

# Bestemmingsplan Austerlitz/Zeisterbossen

Gemeente Zeist

Vastgesteld





# Bestemmingsplan Austerlitz/Zeisterbossen

## Gemeente Zeist

### Vastgesteld

Rapportnummer:	211x04517.060962_1
Datum:	5 december 2012
Projectteam BRO:	Eva Haverkorn van Rijsewijk, Bianca Laheij
Concepten:	november 2007 – april 2008
Voorontwerp:	juni 2008
Ontwerp:	april 2011 concept augustus 2011, september 2011 definitief
Vaststelling:	6 november 2012
Trefwoorden:	bestemmingsplan, Austerlitz, Zeisterbossen, gemeente Zeist
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	Beheerbestemmingsplan kern Austerlitz en Zeisterbossen, inclusief uitbreiding Allureprak De Krakeling

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
<b>2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>9</b>
2.1 Algemeen	9
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2.1 Bebouwingsstructuur en typologieën	10
2.3 Functionele structuren	13
<b>3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET</b>	<b>17</b>
3.1 Inleiding	17
3.2 Visie beheergebied	18
3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	19
3.3.1 Austerlitz	20
3.3.2 Zeisterbossen	20
3.4 Beleidsinkadering	22
3.4.1 Rijksbeleid	22
3.4.2 Provinciaal beleid	24
3.4.3 Regionaal beleid	27
3.4.4 Gemeentelijk beleid	28
<b>4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE</b>	<b>35</b>
4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen	35
4.2 Cultuurhistorische structuren	36
4.3 Archeologie	37
<b>5. GROEN EN ECOLOGIE</b>	<b>41</b>
5.1 Groenstructuur	41
5.2 Flora en fauna	42

<b>6. WATER</b>	<b>45</b>
6.1 Inleiding	45
6.2 Water	45
6.2.1 Beleid	46
6.2.1 Situatie plangebied	51
6.2.2 Conclusies en aanbevelingen	55
6.3 Proces watertoets	55
<b>7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR</b>	<b>57</b>
<b>8. MILIEU-ASPECTEN</b>	<b>59</b>
8.1 Inleiding	59
8.2 Bedrijven en milieuzonering	60
8.3 Bodem	67
8.4 Geluid	72
8.5 Luchtkwaliteit	75
8.6 Externe veiligheid	78
8.7 Energie, duurzaam bouwen en duurzaamheid	82
8.8 Gebiedsgericht milieubeleid	84
8.9 Conclusie en aanbevelingen	87
<b>9. WONEN</b>	<b>89</b>
<b>10.  BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN</b>	<b>95</b>
<b>11.  VERKEER</b>	<b>97</b>
11.1 Verkeersstructuur	97
11.2 Beleid	98
11.3 Verkeersaantrekkende werking	99
11.4 Parkeren	100



<b>12. PLANOPZET</b>	<b>101</b>
12.1 Inleiding	101
12.2 De planregels	101
12.3 Beschrijving per bestemming	103
<b>13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>117</b>
13.1 Exploitatie	117
<b>14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>119</b>
14.1 Inleiding	119
14.2 Inspraak	119
14.3 Wettelijk (voor)overleg	119
14.4 Vaststellingsprocedure	120

#### **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Bijlagen bij hoofdstuk 8 Milieuaspecten

Bijlage 2: Bijlagen bij hoofdstuk 11, Mobiliteitstoets uitbreiding Allurepark de Krakeling

#### **SEPARATE BIJLAGEN**

Bijlage 1: Allurepark Krakeling

Bijlage 1A: Allurepark Krakeling Integraal bedrijfsplan met bijlagen

Bijlage 1B: Advies 'Adviescommissie Recreatie en Toerisme'

Bijlage 2: Nota van inspraak en vooroverleg

Bijlage 3: Natuuronderzoek afritten A28 Zeist Zuid

Bijlage 4: Verslag zienswijzen bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen'

Bijlage 5: Vaststellingsbesluit



# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond en doel van het plan

De gemeente Zeist is bezig met een actualisatie van haar bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. De nieuwe bestemmingsplannen vervangen de huidige plannen, die oud zijn en van systematiek verschillen. Door alle nieuwe bestemmingsplannen volgens een uniforme systematiek op te stellen, wordt uniformiteit in kaartbeeld en planregels bewerkstelligd, waardoor de rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid van de bestemmingsplannen wordt vergroot.

Het bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen' is een actualisatie van een aantal bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Zeist, waarin de gemeenteraad van Zeist haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in planregels, die voor overheid en burgers bindend zijn.

Het bestemmingsplan is betrokken in de actualiseringsinhaalslag voor bestemmingsplannen waaraan de gemeente Zeist momenteel werkt. In dit kader heeft het plan een consoliderend karakter: de bestaande (planologische) situatie is het uitgangspunt. Slechts een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen wordt in dit plan meegenomen. Hiervoor geldt als voorwaarde dat de haalbaarheid is aangetoond.

Dit betekent echter niet dat verdere nieuwe ontwikkelingen in de toekomst volledig uitgesloten zijn. Indien het gewenst is om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, dan zal dit na een zorgvuldige afweging moeten gebeuren middels een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning (voorheen projectbesluit) of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

De vigerende bestemmingsplannen in Austerlitz en de Zeisterbossen zijn verschillend gedateerd. Ten aanzien van bouwen in het gebied zijn verschillende bepalingen van toepassing en voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Zeist een belangrijke reden geweest om voor de kern Austerlitz en de Zeisterbossen een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

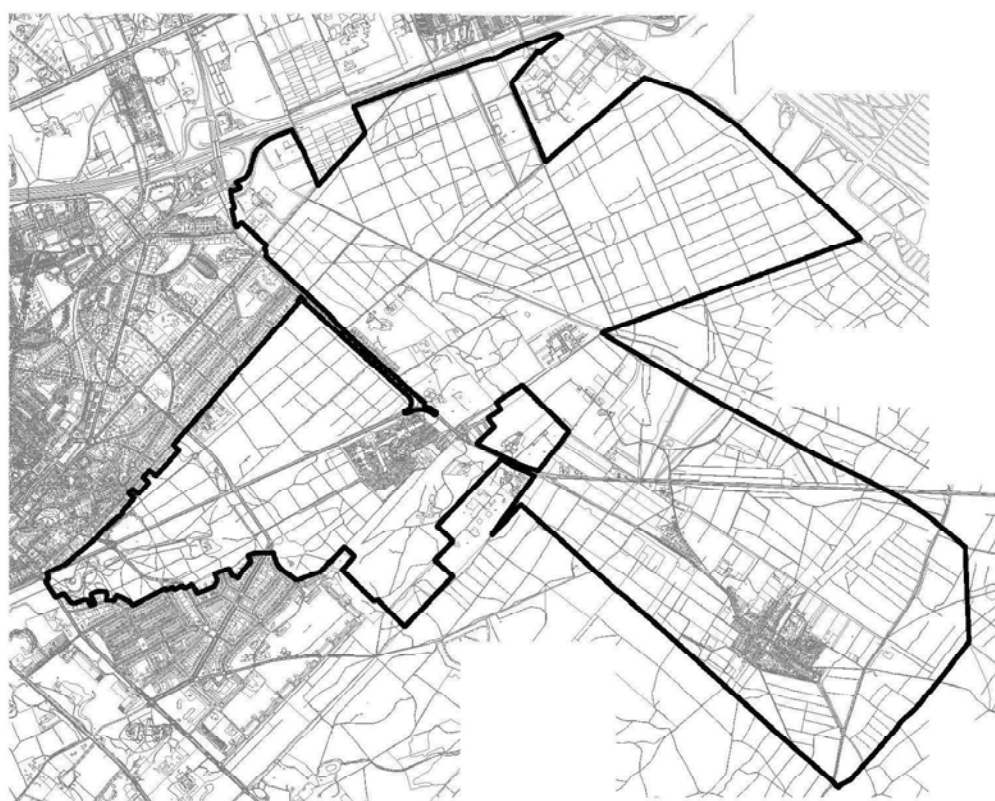
Daarnaast zijn een aantal ontwikkelingen die in het verleden door middel van een vrijstellingsprocedure of projectbesluit mogelijk zijn gemaakt, nu in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor het KNVB terrein, de herinrichting van de Krakelingweg en Villa Sonnehaert zijn inmiddels separate bestemmingsplannen vastgesteld. Het voorliggende plan sluit aan op deze plannen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Omdat zich weinig nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De begrenzing van het gebied loopt door de bestaande bosgebieden ten noorden en oosten van de kern Zeist en wordt weergegeven op onderstaande kaart.



Zoals aangegeven, maken het KNVB terrein, het terrein van Villa Sonnehaert en de Krakelingweg geen deel uit van dit bestemmingsplan, maar sluit het plangebied wel op deze bestemmingsplannen aan.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen' is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	<b>Bestemmingsplan</b>	<b>Raadsbesluit</b>	<b>Goedkeuringsbesluit</b>
1.	Buitengebied	14-06-1982	10-01-1984
2.	Austerlitz	03-05-1983	19-06-1984
3.	Woudenbergseweg-Oudse Postweg	12-01-1981	25-08-1981
4.	Uitwerkingsplan Weideweg	28-06-1994	11-10-1994
5.	Herziening uitbreidingsplan Austerlitz	01-02-1954	29-06-1954
6.	Plan in hoofdzaak bij Krakelingweg	25-05-1964	09-12-1964
7.	Tien terreinen Woudenbergseweg	31-01-1955	11-10-1955
8.	Algemeen Uitbreidingsplan 1937	24-06-1937	05-07-1938
9.	Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1948	05-04-1948	28-09-1948
10.	Lyceumkwartier	27-08-1990	26-03-1991
11.	Woudenbergseweg e.o.	13-09-2004	26-04-2005



## 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

Zeist is gesitueerd in de overgang tussen de oostelijke randstad en de natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug en het Krommerijn-landschap. Deze gunstige ligging ten opzichte van natuur enerzijds en bedrijvigheid anderzijds en ook de centrale ligging van Zeist in Nederland maken de plaats tot een aantrekkelijke woon- en werkgemeente.

De ruimtelijke opbouw vloeit voort uit het stelsel van zes historische ruimtelijke patronen met de daaraan gekoppelde paden, wegen en percelen. Deze verbindingen zijn: de zichtas vanuit het Slot (de Slotlaan), de Stichtse Lustwarande (Utrechtseweg –Dribergseweg), de verbinding Oude Arnhemseweg-Arnhemse Bovenweg, de Amersfoortseweg, de Soestdijkerstraatweg, de verbinding Dolderseweg-Krakelingweg- Woudenbergseweg.

Zeist heeft in tegenstelling tot de meeste Nederlandse steden, geen sterke scheiding tussen onbebouwd landelijk gebied en intensief bebouwd stedelijk gebied. Vooral in de noordoostkant van de gemeente vloeien verstedelijking en landelijke functies in elkaar over. Hieraan ontleent Zeist zijn karakteristiek.

Het inwonertal van Zeist schommelt al sinds het begin van de 70-er jaren rond de 60.000. De woningvoorraad in Zeist bedraagt circa 26.000 woningen, waarvan ca. 14.500 eengezinshuizen.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Vanaf het eind van de middeleeuwen tot circa 1800 zijn de 'woeste' gronden van de Utrechtse Heuvelrug ontgonnen. Dit gebeurde in eerste instantie langs de kolonisatie-as Utrecht-Rhenen, later langs de as Utrecht-Amersfoort (Amersfoortseweg). Het Slot vanaf eind 17<sup>e</sup> eeuw en Beek & Royen vanaf begin 18<sup>e</sup> eeuw nemen in dit verband een belangrijke plaats in.

De buitenplaatsen werden vanaf de tweede helft van de 19e eeuw aangelegd langs de Utrechtseweg-Dribergseweg, Krakelingweg, Soestdijkerweg, Dolderseweg en de Woudenbergseweg. In de loop der tijd zijn de buitenplaatsen sterk in omvang afgenomen. Vooral na 1900, toen Zeist zich pas goed ging ontwikkelen, werden vele

buitenplaatsen verkaveld en werd de oorspronkelijke woonfunctie vervangen door functies als kantoren, instellingen en scholen.

### **Austerlitz**

Het dorp Austerlitz dankt zijn ontstaan in 1804 aan het kamp Austerlitz in de Franse Tijd. Onder leiding van de Franse generaal De Marmont werd een militair kamp opgericht. Om het kamp te bereiken werd in 1804 de Woudenbergseweg aangelegd die rond 1830 werd verlengd tot aan Woudenberg. Na vertrek van het leger vestigden bos- en landbouwers zich in Austerlitz. Deze stichtten in 1806 het dorp door de bouw van drie boerderijen. Het dorp had in het begin twee zwaartepunten; tussen de Austerlitzseweg en de Oude Postweg, en tussen de Gramserweg en de Weideweg. Langs deze wegen kwam de eerste lintbebouwing en rondom de voornaamste waterpomp kwam een nederzetting, het tegenwoordige Dorpsplein en de Schoolweg. Het stedenbouwkundig patroon van het voormalige legerkamp werd grotendeels in het wegenpatroon van het dorp opgenomen. De linten zijn in de loop der tijd geleidelijk opgevuld met voornamelijk vrijstaande bebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog zijn kleinschalige nieuwbouwuurten aan de rand van het dorp ontwikkeld.

#### **2.2.1 Bebouwingsstructuur en typologieën**

### **Austerlitz**



Het dorp Austerlitz ligt in de zuidoosthoek van de gemeente Zeist en wordt in zijn geheel omgeven door het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug. De belangrijkste routes in de kern worden gevormd door de doorgaande wegen Oude Postweg en Austerlitzseweg. Vanaf deze routes zorgen buurtwegen voor de ontsluiting van de overige woonbebouwing. Het wegenpatroon wordt gekenmerkt door een typisch

rechthoekig patroon wat refereert aan het militaire kamp. Binnen de bebouwde kom vormt het Dorpsplein, samen met de bomenrijen tussen de Weideweg en de Schoolweg een belangrijk en waardevol ensemble. Het benadrukt dat Austerlitz midden in een bosgebied ligt. Dit karakter is belangrijk voor de nederzetting.



## Bebouwing



Binnen de kern is een tweedeling te maken in architectuurkenmerken, namelijk de individuele bouw langs de linten en de projectmatige bouw hier buiten. Langs de linten wordt het kleinschalige beeld bepaald door (voormalige) boerderijen, vrijstaande en geschakelde woningen. Deze bouwwerken zijn vanaf het midden van de negentiende eeuw gebouwd.

Waardevolle historische bebouwing is echter weinig aanwezig. Een uitzondering hierop vormt woning De Keijenberg. Deze woning is weliswaar geen gemeentelijk monument, maar vormt wel een waardevol historisch pand.



Tussen de bebouwing staan ook enkele (projectmatige) inbreidingen. Deze zijn zowel voor als na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd. De naoorlogse uitbreidingsgebieden buiten de linten bestaan uit complexgewijze ontwerpen van voornamelijk rijtjeswoningen. In Austerlitz is goed te zien dat het stratenpatroon zorgvuldig ontworpen is en dat de bebouwing zich vanaf de oude routes heeft ontwikkeld. Langs de linten

is de bebouwing midden op de kavels geplaatst, waarbij sprake is van gelijke rooilijnen die evenwijdig aan de straat lopen. Hoofdgevels zijn, ook bij de projectmatige bebouwing, met de voorkanten naar de straat georiënteerd.



De afstanden tot de straat zijn minimaal vijf meter. Woningen zijn voorzien van voortuinen met lage erfafscheidingen in de vorm van muurtjes, houten hekken of beplantingen. Een opvallend groot deel van de bebouwing heeft één bouwlaag met een hoge kap. Aan de linten zijn verschillende kapvormen (zadeldak, schilddak, mansardedak e.d.) die een gevarieerde nokrichting hebben. Aan- en uitbouwen komen veel voor en verschillen per woning. Massa's zijn opgebouwd uit eenvoudige en kleinschalige vormen. Gevelgeledingen verschillen. In

de naoorlogse gebieden zijn woningen voorzien van zadeldaken die evenwijdig ten opzichte van de straat staan.

Bebouwing langs de linten wordt gekenmerkt door uiteenlopende detailleringen, kleur- en materiaalgebruik. In het algemeen zijn deze ingetogen en beantwoorden hiermee aan het kleinschalige en rustige karakter van het dorp. Er worden voornamelijk donkere kleuren (zoals bruin en rood) en natuurlijke basismaterialen (zoals baksteen en hout) gebruikt. Grote afwijkingen hierop zijn in Austerlitz niet te vinden. Detailleringen zijn ingetogen en worden in verschillende mate toegepast in de vorm van gevelbanden en overstekken. De detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn in de naoorlogse gebieden per cluster gelijk, met name zandgele bakstenen gevels en rode dakpannen. Detailleringen zijn tevens complexgewijs aangebracht en per cluster overeenkomstig. Deze bestaan uit een accentuering van hoekwoningen middels een rond raam en delen van gevels in een andere kleur.

### Zeisterbossen



De Zeisterbossen bestaan uit de aaneengesloten bossen aan de westkant van Zeist (Panbos), de noordkant van Den Dolder en ten oosten van de bebouwde kom van Zeist. Het ontworpen landschap met de boscomplexen van grote buitenplaatsen uit de zeventiende en achttiende eeuw is het meest in het oog springende kenmerk. Structuren en complexen (met concentraties aan de Amersfoortseweg en de N225) uit de negentiende en de vroege twintigste eeuw bestaan uit buitenplaatsen, gezondheidsinstellingen en militaire bebouwing. In de loop der tijd zijn er (dienst)woningen, campings en diverse instellingen bij gekomen.



De bebouwing in het bos van de Heuvelrug is grotendeels verspreid en solitair van karakter. Bebouwing ten oosten van Zeist is georiënteerd op de Kraelingweg/ Woudenbergseweg of heeft een vrije setting in de bossen. Ook hier bevinden zich instellingen zoals de KNVB en conferentiecentra zoals Woudschoten. Het gaat hier om representatieve bebouwing in verschillende stijlen. Er zijn elementen aanwezig uit de Amsterdamse School, maar ook zeer moderne architectuurstijlen met rechte lijnen. De bebouwing bestaat uit grote massa's

die een verschillende plaatsing op de kavels hebben. De representatieve zijde is echter altijd gericht op de hoofd- of aankomstroute.

