op dezelfde plaats een doorzicht moest bieden. Om dit misverstand te voorkomen zijn ze van de plankaart gehaald. Wel is in de planvoorschriften deze eis blijven bestaan en biedt het voldoende houvast voor de beoogde inrichting.

Benutten hoogteverschil

Door gebruik te maken van het aanwezige hoogteverschil wordt getracht om de minder fraaie onderdelen van de garagebedrijven aan het oog te onttrekken. Zo kunnen parkeerplaatsen, werkplaatsen, magazijnen, etc. op de begane grond een plaats krijgen. Deze worden grotendeels aan het oog onttrokken. Nagenoeg het gehele grondvlak van 'de Kuil' kan voor deze werkplaatsen worden bebouwd. Het ligt in de bedoeling dat de nieuwe ontsluitingsweg zodanig wordt uitgevoerd dat er slechts sprake is van een gering hoogteverschil tussen de bovenkant van genoemde weg en de bovenkant van de werkplaatsgebouwen op de begane grond. Op de werkplaatsen kunnen nog twee bouwlagen voor showrooms, kantoren e.d. worden gebouwd.

De garagebedrijven krijgen hiermee relatief veel bouwvolume tot hun beschikking die overigens naar verwachting niet volledig zal worden gebruikt. Op de plankaart is een principe dwarsprofiel opgenomen, waaruit de omschreven opzet kan worden



afgeleid. In bijgaand dwarsprofiel is het principe weergegeven.

De ontsluitingsweg zal naar verwachting op 9 meter + NAP worden gerealiseerd.

Ter vergelijking, de hoogte van de Zandbergenlaan is ca. 10 m. NAP.

De bebouwing / architectuur

Vanuit stedenbouwkundig concept is in voorgaande al gepleit voor een gesegmenteerde bebouwingsvorm. De architectuur van de gebouwen zal hier logischerwijs op inspelen. De gebouwen kunnen een individueel karakter hebben. Toch blijft er ook voorkeur om enige samenhang tussen de gebouwen te realiseren. In voorgaande is al gemeld dat de inrichting van de voorterreinen op een eenduidig manier gestalte krijgt en een belangrijke basis moet gaan vormen voor die samenhang.

De garagebedrijven zullen vanaf de eerste verdieping, boven de werkplaatsen, zichtbaar zijn vanaf de Zandbergenlaan, A28 en de nieuwe ontsluitingsweg. Op de

werkplaatsen mogen de showrooms en kantoorfuncties van de garagebedrijven worden verbijzonderd. De ligging met de buitenplaats op de achtergrond zorgt voor een continu groene uitstraling en een continu beeld, waarin de afzonderlijke gebouwen een eigen individueel accent mogen krijgen.

Zoals genoemd gaat de voorkeur uit naar twee bouwlagen, of wellicht beter geformuleerd een goot- dan wel nokhoogte van ca. 9 meter vanaf de bovenkant van de nieuwe ontsluitingsweg.

De gebouwen moeten zich oriënteren en manifesteren op genoemde ontsluitingsweg.

Het 'landmark' kantoor

Het 'landmark' gebouw verdient om meerdere redenen bijzondere aandacht.

Dit gebouw mag zich op bijzondere wijze manifesteren. Het vormt de westelijke entree naar de autoboulevard. Het vormt boven op het talud eveneens een belangrijke blikvanger vanaf de A28 en zal op enigerlei wijze een relatie moeten leggen met het westelijke gelegen GSK-gebouw. Niet in de laatste plaats zal het gebouw een beëindiging vormen van de groenstrook langs de Prins Alexanderweg.

Kortom de architectuur, de uitstraling zal op deze punten moeten inspelen. Het gebouw zal meerdere voorkanten moeten bezitten. De bouwhoogte van het gebouw is maximaal 25 meter.

Beoogd wordt een kantoorontwikkeling in een specifiek segment van de kantorenmarkt. Zowel qua omvang aan m2 als locatie kan deze entree van Zeist als bijzonder worden beschouwd. Andere vergelijkbare locaties heeft Zeist niet in haar grondgebied.

Het 'landmark' kantoor mag zich op bijzondere wijze manifesteren. Het benadrukt de westelijke entree van de autoboulevard. Het vormt boven op het talud eveneens een belangrijke blikvanger vanaf de A28 en moet een relatie leggen met het westelijke gelegen GSK gebouw (15 meter hoog). Daartoe mag het zich in onder meer hoogte onderscheiden met een maximale bouwhoogte van 25 meter.

Het landmarkkantoor is opgenomen in een uit te werken bestemming ex. art. 11 WRO.

Overgang buitenplaats, autoboulevard

Het overgangsgebied tussen buitenplaats en autoboulevard heeft vooral als doel de invloed van de autoboulevard op de buitenplaats, visueel te minimaliseren. Beoogd wordt de bosstrook intensief te beplanten met struikbeplanting.

Het achtergebied van de autoboulevard kan functioneel worden ingericht. Indien nodig kan hier een gemeenschappelijke achterontsluitingsweg voor de bedrijven worden gerealiseerd. Bedrijven kunnen echter ook ieder voor zich zorg dragen voor een achterontsluiting.

Ontsluiting van de autoboulevard op de Zandbergenlaan is met een T-aansluiting die aan het talud van de buitenplaats grenst geregeld. In verband met de noodzakelijke opstellengtes ligt de aansluiting noordelijk van de bestaande op- en afrit naar de A28.

Nadeel van deze oplossing is dat de aansluiting op het hogere deel van de buitenplaats is gesitueerd. Een deel van de beschermde buitenplaats moet worden gebruikt, oude loofbomen moeten worden gekapt.

De gemeente heeft voorkeur voor een zogenaamde 'Ovonde' oplossing. In die situatie is sprake van één langgerekte rotonde 'Ovonde' ter plaatse van de op- en afrit van de A28 en de aansluiting van de dienstkring Huis ter heide van Rijkswaterstaat. Hierdoor hoeft minder bos te worden gekapt op de buitenplaats en ontstaat meer ruimte voor de autoboulevard.

De aansluiting op de Zandbergenlaan vormt onderwerp van overleg, gepleegd met Rijkswaterstaat en de provincie. Beide staan niet afwijzend tegenover de gemeentelijke voorkeur, maar willen eerst meer inzicht in de effecten op de doorstroming en capaciteit op de Zandbergenlaan.

In het najaar van 2004 en begin 2005 is aanvullend verkeersonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat een Ovonde vanuit netwerkmanagement, capaciteit en ruimtegebruik goed mogelijk is. Ook de financiële haalbaarheid is positief bevonden. Enige onzekerheid, die door Rijkswaterstaat en de provincie nog worden onderzocht betreft de verkeersveiligheid. Hierover zal medio februari duidelijkheid ontstaan.

Parkeren

Onderscheid wordt gemaakt tussen het bezoekers parkeren, voor de werknemers en de occasions. Laatst genoemde, groep zal achter de showrooms, al of niet op het dak van de werkplaats etc. een plek kunnen krijgen. In dit achtergebied zal sprake zijn van flexibele invulmogelijkheden om in de toekomst meer parkeermogelijkheden te creëren in het gebied. Bedrijven kunnen ofwel gebouwen, of parkeerplaatsen realiseren of zoals genoemd een combinatie van gebouw en parkeren. Hiermee ontstaat voldoende flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheden.

In de inrichting van het gebied wordt gestreefd het parkeren tussen de gebouwen en op het dak van de werkplaats te realiseren. De voorterreinen worden eenduidig ingericht. Hier kan via een parallelweg het bezoekersparkeren plaatsvinden. Vanaf

[illegible]

4.6 Huis ter Heide Zuid

De beoogde planvorming gaat uit van een nieuwe ontsluitingsweg door dit gebied, die de verbinding gaat vormen tussen de Huis ter Heideweg en de Zandbergenlaan. Hierdoor kan de autoboulevard goed worden ontsloten, maar kan bovenal een goed en beter verkeers- en verblijfsklimaat in het woongebied van Huis ter Heide worden gerealiseerd. De realisering van de nieuwe ontsluitingsweg is derhalve van belang voor een goede inrichting van het gebied.

Indien zou worden gekozen voor een verdiepte ligging van de nieuwe ontsluitingsweg, dan zal de aansluiting van deze nieuwe weg op de Prins Alexanderweg lastig worden. Het ligt immers niet in de bedoeling ook dat deel van de nu nog doodlopende Alexanderweg verdiept aan te leggen. In die situatie kan de realisering van variant 1 geen doorgang vinden. Dit in tegenstelling tot de vierde variant. Om die

reden wordt voorgesteld niet langer uit te gaan van alléén de keuze voor variant 1, maar ook variant 4 niet uit te sluiten.

De nieuwe ontsluitingsweg loopt over diverse particuliere eigendommen, direct noordelijk van het GSK gebouw. Tussen deze nieuwe weg en de woonbebouwing aan de (Korte Poot van de) Korte Bergweg wordt gedacht aan bedrijvigheid, wonen en kantoorfuncties, zodat een meng- en overgangsgebied tussen de GSK en de woonbuurt ontstaat.

Zowel ruimtelijk (van drie bouwlagen naar maximaal twee met kap) als ook functioneel (functies die gecombineerd kunnen worden met een woonomgeving).

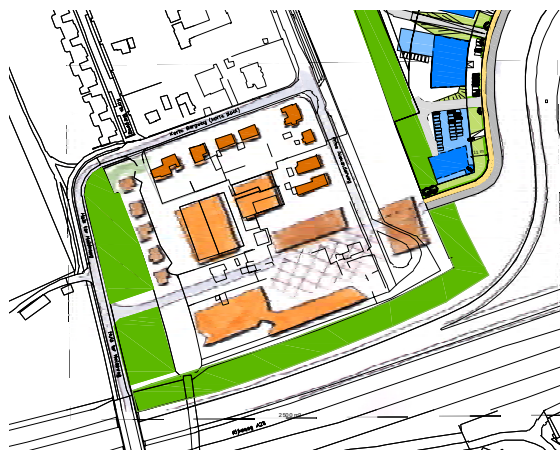
Uitwerkingsbevoegdheid Huis ter Heide Zuid



De groenstroken en bomenrijen langs de Prins Alexanderweg zijn beeldbepalend voor het gebied en kunnen een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit leveren. Indien bij de toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid bomen moeten worden gekapt in de bosstrook langs de Huis ter Heideweg worden deze bij voorkeur gecompenseerd in het uitwerkingsgebied. Indien dat niet mogelijk is wordt compensatie geëist binnen de gemeente Zeist. Op grond van de gemeentelijke bomenverordening kan deze compensatie-eis worden gesteld. Overigens is dit deel van Huis ter Heide gelegen binnen de bebouwde kom van de Boswet. Compensatie op grond van de Boswet is derhalve niet nodig.

De situering van het Landmarkkantoor aan het einde van de Prins Alexanderweg is mede afhankelijk van de wijze waarop de ontsluitingsweg van de autoboulevard wordt uitgewerkt. Het kantoor kan naast de weg, maar mogelijk ook over de ontsluitingsweg worden aangelegd.

Mogelijke invullingen Huis ter Heide Zuid



De (Korte Poot van de) Korte Bergweg heeft een woonkarakter, bedrijfsbebouwing kan hier niet worden opgericht, eventuele nieuwe woningen dienen georiënteerd te zijn op de Korte Bergweg (zie bijgaande figuren).

4.7 Beeldkwaliteit

In de voorgaande paragrafen is de nadruk gelegd op de kwaliteit die de bebouwing moet uitstralen. Om deze kwaliteit ook daadwerkelijk te waarborgen is het 'beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o.' opgesteld dat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op:

- de autoboulevard;
- het bedrijventerrein Huis ter Heide Zuid.

Daarnaast zijn er bijzondere locaties aangewezen die speciale aandacht behoeven, teneinde de stedenbouwkundige structuur extra kracht bij te zetten en bijzondere locaties te markeren.

Naast een beschrijving van het beoogde karakter van elk gebied, zijn in het beeldkwaliteitsplan ook meer concrete richtlijnen en uitgangspunten opgesteld. Gedacht kan worden aan de overgang autoboulevard-buitenplaats, de massaopbouw, het accent in vormgeving, geleiding, materiaal- en kleurgebruik, etc..

In het beeldkwaliteitsplan is niet de buitenplaats Oud Zandbergen opgenomen. Dit in tegenstelling tot het voorontwerp bestemmingsplan, waarin dat nog wel het geval was.

Reden is niet dat geen waarde wordt gehecht aan de beeldkwaliteit van de buitenplaats, het tegendeel is waar. De buitenplaats heeft op basis van de Monumentenwet een beschermde status. Bouwvergunningen en aanlegvergunningen etc. worden gekoppeld aan een monumentenvergunning. De rijksdienst voor monumentenzorg en de gemeentelijke monumentendienst hebben daarin een belangrijke toetsende en adviserende rol.

Beide hebben aangegeven deze rol op adequate wijze inhoudt te willen blijven geven en op voorhand niet gebonden te willen zijn aan allerlei inrichtingsvoorstellen, die in het beeldkwaliteitsplan staan verwoord.

Om die reden is het beeldkwaliteitsplan niet lager van toepassing op de bestemming buitenplaats.

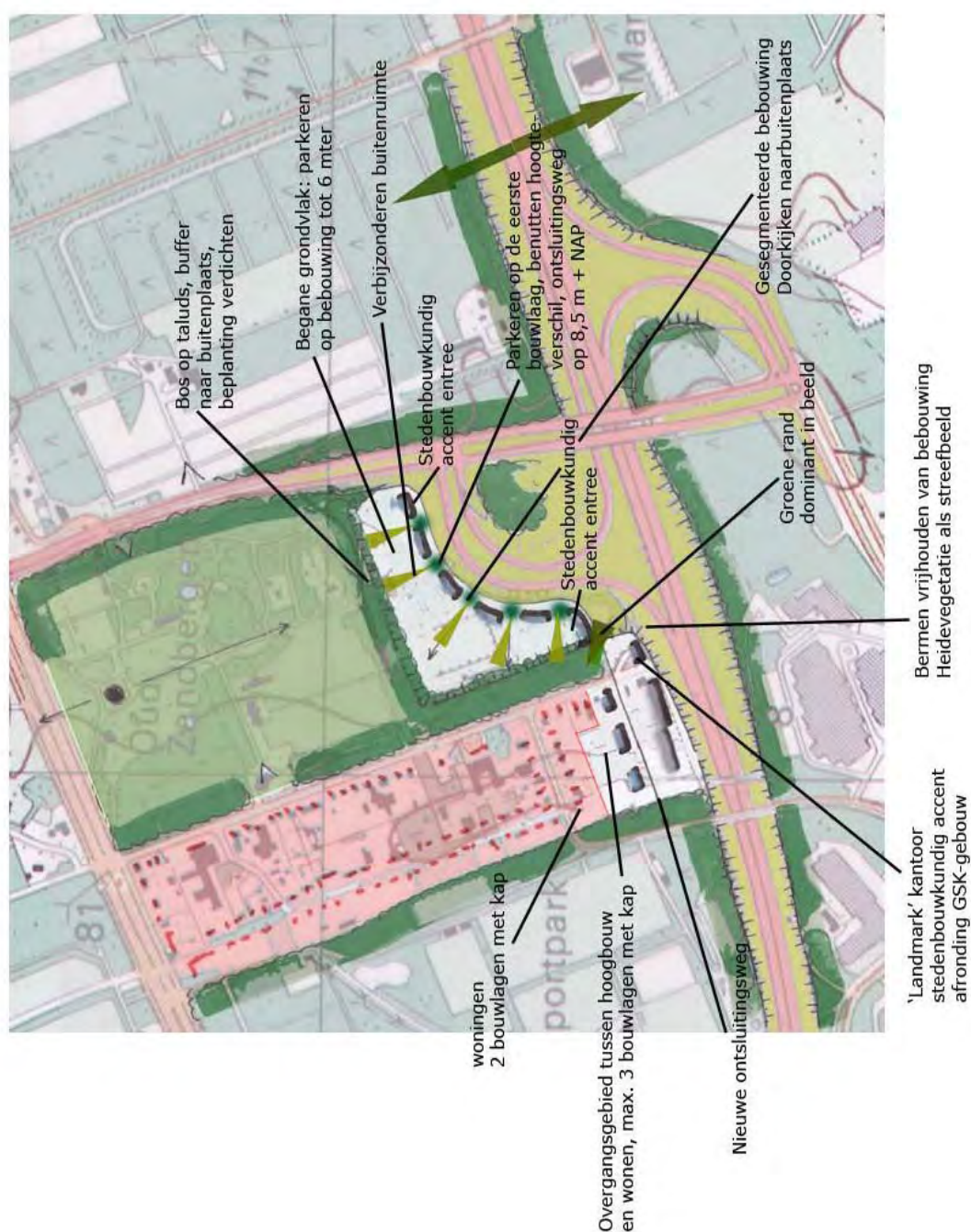
Gemeente heeft de beschermde status van de buitenplaats nogmaals verankerd op de plankaart en in de planvoorschriften. Hiermee wordt de beoogde beeldkwaliteit in voldoende mate gediend.

Opgemerkt wordt dat vanaf 1 juli 2004 bouwaanvragen uitsluitend op welstand kunnen worden getoetst als het gemeentebestuur daartoe een welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente heeft vastgesteld (artikel 12a Woningwet).

In dit kader heeft de gemeente Zeist een Welstandsnota opgesteld die recentelijk is vastgesteld.

Door in de welstandsnota te verwijzen naar het beeldkwaliteitsplan 'Oud Zandbergen e.o.' worden specifieke welstandsaspecten voor dit gebied (de zogenaamde gebiedsgerichte welstandscriteria) juridisch vastgelegd zodat de welstandscommissie kan toetsen.

Ook in het beeldkwaliteitplan moet worden vermeld dat het plan deel uit maakt van de Welstandsnota. Daarvoor is wel vereist dat het beeldkwaliteitsplan minimaal eenzelfde procedure doorloopt als voor de Welstandsnota is voorgeschreven. Dat betekent inspraak en vaststelling door de gemeenteraad. Het 'beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o.' wordt gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht en doorloopt zodoende hetzelfde tijdsplan.



5 MILIEU-ASPECTEN

In dit hoofdstuk komen de verschillende milieuaspecten aan bod; onder andere wordt ingegaan op de wijze waarop inhoud wordt gegeven aan duurzame ontwikkeling. Verder wordt specifiek aandacht gegeven aan de thema's water, bodem, geluid, externe veiligheid en flora & fauna.

5.1 Duurzame ontwikkeling

Als belangrijk uitgangspunt geldt het behoud en de verdere versterking van de historische structuur die een belangrijke rol speelt in het plangebied.

In voorgaand hoofdstuk en met name in paragraaf 4.1 is aangegeven op welke wijze dit uitgangspunt in het bestemmingsplan is verwerkt.

In het algemeen geldt dat ruimtelijke ingrepen slechts aanvaardbaar zijn in het kader van behoud of versterking van de historische kwaliteiten van het plangebied, welke laatste met name gevormd worden door de monumentale gebouwen, de lanen en het landschappelijk groen dat op onderdelen ook een ecologische betekenis heeft. Met name de overgang van het Slot ontwerp/Zeisterbos naar het Kromme Rijn landschap speelt in het zuidoostelijke deel van het gebied een nadrukkelijke rol. De bestaande historische structuur wordt in dit bestemmingsplan beschermd.

Door de aanwezigheid van deze historische structuur is bij de beslissing om een autoboulevard op de buitenplaats Oud Zandbergen tot ontwikkeling te brengen uitdrukkelijk de wens geuit om bij het ontwerp en inrichting extra aandacht te besteden aan het onderwerp duurzaamheid.

Hiervoor is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht de notitie 'Duurzame ontwikkeling van Autoboulevard Oud Zandbergen te Zeist' (juni 2004) opgesteld, waarin de geformuleerde doelstellingen en ideeën verder zijn uitgewerkt in concrete maatregelen.

In navolgende worden de belangrijkste ambities en doelen uit die notitie opgesomd, waarna vervolgens concrete maatregelen worden weergegeven.

5.1.1 Ambities en doelen duurzaamheid

Autoboulevard Oud Zandbergen geeft garagebedrijven de mogelijkheid om op een nieuwe locatie te ondernemen, zonder in hun activiteiten beperkt te worden door de omgeving. De duurzame kwaliteit van Oud Zandbergen wordt bepaald door het samengaan van mogelijkheden voor economische groei, efficiënt ruimtegebruik, vermindering van de milieubelasting en een positief effect op mens en omgeving. Het gaat erom een balans te vinden tussen deze doelen, zowel in de nabije als in de verdere toekomst.

Duurzaamheid betekent voor Oud Zandbergen dat partijen zich niet tevreden stellen met het louter voldoen aan de wet- en regelgeving, maar op het gebied van economische, ruimtelijke, milieukundige en sociale kwaliteiten hogere eisen stellen dan gebruikelijk. Het duurzaam ontwikkelen van de autoboulevard mag echter geen dilemma vormen voor het behalen van de hoofddoelstelling om milieuhinderlijke bedrijven uit te plaatsen. Daarom wordt gezocht naar maatregelen die een positieve bijdrage leveren aan de uitstraling van het terrein en aan het economische klimaat voor de bedrijven zonder daarbij tot onaanvaardbaar hoge ontwikkelkosten te leiden voor de garagebedrijven. De ambities voor Oud Zandbergen kunnen op het gebied van terugdringing van de milieubelasting, inpassing in het landschap, zorgvuldig ruimtegebruik, collectieve voorzieningen en uitstraling als hoog worden omschreven.

De duurzaamheidsambities voor Oud Zandbergen kunnen worden vertaald in de volgende inhoudelijke doelen (uit Duurzame ontwikkeling van autoboulevard Oud Zandbergen, Milieudienst Zuidoost-Utrecht):

Economische doelen

- Adequaats aanbod van kavels voor Zeister garagebedrijven, met voldoende flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen.
- Een goede bereikbaarheid over de weg, zowel voor auto's als openbaar vervoer en fiets.
- Door gezamenlijke activiteiten en faciliteiten komen tot kostenbesparing.

Ruimtelijke doelen

- Een goede ruimtelijke inpassing van het plangebied in de buitenplaatskarakteristiek van de omgeving en de meerwaarde van deze karakteristiek zoveel mogelijk uitbuiten.
- Zo min mogelijk aantasting van de ten noorden gelegen buitenplaats.
- De beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk gebruiken door zoveel mogelijk voorzieningen te combineren.
- Een verzorgde, representatieve uitstraling.

Ecologische / milieukundige doelen

- Beperken gebruik water van drinkwaterkwaliteit voor 'lagere' doelen.
- Gebruik regenwater en het overige regenwater maximaal infiltreren in het plangebied met behoud goede bodemkwaliteit.
- Een zo laag mogelijk energieverbruik
- Gebruik duurzame technieken en materialen
- Een zo efficiënt mogelijk energie infrastructuur
- Een gesloten grondbalans.

Sociale doelen

- Minimale geluidbelasting op de achterliggende woningen en buitenplaats als gevolg van de realisatie van de autoboulevard met daarbij het streven om de geluidbelasting als gevolg van de A28 te beperken.
- Geen extra hinder voor omwonenden door verkeersbewegingen van en naar de autoboulevard.

- Liever zelfs beperking van de huidige verkeershinder.
- Een prettige en veilige werkomgeving.

Organisatorische doelen

- Opzetten van parkmanagement voor een duurzaam beheer van het terrein.

Financiële doelen

- Een marktconforme ontwikkeling en exploitatie van het terrein.
- Eén budget bestemmen voor zowel de ontwikkeling als het beheer van het terrein waardoor het mogelijk wordt om minderkosten voor beheer te gebruiken voor extra investeringen.

5.1.2 Maatregelen duurzaamheid

Vervolgens kunnen de bovengenoemde doelen worden vertaald in verschillende duurzaamheidsmaatregelen. De belangrijkste duurzaamheidsmaatregelen worden hieronder weergegeven (uit Duurzame ontwikkeling van autoboulevard Oud Zandbergen, Milieudienst Zuidoost-Utrecht):

Landschappelijke inpassing

- Behoud groot deel van het ecologisch waardevolle talud dat gelegen is tussen het landgoed en de autoboulevard.
- Uitvoering werkzaamheden vinden buiten het vogelbroedseizoen plaats;
- Bebouwing autoboulevard komt niet boven omliggende bomen van de eerste orde uit.
- Planten van bomen en/of struiken tussen de gesegmenteerde bebouwing;
- Op laag niveau parkeren.
- Parkeren in groene omgeving.

Intensief en efficiënt ruimtegebruik

- Extra grond uitgraven voor het creëren van ondergrondse verdieping;
- Het bouwen van tweelaagse showrooms mogelijk maken.
- Parkeren op dak.
- Een gezamenlijke APK-straat realiseren.
- Een gezamenlijke auto-wasstraat realiseren.
- Wekplaatsen onder showrooms.

Ontsluiting

- Oud Zandbergen ook per fiets goed toegankelijk maken.

Uitstraling

- Boskarakteristiek van de buitenplaats doortrekken in bedrijventerrein.
- Voldoende ruimte reserveren voor toekomstige parkeerbehoefte en bedrijfsuitbreidingsbehoefte.

Gezamenlijke voorzieningen

- Gezamenlijke aftankmogelijkheid.

- Gezamenlijk werknemersparkeren.

Beperking hinder voor omwonenden

Beperking geluidbelasting op de omgeving door:

- Ernaar te streven dat de bebouwing van de autoboulevard als geluidsscherm dient voor achterliggende woningen.
- Het meest geluibelastende bedrijf zo ver mogelijk van bebouwing/buitenplaats vandaan plaatsen.
- Sluipverkeer afwikkelen via nieuwe ontsluitingsweg van autoboulevard.
- Werknemers parkeren op begane grond van 'de Kuil'.

