

INHOUD van de VOORSCHRIFTEN¹

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1.1	BEGRIPSBEPALINGEN	3
ARTIKEL 1.2	PROCEDUREBEPALINGEN	7
ARTIKEL 1.3	WIJZE VAN METEN	8
ARTIKEL 1.4	ALGEMENE BEPALINGEN	9
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	13
ARTIKEL 2.1	BUITENPLAATS (Bu)	13
ARTIKEL 2.2	BEDRIJFSDOELEINDEN (B)	19
ARTIKEL 2.3	BEDRIJFSDOELEINDEN AUTOBOULEVARD (B-A-)	23
ARTIKEL 2.4	KANTOORDOELEINDEN (K)	27
ARTIKEL 2.5	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)	29
ARTIKEL 2.6	BOS (B)	33
ARTIKEL 2.7	GROENDOELEINDEN	35
ARTIKEL 2.8	VERKEERSDOELEINDEN	36
ARTIKEL 2.9	UITWERKINGSGEBIED (UW)	39
HOOFDSTUK 3	GEBRUIKSBEPALINGEN	43
ARTIKEL 3.1	ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN	43
HOOFDSTUK 4	FLEXIBILITEITSBEPALINGEN	45
ARTIKEL 4.1	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALING	45
HOOFDSTUK 5	OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN	47
ARTIKEL 5.1	OVERGANGSBEPALINGEN	47
ARTIKEL 5.2	STRAFBEPALINGEN	48
ARTIKEL 5.3	SLOTBEPALING	48

¹ Goedgekeurd d.d. 25 april 2006 – nr. 2006REG001121i

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1.1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Het plan: het bestemmingsplan "Oud Zandbergen e.o.", vastgesteld door de Raad van de gemeente Zeist d.d. PM, zoals vervat in deze voorschriften en de gewaarmerkte plankaart en voorzien van een toelichting.

De plankaart: de gewaarmerkte plankaart nr. 006.81 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

De overige begripsbepalingen in alfabetische volgorde:

Aan- of uitbouw van een hoofdgebouw

een aan een hoofdgebouw aanwezig bouwwerk dat architectonisch ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;

Bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsgrens: de op de plankaart als zodanig aangeduide lijn, die bij het bouwen van gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.

Bebouwingspercentage: het op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze voorschriften uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

Bedrijfsuitoefening aan huis: het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een kleinschalig en/of ambachtelijk bedrijf aan huis, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Beroepsuitoefening aan huis: het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij de aard en de omvang van de beroepsuitoefening

ning met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

Bijgebouw: een gebouw dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: een bouwlaag heeft een maximale hoogte van 4 meter en wordt gevormd door het (doorlopend) gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de zolder.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop in zijn geheel dan wel gedeeltelijk, krachtens het plan zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

(Bouw)perceelsgrens: de grens van een (bouw)perceel.

Bouwvlak: het door bebouwingsgrenzen op de plankaart aangeduide vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten

Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Erker: Uitbouw aan de voor- of de zijgevel van het hoofdgebouw.

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

Kantoor: een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

Maatschappelijke doeleinden: openbare, sociale, culturele, religieuze, medische, zorg en onderwijsdoeleinden, met daaraan ondergeschikte sport- en horecadoeleinden.

Monumenten: zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen welke van algemeen belang zijn vanwege de daar aanwezige zaken, zoals hiervoor bedoeld.

Onderbouw: een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.

Peil:

1. het peil voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
2. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst, is de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
3. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst, is de hoogte van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
4. het peil voor de gebouwen binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden autoboulevard" is gelegen op de door de Raad of burgemeester en wethouders vast te stellen gemiddelde hoogte van de ontsluitingsweg, die is voorzien op 9 meter boven NAP, met dien verstande dat deze bij de realisering nog 50 centimeter hoger of lager (dan 9 meter boven NAP) kan komen te liggen.

Risicovolle inrichtingen: inrichtingen bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van beperkt kwetsbare objecten.

Showroom: uitstallingsruimte voor de bedrijfsmatige verkoop aan wederverkopers of afnemers voor eigen gebruik.

Woning: een gebouw, bestaande uit hoofdgebouwen en de bijgebouwen/aan- en uitbouwen, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden:

1. onder een vrijstaande woning is begrepen een woning waarvan het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke muur heeft met het hoofdgebouw van de naastgelegen woning;
2. van twee aaneengeschaalde woningen is sprake wanneer de hoofdgebouwen van hooguit twee woningen met elkaar zijn geschakeld door tenminste één gemeenschappelijke muur, over een diepte van tenminste 50% van het hoofdgebouw en minimaal 4.50 meter;

3. van meer aaneengesochakelde woningen is sprake wanneer de hoofdgebouwen van meer dan twee woningen zijn aaneengesochakeld door een gemeenschappelijke muur met het hoofdgebouw van de naastgelegen woning(en), over een diepte van tenminste 50% van het hoofdgebouw en minimaal 4.50 meter;
4. van gestapelde woningen is sprake wanneer er twee of meer woningen op elkaar zijn gestapeld.

ARTIKEL 1.2 PROCEDUREBEPALINGEN

Lid 1 Vrijstellingen ex artikel 15 WRO

Bij het voornemen om vrijstelling te verlenen krachtens deze voorschriften, passen burgemeester en wethouders de volgende procedure toe:

- a) het voornemen tot vrijstelling van deze voorschriften of de aanduidingen op de plankaart ligt met bijbehorende stukken, voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage bij de gemeente;
- b) burgemeester en wethouders geven vooraf kennis van de terinzagelegging in een dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-blad en verder op de gebruikelijke wijze;
- c) in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging hun zienswijzen omtrent het voornemen tot vrijstelling, bij burgemeester en wethouders naar voren kunnen brengen;
- d) indien zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit tot vrijstelling nader met redenen omkleed;
- e) burgemeester en wethouders delen deze met redenen omklede beslissing mee aan degene die de zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Lid 2 Wijzigingen c.q. uitwerking ex artikel 11 WRO

Bij het voornemen tot wijziging c.q. uitwerking krachtens deze voorschriften, passen burgemeester en wethouders de volgende procedure toe:

- a) het voornemen tot wijziging c.q. uitwerking ligt met bijbehorende stukken, voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage bij de gemeente;
- b) burgemeester en wethouders geven vooraf kennis van de terinzagelegging in een dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-blad en verder op de gebruikelijke wijze;
- c) in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging hun zienswijzen omtrent het voornemen tot wijziging c.q. uitwerking, bij burgemeester en wethouders naar voren kunnen brengen;
- d) Indien zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit tot wijziging c.q. uitwerking nader met redenen omkleed;
- e) burgemeester en wethouders delen deze met redenen omklede beslissing mee aan degene die de zienswijzen naar voren hebben gebracht
- f) bij de aanbieding ter goedkeuring door gedeputeerde staten overleggen burgemeester en wethouders gelijktijdig de naar voren gebrachte zienswijzen;
- g) burgemeester en wethouders delen het besluit van gedeputeerde staten omtrent goedkeuring mee aan degene die zienswijzen naar voren hebben gebracht.

ARTIKEL 1.3 WIJZE VAN METEN

A. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

1. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel of een bouwvlak wordt gemeten buitenwerks en 1 meter boven peil, met dien verstande dat de grondoppervlakten van alle op het bouwperceel of bouwvlak gelegen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgeteld;
2. de dakhelling wordt gemeten langs het hellende dakvlak, ten opzichte van het horizontale vlak;
3. de inhoud van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gemeten buitenwerks en boven de laagst gelegen vloer;
4. de goothoogte van een gebouw, wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
5. de nokhoogte van een gebouw, wordt gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk dat wordt gevormd door het snijpunt van de hellende dakvlakken en/of het snijpunt van hellend dakvlak en gevelvlak, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, antennes e.d. niet meegerekend;
6. de bouwhoogte van een gebouw en de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, worden gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, antennes en dergelijke niet meegerekend;
7. de hoogte van een zendmast, wordt gemeten vanaf de onderkant van de voet van de mast en het hoogste punt van de mast, het antenne-opstelpunt daaronder begrepen;
8. de verticale diepte van een gebouw of een bouwwerk, wordt gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

B. Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 1.4 ALGEMENE BEPALINGEN

1. Toetsingscriteria voor bouwaanvragen

a) Bestaande afwijkende maatvoering:

Bij de beoordeling van bouwaanvragen dient in het bijzonder te worden gelet op het volgende:

Ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bebouwingsbepalingen zoals die onder de bestemmingen zijn voorgeschreven (maximum aantal bouwlagen, maximale nok- of bouwhoogte, maximale dakhelling, maximumdiepte, afstand zijdelingse perceelsgrenzen en afstand verlengde van de voorgevel), dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande overschrijding daarvan, mits deze overschrijding destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd. Bij de bouw van aan- en uitbouwen aan dergelijke gebouwen mogen een overschrijdende bouwlaaghoogte en dakhelling worden voortgezet.

b) Principeprofiel:

Op de plankaart is binnen de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden autoboulevard", "Groendoeleinden", "Verkeersdoeleinden" en "Bos" een principeprofiel aangeduid. Dat is gedaan omdat de beoogde bebouwing van de autoboulevard is voorzien in een kuil en van belang is hoe het niveau van de verschillende bouwlagen zich verhoudt tot het niveau van de geprojecteerde ontsluitingsweg, bermen, taluds en huidig maaiveld.

In het profiel is de gemiddelde hoogte van de ontsluitingsweg op 9 meter boven NAP gelegd. Bij de uitvoering kan het peil van de weg echter nog 50 centimeter hoger of lager uitvallen (vandaar de benaming: Principeprofiel). Uiteindelijk geldt de door de raad of het college vastgestelde hoogte van de ontsluitingsweg, als peil van waar de hoogte van de bebouwing en het terrein moeten worden gemeten.

c) Maatvoering in meters op de plankaart:

Bij de realisering van de autoboulevard en de beoordeling van bouwaanvragen moet de maatvoering in meters worden aangehouden, zoals op de plankaart aangegeven.

2. Toetsingscriteria vrijstellingen, nadere eisen en planwijzigingen

Bij de toepassing van vrijstellingsbevoegdheden, de bevoegdheid om nadere eisen te stellen (ex artikel 15 WRO) en wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden (ex artikel 11 WRO) zal worden getoetst aan de volgende criteria:

a) Het woon- en leefklimaat

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

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

b) het straat- en bebouwingsbeeld

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

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

c) verkeersveiligheid

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

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

3. Afstemming met andere regelgeving

a) Grondwaterbescherming:

Op de plankaart zijn het grondwaterbeschermingsgebied en de 100 jaaraan-dachtsgebied grondwaterbescherming van de drinkwaterwinning Zeist aangegeven. Activiteiten die de kwaliteit van het grondwater kunnen aantasten zijn hier volgens de Provinciale Milieuverordening niet zonder meer toelaatbaar. In de Provinciale Milieuverordening is geregeld welke activiteiten niet of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan.

b) Monumenten:

Op de plankaart is het gemeentelijk monument (woning Prins Alexanderweg 102) als zodanig aangeduid, evenals de rijksmonumenten "Villa Oud Zandber-

gen" en "Complex Buitenplaats Oud Zandbergen met hoofdgebouw, tuin- en parkaanleg en ijskelder (RDMZ, besluit no. 987444)². Deze monumenten genieten bescherming bij of krachtens de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke Monumentenverordening. Dat betekent dat er bij verbouwingen/aanlegwerkzaamheden niet alleen een bouwvergunning/aanlegvergunning moet worden aangevraagd (waarbij onder meer aan dit bestemmingsplan wordt getoetst), maar ook een monumentenvergunning. Ook voor sloopactiviteiten moet een monumentenvergunning worden aangevraagd.

c) Toetsingskader voor beeldkwaliteit:

De ontwikkeling van een autoboulevard en een uitwerkingsgebiedje (Huis ter Heide Zuid) in de directe nabijheid van het rijksmonument "Buitenplaats Oud Zandbergen" vraagt om bijzondere eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Daartoe is gelijktijdig met dit bestemmingsplan het "Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen" opgesteld.

Volgens vaste jurisprudentie kan er in het kader van een bestemmingsplan alleen aan beeldkwaliteitsnormen worden getoetst als die normen deel uitmaken van het bestemmingsplan. Om dat te bewerkstelligen is het "Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen" als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan bevat, naast stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische criteria, echter ook welstandscriteria. Volgens de Woningwet moeten deze welstandscriteria niet in een bestemmingsplan worden opgenomen, maar in een Welstandsnota. Daartoe is het "Beeldkwaliteitsplan Oud-Zandbergen e.o." eveneens in de Welstandsnota opgenomen.

Dit betekent dat de toetsing van bouwaanvragen en verzoeken om aanlegvergunning (in de bestemming Bos) op beeldkwaliteit, deels plaatsvindt via dit bestemmingsplan (stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische criteria) en deels via de Welstandsnota (welstandscriteria).

² Het aanwijzingsbesluit is ter informatie als bijlage achter de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 2.1 BUITENPLAATS (Bu)

Aanduidingen:

- (m) maatschappelijke doeleinden
- (p) parkeren
- (w) woning
- (*) ijskelder

Lid 1 Bestemmingsbepaling

A. Doeleindenomschrijving

De voor buitenplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals onder B nader beschreven, van de voormalige buitenplaats Oud Zandbergen bestaande uit de villa, de kapel, ijskelder, tuin, park en bos;
 2. water;
- alsmede voor:
3. *maatschappelijke doeleinden (m)*, waaronder hier mede het gebruik voor de scouting wordt verstaan, ter plaatse waar de gronden op de plankaart zijn voorzien van de gelijkkluidende aanduiding;
 4. *woondoeleinden (w)*, ter plaatse waar de gronden op de plankaart zijn voorzien van de gelijkkluidende aanduiding;
 5. *parkeren (p)*, ter plaatse waar de gronden op de plankaart zijn voorzien van de gelijkkluidende aanduiding;
 6. migratie- en verblijfsgebied voor inheemse fauna;
 5. extensief recreatief medegebruik.

B. Beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven:

*Voormalige buitenplaats Oud Zandbergen*³

Het beleid is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van de voormalige buitenplaats Oud Zandbergen. Daartoe is hierna in hoofdlijnen beschreven welke waarden bescherming genieten en hoe daar bij het herstel en de ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden.

³ NB: Het hoger gelegen gedeelte van de buitenplaats Oud Zandbergen is in 2003 aangewezen als rijksmonument (RDMZ, besluit no. 987444). Dat betekent dat de buitenplaats bescherming geniet op grond van de Monumentenwet 1988 en dat voor bouw- en aanlegwerkzaamheden op dit terrein, niet alleen een bouw- en/of aanlegvergunning nodig is, maar ook een monumentenvergunning.

Toetsingskader

Deze beschrijving in hoofdlijnen vormt het toetsingskader voor het verlenen van vrijstelling, het stellen van nadere eisen, het verlenen van aanlegvergunningen en het wijzigen of uitwerken van dit bestemmingsplan.

Te beschermen waarden

De volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de buitenplaats Oud Zandbergen genieten bescherming in dit bestemmingsplan:

- de samenhang tussen de Villa Oud Zandbergen, de Kapel en de ijskelder in de uitzichtsheuvel;
- de historische tuin- en parkaanleg met weides, solitaire bomen en/of boomgroepen, groepen van rododendrons, de vijver, glooiend bos (bestaande hoogteverschillen) en gebogen lanen, enkele rechte lanen, de zichtas en de hiërarchie van kamers (basisschool met speelveld en voormalig moestuin) met strak geschoren hagen uit de Franse tijd;
- oude bossen en lanen met veel oude bomen zoals beuken, eiken en den-nen die van grote waarde zijn als nestgelegenheid voor vleermuizen en broedvogels;
- bosranden en hellingbos voor flora, vogels en vleermuizen;
- de ijskelder is niet alleen van cultuurhistorische waarde maar ook van belang als winterverblijfplaats voor diverse soorten beschermde vleermuizen;
- schrale bermen die van waarde zijn voor kleine zoogdieren, insecten, jachtgebied van vleermuizen en roofvogels.

Herstel en ontwikkelingen

Hierna is op hoofdlijnen beschreven op welke wijze bij herstelactiviteiten en ontwikkelingsmogelijkheden rekening kan worden gehouden met de te beschermen waarden:

- opschonen van het terrein: plegen van achterstallig onderhoud aan bos en verhardingen, entrees vrijmaken van rommelige elementen, rommelige bebouwing aan het zicht onttrekken door met taxushagen kamers te creëren;
- de voormalige moestuin zal worden ingericht voor de scouting en/of maatschappelijke doeleinden.
- verdichten van bosranden en aanbrengen van boomgroepen (clumps) ter versterking van het contrast massa-openruimte;
- aanbrengen van zichtbare hiërarchie in het padenstelsel: door verschillend materiaalgebruik en afsluiten van centrale paden wordt een autovrij centraal park gecreëerd en onderscheid aangebracht in paden voor auto's, wandelaars en fietsers;
- ter verbetering van de westelijke entree ter plaatse van de Prins Alexanderweg kan het huidige pad worden afgesloten voor autoverkeer (m.u.v. verkeer voor het landgoed). Met halfverharding kan een nieuw pad op enige afstand van de school worden ingericht. Voor het haal- en brengver-

keer naar de school kan naast de school een parkeervoorziening worden ingericht. Voor de kinderen op de fiets kan een apart fietspad worden aangelegd. Daarbij moeten zoveel mogelijk grote bomen worden gespaard, te verwijderen bomen moeten worden herplant en parkeervakken moeten met een halfverharding onder een bladerdak worden gerealiseerd (ruimte voor bomen tussen de vakken).

Lid 2 Bebouwingsbepalingen

A. Bebouwing bij recht

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Bestaande gebouwen:

- a) de bestaande en op de plankaart aangegeven Villa Oud Zandbergen, Kapel, voormalig jongensinternaat en scoutingbarak mogen niet worden uitgebreid;
- b) de bestaande woningen met bijgebouwen, tuinen en erven zijn uitsluitend binnen de op de plankaart voor woning aangewezen bouwvlakken toegestaan;
- c) in een voor woning aangewezen bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- d) de bestaande woning (inclusief aan- en uitbouwen) mag maximaal 10% worden uitgebreid;
- e) de gezamenlijke oppervlakte van bij de woning behorende bijgebouwen mag per woning niet meer dan 50 m² bedragen;
- f) bij uitbreiding van deze woningen (inclusief aan- en uitbouwen) moet de bestaande maatvoering (bouwlaaghoogte, goot en nokhoogtes) worden voortgezet en moeten de bestaande kapvormen, nokrichting en dakhelling, zoals op de plankaart vermeld, worden aangehouden;
- g) de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de nokhoogte niet meer dan 4,50 meter.

2. Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

B. Vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften

Zie de algemene vrijstellingsbepaling in artikel 4.1 van deze voorschriften.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 1, onder B en artikel 1.4 van deze voorschriften, nadere eisen stellen aan de situering, afmetingen, dakhelling en nokrichting van de bebouwing vanwege de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals beschre-

ven in het eerste lid van dit artikel en het bij deze voorschriften behorende beeldkwaliteitsplan.

Lid 3 Gebruiksbepalingen

A. Strijdig gebruik

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksbeeping in artikel 3.1 is bepaald, is het in ieder geval verboden om:

1. de gebouwen te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden of kantoordeeleinden (behoudens vrijstelling);
2. de gronden te gebruiken voor parkeerdoeleinden, tenzij deze op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "parkeren (p)".

B. Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 1, onder B en artikel 1.4 van deze voorschriften, vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

1. **lid 3, A, sub 1**, ten behoeve van het medegebruik van de woning voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis (waaronder begrepen culturele en educatieve activiteiten), mits:
 - a. per bouwperceel maximaal 100 m² en mits van het hoofdgebouw niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte en van de gezamenlijke bijgebouwen ook niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte, daartoe wordt aangewend;
 - b. de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden zoals in lid 1 beschreven, daardoor niet onevenredig worden aangetast;
 - c. de beroepsuitoefening aan huis geschiedt door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in verband met de desbetreffende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
 - e. er geen onevenredige toename van de parkeer- en/of verkeersbelasting van de omgeving optreedt;
 - f. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving.
2. **lid 3, A, sub 1**, en voor de Villa Oud Zandbergen en de Kapel, het gebruik voor kantoordeeleinden toestaan, met dien verstande dat het kantoor in vergelijking met de toegestane activiteiten naar de aard en de omvang geen verslechtering van de situatie oplevert met het oog op hinder en/of gevaar voor het (leef)milieu en het landschap.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbeeping

Op de voor buitenplaats aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van burgemeester en wet-

houders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanleggen, verharderen van wegen, voet-, fiets-, ruiters- en andere paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het verwijderen van paden;
2. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het kappen of vellen van bomen en/of het rooien van houtgewas;
4. het beplanten van gronden met houtgewas;
5. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.

B. Uitzonderingen

Het in lid 4, onder A, genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
4. die reeds vergunningplichtig zijn krachtens de Monumentenwet 1988.

C. Toetsingscriteria

De in lid 4, onder A, genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, blijvend afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

Lid 5 Wijzigingsbepalingen

A. Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, en met inachtneming van het bepaalde in lid 1, onder B en artikel 1.4 van deze voorschriften het bestemmingsplan, wijzigen voor nader op de plankaart aan te wijzen "wijzigingsgebieden" of delen daarvan, mits:

1. bij woningbouw vooraf met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan de maximaal toegestane geluidswaarden krachtens de Wet geluidhinder;
2. bij woningbouw vooraf met een bodemonderzoek is aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor woondoeleinden;
3. vooraf een ontheffing is verkregen op basis van de Flora- en faunawet;
4. en de volgende bepalingen daarbij in acht worden genomen.

B. Wijzigingsgebied 1 (nieuwe woningen langs Prins Alexanderweg)

Op de bestemming "Buitenplaats (Bu)" kan in wijzigingsgebied 1 een bouwvlak worden aangewezen met de aanduiding "(w) wonen", ten behoeve van de bouw van 4 nieuwe woningen, mits:

1. er niet meer dan 4 woningen worden gebouwd, in de vorm van 2 afzonderlijke bouwmassa's van elk 2 woningen onder één kap;
2. de 4 bestaande en meest zuidelijk op de buitenplaats gelegen woningen in ruil daarvoor worden gesloopt;
3. het bouwperceel bij een dergelijke woning niet groter is dan 300 m²;
4. de grondoppervlakte van deze woningen (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 80 m² bedraagt;
5. de goothoogte van de hoofdgebouwen van een nieuwe woning niet meer dan 6 meter bedraagt;
6. de nokhoogte van de hoofdgebouwen van een nieuwe woning niet meer dan 10 meter bedraagt;
7. de gezamenlijke oppervlakte van de bij een woning behorende bijgebouwen niet meer dan 50 m² bedraagt;
8. de goothoogte van bijgebouwen niet meer dan 3 meter en de nokhoogte niet meer dan 4,50 meter bedraagt;
9. de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden zoals beschreven in het eerste lid, daardoor niet onevenredig worden aangetast;
10. het aanzicht vanaf de Prins Alexanderweg bosachtig blijft;
11. grote bomen zoveel mogelijk worden gespaard;
12. de woningen worden georiënteerd en ontsloten op de Prins Alexanderweg.

C. Wijzigingsgebied 2 (nieuwbouw scouting/maatschappelijke doeleinden)

Op de bestemming Buitenplaats kan ter plaatse van wijzigingsgebied 2 (de voormalige moestuin), een bouwvlak worden aangewezen met de aanduiding "(m) maatschappelijke doeleinden", ten behoeve van een gebouw voor maatschappelijke doeleinden, mits in wijzigingsgebied 2 maximaal 420 m² aan nieuwe gebouwen ten behoeve van de scouting en/of maatschappelijke doeleinden wordt toegestaan, met een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter, en met dien verstande dat:

1. in dit gebied maximaal 540 m² is toegestaan als de bestaande gebouwen in het op de plankaart met "scoutingbarak" aangeduide bouwvlak, in ruil daarvoor worden gesloopt en de bouwmogelijkheden ter plaatse worden opgeheven door het desbetreffende bouwvlak van de plankaart te schrappen, en;
2. in dit gebied maximaal 900 m² is toegestaan als de bestaande gebouwen in de met "voormalige jongensinternaat" en "scoutingbarak" aangeduide bouwvlakken in ruil daarvoor worden gesloopt en de bouwmogelijkheden ter plaatse worden opgeheven door deze bouwvlakken van de plankaart te schappen.

D. Procedure

Indien burgemeester en wethouders overgaan tot een wijziging zoals bedoeld onder A, dient daarbij de procedure in artikel 1.2 in acht te worden genomen.

ARTIKEL 2.2 **BEDRIJFSDOELEINDEN (B)**

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen;
met dien verstande dat:
2. risicovolle inrichtingen niet zijn toegelaten;
alsmede voor:
2. Water.

B. Beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze zoals hierna in hoofdlijnen beschreven.

Beeldkwaliteit

De drukkerij is gesitueerd op de voormalige buitenplaats Oud Zandbergen⁴. Het beleid is er op gericht om op het gehele terrein van de voormalige buitenplaats rekening te houden met de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van de voormalige buitenplaats Oud Zandbergen. Daartoe is hierna in hoofdlijnen beschreven welke waarden bescherming genieten en hoe daar bij eventuele ontwikkelingen op het terrein rekening mee dient te worden gehouden.

Toetsingskader

Deze beschrijving in hoofdlijnen vormt het toetsingskader voor het verlenen van vrijstelling, het stellen van nadere eisen, het verlenen van aanlegvergunningen en het wijzigen of uitwerken van dit bestemmingsplan.

Te beschermen waarden

De volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de buitenplaats Oud Zandbergen genieten bescherming in dit bestemmingsplan:

- de historische tuin- en parkaanleg met weides, solitaire bomen en/of boomgroepen, groepen van rododendrons, de vijver, glooiend bos (bestaande hoogteverschillen) en gebogen lanen, enkele rechte lanen, de

⁴ NB: Het hoger gelegen gedeelte van de buitenplaats Oud Zandbergen is in 2003 aangewezen als rijksmonument (RDMZ, besluit no. 987444). Dat betekent dat de buitenplaats bescherming geniet op grond van de Monumentenwet 1988 en dat voor bouw- en aanlegwerkzaamheden op dit terrein, niet alleen een bouw- en/of aanlegvergunning nodig is, maar ook een monumentenvergunning.

- zichtas en de hiërarchie van kamers (basisschool met speelveld en voormalig moestuin) met strak geschoren hagen uit de Franse tijd;
- oude bossen en lanen met veel oude bomen zoals beuken, eiken en den-
nen die van grote waarde zijn als nestgelegenheid voor vleermuizen en
broedvogels;
- bosranden en hellingbos voor flora, vogels en vleermuizen;
- schrale bermen die van waarde zijn voor kleine zoogdieren, insecten,
jachtgebied van vleermuizen en roofvogels.

Lid 2 Bebouwingsbepalingen

A. Bebouwing bij recht:

Op de voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Algemeen:

- a) het bouwvlak mag tot maximaal het op de plankaart vermelde percentage worden bebouwd;
- b) binnen het bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

2. Bedrijfsgebouwen:

- a) de bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b) de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer 3,50 meter bedragen;
- c) de nokhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- d) de dakhelling mag niet meer dan 60 graden bedragen.

3. Bedrijfswoning:

- a) de bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen/aan- en uitbouwen) moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b) de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
- c) de nokhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- d) de dakhelling mag niet meer dan 60 graden bedragen;
- e) bij een bedrijfswoning zijn maximaal 50 m² aan bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan, die binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd.