De parcelering is door de maat van de panden breed. De bebouwing heeft niet meer dan drie bouwlagen en is opgebouwd uit verschillende vormen: enkelvoudige en geometrische, ronde en vloeiende en thematische vormen komen voor. Hogere bouwwerken hebben een plat dak. Detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn zeer divers. Heldere, contrasterende kleuren komen nauwelijks voor. Andere bebouwing bestaat overwegend uit verspreide woonbebouwing en (voormalige) landgoederen. In deze landgoederen zijn nu vooral kantoren gevestigd. De bebouwing staat in het algemeen op ruime kavels en heeft een vrije plaatsing hierop.

## 2.3 Functionele structuren

In het bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk het huidige gebruik vastgelegd. Het vastleggen van het huidige gebruik is nodig om een adequate bestemmingsregeling voor de kern Austerlitz en de Zeisterbossen op te stellen. Austerlitz is in hoofdzaak te typeren als een woongebied met weinig niet-woonfuncties. Er is weinig sprake van wijziging in functies (lage functionele dynamiek). In de Zeisterbossen daarentegen is de functionele dynamiek plaatselijk hoger en zijn er verschillende functies langs de belangrijkste routes gesitueerd.

Een belangrijke ontwikkeling betreft het woningbouwproject 'Ville Verte' te Austerlitz. Het betreft een projectmatige uitbreiding met 45 woningen in de dorpskern, aan de rand van het bos. Dit project is inmiddels grotendeels gerealiseerd.

### Detailhandel



Net zo als in veel andere kernen binnen de provincie Utrecht staat het voorzieningenniveau van Austerlitz onder druk. Langs de hoofdroute in de kern, de Oude Postweg zijn de volgende detailhandelsvestigingen aangetroffen:

- Slagerij Rien Noordam;
- Attent supermarkt Cees van Dijk (tevens servicepunt Post NL).

## Horeca

Austerlitz en de Zeisterbossen hebben grote aantrekkingskracht op toeristen. Verspreid over het plangebied zijn dan ook diverse horecavoorzieningen aanwezig.

In de kern Austerlitz gaat het om:

- Lunchroom/snackbar Noordam;
- In het pand waar café/restaurant De Jonckvrouw was gevestigd worden thans geen activiteiten ondernomen.



In de Zeisterbossen zijn gevestigd:

- Hotel-restaurant Oud-London
- Pannenkoekenrestaurant Het Jagershuys

## Maatschappelijke voorzieningen



De maatschappelijke voorzieningen in Austerlitz liggen voornamelijk aan de Oude Postweg en de Schooldwarsweg. Binnen het plangebied, aan de rand van de kern Zeist, ligt aan de Professor Lorentzlaan het Diakonessenziekenhuis.

De volgende voorzieningen zijn in het plangebied te vinden:

- Rooms-katholieke kerk
  - Nederlands-hervormde kerk
  - Basisschool Pirapoleon
- Dorpshuis 't Trefpunt;
  - Diakonessenziekenhuis;
  - Landgoed Pavia (zorgwonen);
  - Boskapel (cultureel centrum).

## Recreatie

Binnen het plangebied komen verschillende soorten van recreatie voor: de sportvelden in Austerlitz en Zeist maar ook maneges en verblijfsrecreatie waaronder de camping- en kampeerterreinen en de terreinen met vakantiewoningen.

## Sportvoorzieningen



Aan de noordwestrand van de kern Austerlitz ligt het complex van sportverenigingen (voetbal en tennis). Aan de westrand van het plangebied ligt aan de Krakelingweg, ter hoogte van de op- en afrit van de A28 het Sportpark van Schaerweijde en Shot. Het sportpark omvat een golf-, tennis- en hockeyterrein. Aan de Woudenbergseweg, ter hoogte van het Laantje zonder Eind ligt het sportpark Bisonpark tegenover het hertenkamp.

## Recreatieve voorzieningen

- Het Beauforthuis (concertzaal/zaalverhuur) aan de Woudenbergseweg 70;
- Bezoekerscentrum De Boswerf aan de Prins Bernhardlaan 3;
- Padvindersbuitencentrum, in het bos o.a. achter Woudenbergseweg nr 39;
- Camping De Krakeling aan de Woudenbergseweg 17;
- Bungalowpark Erica aan de Oude Postweg 22;
- Bungalowpark Austerlitz aan de Austerlitzweg.

## Bedrijven



Binnen het plangebied zijn geen grote industriële bedrijven gevestigd. In de kern Austerlitz zijn enkele kleinschalige bedrijven aanwezig als een autohandel, een schilders- en bouwbedrijf, zeilmakerijen en een technisch installatiebedrijf. De grootste concentratie bedrijven is te vinden op het bedrijventerrein Seyst aan de Woudenbergseweg 19.

In paragraaf 8.2 is een overzicht opgenomen van de binnen het plangebied aanwezige bedrijven.



## 3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de navolgende hoofdstukken.

Het bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor.

Binnen het plangebied 'Austerlitz/Zeisterbossen' is een aantal locaties bekend waar ontwikkelingen plaatsvinden c.q. recent hebben plaatsgevonden. Het gaat om:

- Voormalig bedrijventerrein achter de Gramserweg;
- Bedrijventerrein Seijst;
- Sportpark Schaerweijde;
- Ontwikkelingen Diakonessenziekenhuis;
- Camping De Krakeling;
- Woudschoten;
- Sonnehaert/Woudenbergseweg 21;
- De Bosschuur;
- Beauforthuis;
- Het Harlanterrein.

In dit bestemmingsplan zijn de locaties waarvoor de planvorming reeds is doorlopen als bestaand bebouwd gebied opgenomen. In paragraaf 3.3 zijn bovengenoemde ontwikkelingen kort beschreven.

## 3.2 Visie beheergebied

Zowel in ruimtelijk als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van Austerlitz en de Zeisterbossen – in de nabije toekomst – beperkt blijven tot incidenten. Bijvoorbeeld het inpassen van aan huis gebonden beroepen en een beperkte aan- en verbouw van bestaande gebouwen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in de bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling.

In onderstaande tabel worden puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de sterkte-zwakke analyses uit de ruimtelijk-functionele analyse (hoofdstuk 2), de randvoorwaarden vanuit woon-, werk- en leefmilieu (hoofdstukken 4 tot en met 11) en de beleidskaders (paragraaf 3.4). De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

Functie	Uitgangspunt
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behouden van het kleinschalige woon- en leefklimaat;</li> <li>• Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen;</li> <li>• Nieuwbouw alleen mogelijk maken binnen de reeds bekende herstructurerings- c.q. uitbreidingsgebieden (zie paragraaf 3.3);</li> </ul>
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan;</li> <li>• Binnen de kern Austerlitz bestaande bedrijven met een milieucategorie 3 of hoger positief bestemmen. Als een bedrijf minimaal een half jaar beëindigd is wordt de mogelijkheid gecreëerd om de milieucategorie er af te halen;</li> <li>• Stimuleren kleinschalige bedrijvigheid in de kern Austerlitz;</li> <li>• Stimuleren van verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven naar het bedrijventerrein;</li> <li>• Logische regeling voor bebouwing op het perceel.</li> </ul>
Commerciële voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De op te nemen regeling voor detailhandel richt zich op het beheer/behoud van de bestaande commerciële voorzieningen;</li> </ul>
Horeca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koesteren/handhaven bestaande bedrijven horecabedrijven en specificeren naar type horecavoorziening.</li> <li>• Als ondergeschikte functie is horeca toegestaan bij maatschappelijke- en sportvoorzieningen.</li> </ul>
Maatschappelijke voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd.</li> <li>• Brede bestemming voor alle maatschappelijke voorzieningen om ruimte te bieden voor uitbreiding en aanpassing van de functie (uitwisselbaarheid).</li> </ul>
Recreatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande recreatieve voorzieningen worden positief bestemd.</li> </ul>



Functie	Uitgangspunt
Verkeer en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle wegen binnen de bebouwde kom worden bestemd als 'verkeer' en hebben reeds het 30-km/u regime.</li> <li>• Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt genomen dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt.</li> <li>• Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'Verkeer' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.</li> <li>• Nieuw tracé Krakelingweg wordt als bestaande situatie in bestemmingsplan meegenomen.</li> </ul>
Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen.</li> <li>• Structuurmatig belangrijke groengebieden krijgen een specifieke bestemming.</li> </ul>

### Niet woon-functies in woongebieden

In de woongebieden zijn geen nieuwvestigingen van niet-woonfuncties voorzien. In deze gebieden zijn eventuele niet-woonfuncties gedetailleerd vastgelegd met specifieke regels. Er zal voor deze functies slechts zeer beperkte uitbreidingsruimte geboden worden.

### Bouwmogelijkheden op het perceel

In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouw- en tuinzones. Uitgangspunt hierbij is dat het bouwen van bijgebouwen mogelijk moet zijn volgens bepaalde regels.

### Verkeer en parkeren

In het gehele plangebied is de bestaande verkeersruimte maatgevend voor de ontwikkeling van de verschillende verkeerssoorten (voetgangers, fietsers, brommers, auto's en vrachtverkeer).

## 3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Het bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuren. Echter, een gebied waar gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functionele veranderingen als ruimtelijke ingrepen komen voor binnen de planperiode van dit bestemmingsplan of hebben recent plaatsgevonden.

### 3.3.1 Austerlitz

#### **Voormalig bedrijventerrein achter de Gramserweg**

Achter de bebouwing op de hoek van de Oude Postweg en de Gramserweg ligt het terrein van voormalige houthandel Prinsen/Van Koerten en de Bree. Op dit terrein worden 45 woningen gebouwd. Voor het plan is een artikel 19-procedure doorlopen. Het grootste deel van deze woningen is inmiddels opgeleverd. De nieuwe situatie is derhalve als bestaand op de plankaart opgenomen.

### 3.3.2 Zeisterbossen

#### **Bedrijventerrein Seyst**

Aan de Woudenbergseweg, tegenover het hotel/restaurant Oud London, is een nieuw bedrijventerrein gesitueerd. Hiervoor is in 2004 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De planologische regeling van dit plan is in onderhavig bestemmingsplan integraal opgenomen.

#### **Sportpark Schaerweijde**

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt het sportpark Schaerweijde. Op het park zijn gevestigd Hockeyclub Schaerweijde, Schaerweijde Golf en Tennisvereniging Shot.

Door Hockeyclub Schaerweijde is een plan ontwikkeld om het park uit te breiden. De uitbreiding voorziet in de aanleg van een extra hockeyveld en het aanleggen van parkeerplaatsen. Gezien de grote wachtlijsten is er behoefte aan uitbreiding. De uitbreiding is in overeenstemming met de gemeentelijke Nota sportaccommodatiebeleid.

Voor dit initiatief wordt thans een projectbesluitprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan legt de met dit projectbesluit mogelijk gemaakte planologische situatie vast.

#### **Uitbreiding camping De Krakeling Woudenbergseweg 17**

Allurepark De Krakeling aan de Woudenbergseweg heeft een plan voor een kwaliteitsslag bij de gemeente ingediend om aan de wensen van de consument te kunnen blijven voldoen. Daarvoor is uitbreiding van het terrein nodig omdat de oppervlakte van een aantal plaatsen voor stacaravans te beperkt is. De benodigde uitbreiding van 2 ha wordt gezocht in het uitloopgebied aan de noordzijde van de camping van ruim 5 ha, dat van de gemeente wordt gehuurd. Daarnaast dient het voorzieningenniveau te worden verhoogd. Het plan is vervat in een document genaamd: "Integraal plan voor Allurepark De Krakeling te Zeist". In dit plan komt naar voren dat er met de voorgestelde inrichting, gebruik en beheer ook sprake kan zijn van natuurwinst. Dit plan wordt tezamen met de toelichting ter inzage gelegd en wordt als separate bijlage bijgevoegd.

Gezien de kwaliteitswinst op het vlak van recreatie en natuur wordt geconcludeerd dat de uitbreiding planologisch haalbaar is en is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beoogde uitbreiding. Voor de gehele camping is een bestemming Recreatie opgenomen.

#### **Conferentiecentrum Woudschoten Woudenbergseweg 54**

In 2008 is vergunning verleend voor de uitbreiding van het complex. Hiervoor is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan Woudenbergseweg. In dat kader is de bestaande bebouwing (Henri Dunanthuis) gesloopt.

#### **De Bosschuur Woudenbergseweg 41**

In dit voormalige boswachterscomplex is in de huidige situatie een kantoorfunctie gevestigd. Het huidige gebruik is in het bestemmingsplan opgenomen.

#### **Uitbreiding Beauforthuis Woudenbergseweg 68-70**

De plannen voor ondermeer het verbeteren van de bestaande theaterzaal en de toevoeging van kleine voorzieningen (zoals toiletten) is op 6 november 2007 vergund en in het bestemmingsplan opgenomen.

#### **Harlanterrein**

Op 1 april 2011 is de Provincie Utrecht gestart met de herinrichting van het Harlanterrein. In het bosgebied van de gemeente Zeist staan op dit terrein 24 gebouwen van het voormalige TNO-proefdiercentrum. Hart van de Heuvelrug wil de acht hectare graag inzetten om de natuur op de Heuvelrug verder te versterken. Naar verwachting worden de werkzaamheden eind 2011 afgerond en kan begin 2012 de eindinrichting van het terrein plaats vinden. Bomen en struiken worden zoveel mogelijk behouden. Het terrein bestaat straks uit open bos en heide. De bestemming van dit terrein wordt met dit bestemmingsplan gewijzigd in een bosbestemming.

#### **Verlenging van de linksaf-voorsorteerstrook op de zuidelijke afrit van de A28 bij Zeist / Den Dolder**

Als de nieuwe Krakelingweg wordt aangesloten op de kruising Boulevard/Zandbergenlaan/A28 dan zal de verkeersstroom linksaf vanaf de afrit A28 toenemen. De linksaffer is nu alleen voor verkeer richting de carpoolplaats. Vanwege de verkeerstoename moet de linksaffer verlengd worden om te voorkomen dat de voorsorterende auto het verkeer voor de andere richtingen blokkeert.

Ten behoeve van deze verlenging is een Natuuronderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd, welke als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De conclusie van het onderzoek is dat in de kenmerken van de EHS, in dit geval het voorkomen van heide en reptie-

---

<sup>1</sup> 'Natuuronderzoek afritten A28 Zeist Zuid', 23 september 2011, Zoon bureau voor ecologie

len, door de ingreep niet significant wordt aangetast ervan uitgaande dat met zorg gewerkt wordt en indien er heide van goede kwaliteit tussen de op- en afrit blijft.

Voor het bedreigen van de zandhagedis en de hazelworm is ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Hoewel de ontheffing thans nog niet verkregen is, mag verwacht worden dat deze ontheffing verkregen wordt, op basis van de mitigerende maatregelen als beschreven in het natuuronderzoek en een goed werkprotocol. Hierin is derhalve geen belemmering gelegen voor het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan.

### **Ontwikkelingen Diakonessenziekenhuis Prof. Lorentzlaan 76**

De ontwikkelingen op het terrein van het Diakonessenhuis worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Ter toelichting het volgende.

Op het terrein van het Diakonessenziekenhuis gaan in de komende jaren verschillende ontwikkelingen plaatsvinden. Al in 2004 is door het Diakonessenhuis een Masterplan opgesteld. Het plan voorziet in omvangrijke en gefaseerde renovatie van het bestaande, grotendeels uit 1975 daterende, ziekenhuis.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft het Diakonessenhuis in diverse brieven de door haar gewenste aanpassingen aan het bestemmingsplan kenbaar gemaakt. In juni 2011 heeft er een nieuw overleg plaatsgevonden over de herinrichting van het terrein, De uitgangspunten van het Masterplan zijn deels achterhaald. Door het DIAK worden de definitieve plannen uitgewerkt.

Omdat de definitieve plannen nog niet bekend zijn kan deze ontwikkeling niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Om die reden is de regeling uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Voor de plannen van het Diakonessenhuis zal een aparte planologische procedure moeten worden gevoerd.

## **3.4 Beleidsinkadering**

### **3.4.1 Rijksbeleid**

#### **Nota Ruimte**

In de 'Nota Ruimte' zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- Versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- Borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Door ontwikkeling van enkele inbreidingslocaties die in het bestemmingsplan zijn opgenomen wordt de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied in de toekomst intensiever gebruikt. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt aandacht geschonken aan het aspect veiligheid.

### **Ontwerp Amvb Ruimte (2009)**

Op 29 mei 2009 heeft de Ministerraad op voorstel van de Minister van Ruimte en Milieu ingestemd met het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna te noemen: AMvB Ruimte). Deze AMvB Ruimte heeft van 17 juni tot en met 30 augustus 2009 ter visie gelegen.

De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden doordat een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw rijksbeleid in voorbereiding is.

Er is voornog geen inhoudelijke samenvatting opgenomen van de AMvB Ruimte. Gelet op het feit dat de eerste tranche van de AMvB geen nieuw of aanvullend beleid bevat gecombineerd met het conserverende karakter van het voorliggende be-

stemmingsplan wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig zal zijn met het ruimtelijk belang van het Rijk, zoals neergelegd in de AMvB.

### **3.4.2 Provinciaal beleid**

#### **Provinciale structuurvisie**

Het Streekplan van de provincie Utrecht is op 13 december 2004 vastgesteld. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 het streekplan omgezet naar een provinciale structuurvisie. Deze omzetting is beleidsneutraal, dit betekent dat er in de structuurvisie geen nieuw beleid is opgenomen. Het streekplan vormt hiermee nog steeds het geldende provinciaal beleidskader. Centraal in het streekplan staat het invulling geven aan verschillende ruimtelijke opgaven ten aanzien van onder meer wonen, water, verkeer en bedrijvigheid. Er wordt gestreefd naar zorgvuldig ruimtegebruik om zo de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving op peil te houden en waar mogelijk een impuls te geven. Aandachtspunten hierbij zijn duurzaam bouwen en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het geven van een impuls kan door toepassing van functiemening, de inrichting van de (openbare) ruimte en architectuur.