Beperking visuele hinder door:

- Behoud groene buffer ten noorden en ten westen van de autoboulevard;
- Bebouwing autoboulevard niet boven bomen uit laten komen.

5.1.3 Nationaal pakket Duurzaam Bouwen

Naast de bovengenoemde maatregelen blijft het convenant Duurzaam bouwen Zeist van toepassing, dat op 20 juni 1996 door de gemeente Zeist is ondertekend. Het convenant betreft zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten en is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen van de Stichting Bouwresearch. Afgesproken is dat in ieder geval alle vaste maatregelen, indien van toepassing, en alle kostenneutrale (of -verlagende) variabele maatregelen uitgevoerd worden. Toekomstige bouw- of renovatiewerkzaamheden moeten voldoen aan het dan geldende convenant.

5.1.3 Parkmanagement

Gemeente heeft regulier overleg met mogelijke potentiële gebruikers van de autoboulevard. In dat kader wordt besproken welke gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Voorbeelden daarvan zijn gemeenschappelijk afvaldepot, een APK-straat, wasstraat, opslag, gemeenschappelijke ontsluiting achterterreinen, bewaking etc.

Deze onderwerpen die deels het zogenaamde parkmanagement betreffen zullen in de vervolgfase nader worden uitgewerkt.

Het bestemmingsplan biedt in ieder geval het ruimtelijk planologische kader waarbinnen dit parkmanagement nader kan worden ingevuld.

5.2 Water

Het beleid van Zeist is er op gericht zoveel mogelijk regenwater af te koppelen van de riolering. Het zuiveringsrendement van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt daardoor groter en het aantal riooloverstorten dat een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van het oppervlaktewater, kleiner. Waar mogelijk heeft infiltratie in de bodem de voorkeur.

Een andere reden om dakwater liever te infiltreren dan af te voeren is om het rioolstelsel minder te belasten. Dakwater is doorgaans van een goede kwaliteit, menging met rioolwater zorgt voor meer vervuild water. Dit dient dan afgevoerd te worden (beperkte capaciteit rioolstelsel) en te worden gezuiverd (kostbaar).

In het stedelijk gebied van Zeist is er nauwelijks open water. Bij de eerste aanleg van het gebied is gekozen voor een gemengd rioleringssysteem. Toen op basis van nieuwe milieu-inzichten landelijk is gesteld dat moet worden uitgegaan van (verbeterd) gescheiden stelsels, is dat in het deel van Zeist waar de beschikking over open water was ook overgenomen. In de delen van Zeist waar geen open water beschikbaar is, is bij nieuwe aansluitingen of verdichting gekozen voor een dwaastelsel (droog weer afvoer), waarbij alleen het vuilwater van het aan te sluiten object via de riolering wordt afgevoerd. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Dit beleid geldt nu al 20 jaar in Zeist.

Oud Zandbergen is gelegen in het deel van Zeist waar geen open water aanwezig is. Verder ligt het gebied aan de rand van het stedelijke gebied waar de zogenaamde 'haarvaten' van het rioolstelsel liggen. De bodemgesteldheid is zodanig dat het water eenvoudig kan infiltreren. Op basis van het bestaande beleid zal voor het gebied Oud Zandbergen gekozen moeten worden voor het niet-aansluiten van de daken van de te realiseren gebouwen. Er zou gekozen kunnen worden voor een oplossing waarbij ook de verhardingen niet worden aangesloten. Hierbij wordt vooral gewezen op de invloed van het vasthouden van het water in het gebied op de verdroging.

Als eigenaar van de waterzuivering heeft het Hoogheemraadschap het liefst een zodanig constante stroom van vuilwater, dat het reinigingsproces zo min mogelijk wordt verstoord. Vanuit deze optiek adviseert het Hoogheemraadschap het hemelwater in de bodem te infiltreren waarbij het hemelwater de stroom vuilwater niet verdunt en beïnvloedt. Het Hoogheemraadschap stelt nadrukkelijk dat zij niet verantwoordelijk is voor de eventueel optredende verontreiniging.

Voor de gemeente als ontwikkelaar van het terrein is een oplossing waarbij het water van de te ontwikkelen bedrijfsterreinen niet wordt afgevoerd naar de gemeentelijke riolering op korte termijn het meest kostenefficiënt. Het rioolstelsel zal immers minder belast worden, waardoor het achterliggende stelsel minder aanpassing behoeft. Hierbij moet worden opgemerkt dat de riolering van Huis ter Heide al vrijwel volledig belast is. Zelfs de geringste toevoeging tijdens grote regenbuien zou uitbreiding van het stelsel noodzakelijk maken.

Als medeverantwoordelijke instantie voor de grondwaterkwaliteit, onderschrijft de gemeente het door de provincie gesignaleerde risico van het creëren van een diffuse verontreiniging in de 100-jaarszone. Alleen als zekerheden kunnen worden ingebouwd waarbij diffuse verontreinigen voorkomen kunnen worden, kan tot infiltratie worden overgegaan. Dit maakt infiltratie van hemelwater afkomstig van parkeerterrein bezwaarlijk.

Dit bezwaar geldt echter in mindere mate voor het infiltratie van hemelwater afkomstig van daken en van beperkt bereden wegen. Hierbij wordt de hoeveelheid

vuil die meekomt met het dakwater bepaald door het materiaalgebruik bij daken en goten. Het vuil dat via de wegberm infiltreert wordt goeddeels gebonden door de bovenlaag van de berm. Er blijft bij zo'n dwa-stelsel wel een risico door foutaansluitingen en gevolgen van ongevallen op de openbare weg waarbij schadelijke stoffen vrijkomen. Deze risico's worden echter aanvaardbaar geacht.

Voorliggend plan gaat ervan uit dat, conform bestaand beleid, het dakwater op eigen terrein zal worden geïnfiltreerd. Het water dat op de wegen valt, wordt via de te maken bermen geïnfiltreerd en het water dat op de verharde eigen terreinen valt en het in de bedrijven geproduceerde vuile water wordt via de riolering afgevoerd. Daartoe dient de berging op het te ontwikkelen terrein vergroot te worden en dienen ook aanpassingen in de rest van het gemeentelijke stelsel doorgevoerd te worden.

In voorgaand is al genoemd dat het plangebied deels is gesitueerd in het grondwaterbeschermingsgebied en de zogenaamde 100-jaarsaandachtsgebied. Het bestemmingsplan is daarop aangepast.

De zogenaamde uit te werken bestemming in Huis ter Heide-zuid is gesitueerd in het grondwaterbeschermingsgebied. Ter plaatse is alleen bedrijven in de categorie 1 en 2 mogelijk. In de planvoorschriften is nog eens opgenomen dat voor dit uit te werken gebied de provinciale milieuverordening geldt en derhalve nadere eisen aan de vestiging van bedrijven kan worden gesteld.

Het grondwaterbeschermingsgebied is ook op de plankaart opgenomen.

Hetzelfde geldt voor het 100 jaar aandachtsgebied.

Indien auto bedrijven een aftankmogelijkheid voor eigen gebruik nodig hebben kan dit alleen wanneer via het milieuvergunningentraject duidelijkheid is over de maatregelen die verontreiniging van het 100 jaar aandachtsgebied voorkomen. Aan dit aspect zal bij de verdere uitwerking/uitvoering van het plan extra aandacht worden geschonken.

Tot slot is in de verschillende bestemmingen in de doeleinden omschrijving opgenomen dat water hiertoe behoort.

5.3 Bodem

Het is wettelijk geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht.

De bodemsaneringsystematiek in Nederland voorziet niet in het saneren van alle verontreinigde locaties op korte termijn, omdat de kosten daarvoor veel te hoog zijn. Bij bestemmingswijziging kunnen kosten voor bodemsanering echter binnen de exploitatie worden opgenomen. Planontwikkeling op verontreinigde locaties is dan ook één van de beste katalysatoren voor de bodemsaneringsoperatie in Nederland.

In 1997 heeft een bodemonderzoek plaats gevonden. Hieruit is gebleken dat er geen noemenswaardige bodemverontreiniging op zowel het terrein van de toekomstige autoboulevard als op het terrein om en nabij GSK en Huis ter Heide is. Dit betekent dat ten tijde van de bouw aanvraag een nieuw bodemonderzoek nodig is, in verband met het verstrijken van eerdere onderzoeken.

5.4 Geluidsaspecten

5.4.1 Algemeen

Ten gevolge van het aanleggen van de autoboulevard en het aanpassen van het wegennet zal het geluidsveld in de omgeving wijzigen en is derhalve de Wet geluidshinder van toepassing.

Daarnaast is op 19 juli 2001 het 'Besluit luchtkwaliteit' in werking getreden. Doel van dit besluit is bescherming te bieden aan mens en milieu tegen schadelijke effecten van vervuilende stoffen, zoals stikstofdioxiden, zwaveldioxide, fijn stof en lood.

Het Besluit luchtkwaliteit bepaalt dat gemeenten bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit in acht moeten nemen.

In het kader van bovenstaande (wettelijke) verplichtingen is voor Oud Zandbergen e.o. door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht in juni 2004 en februari 2005 een akoestisch en luchttechnisch onderzoek verricht. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar de rapportage van de Milieudienst. De rapportage is gepubliceerd onder nummer 552343 van februari 2005. In navolgende paragraaf 5.4.2 t/m 5.4.3.2 zijn de belangrijkste resultaten verwoord.

Na afronding van genoemd onderzoek ontstond in maart 2005 meer duidelijkheid over meetresultaten concentraties NO₂. Hierop is door de Milieudienst een aanvullend onderzoek verricht die een gunstiger beeld geven dan de onderzoeksresultaten van februari 2005. In paragraaf 5.5 is dit aanvullende onderzoek, gebaseerd op recente meetgegevens, opgenomen.

5.4.2 Geluidsaspecten

In het akoestisch onderzoek is de bestaande geluidsbelasting berekend en het effect van een gesloten bebouwingswand in de autoboulevard t.o.v. meer open bebouwing uitgezocht. (In de bijlage zijn de relevante figuren opgenomen.) Alle achtergrondinformatie, berekeningsparameters etc. is te vinden in de onderzoeksrapportage van de Milieudienst Zuidoost Utrecht onder kenmerk 552343.

Conclusie is dat bij een open bebouwingswand het geluid verder doordringt op de buitenplaats. De maximale ontheffingswaarde worden daarbij echter niet overschreden. Het verschil tussen open en gesloten bebouwingswand is minder significant dan van te voren was verwacht. Dit heeft vooral van doen met de lagere ligging van de autoboulevard ten opzichte van de Prins Alexanderweg en de buitenplaats.

De twee keer twee woningen in het zuidelijke deel van het plangebied worden gesloopt. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze

langs de Prins Alexanderweg te herbouwen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dit tot de mogelijkheden te behoren. Wel moet hiervoor een hogere waarde worden aangevraagd.

Tot slot is als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg direct noordelijk van de GSK eveneens een ontheffing nodig. De voorkeurswaarde wordt hier overschreden.

In het akoestisch onderzoek zijn alle verkeersvarianten (zie paragraaf 4.3) onderzocht op de akoestische gevolgen. Algemene conclusie is dat de realisering van de nieuwe ontsluitingsweg en de reductie van de verkeersbelasting in het woongebied ook positieve gevolgen heeft voor het akoestische klimaat in de woonbuurt.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit (BLK) in werking getreden. Er zijn grenswaarden in opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden, fijn stof en lood. In de praktijk blijken vooral de concentraties stikstofdioxide en fijn stof een punt van aandacht te zijn voor gemeenten.

Het doel van het BLK is bescherming te bieden aan mens en milieu tegen schadelijke effecten van vervuulende stoffen. Daartoe zijn in het besluit grenswaarden opgenomen. De belangrijkste toets daarbij is aan de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) in 2010 en fijn stof (PM_{10}) vanaf 2005. Het plan zal in 2005 nog niet zijn gerealiseerd. In het onderzoek zijn wel indicatieve berekeningen uitgevoerd voor dit jaar. Een definitieve toetsing vindt plaats op basis van het jaar 2010.

Het Besluit luchtkwaliteit bepaalt dat gemeenten – evenals andere overheidsorganen - bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit *in acht dienen te nemen*. Het Besluit luchtkwaliteit spreekt over grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn de norm waaraan in een bepaald jaar moet worden voldaan. Plandrempels zijn jaarlijks strenger wordende normen, die erop zijn gericht langzaam naar de grenswaarde toe te groeien.

Jurisprudentie

In het BLK is opgenomen dat, gezien de landelijke problematiek rond PM_{10} , het Rijk een plan van aanpak op gaat stellen. Algemeen werd ervan uitgegaan dat bij planvorming een uitgebreide toetsing aan fijn stof niet noodzakelijk was en dat kon worden volstaan met een verwijzing naar het hierboven genoemde plan van aanpak. De Raad van State heeft echter een aantal uitspraken gedaan waarin deze praktijk wordt weerlegd. Lokale overheden moeten ervoor zorgen dat de uitoefening van hun bevoegdheden voldoende bijdraagt aan het rijksbeleid.

In opdracht van de gemeente Zeist heeft de Milieudienst Zuidoost Utrecht uitgebreid onderzoek verricht naar dit onderdeel.

Mede naar aanleiding van de inspraak en de reacties van het ministerie van VROM en Rijkswaterstaat in het artikel 10 BRO overleg is de eerste onderzoeksrapportage van de milieudienst uitgebreid.

Het hernieuwde onderzoek is verwoord onder kenmerk 552343 en, zoals gezegd, afkomstig van de Milieudienst.

De belangrijkste resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in deze toelichting. De geïnteresseerde lezer en toetser van dit bestemmingsplan kan meer (achtergrond)informatie vinden in de genoemde rapportage, waarin ook de akoestische aspecten inzake wegverkeerslawaaï zijn opgenomen.

Rekenmodel

De berekeningen zijn uitgevoerd met het CARII model. Er is gebruik gemaakt van versie 2.0, aangezien deze versie de laatste is die beschikt over de mogelijkheid situaties in 2005 en 2010 te berekenen. Omdat in deze versie van het CAR-model voor 2015 geen achtergrondgegevens beschikbaar zijn en een wettelijke toetsing voor 2005 (voor fijn stof) en 2010 (voor alle stoffen) moet plaatsvinden, zijn de berekeningen uitgevoerd voor deze genoemde jaren.

Toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie zijn berekeningen gedaan aan vijf varianten, te weten een 'autonome situatie', dat wil zeggen een situatie zonder de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden (met jaarlijks groeipercentage van het lokale wegverkeer met 1,5%) en de vier genoemde verkeersvarianten, verwoord in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor de dichtst bij de desbetreffende weg gelegen objecten en zijn representatief voor de luchtkwaliteit langs de beschouwde weg. De bijdrage van de A28 is herleid uit de TNO rapportage ten behoeve van het ontwerpwegaanpassingsbesluit (projectnummer 34558 d.d. september 2003).

Er is gekozen voor een ongunstig scenario, te weten stagnerend verkeer en ongunstige meteorologische omstandigheden. Een overzicht van de gebruikte rekenparameters is weergegeven in bijlage 5 van de onderzoeksrapportage van de milieudienst.

5.5.2 Stikstofdioxide

De grenswaarden voor stikstofdioxide gelden vanaf 2010. In het onderzoek zijn voor de lokale wegen de verkeersintensiteiten van 2015 gehanteerd, waardoor de berekende concentraties hoger c.q. ongunstiger zijn dan de werkelijk in dat jaar te verwachten situatie. De bijdrage van de A28 is bepaald uit de door TNO opgestelde onderzoeksrapportage ten behoeve van het Ontwerpwegaanpassingsbesluit (kenmerk R2003/277). De belangrijkste resultaten van de luchtkwaliteit langs de lokale wegen binnen het plangebied zijn samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 1

Jaargemiddelde concentraties NO₂ in 2010
(bron; Milieudienst Zuidoost Utrecht).

Straatnaam	autonoom	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	wegvaklengte	aantal gevoelige objecten
Huis ter Heideweg	36	36	36	36	36	165	<8
Korte Bergweg - Zuid	33	33	33	33	33	125	15
Korte Bergweg - Midden	33	33	33	33	33	375	50
Korte Bergweg - Noord	33	33	33	33	33	110	15
Pr. Alexanderweg - Zuid	36	36	36	36	36	110	10
Pr. Alexanderweg - Midden (Z)	34	33	33	33	33	200	15
Pr. Alexanderweg - Midden (N)	34	33	33	33	33	200	15
Pr. Alexanderweg - Noord	34	33	33	33	33	140	5
Nieuwe ontsluitingsweg	38	39	39	39	39	500	3

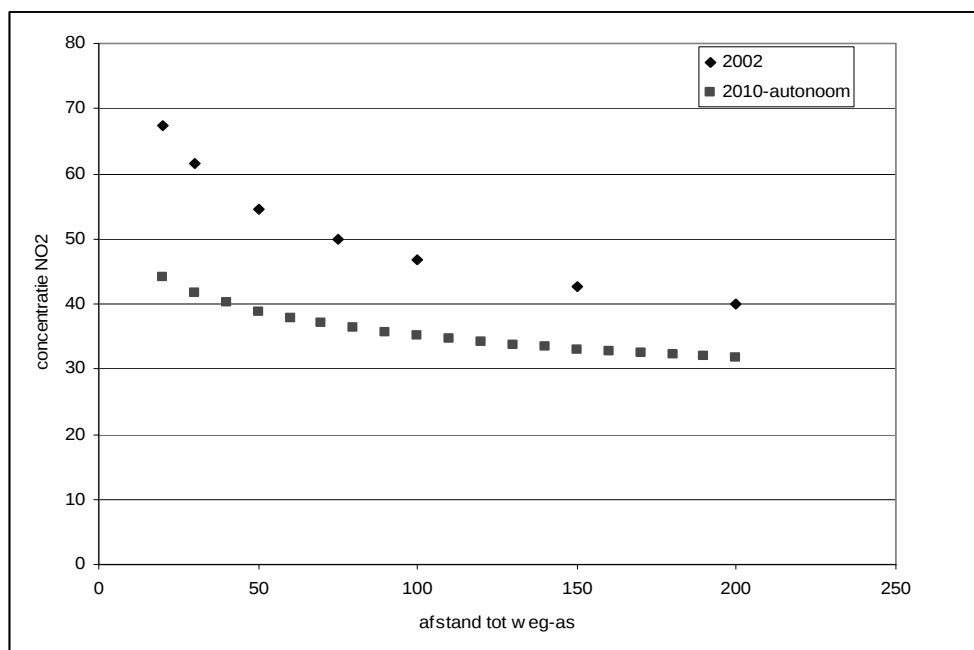
Het plangebied grenst aan de A28 en de luchtkwaliteit mag binnen het hele plangebied de grenswaarde niet overschrijden. De A28 levert in 2010 nog steeds een grote bijdrage aan de concentraties NO₂, zie bijgaande figuur. Volgens de berekeningen draagt het lokale verkeer in 2010 maximaal 1 µg/m³ bij aan de concentraties NO₂. Dit betekent dat waar de bijdrage van de A28 en de achtergrond minder is dan 39 µg/m³ de totale concentratie minder is dan 40 µg/m³ en dat

de grenswaarde niet wordt overschreden. Dit is vanaf een afstand van 60 meter uit de as van de A28 het geval. Opgemerkt zij, dat het dichtst bij de A28 gelegen, gevoelige object een afstand heeft van circa 90 meter tot de as van de weg (ter vergelijking, het GSK-gebouw is op ca. 70 meter uit de weg-as gesitueerd). Bij gevoelige objecten wordt dus nergens de grenswaarde overschreden.

Tot slot blijkt uit de berekeningen dat het aantal overschrijdingen van een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ onder het toegestane maximum van 18 keer

Figuur 1

Dwarsdoorsnede concentraties NO₂ in 2002 en 2010, tgv A28 en achtergrondconcentraties
(bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht, naar gegevens van TNO)



per jaar blijft. Dit komt overeen met het algemene landelijke beeld dat dergelijke overschrijdingen al sinds lange tijd niet meer voorkomen.

5.5.3 Afwegingen en conclusies voor wat betreft de concentraties stikstofdioxide.

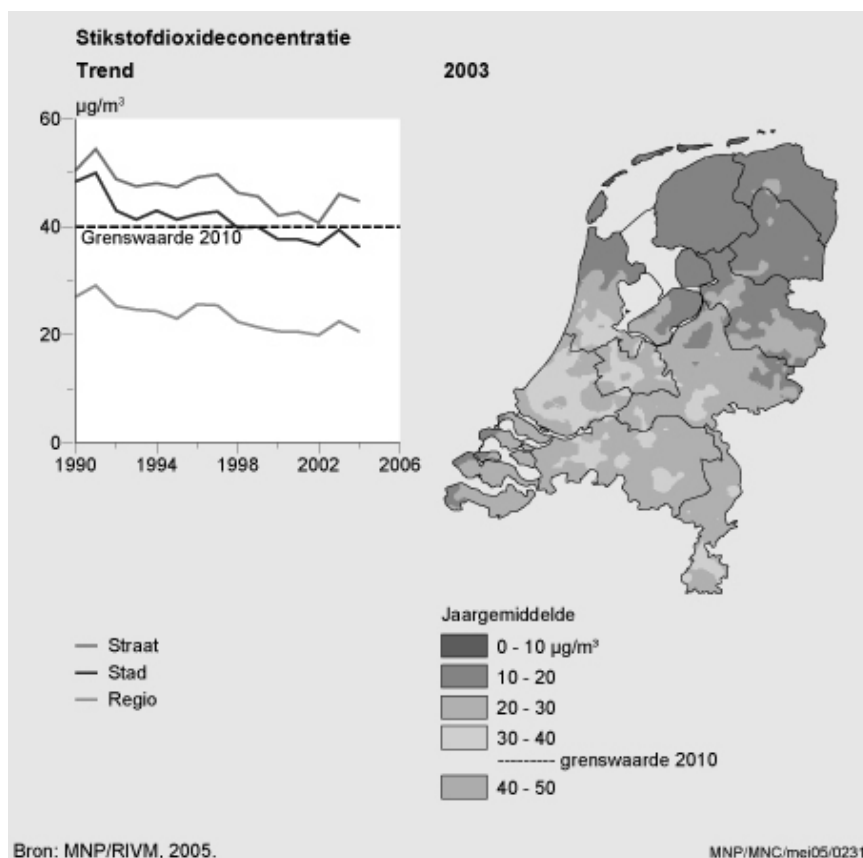
Langs A28

Uit het hiervoor gepresenteerde onderzoek blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ in een strook van 60 meter langs de A28 in 2010 de grenswaarde overschrijden. Dat zijn echter berekende concentraties. In 2003 zijn door TNO metingen gedaan (TNO-rapport R2003/356) die op veel lagere concentraties uitkomen. In de onderzoeksrapportage is hiervan alwel melding gedaan, maar hieraan is verder niet veel aandacht besteed, omdat niet zeker was hoe consistent de metingen zouden zijn. In 2004 zijn nieuwe metingen gedaan, de resultaten hiervan waren tijdens het onderzoek niet bekend. Ook uit deze metingen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn dan de rekenmodellen aangegeven (TNO-rapport R2005/028). Het grote verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de verschillen in de gemeten achtergrondconcentratie en de waarde die hiervoor in het rekenmodel is ingevoerd. Bovendien is de specifieke situatie ter hoogte van Huis ter Heide niet goed in een rekenmodel te vertalen. Om een juiste voorspelling van de jaargemiddelde concentraties NO₂ in 2010 te kunnen doen, heeft de Milieudienst een aanvullende berekening uitgevoerd. Uit meetgegevens van het RIVM, ontleend aan een landelijk meetnet (LML)¹ blijkt, dat de concentraties NO₂ tussen 1990 en 2004 duidelijk zijn afgenomen (zie ook onderstaande figuur). Bij een gelijk doorzettende trend verwacht de Milieudienst in 2010 een landelijke achtergrondconcentratie van 17 µg/m³. In 2004 was dit volgens het meetnet 21 µg/m³.

Uitgaande van de dalende trend die uit het LML volgt, zou in 2010 de achtergrondconcentratie met circa 20% afnemen ten opzichte van 2004. Voor 2002 zijn echter voor Oud Zandbergen geen meetgegevens bekend. Uitgaande van de metingen in 2003 en 2004 zou deze afname betekenen dat in 2010 ter hoogte van Zeist de achtergrondconcentratie 16 µg/m³ bedraagt. Omdat deze trend niet geheel zeker is, nemen wij als veiligheidsmarge voor 2010 de in 2003 en 2004 gemeten achtergrondconcentratie van 20 µg/m³, in plaats van 27 µg/m³ die de rekensoftware heeft gehanteerd.

Er blijkt dat, in 2010, rekening houdend met een extra bijdrage van 1µg/m³ door het lokale verkeer (zoals in het onderzoeksrapport berekend) en een achtergrondconcentratie van 20 g/m³, buiten een afstand van 15 meter uit de as van de weg, de jaargemiddelde concentratie lager is dan 40 µg/m³, zodat daar geen overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie NO₂ meer optreden. De afstand van de weg-as tot het plangebied is 25 meter. Op deze afstand is de jaargemiddelde concentratie NO₂ in 2010 36 µg/m³, zodat binnen het plangebied in 2010 geen overschrijding van de jaargemiddelde concentratie NO₂ optreedt.

¹ Zie <http://www.rivm.nl/milieuennatuurcompendium/nl/i-nl-0231-04.html>



Langs lokale wegen binnen plangebied

Uit de berekeningen blijkt dat alleen ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg een ten opzichte van de autonome situatie (licht) verhoogde concentratie NO_2 te verwachten is. Het betreft een wegvaklengte van circa 500 meter, waarlangs 3 gevoelige objecten zijn gelegen. Daarentegen neemt de jaargemiddelde concentratie door de gewijzigde verkeersstromen juist af langs 540 meter van de Prins Alexanderweg. Hierlangs zijn 35 gevoelige objecten gelegen. Bovendien leiden de aanleg van de autoboulevard en de nieuwe ontsluitingsweg en de bijbehorende gewijzigde verkeersstromen in 2010 nergens tot overschrijdingen van de grenswaarden voor NO_2 .