4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

B. Vrijstellingen

Zie de algemene vrijstellingsbepaling in artikel 4.1 van deze voorschriften.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 1, onder B en artikel 1.4 van deze voorschriften, nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van de bebouwing, vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de aangrenzende buitenplaats, zoals beschreven in lid 1 van deze bepaling.

Lid 3 Gebruiksbepalingen

Strijdig gebruik

Zie de algemene gebruiksbeepaling in artikel 3.1 van deze voorschriften.

ARTIKEL 2.3 BEDRIJFSDOELEINDEN AUTOBOULEVARD (B-a-)

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden autoboulevard aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een autoboulevard met bedrijven die handelen in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven, zoals onder B nader beschreven; alsmede voor;
2. Water.

B. Beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze zoals hierna in hoofdlijnen beschreven.

1. Locale bedrijven:

De Autoboulevard Oud Zandbergen is bestemd voor te verplaatsen Zeister autobedrijven. Daaronder worden bedrijven verstaan die op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan elders in de gemeente Zeist zijn gevestigd en waarvan de verplaatsing uit milieu- en/of ruimtelijk oogpunt gewenst is.

2. Bescherming woon- en leefklimaat Woning Prins Alexanderweg 3:

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de woning aan de Prins Alexanderweg 3, is op de plankaart een zone (**) aangewezen waarbinnen geen autoplaatwerkerij is toegestaan (100 meter vanaf bouwvlak woning) en is een zone (*) aangewezen waarbinnen geen autowasserij is toegestaan (50 meter vanaf bouwvlak woning).

3. Beeldkwaliteit

De autoboulevard is voorzien in de directe nabijheid van de Buitenplaats Oud Zandbergen. Het beleid is er op gericht om bij de ontwikkeling van de autoboulevard rekening te houden met de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van de voormalige buitenplaats Oud Zandbergen. Daartoe is hierna in hoofdlijnen beschreven welke waarden bescherming genieten en hoe daar rekening mee dient te worden gehouden. Daarnaast zijn een aantal beeldkwaliteitscriteria met betrekking tot cultuurhistorie en landschap vastgelegd in het "Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o.", dat deel uit maakt van het toetsingskader van deze voorschriften en daartoe als bijlage in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Deze beschrijving in hoofdlijnen en het bij deze voorschriften behorende "Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o." vormen het toetsingskader voor

het verlenen van vrijstelling, het stellen van nadere eisen, het verlenen van aanlegvergunningen en het wijzigen of uitwerken van dit bestemmingsplan.

4. Te beschermen waarden

Bij de ontwikkeling van de autoboulevard genieten de volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de voormalige buitenplaats Oud Zandbergen bescherming:

- bosrand langs 'de Kuil' en het hellingbos op het talud langs 'de Kuil' zijn van groot belang voor flora, vogels en vleermuizen en schermen de buitenplaats af van de autoboulevard;
- schrale bermen hebben grote betekenis voor kleine zoogdieren, insecten, en vormen jachtgebied van vleermuizen en roofvogels;
- groenstrook langs de Prins Alexanderweg (met de bestemming Buitenplaats) is van belang als buffer tussen de autoboulevard en het woongebied Huis ter Heide, bovendien maakt deze strook deel uit van de oude bossen en bosranden van de voormalige buitenplaats die van grote waarden zijn als leefgebied voor vleermuizen en broedvogels.

Zie voor een gedetailleerde beschrijving van deze waarden het bij deze voorschriften behorende "Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o."

5. Herstel en ontwikkelingen

Hierna is op hoofdlijnen beschreven op welke wijze bij herstelactiviteiten en ontwikkelingsmogelijkheden rekening kan worden gehouden met de te beschermen waarden:

- ingespeeld moet worden op de hoogteverschillen van het gebied. Dat maakt het mogelijk de minder aantrekkelijke gevels van werkplaatsen, magazijn e.d. aan het zicht te onttrekken door deze beneden het peil van de beoogde ontsluitingsweg te realiseren en de showroom/toegang op het peil van de beoogde ontsluitingsweg. Daartoe dienen de gebouwen en de ontsluitingsweg met bermen en taluds te worden gerealiseerd binnen de marges van het op de plankaart aangegeven "principeprofiel". Zie ook het bepaalde omtrent dit principeprofiel in artikel 1.4 van deze voorschriften en de definitie van het peil in artikel 1.1 van deze voorschriften;
- gebouwen moeten worden georiënteerd op de ontsluitingsweg en moeten met hun voorgevel(s) worden gebouwd in de, op de plankaart aangeduide, voorgevelrooilijn;
- bij de situering van de gebouwen moet het parkbos op de achtergrond, tussen de gebouwen door, zichtbaar blijven. Daartoe dient er tussen de gebouwen tenminste 15 meter ruimte te worden gelaten, één en ander met uitzondering van de onderbouw en ondergeschikte bouwdelen zoals een luifel;
- bosrand langs 'de Kuil' en het hellingbos op het talud dient te worden verdund met struiken;
- entrees aan de Zandbergenlaan en de Prins Alexanderweg kunnen met bebouwing en beplanting worden verbijzonderd;
- langs de voorzijde van de gebouwen kan een hoogwaardige inrichting van wandel en groenzone worden ingericht.

Zie voor een gedetailleerde beschrijving het bij deze voorschriften behorende "Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o."

Lid 2 Bebouwingsbepalingen

A. Bebouwing bij recht

Op de voor bedrijfsdoeleinden autoboulevard aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Gebouwen:

Situering

- a) gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en moeten worden gebouwd met inachtneming van het op de plankaart vermelde "principeprofiel";
- b) het bouwvlak (of het met scheidingslijnen aangegeven gedeelte daarvan) mag tot maximaal het op de plankaart vermelde percentage worden bebouwd;

Maatvoering

- c) de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan het op de plankaart vermelde aantal meters bedragen;
- d) de verticale diepte van gebouwen mag niet meer dan het op de plankaart vermelde aantal meters (beneden peil) bedragen.

2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen (behoudens vrijstelling).

B. Vrijstellingen

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene vrijstellingsbepaling in artikel 4.1 is bepaald, kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van het bepaalde in lid 1, onder B en artikel 1.4 van deze voorschriften, vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A, sub 2**, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 10 meter toestaan, mits de beeldkwaliteit zoals beschreven in het eerste lid daardoor niet wordt aangetast.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 1, onder B en artikel 1.4 van deze voorschriften, nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van de bebouwing, vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de aangrenzende buitenplaats, zoals beschreven in lid 1 van deze bepaling en vanwege de verkeersveiligheid.

Lid 3 Gebruiksbeepalingen

Strijdig gebruik

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.1 is bepaald, is het in ieder geval verboden om de in lid 1 bedoelde gronden te gebruiken voor de vestiging van een motorbrandstoffenverkooppunt.

ARTIKEL 2.4 KANTOORDOELEINDEN (K)

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor kantoordeeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. kantoren, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen; alsmede voor:
2. water.

Lid 2 Bebouwingsbepalingen

A. Bebouwing bij recht:

Op de voor kantoordeeleinden aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Gebouwen:

Situering

- a) gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij krachtens de plankaart een maximum-bebouwingspercentage is voorgeschreven;

Maatvoering

- c) de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan het op de plankaart vermelde aantal meters;
 - d) de verticale diepte van gebouwen mag niet meer dan 6,5 meter bedragen.
2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen (behoudens vrijstelling);

B. Vrijstellingen

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene vrijstellingsbepaling in artikel 4.1 is bepaald, kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.4 van deze voorschriften, vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A, sub 2**, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een hoogte van maximaal 5 meter.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 1, onder B en artikel 1.4 van deze voorschriften, nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van de bebouwing, ten behoeve van de verkeersveiligheid.

Lid 3 Gebruiksbe­palingen

Strijdig gebruik

Zie de algemene gebruiksbe­paling in artikel 3.1 van deze voorschriften.

ARTIKEL 2.5 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)

Aanduiding:

(p) *parkeren*

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. openbare, sociale, culturele, religieuze, medische, zorg en onderwijsdoeleinden, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen en daaraan ondergeschikte sport- en horecadoeleinden, één en ander zoals nader beschreven onder B;
2. water;
alsmede voor:
3. "(p) parkeren", ter plaatse waar de gronden op de plankaart zijn voorzien van de gelijkkluidende aanduiding.

B. Beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze zoals hierna in hoofdlijnen beschreven.

Toelaatbare instellingen en/of instanties:

Beleid:

Het beleid is gericht op het voorkomen van conflicterende milieusituaties. Om die reden geldt een toelatingsregeling voor milieubelastende instellingen en/of instanties, die is gekoppeld aan de bij deze voorschriften behorende Lijst van typen van maatschappelijke instellingen en/of instanties. Toegelaten zijn instellingen/instanties in de categorieën 1 en 2 van deze Lijst.

Toetsingscriteria:

Op de voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend toelaatbaar:

- a) instellingen en/of instanties in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van Bedrijfstypen maatschappelijke instellingen en instanties, en;
- b) met vrijstelling krachtens artikel 4.1 tevens instellingen en/of bedrijven die niet in deze Lijst zijn genoemd of zijn genoemd in de naast hogere categorie, maar naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegelaten bedrijven.

Beeldkwaliteit

De basisschool is gesitueerd op de voormalige buitenplaats Oud Zandbergen⁵. Het beleid is er op gericht om op het gehele terrein van de voormalige buitenplaats rekening te houden met de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van de voormalige buitenplaats Oud Zandbergen. Daartoe is hierna in hoofdlijnen beschreven welke waarden bescherming genieten en hoe daar bij eventuele ontwikkelingen op het terrein rekening mee dient te worden gehouden.

Toetsingskader

Deze beschrijving in hoofdlijnen vormt het toetsingskader voor het verlenen van vrijstelling, het stellen van nadere eisen, het verlenen van aanlegvergunningen en het wijzigen of uitwerken van dit bestemmingsplan.

Te beschermen waarden

De volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de buitenplaats Oud Zandbergen genieten bescherming in dit bestemmingsplan:

- de historische tuin- en parkaanleg met weides, solitaire bomen en/of boomgroepen, groepen van rododendrons, de vijver, glooiend bos (bestaande hoogteverschillen) en gebogen lanen, enkele rechte lanen, de zichtas en de hiërarchie van kamers (basisschool met speelveld en voormalig moestuin) met strak geschoren hagen uit de Franse tijd;
- oude bossen en lanen met veel oude bomen zoals beuken, eiken en den- nen die van grote waarde zijn als nestgelegenheid voor vleermuizen en broedvogels;
- bosranden en hellingbos voor flora, vogels en vleermuizen;
- schrale bermen die van waarde zijn voor kleine zoogdieren, insecten, jachtgebied van vleermuizen en roofvogels.

Herstel en ontwikkelingen

Hierna is op hoofdlijnen beschreven op welke wijze bij herstelactiviteiten en ontwikkelingsmogelijkheden rekening kan worden gehouden met de te beschermen waarden:

- opschonen van het terrein: plegen van achterstallig onderhoud aan bos en verhardingen, entrees vrijmaken van rommelige elementen, rommelige bebouwing aan het zicht onttrekken door met taxushagen kamers te creëren;
- verdichten van bosranden en aanbrengen van boomgroepen (clumbs) ter versterking van het contrast massa-openruimte;
- aanbrengen van zichtbare hiërarchie in het padenstelsel: door verschillend materiaalgebruik en afsluiten van centrale paden wordt een autovrij cen-

⁵ NB: Het hoger gelegen gedeelte van de buitenplaats Oud Zandbergen is in 2003 aangewezen als rijksmonument (RDMZ, besluit no. 987444). Dat betekent dat de buitenplaats bescherming geniet op grond van de Monumentenwet 1988 en dat voor bouw- en aanlegwerkzaamheden op dit terrein, niet alleen een bouw- en/of aanlegvergunning nodig is, maar ook een monumentenvergunning.

- traal park gecreëerd en onderscheid aangebracht in paden voor auto's, wandelaars en fietsers;
- ter verbetering van de westelijke entree ter plaatse van de Prins Alexanderweg kan het huidige pad worden afgesloten voor autoverkeer (m.u.v. verkeer voor het landgoed). Met halfverharding kan een nieuw pad op enige afstand van de school worden ingericht. Voor het haal- en brengverkeer naar de school kan naast de school een parkeervoorziening worden ingericht. Voor de kinderen op de fiets kan een apart fietspad worden aangelegd. Daarbij moeten zoveel mogelijk grote bomen worden gespaard, te verwijderen bomen moeten worden herplant en parkeervakken moeten met een halfverharding onder een bladerdak worden gerealiseerd (ruimte voor bomen tussen de vakken).

Lid 2 Bebouwingsbepalingen

A. Bebouwing bij recht:

Op de voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Gebouwen:

Situering

- a) gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b) het bouwvlak mag tot maximaal het op de plankaart vermelde percentage worden bebouwd;

Maatvoering

- c) de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan het op de plankaart vermelde aantal meters;
 - d) de verticale diepte van gebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen.
2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat ten behoeve van speeltoestellen een hoogte van maximaal 5 meter is toegestaan.

B. Vrijstellingen

Zie de algemene vrijstellingsbepaling in artikel 4.1 van deze voorschriften.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 1, onder B en artikel 1.4 van deze voorschriften, nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van de bebouwing, vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de aangrenzende buitenplaats, zoals beschreven in artikel 2.1 van deze voorschriften.

Lid 3 Gebruiksbeepalingen

Strijdig gebruik:

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksbe­paling in artikel 3.1 is bepaald is het in ieder geval verboden om de in lid 1 bedoelde gronden te gebruiken voor parkeerdoeleinden, tenzij deze op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “(p) parkeren”.

ARTIKEL 2.6 BOS (B)

Lid 1 Bestemmingsbepaling

Doeleindenomschrijving:

De voor bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bos;
 2. het behoud van afschermende bosranden tussen de buitenplaats en de autoboulevard en tussen de Huis ter Heideweg en het uitwerkingsgebied;
 3. water;
- alsmede voor:
4. een ontsluitingsweg ten behoeve van het uitwerkingsgebied.