De kern Austerlitz is in een bosgebied gelegen. Om de kern is een rode contour gelegen. In principe betekent dit dat binnen deze contour de gemeente veel beleidsvrijheid heeft. Daarnaast geeft de contour de ruimtelijke begrenzing aan. Hiermee geeft de provincie invulling aan het voorkomen van aantasting van de waardevolle en kwetsbare open ruimte door verstedelijking. Het bosgebied is van groot belang van recreatief medegebruik.

Het bestemmingsplan "Austerlitz/Zeisterbossen" is conserverend van aard en voorziet niet in de mogelijkheid tot nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen. Hiermee past het bestemmingsplan binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

#### **Provinciaal Ruimtelijke Verordening (2009)**

In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) is opgenomen op welke wijze provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie stelt op deze wijze de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op zeker. In de verordening staan vereisten opgenomen voor bestemmingsplannen. In artikel 7 van de PRV zijn regels opgenomen voor gebieden aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Deze hebben betrekking op nieuwe uitbreidingslocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen. Daarnaast is opgenomen dat het bestemmingsplan voorziet in regels en bestemmingen die het provinciale locatiebeleid in acht nemen indien er sprake is van ontwikkeling op economisch vlak. Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is hoeft dit plan niet te voorzien in regels zoals genoemd in artikel 7 van de verordening.

Het bestemmingsplan voorziet evenmin in ontwikkelingen in het buitengebied. Het buitengebied wordt volgens de PRV gekarakteriseerd door verweving van natuur, recreatie, militair gebruik, extensieve woningbouw en instellingen. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied' bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende landschappelijke waarden en landschapstypen. Tot deze regels behoren in ieder geval op de aanwezige waarden afgestemde aanlegbepalingen en voor zover nodig bebouwingsvoorschriften. Het buitengebied wordt verder aangeduid als 'Groene Contour' (EHS). De EHS heeft als doelstellingen het ten dienste staan van de recreërende mens, de kwaliteit van de natuur, de ecologische samenhang en de ecologische functie (biodiversiteit, klimaatregeling, zuurstofproductie enz.). Het landelijk gebied moet economisch, ecologisch en milieuhygiënisch duurzaam zijn.

Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). Wordt een plan of project na afweging van belangen toch toegestaan, dan moet een besluit worden genomen over mitigerende en compenserende maatregelen. Bij het 'nee, tenzij'-regime worden plannen, projecten of handelingen afzonderlijk beoordeeld. Om een meer ontwikkelingsgerichte aanpak te bevorderen kan -onder voorwaarden- op gebiedsniveau een 'nee, tenzij'-afweging worden gemaakt (saldobenadering). Dit kan wanneer een combinatie van projecten of handelingen wordt ingediend die tevens tot doel heeft de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren, bijvoorbeeld als tegelijkertijd een fysieke barrière binnen het beschermde natuurgebied wordt gesaneerd. Functies of activiteiten kunnen dan elders binnen de EHS of daarbuiten betere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

Het bestemmingsplan dient bestemmingen en regels te bevatten die gericht zijn op de bescherming van de in het plangebied aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden. Het bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen' bevat, op één uitzondering na (zie volgende alinea's), geen bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten. Het bestemmingsplan is gericht op het behoud van de karakteristieken en waarden van het buitengebied.

Het bestemmingsplan maakt één nieuwe ontwikkeling mogelijk<sup>2</sup> en dat is de uitbreiding van Allurepark De Krakeling aan de Woudenbergseweg 17. Het terrein is

---

<sup>2</sup> Naast deze ontwikkeling is sprake van verlening van de linksaf afrit A28, zie de beschrijving eerder in deze toelichting. Het betreft een ingreep van een dermate geringe omvang dat deze ingreep niet als aparte ruimtelijke ontwikkeling is aangemerkt. Wel is een natuurtoets uitgevoerd, zie de bijlagen bij deze toelichting op het bestemmingsplan.

onderdeel van de EHS. Dit betekent dat nagegaan moet worden of deze uitbreiding leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied.

Ten behoeve van de uitbreiding heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek<sup>3</sup> is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies naar aanleiding van dit onderzoek luiden als volgt.

- Aan het terrein zijn drie natuurdoelen toegekend. Het betreft de doelen multifunctioneel bos (zuidelijk), droog bos op arme zandgrond (noordelijk) en in het midden een klein gebiedje met het doel cluster zandheide. Op grond van inrichting, gebruik en beheer, zijn deze natuurdoelen feitelijk niet haalbaar.
- Uitvoering van het uitbreidingsplan leidt mogelijk tot meer verstoring als gevolg van geluid en menselijke aanwezigheid en activiteiten en tot een verandering van het landschapsbeeld dat strijdig is met het beoogde natuurdoeltype dat uitgaat van min of meer gesloten, opgaand bos. Uitvoering van de plannen leidt ertoe dat het natuurdoeltype dat aan het plangebied is toegewezen onbereikbaar wordt. Het landschapsbeeld zal veranderen in een halfopen gebied bosstroken, boom- en struweelgroepen die afwisselen met grasland.
- Voor de uitbreiding van de camping is een integraal plan opgesteld<sup>4</sup>. In het plangebied wordt natuurwinst geboekt door in de plannen voor de uitbreiding plaats in te ruimen voor de ontwikkeling van stroken voedselarm, droog grasland langs de bosstroken en de kampeerplaatsen, en door langs de geplande bosstroken weelderige zoom-mantelvegetaties te ontwikkelen. Met deze maatregelen wordt (mits van voldoende omvang en op juist wijze beheerd) extra habitat gecreëerd voor kwetsbare soorten waarvan in de terreinen ten westen van het plangebied populaties aanwezig zijn, zoals de zandhagedis, levendbarende hagedis, hazelworm en groentje. Zie ook de 'landschappelijke / ecologische inrichtingsvisie uitbreidingslocatie' welke als bijlage 1 bij het integraal plan is gevoegd. Ook wordt in dit plan onderbouwd dat een kwaliteitsslag noodzakelijk is voor de camping, alsook dat daarvoor extra ruimte nodig is.
- Over dit plan en de daarbij behorende inrichtingsvisie is een aanvullende ecologische rapportage opgesteld<sup>5</sup>. De conclusie luidt dat er inderdaad sprake zal zijn van natuurwinst. Weliswaar zal een enkele doelsoort van bos op arme zandgronden door de uitbreiding uit het terrein verdwijnen, voor vrij veel soorten van (hei)schrane milieus en bosranden worden nieuwe mogelijkheden gecreëerd. Daarbij geldt wel, dat het beheer van de als natuur in te richten delen duurzaam moet zijn.

---

<sup>3</sup> Ecologisch onderzoek 'Uitbreidingslocatie Camping De Krakeling' gemeente Zeist, augustus 2006, Van de Bijtel ecologisch onderzoek. Opgenomen als bijlage in de separate bijlage 'Integraal plan voor Recreatiepark De Krakeling te Zeist'.

<sup>4</sup> Integraal plan voor Recreatiepark De Krakeling te Zeist', Van Nuland & Partners, 26 juni 2007. Dit plan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Opgenomen als separate bijlage.

<sup>5</sup> 'Mogelijkheden tot natuurwinst Camping De Krakeling', mei 2007, Van den Bijtel ecologisch onderzoek, een bijlage bij het integraal plan (zie vorige voetnoot).



- De Adviescommissie 'Recreatie en Toerisme' voor de provincie Utrecht heeft positief geadviseerd over het plan tot uitbreiding van camping<sup>6</sup>. Het plan, dat voorziet in verbetering van het recreatief-toeristisch product door herstructurering op het bestaande terrein en uitbreiding in het uitloopgebied, wordt noodzakelijk geacht voor een gezonde bedrijfsvoering, ook op de langere termijn. Naar het oordeel van de Commissie is er geen sprake van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. De Commissie adviseert om de uitvoering van de maatregelen die in de ecologische onderzoeken worden voorgesteld tot behoud en versterking van de natuurwaarden van toepassing te verklaren op het gehele parkterrein.

Samengevat wordt blijkens het bovenstaande voldaan aan de voorwaarden die de provincie in artikel 6.2.3. van de PRV gesteld heeft om uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie in een bestemmingsplan mogelijk te maken: Camping de Krakeling heeft thans onvoldoende ruimte om het kwaliteitsniveau te optimaliseren, de uitbreiding leidt niet tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied en de uitbreiding resulteert in ruimtelijke kwaliteitswinst op het gebied van natuur.

Daarnaast is er sprake van grondwaterbeschermingsgebieden en gebieden met archeologische waarden. Deze gebieden zijn op de verbeelding aangeduid en in de planregels zijn regels opgenomen om deze gebieden te beschermen.

### 3.4.3 Regionaal beleid

#### Gebiedsvisie 'Hart van de Heuvelrug'

Door 17 deelnemende partijen is een gezamenlijke visie neergelegd in de gebiedsvisie 'Hart van de Heuvelrug', waarmee de raad in september 2003 heeft ingestemd. Uitgangspunten zijn: 'wel meer, maar niet minder groen' en 'rood betaalt groen'. Centraal in die visie staat de wens om het gebied groen te houden, zodat de Heuvelrug kan blijven functioneren als een aaneengesloten natuur- en recreatiegebied van formaat, waar óók plaats voor wonen en werken is. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van een robuuste groene hoofdstructuur tussen Soesterberg en Amersfoort, een groene corridor ten oosten van de Dolderseweg en zgn. groene 'stepping stones' in Bosch en Duin. Daarnaast wordt gekeken naar herbestemming van de vrijkomende militaire terreinen en de maatschappelijke integratie van de zorg.

De provincie heeft het initiatief genomen tot de oprichting van een Platform 'Hart van de Heuvelrug' met als doel door een goede regie en onderlinge afstemming een gezamenlijke winst te bereiken voor de (her)inrichting van dit gebied.

---

<sup>6</sup> Adviescommissie Recreatie & Toerisme voor de provincie Utrecht, 10 juli 2008, als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit de gebiedsvisie Hart van de Heuvelrug vloeien voor Zeist de volgende projecten voort: realisering ecologische corridor ten oosten van de Dolderseweg (Westelijke corridor) en een zone van stepping stones in Bosch en Duin, integratie en omgekeerde integratie zorginstellingen Abrona (woningbouw Sterrenberg), Reinaerde (ontmanteling Dennendal en realisering buurtschap op het Sanatoriumterrein) en Altrecht (Cultuurhistorische Middenas en woningbouw 4e kwadrant den Dolder) en woningbouw op enige andere locaties. Voorts de herbestemming van Kamp van Zeist, Kamp Nieuw Amsterdam en het Wallaert Sacrekamp.

### **Programma Hart van de Heuvelrug**

Het doel van het programma Hart van de Heuvelrug is om door een goede regie en afstemming een gezamenlijke winst te bereiken voor de (her)inrichting van dit gebied.

Door het Bestuurlijk Platform Hart van de Heuvelrug zijn op dit moment verschillende (Zeister) clusters vastgesteld. Dit houdt in dat voor deze clusters een clusterovereenkomst wordt voorbereid, waarin wordt vastgelegd hoe er aan de drie spelregels van Hart van de Heuvelrug wordt voldaan. Pas na een getekende clusterovereenkomst kunnen planologische procedures in werking worden gesteld.

1. Rood-Groen balans. Er moet minimaal zoveel groen als rood terugkomen bij het schuiven/herontwikkelen van functies.
2. Financiële verevening: De rode projecten moeten de groene projecten bekostigen. Dit moet uiteindelijk een financieel neutraal resultaat opleveren.
3. Kwaliteitsverbetering: Het schuiven/herontwikkelen van functies moet een kwaliteitsverbetering voor het gebied opleveren, zowel in groen als in rood.

Een van deze clusters is de cluster 'Austerlitz/Huis ter Heide', waar ingegaan wordt op het Harlanterrein, de woningbouw in Austerlitz en de woningbouw Huis ter Heide-west.

Het Harlanterrein is een terrein, dat destijds eigendom was van TNO en in gebruik is geweest als proefdierenbedrijf. Het terrein is slecht bereikbaar en ligt temidden van bos en in de ecologische hoofdstructuur. Het is daarom gewenst de bestaande bebouwing te slopen en het gehele terrein als bos in te planten. Dit bestemmingsplan bevat hiervoor een passende functie.

### **3.4.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie gemeente Zeist 2020**

In de Structuurvisie worden tien belangrijke keuzes gemaakt voor de gemeente Zeist. De keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan deze tien belangrijkste keuzes.

### *1. Groen versterken*

Gemeente Zeist kiest ervoor de natuur en het landschap te verbeteren. Daarbij is vooral aandacht voor zwakke schakels van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze zwakke punten zitten bij Den Dolder, Bosch en Duin, De Bilt en bij station Driebergen-Zeist. Ook is er aandacht voor de kwaliteit van het groen binnen de bebouwde kom.

### *2. Verleden zichtbaar maken*

Gemeente Zeist kiest ervoor om het verleden en de cultuurhistorie beter zichtbaar te maken. Dat geldt voor zowel bebouwd gebied als voor het buitengebied. Cultuurhistorie wordt daarin breed gezien; van middeleeuwse overblijfselen tot en met industrieel, militair en religieus erfgoed.

### *3. Ervaren en gebruiken*

Gemeente Zeist kiest ervoor om het recreatieve gebruik van het landschap te vergroten en de kwaliteiten van de cultuurhistorie meer te laten ervaren. Om dit te realiseren kunnen (regionale) fiets- en wandelroutes aangelegd worden, waarbij er zorg is voor de ecologische waarde.

### *4. Kracht van buurten, wijken en kernen*

Gemeente Zeist kiest ervoor de kwaliteiten en identiteit van buurten, wijken en kernen te behouden en te versterken. Dat kan door maatwerk te leveren. Behoud en versterking vinden plaats op het gebied van onder andere groen van parken en lanen, (openheid van) bebouwing, kwaliteit van openbare ruimte en speelgelegenheid. We koesteren de kenmerken van de kernen Zeist, Den Dolder en Austerlitz, Huis ter Heide en Bosch en Duin.

### *5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping*

Gemeente Zeist kiest ervoor om de kwaliteit van de leefomgeving (geluid, lucht, groen, ruimte, barrières) te verbeteren. Dit is nodig in het gebied langs de A28, waarbij de gemeente de snelweg wil overkappen, het Sanatoriumbos en landgoed en Vollenhoven wil verbinden en mogelijk 'rood' en 'groen' wil herschikken. Dit project van 'lange adem' wordt op korte termijn opgepakt, in fases onderzocht en zo mogelijk uitgevoerd.

### *6. Beter bereikbaar*

Gemeente Zeist kiest ervoor de bereikbaarheid van Zeist te verbeteren voor inwoners en bezoekers. Dat wil zij doen door het openbaar vervoer (OV) te verbeteren. De gemeente onderzoekt met het Bestuur Regio Utrecht en buurgemeenten een mogelijke tramlijn tussen Utrecht-Uithof en station Driebergen-Zeist, evenals in de richting van bedrijventerrein Dijnseburg. Voor de exacte route(s) is nog verder onderzoek nodig. Daarnaast verbetert de gemeente de knelpunten voor de bereikbaarheid met de auto. Dat geldt vooral voor de Utrechtseweg. Het fietsnetwerk wordt daar waar nodig verbeterd.

### *7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop*

Gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Evenzo geldt dat voor transformatie van gebouwen. Dat houdt dus maatwerk in. Het aantal woningen volgt op de keuze voor kwaliteit. Als het nodig is voor integrale kwaliteitsverbetering van een gebied kiest de gemeente ervoor bebouwing te ruilen tegen groene gebieden en andersom. Ook wil zij de doorstroming op de woningmarkt stimuleren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomensgroepen.

### *8. Centrum aantrekkelijk*

Gemeente Zeist kiest ervoor het centrum Zeist te verbeteren. Ook nadat alle huidige projecten in het Zeister kerngebied zijn voltooid blijft de gemeente investeren in het centrum. Vooral de noordkant van het centrum krijgt daarbij aandacht.

### *9. Economisch gezond en duurzaam*

Gemeente Zeist kiest ervoor het duurzaam profiel van de gemeente uit te bouwen. Daarbij maakt zij ruimte voor de ontwikkeling van zorgvoorzieningen. Zij wil duurzamen door bedrijventerreinen te bundelen en ruimte te bieden aan lokale bedrijven. Gemeente Zeist kiest voor een gemengde economische structuur waarvan kantoren een onderdeel zijn.

### *10. Van visie naar uitvoering*

Gemeente Zeist kiest voor een ambitieuze werkwijze met een actieve regie door de gemeente. Zij stuurt zelf of faciliteert marktpartijen. De gemeente geeft daarvoor duidelijke (kwalitatieve en kwantitatieve) randvoorwaarden. De gemeente maakt visies voor deelgebieden en stelt daarvoor ruimtelijke kaders op. De gemeente stelt een Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds in, zodat projecten gerealiseerd worden. De gelden voor dit fonds komen uit overeenkomsten met grondeigenaren en door verevening van opbrengsten en tekorten uit projecten. Gemeente Zeist kiest voor het vroegtijdig betrekken van burgers en maatschappelijke organisaties bij het maken van beleid, planvorming en de uitvoering ('interactieve planvorming') binnen duidelijke randvoorwaarden, procedures en procesgang.