Ook in de kern Huis ter Heide zal de werkelijke achtergrondconcentratie in 2010 lager zijn dan in de rekenmodellen is verwerkt. Hierdoor zullen de concentraties naar verwachting circa $7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ lager zijn dan in het onderzoeksrapport is weergegeven.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat in 2010 binnen het gehele plangebied en bij alle verkeersvarianten geen grenswaarden ten aanzien van NO_2 worden overschreden. Het Besluit luchtkwaliteit is ten aanzien van de concentraties NO_2 daarom niet beperkend voor het plan.

5.5.4 Fijn stof

Jaargemiddelde concentraties

Toekomstige situatie (2005)

De grenswaarden voor PM₁₀ gelden vanaf 2005. Voor dit jaar zijn voor de lokale wegen geen verkeersprognoses bekend. Om toch een uitspraak te kunnen doen is voor deze wegen uitgegaan van 1,5% autonome verkeersgroei vanaf basisjaar 2004. De achtergrondconcentraties zijn gebaseerd op de laatste algemeen beschikbaar gestelde referentieraming, zoals geïmplementeerd in het rekenprogramma CARII, versie 2. Ook de bijdrage van de A28 voor dit jaar is niet bekend. De bijdrage van de A28 is gelijk gesteld aan de bijdrage van de A28 in 2002; deze gegevens zijn door Rijkswaterstaat aangeleverd ten behoeve van de jaarlijkse rapportage luchtkwaliteit.

Tabel 2 Jaargemiddelde concentraties PM₁₀ in 2005
bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht

Straatnaam	autonoom	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	wegvaklengte	aantal gevoelige objecten
Huis ter Heideweg	38	38	38	38	38	165	<8
Korte Bergweg - Zuid	36	36	36	36	36	125	15
Korte Bergweg - Midden	34	35	35	34	35	375	50
Korte Bergweg - Noord	34	34	34	35	34	110	15
Pr. Alexanderweg - Zuid	38	38	38	38	38	110	10
Pr. Alexanderweg - Midden (Z)	37	36	36	36	36	200	15
Pr. Alexanderweg - Midden (N)	35	35	35	34	35	200	15
Pr. Alexanderweg - Noord	35	35	35	35	<35	140	5
Nieuwe ontsluitingsweg	38	40	40	40	40	500	3

Het lokale verkeer levert een bijdrage van maximaal 2,5% aan de totale jaargemiddelde concentraties, de A28 maximaal 12,5%. Er is een te verwaarlozen verschil tussen de vier varianten. Ten opzichte van autonome ontwikkeling leidt wijziging van het verkeerssysteem alleen langs de nieuwe ontsluitingsweg, een traject van 500 meter met 3 hindergevoelige objecten, tot een wezenlijk hogere jaargemiddelde concentratie PM₁₀. Daar staat tegenover, dat langs een traject van 340 meter 12 objecten aan lagere concentraties worden blootgesteld. De grenswaarde van 40 µg/m³ wordt bovendien nergens overschreden.

Toekomstige situatie (2010)

De verkeersgegevens van het lokale verkeer zijn direct overgenomen van het verkeersmodel. Daardoor zijn in feite de in 2015 te verwachten verkeersintensiteiten gebruikt, welke ook niet zijn herleid tot de situatie in 2010. Gevolg hiervan is een overschatting van de concentraties fijn stof. De bijdrage van de A28 is bepaald uit de door TNO opgestelde onderzoeksrapportage ten behoeve van het Ontwerpweg-aanpassingsbesluit (kenmerk R2003/277).

De belangrijkste berekende resultaten zijn samengevat in navolgende tabel.

Tabel 3 Jaargemiddelde concentraties PM₁₀ in 2010
bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht

Straatnaam	autonoom	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	wegvaklengte	aantal gevoelige objecten
Huis ter Heideweg	33	33	32	32	33	165	<8
Korte Bergweg - Zuid	32	32	32	32	32	125	15
Korte Bergweg - Midden	32	32	32	32	32	375	50
Korte Bergweg - Noord	32	32	32	32	32	110	15
Pr. Alexanderweg - Zuid	32	33	33	32	32	110	10
Pr. Alexanderweg - Midden (Z)	32	32	32	32	32	200	15
Pr. Alexanderweg - Midden (N)	32	32	32	32	32	200	15
Pr. Alexanderweg - Noord	33	32	32	32	32	140	5
Nieuwe ontsluitingsweg	33	34	34	33	34	500	3

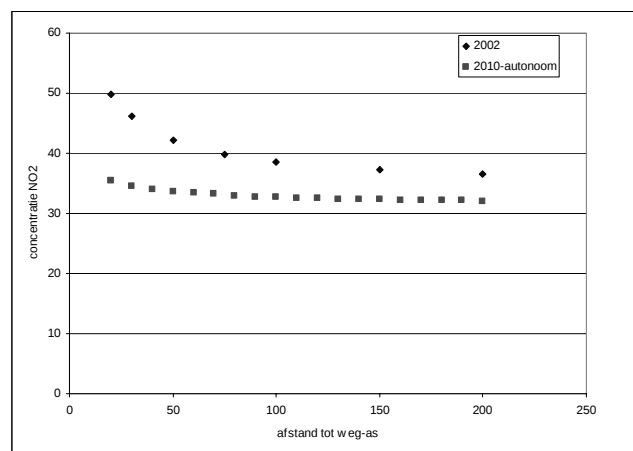
Het lokale verkeer levert een bijdrage van maximaal 1,5% aan de totale jaargemiddelde concentraties, de A28 van maximaal 5%.

Het plangebied grenst aan de A28 en de luchtkwaliteit mag binnen het hele plangebied de grenswaarde niet overschrijden. De A28 weg levert in 2010 nog steeds een bijdrage aan de concentraties PM₁₀, zie bijgaande figuur. Volgens de berekeningen draagt het lokale verkeer in 2010 maximaal 1 µg/m³ bij aan de concentraties PM₁₀. Met behulp van de figuur kan worden afgeleid dat in 2010, zelfs met de bijdrage van het lokale verkeer, in het gehele plangebied de grenswaarde van 40 µg/m³ niet wordt overschreden.

De vier varianten ontlopen elkaar weinig. Variant 3 is het gunstigst doordat daarin (voor 2010) nergens een (rekenkundig waarneembare) verhoging van de concentratie fijn stof optreedt en zelfs een verlaging langs de Huis ter Heideweg en de Pr. Alexanderweg – Noord.

De cijfers voor de varianten 1, 2 en 4 daarentegen laten voor 2010 ten opzichte van de autonome situatie een geringe toename zien van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ langs het 500 meter lange traject van de nieuwe ontsluitingsweg. Voor de varianten 1 en 2 geldt dat ook voor het zuidelijk deel van de Pr. Alexanderweg. Daar staan bij alle drie varianten 1, 2 en 4 een verlaging van concentraties langs de Pr. Alexanderweg – Noord tegenover. Voor variant 2 geldt bovendien een verlaging langs de Huis ter Heideweg.

Figuur 2 Dwarsdoorsnede concentraties PM₁₀ in 2002 en 2010, tgv A28 en achtergrondconcentraties.
Bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht



Alles overziende, kan in termen van het aantal gehinderde objecten waarbij een verbetering of juist verslechtering van de situatie optreedt, worden gesteld, dat variant 3, zoals gezegd, het gunstigst is. Bij die variant wordt de situatie bij 13 objecten gunstiger dan bij autonome ontwikkeling. Bij variant 4 wordt per saldo de situatie bij 2 objecten gunstiger. Bij variant 2 treedt per saldo geen verbetering of verslechtering op. Bij variant 1 tenslotte wordt de situatie per saldo bij 8 objecten ongunstiger

De grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt overigens op geen enkele plaats en in geen enkele variant overschreden.

Etmaalgemiddelde concentraties

Het aantal keer dat de grenswaarde voor etmaalgemiddelde concentraties fijn stof ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt overschreden, is eveneens berekend. Dit aantal mag maximaal 35 bedragen. Bij de berekeningen zijn dezelfde verkeersgegevens gehanteerd als hierboven is aangegeven.

Toekomstige situatie (2005)

Tabel 4 Aantallen overschrijdingen van de grenswaarde voor etmaalgemiddelde concentraties PM_{10} – 2005 (bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht)

Straatnaam	autonoom	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	wegvaklengte	aantal gevoelige objecten
Huis ter Heideweg	73	70	70	70	72	165	<8
Korte Bergweg – Zuid	63	60	60	59	61	125	15
Korte Bergweg - Midden	52	53	53	52	53	375	50
Korte Bergweg - Noord	47	46	46	48	52	110	15
Pr. Alexanderweg - Zuid	70	73	74	70	70	110	10
Pr. Alexanderweg - Midden (Z)	64	62	62	59	62	200	15
Pr. Alexanderweg - Midden (N)	56	53	53	52	53	200	15
Pr. Alexanderweg - Noord	51	48	48	49	54	140	5
Nieuwe ontsluitingsweg	73	82	83	81	83	500	3

Deze resultaten komen niet altijd overeen met hetgeen op grond van verkeersintensiteiten verwacht mag worden (b.v. variant 4 bij Korte Bergweg Noord en bij Pr. Alexanderweg Noord). De rekensoftware rondt de resultaten in een vroeg stadium af op gehele getallen. Voor de jaargemiddelde concentratie heeft dit weinig effect. Wel heeft dit soms relatief grote gevolgen voor de berekeningen van overschrijdingen voor de dagnorm. Bij de weging van varianten moet dit in gedachten worden gehouden.

Binnen het gehele plangebied is het aantal keer dat de grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie PM_{10} overschreden wordt hoger dan het toegestane aantal. De voorgenomen wijziging van de verkeerssituatie leidt echter als gevolg van de terugdringing van doorgaand verkeer op vrijwel alle plaatsen en bij vrijwel alle varianten tot een afname van het aantal overschrijdingen. Alleen langs het zui-

delijk deel van de Prins Alexanderweg bij de varianten 1 en 2 en langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, neemt het aantal overschrijdingen toe. Datzelfde geldt voor de noordelijke delen van de Korte Bergweg en de Pr. Alexanderweg bij variant 4, maar hier spelen, zoals gezegd, rekentechnische invloeden een grote rol.

Toekomstige situatie (2010)

Tabel 5 Aantallen overschrijdingen van de grenswaarde voor etmaalgemiddelde concentraties PM₁₀ – 2010 (bron: Milieudienst Zuidoost Utrecht)

Straatnaam	autonoom	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	wegvaklengte	aantal gevoelige objecten
Huis ter Heideweg	44	42	42	42	43	165	<8
Korte Bergweg - Zuid	41	40	40	39	40	125	15
Korte Bergweg - Midden	40	40	40	40	40	375	50
Korte Bergweg - Noord	40	40	40	41	40	110	15
Pr. Alexanderweg - Zuid	42	44	44	42	42	110	10
Pr. Alexanderweg - Midden (Z)	42	41	41	39	41	200	15
Pr. Alexanderweg - Midden (N)	42	40	40	40	40	200	15
Pr. Alexanderweg - Noord	42	41	41	41	41	140	5
Nieuwe ontsluitingsweg	43	47	48	47	48	500	3

Ondanks de algehele daling van de etmaalgemiddelde concentraties PM₁₀ is ook in 2010 binnen het gehele plangebied het aantal keer dat de grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie PM₁₀ overschreden wordt hoger dan het maximaal toegestane aantal van 35 en ook in 2010 brengen de wijzigingsvarianten daarin ten opzichte van de autonome situatie verbetering behoudens het zuidelijk deel van de Prins Alexanderweg en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.

Afwegingen voor wat betreft de etmaalgemiddelde concentraties fijn stof

Saldering

De jurisprudentie ten aanzien van saldering is niet eenduidig. Alhoewel de Raad van State hier kritisch tegenover staat, heeft zij saldering in verschillende uitspraken aanvaardbaar geacht. In de inmiddels van kracht geworden wijziging van het Besluit luchtkwaliteit – het Blk2005 – wordt die lijn doorgetrokken. Met name art. 7 lid 3 van dat besluit kent expliciet de mogelijkheid tot saldering. In zijn hierop betrekking hebbende brief aan de Tweede Kamer d.d. 20 juli 2005 geeft staatssecretaris Van Geel nadere informatie over de wijze waarop onder andere gemeenten met die mogelijkheid tot saldering om zouden moeten gaan. Met name stelt de staatssecretaris een aantal beperkingen op het vlak van inhoud (saldering dient binnen dezelfde stof plaats te vinden), plaats (c.q. de schaal van het gebied waarbinnen saldering mag plaatsvinden) en tijd (c.q. de vereiste mate van gelijktijdigheid van verslechtering en verbetering van de luchtkwaliteit en de zekerheid omtrent de verbeteringen). De beoordeling van de luchtkwaliteit in het voorliggende bestemmingsplan voldoet geheel aan die beperkingen. Hoe de saldering (reken)technisch vormgegeven moet worden, is echter nog niet bekend. Een eenvoudige wijze van salde-

ren is de concentraties c.q. het aantal overschrijdingen te vermenigvuldigen met het aantal hindergevoelige objecten langs de weg.

Door deze wijze van salderen blijkt bij alle varianten een betere situatie te ontstaan dan bij autonome ontwikkeling. Variant 3 is hierbij de gunstigste, variant 2 de ongunstigste. Dat is op zich goed te verklaren, aangezien in variant 3 helemaal geen sprake meer is van doorgaand verkeer en al het bestemmingsverkeer moet omrijden via de Amersfoortseweg en de Zandbergenlaan om het gebied te bereiken. In variant 2 blijft de buurt goed bereikbaar, maar is als gevolg daarvan wel sprake van meer verkeersbewegingen ten opzichte van de variant 3. Ten opzichte van de varianten 1 en 4 is variant 2 is slechter doordat daarin meer verkeer rijdt langs gevoelige objecten dan in de overige varianten.

Overigens leidt ook een weging op basis van veranderingen in luchtkwaliteit in combinatie met wegvaklengten tot de conclusie, dat variant 3 de meest gunstige en variant 2 de ongunstigste is. Wel zijn bij een dergelijke weging alle varianten slechter dan de autonome situatie. De verklaring daarvoor is uiteraard gelegen in de toevoeging van een geheel nieuwe weg.

Uitplaatsing

De bedrijven op de autoboulevard liggen nu nog in de kern van Zeist. Deze bedrijven trekken veel (vracht)verkeer aan. De verkeersroutes naar deze bedrijven lopen langs veel gevoelige objecten. Door de bedrijven naar de autoboulevard te verplaatsen worden met name die gevoelige objecten ontzien. Een getalsmatige uitwerking hiervan is niet goed mogelijk, maar in kwalitatieve zin is duidelijk, dat het voorliggende plan ook in dat opzicht per saldo een verbetering van de leefomgeving van Zeist zal opleveren. Ook in die zin voldoet het plan aan de salderingseisen die de staatssecretaris heeft gesteld.

Aftrek bijdrage natuurlijk fijn stof

Een deel van de concentraties fijn stof is van natuurlijke aard en niet schadelijk voor de gezondheid. In de Europese regelgeving werd al aangegeven dat hiermee rekening gehouden mag worden. In artikel 5 van het Blk2005 is dit expliciet opgenomen. De exacte aftrek die mag worden toegepast, is nog niet bekend (deze wordt bekend gemaakt bij het inwerkingtreden van het Blk2005), maar zal waarschijnlijk 3 tot 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie bedragen en 6 dagen voor het aantal dagen waarmee de dagnorm wordt overschreden.

Overigens is, volgens de algemeen gehanteerde relatie tussen de jaargemiddelde concentratie fijn stof en het aantal overschrijdingen van de dagnorm, bij een aftrek van 3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ van de jaargemiddelde concentratie, een aftrek van 15 dagen van het aantal dagen waarop de dagnorm wordt overschreden te rechtvaardigen.

Gewijzigd toekomstscenario

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is gebaseerd op een verouderd scenario om de toekomstverwachtingen over de ontwikkelingen van de luchtkwaliteit te beschrijven (genaamd Referentieraming, RR). Een nieuw scenario (genaamd Uitwerkingsnotitie Referentieraming, UNRR) was al wel bekend, maar nog niet vrijgegeven. Pas sinds

het uitkomen van het CARII rekenmodel versie 4 in maart 2005 is dit scenario algemeen beschikbaar. Voor fijn stof kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het lokale verkeer en de achtergrond volgens het nieuwe scenario de concentraties lager zijn dan volgens het oude.

De keuze voor variant 1 of 4

Het bestemmingsplan laat voor de planuitwerking nog een keuze tussen de varianten 1 en 4 open. Variant 3 geeft de meest gunstige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit, maar hierbij is de wijk Huis ter Heide niet goed bereikbaar. Omdat uit bovenstaande blijkt dat ook de varianten 1 en 4 voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de luchtkwaliteit en Huis ter Heide bereikbaar blijft, wordt voor een van deze varianten gekozen.

Conclusies voor wat betreft de concentraties fijn stof

Uit de berekeningen blijkt dat in 2005 én 2010, ongeacht de keuze voor een bepaalde verkeersvariant, bij de gevoelige objecten geen overschrijdingen voorkomen van de jaargemiddelde concentraties PM₁₀. In 2010 wordt in het gehele plangebied de grenswaarde niet meer overschreden. De wijzigingsvarianten vertonen onderling en in vergelijking met een autonome c.q. ongewijzigde situatie zodanig geringe verschillen, dat deze voor de uiteindelijke keuze van de wijzigingsvariant niet doorslaggevend kunnen zijn.

Gecompliceerder is de beoordeling van de varianten voor wat betreft het aantal keer dat de grenswaarde voor etmaalgemiddelde concentraties fijn stof (50 µg/m³) wordt overschreden. Dat aantal mag niet meer dan 35 zijn, maar wordt zowel in 2005 als in 2010 overal in het gebied en bij alle verkeersvarianten (incl. een ongewijzigde verkeersstructuur) overschreden.

Vanuit dat gegeven kan 'niets doen' niet per definitie het beste perspectief bieden. Aan een weging en saldering van de effecten van de verschillende varianten valt derhalve niet te ontkomen. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 staat dit toe. Volgens staatssecretaris Van Geel is weging aan de hand van het aantal overschrijdingen per gehinderd object de juiste wijze om de weging te beoordelen. Deze weging leidt tot de conclusie dat alle varianten een verbeterde luchtkwaliteit opleveren.

5.5.3 Overige stoffen

Tot slot wordt volledigheidshalve opgemerkt dat naast NO₂ en PM₁₀ het BLK ook grenswaarden stelt aan de concentraties benzeen, SO₂, CO en BaP. Deze stoffen vormen in het geheel geen probleem. Dit blijkt ook uit de berekeningsresultaten.

5.6 Externe Veiligheid

5.6.1 Algemeen

Het plangebied grenst voor een deel aan de Rijksweg A28. Deze weg is een belangrijke (nationale) verbinding en wordt gebruikt voor transport van allerlei soorten producten en (gevaarlijke) stoffen.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee doordat de mogelijkheid bestaat dat bij een ongeval gevaarlijke lading kan vrijkomen.

Het risico van zo'n ongeval, die schadelijk of fataal is voor omwonenden en werkenden wordt gevat onder het begrip externe veiligheid.

Op basis hiervan heeft het Rijk specifiek beleid geformuleerd en een risiconormering voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater vastgesteld (Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Ministeries V&W en VROM 1996). Ook is een handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd (Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, IPO/VNG 1998).

In bovenstaande notities wordt gesteld dat verschillende aspecten bepalend zijn voor het risiconiveau voor specifieke trajecten van transportroutes:

- de omvang van de vervoersstroom, die bepalend is voor de kans op ongevallen met effecten op de omgeving;
- de soort van gevaarlijke stoffen, die bepalend is voor de effecten op de omgeving;
- de veiligheid, die bepalend is voor de kans op ongevallen;
- het aantal mensen langs de route, dat bepalend is voor het mogelijk aantal dodelijke slachtoffers.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven:

1. het plaatsgebonden risico (PR, voorheen het individueel risico);
2. het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde activiteit (bijvoorbeeld een woonwijk of bedrijfsterrein). Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Het GR wordt weergegeven in een zogenaamde fN-curve. Op de verticale as staat de cumulatieve kans per jaar op een ongeval (f) en op de horizontale as staat het aantal slachtoffers (N).

5.6.2 Risiconormen

Voor het plaatsgebonden risico is een normering opgesteld die door het rijk is vastgesteld.

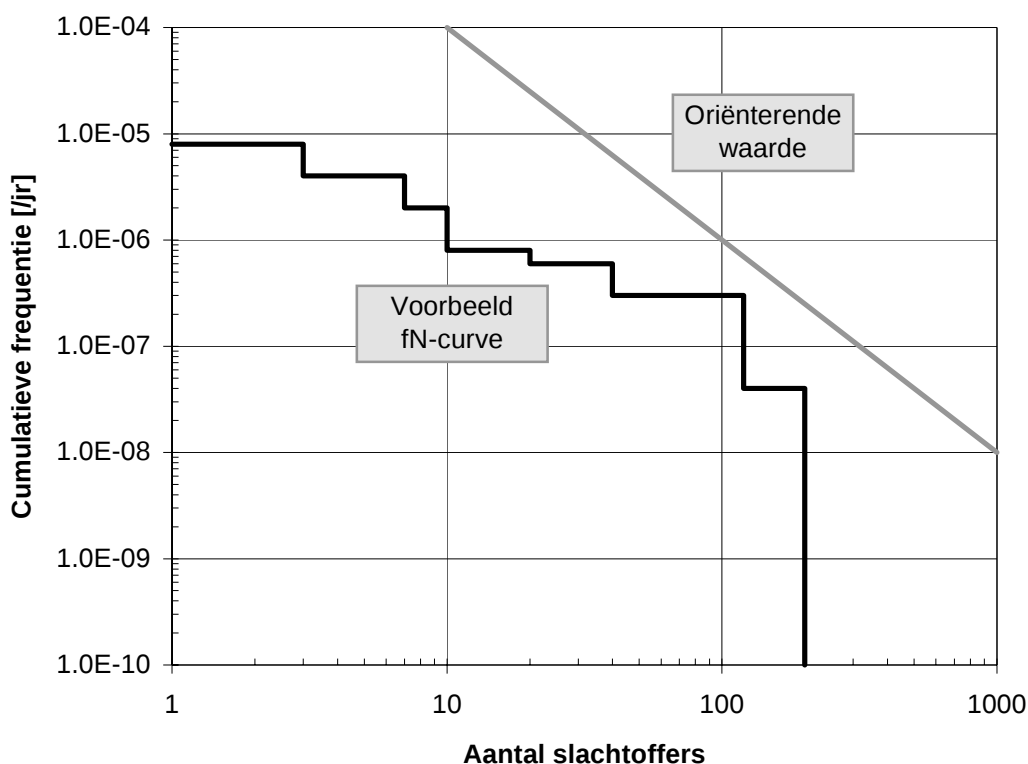
Samengevat komt het er op neer dat voor nieuwe situaties de grenswaarde (maximaal toelaatbaar) voor het PR gesteld is op een niveau van 10^{-6} /jr. Dit betekent een overlijdenskans van één op de miljoen per jaar. Voor bestaande situaties is dit een streefwaarde.

In geval van het groepsrisico wordt niet gesproken van een streefwaarde maar van een oriënterende waarde.

Het groepsrisico is per km-route of km-tracé bepaald op ' 10^{-2} / N2' wat een overlijdenskans van tien op de tienduizend per jaar betekent.

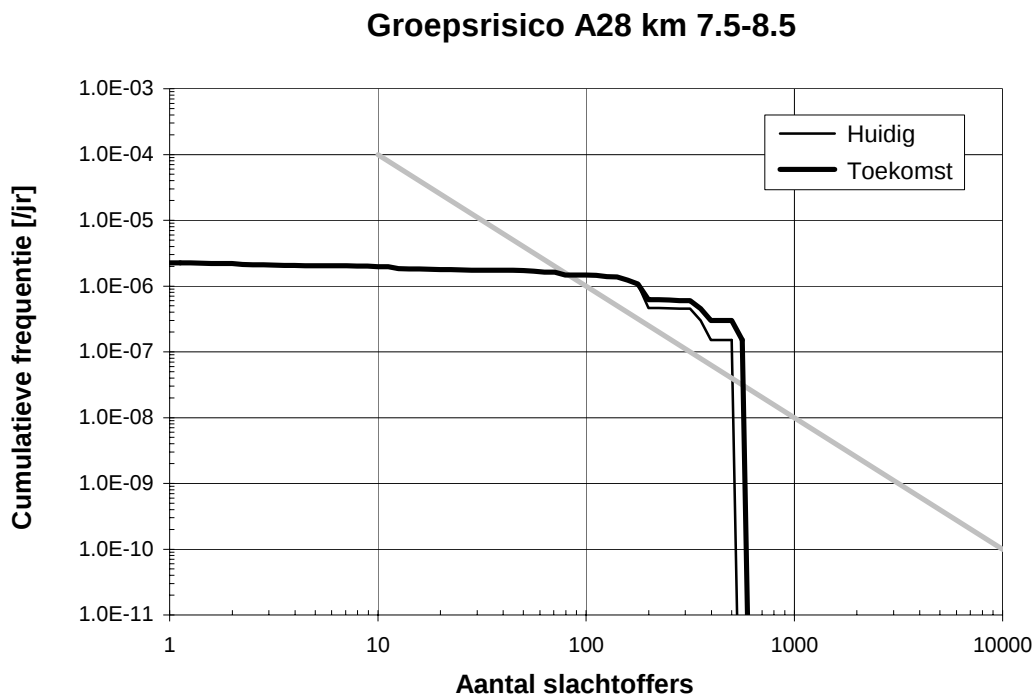
In onderstaande figuur is ter illustratie van het bovenstaande een voorbeeld van een fN-curve en de oriënterende waarde gegeven. De oriënterende waarde houdt in dat het bevoegde gezag daarvan gemotiveerd kan afwijken. Berekende risico's worden getoetst aan deze normen. Deze toetsing maakt duidelijk of sprake is van situaties waarbij risicoreducerende maatregelen aan de orde moeten komen, bijvoorbeeld het vergroten van de afstand tussen de route en de woonbebouwing of het beperken van de woningdichtheid in een bepaald bebouwingsgebied.