Lid 2 Bebouwingsbepalingen

A. Bebouwing als recht

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen zonder vrijstelling geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

B. Vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene vrijstellingsbepaling in artikel 4.1 is bepaald, kunnen Burgemeester en wethouders, met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.4 van deze voorschriften, vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A**, en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 3 meter, mits de afschermende werking van de bosrand daardoor niet wordt aangetast.

Lid 3 Gebruiksbepalingen

Strijdig gebruik

Zie de algemene gebruiksbepalingen in artikel 3.1 van deze voorschriften.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Op de voor Bos aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanleggen, verharderen van wegen, voet-, fiets-, ruiters- en andere paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het verwijderen van paden;

2. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het kappen of vellen van bomen en/of het rooien van houtgewas;
4. het beplanten van gronden met houtgewas;
5. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.

B. Uitzonderingen

Het in lid 4, onder A, genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
4. die reeds vergunningplichtig zijn krachtens de Monumentenwet 1988.

C. Toetsingscriteria

De in lid 4, onder A, genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, blijvend afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 2.7 GROENDOELEINDEN

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor groendoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen, taluds, voet-, fiets- en ontsluitingspaden; alsmede voor:
2. water.

B. Beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze zoals hierna in hoofdlijnen beschreven.

Principeprofiel

Omdat de beoogde bebouwing van de autoboulevard grotendeels is voorzien in een kuil, is met een principeprofiel aangegeven hoe het niveau van de verschillende bouwlagen zich dient te verhouden tot het niveau van de geprojecteerde ontsluitingsweg en het talud.

De bermen dienen te worden ingericht binnen de marges van het op de plankaart aangeduide principeprofiel. Zie het bepaalde ten aanzien van het principeprofiel in artikel 1.4 van deze voorschriften het peil in artikel 1.1 van deze voorschriften.

Lid 2 Bebouwingsbepalingen

A. Bebouwing bij recht

Op de voor groendoeleinden aangewezen gronden zijn uitsluitend met de bestemming verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een hoogte van niet meer dan 3 meter.

B. Vrijstelling

Zie de algemene vrijstellingsbepalingen in artikel 4.1 van deze voorschriften.

Lid 3 Gebruiksbepalingen

Strijdig gebruik

Zie de algemene gebruiksbepalingsbepaling in artikel 3.1 van deze voorschriften.

ARTIKEL 2.8 VERKEERSDOELEINDEN

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. verkeersdoeleinden;
 2. verblijfsdoeleinden;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen; alsmede voor:
3. water.

B. Beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze zoals hierna in hoofdlijnen beschreven:

Principeprofiel

Omdat de beoogde bebouwing van de autoboulevard grotendeels is voorzien in een kuil, is met een principeprofiel aangegeven hoe het niveau van de verschillende bouwlagen zich dient te verhouden tot het niveau van de geprojecteerde ontsluitingsweg en het talud.

Uiteindelijk geldt de hoogte van de geprojecteerde ontsluitingsweg als het peil van waaruit de hoogte en (verticale) diepte van de beoogde gebouwen moet worden gemeten. Omdat het exacte niveau van de ontsluitingsweg echter nog niet bekend is, is deze in het profiel op circa 8,5 meter boven NAP gelegd. Bij de uitvoering kan daar nog maximaal 0,5 meter (naar boven of naar beneden) van worden afgeweken (zie lid 2, onder A sub 1).

Het talud langs de ontsluitingsweg dient te worden ingericht conform het op de plankaart vermelde principeprofiel.

Lid 2 Bebouwingsbepalingen

A. Bebouwing bij recht:

Op de voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3 meter.

B. Vrijstelling

Zie de algemene vrijstellingsbepalingen in artikel 3.1 van deze voorschriften.

Lid 3 Gebruiksbe­palingen

Strijdig gebruik

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksbepalingen in artikel 3.1 van deze voorschriften is bepaald, is het in ieder geval verboden om de in lid 1 bedoelde gronden te gebruiken voor een motorbrandstofverkooppunt.

ARTIKEL 2.9

UITWERKINGSGEBIED (UW)

A. Uitwerkingsplicht

De gemeenteraad dient overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het op de plankaart aangewezen uitwerkingsgebied binnen deze planperiode uit te werken, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 1.4 en 4.1 van deze voorschriften, en mits:

1. bij woningbouw vooraf met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan de maximaal toegestane geluidswaarden krachtens de Wet geluidhinder;
2. vooraf met een bodemonderzoek is aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
3. de onder B genoemde beschrijving in hoofdlijnen en onder C genoemde uitwerkingsregels daarbij in acht worden genomen;
4. de uitvoerbaarheid van de toekomstige ontwikkeling van het uitwerkingsgebied voldoende is verzekerd door contractuele afspraken met private partijen of een gemeentelijke grondexploitatie;
5. een bestemmingsregeling voor de woonfunctie wordt uitgewerkt indien het uitwerkingsplan voorziet in een nieuwe woonbestemming;
6. advies is ingewonnen bij de brandweer betreffende de externe veiligheid van het 'landmarkkantoor' en mogelijke (bouwkundige) maatregelen hieromtrent.

Daartoe kan de gemeenteraad de op de plankaart voor uitwerkingsgebied aangewezen gronden, na uitwerking, bestemmen voor:

1. kantoordoeleinden;
2. bedrijfsdoeleinden (categorie 1 en 2)
3. woondoeleinden, (categorie I, II en III);
4. verkeersdoeleinden;
5. groendoeleinden;
6. water.

B. Beschrijving in hoofdlijnen:

Ontsluiting autoboulevard en Huis ter Heide-Zuid.

Het beleid is er op gericht om het op de plankaart aangewezen uitwerkingsgebied herin te richten teneinde een ontsluiting van de autoboulevard en Huis ter Heide-Zuid te bewerkstelligen die leidt tot een vermindering van het verkeer over de Korte Bergweg en de Prins Alexanderweg ten noorden van de aansluiting op de Korte Bergweg. Hierna is in hoofdlijnen beschreven op welke wijze dat moet gebeuren.

Daarnaast zijn een aantal beeldkwaliteitscriteria met betrekking tot cultuurhistorie en landschap vastgelegd in het "Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o.", dat deel uit maakt van het toetsingskader van deze voorschriften en daartoe als bijlage in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Deze beschrijving in hoofdlijnen en het bij deze voorschriften behorende "Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o." vormen het toetsingskader voor het verlenen van vrijstelling, het stellen van nadere eisen, het verlenen van aanlegvergunningen en het wijzigen of uitwerken van dit bestemmingsplan.

Voor de inrichting van het gebied gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

C. Uitwerkingsregels

Bij uitwerking van het gebied neemt de Gemeenteraad de volgende regels in acht:

- a) binnen het uitwerkingsgebied zijn de volgende functies toelaatbaar: wonen, kantoren, bedrijven, verkeer en verblijf, groen en water, met dien verstande dat langs de Korte Poot van de Korte Bergweg geen bedrijfs- of kantoordoeleinden zijn toegestaan;
- b) in het uitwerkingsgebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die passen in de nabijheid van woningen en zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen⁶;
- c) een eventuele nieuw woning langs de Korte Bergweg dient in de rooilijn van de overige woningen langs deze weg te worden gebouwd;
- d) in totaal mag binnen het gehele uitwerkingsgebied niet meer dan 8.100 m² grondoppervlak worden bebouwd;
- e) de goothoogte van de bebouwing, mag niet meer dan 10 meter bedragen en de nokhoogte niet meer dan 12 meter, behalve daar waar op de plankaart een andere bouwhoogte is aangeduid;
- f) indien een plat dak is voorzien mag de bouwhoogte niet meer dan 10 meter bedragen, behalve daar waar op de plankaart een andere bouwhoogte is aangeduid;
- g) de verticale diepte van gebouwen mag niet meer dan 6,5 meter bedragen;
- h) tenminste 10% van de gronden voor groendoeleinden wordt aangewezen, ten behoeve van de realisering van onder meer een groene overgang tussen de woningen langs de Korte Bergweg (korte poot) en het uit te werken werkgebied;
- i) de ontsluitingsweg dient het tracé van de op de plankaart aangewezen ontsluiting globaal te volgen (enige verschuiving ten noorden of zuiden van deze lijn is toegestaan);
- j) de breedte van het profiel van de aan te wijzen ontsluitingsweg dient gelijk te zijn aan de breedte van het profiel van de ontsluitingsweg langs de autoboulevard, zoals dat op de plankaart is aangegeven;
- k) parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien;

⁶ **NB: Grondwaterbeschermingsgebied:**

Het uitwerkingsgebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Zeist. Activiteiten (waaronder de vestiging van bepaalde inrichtingen) die de kwaliteit van het grondwater kunnen aantasten zijn hier volgens de Provinciale Milieuverordening niet zonder meer toelaatbaar. In de Provinciale Milieuverordening is geregeld welke inrichtingen/activiteiten niet of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan.

- l) indien er in de bosstrook langs de Huis ter Heideweg bomen worden gekapt dienen deze conform de daarvoor geldende, gemeentelijke regels te worden gecompenseerd;

D. Procedure Uitwerking

Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd zoals beschreven in artikel 1.2, lid 2, van deze voorschriften;

E. Anticipatie op de uitwerking

1. Het is verboden bouwwerken op te richten voordat de uitwerking rechtskracht heeft verkregen (behoudens vrijstelling).
2. De Gemeenteraad kan vrijstelling verlenen voor de oprichting van bouwwerken voordat de uitwerking rechtskracht heeft verkregen, mits:
 - het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerking of een door de Gemeenteraad vastgestelde uitwerking;
 - Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaart dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.
3. Bij het verlenen van vrijstelling dient de procedure te worden gevolgd zoals beschreven in artikel 1. 2 van deze voorschriften.

HOOFDSTUK 3 GEBRUIKSBEPALINGEN

ARTIKEL 3.1 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN

Lid 1 Gebruik van gronden en bouwwerken

- A. Naast hetgeen daaromtrent is bepaald in de specifieke gebruiksbe-
palingen, is het verboden de in het plan begrepen gronden
en bouwwerken te gebruiken voor doeleinden in strijd met de in het plan
gegeven bestemmingen, één en ander met inachtneming van het gestelde
in de beschrijving in hoofdlijnen.
- B. Onverminderd het bepaalde onder A, is het in ieder geval verboden de on-
bebouwde gronden en/of bouwwerken te gebruiken voor:
1. het opslaan van bouwmaterialen, werktuigen en machines of onderde-
len daarvan, vaten, kisten, en dergelijke goederen;
 2. het opslaan van (onklare) voer- en/of vaartuigen of onderdelen daar-
van;
 3. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
 4. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare af-
valstoffen;
 5. bewoning als het gaat om vrijstaande bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
 6. andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders vrijstel-
ling hebben verleend.
- C. Het bepaalde onder B is niet van toepassing:
1. op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de be-
stemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwer-
ken;
 2. op de opslag voor de normale bedrijfsvoering van de in het plan toege-
laten bedrijven.

Lid 2 Vrijstelling omtrent het gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van de gebruiksvoorschriften
verlenen, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het
meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerecht-
vaardigd.

HOOFDSTUK 4 FLEXIBILITEITSBEPALINGEN

ARTIKEL 4.1 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALING

Naast hetgeen daaromtrent is bepaald in de specifieke vrijstellingsbepalingen onder de bestemmingen, kunnen burgemeester en wethouders, overeenkomstig artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.4 van deze voorschriften en de specifieke beschrijvingen in hoofdlijnen onder de desbetreffende bestemmingsbepalingen, vrijstelling verlenen van het bepaalde in deze voorschriften of de aanwijzingen op de plankaart, voor:

1. De vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen of daarin is genoemd in een naast hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven.
2. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken indien naar aanleiding van een aanvraag om bouwvergunning blijkt dat afwijking noodzakelijk is, mits:
 - a. de afwijking van de maatvoering niet meer dan 10% (van oppervlakten en hoogtematen) bedraagt;
 - b. de bestemmingsgrens, dan wel het bouwvlak, daarbij niet worden overschreden.
3. Het in geringe mate overschrijden van een bestemmings- en/of bebouwingsgrens en/of scheidingslijn, indien meetverschillen of de definitieve verkaveling daartoe aanleiding geven, mits de grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden.
4. Het in geringe mate overschrijden van de grenzen van een bouwvlak voor de bouw van ondergeschikte bouwdelen als balkons, galerijen, erkers, ingangsportalen, dakoverstekken en trappenhuizen, mits de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden.

HOOFDSTUK 5 OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 5.1 OVERGANGSBEPALINGEN

Lid 1 Overgangsbepalingen voor het bouwen

A. Overgangsbepaling

Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen;

- a) gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot;
- b) na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 3 jaar na het tenietgaan, en de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding zoals bedoeld onder 2;

één en ander onverminderd de bevoegdheid tot onteigening.

B. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de uitbreiding van de onder A, van dit lid, bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits het voorgeschreven aantal bouwlagen dan wel de voorgeschreven goothoogte en de nokhoogte, niet worden overschreden.

Lid 2 Overgangsbepaling voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden

Het bestaande gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, dat in strijd is met de in het plan aangewezen bestemming, mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Lid 3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

1. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
2. Het tweede lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 5.2 STRAFBEPALINGEN

Overtreding van het bepaalde in:

1. artikel 2.1, lid 3 van deze voorschriften;
2. artikel 2.3, lid 3 van deze voorschriften;
3. artikel 2.5, lid 3 van deze voorschriften;
4. artikel 2.8, lid 3 van deze voorschriften;
5. artikel 3.1 van deze voorschriften;
6. artikel 5.1, lid 2 van deze voorschriften;

is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten.