### **Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)<sup>7</sup>**

In 2001 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) voor de gemeente Zeist uitgewerkt. Het GVVP is een strategisch beleidskader op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. Het GVVP heeft een looptijd van 10 jaar. Op dit moment is een actualisatie van het beleid in voorbereiding. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu (natuur, landschap, ecologie, geluid en lucht)

---

<sup>7</sup> Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zeist, Gemeente Zeist/Samhoud Traffic en Transport, 27-03-2001

en is de hoofdstructuur voor Zeist vastgelegd. Op grond hiervan geldt als uitgangspunt:

- het ontmoedigen van het doorgaande verkeer door Zeist middels geleiding via een stelsel van hoofdwegen rond Zeist;
- het verdelen van het verkeer van en naar Zeist via het stelsel van hoofdwegen rond en in Zeist;
- het weren van doorgaand verkeer door de woonwijken door geleiding van het verkeer via het stelsel van hoofdwegen rond en in Zeist en waar nodig door het treffen van fysieke maatregelen en/of verkeerscirculatieplannen;
- het verbeteren van onder meer de verkeersveiligheid het bevorderen van gebruik van openbaar vervoer en fiets.

### **Leefbaarheid in de bossen, dorpsplan Austerlitz<sup>8</sup>**

In de periode 2007 / 2008 is in Austerlitz een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek leverde een visie op voor de toekomst van het dorp. Austerlitz wil een compleet dorp zijn met een beperkte groei tot maximaal 2.000 inwoners. De bouw van woningen is nodig om de huidige voorzieningen in stand te houden en waar mogelijk uit te breiden. Daarnaast zorgt nieuwbouw ervoor dat huidige inwoners kunnen doorstromen naar een andere woning binnen het dorp.

Samen met Austerlitz Belang en woningbouwverenigingen de Seyster Veste en de Combinatie heeft de gemeente het leefbaarheidsonderzoek uitgewerkt in een Dorpsplan Austerlitz op hoofdlijnen 2011-2025.

In het kort komt het plan erop neer dat er gefaseerd over 15 jaar 137 nieuwe woningen worden gebouwd in Austerlitz. In het centrum 35 woningen en aan de noordrand (Franse Veld) 102 woningen. Onderdeel van het plan is de bouw van een nieuwe (brede) school op de locatie van de huidige school. Onderdeel van de nieuw te bouwen woningen is een kleinschalige woonvoorziening met zorg voor ouderen en andere specifieke groepen. Verkeer en openbare ruimte zijn aandachtspunten bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

De gemeenteraad van Zeist heeft in haar vergadering van 31 mei 2011 unaniem ingestemd met het dorpsontwikkelingsplan. Dit is het einddocument van de initiatiefase waarin de uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek zijn vertaald naar kaders en een voorlopige uitwerking. De voorlopige conclusie van de verkenning die is uitgevoerd naar nieuwbouw, brede schoolontwikkeling en zorg, verkeer en openbare ruimte heeft geleid tot een voorlopig haalbaar plan.

Dit besluit is het startsein voor de volgende fase. Momenteel wordt het dorpsontwikkelingsplan met nader onderzoek aangescherpt en verdiept in een transparant en gezamenlijk traject met woningbouwvereniging De Combinatie. Deze vervolg-

---

<sup>8</sup> Leefbaarheid in de bossen, Dorpsplan Austerlitz, Laaglan Advies, 30 januari 2008

stap is nodig om definitief te kunnen zeggen dat het een haalbaar plan is. Het streven is om in 2014 de eerste huizen te bouwen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw aan de noordzijde van Austerlitz (nog) niet mogelijk. Gelet op de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt ten aanzien van kostenverhaal en sturing van woningbouw, heeft de gemeente Zeist er voor gekozen om ten aanzien van de woningbouw een aparte bestemmingsplanprocedure te volgen. Van belang hierbij is, dat de planvorming ten aanzien van deze woningbouw nog in de beginfase verkeert, zodat het thans nog niet mogelijk om de woningbouw op een verantwoorde wijze in dit bestemmingsplan mee te nemen.

De terreinen aan de noordzijde van Austerlitz worden dan ook conform het huidige gebruik bestemd.

### **Welstandsbeleid**

De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Deze nota is in de kern gelijk aan de ingetrokken Welstandsnota 2008. De vaststelling van de Welstandsnota 2010 houdt verband met de inwerkingtreding van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De nieuwe nota bevat aanpassingen van technisch-juridisch aard, die voortvloeien uit de Wabo, maar in essentie verandert er vrijwel niets.

De welstandsnota biedt het kader voor de toetsing van een bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand. In de nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten worden –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald in de (bouw)voorschriften van het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Vanuit welstand is het mogelijk kwalitatieve eisen (bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning) aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt (bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte). Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een vergunningaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opge-

nomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.





## 4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

### 4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen

#### Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Zeist hecht aan haar monumentale panden. Deze dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. Op de gemeentelijke website zijn de volgende lijsten beschikbaar: de gemeentelijke monumentenlijst, de gemeentelijke monumentale structuren in de gemeente Zeist en de van rijkswege beschermde monumentale structuren en beschermde dorpsgezichten.

Binnen het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten voor:

Adres	Omschrijving
Laan van Beek en Royen 45	Villa Pavia

In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Adres	Omschrijving
Dorpsplein 10	Herenhuis
Gramserweg ong.	Waterpomp
Gramserweg 2	Woonhuis
Krakelingweg 25	Landhuis
Laan Beek van Royen 46	Huidige boskapel, in oorsprong het koetshuis
Oude Postweg 80	Begraafplaats
Prins Bernhardlaan 1	Boswachterswoning
Schoolweg 81	Woonhuis
Weideweg 11	Woonhuis
Weideweg 44	Woonhuis
Woudenbergseweg 1	Villa
Woudenbergseweg 3	Villa
Woudenbergseweg 11	Villa
Woudenbergseweg 13A	Bisonstal
Woudenbergseweg 15	Jagerswoning
Woudenbergseweg 46B-50B	Openbare begraafplaats
Woudenbergseweg 54	Conferentieoord Woudschoten
Woudenbergseweg 68-70	Kerkgebouw

In onderhavig bestemmingsplan is aan de gemeentelijke en rijksmonumenten een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft.

Naast bovengenoemd monument verdient ook de woning de Keijenberg (Weideweg 24 in Austerlitz) een vermelding.

## 4.2 Cultuurhistorische structuren

De cultuurhistorische kaart van de provincie Utrecht laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De cultuurhistorische atlas brengt de volgende cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld:

- infrastructuur
- grondgebruik
- nederzetting
- archeologie
- objecten

In het plangebied liggen de volgende monumentale structuren:

- Laan van Beek en Royen (zichtlaan op de buitenplaats Beek en Royen aan de Dorpsstraat);
- Laan van Beek en Royen bij 45 (historische tuin- en parkaanleg buitenplaats 'Pavia');
- Het Zeisterbos, begrensd door de Krakelingweg in het oosten, de tuinen langs de Prof. Lorentzlaan in het noorden en de bebouwing langs Charlotte de Bourbonlaan, het Padvinderslaantje en de plangrens langs Prinses Irenelaan in het zuiden;
- Dorpsplein Austerlitz (rechthoekig dorpsplein met waterpomp en bomen);
- Oude Postweg 80 (de begraafplaats van Austerlitz);
- Woudenbergseweg (laanstructuur);
- Woudenbergseweg bij 46b-50b (Algemene begraafplaats);
- Prins Bernhardlaan bij 1 (karakteristieke situering boswachterswoning).

Voor wijzigingen op deze terreinen is een omgevingsvergunning nodig. Het gemeentelijk beleid is er echter op gericht om de gemeentelijke monumentale structuren van de monumentenlijst te schrappen en als cultuurhistorische attentiegebieden in het bestemmingsplan op te nemen. In het bestemmingsplan Austerlitz / Zeisterbossen zijn deze gebieden niet langer als monumentale structuren maar krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie en worden beschermd via een vergunningstelsel. Een aanvraag binnen een dergelijk gebied zal ter advisering aan de gemeentelijke monumentencommissie worden voorgelegd. De gebieden worden als monumentale structuren van de gemeentelijke monumentenlijst afgevoerd. De dubbelbestemming (cultuurhistorie) biedt in het bestemmingsplan afdoende bescherming.

### 4.3 Archeologie

De gemeente Zeist heeft voor haar grondgebied een Kaart Archeologische verwachtingswaarde op laten stellen.

Er komen in het plangebied een aantal zones voor met verschillende archeologische waarden dan wel verwachtingen.

- **Gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting.** Deze gebieden moeten nader onderzocht worden op archeologische waarde en zijn op de plankaart aangeduid met de dubbelbestemming archeologische verwachtingswaarde.
- **Gebieden met een lage archeologische verwachting.** Op basis van de ligging van deze gebieden ten opzichte van bekende of veronderstelde mogelijke bewoningzones worden hier geen archeologische resten verwacht, of (als ze er zijn geweest) zijn ze door vergravingen en bouwactiviteiten verloren gegaan. Gezien de lage trefkans op bewoningssporen gelden voor deze zones op basis van de Erfgoedverordening Zeist 2010 alleen onderzoeksverplichtingen voor terreinen groter dan 10 hectare.
- **Verstoorde gebieden.** De bodem van deze gebieden is in het verleden ernstig verstoord of al eerder opgegraven, daarom geen archeologisch relevante sporen meer te verwachten. Aan deze gebieden worden geen nadere eisen gesteld wat betreft archeologisch onderzoek.
- **AMK terreinen.** De als zodanig op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart aangegeven terreinen (niet wettelijk beschermd), waar archeologische waarden door onderzoek en/of in combinatie met andere bronnen zijn aangetoond.

Grote gedeelten van het plangebied, waaronder de kern Austerlitz, zijn op de archeologische beleidsadvieskaart aangeduid als gebied dat in belangrijke mate archeologisch kansrijk is. Ook liggen er binnen het plangebied verschillende AMK terreinen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de daartoe aangewezen gebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie hoog (voor de AMK terreinen en de gebieden met een hoge verwachtingswaarde) en middelhoog (voor de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde). De gebieden met een lage verwachtingswaarde hebben geen dubbelbestemming.



Een ook nationaal gezien belangrijk (cultuur)historisch relict is het kampement van het Franse Leger rondom Austerlitz. De Franse generaal Marmont bouwde er een groot kampement voor zijn soldaten<sup>9</sup>. Het leger had aanvankelijk in de stad Utrecht zijn tenten opgeslagen. De generaal was zeer ontevreden over de huisvesting van zijn soldaten. Hij ging daarom op zoek naar een alternatief en nam een flink stuk grond tussen Zeist en Driebergen in beslag, bouwde er een groot kampement waardoor niet alleen zijn soldaten weer onder elkaar waren, maar er bovendien ruimte genoeg was om legeroefeningen te houden, ter voorbereiding van de invasie van Engeland. Op dit droge stuk heide, dat door zijn soldaten en vele daartoe ingehuurdde arbeiders werd geëgaliseerd, was nauwelijks water te vinden. Marmont liet putten slaan die soms meer dan tien meter diep waren. De beroemdste nalatenschap van dit Franse legerkamp is uiteraard de Piramide van Austerlitz, genoemd naar een van de overwinningen van Napoleon. Nadat de Franse troepen Austerlitz verlieten, zag het er somber uit, ondanks het feit dat er op die plek zelfs een stad gepland werd. Het in stand houden van het kamp werd echter te duur: openbare verkoping van wat er nog stond volgde. De plek heeft dan ook een grote cultuurhistorische waarde.

Kort na de aanleg van Slot Zeist (1677-1687) liet omstreeks 1730 de Utrechtse burgemeester Hendrik Verbeek zijn buitenplaats Beek en Royen aanleggen. Als zichtlaan voor zijn huis benutte hij een diagonale as van slot Zeist, gericht op de Leusdense kerktoren: de huidige Laan van Beek en Royen en Woudenbergse Weg. Deze as kreeg halverwege weer diagonaallijnen in de vorm van een ganzenvoet: een zichtlaan op de Amersfoortse toren (Laantje zonder Eind) en aan de andere kant een vergraven beekpartij. Samen met het Slotcomplex werd dit park, het latere Zeisterbos, afgesloten door de Krakelingweg. Van deze buitenplaats Beek en Royen werd in 1824 de buitenplaats Hoog beek en Royen afgesplitst. Na een herverkaveling in circa 1855 werd de buitenplaats Pavia van de buitenplaats Hoog Beek en Royen afgesplitst.

Om de verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgravingen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden en is mogelijk wel archeologische begeleiding bij de ruimtelijke ingreep aangewezen.

---

<sup>9</sup> Bron: Rutger Loenen, Austerlitz (1804-1811). Piramide, Frans-BataafsKamp en Dorp



## 5. GROEN EN ECOLOGIE

### 5.1 Groenstructuur

Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit grote bosgebieden, afgewisseld met grote buitenplaatsen. Het groen dient kwalitatief te worden versterkt mede door het aanleggen van ecologische verbindingzones tussen de natuurgebieden.

De kern Austerlitz ligt temidden van de boscomplexen en heeft daardoor een zeer groen karakter. Omdat de omvang van het dorp beperkt is, de bosrand massief is en vanwege het ontbreken van hoogbouw is het groene karakter vrijwel overal te ervaren. Binnen de kern zorgen voorts de bomenrijen langs de oude routes en de privé-tuinen voor de verdere versterking van het groene karakter.

De gemeente Zeist heeft een Groenstructuurplan opgesteld. Dit plan schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het heeft een looptijd van 10 jaar. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen.

In het Groenstructuurplan is een aparte beschrijving van Austerlitz opgenomen. Deze beschrijving luidt als volgt.

Austerlitz ligt midden in het bos op de Utrechtse Heuvelrug. De bebouwde kom voegt zich op een natuurlijke manier in het bestaande bosgebied. Het kerngebied is opgebouwd rond 2 centrale assen: Het Dorpsplein met in het verlengde de Schoolweg en de Oude Postweg.

De Oude Postweg vervult binnen Austerlitz de functie van een dorpsstraat. De weg wordt hier aan beide zijden geflankeerd door lage bebouwing met voortuinen. De beplanting gaat van beuken over naar zuileiken.

Het Dorpsplein en de Schoolweg kenmerken zich vanuit de historie door een formeel beeld. Leilindes op rij aan weerszijden van het Dorpsplein en de monumentale bomenrijen van beuk en linde langs de Schoolweg geven ook vandaag de dag nog een monumentale uitstraling aan het centrum van Austerlitz. In zijn geheel vormt de opeenvolging van het Dorpsplein en de Schoolweg een sfeervolle overgang naar het buitengebied. Op de overgang van het Dorpsplein naar de Schoolweg bevindt zich de centrale speelgelegenheid van Austerlitz. Het vormt een mooie gebruikruimte zonder het monumentale beeld te verstoren.

In de zijstraten is weinig groen aanwezig. De bebouwing is hier dicht opeen gebouwd en heeft slechts kleine voortuinen en achterterreinen. Het bos is vrijwel overal voelbaar aanwezig. Het bos heeft voor Austerlitz de functie van buurtgroen. Het biedt ruimte voor verblijf en wandelingen. Voor kinderen is het een belangrijk speelterrein. In Austerlitz zijn geen parken of plantsoenen, zij het dat de Schoolweg wel als zodanig gebruikt wordt.

De doelstellingen voor Austerlitz voor wat betreft groen betreffen het bewaren van het karakter van Austerlitz als 'nederzetting in een woud' met als streefbeeld een kern met rafelige bebouwingsrand (geen afgerond compact kerngebied). Een andere doelstelling is het optimaal benutten van de kwaliteit van de bosrijke omgeving door het zichtbaar laten zijn van de bosranden waarbij het straatbeeld terughoudend is ten opzichte van bosranden. Tot slot de doelstelling om de bosassen te koesteren als monument en als ruimtelijke verbinding te handhaven tussen kern- en buitengebied en de doelstelling om historische lijnen prominent te houden.

Bij de doelstellingen horen een aantal maatregelen. Voor het beheerbeeld wordt uitgegaan van de principes strak en eenvoudig en een duidelijk contrast met bosrand. De historische beplanting moet voor lange termijn veiliggesteld worden. Bij nieuwe aanplant moet de lijnvorming en regelmaat (in bomenafstand) in stand gehouden worden. Voor het bos geldt het uitgangspunt herstel van de continue bosrand. Onderbrekingen in bosrand moeten voorkomen worden door nieuwe aanplant en regelmatig onderhoud. Dit in overleg met Staatsbosbeheer en het Utrechts Landschap, als eigenaar van de omliggende bossen. Ten aanzien van de beplanting in woonstraten moet het informele en verzorgde karakter behouden worden.

## 5.2 Flora en fauna

### Algemeen

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. In de Nota Ruimte zijn gebieden aangewezen die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

In april 2002 is de *Flora- en faunawet* in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te verkrijgen in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels,



reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten.

Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende planten en dieren de Zorgplicht. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

Tegen deze achtergrond worden de nieuwe ontwikkelingen beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke omgeving.

#### **Toepassing op het voorliggende bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Austerlitz / Zeisterbossen bevat 1 nieuwe ontwikkeling, de uitbreiding van Camping De Krakeling.

De bescherming van de EHS (groene contour) vindt plaats via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op de uitbreiding van de camping is artikel 6.2.3. van toepassing. In paragraaf 3.4.2. van deze toelichting is reeds aangegeven dat voldaan wordt aan de voorwaarden die in dit artikel gesteld worden aan het toestaan van uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen.

In het kader van het ecologisch onderzoek 'Uitbreidingslocatie Camping De Krakeling'<sup>10</sup> is onderzoek gedaan naar de flora en fauna. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- In het gebied zijn tijdens het veldbezoek 102 plantensoorten, 2 soorten zoogdieren, 28 vogelsoorten, 1 soort reptiel, 6 soorten dagvlinders, 5 soorten waterjuffers en libellen en 5 soorten sprinkhanen vastgesteld.
- Daarvan zijn 25 soorten beschermd. 1 plantensoort, 2 soorten zoogdieren, 21 broedvogelsoorten en 1 soort reptiel. Van deze soorten genieten eekhoorn, vogels en zandhagedis een striktere bescherming.
- Er zijn in het plangebied geen bomen met holten gevonden die jaarrond als verblijfplaats voor vleermuizen of vogels kunnen dienen. De bomen in het terrein zijn veelal nog niet dik en oud genoeg voor dergelijke holten.