Groepsrisico per km transportroute



Voorbeeld groepsrisico transportroute. Bron: AVIV BV

5.6.3 Relatie plangebied



Groepsrisico voor A28 Zeist ter hoogte van Glaxo. Bron: AVIV BV

Voor het bepalen van de externe veiligheid ter plaatse van het plangebied is recentelijk door Adviesgroep AVIV BV een rapport opgesteld waarin zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico berekend is. In deze notitie, 'Groepsrisico A28 Zeist ter hoogte van Glaxo' (april 2004), is uitgegaan van een uitbreiding middels het 'landmark' kantoor oostelijk van GlaxoSmithKline en de situering van een autoboulevard ten noorden van de op- en afrit van de A28.

Geconcludeerd wordt dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan de grenswaarde van 10^{-6} /jr. (een overlijdenskans van één op de miljoen per jaar) en derhalve geen belemmering vormt voor de toekomstige bebouwing.

Dit in tegenstelling tot het groepsgebonden risico. Deze wordt door de aanwezigheid van het GSK kantoor in de bestaande situatie al overschreden (maximaal een factor 4.5 groter dan de oriënterende waarde). Door toevoeging van het 'landmark' kantoor zal de overschrijding van de oriënterende norm nog verder toenemen, tot maximaal een factor 7.6 groter dan de oriënterende waarde. Ook is het maximum aantal slachtoffers in de toekomstige situatie groter dan in de huidige situatie (zie onderstaande figuur).

Zoals reeds in de vorige paragraaf is vermeld, kan het bevoegd gezag bij een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico afwijken.

In een dergelijke situatie moet sprake zijn van een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging, waarin moet zijn aangegeven waarom in het specifieke geval van het groepsrisico is afgeweken. De beslissing om van de oriënterende waarde af te wijken is vatbaar voor beroep.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat desgewenst gemotiveerd moet worden afgeweken van de oriënterende waarde voor het groepsrisico, dit in verband met de mogelijke realisering van het 'landmark' kantoor. De autoboulevard is namelijk niet van invloed op het GR.

Welnu, het gemeentebestuur is van mening dat er inderdaad redenen zijn om van de oriënterende waarde af te wijken. Deze zijn gelegen in stedenbouwkundige en planeconomische overwegingen en voorts in de overweging dat het 'landmark' kantoor kan voorzien in ruimte voor te verplaatsen kantoren uit de binnenstad. Dergelijke verplaatsingen kunnen vanuit een gezonde economische ontwikkeling wenselijk zijn. Maar ook als onderdeel van doorstroombewegingen in het kader van de stedelijke vernieuwing die rekening houdend met de ruimtelijke beperkingen van een gemeente als Zeist extra moeilijk te realiseren zijn. Ten laatste kan het 'landmark' kantoor bijdragen in de geluidsreductie voor de daarachter gelegen woningen.

Vanuit ruimtelijke overwegingen is juist deze locatie als entree van Zeist geschikt voor voorgestane ontwikkeling. Met name in combinatie met het bestaande GSK gebouw. Bij de berekeningen van het externe risico is geen rekening gehouden met de lagere ligging van de A-28 en het 'landmark' kantoor. Het hoogteverschil van 5 meter kan hierin voordelen bieden bij mogelijke calamiteiten. Daarnaast kan in de bouwkundige sfeer extra maatregelen worden getroffen, zodat gevaar voor werknemers tot een minimum zal worden beperkt. Bijvoorbeeld de realisering van onbreekbaar of veilig glas in de gevels etc.

Ruimtelijke alternatieven zijn niet aanwezig. Functie en locatie zijn in deze onlosmakelijk met elkaar verbonden. De genoemde entreesituatie is alleen van toepassing op dit specifieke gebied.

Daarnaast blijft gemeente van mening dat mogelijke realisering van dit kantoor ontwikkelingsmogelijkheden elders in de gemeente tot gevolg kan hebben. De risicobeperkende maatregelen en voorbereiding op calamiteiten zijn onderdelen die mee hebben gewogen in de afweging.

In de concept 'handreiking verantwoordingsplicht Groepsrisico' wordt ondermeer aangegeven dat wellicht maatregelen bij de ontvanger kunnen worden getroffen om het risico te beperken.

Hieromtrent zal met onder meer de brandweer nader overleg plaats gaan vinden, zodat meer duidelijkheid kan ontstaan over de mogelijkheden tot risico beperking.

Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld op dit onderdeel. Het Landmarkkantoor is ondergebracht in een uit te werken bestemming ex. art. 11 WRO. Ook is het kantoor ca. 15 meter in noordelijke richting verschoven zodat de overschrijding van het groepsrisico minder is dan in voorgaande is omschreven.

5.7 Flora en Fauna

Voor de voorgenomen ontwikkeling zal ontheffing moeten worden aangevraagd in het kader van de Flora en faunawet voor verstoring en vernietiging van aanwezige soorten.

Wat betreft de flora zijn diverse aandachtsoorten aangetroffen binnen de buitenplaatsterreinen en vooral langs de randen zoals hazepootje, stijf havikskruid, pilzegge wilde peen, gewone salomonszegel, akkerklokje en reukgras. De meeste aangetroffen soorten zijn landelijk algemeen voorkomend en niet beschermd. Dit geldt niet voor de soorten Akkerklokje (Flora en Faunawet, tabel 1), Brede Wesp orchis (Flora en Faunawet, tabel 1) en Muurhavikskruid (Rode Lijst 3).

In het gebied en omgeving zijn zoogdieren geïnvventariseerd aan de hand van zichtwaarnemingen. In het plangebied, zowel op het landgoed als in Huis ter Heide, zijn diverse soorten zoogdieren waargenomen zoals konijn, mol, egel, rosse woelmuis, ree en eekhoorn. In het verleden (1991) is ook de boomarter waargenomen, maar dit is niet bevestigd door nieuwe waarnemingen. Op de buitenplaats is daarnaast het voorkomen van algemene muizensoorten als bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis en veldmuis aannemelijk.

Vleermuizen zijn tevens geïnvventariseerd met batdetector en een infraroodnachtkijker. In het plangebied en omgeving zijn zes soorten vleermuizen waargenomen te weten: baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, en ruige dwergvleermuis. Vleermuizen leven van insecten en jagen hierop langs lanen en bosranden.

Tijdens het recente veldonderzoek door Buro Zoon zijn vooral jagende laatvliegers, gewone dwergvleermuizen en baardvleermuizen waargenomen. Waarschijnlijk zit in één van de bomen juist ten noorden van de basisschool een kraamkolonie van baardvleermuizen.

Algemene soorten als de laatvlieger en de dwergvleermuis leven hoofdzakelijk in aangrenzende woongebieden, zoals Huis ter Heide, of vrijstaande gebouwen.

Een minder algemene soort is de baardvleermuis. Deze leeft 's zomers in bomen, hier worden de jongen grootgebracht, en overwintert vermoedelijk in de hiertoe opgeknapt ijskelder die in het oostelijke deel van het landgoed is gelegen. In deze kelder overwinteren tevens watervleermuis, franjestaart en de gewone grootoorvleermuis.

Alle genoemde zoogdieren (waaronder de vleermuizen) zijn beschermd in het kader van de Flora en faunawet. De aanwezige vleermuizen hebben een extra beschermingsstatus als bijlage IV soort van der Habitatrichtlijn. De rosse vleermuis staat daarnaast nog vermeld als bedreigde soort op de Oranje lijst van de provincie Utrecht.

In het plangebied komt geen open water voor, dat geschikt is voor de voortplanting van amfibieën. De poel in het oostelijke deel van het landgoed staat meestal droog,

is dichtgegroeid met bamboe en is permanent beschaduwd. Behalve de gewone pad zijn er dan ook geen amfibieën waargenomen.

Door Buro Zoon zijn, ter inventarisatie van vleermuizen, tevens sporen van de hazelworm (hagedissoort) aangetroffen op een drietal plekken in het plangebied. Dit wordt bevestigd door bewoners van het gebied. Tijdens het veldonderzoek is één volwassen hazelworm gevonden in de bosstrook die is gelegen tussen Prins Alexanderweg en de grote weide ten zuiden van de basisschool.

Deze hagedissoort leeft in ruig, half open terrein. Dit komt overeen met de gevonden sporen, namelijk in de voormalige moestuin, de open boszone langs de Prins Alexanderweg en op een open perceeltje zuidelijk in 'de kuil'. Deze reptielensoort is beschermd op grond van de Flora en faunawet.

In het plangebied is een inventarisatie uitgevoerd naar broedvogels. Op het landgoed zijn minder algemene soorten zoals appelvink, boomklever, glanskop, groene specht, grote bonte specht en bosuil waargenomen. De in het verleden aangetroffen kleine bonte specht mag vermoedelijk eveneens tot de regelmatige broedvogels worden gerekend. Deze vogels zijn beschermd in het kader van Flora en faunawet, de groene specht staat zowel op de landelijke Rode lijst als de provinciale Oranje lijst als (potentieel) bedreigde soort. Daarnaast komen tal van meer algemene broedvogels op het terrein voor.

Door bureau Waardenburg is veldonderzoek uitgevoerd naar dagvlinders voor het plangebied en omgeving. De belangrijkste vlinderbiotopen in het gebied zijn de brede bermen van de A28 en de Amersfoortseweg. Daarbij zijn geen specifieke waarnemingen in het plangebied zelf gedaan. Dit hangt vermoedelijk samen met het beperkte aanwezige open terrein. Wel is onlangs, voorjaar 2004, bij veldbezoek het Icarusblauwtje waargenomen. Dit is een minder algemene soort, maar zonder beschermde status.

Op de buitenplaats gaat vooral de aandacht uit naar de betekenis van het oude bos als waardevolle groeiplaats, oude bomen voor broedvogels en vleermuizen, waarbij de ijskelder een belangrijke overwinterplaats blijkt voor diverse soorten, en overgangsgebieden voor soorten als de hazelworm. De natuurwaarden op het terrein van de autoboulevard en het bedrijventerrein Huis ter Heide Zuid zijn beperkt tot (zeer) algemene soorten.

Bij Algemene Maatregel van Bestuur is recentelijk de Flora en faunawet aangepast in die zin dat een aantal soorten is vrijgesteld van het aanvragen van ontheffing en voor andere soorten een iets andere afweging en aanpak is gaan gelden. In het plangebied, daar waar directe ingrepen plaatsvinden, zijn drie beschermde soorten aangetroffen: Akkerklokje, Brede Wespenorchis en hazelworm (deze laatste is op de wijzigingslocatie voor 4 woningen binnen de buitenplaats Oud Zandbergen waargenomen). Daarnaast kan verstoring optreden van in het gebied verspreid levende beschermde zoogdieren als vleermuizen en eekhoorns.

Tot de vrijgestelde soorten (Tabel 1, AMvB) horen onder anderen, zoals diverse algemene (zoog)dieren, het Akkerklokje en Brede Wespenorchis. Voor deze soorten

hoeft dan ook geen ontheffing worden aangevraagd of speciale maatregelen te worden getroffen. (*Schuin weergegeven in de tabel*).

De hazelworm daarentegen is opgenomen in tabel 3, de zwaarste categorie van de Flora en faunawet. In dat geval geldt dat, wanneer de activiteit wordt gekarakteriseerd als 'ruimtelijke ontwikkeling', een ontheffing van de Flora en faunawet nodig is. Een ontheffingsaanvraag voor de soorten van tabel 3 wordt getoetst aan 3 criteria, die naast elkaar staan:

1. is er sprake van een in of bij de wet genoemde belang (bijvoorbeeld onderzoek en onderwijs, dwingende redenen van openbaar belang, veiligheid, volksgezondheid, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, e.d.)
2. is er geen alternatief
3. doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Ontheffing in het kader de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd voor verstoring en vernietiging van de rustplaats van de hazelworm.

Daarnaast moet ontheffing worden aangevraagd voor mogelijke verstoring van voorkomende vleermuissoorten en eekhoorns.

Voor broedvogels kan geen ontheffing worden aangevraagd, de werkzaamheden zullen buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

Buitenplaats Oud Zandbergen

Mogelijke effecten van vernietiging kunnen optreden door het kappen van bomen voor de uitbreiding van bebouwing, herstructurering van bijvoorbeeld parkeerplaatsen en ontsluiting en in het kader van regulier bosbeheer.

Indien het oude bomen betreft kan dit leiden tot significant waardeverlies. Beboscings van open ruimten zal leiden tot verlies aan grazige vegetaties en variatie in het terrein. Op basis van het globale inrichtingsvoorstel zullen de effecten gering zijn voor wat betreft de vernietiging van flora en vegetatie. De effecten op fauna (bosvogels en algemene zoogdieren) zullen eveneens beperkt zijn.

Op twee plekken in het terrein zal sprake zijn van nieuwbouw die ten koste zou kunnen gaan van het leefgebied van de hazelworm. Het betreft een deel van het bosgebied in de kuil langs de rijksweg en de voormalige moestuin.

Dit geldt eveneens voor het gebied ter plaatse van de oude moestuin waar naar de scouting zal worden verplaatst. In het bos langs de Prins Alexanderweg waar een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van enkele woningen is opgenomen, is de hazelworm met zekerheid aangetroffen.

Bij de inrichting rekening worden gehouden met het voorkomen van de soort door positionering van nieuwe bebouwing en ontsluiting. Ten behoeve van de bestemmingswijzigingen en voorliggend bestemmingsplan zal ontheffing worden aangevraagd waarin tevens wordt aangegeven of en hoe de ingreep zal worden verzacht en waarden worden gecompenseerd.

Herinrichting van de entreesituatie aan de Prins Alexanderweg met laan en parkeerterrein is gebonden aan een aanlegvergunning.

Daarbij geldt dat indien sprake zal zijn van kappen van bomen ook steeds sprake zal zijn van de compensatieplicht op grond van de Boswet. Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet noodzakelijk omdat geen vaste rust- en verblijfplaatsen, zoals van vleermuizen of andere dieren zijn aangetroffen.

Niet alleen kan sprake zijn van vernietiging en dus ook compensatie van beplantingen, ook zal bij aanvraag van ontheffing voor bepaalde ingrepen aandacht moeten worden besteed aan het effect van verstoring van de voorkomende fauna.

Diverse beschermde diersoorten hebben op buitenplaats Oud Zandbergen hun leef- en voortplantingsgebied. Het toekomstige gebruik zal in beginsel niet tot meer verstoring leiden dan in de huidige situatie waarin sprake is van autoverkeer op de buitenplaats, verblijf in tuinen, kampeer- en scoutingactiviteiten.

Wel zullen deze activiteiten anders worden gezoneerd waarbij juist verkeersbewegingen, kamperen en scouting uit het centrale deel van het landgoed worden geweerd. Dit betekent dat de verstoring zich in beginsel zal concentreren op een aantal plaatsen bij de entrees van de buitenplaats.

Locatie autoboulevard

Het plan gaat uit van volledige herinrichting van het terrein, dit betekent vernietiging van bestaand flora en fauna. Verwijdering van het bos leidt niet tot grootschalige vernietiging van bijzondere waarden.

Hoewel geen rust- of verblijfplaatsen van de meeste in het gebied voorkomende soorten zijn gevonden zal wel ontheffing moeten worden aangevraagd omdat hazelworm vermoedelijk in een deel van het terrein leeft en het akkerklokje plaatselijk voorkomt. Aanleg van de ontsluitingsweg en kantoorlocatie aan het einde van de Prins Alexanderlaan leidt tot vernietiging van de standplaats van het akkerklokje.

Omdat door de aanleg van de autoboulevard ten koste gaat van een deel van het leefgebied van dieren en planten is het van belang om dit te effect te verzachten door rondom het terrein de uitwisseling en verplaatsing van dieren in stand te houden. Daarin speelt een gevarieerde opbouw van de beplanting van het talud een belangrijke rol als ook de inrichting van de berm tussen oprit van de A28 en de nieuwe ontsluitingsweg. Deze laatste zone kan zijn waarde als groene verbinding behouden door een schrale en gevarieerde vegetatie mogelijk te maken, vergelijkbaar met de andere taluds langs de snelweg. Deze bestaan uit een grazige vegetatie met heide, brem en diverse kruidachtigen.

Daarnaast zal op grond van de Boswet een zelfde omvang als het te verwijderen bos (ca. 3 hectare), elders moeten worden aangeplant en zal ook weer rekening moeten worden gehouden met verstoringseffecten.

Behalve door aanpassingen tijdens de aanleg, zoals kappen buiten het broedseizoen, zal ook in het definitieve gebruik onnodige verstoring van omliggende waarden moeten worden voorkomen. Omdat op het resterende landgoed veel nachttactieve dieren (vleermuizen, reeën, kleine zoogdieren e.d.) voorkomen moet de instraling door verlichting worden voorkomen.

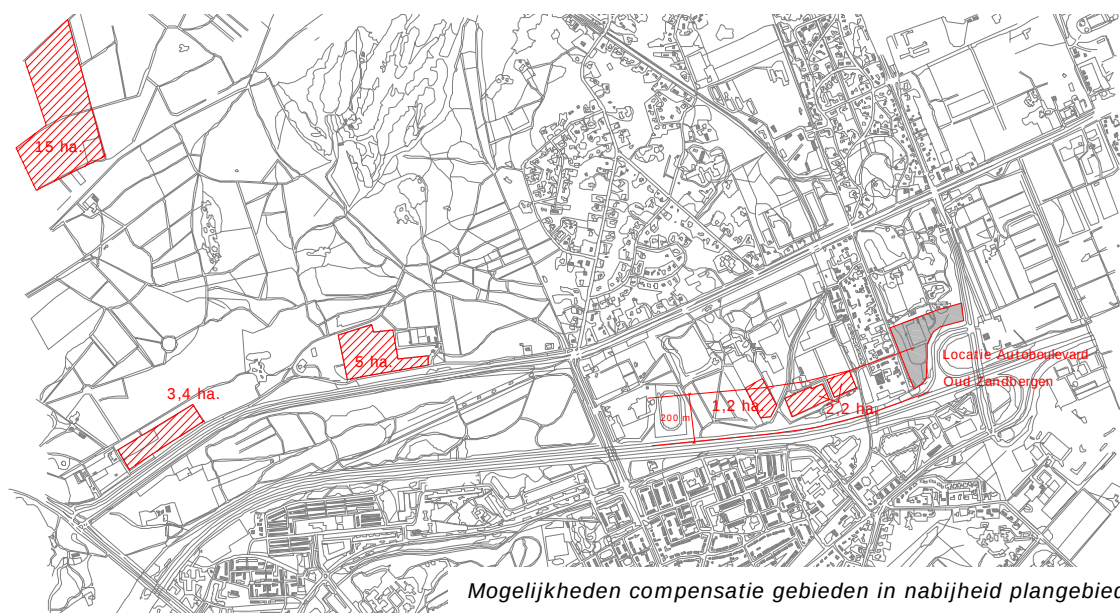
Dit kan door 's nachts geen verlichting aan de achterzijde of vanuit de (gara-ge)bedrijven toe te staan. Dit betekent ook geen aanlichting van de voorgevels, dit veroorzaakt immers verstrooiing van licht naar de omgeving.

Voorkeur gaat uit naar compensatie in de directe omgeving, bijvoorbeeld in het kader van het project 'Hart van de Heuvelrug'.

Uit bijgaande figuur zijn de niet beboste percelen in de directe omgeving weergegeven die eventueel in aanmerking komen voor boscompensatie. Vooralsnog is echter gebleken dat deze niet op korte termijn beschikbaar zijn.

Eén van de problemen is dat op het sportpark het huidige sportgebruik nog door-gang vindt en tegelijkertijd de boscompensatie voor de goedkeuring van dit be-stemmingsplan vastgelegd moet zijn. Dit plaatst de gemeente voor een dilemma en noopt tot zoeken buiten de gemeentegrenzen. Het onderdeel boscompensatie wordt ook in de inspraaknota uitgebreid besproken in hoofdstuk 4, waarin de reacties van de artikel 10 BRO overlegpartners zijn weergegeven.

Een tweede mogelijkheid is boscompensatie elders. In dat geval kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-oost. In dat plan zijn gebieden aangewezen waar (nieuw) bos een plaats kan krijgen.



Boscompensatie vindt in overleg met de provincie Utrecht plaats en is als zodanig ook een belangrijk onderwerp in de PPC behandeling geweest. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal hierover meer duidelijkheid bestaan. Naar verwachting zal ter compensatie 3 hectare bos in de gemeente Amersfoort worden gecompenseerd.

De gemeenten Zeist en Amersfoort zijn hierover in overleg en zullen hieromtrent medio 2005 afspraken maken en deze vastleggen.

Huis ter Heide Zuid

In dit deel van het plangebied zijn geen bijzondere waarden aangetroffen. Bovendien betreft het een herinrichting van een bestaand bedrijventerrein waar reeds sprake is van een zeer intensief gebruik. Er kan vanuit worden gegaan dat geen ontheffing van de Flora en faunawet hoeft te worden aangevraagd.

6 TOELICHTING OP PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voorschriften en de plankaart nader toegelicht, voor zover is geoordeeld dat daartoe aanleiding bestaat.

6.2 De plankaart

De plankaart van het bestemmingplan is afgestemd op de uniformering van bestemmingsplannen in de gemeente Zeist. Voor de plankaart zijn gestandaardiseerde kleuren en coderingen gebruikt.

Verder zijn op de plankaart scheidingslijnen gebruikt voor de begrenzing van:

- het gebruik van parkeerdoeleinden;
- de gedeelten van het bouwvlak waarvoor de hoogtematen zijn voorgeschreven.

In het renvooi van de plankaart is een dwarsprofiel opgenomen ten behoeve van de inrichting van de autoboulevard. Omdat de exacte hoogte van de te realiseren ontsluitingsweg nog niet bekend is (en nog een halve meter naar onder of boven kan afwijken), is sprake van een principeprofiel. De weg zal na vaststelling van de hoogte, als peil voor de aangrenzende bebouwing worden gehanteerd. De maximale hoogte van deze bebouwing dient dan te worden gemeten vanaf het peil van deze ontsluitingsweg.

Op de plankaart is ook een detailkaartje opgenomen met de kapvorm en nokrichting (goot- en nokhoogte van het landhuis Oud Zandbergen. Bij een eventuele verbouwing of uitbreiding mag niet van deze vormgeving en maatvoering worden afgeweken.

6.3 De Voorschriften

De planvoorschriften van het bestemmingsplan zijn afgestemd op de uniformering van bestemmingsplanvoorschriften en plankarten in de gemeente Zeist. In deze toelichting op de voorschriften is een algemeen deel opgenomen (6.3.1.) en een artikelgewijze toelichting (6.3.2.).

6.3.1. Voorschriften algemeen

A. Uniforme opbouw bestemmingsbepalingen

Voor een uniforme opbouw van de bestemmingsbepalingen is de nummering van de artikelliden gestandaardiseerd. Zo wordt in het eerste lid van elk artikel standaard de doeleinden van de bestemming geregeld en wordt, waar nodig, de beschrijving in hoofdlijnen uiteengezet. In het tweede lid van elk artikel staan altijd de bebouwingsvoorschriften en in het derde lid de gebruiksvoorschriften.

In de bebouwingsvoorschriften in lid 2 wordt altijd eerst vermeld wat er bij recht kan worden gebouwd, en vervolgens wordt aangegeven of aan dat recht nadere eisen kunnen worden gesteld en of er misschien met vrijstelling meer kan worden gebouwd. Ook in de gebruiksvoorschriften wordt eerst aangegeven welk gebruik bij recht in ieder geval als strijdig dient te worden aangemerkt, en vervolgens wordt geregeld welk gebruik met vrijstelling is toegestaan.

Onder bebouwing bij recht is een onderverdeling gemaakt naar bebouwing algemeen, gebouwen en (hoofd- en bijgebouwen in de woonbestemmingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bebouwingsbepalingen onder de kopjes 'bebouwing algemeen' gelden voor alle bebouwing binnen de desbetreffende bestemming. Zo geldt dat het bouwvlak voor maximaal 50% mag worden bebouwd niet alleen voor de (hoofd- en bij)gebouwen maar ook voor de bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.3.2. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

De begrippen zijn, met uitzondering van 'het plan' en 'de plankaart', alfabetisch gerangschikt.

Artikel 1.2 Procedureregels

Hier zijn de procedure regels voorgeschreven die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen als ze vrijstelling willen verlenen of het bestemmingsplan willen wijzigen/uitwerken. Daarbij gaat het met name om de bekendmaking en de mogelijkheid om zienswijzen, bedenkingen in te dienen.

Artikel 1.3 Wijze van meten

Bij de inhoud van een gebouw moet rekening worden gehouden met de ondergrondse ruimten en moet worden gemeten boven de laagst gelegen vloer.

Artikel 1.4 Algemene bepalingen

Hierin staan een aantal algemene criteria die bij het verlenen van een bouwvergunning in acht moeten worden genomen. Bestaande afwijkende maatvoering is positioneel bestemd en mag bij uitbreidingen ook worden voortgezet.

Bij de realisering van de autoboulevard moet de maatvoering in meters van groenstrook/talud, weg, voorterrein en bouwvlak autoboulevard, in acht worden genomen.

Verder zijn een aantal algemene criteria (straat- en bebouwingsbeeld, woon- en leefklimaat en verkeersveiligheid) in deze bepaling nader uitgewerkt.