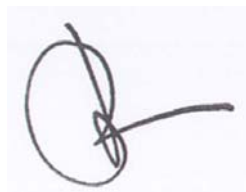
ARTIKEL 5.3 SLOTBEPALING

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam:

bestemmingsplan "Oud Zandbergen e.o.".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Zeist, gehouden op PM,

De Griffier,



De Voorzitter,



Toelichting op de indeling en het gebruik van de lijst van bedrijfstypen

1. Algemeen

De van dit plan deel uitmakende “Lijst van bedrijfstypen” is gebaseerd op de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering (2001)” en toegespitst op het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. In deze Lijst van bedrijfstypen zijn nagenoeg alle in Nederland voorkomende (gedeelten van) bedrijven gerubriceerd in categorieën met een vergelijkbare milieubelasting. Bij de indeling van de bedrijfstypen is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993 van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Dit is een nieuwe bedrijfsindeling, die de vorige SBI 1974 heeft vervangen. Opgemerkt wordt dat de nieuwe SBI-codes vrijwel gelijk zijn aan de nieuwe BIK-codes (Bedrijfscodes Kamer van Koophandel). Het enige verschil is dat de BIK-codes op onderdelen iets verder zijn onderverdeeld. De omschrijving van de bedrijfstypen zijn ten behoeve van de overzichtelijkheid van de tabel zo kort mogelijk gehouden. Hierdoor zijn er afwijkingen met de omschrijvingen in de officiële SBI.

2. Afstanden

De aspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn kwantitatief beoordeeld, hetgeen zich weerspiegelt in een afstand van het bedrijf tot aaneengesloten woonbebouwing ('rustige woonwijk'), die noodzakelijk wordt geacht om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid door de grootste daarvan aan te houden.

Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd:

- 10 m
- 30 m
- 50 m
- 100 m
- 200 m
- 300 m

In sommige gevallen is niet het bedrijfstype bepalend, maar de gebruikte installaties of opgeslagen gevaarlijke stoffen. Deze zijn afzonderlijk, zonder SBI-code en categorie, opgenomen in tabel 2 van de Lijst van bedrijfstypen. Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen (bijvoorbeeld een metaalwarenfabriek met een galvanische afdeling), dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden opgenomen. Dit geldt eveneens voor de gebruikte installaties.

In het bestemmingsplan kan aan de hand van deze methodiek een nieuwvestigingsregeling voor bedrijven worden opgenomen. Bij bestaande situaties wordt uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht.

Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in die gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie. Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de

wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Indicatieve lijst en mogelijke correcties

In sommige gevallen behoeft de uitkomst van de lijst enige aanpassing. Hoewel de bedrijfstypen zodanig gedefinieerd/geclusterd zijn dat er in het licht van de milieubelastingen een zekere uniformiteit binnen elk bedrijfstype bestaat, kan -zonder de tabel enorm te detailleren- niet worden voorkomen dat er binnen een bedrijfstype een zekere mate van variatie is, bijvoorbeeld door verschillende installaties, processen, (grond)stoffen, producten, productieomvang, terreinindeling, voorzieningen en dergelijke. Dit betekent dat de afstanden in de tabel niet meer dan indicatief kunnen zijn. Ook zijn correcties mogelijk in verband met de werktijden van het bedrijf en/of het gebruik van installaties/opslag van gevaarlijke stoffen.

a. Werktijden

In de tabel is achter de afstand voor geluid –waar van toepassing- de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het desbetreffende bedrijfstype continu dag en nacht in bedrijf zijn met die activiteiten die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau (hiermee is bijvoorbeeld niet een koelinstallatie bedoeld die dag en nacht aanstaat). Bij de bepaling van de afstand voor geluid is hiermee rekening gehouden in die zin dat de afstand voor een continu bedrijf één stap hoger is dan voor een vergelijkbaar bedrijf dat niet continu in bedrijf is. Dit betekent dat de genoemde afstand op overeenkomstige wijze gecorrigeerd moet worden indien beoogde bedrijven op dit punt van de veronderstelde continuïteit afwijken. De systematiek in de lijst is zodanig dat het verschil tussen al dan niet continu één afstandsstap voor geluid is. In werkelijkheid is de geluidsproblematiek iets complexer en genuanceerder, zoals bijvoorbeeld uit de circulaire industriellawaai (VROM, 1979) blijkt. Hierin zijn de volgende streefwaarden voor een rustige woonwijk opgenomen:

- dag (7.00 uur - 19.00 uur): 45 dB(A)
- avond (19.00 uur - 23.00 uur): 40 dB(A)
- nacht (23.00 uur - 7.00 uur): 35 dB(A)

In veel situaties neemt de geluidsbelasting met circa 6 dB(A) af bij een verdubbeling van de afstand. Met name bij grote afstanden is die vermindering echter vaak geringer, afhankelijk van onder andere het frequentiepatroon van het geluid.

b. Gebruikte installaties en opgeslagen gevaarlijke stoffen

In tabel 2 zijn afstanden opgenomen in verband met het gebruik van installaties en/of de opslag van gevaarlijke stoffen. Deze informatie kan zinvol zijn als bedrijven sterk afwijken van een “gemiddelde”, bijvoorbeeld door nevenactiviteiten, bijzondere opslagen of bijzondere installaties. De systematiek van deze tabel is gelijk aan die voor tabel 1, behalve dat er geen SBI-codes en geen categorie zijn ingevuld. Bovendien zijn de kenmerken alleen ingevuld voorzover ze in directe relatie tot alleen die opslagen of installaties staan.

4. Toelichting bij het gebruik van de lijst

De lijst van bedrijfstypen kent achtereenvolgens de volgende kolommen:

- SBI-code: de code volgens de standaardbedrijfsindeling van het CBS;
- omschrijving: omschrijving van het bedrijfstype (of gebruikte installatie of opslag);
- continu: aanduiding of bij het geluidsaspect al dan niet van een continue bedrijfsvoering is uitgegaan;
- zonering (Z): aanduiding of het bedrijfstype op grond van de Inrichtingen en Vergunningenbesluit Milieubeheer (5 jan.'93, stb. 1993 nr. 5) gelijksoortig is aan de voorheen in de Wet geluidhinder omschreven A-inrichting.
- geur: noodzakelijk geachte afstand in verband met geurverspreiding;
- stof: idem in verband met stofverspreiding;
- geluid: idem in verband met geluidproductie;
- gevaar: idem in verband met gevaaraspecten zoals brand- en explosiegevaar en verspreiding van gevaarlijke stoffen;
- afstand: grootste afstand van de 4 afstanden;
- categorie: zie 5;
- opmerkingen: in deze kolom komen –voorzover relevant- de letters B voor bodemverontreiniging, D voor divers en L voor luchtverontreiniging voor.

De gebruikte afkortingen zijn:

- < : kleiner dan
- >= : groter dan of gelijk aan
- : niet van toepassing of niet relevant
- cat. : categorie
- e.d. : en dergelijke
- kl. : klasse
- n.e.g. : niet elders genoemd
- o.c. : opslagcapaciteit
- p.c. : productiecapaciteit
- p.o. : productie-oppervlak
- v.c. : verwerkingscapaciteit
- u : uur
- d : dag
- w : week
- j : jaar
- B : bodemverontreiniging
- C : continu
- D : divers
- L : luchtverontreiniging
- Z : zonering

5. Categorie

De zogenaamde “categorie” loopt uiteen van 1 tot en met 6 en is direct afgeleid van de grootste afstand:

- klasse 1: grootste afstanden 0 en 10 meter
- klasse 2: grootste afstand 30 meter
- klasse 3: grootste afstanden 50 of 100 meter
- klasse 4: grootste afstanden 200 of 300 meter
- klasse 5: grootste afstanden 500, 700 of 1.000 meter
- klasse 6: grootste afstand 1.500 meter

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	AFSTAND	CAT
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	30		100	3
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	C	50		100	3
151	5	- loonslachterijen	50	0	50		10		50	3
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C	10		100	3
1532, 1533	2	- groente algemeen	100	10	100	C	10		100	3
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:								
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C	30		100	3
1552		Consumptie-ijsfabrieken	50	0	100	C	50		100	3
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C	10		30	2
1581	2	- Brood- en beschuifabrieken	100	30	100	C	30		100	3
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30		100	3
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
1584	2	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	30	50		30		100	3
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10		50	3
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:								
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30		10		100	3
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:								
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10		100	3
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0		30	2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		10		100	3
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30		100	3
172	0	Weven van textiel:								
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0		100	3
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10		50	3
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10		50	3
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10		50	3
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0		50	3
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		30		30	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10		50	3
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10		50	3
193		Schoenenfabrieken	50	10	50		10		50	3
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	AFSTAND	CAT
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			10	100	3
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:								
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10	50	3
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10	100	3
203, 204		Timmerwerfabrieken	0	30	100			0	100	3
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	30	30			0	30	2
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	50	50	C		30	50	3
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	100	3
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:								
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	100	3
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	10	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10	100	3
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10	100	3
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10			0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30			0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	10	1
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN								
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	100	3
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	50	3
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	30	2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50	100	3
2464		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	100	3
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	50	3
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30	50	3
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	100	3
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN								
261	0	Glasfabrieken:								
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30	100	3

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	AFSTAND	CAT
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50			30	50	3
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30			10	50	3
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100			30	100	3
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	100	100			30	100	3
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	100	100			30	100	3
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	100	100			10	100	3
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	100	100			100	100	3
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100			0	100	3
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50			10	50	3
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	100	100			50	100	3
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)								
281	0	Constructiewerkplaatsen:								
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30	100	3
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30	100	3
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:								
2851	1	- algemeen	50	50	100			50	100	3
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100			30	100	3
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50	100	3
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50	100	3
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	100	3
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30	100	3
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30	100	3
2851	8	- emailleren	100	50	100			50	100	3
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	100	3
2851	11	- metaalharderen	30	50	100			50	100	3
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	100	3
2852		Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	100	3
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30	100	3
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:								
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30	100	3
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50			30	50	3
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	AFSTAND	CAT
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	100	3
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50			30	50	3
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.								
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50			30	50	3
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	50	3
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	30	2
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	1	- houten schepen	30	50	50			10	50	3
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	100	3
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
352	1	- algemeen	50	30	100			30	100	3
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	100	3
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30	100	3
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361		Meubelfabrieken	50	50	100			30	100	3
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	30	2
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	50	3
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30	50	3
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30	50	3
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER								
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:								
40	B1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10	30	2
40	B2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30	50	3
40	B3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50	100	3
40	C0	Gasdistributiebedrijven:								
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10	30	2
40	C4	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	100	C		50	100	3
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								
40	D1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50	100	3
40	D2	- blokverwarming	10	0	30	C		30	30	2
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER								
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:								
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of s	10	0	50	C		50	50	3
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10	30	2
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10	100	3

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	AFSTAND	CAT
45	-	BOUWNIJVERHEID								
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50			10	50	3
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	10	1
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30			30	30	2
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	30	2
5123		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0	100	3
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	50	3
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	30	2
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			30	30	2
5134		Grth in dranken	0	0	30			0	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	30	2
5148.7	0	Grth in vuurwerk:								
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	10	0	30			30	30	2
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	10	0	10			30	30	2
5148.7	3	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag 2 - 5 ton	10	0	10			50	50	3
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:								
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50			30	100	3
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50	100	3
5152.2 / .3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10	100	3
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50			10	50	3
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50			10	50	3
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	100	3
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	30	2
5157		Autosloperijen	10	30	100			30	100	3
5157.2 / .3		Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100			10	100	3
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	30	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	30	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10			0	10	1
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	0	0	10			30	30	2
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	30	0	10			10	30	2
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	30	10	10	C		10	30	2
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0			10	10	1
5249		Detailhandel in vuurwerk	0	0	10			10	10	1

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	AFSTAND	CAT
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING								
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken	30	0	10			10	30	2
552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	C		10	50	3
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	30	0	10	C		10	30	2
554		Café's, bars, discotheken	0	0	50	C		10	50	3
5551		Kantines	10	0	30	C		10	30	2
5552		Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND								
601	0	Spoorwegen:								
601	1	- stations	0	0	100	C		50	100	3
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0	100	3
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	30	2
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	100	3
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C		30	100	3
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C		10	50	3
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT								
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0	10	1
63	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100			50	100	3
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C		30	50	3
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0	30	2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0	10	1
633		Reisorganisaties	0	0	10			0	10	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0	10	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	10	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C		30	30	2
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN								
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C		0	30	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED								
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	30	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	50	3
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	50	3
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	30	2

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	AFSTAND	CAT
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0	10	1
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			50	50	3
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30			0	30	2
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	C		0	50	3
80	-	ONDERWIJS								
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30			0	30	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30			10	30	2
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG								
8511		Ziekenhuizen	10	0	30	C		10	30	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10			0	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10			0	0	1
853		Verpleeghuizen	10	0	30	C		0	30	2
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	50	3
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50			10	50	3
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9000.3	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10	100	3
9000.3	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	50	3
9000.3	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	100	3
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			10	30	2
9000.3	D0	Composteerbedrijven:								
9000.3	D2	- gesloten	100	50	100			50	100	3
91	-	DIVERSE ORGANISATIES								
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30			0	30	2
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30			0	30	2
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	50	C		0	50	3
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50			0	50	3
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	50	3
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	50	3

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	AFSTAND	CAT
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	0	10			0	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0	10	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:								
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0	10	1
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10			0	10	1
9303	3	- crematoria	100	10	30			10	100	3
9304		Badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C		0	30	2
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	C		0	100	3
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C		0	10	1

Lijst van typen maatschappelijke instellingen en/of instanties

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				grootste afstand	CAT.
		geur	stof	geluid	gevaar		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE						
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1
642	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	30	30	2
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN						
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30	0	30	2
7525	Brandweerkazernes	0	0	50	0	50	3
80	ONDERWIJS						
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30	2
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8511	Ziekenhuizen	10	0	30	10	30	2
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10	0	10	1
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	0	1
853	Verpleeghuizen	10	0	30	0	30	2
91	DIVERSE ORGANISATIES						
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	30	30	2
9234	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1	Dansscholen	0	0	30	0	30	2
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1

Bijlage Beeldkwaliteitsplan Oud Zandbergen e.o.