---

<sup>10</sup> augustus 2006, Van den Bijtel ecologisch onderzoek, als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

- Realisatie van de plannen zal voor de eekhoorn naar verwachting niet leiden tot handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet, aangezien van deze soort op het terrein tijdens het veldbezoek geen nesten zijn aangetroffen. Realisatie van de plannen zal voor de zandhagedis naar verwachting evenmin leiden tot handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet, aangezien de habitat van deze soort – de wal aan de noordwestzijde van het ven – door de plannen niet zal worden aangetast.
- Voor vogels kunnen handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora en Faunawet worden vermeden door kap- en rooiwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen, dus in de periode 15 juli tot 1 maart. Indien enige beperkingen met betrekking tot de timing van het uitvoeren van de werkzaamheden in acht worden genomen, zal realisatie van de plannen naar verwachting niet leiden tot handelingen die strijdig zijn met de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet en is een ontheffing derhalve niet vereist.

#### *Verlenging van de linksaffer afrit A28*

Zoals eerder is aangegeven, moet de linksaffer afrit A28 iets verlengd worden. Ten behoeve van deze verlenging is een Natuuronderzoek<sup>11</sup> uitgevoerd, welke als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De conclusie van het onderzoek is dat in de kenmerken van de EHS, in dit geval het voorkomen van heide en reptielen, door de ingreep niet significant wordt aangetast ervan uitgaande dat met zorg gewerkt wordt en indien er heide van goede kwaliteit tussen de op- en afrit blijft.

Voor het bedreigen van de zandhagedis en de hazelworm is ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Hoewel de ontheffing thans nog niet verkregen is, mag verwacht worden dat deze ontheffing verkregen wordt, op basis van de mitigerende maatregelen als beschreven in het natuuronderzoek en een goed werkprotocol. Hierin is derhalve geen belemmering gelegen voor het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan.

---

<sup>11</sup> 'Natuuronderzoek afritten A28 Zeist Zuid', 23 september 2011, Zoon bureau voor ecologie

## 6. WATER

### 6.1 Inleiding

Water is een belangrijk element in de ruimtelijke ordening. De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht, en is dan ook een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. De watertoets is geen toets achteraf, maar een *proces* waarbij het waterschap direct betrokken dient te worden.

De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemers nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen en/ of ingrepen.

De watertoets vindt haar uitwerking in de waterparagraaf. In deze waterparagraaf wordt ingegaan op:

- Het relevante beleid op het gebied van waterbeheer;
- De samenwerking met de waterbeheerder(s);
- De kenmerken van het watersysteem in de huidige situatie;
- Water in relatie met de voorziene ontwikkelingen.

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is de beheerder van het oppervlaktewater in het plangebied. Het gaat hierbij om zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. Tevens is het hoogheemraadschap beheerder van een tweetal rioolgemalen in het plangebied, te weten rioolgemaal Oud Londen en rioolgemaal Austerlitz.

Daarnaast geldt de provincie Utrecht als beheerder van het grondwater in het plangebied. Dit mondt uit in beleid en regelgeving ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden, ten behoeve van de drinkwaterwinning.

### 6.2 Water

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

## 6.2.1 Beleid

### Nationaal beleid

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Op provinciaal en gemeentelijk niveau zijn dit de Provinciale Milieuverordening (PMV) / Grondwaterbeschermingsgebieden, het Provinciaal Waterplan 'Richting robuust' (Provincie Utrecht), de Waterstructuurvisie Stichtse Rijnlanden 'Water voorop', het watergebiedsplan Groenraven-Oost en Maartensdijk en het Waterplan Zeist.

Er wordt gestreefd naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

### Provinciale Milieuverordening (PMV)/ Grondwaterbeschermingsgebieden

Als beheerder van het grondwater is de provincie Utrecht verantwoordelijk voor beleid en regelgeving op gebied van grondwaterbescherming. Rondom waterwinlocaties (ten behoeve van de drinkwatervoorziening), geldt op basis van de Provinciale Milieuverordening een gebiedsbescherming. Hiertoe zijn zogenaamde waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden vastgelegd. Binnen (zeer) kwetsbare grondwaterbeschermingsgebieden gelden de regels in het Besluit verhardingen en gebouwen. Parkeerterreinen en wegen binnen én buiten de bebouwde kom moeten verhard zijn met vloeistofkerend materiaal. Ook moeten ze afwaterend liggen. Binnen de bebouwde kom moet afstromend hemelwater naar het riool worden afgevoerd. Dit geldt zowel voor bestaande als nieuwe gebouwen. Afkoppeling van de riolering is alleen toegestaan als er geen verontreinigingen in de bodem komen. Is het risico op verontreiniging wél aanwezig dan moeten extra voorzieningen worden getroffen

### **Provinciaal waterplan 2010-2015 'Richting Robuust'**

Het provinciaal waterplan 'Richting Robuust' stelt dat er op de kortere termijn actie is geboden voor het veiligstellen van kwaliteiten en voor het bieden van zekerheid aan de burger. Voor verscheidene thema's in het waterbeheer liggen doelen vast in wetgeving en is de provincie partij in bestuurlijke akkoorden en convenanten, waarin afspraken zijn gemaakt over doelen en maatregelen. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit en -kwaliteit, het veiligstellen van watergebonden natuurwaarden en om gebruik en beleving van water. Een groot deel van deze doelen zal in de beleidsperiode 2010-2015 worden gerealiseerd. Het beleid van de provincie Utrecht om deze doelen te realiseren is opgenomen in het provinciaal waterplan. Speerpunten van dit beleid zijn:

- Preventie van overstromingen;
- Gevolgenbeperking van overstromingen;
- Rampenbeheersing bij overstromingen;
- Schoon oppervlaktewater;
- Water voor natuur;
- Voldoende grondwater;
- Schoon grondwater;
- 'Mooier' water;
- Zwemwater;
- Vaarwater.

Deze thema's zijn ook op langere termijn nog belangrijke aandachtspunten. Door de inzet op de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen streeft de provincie er tevens naar, dat op termijn specifiek normgericht beleid minder nodig zal zijn.

Het waterbeleid van de provincie gaat uit van het vertrekpunt, dat de provincie en haar waterpartners op waterbeheergebied complementair zijn aan elkaar. Deze complementariteit betekent voor de provincie dat zij zich concentreert op:

- Kaders stellen. De provincie stelt in haar strategisch waterbeleid doelen, kaders en normen en houdt toezicht op de uitvoering door de waterschappen. Voor de beoordeling van gemeentelijke rioleringsplannen hanteert de provincie een toetsingskader.
- Afstemming met andere beleidsvelden. Op provinciaal niveau vindt de afstemming en integratie van verschillende beleidskaders plaats. Ook stimulering van de wateropgaven vanuit andere beleidsvelden (RO, natuur, landelijk gebied, milieu) is erg belangrijk om tot een voortvarende en effectieve uitvoering van watermaatregelen te komen. Als algemene overheid heeft de provincie andere instrumenten tot haar beschikking dan het waterschap, onder meer op het vlak van de ruimtelijke ordening. In de samenwerking met de waterbeheerder betekent dit, dat een breder palet aan oplossingsmogelijkheden beschikbaar is voor problemen rondom het waterbeheer.
- Stimuleren en faciliteren. De provincie stimuleert en faciliteert inspanningen van haar waterpartners om de kwaliteitsverbetering van waterbeheer, waterveilig-

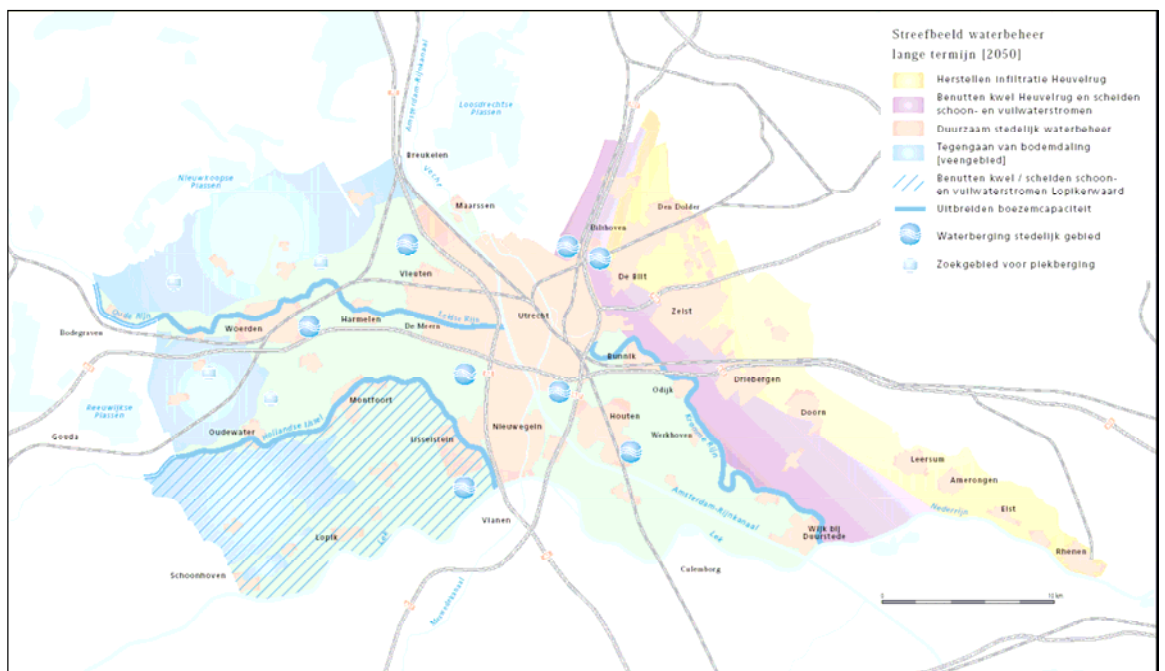
heid en watergebruik te versnellen. Daarbij wordt gelet op kostenbesparing en betere dienstverlening aan de inwoners.

- Onderzoek. De provincie richt zich meer dan andere partijen op de langetermijnstrategie (voorkomen van problemen) en op het (boven)regionale schaalniveau.
- Uitvoering. De provincie voert zelf het beleid uit voor grondwaterbescherming rondom drinkwaterwinningen en voor (provinciale) vaarwegen. Ook verleent de provincie vergunningen voor grondwateronttrekkingen (voor drinkwater, grote industriële onttrekkingen en koude-warmteopslag).

### Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

#### Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het waterschap. Deze toekomstvisie is vastgelegd op onderstaande kaart, waarin het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050) is weergegeven.



Figuur : Waterstructuurvisie: Streefbeeld waterbeheer lange termijn (2050)

Het plangebied is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug, voor dit gebied geldt het 'herstellen van infiltratie Heuvelrug' als belangrijkste streefbeeld.

### **Watergebiedsplan Groenraven-Oost en Maartensdijk**

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden staat voor een aantal opgaven voor het regionale waterbeheer. Deze opgaven zijn geworteld in het recente waterbeleid, zoals de Europese Kaderrichtlijn en het Nationaal Bestuursakkoord 21e Eeuw. Het gaat dan om het voorkomen van wateroverlast, het integraal afwegen van functies en belangen bij het waterbeheer en het realiseren van schoon water. In het voorliggende watergebiedsplan worden deze opgaven uitgewerkt voor het plangebied 'Groenraven Oost en Maartensdijk'.

Het watergebiedsplan 'Groenraven-Oost & Maartensdijk' heeft de volgende doelstellingen:

1. Vaststellen van het Gewenste Grond- en Oppervlaktewaterregime (GGOR), waarbij een afweging heeft plaatsgevonden tussen de belangen van de diverse functies
2. Toetsen van het watersysteem aan de wateroverlastnormering uit het Nationaal Bestuursakkoord water (NBW), en (zodanig) in beeld brengen van de gewenste maatregelen die nodig zijn om te voldoen aan deze normering
3. Het onderzoeken en definiëren van maatregelen die genomen moeten worden om de waterhuishouding zo goed mogelijk af te stemmen op de wensen van de diverse functies in het gebied. Het gaat hierbij zowel om waterkwantiteits- als waterkwaliteitsdoelstellingen
4. Het vaststellen van een peilbesluit, evenals een inrichtingsplan en monitoringsplan. Een groot deel van het gebied 'Groenraven Oost en Maartensdijk' bestaat uit verspreid liggende natuur gebieden. Daarnaast is een groot deel van de grond in gebruik als grasland en stedelijk gebied. In veel minder mindere mate komt ook fruitteelt voor. Het watergebiedsplan is in samenwerking met de streek, mede-overheden en belangenorganisaties opgesteld. Voor het plan is een begeleidingsgroep opgesteld die fungeerde als denktank en adviseur van het waterschap. Verder zijn gebiedsavonden gehouden en zijn veldbezoeken afgelegd. Ook is de streek geïnformeerd door nieuwsbrieven.

#### *Knelpunten*

In het plangebied liggen veel verdroogde natuurgebieden. Met name in de overgangszone van de Utrechtse heuvelrug naar de lager gelegen delen is sprake van een onvoldoende waterkwaliteit, een verminderde aanvoer van kwelwater en/of te lage grondwaterstanden, waardoor de natuur is verdroogd. Dit is het grootste knelpunt in het gebied. Daarnaast voldoet in grote delen van het plangebied de waterkwaliteit niet en zijn er barrières voor wat betreft vismigratie. In de hogere, zandige delen van het gebied is sprake van lage grondwaterstanden, omdat het water hier snel wegzakt en er in veel gevallen geen wateraanvoer mogelijk is. Op sommige locaties is, uitgaande van de normering in het Nationaal Bestuursakkoord Water, sprake van wateroverlast (Bunnik, De Bilt, ten oosten van Maartensdijk). Ook is de dimensionering van het watersysteem in het zuid-westelijk deel erg krap in periodes dat hier nachtvorstbestrijding ten bate van de fruitteelt plaatsvindt.

### *Oplossingen: peilbesluit en maatregelen*

In het *peilbesluit* legt het waterschap de oppervlaktewaterpeilen vast die binnen een gebied worden ingesteld. Hiermee wordt aan de belanghebbenden duidelijkheid en zekerheid geboden ten aanzien van het te voeren waterbeheer. Op dit moment kent alleen het deelgebied Maartensdijk zo'n formeel peilbesluit.

Het peilbesluit is in drie delen gesplitst:

- Peilbesluit Maartensdijk;
- Peilbesluit Groenraven-Oost, noordelijk deel;
- Peilbesluit Groenraven-Oost, zuidelijk deel.

Het onderhavige plangebied is gelegen in Groenraven-Oost, noordelijk deel. In gebieden met een natuurfunctie wordt veelal een flexibel peilbeheer gehanteerd, gericht op het vasthouden van gebiedseigen water. Het genoemde bovenpeil vormt het streefpeil voor deze gebieden, in droge perioden kan het waterpeil wegzakken en kan sprake zijn van droogval van watergangen. Dit heeft geen nadelige consequenties voor omliggende gebieden. In veel van deze gebieden vindt geen wateraanvoer plaats zodat inlaat van gebiedsvreemd water wordt voorkomen. De peilen in de overige gebieden zijn vergelijkbaar met de praktijkpeilen die in de afgelopen jaren zijn aangehouden. Hierbij is rekening gehouden met de maaiveldhoogten en daarmee de drooglegging per peilgebied. In het landelijke gebied wordt een vast zomer- en winterpeil ingesteld. In de stedelijke gebieden wordt een vast peil gehanteerd.

Het *maatregelenpakket* bestaat, in hoofdlijnen uit:

- Verbeteren watervoorziening t.b.v. natuurgebieden;
- Verbeteren watervoorziening ten tijde van nachtvorstbestrijding;
- Verbeteren watervoorziening ten tijde van droogte;
- Oplossen van wateroverlastproblemen;
- Verbeteren waterkwaliteit en ecologie;
- Verbeteren watersysteem.

### *Waterplan Zeist*

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

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



sanering van verontreinigingen. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt.

Desalniettemin blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing, hetgeen noodzakelijk is om waterkwaliteitsproblemen (zoals algenbloei, overmatige kroesgroei en stank) te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit water van buitenaf wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. Voor het oppervlaktewater in laag Zeist wordt gestreefd naar een systeem waarin stedelijk en landelijk gebied worden ontvlochten.

De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud. Direct na overstortgebeurtenissen is het wenselijk dat het vuile water versneld wordt afgevoerd. Voor de verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit wordt het effluent van de rwzi's meer gezuiverd door de realisatie van een extra zuiveringstrap, zodat het voldoet aan de MTR voor P (fosfor) en mogelijk voor N (stikstof). Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de toestroom van schoon water in de riolering te minimaliseren. Het beheer en onderhoud wordt integraal opgepakt en afgestemd tussen de betrokken partijen. Hierdoor wordt het beheer effectiever en efficiënter gevoerd.

### 6.2.1 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is zo'n 150.000 jaar geleden ontstaan, in de voorlaatste ijstijd. Vóór die tijd stroomden Rijn en Maas verder naar het noorden dan tegenwoordig en hadden daar dikke lagen zand en grind afgezet. In de voorlaatste ijstijd was het noordelijk deel van Nederland bedekt met gletsjers, die het afgezette zand en grind opstuwden en daardoor stuwwallen vormden, zoals de Utrechtse Heuvelrug.

#### *Bodem en grondwater*

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden. In het gehele plangebied geldt Grondwatertrap (GT) VII. Dit houdt in dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 80 tot 140 centimeter, en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand meer dan 120 centimeter beneden maaiveld bedraagt.

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### *Riolering*

De kern Austerlitz is volledig voorzien van een gemengd rioolstelsel. In het buitengebied is drukriolering aanwezig. Verhardingen buiten de kern zijn daarom niet

aangesloten op de riolering. Afvloeiend hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

#### *Het plangebied en de "Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug"*

Het gehele plangebied bevindt zich in het gebied waarover de provincie Utrecht de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug heeft opgesteld. De zuidwestzijde bevindt zich in zone C van de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. Dit zijn de lage dekzandgebieden aan de randen van de Utrechtse Heuvelrug en heeft ondiepe grondwaterstanden (tussen 0 en 4 meter onder maaiveld) en een wisselend percentage organische stof, dat laag is. Voor deze zone geldt bij voorkeur een verbetering of standstill principe: geen functiewijzigingen, behalve een wijziging naar de categorie natuur.