Ook is nadrukkelijk gewezen op het feit dat een deel van het plangebied is gevestigd in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Zeist. Het gaat met name om de kantoren van GLAXO en het uitwerkingsgebied. Volgens de provinciale milieuverordening zijn binnen het grondwaterbeschermingsgebied geen bedrijven toelaatbaar die de kwaliteit van de drinkwatervoorziening in gevaar kunnen brengen. Volgens de uitwerkingsregels zijn in het uitwerkingsgebied uitsluitend bedrijven toegestaan in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen. Daarbij zitten geen bedrijven die een gevaar voor de drinkwatervoorziening opleveren. Volledigheidshalve is wel verwezen naar de Provinciale Milieuverordening.

Ook is een groot deel van het plangebied gevestigd in de 100 jaarszone van de drinkwaterwinning Zeist. Hier is de vestiging van bedrijven niet aan beperkingen onderhevig maar gelden op grond van de Provinciale milieuverordening wel beperkingen aan het gebruik. Activiteiten die de kwaliteit van de drinkwatervoorziening in gevaar kunnen brengen zijn niet toegestaan.

Artikel 2.1 Buitenplaats

Hier gaat het om een grotendeels conserverende bestemming gericht op de bescherming van bestaande waarden. Op het terrein en op de aangrenzende terreinen (autoboulevard) zijn echter wel ontwikkelingen mogelijk. Om daarin een goede afweging te kunnen maken, zijn de te beschermen waarden in hoofdlijnen beschreven en zijn ook criteria opgesomd waaronder bijvoorbeeld een aanlegvergunning kan worden verleend teneinde de ontwikkelingen mogelijk te maken of achterstallig onderhoud te plegen (zie lid 1, onder B). In deze beschrijving zijn in hoofdlijnen ook toetsingscriteria opgenomen voor het verlenen van vrijstelling, het stellen van nadere eisen en het wijzigen van het bestemmingsplan.

Nadrukkelijk is vermeld dat het complex van de Buitenplaats Oud Zandbergen, met monumentaal hoofdgebouw, tuin en parkaanleg en ijskelder, is aangewezen als rijksmonument en uit dien hoofde bescherming geniet volgens de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat voor verbouwingen en aanlegwerkzaamheden op het complex niet alleen een bouw- en/of aanlegvergunning nodig is (toetsing aan bestemmingsplan), maar ook een monumentenvergunning (toetsing buiten bestemmingsplan om). Om te voorkomen dat er voor aanlegwerkzaamheden een dubbele toetsing plaatsvindt, is bepaald dat geen aanlegvergunning nodig is als voor het aanleggen al een monumentenvergunning nodig is. Dat betekent dat de aanlegvergunningplicht met name zal gelden langs de randen van de bestemming Buitenplaats, omdat die volgens het aanwijzingsbesluit geen deel uitmaken van het rijksmonument.

Van belang is ook dat de Buitenplaats Oud Zandbergen niet langer is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen. Het rijksmonument geniet op dit aspect voldoende bescherming op basis van de Monumentenwet 1988.

Verder zitten in deze bestemming twee wijzigingsgebieden. Langs de Prins Alexanderweg kunnen via planwijziging 4 nieuwe woningen (in de vorm van 2 paar 2-onder-1-kap-woningen) worden opgericht. Wijziging mag alleen plaatsvinden als de geluidsnormering dat toe staat (hogere waarde of 50 dBA) en als vast staat dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden. Eventuele hogere waarden dienen voor de

vaststelling van het bestemmingsplan te zijn verkregen. Het bodemonderzoek kan in het kader van een wijzigingsplan plaatsvinden.

Ook is via planwijziging nieuwbouw mogelijk in de voormalig moestuin. Daarbinnen is 420 m² nieuwe bebouwing toegestaan (1 bouwlaag met kap). Maar die oppervlakte kan (naar evenredigheid) worden uitgebreid als de scoutingbarak en/of het jongensinternaat in ruil daarvoor worden gesloopt.

Artikel 2.2 Bedrijfsdoeleinden

Toegelaten is slechts lichte bedrijvigheid die past in de nabijheid van woningen en vergelijkbaar is met de huidige drukkerij. De bestaande bebouwing mag nog enigszins worden uitgebreid. Daarbij moet de bestaande maatvoering worden aangehouden.

Artikel 2.3 Bedrijfsdoeleinden Autoboulevard

Ook hier is in de beschrijving in hoofdlijnen een afwegingskader opgenomen voor de bestaande waarden van de voormalige buitenplaats en de gewenste ontwikkelingen. Van belang is dat er geen gesloten gevelwand ontstaat maar dat de bosrand langs 'de Kuil' tussen de gebouwen door zichtbaar blijft. Verder moeten de werkplaatsen en stallingsruimte onder het peil van de ontsluitingsweg worden uitgevoerd en moeten de showrooms/ingangspartijen van de gebouwen op het peil van de ontsluitingsweg worden uitgevoerd. Op de plankaart is een dwarsprofiel opgenomen aan de hand waarvan de maximale hoogte c.q. diepte van de bebouwing kan worden afgelezen. Omdat de hoogte van de te realiseren weg nog niet exact bekend is, is in de voorschriften bepaald dat de aangegeven hoogte van 9 meter uiteindelijk nog op 8,5 meter of op 9,5 meter boven NAP kan uitkomen.

De gebouwen moeten bovendien met de voorkant naar de weg staan en moeten in de voorgevelrooilijn worden gebouwd zodat een herkenbare straatwand langs de ontsluitingsweg ontstaat. Daartoe is de maatvoering van groen talud, weg en voorterrein, bouwvlak in meters op de plankaart vermeld. Bij de realisering van de autoboulevard moet die op de plankaart aangegeven maatvoering worden gehanteerd.

Verder is op de plankaart een zone aangeduid waarbinnen geen autowasserij is toegestaan en een zone waarbinnen geen autoplaatwerkerij is toegestaan. Dit in verband met mogelijke overlast voor de bestaande woning Prins Alexanderweg 3. Buiten deze zones zijn de respectievelijke inrichtingen (autowasserij/autoplaatwerkerij) dus wel toegestaan.

Artikel 2.4 Kantoordoeleinden

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de kantoren van de GLAXO. De bestaande situatie is hier bestemd met enige uitbreidingsmogelijkheden.

Artikel 2.5 Maatschappelijke doeleinden

Binnen deze bestemming past de bestaande basisschool, maar zijn ook andere maatschappelijke functies mogelijk. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Verder is de bestaande situatie bestemd met enige uitbreidingsmogelijkheden.

Artikel 2.6 Bos

Deze bestemming is opgenomen om de afscherpende bosrand tussen autoboulevard en buitenplaats en de bosrand langs de Huis ter Heideweg te beschermen.

Artikel 2.7 Groendoeleinden

Geen bijzonderheden.

Artikel 2.8 Verkeersdoeleinden

Geen bijzonderheden.

Artikel 2.9 Uitwerkingsgebied

Op grond van deze bepaling moeten burgemeester en wethouders dit gebied op een later tijdstip en conform de uitwerkingsregels, uitwerken. De in de toekomst mogelijke functies en bouwmassa's zijn in hoofdlijnen aangegeven. De herinrichting van het terrein is noodzakelijk om een goede ontsluiting van de autoboulevard te kunnen realiseren en de ruimtelijke kwaliteit van het terrein te verhogen. Zie verder paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Voor de overige bepalingen zijn geen bijzonderheden te melden.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

7.1 Inspraak en samenspraak

Dit bestemmingsplan is tot stand gebracht in samenspraak met de bevolking. De ontwikkelingsvisie, die ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan, is in diverse overlegonden met het Georganiseerd Buurt- en Belangen Overleg besproken.

Vervolgens is na het zogenaamde 'Go-besluit' van de gemeenteraad de verdere planvorming ter hand genomen. In een tweetal samenspraak bijeenkomsten is met de bevolking gediscussieerd over onderhavige planvorming.

In de eerste samenspraakbijeenkomst op 27 januari 2004 is nogmaals de ontwikkelingsvisie gepresenteerd en lag de nadruk op de werkzaamheden die in het vervolgproces nader inhoud moest worden gegeven. Zo is bijvoorbeeld aangegeven welke onderzoeken nog uitgevoerd moesten worden etc.

In de samenspraak discussie werd aangegeven dat het verkeersaspect en de landschappelijke en natuurwaarden twee belangrijke factoren waren voor de aanwezigen. In die eerste bijeenkomst is dan ook besloten een tweetal zogenaamde extra bijkomsten te organiseren voor geïnteresseerden. Diverse mensen hebben zich voor deze avonden ingeschreven.

In de eerste bijeenkomst stond de verkeerssituatie centraal. De eerste resultaten van het verkeersonderzoek zijn toegelicht, waarna is gediscussieerd, hoe de verkeersstructuur kan worden vorm gegeven. Vanuit de aanwezigen werd vooral gepleit voor een verbetering van het verkeer- en verblijfsklimaat in de woonomgeving.

Op een tweede avond zijn de natuur en landschapswaarden in het gebied besproken. In die bijeenkomst is door aanwezigen vooral aangedrongen op gedegen onderzoek en verzocht rekening te houden met de aanwezige flora en fauna.

Vervolgens is op 15 april 2004 een tweede samenspraakbijeenkomst de tot dan toe bekende onderzoeksresultaten gepresenteerd en is inzicht geboden in de actuele planvorming.

In de bijlage van dit bestemmingsplan zijn de nieuwsbrieven en de verslagen van genoemde bijeenkomsten volledigheidshalve opgenomen.

7.2 De inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in september 2004 de inspraak doorlopen. De inspraak heeft verschillende reacties opgeleverd, in totaal 22. In een bijlage "Inspraaknota en reacties artikel 10 BRO Overleg Oud Zandbergen" zijn de verschillende reacties samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien. Naar ge-

noemde nota wordt dan ook volledigheidshalve verwezen. Tot slot wordt opgemerkt dat de insprekers de genoemde nota ook thuis bezorgd hebben gekregen.

7.3 Overleg ex art. 10 BRO

In de bijlage in “Inspraaknota en reacties artikel 10 BRO Overleg Oud Zandbergen” zijn de verschillende reacties van de overlegpartners opgenomen en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 4 van genoemde nota).

7.4 PPC behandeling ontwerp bestemmingsplan maart 2005

Het (concept ontwerp) bestemmingsplan is op 24 maart 2005 in de PPC behandeld. In de bijlage van dit bestemmingsplan “Inspraaknota en reacties artikel 10 BRO Overleg Oud Zandbergen” is de PPC reactie in hoofdstuk 5 integraal opgenomen, met de gemeentelijke beantwoording.

7.5 Economische haalbaarheid

Het bestemmingsplan Oud-Zandbergen behelst de ontwikkeling van een autoboulevard op het zuidelijk deel van landgoed Oud Zandbergen, de herinrichting van de (overblijvende) buitenplaats Oud-Zandbergen, de ontwikkeling van een “landmark” (kantoorontwikkeling nabij Rijksweg A-28) alsmede de herontwikkeling van een deel van Huis ter Heide Zuid. Dit laatste gebied is tezamen met de landmarklocatie op de bestemmingsplankaart aangeduid als UW: uitwerkingsgebied art. 11 WRO.

Voor de ontwikkeling van de autoboulevard is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie bestaat uit de ontwikkeling van de autoboulevard (van verwerving tot gronduitgifte) én de verplaatsing van het autobedrijf Renes uit het centrum van Zeist (inclusief herontwikkeling v/d achterblijvende locatie). De grondexploitatie v/d ontwikkeling van de autoboulevard sec kent een positief plansaldo van ruim € 70.000,-.

Over de voor deze ontwikkeling benodigde grond verkeert het overleg met de betrokken grondeigenaren in een vergevorderd stadium. Met de veruit grootste grondeigenaar is reeds een intentieovereenkomst gesloten. Definitieve overeenkomst wacht nog slechts op het wegvallen van planologische onzekerheden. De gemeente voert voorts met diverse autobedrijven onderhandelingen gericht op vestiging op de autoboulevard. Deze onderhandelingen zijn eveneens vergevorderd en hebben voor wat betreft autobedrijf Renes onlangs geleid tot de ondertekening van een koop- en verplaatsingsovereenkomst.

De herinrichting van de buitenplaats Oud-Zandbergen is primair de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar (ZDA). Exploitatief is er echter een relatie met de exploitatie van de autoboulevard in die zin, dat ten laste van deze laatste exploitatie

voorzien is in de verplaatsing van de woningen Amersfoortseweg 18 k t/m n naar het binnen het gebied van de buitenplaats gelegen wijzigingsgebied 1.

De ontwikkeling van een “landmark” – nabij rijksweg A-28 en het bestaande kantoor van GlaxoSmithKline (GSK) – omvat de mogelijkheid tot de ontwikkeling van een karakteristiek kantoorgebouw van max. 25 meter hoog. Omdat de daarvoor benodigde grond qua eigendom deels samenvalt met de voor de autoboulevard te verwerven gronden, richt de gemeente zich op verwerving van die grond en een actieve ontwikkelingsrol voor de gemeente. De onderhandelingen daarover met de betrokken grondeigenaren verkeren in een vergevorderd stadium en hebben deels reeds geleid tot de eerder genoemde intentieovereenkomst.

Het herontwikkelingsgebied van Huis ter Heide Zuid omvat de aanleg van een verbindingsweg tussen de Huis ter Heideweg en de autoboulevard (aangeduid met een pijl) en de herontwikkeling van de aanliggende gronden in de sfeer van kantoor-, bedrijfs- en woondoeleinden. Voor dit gebied opteert de gemeente niet zonder meer voor een actieve grondpolitiek. Realisatie door of in samenwerking met private partijen ligt voor de hand, nu een groot deel van het gebied in particuliere handen is, waaronder enkele in vastgoedontwikkeling actieve bedrijven. Vanwege de in het bestemmingsplan voor dit gebied aangegeven uitwerkingsplicht zal echter ruim voor het einde van de looptijd van het bestemmingsplan van private belangstelling en realisatiecapaciteit voor herontwikkeling moeten blijken. Zo niet, dan is de gemeente bereid om alsnog een actief grondbeleid voor dit gebied te voeren.

Zowel de ontwikkeling van het landmark als de herontwikkeling van Huis ter Heide Zuid maakt nog geen deel uit van de eerdergenoemde grondexploitatie. Deze ontwikkelingen bevinden zich nog niet in zo'n concrete fase als bij de autoboulevard het geval is. Qua planning en uitvoering wordt eerst met de autoboulevard begonnen. Wel heeft de gemeente voor de landmarklocatie én de herontwikkeling van Huis ter Heide Zuid haalbaarheidsberekeningen gemaakt. Uit deze berekeningen blijkt, dat deze (her)ontwikkelingen in samenhang met elkaar financieel-economisch haalbaar zijn. De berekeningen zijn uitgevoerd op onteigeningsbasis, rekening houdend met verschillende inrichtingsvarianten en uitgaande van budgettaire neutraliteit ingeval van realisatie door de gemeente.

Op grond van vorenstaande toelichting kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan Oud-Zandbergen e.o. economisch uitvoerbaar is.

BIJLAGE FIGUREN AKOESTISCH ONDERZOEK

Geluidscontouren 2015 zonder autoboulevard



Wegverkeerslawaai - SRM2-2002, Toekomstige situatie wegverkeer - Variant 0 - huidige situatie - Variant 0 - Bestaande situatie 2015 [0.13okud00.FRO-1Un4ZeeH0UDZAH-20UDZAH-1.0f] - Geomet

Geluidscontouren bij gesloten bebouwing met landmark

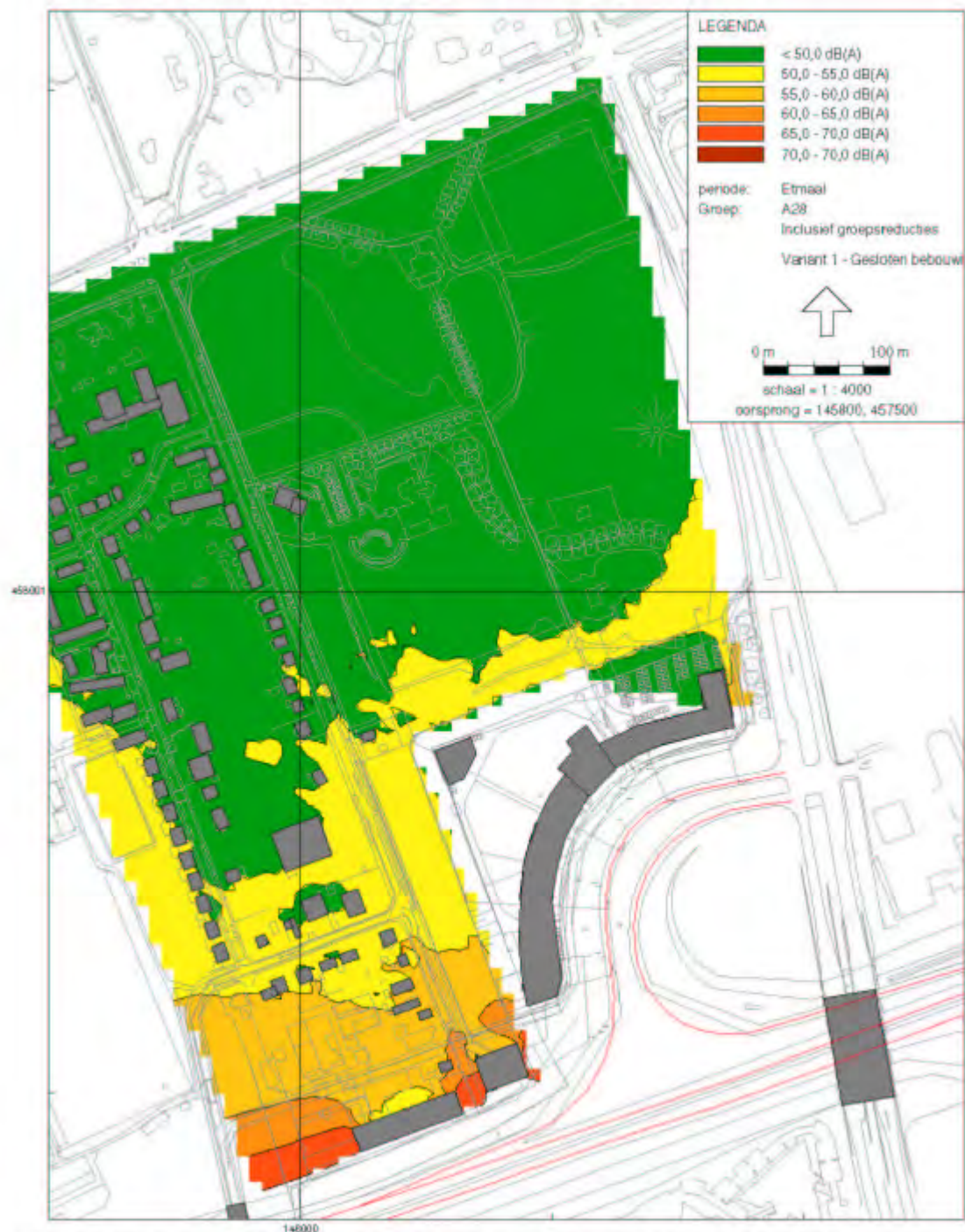


Geluidscontouren bij open bebouwing



Geluidscontouren tgv A28
bij gesloten bebouwing met landmark

incl. aftrek ex. art. 103 Wgh



Wegverkeerswet - SRM 2002, Toekomstige situatie wegverkeer - Variant 1 - Variant 1 - Gesloten bebouwing met landmark [C:\TUJDEL-1\LOZAN-1 01] - Geluidse V5.02





BIJLAGE FIGUREN AKOESTISCH ONDERZOEK

Geluidscontouren 2015 zonder autoboulevard



Wegverkeerslawaai - SRM2-2002, Toekomstige situatie wegverkeer - Variant 0 - huidige situatie - Variant 0 - Bestaande situatie 2015 [0.1Sekund00.FRO-1UnikZeer0UDZAH-20UDZAH-1.0f] - Geomet

Geluidscontouren bij gesloten bebouwing met landmark

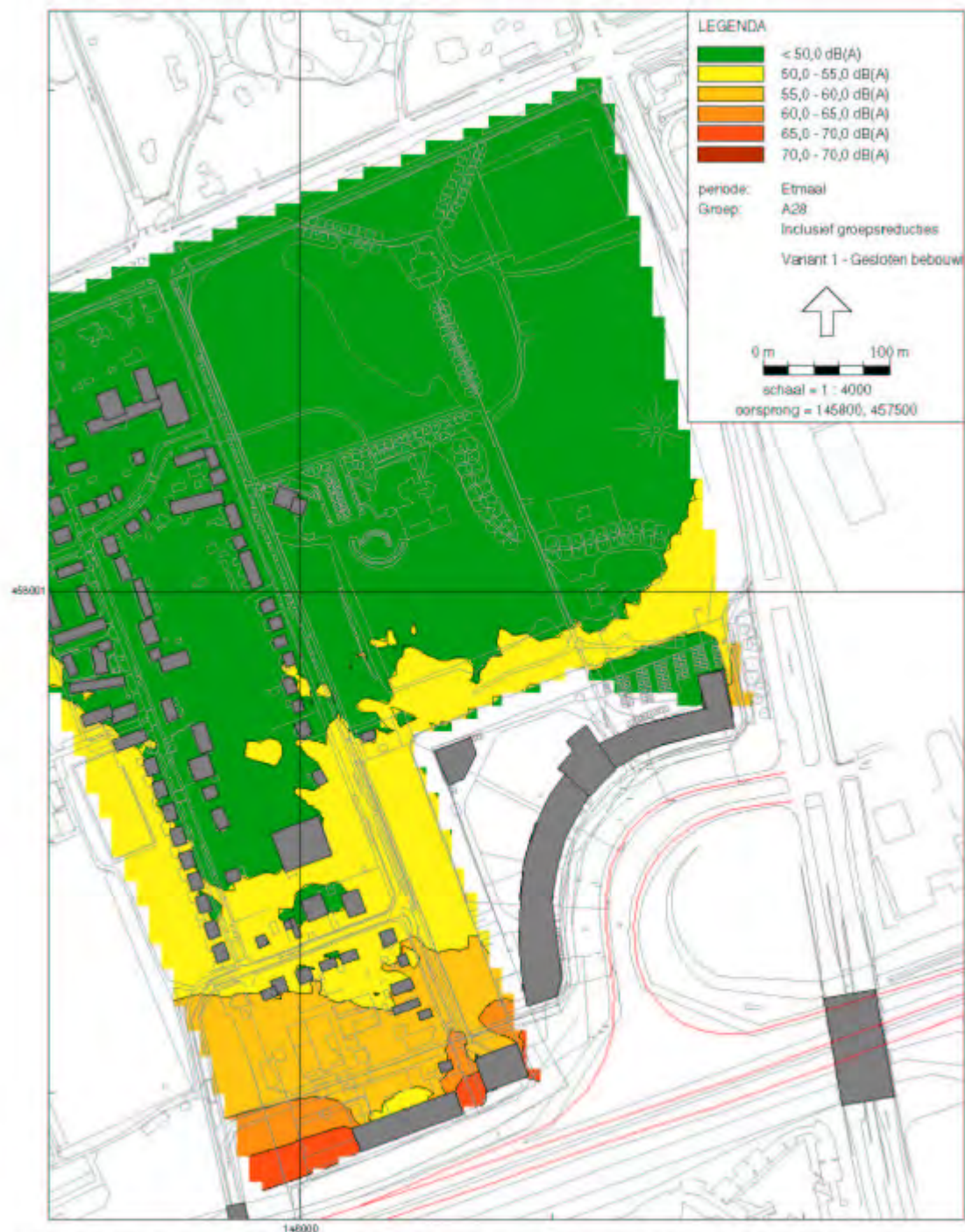


Geluidscontouren bij open bebouwing



Geluidscontouren tgv A28
bij gesloten bebouwing met landmark

incl. aftrek ex. art. 103 Wgh



Wegverkeerswet - SRM 2002, Toekomstige situatie wegverkeer - Variant 1 - Variant 1 - Gesloten bebouwing met landmark [C:\TUJDEL-1\LOOZAN-1 01] - Geodis V5.02

Geluidscontouren tgv A28
b) open bebouwing

incl. aftrek ex. art. 103 Wgh



Wegverkeerslawei - SRM2 2002, Toekomstige situatie wegverkeer - Variant 1 - Variant 1 - Open bebouwing met landschap (C:\TUDEL-1\01\LDZAN-1.01), Geonose V5.02



Uitnodiging

Samenspraakbijeenkomsten Oud Zandbergen Huis ter Heide, Zeist



De gemeente Zeist nodigt u als bewoner, belanghebbende en betrokkene uit voor de in- en samenspraakprocedure Oud Zandbergen. In twee samenspraakbijeenkomsten kunt u kennis maken met de plannen die de gemeente voor ogen staan voor dit deel van Huis ter Heide. Uw opvattingen en ideeën vormen een belangrijke bijdrage aan de besluitvorming over de plannen. Het nieuwe bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden in samenspraak met belanghebbenden vormgegeven.

In deze nieuwsbrief vindt u een beknopte toelichting op het raadsbesluit van 15 september j.l. over Oud Zandbergen. Voor gedetailleerde informatie nodigen wij u uit voor de samenspraakbijeenkomsten. De samenspraak bestaat uit 2 bijeenkomsten. Op de eerste avond is er de gelegenheid om kennis te nemen van de plannen voor het gebied, om de standpunten en meningen te inventariseren en vragen te beantwoorden. Tijdens de tweede bijeenkomst wordt samen gezocht naar oplossingen voor de aanwezige knelpunten en wordt het beeldkwaliteitsplan besproken met de stedenbouwkundigen. Beide bijeenkomsten vormen één geheel. Daarom wordt u uitgenodigd om zowel aan de eerste als aan de tweede bijeenkomst deel te nemen.