GEMEENTE ZEIST

BEELDKWALITEITSPLAN OUD ZANDBERGEN e.o.



mRO b.v., maatschap voor Ruimtelijke Ordening



ideatie voor
exemplaar vestigen
steld o.d. 29/9/05

R. Reenen
14/10/05

GEMEENTE ZEIST BEELDKWALITEITSPLAN OUD ZANDBERGEN e.o.

Auteurs : **mRO** b.v., *maatschap* voor Ruimtelijke Ordening

Opdrachtnummer : 06.80

Datum : september 2005

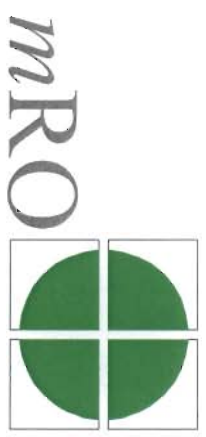
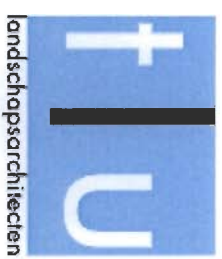
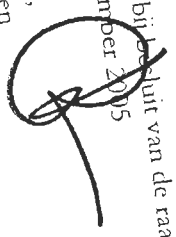
Versie : 6

Vastgesteld d.d. : 20 september 2005

Goedgekeurd :

M.m.v. : TLU Landschapsarchitecten, Utrecht

Behoort bij besluit van de raad d.d.
20 september 2005
Griffier,
J. Janssen



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	5
1.2	HET BEELDKWALITEITSPAN OUD ZANDBERGEN	7
1.3	RELATIE MET HET BESTEMINGSPLAN	7
1.4	WELSTANDSNOTA ZEIST	8
1.5	OPBOUW TOELICHTING.....	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE EN KWALITEITEN	11
2.1.	ALGEMEEN.....	11
2.2	DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	11
2.2.1	<i>De voormalige zandwinplaats</i>	12
2.2.3	<i>Huis ter Heide Zuid</i>	12
2.3	NATUUR EN LANDSCHAP	13
2.4	DUURZAME ONTWIKKELING.....	14
2.4.1	<i>Algemeen</i>	14
2.4.2	<i>Ambities duurzaamheid</i>	14
2.4.3	<i>Doelen duurzaamheid</i>	15
2.5	CONCLUSIES EN UITGANGSPUNTEN	15
HOOFDSTUK 3	DE BEELDKWALITEIT	17
3.1	INLEIDING	17
3.2	CONCLUSIES RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN UITGANGSPUNTEN	18
3.2.1	<i>Uitgangspunten Ruimtelijke hoofdstructuur</i>	18
3.2.2	<i>Ontsluitingsweg</i>	18
3.3	BEELDKWALITEIT AUTOBOULEVARD	19
3.3.1	<i>Inrichting Autoboulevard</i>	21
3.3.1	<i>Inrichting Autoboulevard</i>	22
3.3.2	<i>Bebouwing</i>	24
3.4	BEELDKWALITEIT BEDRIJVENTERREIN HUIS TER HEIDE ZUID	26
HOOFDSTUK 4	RELATIE BEELDKWALITEITSPAN WELSTANDSNOTA	29

1 K C - S D T O O H

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

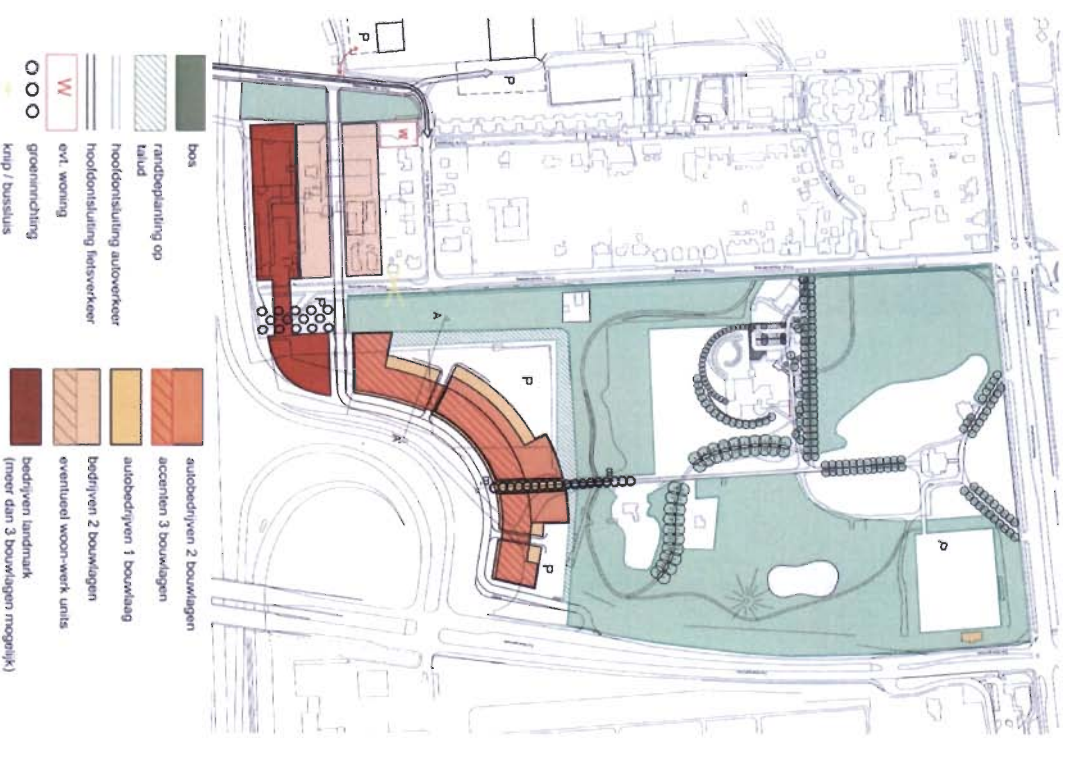
Medio jaren negentig heeft de gemeente een locatie onderzoek uitgevoerd, waarin naar nieuwe vestigingsmogelijkheden werd gezocht voor te verplaatsen Zeister autobedrijven.

Veel autobedrijven zijn gesitueerd in een stedelijk gebied, waar betreffende bedrijven moeilijk kunnen uitbreiden, ze van doen krijgen met steeds strengere milieu eisen en de omgeving steeds meer hinder ondervindt van de bedrijfsactiviteiten. De gemeente heeft voor deze problematiek een specifiek beleid ontwikkeld, welke gericht is op het zoveel mogelijk uitplaatsen van deze Zeister bedrijven naar locaties waar voornoemde problemen zich niet voordoen. De gemeentelijke werkgroep bedrijvenverplaatsing begeleidt dit proces.

Voor de hervestiging van diverse autobedrijven uit Zeist is de keus gevallen op de locatie Oud Zandbergen.

De bedrijven kunnen worden gerealiseerd in het zuidelijk deel van de buitenplaats Oud Zandbergen, in de volksmond ook wel 'de Kuil' genoemd. Betreffende gronden zijn in het verleden afgegraven ten behoeve van de aanleg van de rijksweg A28.

Hiertoe heeft de gemeente Zeist heeft in 2003 een ontwikkelingsvisie voor het gebied Oud Zandbergen e.o. opgesteld. In genoemde visie is op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze het gebied Oud Zandbergen e.o. ontwikkeld zou kunnen worden. In bijgaande figuur is de visie weergegeven.



Ontwikkelingsvisie Oud Zandbergen e.o. (mRO)

Formeel is dit Beeldkwaliteitsplan daarmee van toepassing op de bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan Oud Zandbergen, uitgezonderd de bestemming Buitenplaats.

Met name de ligging in de nabijheid van de buitenplaats en de aanwezige woonbebouwing van Huis ter Heide Zuid vragen om een planontwikkeling met extra aandacht voor de beeldkwaliteit.

De gemeente heeft in haar planvorming altijd de wens uitgesproken te willen komen tot een integrale ontwikkeling, waarin ook de beoogde beeldkwaliteit van het te ontwikkelen gebied een belangrijke plaats moet krijgen. Om deze reden is het onderhavig beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In het milieubeleidsplan 2000-2004 heeft de gemeenteraad de wens geuit om bij het ontwerp en de inrichting van de autoboulevard Oud Zandbergen, extra aandacht te besteden aan het onderwerp duurzaamheid.

Hieraan is gehoor gegeven door een visiedocument 'Duurzame ontwikkeling van autoboulevard Oud Zandbergen te Zeist'. Dit document geeft de gemeentelijke visie weer over de duurzaamheidsambities en -doelstellingen voor Oud Zandbergen en werkt ze uit in concrete maatregelen. Het spreekt voor zich dat er een relatie bestaat tussen dit beeldkwaliteitsplan en de genoemde duurzaamheidsvisie. Beiden formuleren immers uitgangspunten en maatregelen die van invloed zijn op de toekomstige inrichting van het gebied. De belangrijkste ruimtelijke componenten van de duurzaamheidsvisie zijn geïntegreerd in dit beeldkwaliteitsplan.

1.2 HET BEELDKWALITEITSPLAN OUD ZANDBERGEN

In dit beeldkwaliteitsplan is een aantal criteria en uitgangspunten opgenomen, waarmee bij de invulling van het gebied rekening zal worden gehouden. Het beeldkwaliteitsplan formuleert een ruimtelijk kader met daaraan gekoppeld een scala aan ruimtelijke criteria en uitgangspunten die uiteindelijk in het ontwerp van het gebied tot

uiting moeten komen. Het gaat om zowel landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische aspecten.

Het beeldkwaliteitsplan poogt een helder ruimtelijk kader en eindbeeld neer te zetten. Het is niet bedoeld een dictaat te formuleren voor toekomstige ontwerpers (architecten, inrichters van de buitenruimte etc.), maar een kader waarin de belangrijkste ontwerpuitgangspunten zijn verwoord en tegelijkertijd ruimte blijft voor creativiteit.

1.3 RELATIE MET HET BESTEMMINGSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan staat niet op zichzelf. Samen met dit plan is voor hetzelfde gebied een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan regelt twee belangrijke aspecten: het gebruik van gronden en gebouwen en ook de locatie waar gebouwd mag 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 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 en is flexibel van karakter. Onbekend is immers welke bedrijven er precies komen en er is geen inzicht in concrete bouwplannen. Om die reden moet het bestemmingsplan flexibel zijn en maakt het binnen genoemde bouwvlakken meerdere bouwinitiatieven mogelijk.

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.

Hierdoor wordt het beeldkwaliteitsplan een integraal onderdeel van de vastgestelde welstandsnota. Deze verankering is definitief nadat dit beeldkwaliteitsplan de inspraak heeft doorlopen en door de Raad wordt vastgesteld en niet in de laatste plaats, wanneer de welstandsnota gewijzigd wordt vastgesteld, met een verwijzing naar dit beeldkwaliteitsplan.

1.5 OPBOUW TOELICHTING

In hoofdstuk 2 is een korte beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Doel daarvan is met name te komen tot een aantal belangrijke conclusies en uitgangspunten die bij de verdere inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen.

In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en criteria nader ingevuld en wordt de beoogde beeldkwaliteit in beeld gebracht. De snelle lezer kan met dit laatste hoofdstuk volstaan.

И О О О Т О Д С Т К 2

HOOFDSTUK 2

BESTAANDE SITUATIE EN KWALITEITEN

2.1. ALGEMEEN

Een groot deel van de ontwerpuitgangspunten en randvoorwaarden zijn gesteld op de bestaande situatie. De navolgende beschrijving is hierop afgestemd.

Voor uitgebreide informatie over de bestaande situatie wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan en het ontwikkelingsplan Oud Zandbergen e.o.

2.2 DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

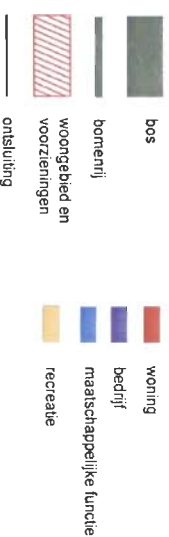
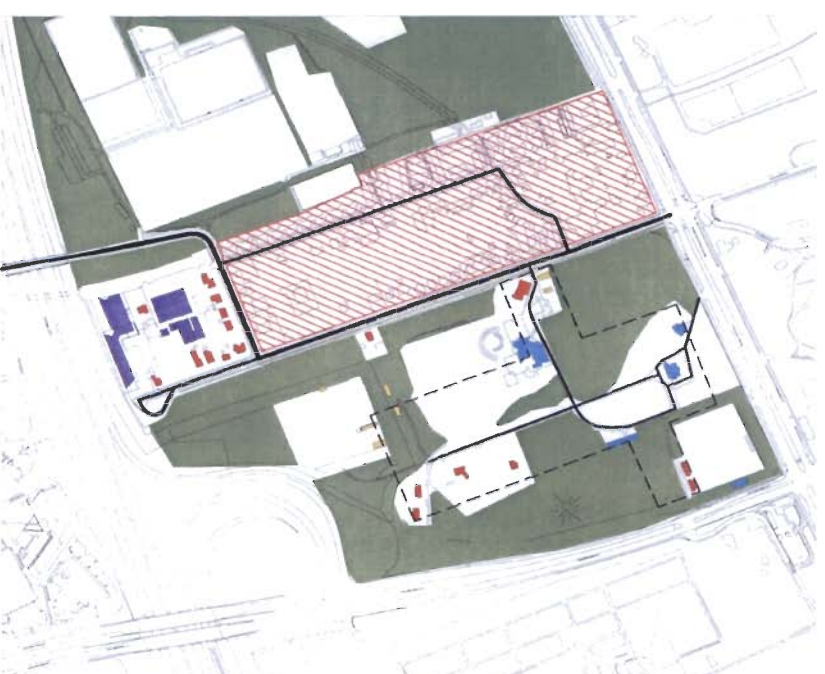
Kenmerkend is de ligging van het plangebied in en aan de buitenplaats Oud Zandbergen, de verdiepte ligging van 'de Kuil', de aanwezige infrastructuur en de ligging ten opzichte van de bestaande (woon)bebouwing in Huis ter Heide. Het plangebied wordt omgeven door enkele grote ontsluitingswegen waaronder de A28.