Het centrale gedeelte bevindt zich in zone B van de grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. Dit betreft de overgang tussen de randzone en de hoge gestuwde centrale delen. Deze zone wordt gekenmerkt door matige diepe grondwaterstanden (tussen 4 en 6 meter diep) en een gering percentage organische stof in de ondergrond. Voor deze zone geldt dat alle functiewijzigingen ongewenst zijn, anders dan natuur, tenzij immissies in het grondwater goed kunnen worden voorkomen.

De noordoostzijde bevindt zich in zone A van de grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. Dit zijn de gestuwde hoger zandgronden zonder dekzanden. De zone wordt gekenmerkt door diepe grondwaterstanden (6 tot 40 meter diep) en een gering percentage organische stof in de ondergrond. Voor deze zone geldt dat alle functiewijzigingen mogelijk zijn, mits extensief en met preventieve maatregelen (ten aanzien van uitspoeling).

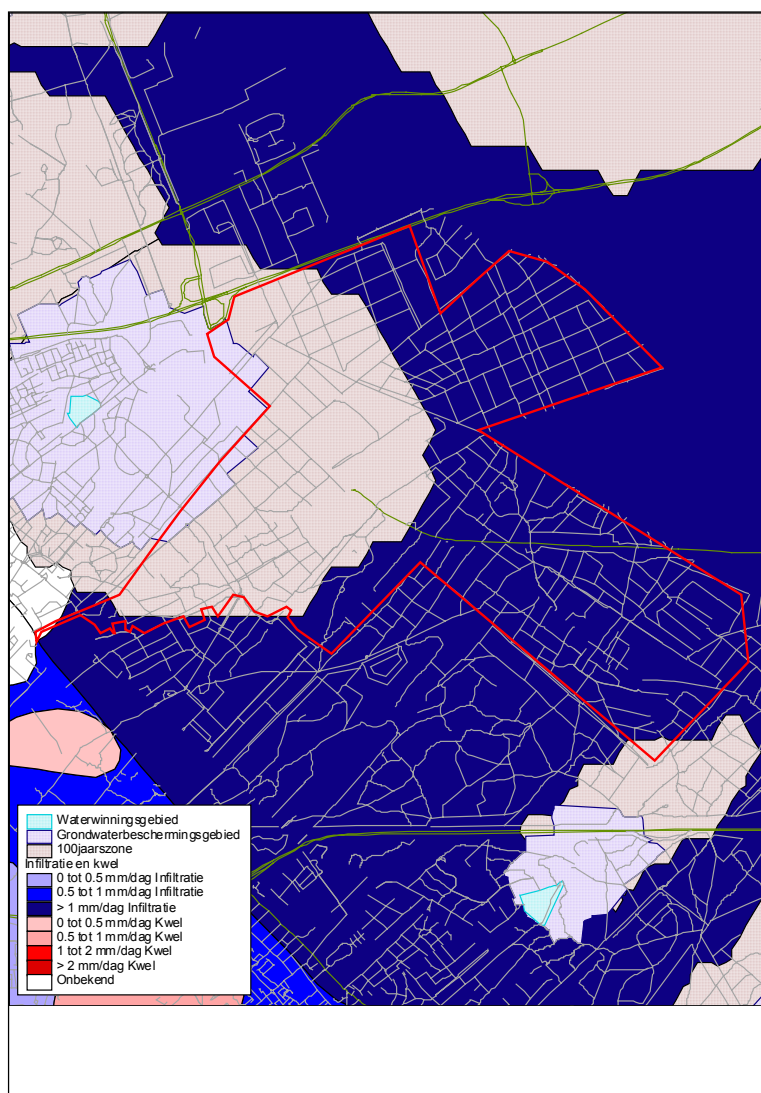
#### *Ligging in grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarsaandachtsgebied*

Het uiterst westelijk deel van het plangebied, de nieuwe Krakelingweg ligt deels in het grondwaterbeschermingsgebied Zeist en valt binnen het grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone) van de drinkwaterwinning Zeist. Deze waterwinning wordt beschouwd als zeer kwetsbaar. Dit betekent dat onder andere de toepassing van Koude-Warmte-Opslag (dit geldt zowel voor "open" KWO" als "gesloten" KWO/bodemwarmtewisselaars) niet is toegestaan binnen dit deel van het plangebied. Voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen gelden aanvullende verboden bovenop de algemene regelgeving voor dit deel van het plangebied.

De westzijde van het plangebied valt binnen het 100-jaarsaandachtsgebied. Het water in dit gebied doet er 25 tot 100 jaar over om het waterwinpunt te bereiken. In deze gebieden worden door de provincie geen extra milieuregels gesteld.

Het plangebied valt niet binnen een boringsvrije zone. Op onderstaande figuur is de ligging van het grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarsaandachtszone ten opzichte van het plangebied aangegeven.

Figuur : Waterwin-, grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaars zone



**Tabel geeft een overzicht van de relevante aspecten voor de waterhuishouding in het plangebied.**

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast, maar van verdroging.
Riolering	Ja	In het plangebied wordt afhankelijk van de resultaten van de projectgroep Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug in nieuwe situaties overwogen om daken van het riool af te koppelen. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied.
Volksgesondheid	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Rekening moet worden gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit zand. Zettingen zijn nauwelijks relevant.
Overlast grondwater	Nee	De ondergrond (zandgrond) is goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie, meer dan 1 mm/dag. Het gebied is daardoor gevoelig voor verdroging. Er is geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In het plangebied en de omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig,
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied bevat ligt in het gebied dat wordt beschreven in de grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug. Er worden aanbevelingen gedaan om de grondwaterkwaliteit blijvend te beschermen.
Verdroging/Kwel	Ja	Door de hoge mate van infiltratie in het gebied is het gevoelig voor verdroging. Van kwel is geen sprake. Om verdroging zoveel mogelijk te voorkomen moet er ruimte zijn voor gebieden waar waterinfiltratie kan plaatsvinden. Afhankelijk van het advies van de projectgroep Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug zal worden overwogen om nieuw te bouwen daken af te koppelen van het riool.
Natte natuur	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Rondom het plangebied liggen natuurgebieden met ecologische waarden, maar vanwege de hoge mate van infiltratie is er geen sprake van natte natuurgebieden.

Inrichting en Beheer	Ja	In het plangebied speelt het beheer van watergangen geen rol. Rioleringswerken en openbare ruimte zijn in beheer bij de gemeente. Bij dit beheer moet verontreiniging van het grondwater worden voorkomen en de infiltratiemogelijkheden geoptimaliseerd
----------------------	----	--

### 6.2.2 Conclusies en aanbevelingen

Het plangebied ligt in een gebied dat één van de belangrijkste grondwaterlichamen betreft voor de bereiding van drinkwater. Daarnaast heeft dit waterreservoir ook een ecologische betekenis omdat de vele laaggelegen natuurgebieden aan de randen van de Heuvelrug kwelwater ontvangen dat afkomstig is uit de Heuvelrug. Dit betekent dat functiewijzigingen in dit gebied niet gewenst zijn of integraal dienen te worden afgewogen. Indien uitbreidingen noodzakelijk zijn dienen maatregelen te worden genomen ter bescherming van de grondwaterkwaliteit.

Voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit worden voor de inrichting de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het tegengaan van uitloging van zink, koper en lood om het drinkwater te beschermen tegen verontreiniging. Toepassing van deze materialen, daar waar ze in aanraking komen met water, moet worden vermeden;
- Communicatie naar bewoners, waarbij nadrukkelijk aandacht besteedt wordt aan het voorkomen van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- Voorkomen van het gebruik van impregneermiddelen, als alternatief kunnen houtproducten worden gebruikt die zijn verduurzaamd met de vacuümdrukmethode;
- Ten aanzien van onderhoud aan openbaar groen wordt aanbevolen ondergroei te wieden en/of te laten staan, minder en/of andere bestrijdingsmiddelen te gebruiken;
- Ten aanzien van onderhoud aan openbaar grijs wordt aanbevolen om alternatieve methoden te gebruiken zoals wegbranden, staalborstels en onkruidwerende verhardingen.

### 6.3 Proces watertoets

Op 26 juni 2008 is het voorontwerp bestemmingsplan door de gemeente Zeist voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Op 15 september 2008 heeft het hoogheemraadschap negatief geadviseerd over dit voorontwerp bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap acht het noodzakelijk dat het plan op een aantal inhoudelijke punten wordt aangepast. Deze opmerkingen zijn verwerkt in onderhavige waterparagraaf.



## 7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

De aanwezigheid van kavels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling.

Er liggen in het plangebied twee leidingen die beperkingen opleveren voor de inrichting en het gebruik van het plangebied. Het gaat om twee defensiepijpleidingen. De leidingen lopen vanuit de Ericaweg, onder de A28 langs de Verlengde Slotlaan in zuidoostelijke richting. De leiding loopt hierbij parallel aan de Krakelingweg, Woudenbergseweg en Austerlitzseweg (langs de gemeentegrens).

Vanuit de Austerlitzseweg loopt er een tweede leiding in noordelijke richting naar vliegbasis Soesterberg. Voor de leidingen is in het onderhavige bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. De leidingen zijn op de bestemmingsplankaart met beschermingszone opgenomen. Voor het overige bevinden zich in het plangebied geen andere kabels, leidingen en/of straalpaden die een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkelingen.





## 8. MILIEU-ASPECTEN

Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is voor onderhavig bestemmingsplan de milieuparagraaf opgesteld waarin wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten waar in het kader van het actualiseringstraject rekening mee gehouden moet worden. Ook is door de Milieudienst de ontwikkeling die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt (uitbreiding van Camping De Krakeling) getoetst.

### 8.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieu groeien de laatste jaren steeds meer naar elkaar toe. Doel hiervan is het realiseren van een zo optimaal mogelijke leefomgevingskwaliteit om zodoende een goede gezondheid van de inwoners te garanderen en het welzijn te optimaliseren. De belangrijkste kaders hiervoor zijn vastgelegd in de nationale wetgeving en het provinciale en gemeentelijke beleid.

De milieukwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde bij het ontwikkelen en toekennen van functies in het bestemmingsplan. Vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de milieukwaliteit vereist. Via onderzoek is de milieukwaliteit voor dit bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt en beoordeeld of er wordt voldaan aan de milieuwetgeving en het gemeentelijke beleid.

De relevante milieu- en omgevingsthema's in het gebied zijn: bedrijven, bodem, geluid wegverkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, duurzaam bouwen en archeologie.

In een afzonderlijke paragraaf wordt aandacht besteed aan het gebiedsgerichte beleid, zoals vastgelegd in het Milieubeleidsplan 'Milieu op de kaart '2008–2011'. Hierin is gewenste milieukwaliteit voor de verschillende deelgebieden van de gemeente beschreven.

Het bestemmingsplan Austerlitz / Zeisterbossen heeft in hoofdzaak een beheersmatig karakter, Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Uitzondering is de uitbreiding van Allurepark De Krakeling.

Bij de beschrijving van de verschillende thema's wordt ingegaan op de effecten van dit specifieke plan.

## 8.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor milieubelasting ten gevolge van bedrijven is de Wet milieubeheer van kracht en om de functies wonen en bedrijvigheid te combineren worden milieuzones aan bedrijven toegewezen. Op basis van het bestemmingsplan mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Voor geluid van bedrijven heeft Zeist lokaal beleid opgesteld. Dit is vastgelegd in de geluidsnota.

### Milieuzonering

#### Wetgevend kader

Via de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen zijn ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Dit worden ook wel milieuzones genoemd. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Concreet betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren, bijvoorbeeld via een akoestisch of geuronderzoek. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 0 en 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3: grootste afstand van 50 tot 100 meter;
- Categorie 4: grootste afstand van 200 tot 300 meter.

De geadviseerde milieuzones in het groene boekje hangen samen met gebiedskenmerken. In de VNG- handreiking wordt gewerkt met twee omgevingstypen, namelijk 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Bij een gemengd gebied zijn kleinere milieuzones van toepassing en mag de afstand van de eerstvolgende lagere categorie worden aangehouden.

## Situatie

Voor dit bestemmingsplan heeft een bedrijveninventarisatie plaatsgevonden (veld- en dossieronderzoek). Van de aanwezige bedrijven binnen het plangebied is de milieucategorie bepaald. Tevens is een beknopte beschrijving gemaakt van de bedrijfsactiviteiten, en worden voor elk bedrijf per milieuaspect de wenselijke afstanden tot woningen aangegeven. Er is uitgegaan van het type rustige woonwijk. De resultaten zijn in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1 Milieuzonering volgens het groene boekje, uitgaande van het type gemengd gebied

Naam bedrijf	Adres	SBI code	Type bedrijf	Afstand <sup>1</sup>
Van den Berg	Austerlitzseweg 9	SBI 41, 42, 42 Cat. 2	Schildersbedrijf (kleinschalig)	10 meter
Stal Schaerweyde	Ericaweg 17	SBI 931 Cat. 3.1	Manege	50 meter <sup>1</sup>
Western Manege White Socks Stables BV	Ericaweg 19	SBI 931 Cat. 3.1	Manege	50 meter
Wolter Eikelboom Bouw / Stess BV	Gramserweg 35	SBI 41, 42, 43 Cat 3.1	Bouwbedrijf	50 meter
Handelsonderneming J. Som de Cerff	Gramserweg 105	SBI 16101 Cat 3.2	Groothandel in hout en bouwbe- drijf & zagerij	100 meter
ACR-caravanservice	Gramserweg 109	SBI 451 Cat. 2	Caravanhandel	30 meter
Manege Austerlitz	Gramserweg 113	SBI 9261.2 Cat. 3.1	Manege	50 meter <sup>1</sup>
Houthandel Bos	Hubertweg 31 (1)	SBI 4673 Cat. 3.1. (b.o.> 2000m <sup>2</sup> )	Groothandel in hout- en bouwma- terialen	50 meter
Fred Prinsen Provinciaal bedrijf	Hubertweg 31 (2)	SBI 16101, 5153 Cat. 3.1 (b.o.>2000m <sup>2</sup> )	Groothandel in hout- en bouw- materialen (biel- zen) houtzagerij	100 meter
Sportcentrum (Tennis, fitness)	Krakelingweg 1	SBI 931 Cat 3.1	Sportcomplex	50 meter
Zeister Hockeyclub & golfterrein	Krakelingweg 5	SBI 931 Cat 3.1	Sportvelden	50 meter
Interserve nederland, stg & Reformatische Bijbelschool	Krakelingweg 10	SBI 8532, 854, 855 Cat. 2	School/kerkgebou w	30 meter
Manege Zeisterbos	Krakelingweg 21	SBI 931	Manege	50 meter <sup>1</sup>

b.v.		Cat. 3.1		
BMN Hagens Zeist	Krakelingweg 105	SBI 5153 Cat. 3.1 (b.o.>2000m <sup>2</sup> )	Groothandel hout- en bouwmaterialen	50 meter
KPN Telefooncentrale	Oude Postweg 4	SBI 61 Cat. 1	Telefooncentrale	10 meter
Rioolgemeaal	Oude Postweg 7	SBI 3700 cat. 2	Rioolgemeaal	30 meter
SV Austerlitz (voetbal & tennis)	Oude Postweg 31	SBI 931 Cat. 3.1	Sportvelden met verlichting	50 meter
Rioolgemeaal	Oude Postweg 82	SBI 3700 cat. 2	Rioolgemeaal	30 meter
Autohandel Rotes	Oude Postweg 195/A	SBI 451, 452, 454 Cat. 2	Autohandel	30 meter
Hoeksteen	Oude Postweg 112	SBI 9491	Kerkgebouw	30 meter
Kwaliteitsslagerij Rien Noordam	Oude Postweg 114	SBI 4722/561 Cat. 1	Slagerij/snackbar en lunchroom	10 meter
Firma Supermarkt Van Dijk	Oude Postweg 127	SBI 741 Cat. 1	Supermarkt	10 meter
Jonkvrouw, restaurant	Oude Postweg 144	SBI 561 Cat.1	Eetcafé	10 meter
MG Classic Automobile Parts	Schoolweg 14	SBI 451 Cat. 2	Garage	30 meter
Pirapoleon	Schoolweg 16	SBI 852/8531 Cat. 2	Basisschool (incl buitenschoolse opvang)	30 meter
Peuterspeelzaal De Piraatjes	Schoolweg 18	SBI 8891 Cat.	Peuterspeelzaal	30 meter
Gasdruk-regel stations	Waterlooweg ong.	SBI. 35 Cat 2	Gasdruk-regel station	30 meter
E. Kooy Provincie bevoegd gezag	Waterlooweg 2	SBI 4677 Cat. 3.2. (b.o > 1000 m <sup>2</sup> )	Autosloperij	100 meter
Gasdruk-regel station	Woudenbergseweg ong	SBI. 35 Cat 2	Gasdruk-regel stations	30 meter
Rioolgemeaal Oud Londom	Woudenbergseweg ong t.o. bedrijventer- rein Seijst	SBI 3700 cat. 2	Rioolgemeaal	30 meter
Autobedrijf Pyramide I Csillag	Woudenbergseweg 25 A	SBI 451, 452, 454 Cat. 2	Autohandel	30 meter
Fred Prinsen	Woudenbergseweg 25 B	SBI 16101, 5153 Cat. 3.1 (b.o.>2000m <sup>2</sup> )	Groothandel in hout- en bouw- materialen (biel-	100 meter

			zen) houtzagerij	
Opslagterrein.	In hoek van Woudenbergseweg/Jagerslaan	SBI 4673 Cat. 3.1	Opslagterrein (zand/stenen)	50 meter
Bisonpark/veld/ clubhuis	Woudenbergseweg 13	SBI 931 Cat 3.1	Sportvelden	50 meter
't Jagershuys	Woudenbergseweg 15	SBI 561 Cat. 1	Restaurant	10 meter
Allurepark De Kraking	Woudenbergseweg 17	SBI 553/552 Cat. 3.1	Camping	30 meter
<b>Bedrijven op bedrij- venpark Seyst</b>				
Van Veluw (vier aparte bedrijfjes)	Woudenbergseweg 19 b	SBI, 321 Cat. 2	Fabricage van munten sierraden e.d.	30 meter
Feed & Food Trading B.V.	Woudenbergseweg 19 C 2 & C3	SBI 4633 Cat 3.1	Groothandel (melkpoeder en vergelijkbare producten)	50 meter
Van Dijk	Woudenbergseweg 19 C 5	SBI 4636 Cat .2	Groothandel snoep	30 meter
Technom Tools b.v.	Woudenbergseweg 19 C 6	SBI 466 Cat. 3.2.	Groothandel in machines en pijpleidingen	50 meter
Kantoor	Woudenbergseweg 19 C 7	SBI 461 Cat. 1	Kantoor	10 meter
Oniro BV	Woudenbergseweg 19 C 10		Groothandel in meubelstoffen	
Smiths-Veglia	Woudenbergseweg 19 C 12	SBI 931 Cat 3.1	Garagebedrijf	50 meter
Stonetech B.V.	Woudenbergseweg 19 D1		Opslag	
Augias Schoonmakers	Woudenbergseweg 19 D2	SBI 747 Cat 3.1	Schoonmaakbedrijf	50 meter
Schipper Installatiebedrijf	Woudenbergseweg 19 D3	SBI41,42,42 Cat. 2	Installatiebedrijf	30 meter
Cologic B.V.	Woudenbergseweg 19 D4	SBI 259, 331 Cat. 3.1	Metaal en elektrabedrijven (ME)	50 meter
De catering Company B.V.	Woudenbergseweg 19 D5	SBI 562 Cat. 2	Cateringsbedrijf	30 meter
Van Straten Grafmonumenten BV	Woudenbergseweg 19 D6	SBI 273 Cat. 3.1	Natuursteenbewerking	50 meter
Alltimers BV	Woudenbergseweg 19	Garage	SBI 451	30 meter