Als het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld, vindt daarover nog inspraak plaats. Hierover wordt u in een later stadium nog uitgebreid geïnformeerd.

Eerste samenspraakbijeenkomst

27 januari 2004, 19.30 tot 22.00 uur
Grote zaal van Het Lichtpunt, Abrona
Amersfoortseweg 56
Vanaf 19.30 wordt u ontvangen met koffie en thee
Het programma begint om 19.45 uur.

De eerste samenspraakbijeenkomst over het project Oud Zandbergen vindt plaats op dinsdag 27 januari a.s.. Het doel van de avond is om kennis met elkaar te maken, toelichting te geven op de stand van zaken m.b.t. de planvorming en elkaars meningen en standpunten te

horen. Alle belanghebbenden zijn van harte welkom op de eerste samenspraakbijeenkomst. De avond wordt geleid door een onafhankelijk voorzitter. Alle aanwezigen ontvangen een verslag van de avond. Als u niet aanwezig kunt zijn, kunt u wel het verslag ontvangen (via Laagland'advies, zie het colofon). Dit verslag zal ook deel uitmaken van de stukken waar de gemeenteraad en de provincie een besluit over moeten nemen.

U hoeft zich niet aan te melden voor deze bijeenkomsten. Ook als u deze nieuwsbrief niet heeft ontvangen (omdat u niet in het gebied woont, maar u zich toch betrokken voelt) bent u welkom.

Heeft u vragen over deze bijeenkomst, neem dan contact op met Laagland'advies.

Projectencomplex Oud Zandbergen

De gemeente onderzoekt al geruime tijd de mogelijkheid om milieu-hinderlijke bedrijven (met name autobedrijven) uit de kern van Zeist te verplaatsen. Daardoor kunnen in het centrumgebied bouwlocaties worden gerealiseerd waarmee de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in het hart van Zeist wordt verbeterd.

In 1995 heeft de gemeente Zeist een locatieonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de locatie op het zuidelijke deel van Oud Zandbergen een geschikte plek is voor een autoboulevard. In het structuurplan van de gemeente Zeist, dat tot stand is gekomen door samenspraak en inspraak, is vastgelegd dat op de locatie Oud Zandbergen een bedrijventerrein c.q. autoboulevard kan worden gerealiseerd. In bestuurlijk overleg tussen gemeente en provincie heeft de provincie ingestemd met de locatie Oud Zandbergen. In april 2002 heeft de gemeente besloten tot het instellen van een haalbaarheids-onderzoek. Als onderdeel van dit haalbaarheids-onderzoek is een ontwikkelingsvisie voor Oud Zandbergen en omgeving opgesteld, die het uitgangspunt vormt voor verdere planvorming. In maart 2003 is het onderzoek afgerond. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad op 15 september j.l. een principebesluit genomen. De raad heeft "ingestemd met het nu ter hand nemen van alle voor de realisatie van het project Oud Zandbergen c.a. noodzakelijke vervolgvactiteiten." Wellicht de belangrijkste vervolgvactiteit – ook voor u als bewoner – is de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. In het kader daarvan wordt de in- en samenspraakprocedure gestart. Het college van B&W heeft m.b.t. deze procedure twee randvoorwaarden vastgesteld:

1. Het reeds met in- en samenspraak tot stand gekomen gemeentelijk structuurplan en met name het daarin vastgelegde principe van bedrijfsterruinontwikkeling c.q. een autoboulevard op het zuidelijk deel van Oud Zandbergen;
2. Het politiek-bestuurlijke feit dat de raad in september j.l. het principebesluit heeft genomen om een gebiedsontwikkeling Oud Zandbergen e.o. in gang te zetten volgens een aantal expliciet aangegeven hoofdlijnen (ontleend aan de Ontwikkelingsvisie), waaronder de realisatie van een autoboulevard.



De planning

27 januari	Start van de in- en samenspraakprocedure tijdens de eerste samenspraakbijeenkomst
april	Tweede samenspraakbijeenkomst: discussie en zoeken naar oplossingen
mei	Afronding onderzoek en planvorming
juni	College van B&W geeft het voorontwerp bestemmingsplan vrij voor inspraak
juni/juli	Ter inzagelegging en inspraak (vier weken)

Over de planning van het vervolg wordt u nader geïnformeerd tijdens de tweede samenspraakbijeenkomst.

Samenspraak: meedenken tijdens de planvorming

Zoals elke gemeente, heeft de gemeente Zeist een inspraakverordening. Daarin staat beschreven op welke wijze bewoners en belanghebbenden kunnen mepraten over besluiten die de gemeenteraad neemt. Zeist heeft ervoor gekozen om in de verordening te kiezen voor een in- en samenspraakprocedure. Behalve de in de landelijke wetgeving verplichte inspraak (na afronding van de planvorming) biedt Zeist ook de mogelijkheid tot samenspraak tijdens de planvorming.

Inspraak is een verplicht onderdeel in de besluitvorming over het bestemmingsplan. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeente. De provincie moet uiteindelijk goedkeuring verlenen aan het bestemmingsplan. De provincie zal daarbij beoordelen of het plan in overeenstemming is met het rijks- en provinciaal beleid, maar ook of de inbreng van belanghebbenden gemotiveerd is meegewogen in het plan. Dat betekent overigens niet, dat de wensen van alle belanghebbenden altijd gehonoreerd kunnen worden. Maar er moet wel zorgvuldig worden omgegaan met de standpunten van alle betrokkenen.

Om te komen tot een zo groot mogelijke inbreng van belanghebbenden in de planvorming met betrekking tot Oud Zandbergen, worden in de komende maanden een aantal samenspraakbijeenkomsten gehouden. Hierin worden de volgende deelplannen en -onderzoeken besproken:

- het voorontwerp bestemmingsplan
- het beeldkwaliteitsplan
- de uitkomsten van onderzoeken m.b.t. verkeer en milieu

Deze stukken en de verslagen van de samenspraakbijeenkomsten vormen het materiaal op basis waarvan het voorontwerp bestemmingsplan wordt opgesteld. Gelijktijdig worden ook enkele financiële verkenningen uitgevoerd.

Volgens planning (zie kader) kan het college van B&W het voorontwerp bestemmingsplan in juni vrijgeven voor inspraak. Er wordt dan ook een bijeenkomst voor belanghebbenden georganiseerd.

Meer informatie over het in- en samenspraakbeleid van de gemeente Zeist staat op de website www.zeist.nl onder het kopje Beleidsnota's.

Projectencomplex Oud Zandbergen: de belangrijkste deelprojecten



Het project Oud Zandbergen c.a. bestaat uit meerdere projecten. De belangrijkste zijn:

- A: De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein cq. autoboulevard: locatie voor de vestiging van verschillende autobedrijven (showrooms met werkplaats)
- B: Reconstructie van het bestaande bedrijventerrein Huis ter Heide-Zuid
- C: Behoud en versterking van de historische buitenplaats Oud Zandbergen

In het hele plangebied:

- D: Aanpassing van de verkeersstructuur ter ontlasting van het woongebied Huis ter Heide

Niet op de kaart:

- E: Herontwikkeling van vrijkomende locaties in de kern van Zeist.

Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van de gemeente Zeist.
Tekst: Laagland'advies, Amersfoort.
Vormgeving: Julia Kaiser, Amsterdam
Druk: Engel Repro Amersfoort

Voor inhoudelijke vragen over projectencomplex Oud Zandbergen:
Gemeente Zeist, Dhr M. Baek, Postbus 513, 3700 AM Zeist. Tel. 030-6987422
E-mail: m.baek@zeist.nl

Voor meer informatie over de samenspraak- en inspraakprocedure en het programma van de bijeenkomsten:
Laagland'advies, Dhr. Mulder, Postbus 2000, 3800 CA Amersfoort. Tel. 033-4229561
E-mail: k.mulder@laaglandadvies.nl

VERSLAG

Bijeenkomst : Project Oud Zandbergen CA
Datum en tijd : 27-1 2004
 19.30-22.00
Locatie : Abrona dienstencentrum, Zaal Het Lichtpunt

Opening

Voorzitter Klaas Mulder opent de vergadering en licht het doel van de bijeenkomst toe.

Het programma van de avond is:

19.45: Welkom door de gespreksleider

19.50: Toelichting op de planvorming: Ton van der Ham

20.10: De belangrijkste opgaven voor het bestemmingsplan: André Roosken

20.30: Korte pauze

20.40: Samenspraak

- Verduidelijken en inventariseren
- Uw mening

21.50: Afspraken voor het vervolg

De voorzitter geeft aan, dat iedereen die vragen en opmerkingen heeft over het verloop van de bijeenkomsten, de mogelijkheden tot deelname en de verslagen zich tot hem kan wenden. Zijn gegevens staan vermeld in het colofon van de nieuwsbrief.

Voor inhoudelijke vragen over het projectencomplex is er een contactpersoon bij de gemeente. Ook de gegevens van de heer Beek staan in het colofon.

Inleidingen

Ton van der Ham: de bestuurlijke context

Ton van der Ham is projectmanager voor het Projectencomplex Oud Zandbergen c.a.. Hij houdt een inleiding over de bestuurlijke context van het projectcomplex. (Zie bijlage 1)

Klaas Mulder: in- en samenspraak

Klaas Mulder is als onafhankelijk gespreksleider ingehuurd om de samenspraakbijeenkomsten te leiden. Hij houdt een korte inleiding over de verschillen en overeenkomsten tussen 'samenspraak' en 'inspraak'. (Zie bijlage 2)

André Roosken: ontwikkelingsvisie en bestemmingsplan

André Roosken was als stedenbouwkundige betrokken bij de Ontwikkelingsvisie voor Oud Zandbergen, en zal in opdracht van de gemeente het bestemmingsplan – incl. de onderliggende stukken, zoals het beeldkwaliteitsplan - voor het gebied opstellen. (zie bijlage 3)

De inleiders wijzen erop dat tussen de bijeenkomsten door, inhoudelijke vragen gericht kunnen worden aan de gemeente Zeist, de heer Beek.

Reacties van de aanwezigen

Na de presentaties van Ton van der Ham en André Roosken stelt de voorzitter de aanwezigen in de gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen te uiten over het project Oud – Zandbergen c.a.

De vragen worden in het verslag per thema besproken. Alle gestelde vragen passeren de revue.

Sommige belanghebbenden hebben geen vraag, maar willen een opmerking of kanttekening plaatsen bij de plannen van de gemeente. Deze zullen eveneens in het verslag worden opgenomen.

Algemene opmerkingen over het plan als geheel

Een lid van de Buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide stelt: Het is goed als we weten wat we aan elkaar hebben. De Buurt- en belangenvereniging heeft 150 leden. Een grote meerderheid van de leden (70%) is tegen de komst van een autoboulevard. (Red.: Spreker heeft ook een aantal thematisch opmerkingen. Die komen verderop in het verslag aan de orde).

Een spreker reageert op de inleiding door de voorzitter, dat samenspraak niet alleen over de fysieke ontwikkelingen (de 'stenen'), maar ook over de sociale kant van de plannen kan gaan (de 'mensen'). Spreker wijst erop dat juist het *groen* de belangrijkste kwaliteit van het huidige gebied is.

Het nieuwe ontwerp-streekplan ligt nu ter inzage tot en met 14 februari 2004. Tot die tijd kan bezwaar aangetekend worden. De gemeente heeft het nieuwe streekplan op zich niet nodig om aan de ontwikkeling van Oud Zandbergen te beginnen. Het voorliggende ontwerp-streekplan sluit echter goed aan bij de afspraken die tussen gemeente en provincie al zijn gemaakt in het kader van het huidige (oude) streekplan.

Enkele aanwezigen suggereren dat de gepresenteerde plangebiedkaarten tijdens de bijeenkomst een vertekenend beeld van de werkelijkheid geven. Er is behoefte aan duidelijker plankaarten, ook van deelgebieden. De sprekers zeggen toe dat deze voor de tweede samenspraakbijeenkomst beschikbaar zullen zijn.

Milieu/grond

Enkele aanwezigen willen weten hoe het gesteld is met de uitwisseling van grond tegenover het verzorgingshuis. Ook zijn er vragen over de

voetbalvelden: worden er daadwerkelijk 400 woningen gebouwd op deze velden?

De vier door de komst van de autoboulevard op het landgoed te verplaatsen woningen zijn bij de ingang van het landgoed aan de Prins Alexanderweg gedacht, ongeveer tegenover het verzorgingstehuis. De precieze plaats moet in het kader van het bestemmingsplan nog worden bepaald.

De toekomst van het bovengenoemde sportveldengebied valt buiten de contouren van het plangebied Oud Zandbergen. Er zijn nog geen bestuurlijke uitspraken over gedaan en daarom kan de heer Van der Ham er eveneens nog geen uitspraken over doen.

Aanwezigen wijzen op het belang van een groene corridorverbinding van Noord naar Zuid, waardoor het leef- en verspreidingsgebied van bijzondere dier- en plantensoorten verbeterd wordt. De vrees bestaat dat door de autoboulevard de samenhang op de Heuvelrug verloren zal gaan. Volgens bewoners wordt er in de plannen weinig rekening gehouden met de flora en fauna in het gebied.

Is er bij het maken van de plannen rekening gehouden met de volgende zaken: bijzondere situatie van de natuur; bijzondere situatie van en relatie met de Sterrenberg; de beschermde diersoorten die aanwezig zijn?

De heer ROOSKEN geeft toe dat de komst van de autoboulevard leidt tot vermindering van het groen in Oud Zandbergen. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan wordt echter nog nadrukkelijk gekeken naar de natuurwaarden in het gebied.

De voorzitter stelt voor, om een extra bijeenkomst in te lassen over de natuurwaarden in het gebied. Vooralsnog gaat de gemeente ervan uit, dat de plannen de groene corridor niet in de weg staan.

Bij de toetsing van het bestemmingsplan zal de provincie ook nadrukkelijk naar de natuurwaarden kijken. Een inventarisatie daarvan is een verplicht onderdeel van de onderbouwing van het bestemmingsplan.

In de inleiding werd erop gewezen dat het projectencomplex mede bedoeld is om de kwaliteit van het landgoed Oud Zandbergen te verbeteren. Aanwezigen geven aan daar in de volgende bijeenkomst graag meer gedetailleerde informatie over te krijgen. Het lijkt er nu vooral op dat het landgoed kleiner wordt; hoe het beter wordt is nog niet duidelijk.

Vragen over het verkeer

Met betrekking tot het verkeer wordt een aantal opmerkingen gemaakt. Er zijn veel vragen m.b.t. de nieuwe ontsluitingsweg voor het gebied. Waarom is afgeweken van het oorspronkelijke plan om daar geen doorgaande weg van te maken?

Uitgangspunt van het gemeentebestuur is, dat er een nieuwe doorgaande weg gaat komen tussen de Huis ter Heideweg en de Zandbergenlaan, over de autoboulevard. De bestaande doorgaande route door Huis ter Heide komt daardoor in de luwte te liggen. Een punt van uitwerking is nog óf en zo ja waar die bestaande route voor auto's en/of bussen moet worden afgesloten.

Bewoners wijzen erop, dat binnen enkele maanden de verkeerssituatie in het gebied al flink gewijzigd zal worden door de invoering van een 30 km zone op de Prins Alexanderweg en Korte Poot. Weten de betrokkenen bij projectencomplex Oud Zandbergen dat, en wordt daar in de planning rekening mee gehouden? Met name zijn er vraagtekens bij het verkeersonderzoek dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt uitgevoerd? Heeft het zin om dat nu te onderzoeken als de situatie over enkele maanden verandert?

Er wordt inderdaad nog onderzoek uitgevoerd. De gemeente stelt voor op dit onderwerp terug te komen tijdens een uitwerkingsbijeenkomst in kleiner verband. Geïnteresseerden zijn daarbij zeer welkom.

In februari vindt het verkeersonderzoek plaats. Bij de daaraan te verbinden conclusies houdt de gemeente inderdaad rekening met de 30 km zone.

Het verkeersonderzoek gaat ook in op zaken als geluidsoverlast en milieuoverlast, ook op de lange termijn. Hierbij wordt gekeken naar de hoeveelheid auto's die de wijk inrijden en eruit gaan. Ook wordt onderzocht wat de effecten van de verschillende maatregelen op de verkeersstromen zouden kunnen zijn. Met name gaat het daarbij om het tegengaan van niet-bestemmingsverkeer in de woonwijk.

Actiegroep Korte Poot wil het doorgaande verkeer weren en de opstapplaats voor bussen verleggen naar de nieuwe ontsluitingsweg. Dit scheelt bewoners en omwonenden de overlast van alle bussen die op een dag de halte passeren.

Als op de A 28 een spitsstrook wordt aangelegd, veroorzaakt dat meer milieuvervuiling. In hoeverre houdt de gemeente in de metingen die zij doet daar rekening mee?

De richtlijnen van rijkswaterstaat gebruikt de gemeente als aanvulling voor haar eigen onderzoek over milieuhinder en geluidshinder.

Waarom is bij punt A de uitvoegstrook niet bijgetekend? En wat stellen de twee P's voor?

De kaart geeft geen gedetailleerd beeld. De aansluiting op de weg is nog onderwerp van nadere studie en overleg met Rijkswaterstaat. Een eventuele uitvoegstrook lijkt binnen het getekende wegvlak inpasbaar. De P's op de kaart hebben betrekking op kleinschalige parkeervoorzieningen op het landgoed voor de gebruikers van het landgoed.

Vragen over het bedrijventerrein

In hoeverre zijn de plannen voor de autoboulevard gekoppeld aan het uitplaatsen van garagebedrijven uit de kern van Zeist?

Belangrijkste aanleiding voor dit project is de wens van de gemeente om de leefbaarheid van de kern te verbeteren door het uitplaatsen van garagebedrijven. Garagebedrijf Renes heeft daarin een bijzondere plaats. Als met Renes geen afspraken kunnen worden gemaakt, moeten de plannen terug naar de raad. De autoboulevard biedt daarnaast plaats aan andere autobedrijven. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat het gaat om Zeister bedrijven. Er zullen dus geen bedrijven van buiten Zeist worden toegelaten. Als er onvoldoende belangstelling vanuit Zeist is, zal het gemeentebestuur zich opnieuw over de plannen moeten beraden.

Wanneer de autoboulevard om wat voor reden dan ook niet doorgaat, betekent dit dat de andere plannen dan ook niet doorgaan?

Het Project Oud Zandbergen is één project. Het kan niet als losse eenheden van elkaar worden gescheiden. Mocht de komst van de autoboulevard op deze locatie niet doorgaan, dan zullen er andere oplossingen moeten worden gevonden voor de problemen die aan deze plannen ten grondslag liggen: hinderlijke bedrijven in de bestaande kern, verkeersproblematiek Huis ter Heide, problematiek inrichting en beheer landgoed Oud Zandbergen en de toekomst van het bedrijfengebied Huis ter Heide Zuid.

Waarom mag Sanato wel uitbreiden binnen Zeist terwijl andere bedrijven de kern van Zeist moeten verlaten?

Sanato wordt door de gemeente op de huidige locatie niet als hinderlijk beschouwd en valt daarom buiten het project Oud Zandbergen c.a. Zonodig zal hierop tijdens de 2^e bijeenkomst kunnen worden teruggekomen. Zit de ZAM-garage in de huidige plannen of niet?

De ZAM-garage staat wél op de lijst van hinderlijk gevestigde garagebedrijven en komt in beginsel dus wél in aanmerking voor verplaatsing naar Oud Zandbergen.

Zijn er garages die serieuze belangstelling hebben getoond?

Ja.

Op welke termijn gaan de garages naar de nieuwe locatie?

Dit hangt nog van tal van factoren af. Op zijn vroegst kan in 2005 begonnen worden met de bouw van garagebedrijven op de autoboulevard.

Op de oude locaties van de garages komen nieuwe woningen. Geldt dit ook voor de locatie waar Renes is gehuisvest, of komen daar kantoren? Klopt het verhaal dat de gemeente daar zelf wil uitbreiden?

De gemeente streeft bij herontwikkeling in de kern zoveel mogelijk naar woningbouw. Dat geldt ook voor de huidige locatie van de garage Renes. Deze locatie is echter onderdeel van het centrumgebied waarin ook aan andere centrumfuncties wordt gedacht, waaronder verbouwing van het gemeentehuis.

Er wordt in de plannen van de gemeente over een landmark gesproken. Wat is de hoogte van het landmark?

Het landmark is in de Ontwikkelingsvisie van de stedenbouwkundige niet hoger gedacht dan het huidige gebouw van GlaxoSmithKline (GSK). Het college van burgemeester en wethouders gaat er vanuit dat het landmarkkantoor hooguit twee verdiepingen hoger dan het huidige kantoor van GSK zal kunnen zijn.

Er zijn ook vragen m.b.t. de uitbreiding van GlaxoSmithKline. In hoeverre zijn de plannen financieel afhankelijk van de uitbreiding van GSK. Is er wel behoefte aan extra kantoorruimte, er staat al zoveel leeg.

Als het landmarkkantoor niet door GSK gebruikt wordt, worden de plannen opnieuw beoordeeld. De gemeente heeft bij het maken van de exploitatieopzet geen rekening gehouden met het landmarkkantoor. Om deze reden worden de plannen niet onuitvoerbaar in het geval dat het landmarkkantoor niet doorgaat.

Gaat de onroerend zaak belasting omhoog na de realisatie van Oud zandbergen?

Het geld dat de gemeente tekort komt voor het project Oud Zandbergen c.a. vult de gemeente aan uit het ISV-budget, een subsidie van het rijk. De onroerend zaak belasting zal dus niet omhoog gaan.

Afspraken voor het vervolg

Tijdens deze bijeenkomst stelt de voorzitter vast dat het zinvol is om over twee onderwerpen een uitwerkingsbijeenkomst te organiseren: natuur en verkeer. Het gaat dan om een wat kleinere bijeenkomst waarin we rondom de kaart willen kijken hoe de huidige situatie is, wat de gewenste situatie moet zijn en hoe daarmee in de huidige plannen wordt omgegaan.

Geïnteresseerden kunnen zich daarvoor bij de uitgang aanmelden.

Noot voor de niet aanwezigen: aanmelden is nog mogelijk bij Laagland'advies, K. Mulder (zie onder).

Op het programma voor de tweede samenspraakbijeenkomst staan in elk geval:

- Uitkomsten verdiepingsbijeenkomsten en onderzoek (natuur en verkeer)
- Beeldkwaliteitsplan
- Bestemmingsplan
- Toelichting op het vervolg van de procedures

Aanwezigen wijzen op een aantal aandachtspunten:

- Bestemmingsverkeer
- Sanato
- Uitleg van definities: contour, landmark, stedelijke functies
- Betere plankaarten, ook op onderdelen
- Nadere info over kwaliteitsimpuls landgoed
- Positie van bewoners landgoed

De voorzitter zegt toe dat deze onderwerpen nader zullen worden toegelicht.

Mocht u naar aanleiding van dit verslag nog vragen hebben of vindt u dat bepaalde onderwerpen ten onrechte niet in het verslag zijn meegenomen, dan kunt u contact opnemen met Klaas Mulder van Laagland'advies op telefoon (033) 4229561

Indien u vindt dat bepaalde onderwerpen op de 1^e inspraakbijeenkomst onvoldoende aan bod zijn gekomen dan kunt u dat emailen naar M.Beek@zeist.nl of contact opnemen met dhr Beek van de gemeente Zeist op telefoon (030) 6987422

Bijlage 1: Inleiding Ton van der Ham

DE OORSPRONG

- streekplan Utrecht 1995
- locatie-onderzoek 1995
- structuurplan 2001

DE VERKENNING

- autoboulevard
- plús binnenstedelijke herontwikkeling
- plús gebiedsontwikkeling
 - autoboulevard
 - Huis ter Heide Zuid
 - historische buitenplaats
 - verkeersstructuur

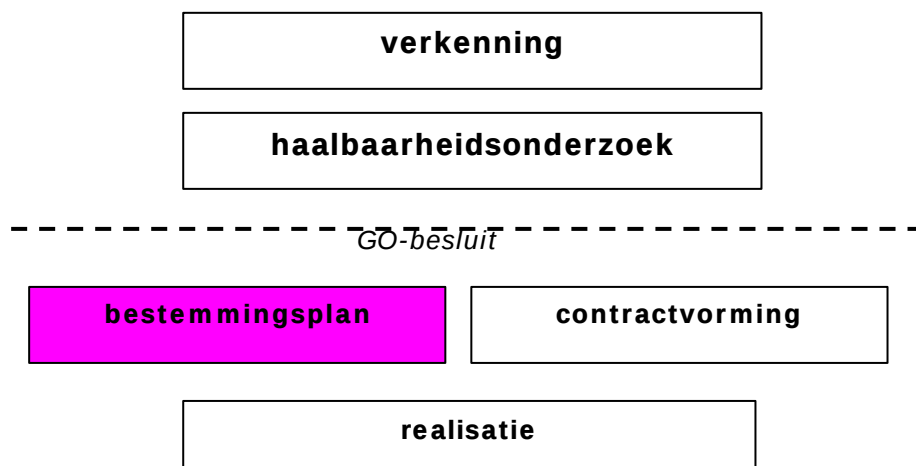
HAALBAARHEIDSONDERZOEK

- | | | |
|-----------------------|---|--------------------|
| • economisch | ® | quick scans |
| • ruimtelijk | ® | ontwikkelingsvisie |
| • bestuurlijk | ® | PPC + GS |
| • markt / samenleving | ® | overleg |

‘GO’-BESLUIT GEMEENTERAAD

- voorwaardelijk politiek-bestuurlijk signaal
- voorbereidingsbescherming
- grondexploitatie
- ISV-bijdrage

WAAR STAAN WE NU?