De omgeving bestaat uit bosgebieden, voormalige buitenplaatsen en villaparken (Huis ter Heide, Bosch en Duin, Blookerpark). Het buurtschap Huis ter Heide is genoemd naar de aan de weg gelegen herberg 't Huys ter Heyde.

Na de aanleg van de spoorlijn Utrecht-Zeist in 1902, waarbij Huis ter Heide een halte kreeg, begon de buurtschap zich pas goed te ontwikkelen met de aanleg van de villaparken Blookerpark en Bosch en Duin.

Met de aanleg van de Rijksweg A28 zijn Huis ter Heide en ook Oud Zandbergen afgesneden van de bebouwde kom van Zeist.

De verkaveling is vrij origineel in die zin dat de buitenplaats Oud Zandbergen één is in een reeks van buitenplaatsen en bospercelen dwars op de Amersfoortseweg, waaronder ook Beukbergen, Huis ter Wege en Dijnseburg. De buitenplaats Oud Zandbergen is van deze reeks het best bewaard gebleven.

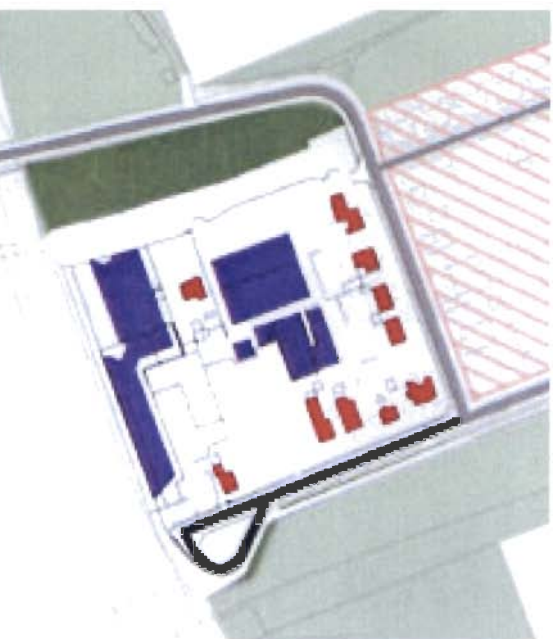


De ontsluiting van het bedrijf geschiedt momenteel aan de westzijde (Huis ter Heideweg).

Tussen dit bedrijf GSK en de woonbebouwing aan de Korte Poot van de Korte Bergweg zijn enkele kleinere bedrijven gelegen. Het gebied kenmerkt zich als een menggebied, waarin wonen en werken een plaats hebben. Uitgezonderd de GSK is sprake van een kleinschalig karakter (twee bouwlagen met kap).

Eén van de woningen aan de prins Alexanderweg heeft cultuurhistorische waarde en is aangemerkt als gemeentelijk monument.

Opvallend is de bosstrook langs de Huis ter Heideweg, die ooit de begeleiding vormde van de voormalige spoorlijn van Zeist naar Bithoven.



Huis ter Heide Zuid

2.3 NATUUR EN LANDSCHAP

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

De bosopstanden op Oud Zandbergen bestaan voor een deel uit oud gemengd bos van loof- en naaldbomen (eiken, beuken, berken, sparren). Daarnaast zijn er delen met jong bos beplant (bijvoorbeeld in het afgegraven deel) en is er randbeplanting met sparren, zoals om de voormalige moestuin en op het scoutingterrein. In bijgaande figuur zijn de verschillende beplantingstypen en een waardering op hoofdlijnen weergegeven.

De meest waardevolle delen, in ecologisch en landschappelijk opzicht, zijn de delen met oud gemengd bos. Deze vormen de basis van de buitenplaats. Deze oude bossen kennen niet alleen een goed ontwikkelde vegetatie maar zijn ook voor bosdieren (wild, marterachtigen) en vogels van groot belang. Oude bomen zijn van grote waarde voor het nestelen van vogels en kleine zoogdieren zoals eekhoorns en vleermuizen.

De begroeiing op het (bedrijfs)terrein van Huis ter Heide Zuid (GSK e.o.) is beperkt tot de bebouwingsranden en tuinen en bestaat uit enkele bomen, grasruigtes en struiken. In dit deelgebied is wel sprake van een opvallende groenstrook langs de Huis ter Heide weg en de prins Alexanderweg. Beide zijn beeldbepalend.

In het gebied is een gevarieerde flora en fauna aanwezig. In het bestemmingsplan is een uitgebreide beschrijving opgenomen.

Daarom wordt gezocht naar maatregelen die een positieve bijdrage leveren aan de uitstraling van het terrein en aan het economisch klimaat voor de bedrijven zonder daarbij tot onaantvaardbaar 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.

2.4.3 Doelen duurzaamheid

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

Ruimtelijke doelen

- Een goede ruimtelijke inpassing van het plangebied in de landgoedkarakteristiek van de omgeving en de meerwaarde van deze karakteristiek zoveel mogelijk uitbuiten.
- Zo min mogelijk aantasting van het ten noorden gelegen landgoed.
- Een verzorgde, representatieve uitstraling.

Ecologische/milieukundige 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 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. Lever zelfs beperking van de huidige verkeershinder.

2.5 CONCLUSIES EN UITGANGSPUNTEN

De bestaande functionele en ruimtelijke structuur, in combinatie met de beoogde duurzame ontwikkeling, leidt tot de volgende (beeld)kwaliteitseisen, die in de inrichting van het gebied van belang zijn.

De Kuil, de Autoboulevard in het zuidelijke deel van het plangebied.

De ligging van de autoboulevard grenzend aan het woongebied, maar vooral de ligging aan de buitenplaats vragen om een extra inspanning voor wat betreft de na te streven ruimtelijke kwaliteit.

De beeldkwaliteit van het geheel zal meer moeten zijn dan de realisering van een autoboulevard op bijvoorbeeld een willekeurig bedrijventerrein.

De volgende punten worden bij de toekomstige inrichting van belang geacht.

- In de eerste plaats moet worden ingespeeld op de ligging aan de buitenplaats. In de inrichting moet de buitenplaats, als achtergrond, waarneembaar zijn.
- In de tweede plaats moet worden ingespeeld op het aanwezige hoogteverschil in het gebied. Dit maakt het mogelijk de qua beeldkwaliteit minder aantrekkelijke gevels van werkplaatsen, magazijn etc. aan het oog te onttrekken. De hoogte van de te realiseren ontsluitingsweg is ongeveer gelijk aan de hoogte van de genoemde werkplaats. Hierdoor komt alleen de showroom e.d. in beeld.

И О О Т Д С Т К 3

HOOFDSTUK 3

DE BEELDKWALITEIT

3.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de beeldkwaliteit die van invloed is op bij de verdere uitwerking en inrichting van het gebied. De beeldkwaliteit heeft betrekking op de ruimtelijke structuur en beoogde inrichting van het gebied, maar is ook van toepassing op enkele welstandsaspecten.

Bij ruimtelijke structuur en inrichting gaat het bijvoorbeeld om de wijze waarop de gebouwen moeten worden georiënteerd op de openbare ruimte, de manier waarop de landschappelijke elementen daarop kunnen inspelen, de profielopbouw van de ontsluitingswegen etc. Het betreft, zoals de naamgeving al aangeeft, ruimtelijke elementen die verband houden met de beoogde ontwikkeling (autoboulevard, buitenplaats, bedrijventerrein etc.). Deze met de bestemming verband houdende ruimtelijke elementen zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat B&W bij het afgeven van de bouwvergunning voor een garagebedrijf, de aanleg van de ontsluitingsweg etc. de aanvraag direct kunnen toetsen aan de beeldkwaliteitsen.



Indicative inrichting



Dit geldt echter niet voor welstandsaspecten (bijvoorbeeld materiaalgebruik, kleurstelling etc.). Jurisprudentie leert dat het bestemmingsplan geen toetsing op welstandsaspecten mag bevatten. Deze taak is nu voorbehouden aan de welstandsnota van de betreffende gemeente.

Gemeente Zeist heeft inmiddels deze welstandsnota gereed. In de welstandsnota zal worden opgenomen dat toetsing van welstand voor onderhavig plangebied in het kader van onderhavig beeldkwaliteitsplan plaats zal vinden (zie hoofdstuk 4).

Kortom, in navolgende worden diverse ruimtelijke criteria en beeldkwaliteitsaspecten genoemd, die ook in het bestemmingsplan zijn verwoord. Specifieke welstandsaspecten zijn echter niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Volledigheidshalve is gekozen voor een volledige rapportage van beide onderdelen in dit beeldkwaliteitsplan.

Het plangebied is onderscheiden in deelgebieden:

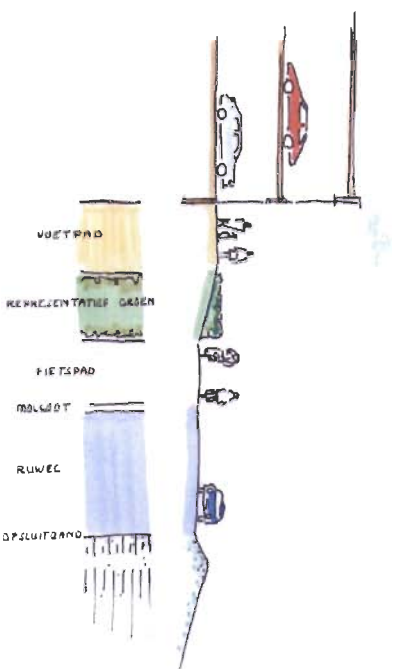
- De autoboulevard (paragraaf 3.3)
- Het bedrijventerrein Huis ter Heide Zuid (paragraaf 3.4)

In het navolgende zijn voor deze twee deelgebieden de beeldkwaliteitsaspecten opgesteld.

In eerste instantie worden de belangrijkste uitgangspunten uiteengezet.

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.

De beeldkwaliteit speelt hierin in zoverre een rol dat het profiel van de nieuwe ontsluitingsweg afgestemd wordt op de beoogde functie. Het profiel bestaat uit twee rijstroken, een tussenberm en een drie meter breed fietspad dat in twee richtingen wordt bereden. De nieuwe ontsluitingsweg zorgt voor de ontsluiting van de verschillende bedrijven.



Doorsnede ontsluitingsweg, voorterreinen

3.3 BEELDKWALITEIT AUTOBOULEVARD

De autoboulevard wordt in het zuidelijke deel, in 'de Kuil' ontwikkeld.

De ligging van de autoboulevard grenzend aan het woongebied maar vooral de ligging aan de buitenplaats, vragen om een extra inspanning voor wat betreft de na te streven ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit beeldkwaliteit is gekozen voor afzonderlijke gebouwen i.p.v. een aaneengesloten bebouwingswand.

In de ontwikkelingsvisie van Oud Zandbergen werd de mogelijkheid geboden voor een aaneengesloten 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.

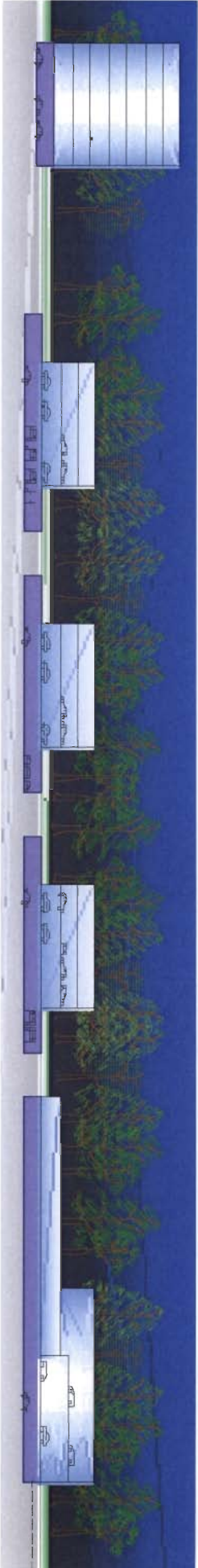
Geluidsberekeningen tonen aan dat het effect niet bijster groot is. Dit komt met name door de relatief lage ligging van 'de Kuil', waardoor het geluid relatief gemakkelijk over de geplande gebouwen heen kan.

Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid een rol. Het bestemmingsplan kan weliswaar een langgerekt aaneengesloten gebouw mogelijk maken, 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.

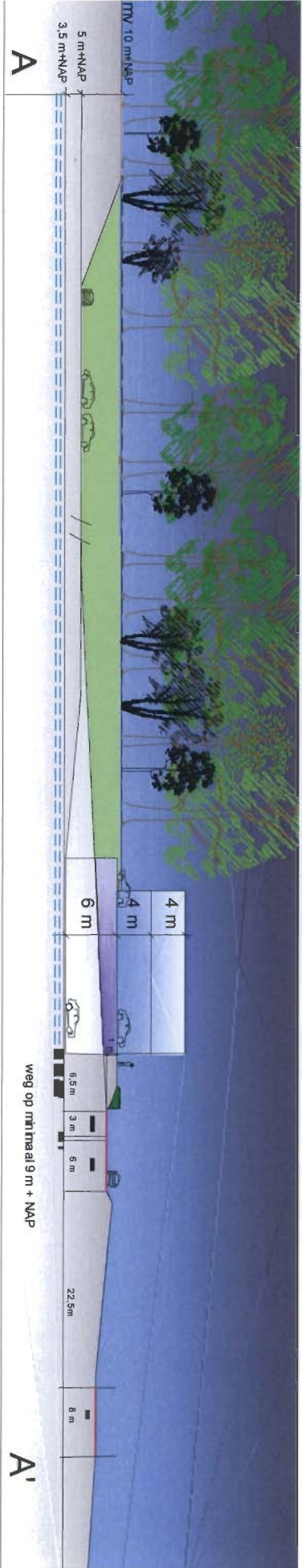
Belangrijkste punt voor de keuze voor afzonderlijke gebouwen is de beoogde beeldkwaliteit. De autoboulevard vormt in menig opzicht een bijzondere locatie door de ligging direct aan de buitenplaats, aan de Zandbergenlaan, rijksweg A28 en niet in de laatste plaats door het aanwezige hoogteverschil. Uitgangspunt is dat de buitenplaats vanuit alle gezichtspunten duidelijk aanwezig moet blijven.