	D7		Cat. 2	
A. van Wandelen	Woudenbergseweg 19 D8	SBI 9524 Cat. 1	Woning- en projectstoffering	10 meter
Villa Paletti	Woudenbergseweg 19 D9	SBI 466, 469 Cat. 2	Interieurbouw (deuren)	30 meter
Jacques Stinkens Orgelpijpenmakers B.V.	Woudenbergseweg 19 E1	SBI 259, 331 Cat. 3.1	Vervaardiging van producten van metaal	50 meter
Timmerfabriek en Interieurbouw Habé B.V.	Woudenbergseweg 19 E2	SBI 162 Cat. 3.1	Timmerbedrijf	50 meter
Pot en Sassi	Woudenbergseweg 19 E3	SBI 162 Cat. 3.1	Timmerbedrijf	50 meter
Te huur/koop	Woudenbergseweg 19 C1, 19 C4, 19 C 8 , 19 C9, 19 C13, 19 C 14, 19 D10			
Sonnehaert	Woudenbergseweg 21	SBI 871 Cat. 2	Verpleeginrichtng	30 meter
Garage Pyramide Csillag	Woudenbergseweg 25a	SBI 451 Cat. 2	Garage	30 meter
Fred Prinsen	Woudenbergseweg 25B	SBI 161o1 Cat. 3.2	Bbielzenhandel)/ Houtzagerij	100 meter
Dierentehuis Zeist	Woudenbergseweg 29	SBI 9609 Cat. 3.2	Dierentehuis	100 meter
Oosterkerk	Woudenbergseweg 44	SBI 9491 Cat. 2	Kerk	30 meter
Algemene begraafplaats Zeist	Woudenbergseweg 46	SBI 96031 Cat. 1	Begraafplaats	10 meter
Cxtrême	Woudenbergseweg 51	SBI 451 Cat. 2	Autohandel	30 meter
Oud London, hotel/restaurant	Woudenbergseweg 52	SBI 5510 Cat. 1	hotel/restaurant	10 meter
Conferentiecentrum Woudschoten	Woudenbergseweg 54	SBI 5510 Cat. 1	Conferentieoord	10 meter
KNVB, sport- en conferentiecentrum	Woudenbergseweg,56	SBI 931 Cat.3.1	Sport- en conferentiecentrum	50 meter
Beauforthuis Theater/zalenverhuur	Woudenbergseweg 68- 70	SBI 9004 Cat. 2	Theater	30 meter
Ezelsocieteit	Zwitsersekade 5	SBI 0143 Cat. 3.1	Opvang voor ezels	50 meter

Klein terrein met diverse kleine bedrijven milieucategorie 1 en 2. Tevens een smederij met een productieoppervlak < 200 m <sup>2</sup> (milieucategorie 3.1 bedrijf)	Zwitsersekade 6	Cat 1 en 2 / Cate 3.1	Diverse kleinschalige bedrijven, zoals aannemers, machineverhuur smederijen en groothandel wijnen	30 meter / 50 meter
--	-----------------	-----------------------	---	---------------------

\* Grootste afstand voor een van de thema's geur, stof, geluid en gevaar die dan maatgevend is.

Uit het dossieronderzoek is gebleken dat de volgende vijf bedrijven vergunningplichtig zijn:

- Diakonessenhuis Zeist aan de Prof. Lorentzlaan 76;
- Fred Prinsen aan de Hubertweg 31 (2);
- Dierentehuis Zeist aan de Woudenbergseweg 29;
- E. Kooy aan de Waterlooweg 2.

De volgende vier bedrijven vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer:

- Manege Austerlitz aan de Gramserweg 113;
- Stal Schaerwyde aan de Ericaweg 17;
- Manege Zeisterbos bijvoorbeeld aan de Krakelingweg 21;
- Ezelsocieteit aan de Zwitsersekade 5.

Bij deze bedrijven moeten de milieucontouren worden gehanteerd zoals in het Besluit landbouw milieubeheer is genoemd. Men dient een afstand van minimaal 100 meter tot woningen van derden in de bebouwde kom aan te houden en 50 meter tot woningen van derden buiten de bebouwde kom. Deze afstand moet vanaf de rand van het bouwblok worden gemeten.

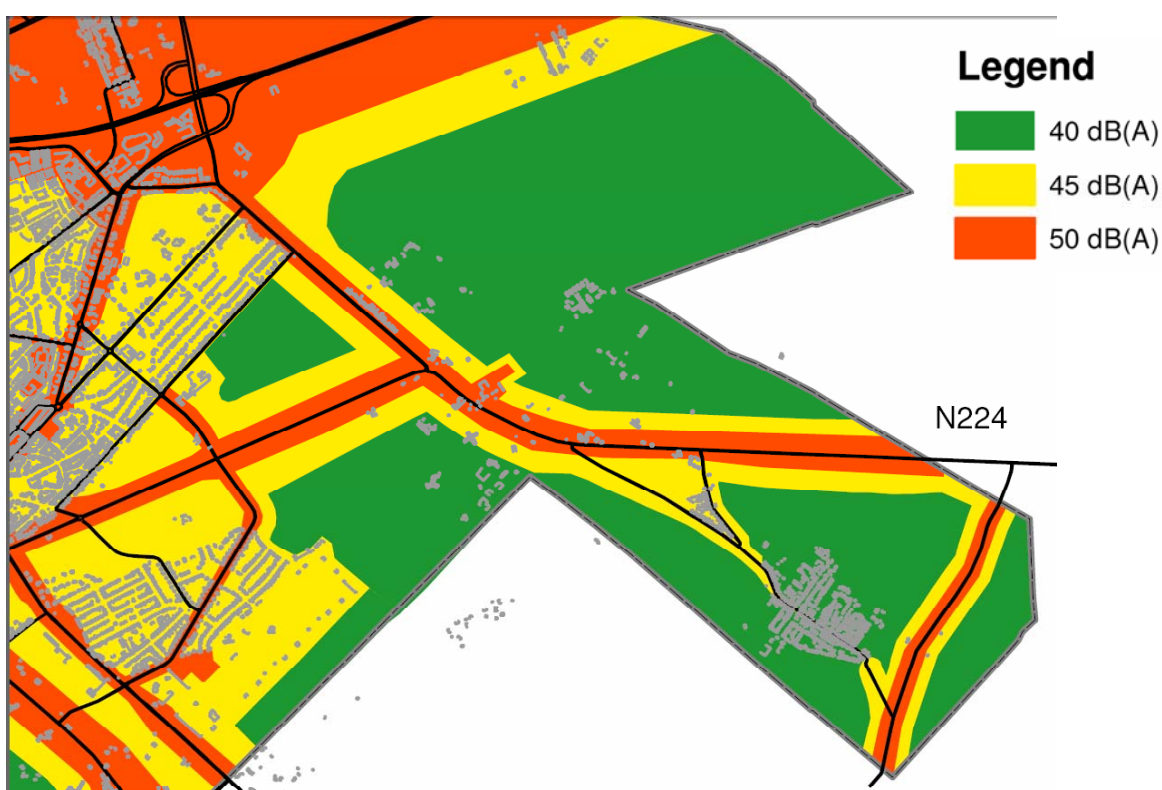
De overige bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit.

De aanwezigheid van bedrijven concentreert zich voornamelijk langs de Woudenbergseweg, Oude Postweg en Krakelingweg. Verspreid in het gebied zijn nog enkele bedrijven gevestigd. De bedrijven met de grootste milieuzonering (100 meter) zijn te vinden aan de Woudenbergseweg 25 b (Biezenhandel), Woudenbergseweg 29 (Dierentehuis), Waterlooweg 2 (autosloperij), Gramserweg 105 (houtzagerij), en aan de Hubertweg 31 (2) (houtzagerij).

## Geluid en bedrijven

### Wetgevend kader

Voor geluid van bedrijven is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet legt het bevoegd gezag voorschriften op aan bedrijven. Het merendeel van de bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer met standaardvoorschriften voor bedrijven met vergelijkbare processen. Conform het Activiteitenbesluit is voor bedrijven een grenswaarde van kracht van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevel. De geluidsvorschriften in een vergunning zijn gebaseerd op de gemeentelijke geluidsnormeringskaart voor bedrijven (onderdeel Geluidsnota Zeist 2008), zoals weergegeven in figuur 8.1. Het activiteitenbesluit biedt de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften op te nemen.



Figuur 8.1: uitsnede van de geluidsnormeringskaart voor Austerlitz / Zeisterbossen



Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan met een nader (akoestisch) onderzoek een kleinere of grotere afstand worden gemotiveerd. Een dergelijk onderzoek dient in ieder geval te worden uitgevoerd bij wijzigingen in het bestemmingsplan, wanneer aannemelijk is dat de huidige geluidsruimte (activiteiten) van een bedrijf wordt ingeperkt. In het onderzoek wordt onder andere getoetst aan de vigerende geluidsvoorschriften van het bedrijf.

### **Conclusies en aanbevelingen**

Binnen het plangebied zijn geen grote industriële bedrijven gevestigd. De in het gebied gelegen bedrijven vallen onder de milieucategorieën 1, 2 en 3, met als grootste milieuzone 100 meter (uitgaande van het type rustige woonwijk).

Indien nieuwe bedrijven zich vestigen binnen het bestemmingsplangebied zijn de geluidsnota en de geluidsnormeringskaart van toepassing. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar supermarkten, vanwege de laad- en losactiviteiten, omdat hierdoor geluidsoverlast kan ontstaan.

Vanwege de geluidsoverlast bij functiemenging tussen (nieuwe) aanpandige woningen en bedrijven wordt een extra geluidswering van + 5 dB gehanteerd. De standaard bepalingen kunnen geluidsoverlast namelijk niet voorkomen.

## **8.3 Bodem**

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Hierbij valt te denken aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. De fysische bodemkwaliteit wordt in dit bestemmingsplan niet nader op ingegaan. Dit gedeelte gaat in op de chemische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

### **Wetgevend kader**

Voor bodem is de Wet bodembescherming van kracht. Deze bevat artikelen ter voorkoming en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden, streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is er sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, arti-

kel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden betrokken.

Om te voorkomen dat woningen op verontreinigde grond worden gebouwd, bevat de Wabo de verplichting dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek laat uitvoeren. Hierbij zal de aanvrager moeten aantonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel.

### **Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijke beleid van Zeist is vastgelegd in het Beleidskader Bodem van juli 2005. Voor wat betreft ruimtelijke ordening handelt de gemeente voor wat betreft bodem geheel in overeenstemming met de wettelijke eisen. De gemeente is bevoegd gezag met betrekking tot gevallen van niet ernstige bodemverontreiniging. Voor de aanpak van deze gevallen wordt verwezen naar het Beleidskader Bodem. Voor bouwactiviteiten zijn in de gemeentelijke Bouwverordening eisen opgenomen.

### **Situatie**

Bij informatie over de bodemkwaliteit wordt globaal onderscheid gemaakt in 2 typen informatie-bronnen. De eerste informatiebron is bekende informatie, zoals de WBB-locaties en de uitgevoerde bodemonderzoeken. Hiervan is zeker dat de bodem verontreinigd is. De tweede informatiebron geeft de mogelijke risico's weer op bodemverontreiniging. Dit zijn de gedempte sloten, ondergrondse tanks en de historische informatie. De informatie vanuit de beschikbare informatiebronnen is weergegeven in figuur 2 en bijlage 2 en wordt hieronder toegelicht.

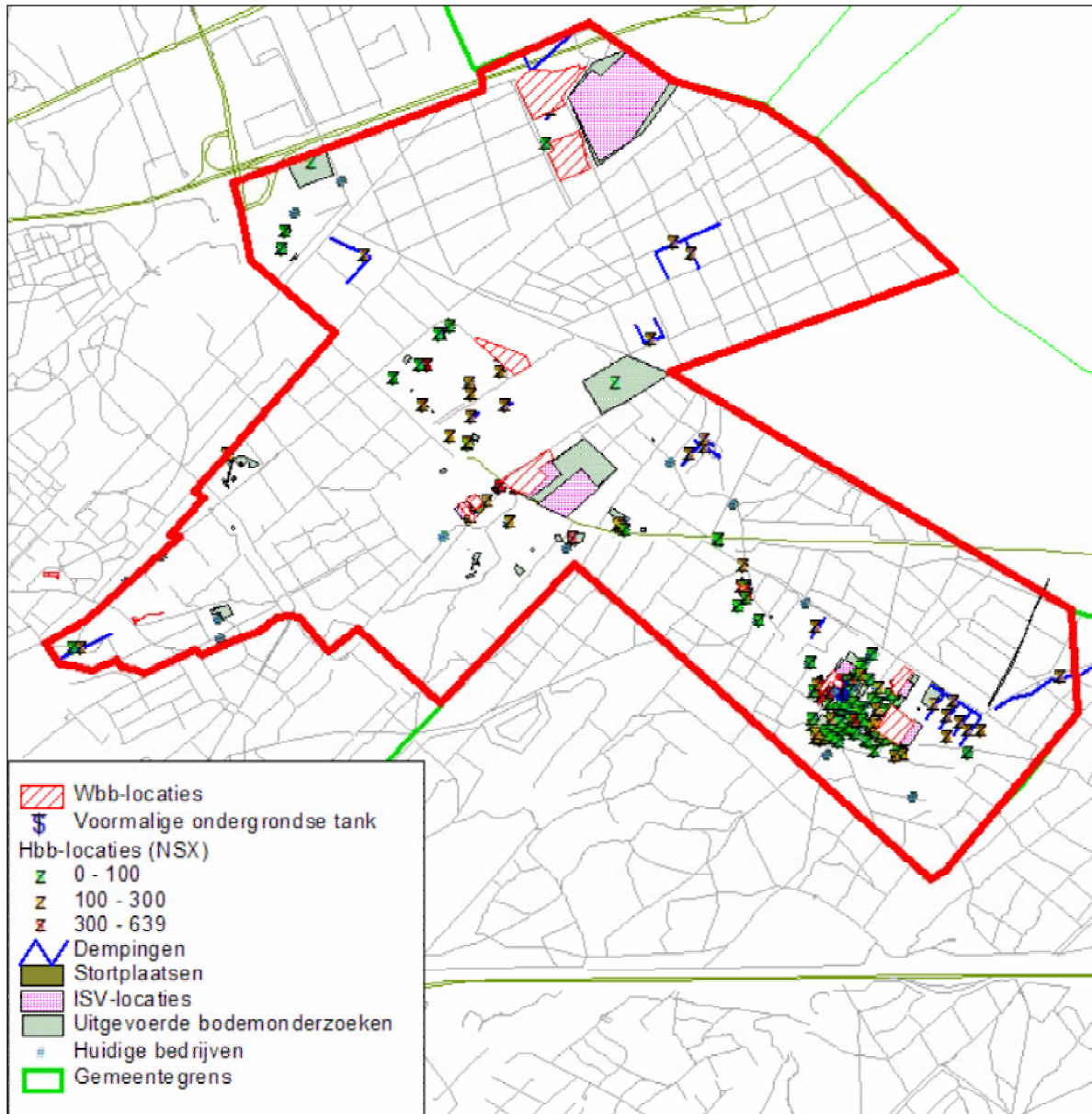
In het gehele gebied kunnen lichte tot matige verontreinigingen met lood en PAK worden aangetroffen in de toplaag van de bodem. Deze 'diffuse' verontreiniging komt door o.a. het neerslaan van uitlaat-gassen van verkeer en industrie en doordat vroeger aslades van kolenkachels veelal in tuinen werden gelegd. Daarnaast is de bodem op, onder en rondom (voormalige) bedrijfslocaties in veel gevallen verontreinigd geraakt door opslag, overslag, morsen, calamiteiten, maar ook door doelbewuste lozingen in het verleden.

### *Uitgevoerde bodemonderzoeken*

In het plangebied zijn om diverse redenen (bouwactiviteiten, verdachte locatie etcetera) diverse onderzoeken (op circa 130 locaties) uitgevoerd. Voor meer specifieke informatie over de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar het Geoloket van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht en het Bodemloket van de provincie Utrecht.