Bijlage 2: Samenspraak en inspraak

Inleiding door K. Mulder

Samenspraak:

- Gesprek over plannen die nog niet klaar zijn
- Ten minste twee bijeenkomsten
- Breed van inhoud: 'stenen' en 'mensen'
- Bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, onderzoeken
 - Informatie
 - Ruimte voor inbreng ideeën
 - Maar ook ruimte voor weerstand
- Eindproduct: inbreng in voorontwerpbestemmingsplan, verslagen bijeenkomsten

Inspraak:

- Gaat over door college vastgesteld, en in raadscommissie besproken Voorontwerp bestemmingsplan
- Eén bijeenkomst, ter inzagelegging, schriftelijke reacties
- Vaste termijn: 4 weken
- Primair op bestemmingsplan, maar ook op onderbouwing
- Beperkt ruimte voor nieuwe ideeën
- Eindproduct: reactienota

Voor inspraak en samenspraak gelden:

- Voor omwonenden, belangenorganisaties, geïnteresseerden
- Verslaglegging aan alle deelnemers
- Aankondiging huis-aan-huis in Huis ter Heide en per brief aan organisaties
- Alle verslagen gaan naar de 'beslissers' bij gemeente en provincie
- Plus: aankondiging in lokale media
- Opmerkingen bij procedure: Laagland'advies (zie nieuwsbrief)

Procedure na de inspraak:

- Informatie volgt

Uitnodiging

Tweede Samenspraakbijeenkomst Oud Zandbergen Huis ter Heide, Zeist



De gemeente Zeist nodigt u uit om aanwezig te zijn bij de tweede bijeenkomst in het kader van de In- en Samenspraakprocedure over projectencomplex Oud Zandbergen. Deze vindt plaats op 15 april a.s. in zaal Het Lichtpunt, Abrona. Tijdens deze tweede samenspraakbijeenkomst zullen vertegenwoordigers van de gemeente met bewoners en belanghebbenden in gesprek gaan over de ontwikkelingen in Huis ter Heide. Ook zal een afgevaardigde van het college van Burgemeester en Wethouders aanwezig zijn.

De bijeenkomst is een vervolg op de eerste samenspraakbijeenkomst die plaatsvond op 27 januari j.l.. Ook wie daar niet aanwezig was is van harte welkom. De bijeenkomst van 15 april zal zich verder toespitsen op het Voorontwerp Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan voor het plangebied. Middels deze stukken geeft de gemeente Zeist de kaders aan voor mogelijke ontwikkelingen in het gebied. Elders in deze nieuwsbrief vindt u daarover nadere informatie. Ook wordt verslag gedaan van het verloop van twee uitwerkingsbijeenkomsten, die op 23 en 30 maart plaatsvonden.

Tweede samenspraakbijeenkomst

15 april 2004, 19.30 tot 22.00 uur

Grote zaal van Het Lichtpunt, Abrona
Amersfoortseweg 56

Vanaf 19.30 uur wordt u ontvangen met koffie en thee.
Het programma begint om 19.45 uur.

De tweede samenspraakbijeenkomst over het project Oud Zandbergen vindt plaats op 15 april. Doel van de avond is opnieuw het uitwisselen van informatie en het formuleren van meningen en standpunten. We kunnen daarbij teruggrijpen op de vele vragen die tijdens de eerste bijeenkomst gesteld zijn. Een deel daarvan kon toen nog onvoldoende worden beantwoord. Met name rond de thema's Verkeer en Natuur waren er veel vragen en opmerkingen. Tijdens twee uitwerkingsbijeenkomsten met bewoners en andere betrokkenen is geprobeerd zoveel mogelijk informatie te verzamelen over deze

twee onderwerpen. Ook zijn deze avonden benut om samen te discussiëren over de mogelijke gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen in het gebied voor verkeer en natuur.

Tijdens de eerste samenspraakbijeenkomst hebben we de contouren van het projectencomplex Oud Zandbergen besproken. Op de tweede avond ligt het accent op twee documenten waarin de condities voor de ontwikkelingen in Huis ter Heide worden vastgelegd: het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

Overige informatie:

Was u niet aanwezig tijdens de eerste samenspraakbijeenkomst, maar wilt u nu wel komen: u bent welkom. Nadere informatie over projectencomplex Oud Zandbergen is te vinden op www.zeist.nl, beleidsnota's & projecten, projecten, Oud Zandbergen. Wilt u de eerste nieuwsbrief en het verslag van de eerste samenspraakbijeenkomst ontvangen, mail dan naar m.beek@zeist.nl of stuur een brief naar de gemeente, t.a.v. de heer M. Beek (zie colofon).

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt twee belangrijke aspecten, namelijk datgene wat gebouwd kan worden en het gebruik van de gronden en de gebouwen.

In het bestemmingsplan zal met behulp van bestemmingen worden aangegeven hoe het toekomstige gebruik van het plangebied zal worden. Een bestemming regelt bijvoorbeeld waar de wegen komen (in de bestemming verkeer), waar garagebedrijven mogen bouwen, waar men de gronden mag gebruiken voor het stallen van de auto's, waar het groen moet komen etc.

Het bestemmingsplan regelt ook waar gebouwd mag worden. Het plan geeft binnen de genoemde bestemmingen in zogenaamde bebouwingsvlakken aan wat het maximale oppervlak is van de gebouwen en hoe hoog er gebouwd mag worden.

Het bestemmingsplan geldt voor een langere periode (in ieder geval voor 10 jaar). Het plan beschrijft wat mogelijk is, en wat niet, maar het is geen bouwplan. De gemeente bouwt zelf geen garages of woningen. Dus hoe het terrein er in werkelijkheid uit komt te zien is uit het bestemmingsplan niet af te lezen. De bedrijven hebben nog geen concrete bouwplannen klaar, waaruit de precieze ligging van het gebouw of materiaal kan worden afgeleid. Ook zullen niet alle bedrijven zich gelijktijdig vestigen. Om op die toekomstige situatie toch goed te kunnen inspelen zal het bestemmingsplan enigszins flexibel moeten zijn. Het geeft dus in bouwvlakken aan waar gebouwd kan

worden en tot hoe hoog, maar geeft geen inzicht in de precieze vormgeving van de gebouwen.

Het bestemmingsplan zal door de provincie en het rijk worden getoetst of het voldoet aan allerlei eisen. Zo moet bijvoorbeeld inzicht gegeven worden in de geluidbelasting in het gebied. Ook moet worden aangegeven in hoeverre bestaande woningen mogelijk hinder zullen ondervinden. De overheid toetst of dit voldoet aan de normen die daarvoor gelden. De gemeente is verplicht om het voorontwerp Bestemmingsplan vrij te geven voor inspraak, en wordt geacht de reacties van insprekers mee te wegen in het definitieve Bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voor Oud Zandbergen zal bestaan uit:

- Een plankaart, waarop de bestemmingen en de bebouwingsvlakken staan;
- De voorschriften, waarin het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd
- Een toelichting, waarin het geheel wordt toegelicht. In deze toelichting zullen ook uitgevoerde deelonderzoeken worden opgenomen, zoals een toetsing aan de flora- en faunawet, een onderzoek naar de geluidssituatie en de luchtkwaliteit. Ook die maken deel uit van het bestemmingsplan.

Hot Beeldkwaliteitsplan

Behalve een bestemmingsplan wordt voor Oud Zandbergen en omgeving ook een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten. In hoofdlijnen wordt daarin aangegeven hoe de ontwikkeling er uit moet gaan zien. Dit biedt het kader waarmee landschaparchitecten de omgeving kunnen inrichten, en voorschriften voor architecten bij de vormgeving van een gebouw.

Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan vullen elkaar goed aan. Regelt het Bestemmingsplan dat er ergens een weg kan komen, in

het Beeldkwaliteitsplan wordt bijvoorbeeld vastgelegd hoe een wegprofiel er uit moet zien. Hoe de bomen en groenstructuur in het gebied moeten komen. Hoe de vormgeving van de gebouwen rekening moet houden met de omgeving. Welke materialen gebruikt kunnen worden etc. Het gaat dan nog steeds wel om hoofdlijnen en niet om detailzaken, zoals de grootte van stoeptegels en dergelijke.

Op basis van beide plannen kan een gedetailleerde inrichting van het gebied (in inrichtingstekeningen) worden vastgelegd en kunnen architecten bouwvoorstellen en ontwerpen indienen.

De procedure na 15 april

In de eerste nieuwsbrief hebben wij u geïnformeerd over de procedure om te komen tot een voorontwerp bestemmingsplan. Wij hebben beloofd u in deze nieuwsbrief te informeren over de procedure daarna.

Na de tweede samenspraakbijeenkomst stellen stedenbouwkundigen en medewerkers van de gemeente een collegevoorstel op, waarin alle belangen en reacties zorgvuldig zullen worden afgewogen. Na vaststelling in het college van B&W wordt het voorstel voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte (naar verwachting in juni). Na bespreking aldaar start de inspraakprocedure. Het voorontwerp-bestemmingsplan ligt dan 4 weken ter inzage. In deze periode is er ook gelegenheid voor mondelinge reacties tijdens een Inspraakavond. Bij de ter inzage legging wordt rekening gehouden met de zomervakantie.

De inspraakreacties worden verwerkt in een ontwerp-bestemmingsplan, dat vervolgens gedurende 4 weken ter inzage zal worden gelegd (tweede ter visie legging). Hierop kan alleen schriftelijk gereageerd worden (middels het kenbaar maken van zienswijzen.) Alle insprekers worden geïnformeerd over de wijze waarop hun reactie is verwerkt, of over de reden waarom deze niet verwerkt wordt.

Het (eventueel aangepaste) ontwerpbestemmingsplan wordt wederom voorgelegd aan B&W, waarna het wordt voorgelegd aan de commissie Ruimte. Het is nu nog niet goed in te schatten wanneer deze behandeling in de commissie zal plaatsvinden, omdat dit afhangt van

de aard en het aantal reacties uit de inspraak. De agenda van commissievergaderingen wordt maandelijks gepubliceerd in de Nieuwsbode en op de website www.zeist.nl. Mensen die zienswijzen hebben ingediend worden daarbij persoonlijk geïnformeerd over de afhandeling van hun reactie via de commissie.

Tijdens de commissievergaderingen bestaat er voor belanghebbenden de gelegenheid om gebruik te maken van het spreekrecht, dat het mogelijk maakt om tijdens de commissievergadering iets te zeggen over de onderwerpen die op de agenda staan. Wie hiervan gebruik wilt maken moet dit uiterlijk twee dagen voor de commissievergadering melden bij de griffie, via raadsgriffie@zeist.nl of via tel.: 030-69 87 490.

Vervolgens zal vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan plaatsvinden in de raad en zal het daarna ter goedkeuring worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Utrecht (GS). Ook in dat stadium zijn er nog verschillende mogelijkheden om zienswijzen in te dienen of beroep aan te tekenen. De gemeente zal u daar graag nader over informeren.

Meer informatie over het samenspraak- en inspraakbeleid van de gemeente Zeist staat op de website www.zeist.nl onder het kopje Beleidsnota's.

Uitwerkingsbijeenkomsten

Op 23 en 30 maart is er met een kleine groep bewoners nagedacht over de consequenties van de plannen voor de verkeerssituatie in Huis ter Heide en voor de natuur in en om Oud Zandbergen.

In constructieve sfeer en grote openheid is op 23 maart gesproken over de huidige verkeerssituatie en mogelijke ontwikkelingen rondom de herinrichting van het bedrijventerrein. Verkeersdeskundige Wagenmeester van bureau Goudappel Coffeng presenteerde de resultaten van verkeerstellingen die op verschillende wegen in Huis ter Heide zijn uitgevoerd. De aanwezigen waren het erover eens, dat de veiligheidssituatie van de woonstraten op dit moment al te wensen overlaat. Oplossingen waarbij het verkeer op de ene straat minder wordt, maar in de andere meer, worden gelukkig door de meeste bewoners afgewezen. De introductie van een 30-km-zone zal enige verbetering brengen, maar omdat er nog steeds bussen over de Prins Alexanderweg moeten rijden, mogen de ver-

wachtingen daarover niet te hoog gespannen zijn.

Een autoboulevard langs een nieuwe verbindingsweg van de Huis ter Heideweg naar de Zandbergenlaan zal mogelijk extra verkeer aantrekken. Maar uit verschillende studies blijkt, dat de woonomgeving door deze verbindingsweg een stuk rustiger kan worden, omdat het doorgaand verkeer voortaan de nieuwe weg zal kiezen. Ook aan die variant kleven echter stevige bezwaren. Een flinke kluit voor stedenbouwkundige André Roosken. Op 15 april zal hij verslag doen van zijn bevindingen.

De uitkomsten van het overleg over Natuurwaarden waren bij het ter perse gaan van deze nieuwsbrief nog niet bekend.



Deze nieuwsbrief is een uitgave van de gemeente Zeist.
Tekst: Laagland advies, Amersfoort.
Vormgeving: Julia Kaiser, Amsterdam
Druk: Engel Repro Amersfoort

Voor inhoudelijke vragen over projectcomplex Oud Zandbergen:
Gemeente Zeist, Dhr. M. Beek, Postbus 513, 3700 AM Zeist
Tel. 030-6987422 E-mail: m.beek@zeist.nl

Voor meer informatie over de samenspraak- en inspraakprocedure en het programma van de bijeenkomsten:
Laagland advies, Dhr. Mulder, Postbus 2000, 3800 CA Amersfoort
Tel. 033-4220561 E-mail: k.mulder@laaglandadvies.nl

VERSLAG

Bijeenkomst	: Project Oud Zandbergen CA: Tweede samenspraakbijeenkomst
Datum en tijd	: 15 april 2004 19.30-22.00
Locatie	: Abrona dienstencentrum, zaal het Lichtpunt

Opening

De voorzitter opent de vergadering en licht het programma van de avond toe:

19.45 uur: opening door de voorzitter
20.00 uur: de heer Roosken van mRO geeft een toelichting op de stand van zaken m.b.t. het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan
21.00 uur: pauze
21.15 uur: reactie en discussie
22.00 uur: einde

Inleidingen

Toelichting op de status van de avond

Klaas Mulder is als onafhankelijk gespreksleider ingehuurd om de samenspraakbijeenkomsten te leiden. Hij houdt een korte inleiding over de verschillen en overeenkomsten tussen 'same nspraak' en 'inspraak'. Tijdens de samenspraakbijeenkomsten worden plannen besproken die nog volop in ontwikkeling zijn. Het is een open overleg, waar geen rechten aan ontleend kunnen worden, noch door de belanghebbenden, noch door de gemeente. De samenspraak is bedoeld om in open overleg tussen belangstellenden, de gemeentelijke adviseurs (en m.n. de stedenbouwkundige) en de gemeente zelf een zo adequaat mogelijk concept-bestemmingsplan uit te werken. Op basis daarvan stellen burgemeester en wethouders een voorontwerp-bestemmingsplan vast. Het is dus goed mogelijk dat het voorontwerp-bestemmingsplan afwijkt van de vandaag gepresenteerde voorlopige visie van de stedenbouwkundige. Het voorontwerp-bestemmingsplan staat echter tijdens de inspraakperiode volledig ter discussie.

De voorzitter wijst erop dat inhoudelijke vragen ook buiten deze samenspraakbijeenkomst gericht kunnen worden aan de gemeente Zeist, de heer Beek. Opmerkingen over het verloop van de samenspraakbijeenkomsten kunt u richten aan het bureau van de voorzitter, Laagland'advies. (adressen zie onderaan het verslag).

Korte terugblik:

In september 2003 is er een bijeenkomst geweest van de gemeenteraad om de Ontwikkelingsvisie van Oud Zandbergen met elkaar te bespreken. De gemeenteraad heeft destijds een 'go-besluit' genomen voor de uitvoering van het Project Oud Zandbergen c.a. als geheel, waar de veranderingen in het gebied van Oud Zandbergen en omgeving deel van uitmaken. Dat 'go-besluit' houdt in dat nu alle acties in gang kunnen worden gezet om te komen tot daadwerkelijke realisatie van het project. Daar hoort vervolgonderzoek bij, maar ook bijvoorbeeld onderhandelingen met grondeigenaren, garagebedrijven en eventuele projectontwikkelaars. Daar hoort bovendien de voorbereiding van een bestemmingsplan bij. Met name voor dit laatste onderdeel zijn wij vanavond bij elkaar.

Alvorens over te gaan tot de bespreking van het bestemmingsplan en de onderliggende stukken, geeft de voorzitter het woord aan projectmanager Ton van der Ham, die een tweetal mededelingen wil doen m.b.t. de verkenningen die naast het bestemmingsplan plaats vinden:

Er is een intentieovereenkomst gesloten met het kerkgenootschap ZDA, de grootste grondbezitter.

Ook met Garagebedrijf Renes is overeenstemming op hoofdlijnen bereikt over de verplaatsing van het bedrijf naar de nieuwe autoboulevard, wanneer deze wordt gerealiseerd.

Toelichting op bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

André Roosken: ontwikkelingsvisie en bestemmingsplan

André Roosken was als stedenbouwkundige betrokken bij de ontwikkelingsvisie voor Oud Zandbergen en bereidt in opdracht van de gemeente het bestemmingsplan – inclusief de onderliggende stukken, zoals het beeldkwaliteitplan - voor het gebied voor.

Het belangrijkste planologische instrument om te zorgen voor een goede invulling van het plangebied is het bestemmingsplan dat voor het gebied wordt opgesteld. Het bestemmingsplan wordt gemaakt op basis van allerlei onderzoeken, studies en discussies. Zowel het bestemmingsplan als de onderliggende stukken zijn onderwerp van inspraak. De provincie toetst het bestemmingsplan en kijkt daarbij ook naar de wijze waarop de gemeente is omgegaan met de inspraakreacties.

Algemene opmerking over het plan als geheel

De stedenbouwkundige benadrukt dat in het kader van deze samenspraak voorstellen en denkrichtingen worden gepresenteerd die nog niet ambtelijk of bestuurlijk zijn besproken. Op deze wijze kunnen de aanwezigen reacties geven die nog volop kunnen worden meegewogen bij het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan en het ambtelijk advies daarover.

Deelonderzoeken

Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn enkele deelonderzoeken uitgevoerd, die dienen ter onderbouwing van het bestemmingsplan. De volgende deelonderzoeken hebben plaatsgevonden: verkeersstructuur, geluidbelasting, boscompensatie, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit. In het vervolg van dit verslag worden deze deelonderzoeken kort toegelicht

Verkeersstructuur

Er heeft in de afgelopen periode een verkeersonderzoek plaatsgevonden door middel van mechanische tellingen. Op verschillende punten in de buurt zijn de auto's geteld en aanvullend op de tellingen zijn de kentekens genoteerd. Doel van het onderzoek is om de verkeersstroom in het plangebied in kaart te brengen: wat is bestemmingsverkeer en wat is doorgaand verkeer? (Voor de resultaten van het onderzoek zie bijlage).?? Daarnaast is een prognose gemaakt van de te verwachten verkeersbelasting ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen in het gebied. De verkeersbelasting zal per etmaal met 1500 ritten toenemen.

De stedenbouwkundige heeft al in de Ontwikkelingsvisie voorgesteld om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen, direct noordelijk van GlaxoSmithKline, die aansluit op de Huis ter Heideweg en via de autoboulevard aansluit op de Zandbergenlaan. Belangrijkste voordeel van deze ontsluiting is, dat het doorgaande verkeer niet of nauwelijks gebruik meer zal maken van de Prins Alexanderweg en de Korte Poot van de Korte Bergweg.

In variant 1 is tijdens het ontwerp ervan in het achterhoofd gedacht aan de extra 1500 ritten per etmaal. Te zien is dat op de Korte Poot van de Korte Bergweg en op de Prins Alexanderweg het verkeer drastisch gereduceerd wordt.

De voordelen van Variant 1:

- een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd waarbij het verkeersklimaat binnen Huis ter Heide zuid wordt verbeterd
- het woongebied Huis ter Heide zuid blijft bereikbaar voor het bestemmingsverkeer

Geluidbelasting

De Wet geluidhinder geeft de norm aan voor verkeerslawaaai en hoe daarmee om te gaan. Aan de hand van een theoretische berekening (deze wordt door

het hele land gehanteerd) is berekend wat het effect van de geluidsbelasting zal zijn als gevolg van de inrichting van de autoboulevard. In het onderzoek heeft mRO de mogelijke spitsstrook, die in de toekomst op de A28 wordt aangelegd, mee geteld.

Wanneer men uitgaat van een gesloten bebouwingswand van 12 meter hoog (6 meter hoger dan het peil van de Prins Alexanderweg), dan zal de geluidsbelasting direct achter de bebouwing afnemen. Effecten op het woongebied zelf zijn echter minimaal. Bij een open bebouwingswand scheelt de geluidsbelasting niet veel ten opzichte van een gesloten wand. Verder is een gesloten bebouwingswand een grote ingreep, die de kwaliteit van het gebied geen goed doet.

Die twee overwegingen inachtnemend (geluidshinder en kwaliteit van het gebied) gaat de voorkeur van de stedenbouwkundige uit naar een open bebouwingswand. Daarbij moet worden bedacht, dat het bestemmingsplan geen uitvoeringsplicht kent. Dit houdt in dat in het bestemmingsplan niet kan worden opgenomen dat er een gesloten of open wand moet komen.

Boscompensatie

Als gevolg van de plannen voor Oud zandbergen zal er zeker 3 tot 3,5 hectare bos moeten worden gecompenseerd. De gemeente heeft in overleg met de provincie twee alternatieven:

- in het hart van de heuvelrug
- reconstructieplan van de Gelderse vallei

Daarnaast is er met betrekking tot de flora en fauna in het gebied onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat rekening gehouden dient te worden met:

- de bermen langs de A 28
 - de bosranden langs de A 28
 - het oude loofbos op het landgoed
 - vleermuizen in de ijskelder op het landgoed
- (Naar de habitat van de vleermuizen volgt een nader onderzoek)

Bodemkwaliteit

Naar de kwaliteit van de bodem is een onderzoek gedaan. In de kuil langs de A 28 is er geen bodemvervuiling aangetroffen. Daarnaast worden voor wat betreft de kuil geen archeologische vondsten verwacht.

Gezien de strenge richtlijnen voor de vestiging van bedrijven in een 100-jaarszone rond een drinkwaterwinning hoeft niet gevreesd te worden voor bodemverontreiniging door de ontwikkelingen in het gebied.

Luchtkwaliteit

Bij het onderzoek naar de kwaliteit van de lucht is gebruik gemaakt van recente verkeersgegevens die zijn vergaard door Rijkswaterstaat t.b.v. hun plannen voor de spitstrook.

Bij deze toets is het gebouw van GlaxoSmithKline als richtlijn genomen. GlaxoSmithkline voldoet aan de luchtkwaliteitsnorm die landelijk wordt gesteld. Aangezien de autoboulevard verder van de A 28 ligt dan het gebouw van GlaxoSmithkline, voldoet deze zeker aan de norm.

Inrichting van het landgoed

Grontmij is op dit moment bezig met het opstellen van een ontwikkeling en beheerkader voor het landgoed. Voor het landgoed wordt er uitgewerkt hoe het verder ontwikkeld en beheerd kan worden.

Op hoofdlijnen wordt er gedacht aan het volgende:

- de bestaande bebouwing op het landgoed wordt grotendeels gehandhaafd; alleen enkele verouderde gebouwen, die geen cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen, zullen worden afgebroken;
- de historische parkstructuur en de bijbehorende begroeiing worden zoveel mogelijk hersteld;
- de vier woningen die als gevolg van de autoboulevard moeten verdwijnen krijgen zo enigszins mogelijk een plaats elders op het landgoed;
- de scoutingactiviteiten die nu nog plaatsvinden op het terrein van de toekomstige autoboulevard, worden verplaatst naar de voormalige moestuin in de noordoost hoek van het landgoed;
- het autoverkeer over het landgoed wordt zoveel mogelijk beperkt;
- er wordt bijzondere aandacht besteed aan de overgangszone tussen de autoboulevard en het landgoed.

De heer Roosken geeft de aanwezigen nog enkele aanwijzingen waarop zij dienen te letten bij het inzien van het bestemmingsplan:

Landgoed

- Landgoed zal een landgoedbestemming krijgen.
- Landgoed en historische gebouwen genieten bescherming op grond van de Monumentenwet
- Aanduiding voor scouting in het bestemmingsplan
- Aanduiding van de vier woningen op het landgoed

Autoboulevard

De bebouwingshoogten zullen worden aangegeven ten opzichte van het straatniveau van de Prins Alexanderweg.

Kleuren

Donkerblauw op de plankaart geeft de bedrijvigheid van de autoboulevard aan en lichtblauw geeft een ander soort bedrijvigheid aan. De lichte kleur geeft de bedrijvigheid binnen of vlak naast de woonomgeving aan. De bedrijvigheid in het donkere gedeelte is van een zwaardere (garages)categorie dan de bedrijvigheid in het lichte gedeelte..

Reacties uit de zaal

De komst van de autoboulevard, met haar hoge reclamelichtzuilen, vormt een bedreiging voor vleermuizen in het gebied! Ook zal het licht van de gebouwen een bedreiging zijn voor de groene corridor, die wordt aangelegd als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.

Antwoord:

In de maanden mei en juni volgt nog een specifiek onderzoek naar de leefomgeving van de vleermuizen.

Zodra de aanvliegroutes van de vleermuis bekend zijn, kunnen er maatregelen getroffen worden. In het beeldkwaliteitplan zullen uitspraken gedaan worden over de ligging en vormgeving van de gebouwen. Het bestemmingsplan wordt mede getoetst op de gevolgen voor flora en fauna.

De aanleg van een nieuwe weg om de autoboulevard makkelijk bereikbaar te maken en de Korte Bergweg te ontlasten is toch nergens voor nodig? Beide straten worden heringericht en het wordt een 30 km gebied.

Antwoord:

Volgens verkeersdeskundigen zal de 30-km-zone niet meer dan 10% van het doorgaande verkeer ontmoedigen, zeker omdat de wegen ook voor bussen geschikt moeten blijven.

De aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg zal het verkeersklimaat in Huis ter Heide zuid wél behoorlijk verbeteren. Het zuidelijke stuk van de Prins Alexanderweg (het nu doodlopende stuk) zal daarentegen t.o.v. de huidige situatie drukker qua verkeer worden. Maar dat is een afweging die gemaakt moet worden in een totaalverband.

De prijzen van de huizen zullen waarschijnlijk dalen door de nieuwe weg? Wat betekent dit voor de huizenbezitters?

Antwoord:

Bij een eventuele waardedaling van de huizen als gevolg van de aanleg van een ontsluitingsweg spelen er twee zaken een rol: ten eerste kijkt de gemeente met gedupeerden op welke wijze de gevolgen verzacht kunnen worden, ten tweede kunnen mensen, als zij vinden dat ze benadeeld worden door de planvorming, in aanmerking komen voor een planschaderegeling,

zoals beschreven in Artikel 49 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente adviseert u om deze twee sporen te bewandelen. Voor eventuele vragen over de planschade kunt u contact opnemen met de heer M. Beek van de gemeente Zeist.

Wanneer waren al deze plannen bekend?

Antwoord

Het onderzoek naar de mogelijke ontwikkeling van een autoboulevard op Oud Zandbergen loopt sinds 1996, maar de plannen voor de ontsluitingsweg zijn veel recenter. In 1995 is in opdracht van de gemeente een locatieonderzoek uitgevoerd voor een bedrijfsterrein ten behoeve van de uitplaatsing van hinderlijke bedrijven uit de bestaande kern. De uitkomsten daarvan hebben uiteindelijk in overleg met de provincie geleid tot de keuze voor Oud Zandbergen. Daarbij is gaandeweg een voorkeur ontstaan voor hervestiging van met name garagebedrijven op deze locatie. Zo is de gedachte aan een autoboulevard ontstaan. Later is deze keuze bevestigd in het gemeentelijk structuurplan. Ook toen waren de plannen echter nog zeer globaal. Pas in de loop van 2002 werden de plannen concreter. De Ontwikkelingsvisie Oud Zandbergen en omgeving geeft daarvan een beeld. Pas dáárin is de gedachte aan een nieuwe ontsluitingsweg gelanceerd. De uitwerking van de verdere verkeersstructuur moet binnen het kader van het bestemmingsplan nog gestalte krijgen.

De heer Boekhoven, burgemeester van Zeist, voegt hier aan toe dat Glaxo-Smithkline al eerder om toestemming heeft gevraagd voor een uitbreiding aan de achterkant van het bestaande gebouw. De gemeente heeft zich weliswaar in beginsel bereid verklaard om daaraan mee te werken, maar heeft wel een wijziging van de verkeersontsluiting van het Glaxo-kantoor geëist, teneinde een verdere belasting van het woongebied te voorkomen. De huidige ideeën over de ontsluiting van de autoboulevard sluiten daarbij aan.

Aanvullende informatie door de projectmanager, de heer Van der Ham

Ook hier geldt dat een bestemmingsplan slechts aangeeft wat je acceptabel vindt als gemeente, die zo'n plan vaststelt. Dit wordt ook wel toelatingsplanologie genoemd. Datgene wat wordt vastgesteld in het bestemmingsplan wordt niet altijd in werkelijkheid gerealiseerd. Dit heeft te maken met de beperkte bevoegdheden van de gemeente. Er zal over de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg dan ook zéker nog overleg worden gevoerd met de huidige grondeigenaren in het gebied van met name Huis ter Heide Zuid.

Wat is het voordeel van de plannen voor de buurtgemeenschap in Huis ter Heide? Het gaat alleen maar om de belangen van de autohandelaren en die leiden alleen maar tot verminking van het

landgoed. De gebouwen, het verkeer en de luchtvervuiling nemen alleen maar toe. Dus het rustige buurtschap is gedoemd om te verdwijnen.

Antwoord:

De gemeente Zeist heeft een beleid in gang gezet van Saneren, Zoneren en Faseren. Het uitgangspunt van het beleid is het Saneren van binnenstedelijke vervuilde bedrijven die gefaseerd naar bepaalde zones moeten worden gebracht, waar de werkgelegenheid voor Zeist behouden zal blijven. De plannen voor Oud Zandbergen hebben betekenis in ruimer verband en niet alleen voor het buurtschap. Dat neemt echter niet weg, dat die plannen weldegelijk ook pluspunten voor de buurt opleveren. De verkeerssituatie in Huis ter Heide zal immers worden verbeterd en het cultureel erfgoed van de historische buitenplaats zal voor de toekomst worden veiliggesteld.

In hoeverre mag er binnen de contouren van 55 en 60 decibel nog gewoond worden? Bestaat er een grens tot welke geluidswaarde je er mag wonen?

Antwoord:

Daar zijn inderdaad grenzen voor. De Wet geluidhinder maakt een onderscheid tussen nieuwe situaties en bestaande situaties.

- Voor een bestaande situatie is de geluidsnorm 65 decibel; daarboven dienen saneringsmaatregelen genomen te worden;
- Voor een nieuwe situatie wordt een norm van 50 decibel aangehouden, maar de wet biedt mogelijkheden om ontheffing aan te vragen tot 55 of zelfs 60 decibel.

Er is sprake van een nieuwe situatie, wanneer er iets toegevoegd wordt waardoor de geluidsbelasting toeneemt. In dit geval is dat de nieuwe ontsluitingsweg óf de bouw van (enkele) nieuwe woningen.

Er wordt het volgende door één van de aanwezige opgemerkt:

- ***er is geen onderscheid gemaakt in waar het geluid vandaan komt***
- ***volgens de kaart blijkt de geluidsbron voornamelijk de A28 te zijn***
- ***het verkeer van en naar de A28 wordt niet meegeteld in de berekening van de geluidsbelasting***
- ***een decibel schaal is een logaritmische schaal. Dit houdt in dat als het geluidsniveau 3 decibel hoger wordt, het geluid in de beleving 2 keer zo hard wordt.***
- ***in de geluidsberekeningen staat de geluidhinder van de A28 centraal. De geluidsbelasting komt (volgens de tekening) als het ware vanaf het punt waar de A28 en de Zandbergenlaan elkaar***

kruisen. Er zal echter aan de achterzijde van de autoboulevard bedrijvigheid plaatsvinden. Het geluid wat daar geproduceerd wordt zal door de geluidswand niet tegen worden gehouden, maar juist weerkaatst worden, het woongebied in. Met dat effect is geen rekening gehouden.

Anwoord:

Aan het bestemmingsplan zal een akoestisch onderzoek gekoppeld zijn. In het akoestisch onderzoek zal rekening worden gehouden met alle wegen in het plangebied. Ook wordt in het plan rekening gehouden met bedrijvigheid en de weg achter de bebouwing van de autoboulevard.

Het geluidberekeningsmodel houdt rekening met de bedoelde reflectie van geluid achter de bebouwingswand, het verschil tussen een gesloten bebouwingswand en een open wand en hoe je er in je verkeersstructuur rekening mee kan houden.

In het vervolg van het project zal dit nader aan de orde komen.

De ontwikkeling van een autoboulevard op het zuidelijke deel van landgoed Oud Zandbergen zou gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering op het noordelijk deel. Alle activiteiten die op het zuidelijke deel zijn gehuisvest worden echter naar het noordelijke deel verplaatst. Hierdoor wordt nu ook dat noordelijk deel aangetast.

Antwoord:

Grontmij is momenteel bezig met het opstellen van een ontwikkelings- en beheerkader voor het noordelijk deel van het landgoed. Daarin zal precies staan hoe er over de inrichting van het noordelijk deel van het landgoed wordt gedacht en hoe de kwaliteitsverbetering wordt bewerkstelligd. Dat ontwikkelings- en beheerkader zal onderlegger zijn voor het bestemmingsplan.

Wordt de nieuwe ontsluitingsweg een doorgaande weg richting Amersfoort en Soest?

Antwoord:

Het is een doorgaande 50 km p/u weg. Via de nieuwe weg beland je op de weg richting Amersfoort en Soest.

Hoe wordt het verkeer bij de aansluiting op de Zandbergenlaan verwerkt?

Antwoord:

Met behulp van een verkeerslichtinstallatie zal het verkeer normaal kunnen doorstromen. De Zandbergenlaan is een provinciale weg. De provincie beslist ook mee over een eventuele wijziging op die weg.

Er wordt gepleit voor boscompensatie op het terrein van de sportvelden ten westen van Huis ter Heide.

Antwoord:

De toekomst van dat gebied is mede aan de orde in het kader van het Hart van de Heuvelrug beleid. Naar voorlopig inzicht zal de boscompensatie binnen dat kader óf in het reconstructiegebied van de Gelderse Vallei een plaats moeten krijgen.

Enkele aanwezigen vragen zich af, of zij vanwege de kosten van ontwikkeling van de autoboulevard meer gemeentelijke belasting zullen moeten gaan betalen.

Antwoord:

Het uitgangspunt is steeds dat de planontwikkeling zichzelf terug moet verdienen. Daarnaast heeft de gemeente middelen tot haar beschikking van het Rijk.

Afspraken voor het vervolg

Alle aanwezigen bij deze en de vorige samenspraakbijeenkomst ontvangen het verslag van deze avond. Via de huis-aan-huisbladen houden wij u op de hoogte van de voortgang (waaronder de vrijgave voor inspraak van het voorontwerp-bestemmingsplan en de behandeling daarvan in de commissie Ruimte). Gezien de bijzondere gevoeligheid van dit project en de grote belangstelling voor de samenspraak, worden allen die de presentielijst hebben ingevuld ook per brief geïnformeerd over de planning van het vervolg, zodra daar meer over bekend is.

Nadere informatie

Heeft u nog inhoudelijke vragen over de 2^e samenspraakbijeenkomst dan kunt u die richten aan dhr Beek van de gemeente Zeist.

Gemeente Zeist
Productgroep ruimte
Het Rond 1
Postbus 513, 3700 AM Zeist
tel: 030 6987422
e-mail: m.beek@zeist.nl

Met opmerkingen over het verloop van de samenspraakprocedure kunt u rechtstreeks contact opnemen met
Laagland'advies
K. Mulder
033-4229561
k.mulder@laaglandadvies.nl

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

(Samenvoeging van) Complex-besluit(en) tot aanwijzing

12 DEC. 2002

DE STAATSSECRETARIS VAN ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAPPEN

Gelet op de artikelen 3 en 4 van de Monumentenwet 1988 (Staatsblad 1988 nr. 638):

Gehoord de Raad van de gemeente waarin de hierna te noemen onroerende zaak is gelegen:

Gehoord gedeputeerde staten van de provincie waarin de hierna te noemen onroerende zaak is gelegen, indien dit zich bevindt buiten de in artikel 20a, eerste lid, van de Wegenverkeerswet 1994 (Staatsblad 1994 nr. 475) bedoelde bebouwde kom;

Gehoord de Raad voor cultuur:

BESLUIT

De als volgt aan te duiden onroerende zaak, zomede als samenstellend onderdeel van het complex van onroerende zaken, aan te wijzen als beschermd monument:

Het betreffende complex van onroerende zaken is:

Provincie : Utrecht
Gemeente : Zeist
Naam : Zandbergen

Monumentnummer : 511550

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Amersfoortseweg 18 te Huis ter Heide, e.a.

KADASTRALE AANDUIDING EN KADASTRALE TENAAMSTELLING

Zie bij het onderdeel van het complex

OMSCHRIJVING

Omschrijving van het complex

In structuur en deels in detail gaaf bewaarde buitenplaats met HOOFDGEBOUW (1), HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG (2), IJSKELDER (3). Ten oosten van de dorpskern Huis ter Heide ligt de historische buitenplaats Zandbergen gesticht in 1654 na de aanleg van de Nieuwe Amersfoortse Straatwegh (1652) ter ontginning van de heidegronden. J. Schade van Westrum kocht twee percelen aan weerszijden van deze weg, zoals de Nieuwe Kaart van den Landen Utrecht uit 1696 aangeeft, en liet op het zuidelijke perceel het huis Sandbergen bouwen. Het

noordelijke perceel functioneerde als overtuin. In 1754 kocht George Tamo Falck het goed en herbouwde, waarschijnlijk direct na de aankoop, het huis. In een verkoopadvertentie van 1791 wordt 'een zedert weinig jaaren nieuw getimmerde Heere Huizinge' vermeld. Het huis, zoals thans nog aanwezig, ligt tussen zwaar geboomte en binnen een landschappelijke aanleg, die op de kadastrale kaart van ca.1830 wordt aangeduid met de benaming 'lust- en plezierboschen' (zie ook Lutgers, 1869). Ten tijde van Lutgers was de voorgevel voorzien van een doorlopend balkon. Vanaf de voorgevel loopt een brede zichtas in noordelijke richting naar de overtuin, thans Blookerspark. In zuidelijke richting, vanaf de achterzijde van het huis loopt een weg in ruime curven naar de heidegronden, zoals de tekening van Numan uit ca.1800 laat zien. Deze weg is in de eerste helft van de twintigste eeuw rechtgetrokken. Ten oosten van het huis ligt een grote moestuin, die ook in de verkoopadvertentie van 1791 wordt genoemd en die tegenwoordig in gebruik is als bomenkwekerij. De fundamenteën van de kassen en koude/warme bakken vormen de laatste restanten van de oorspronkelijke inrichting. Van de bijgebouwen -koetshuis, stallen, tuinmanswoning- is alleen de negentiende-eeuwse orangerie bewaard gebleven, die echter grondig verbouwd is tot kapel en om die reden voor de bescherming van ondergeschikt belang is. De bijgebouwen in de voormalige moestuin zijn eveneens door diverse verbouwingen voor de bescherming van ondergeschikte betekenis. In 1897 werd in opdracht van J. Blooker door Copijn het park gereorganiseerd. In deze tijd werd tevens een groot waterreservoir annex ijskelder gebouwd, gesitueerd in een, thans nog aanwezige hoge heuvel die als uitzichtspunt diende. In 1920 wordt het in- en exterieur van het huis door de architect J.W. Hanrath gewijzigd. Deze verbouwing vindt plaats in opdracht van de toenmalige eigenaar Robert May. Sinds 1947 is de buitenplaats in bezit van de Zevende-dags Adventisten.

Op de bij de omschrijving behorende kaart is de omgrenzing van het complex alsmede de aanduiding van de onderdelen aangegeven. De omgrenzing wordt bepaald door de Amersfoortseweg, Ericaweg en Dolderseweg. De zuidgrens loopt door het park. De niet-genoemde bouwkundige onderdelen binnen de omgrenzing van de historische buitenplaats, waaronder de school en enkele sterk gewijzigde dienstwoningen, zijn voor de bescherming van ondergeschikt belang.

Waardering

De HISTORISCHE BUITENPLAATS ZANDBERGEN is van algemeen cultuur-, architectuur- en tuinhistorisch belang:

- vanwege het 18de-eeuwse hoofdgebouw, dat in classicistische stijl is gebouwd;
- vanwege de vroeg-20ste-eeuwse elementen in het in- en exterieur van het hoofdgebouw van de architect Hanrath;
- vanwege de gaaf bewaarde visuele relatie met de overtuin (Blookerspark);
- vanwege de redelijk bewaarde laat-18de-eeuwse aanleg in landschapstijl;
- als onderdeel van de reeks buitenplaatsen aan de Amersfoortseweg.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Bladzijde
3

RKSI.UIT
987444

waarvan Zandbergen het best bewaard is gebleven;
- vanwege de visuele samenhang tussen de verschillende onderdelen.

RIJSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

bladzijde
4BESLUIT
987444

Samenstellend onderdeel van het complex is:

Provincie : Utrecht
Gemeente : Zeist

Monumentnummer : 511551

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Huis ter Heide
Straat : Amersfoortseweg
Huisnummer : 18

KADASTRALE AANDUIDING

Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 1268

Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 973

OMSCHRIJVING

Omschrijving onderdeel 1 (Amersfoortseweg 18): HOOFDGEBOUW
(Zandbergen).

Aan de Amersfoortseweg ligt het bakstenen huis Zandbergen dat rond 1754 in sobere classicistische stijl is opgetrokken. In 1920 heeft de architect J.W. Hanrath het huis uitgebreid met een serre tegen de westgevel, een rechthoekige uitbouw met het trappenhuis tegen de oostgevel en een dubbel bordes tegen de zuidgevel. Tevens zijn bij deze verbouwing de roedervensters teruggebracht. Het op rechthoekige grondslag opgetrokken pand met geblokte hoeklisenen bestaat uit een souterrain en twee bouwiagen afgesloten door een gecorniste kroonlijst onder een met Hollandse pannen gedekt afgeplat schilddak met gemetselde hoekschoorstenen. De gevels zijn regelmatig vormgegeven met meerruits schuifvensters, draaivensters in het souterrain en dakkapellen voorzien van pilasters en klauwstukken. De zevenassige voorgevel heeft een symmetrische indeling met een driezijdig middenrisaliet, waarvan de zijvlakken licht gebogen zijn en iets inspringen. De middenrisaliet wordt overkapt door een schilddakje en bekroond door een ijzeren windvaan. Centraal bevindt zich een dubbele toegangsdeur met getoogd bovenlicht gevat in een barokke omlijsting gedecoreerd met gebogen ranken. Ook de dakkapel heeft een barokke omlijsting met kuif en klauwstukken. De achtergevel is vijf traveeën breed met een licht risalerende middenpartij waarin een eenvoudig

RIJSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

bladzijde
5BESLUIT
987444

omlijste toegangsdeur met bovenlicht. De deur is bereikbaar via een rechthoekige bordestrap uit 1920 gebouwd door de architect Hanrath. De bordestrap heeft bakstenen pijlers met natuur/kunststenen detaillering en ijzerwerk. De middelste dakkapel van deze gevel wordt bekroond door een bronzen luidklokje. Tegen de rechter zijgevel is een rechthoekige veranda-achtige serre aangebouwd bestaande uit natuurstenen zuilen die een kroonlijst dragen met daarop een balustrade van het balkon. De zuilen staan op een hoge bakstenen voet met een trap aan de linkerzijde. De linker zijgevel heeft centraal een rechthoekige uitbouw van drie traveeën waarachter zich het trappenhuis bevindt. In het middenrisaliet aan een bordes is de toegangsdeur met zijlichten gevat in een eenvoudige omlijsting die een balkon met ijzeren balustrade draagt. Een dubbele deur opent op het balkon met boven de deur een hoog opgetrokken boogvenster, die voor de lichttoetreding van het trappenhuis zorgt. Aan weerszijden van deze middenpartij bevindt zich een vensteras bestaande uit een negenruits venster en een langgerekt meerruits venster. In het INTERIEUR is ondermeer van belang de toevoegingen die Hanrath in 1920 heeft aangebracht, namelijk terzijde van de entree de grote hal met monumentale eikenhouten schouw en statietrap met balusters in Marotstijl; de achterkamer met betimmeringen; de voormalige herenkamer met betimmeringen en zeventiende-eeuwse schouw (1688), die van elders afkomstig is. Oorspronkelijke achttiende-eeuwse elementen zijn de omlijste paneeldeuren.

Waardering

HOOFDGEBOUW (Zandbergen) is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de architectonische vormgeving in eenvoudige classicistische stijl die typerend is voor de 18de eeuw;
- vanwege de vroeg-20ste-eeuwse verbouwing aan het interieur (betimmeringen, trap en schouwpartij) en het exterieur (serre, aanbouw, bordes) van de architect Hanrath;
- vanwege de kenmerkende ligging binnen de historische tuin- en parkaanleg;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

bladzijde
6BESLUIT
987444-----
Samenstellend onderdeel van het complex is:Provincie : Utrecht
Gemeente : Zeist

Monumentnummer : 511552

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Huis ter Heide
Straat : Amersfoortseweg
Huisnummer : bij 18

KADASTRALE AANDUIDING

Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 1173Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 1174Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 1175Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 1268Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 1269Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 678Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 679

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

bladzijde
7BESLUIT
987444

Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 973

OMSCHRIJVING

Omschrijving onderdeel 2 (bij Amersfoortseweg 18): HISTORISCHE TUIN-
EN PARKAANLEG.

De buitenplaats bestaat oorspronkelijk uit een huisplaats en een overtuin, die van elkaar gescheiden zijn door de Amersfoortseweg. De betekenis van de historische aanleg rust voornamelijk op de visuele relatie met de overtuin, thans Blookerspark, die middels een zichtas tot stand is gebracht. In 1897 is de aanleg van Zandbergen door tuinarchitect Copijn gereorganiseerd; deze heeft tevens in het begin van de twintigste eeuw het Blookerspark, met behoud van de zichtas, opnieuw ingericht. Het huis Zandbergen wordt omringd wordt door zwaar geboomte, zoals ook op negentiende-eeuwse afbeeldingen te zien is. Voor het huis ligt een open aanleg van een gazon geflankeerd door boomgroepen, die als coulissen van de zichtas functioneren. Aan de rechter zijde van het huis loopt een eenzijdig beplante eikenlaan, die oorspronkelijk leidde naar het koetshuis. Achter deze laan is sinds de achttiende eeuw een rechthoekige moestuin gesitueerd, alwaar de koude- en warme bakken en de fundamenteën van de kassen nog aanwezig zijn. Aan weerszijden van het huis liggen de parkbossen met slingerlanen en reliëf, deze worden genoemd in de verkoopadvertentie uit 1791 met de bewoordingen 'een groot uitgestrekt wandelbosch, doorsneden met laanen en slingers goeggroeiend eik en berken hakhout; en eindelyk een groot bosch beplant met ruim 30 jarige sparren'. Er zijn enkele restanten van het laat achttiende-eeuwse lanenstelsel te herkennen, zoals de gebogen lindenlaan en oude monumentale bomen in het parkbos. De middenas achter het huis is pas aan het begin van de twintigste eeuw aangelegd, oorspronkelijk slingerde de laan in ruime curven naar het heidelandschap (zie tekening Numan ca.1800). Van deze slingerlaan resteert de reeds genoemde lindenlaan. De rechtgetrokken laan staat op de Topografische Militaire Kaart van 1927 voor het eerst aangegeven. In het oostelijke beuken- en sparrenbos is de ijskelder gelegen in een zeer hoog opgeworpen heuvel, die een belangrijk element vormt binnen deze aanleg. Deze heuvel maakt, als uitzichtsheuvel, deel uit van de wandeling en is verfraaid met 'imitatie-rotsblokken' van gecementeerde baksteen waardoor het een folly-achtig karakter krijgt. Bij de ijskelder ligt een (thans droogstaande) vijver in landschapsstijl. Het westelijke bos heeft een vrij transparant karakter. Achter dit bos ligt een weide met een rondwandeling, die ondanks enkele verstoringen toch karakteristiek te noemen is.

Waardering

HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG behorende tot de buitenplaats
Zandbergen is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

bladzijde
8BESLUIT
987444

- vanwege de gaaf bewaarde 17de-eeuwse relatie tussen het huis en de overtuin;
- vanwege de laat-18de-eeuwse aanleg in landschapsstijl, waarbinnen de hoog opgeworpen heuvel met ijskelder een markant element vormt;
- vanwege de restanten van het laat-18de-eeuwse lanenstelsel;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.

RIJKSDIENST VOOR LE MONUMENTENZORG

bladzijde
9BESLUIT
987444

Samenstellend onderdeel van het complex is:

Provincie : Utrecht
Gemeente : Zeist

Monumentnummer : 511553

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Huis ter Heide
Straat : Amersfoortseweg
Huisnummer : bij 18

KADASTRALE AANDUIDING

Kad. Gemeente : Zeist
Sectie : C
Nummer : 1268

OMSCHRIJVING

Omschrijving onderdeel (bij Amersfoortseweg 18): IJSKELDER.
In een hoge, kunstmatig opgeworpen heuvel bevindt zich een ijskelder uit ca.1900, die toegankelijk is via een horizontaal portaal met tongewelf. Het portaal wordt geflankeerd door twee recht naar voren springende steunberen. De hoofdvorm van de kelder wordt gevormd door een bakstenen koepelgewelf met een speciale constructie van T-profielijzerbalken, waarboven een doorgemetselde cirkelvormige wand met zware H-profielijzerbalken, die een grote ronde plaatijzeren watertank droegen (in 1976 verwijderd). De watertank was geïsoleerd met een gepleisterde laag stro en turf. Om het zand van de hoge heuvel, de ruimte tussen het koepelgewelf en de watertank bedraagt ca.4 meter, vast te houden zijn gecementeerde bakstenen 'imitatie rotsblokken' aangebracht, waartussen met ijzerdraad bewapende platen als bodembedekker werden gebruikt. Het water werd gebruikt voor de besproeiing van het park.

Waardering

IJSKELDER is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de unieke vormgeving en ligging in een zeer hoge heuvel;
- als markant element binnen de historische tuin- en parkaanleg;
- als karakteristiek en functioneel onderdeel van de buitenplaats;
- vanwege de ensemblewaarde.

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

bladzijde
10BESLUIT
987444

Voor de overwegingen die aan dit besluit ten grondslag liggen, wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde bijlage, die geacht moet worden in dit besluit te zijn herhaald en opgenomen, alsmede naar de bovengemelde omschrijving.

Een afschrift van (de samenvoeging van) mijn besluiten zal, onder gelijke dagtekening, worden verzonden aan de overige belanghebbende(n).
Elke belanghebbende wordt uitsluitend in kennis gesteld van de voor hem/haar relevante complex-onderdelen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het monument is gelegen, leggen dit besluit op de secretarie ter inzage. De burgemeester maakt de terinzagelegging op de gebruikelijke wijze bekend.

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Cfi/FJZ t.a.v. de Commissie voor de bezwaarschriften, Postbus 606, 2700 ML Zoetermeer.

Tenminste deze beschikking of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,
mr. drs. C.H.J. van Leeuwen,
namens deze,
de Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
voor deze,
het Hoofd Monumentenregistratie en Subsidies,

w.g.

(mr. M.P. Otten)