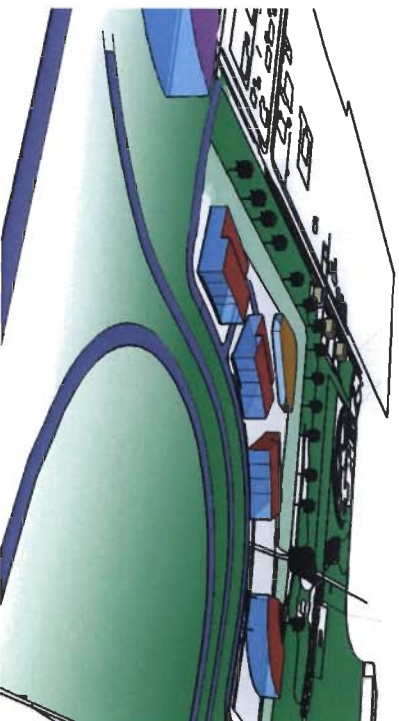
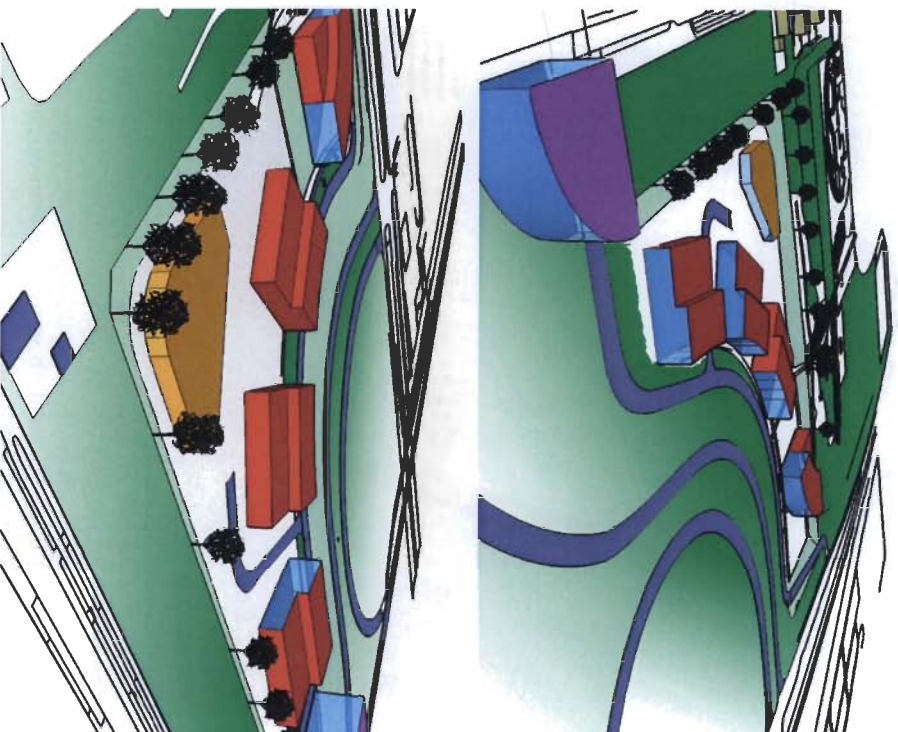
Gesloten bebouwingsrand, waarin geen sprake is van afzonderlijke gebouwen

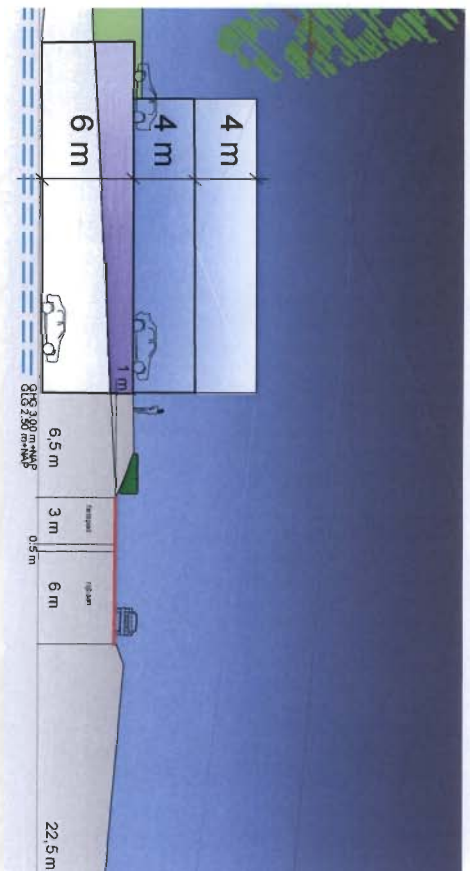


Gesegmenteerde bebouwingsrand, met afzonderlijke gebouwen



Dwarsdoorsnede: parkeren in 'de Kuil', een gesegmenteerde bebouwing en een groenzone langs de voorzijde van de bedrijven





Massa en vorm

Vanuit stedenbouwkundig concept is in voorgaande al gepleit voor een gsegmenteerde bebouwingsvorm met een verticale geleiding. De architectuur kan dit benadrukken.

De ligging met de buitenplaats op de achtergrond zorgt voor een continu groene uitstraling en een beeld, waarin de afzonderlijke gebouwen een eigen individueel accent krijgen.

Volgende specifieke criteria gelden ten aanzien van massa en vorm van bebouwing:

- 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. Daartoe mag het zich in onder meer hoogte onderscheiden met een maximale bouwhoogte van 25 meter. Het gebouw zal eveneens een beëindiging vormen van de groenstrook langs

- de Prins Alexanderweg.
- Kortom de architectuur, de uitstraling zal op deze punten moeten inspelen;
- naar de openbare ruimte is sprake van representatieve publieksgerichte ruimten;
 - de eerste bouwlaag is verdiept aangelegd ten opzichte van de ontsluitingsweg;
 - de hogere bebouwing (tweede en derde bouwlaag) staat voor wat betreft het representatieve deel (showroom, entree publiek) op een plint boven het groene maaiveld; de representatieve gevels zijn in hoofdzaak transparante showrooms;
 - entree's, kantoor en verblijfsruimtes die aan de buitenrand zijn gelegen geven aanleiding tot accenten in de buitenwand.

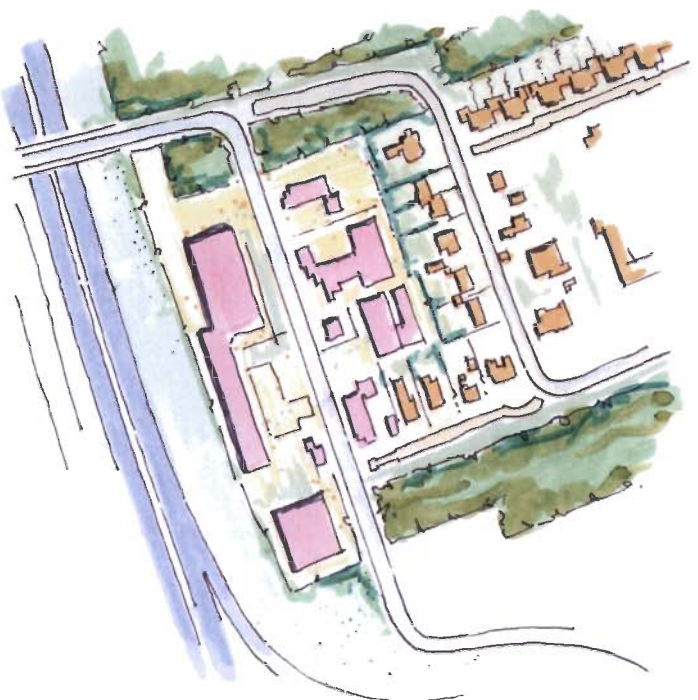
Detailering, kleur en materiaal gebruik

Respect voor de natuurlijke omgeving is vereist. Dit betekent dat de materiaal- en kleurkeuze moeten worden afgestemd op de natuurlijke omgeving, waarbij signaal kleuren slechts zeer terughoudend gebruikt kunnen worden.

Bedrijven in de autobranche hebben de behoefte om zich doormiddel van reclame te presenteren aan het publiek. In extreme gevallen kan deze reclame zich zodanig manifesteren dat het evenwicht in het bebouwingsbeeld verstoort raakt.

Volgende criteria worden ten aanzien van detailering e.d. gehanteerd:

- vlakke daken worden afgedekt met grind of vegetatie. Hellende daken worden afgedekt met vegetatie of een aluminium of staal beplating in een kleur die overeenkomt met de gevelbekleding;
- de technische en innovatieve uitstraling vraagt om technische, moderne en lichte materialen, zoals staal, aluminium, glas in combinatie met schoon beton, baksteen en hout;
- uitbundige reclame of fel verlichte reclame dient vermeden te worden;



Indicatie inrichting met bedrijven/kantoren

4 H O O T O S T C K

HOOFDSTUK 4 **RELATIE BEELDKWALITEITSPAN** **WELSTANDSNOTA**

Vanaf 1 juli 2004 kunnen bouwaanvragen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst als het gemeentebestuur daartoe een welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente heeft vastgesteld (artikel 12 en 12a Woningwet). Zonder Welstandsnota kan bijvoorbeeld een bouwaanvraag voor een gebouw of bouwwerk met in signaal kleuren gepleisterde muren, een kunst rietendak en een "Gamma" erf afscheiding, niet worden afgewezen.

De gemeente Zeist heeft dan ook conform de nieuwe woningwet een Welstandsnota opgesteld. Het voorontwerp van de Welstandsnota heeft voor de inspraak ter visie gelegen en is recentelijk vastgesteld.

Omdat de toetsing van welstandsaspecten voor nieuwe ontwikkelingsgebieden, zoals Oud Zandbergen, niet is opgenomen in de recentelijk vastgestelde Welstandsnota, is het zaak om voor dergelijke gebieden een beeldkwaliteitplan op te stellen waarin nadere, aanvullende gebiedscriteria zijn opgenomen waaraan de welstandscommissie kan toetsen.

In een later stadium moeten deze criteria uit het beeldkwaliteitplan in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Zeist worden verankerd. Dat kan door in de Welstandsnota te verwijzen naar vastgestelde beeldkwaliteitsplannen en deze als bijlage in de Welstandsnota op te nemen.

Ook in het beeldkwaliteitplan moet worden vermeld dat het plan deel uit maakt van de Welstandsnota. Daarvoor is wel vereist dat het beeldkwaliteitplan minimaal eenzelfde procedure doorloopt als voor de Welstandsnota is voorgeschreven. Dat betekent inspraak en vaststelling door de gemeenteraad.

Nadat de gemeenteraad de welstandscriteria in het beeldkwaliteitplan heeft vastgesteld en de Welstandsnota daarmee

heeft aangevuld, mag de welstandscommissie toetsen op welstandsaspecten. Het beeldkwaliteitplan is op deze manier een integraal onderdeel van de vastgestelde Welstandsnota. Bouwaanvragen die worden ingediend voordat de aanvullende gebiedscriteria door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zullen steeds aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Daarbij wordt getoetst aan de van toepassing zijnde loket- en objectcriteria en de bestaande gebiedscriteria. Voor zover die niet (meer) van toepassing zijn, worden de algemene welstandscriteria en de gebiedscriteria gehanteerd.

Van groot belang is dat er bij de bevolking een breed draagvlak wordt gecreëerd voor het beeldkwaliteitplan (o.a. door middel van inspraak), waarin de inrichting en het beheer van de buitenplaats grenzend aan de bouwlocatie zullen worden betrokken.

Opgemerkt wordt dat, in tegenstelling tot een bestemmingsplan, tegen een beeldkwaliteitplan geen bezwaar of beroep mogelijk is.

De Welstandsnota

De toetsingscriteria voor het bebouwde gebied vinden we terug in de 'Welstandsnota, Gemeente Zeist' onder hoofdstuk 7 Gebiedscriteria buitengebied.

De Autoboulevard

De beoogde autoboulevard maakt onderdeel uit van het deelgebied handelscentrum Dijnseburg.

Dit gebied is met zijn ligging aan het belangrijkste knooppunt van Zeist een beeldbepalende locatie van de eerste orde. Het beleid van de gemeente is er op gericht om de beeldkwaliteit van het gebied naar een hoger niveau te brengen. Het welstandsbeleid van de gemeente verwoordt in de Welstandsnota

- Entree's, kantoor en verblijfsruimtes die aan de buitenrand zijn gelegen geven aanleiding tot accenten in de buitenwand.

Detailering, kleur en materiaal gebruik

- Vlakke daken worden afgedekt met grind of vegetatie. Hellende daken worden afgedekt met vegetatie of een aluminium of staal beplating in een kleur die overeenkomt met de gevelbekleding.
- De technische en innovatieve uitstraling vraagt om technische, moderne en lichte materialen, zoals staal, aluminium, glas in combinatie met schoon beton en baksteen.
- Signaal kleuren zijn niet toegestaan.
- Uitbundige reclame of fel verlichte reclame dient vermeden te worden.
- Aan het gebouw dient reclame geïntegreerd te worden in het ontwerp.
- Reclame mag niet voor de voorgevel of boven het dak uitsteken.
- De verlichting van en aan de gebouwen is op de openbare weg gericht.
- Lichtvervuiling van de bedrijfsbebouwing naar het bosgebied van de buitenplaats toe is niet toegestaan.
- Indien de binnenterreinen verlicht worden, is uitstraling naar de buitenplaats niet toegestaan.