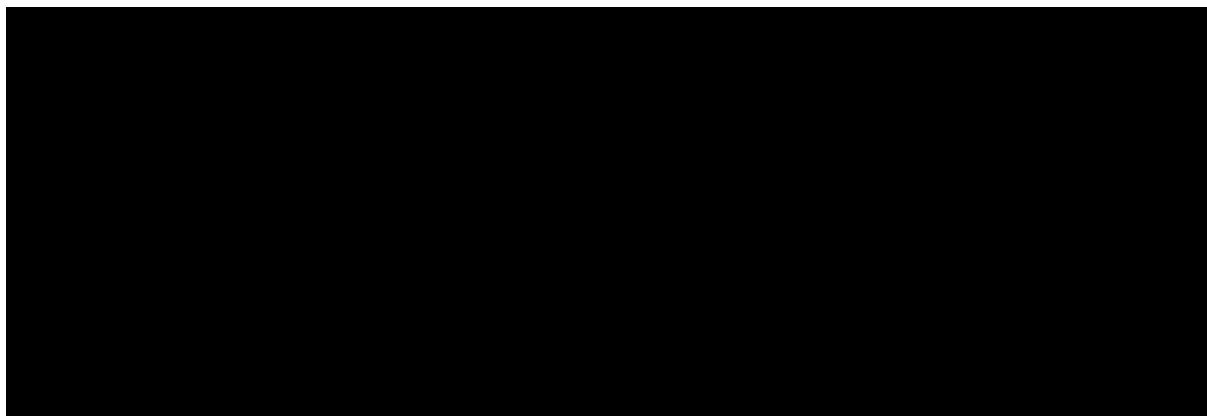
### Wbb-locaties

Een Wbb-locatie is een locatie waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is in dergelijke gevallen bevoegd gezag. In het plangebied komen 16 Wbb-locaties voor waar bodemonderzoek en/of –sanering nog niet is afgerond. In tabel 2 zijn de adressen genoemd, en staat de status van de locatie aangegeven. Voordat op deze locaties wordt gebouwd moet er afstemming met de provincie hebben plaatsgevonden.



Figuur 8.2: bodeminformatie vanuit het bodeminformatie systeem van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Tabel 2: Wbb-locaties in het plangebied met bijbehorende status en eerstvolgende te nemen actie



#### *Zeist als ISV-programmagemeente*

De wet Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) beoogt de bodemsanering vlot te trekken door de bodemsanering te koppelen aan herstructurering. Bij bestemmingswijziging kan de bodem-sanering dan, mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan, (deels) met ISV geld worden bekostigd.

In het kader van ISV is de gemeente Zeist een zogenaamde programmagemeente. De binnen het plangebied aanwezige ISV-locaties zijn opgenomen in tabel 3.

Tabel 3: ISV-locaties in het plangebied

ISV-Locatienummer	Titel	Status
12	Kamp Zeist	Geen actie te verwachten voor eind 2009 (einde ISV2-periode)
25	Sigma terrein ('Spin off')	Bodemsanering afgerond
39	Oude Postweg / Gramserweg	Bodemsanering afgerond
40	Weideweg	Op deze locatie zal naar verwachting in de 2e helft van 2009 een bodemsanering worden uitgevoerd.
44	Hubertweg	Bodemsanering afgerond (wel nog monitoring restverontreiniging)
56	Sonnehaert (Woudenbergseweg 21)	Geen verontreiniging te verwachten; vooralsnog geen vervolgactie
60	Zwitsersekade	Geen aanpak vanuit ISV-bodem, omdat deze bedrijfs-locaties buiten het stedelijk gebied van de gemeente Zeist liggen (buiten rode contour uit het streekplan)

#### *Ondergrondse brandstoftanks*

In het plangebied zijn twee voormalige ondergrondse brandstoftanks aanwezig, die zijn gesaneerd door een bedrijf dat niet (Kiwa-) gecertificeerd was. De tanks zijn mogelijk al verwijderd. In tabel 4 staan de locaties en bijbehorende status vermeld.

Tabel 4: Ondergrondse brandstoftanks die niet voldoen aan het Activiteitenbesluit en de bijbehorende status

Adres	Status	Vervolg
Gramserweg 53, Austerlitz	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat.	Bodemonderzoek en eventueel opvoeren als Wbb locatie
Gramserweg 55, Austerlitz	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat. Tank vermoedelijk verwijderd bij nieuwbouw.	Bodemonderzoek en eventueel opvoeren als Wbb locatie.

#### *Gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen*

In 2004 is in opdracht van de provincie Utrecht door ReGister/DHV een inventarisatie gemaakt van gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen. Uit deze inventarisatie blijkt dat in het plangebied circa 21 gedempte sloten en vier stortplaatsen aanwezig zijn. Een kaart met de bij de Milieudienst bekende gevallen is als bijlage opgenomen. De samenstelling en/of milieuhygiënische kwaliteit van deze gevallen is bij de Milieudienst niet bekend.

#### *Historisch bodembestand (HBB) en huidige bedrijfsactiviteiten*

De provincie Utrecht heeft in 2004 door ReGister historisch onderzoek uit laten voeren naar verdachte activiteiten zoals (voormalige) bedrijfsactiviteiten en ondergrondse brandstoftanks. De meest relevante locaties (circa 35 locaties) zijn opgenomen in de bijlagen Historisch bodembestand (HBB) en huidige bedrijfsactiviteiten. In de bijlage 1 staat tevens een tabel met de meest relevante huidige bedrijfslocaties (circa 15 locaties).

#### *Grondwaterbeschermingsgebied en infiltratie/kwel*

Het noorden van het plangebied ligt voor een klein deel binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Een groot deel van het noordelijke plangebied en een klein deel van het zuidelijke plangebied valt binnen een 100-jaarszone. In het plangebied is sprake van infiltratie (> 1 mm/dag). In bijlage 3 is een kaart 'grondwater en infiltratie' toegevoegd met daarop aangegeven het grondwaterbeschermingsgebied/100-jaarszone en de mate van infiltratie.

#### *Blindgangers uit WOII*

Er zijn bij de Milieudienst geen bomkraters bekend binnen het plangebied.

#### **Conclusies en aanbevelingen**

Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met de bekende en potentiële bodemverontreinigingen. Van de Wbb locaties is bekend dat hier een bodemverontreiniging aanwezig is.

In het algemeen geldt dat op basis van de Wabo het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek verplicht is in het kader van de omgevingsvergunning. Deze ver-

plichting geldt ook voor de uitbreiding van Camping De Krakeling. Dit onderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden.

Voor de meest recente stand van zaken met betrekking tot bodemkwaliteit in het plangebied wordt verwezen naar (het bodeminformatiesysteem van) de Milieudienst.

## 8.4 Geluid

Deze paragraaf geeft een beschrijving van de geluidssituatie voor het gebied Austerlitz / Zeisterbossen. Het gebied ligt buiten de zonegrenzen van spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen waardoor alleen wegverkeerslawaai beschouwd is.

### Wetgevend kader

Ruimtelijke plannen worden getoetst aan geluidswaarden. Voor geluid afkomstig van het wegverkeer is de Wet geluidhinder (Wgh) het toetskader, waarbij het Besluit geluidhinder (Bg) een nadere invulling geeft. De wet is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen het wettelijke regime wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Alle wegen hebben een geluidszone, met uitzondering van wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur en wegen die liggen in een woonerf. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijbanen en soort weg. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geldende zonebreedtes. Deze ligt aan beide zijden van de weg en wordt gemeten vanaf de as van de weg.

Tabel 5: breedte van de zones bij wegen

Ligging weg	Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Toetsing aan de Wet geluidhinder geldt alleen voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een weg. De volgende bestemmingen en verblijfsruimten zijn geluidsgevoelig:

- woningen / appartementen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- andere gezondheidszorggebouwen:

- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- medisch centra;
- poliklinieken;
- medische kleuterdagverblijven;
- leslokalen en theorielokalen van onderwijsgebouwen;
- onderzoeks- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- onderzoeks-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruiden van andere gezondheidszorggebouwen;
- theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
- ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

Nieuwe ontwikkelingen die in een plan mogelijk worden gemaakt moeten worden getoetst aan de voorkeurswaarde die geldt op de gevel van een geluidsgevoelig object. Als deze wordt overschreden kan, onder voorwaarden, hiervan ontheffing worden verleend door het vaststellen van hogere waarden. De maximale ontheffingswaarde (grenswaarde) is afhankelijk van de situatie en het type gebied. Bij nieuwe situaties wordt een onderscheid gemaakt in het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten en het aanleggen van een nieuwe weg. De van toepassing zijnde maximale ontheffingswaarden zijn weergegeven in tabel 6.

**Tabel 6: Grenswaarden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in zone van bestaande wegen**

Soort geluidsgevoelige bestemming	Voorkeurs- waarde in dB	Maximale geluidbelasting			
		Buitenstedelijk		Stedelijk <sup>12</sup>	
Woningen	48 dB	53 dB	83.1 Wgh	63 dB	83.2 Wgh
Scholen, Ziekenhuizen en Verpleeghuizen	48 dB	53 dB	3.2.2 Bg	63 dB	3.2.1b Bg
'Andere gezondheidszorggebouwen'	48 dB	53 dB	3.2.2 Bg	53 dB	3.2.1c Bg
Woonwagenstandplaatsen	48 dB	53 dB	3.2.2 Bg	53 dB	3.2.1d Bg
Terreinen bij 'andere gezondheidszorggebouwen'	53 dB	58 dB	3.2.2 Bg	58 dB	3.2.1e Bg

\* Wgh:Wet geluidhinder; Bg:Besluit geluidhinder

Conform artikel 110g van de Wet geluidhinder is het mogelijk om een aftrek toe te passen op de berekende geluidsbelasting. De hoogte van de aftrek conform artikel 110g is als volgt:

- 2 dB voor wegen waarvan de representatieve snelheid 70 km/uur of meer bedraagt;

<sup>12</sup> Stedelijk gebied is het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het deel dat in de geluidszone van een (auto)snelweg ligt. Buitenstedelijk gebied is het overige gebied.

- 5 dB voor wegen waarvan de representatieve snelheid lager dan 70 km/uur draagt;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidswering van de gevel.

Het idee achter deze aftrek is dat het verkeer in de toekomst stiller wordt. Het zijn vooral de motoren die stiller worden. Bij hogere snelheden zijn de rolgeluiden van de banden dominant, vandaar dat de aftrek bij hogere snelheden lager is.

Als een geluidsgevoelige bestemming binnen een geluidszone wordt gesitueerd dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Bij een akoestisch onderzoek zijn de criteria van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder van kracht. Vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening moet ook de geluidsbelasting nabij 30 km/uur wegen worden onderzocht.

#### *Gemeentelijk beleid*

In november 2006 heeft de gemeenteraad van Zeist de geluidsnota vastgesteld. In deze nota is uitge-werkt op welke wijze de gemeente Zeist met geluid omgaat. De nota fungeert als toetsingskader voor het vaststellen van onder andere ruimtelijke plannen en verkeersplannen. In het kader van de geluids-nota is de Beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld, waarin randvoorwaarden worden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De belangrijkste zijn:

- **geluidsluwe gevel** (eis): de woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.
- **indeling woning** (inspanningsverplichting): de woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel;
- **buitenruimte** (inspanningsverplichting): indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel;
- **maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaai** (inspanningsverplichting): de gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de maximale ontheffingswaarde minus 5 dB;
- **cumulatie** (eis): de initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen). Dit dient te gebeuren volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, waarbij de gecumuleerde waarde wordt omgerekend naar het spectrum van de maatgevende bronsoort;
- **volumebeleid** (inspanningsverplichting): voor grotere (uitbreidings)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen waarbij binnen het bestemmingsplan de be-



hoeft aan flexibiliteit groot is, mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde.

Bovendien wordt voorgeschreven dat bij een overschrijding van de voorkeurswaarde onderzoek gedaan moet worden naar de mogelijkheden om deze overschrijding weg te nemen. Dit kunnen maatregelen zijn aan de bron (zoals stil wegdek) of in de overdracht (zoals geluidsscherm). De kosten van deze maatregelen komen over het algemeen voor rekening van de initiatiefnemer en kunnen ook worden opgenomen in het bij het bestemmingsplan behorende exploitatieplan.

Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

### **Uitbreiding Allurepark De Krakeling**

Allurepark De Krakeling is geen geluidsgevoelig object en hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

## **8.5 Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit heeft betrekking op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof afkomstig van het weg-verkeer. De invloed op de luchtkwaliteit van bedrijven is onderdeel van bedrijven en milieuzonering.

### **Wetgevend kader**

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Deze Wet volgt het Besluit luchtkwaliteit 2005 op. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. De grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit staan in tabel 7.

Tabel 7: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	Max. overschr. per jaar
Stofdioxide ( $\text{NO}_2$ )	Jaargemiddelde	2010	40	
	Uurgemiddelde	2010	200	18
Fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ )	Jaargemiddelde	2005	40	
	24-uurgemiddelde	2005	50	35

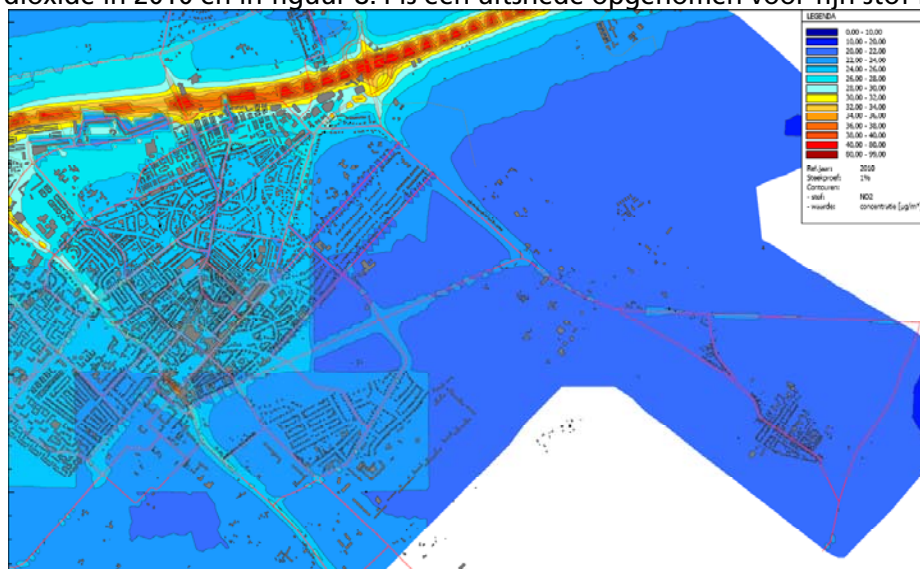
De belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof, omdat deze in Nederland worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in Nederland nauwelijks overschreden.

Ruimtelijke plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 1% van de grenswaarde, ofwel 0,4 microgram per m<sup>3</sup>, moet worden getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 1% is via de ministeriele regeling doorvertaald naar 500 woningen of 33.333 m<sup>2</sup> kantooroppervlak.

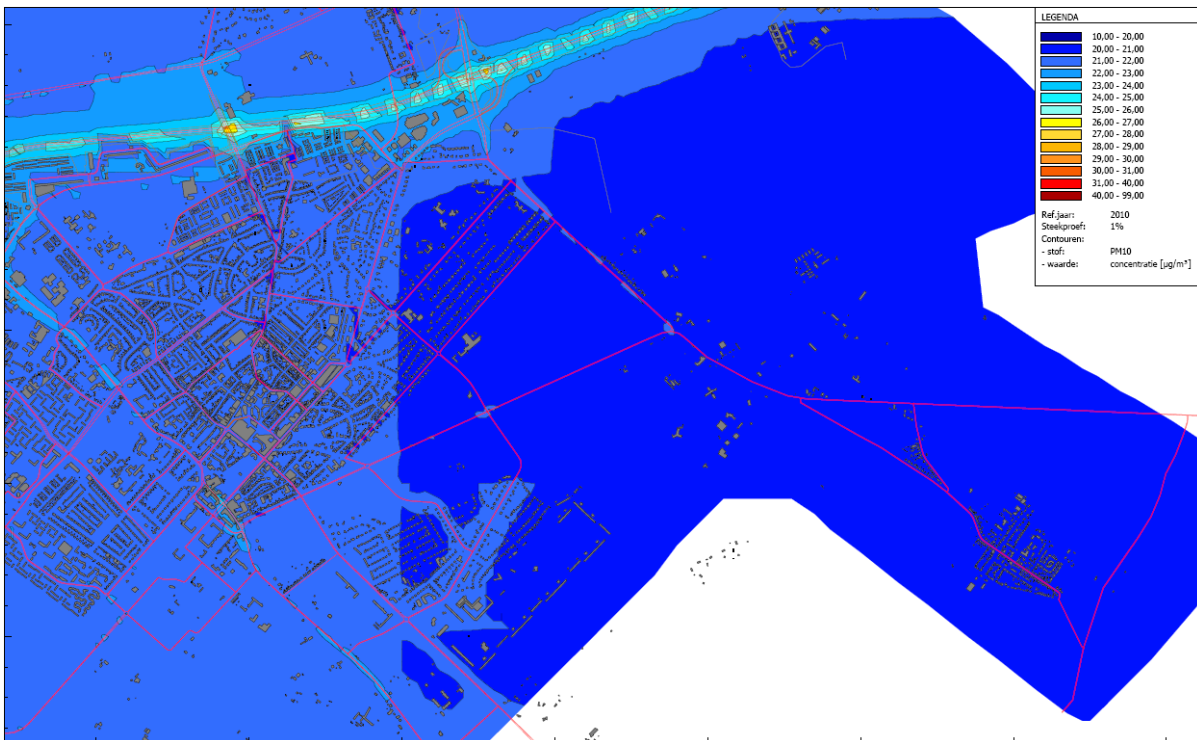
Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. In het kader van een goede belangenafweging kan het onwenselijk zijn dat personen worden blootgesteld aan een te slechte luchtkwaliteit. Van belang is daarom dat er inzicht is in de luchtkwaliteit. In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht voor gevoelige functies voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Het is niet toegestaan om gevoelige functies te realiseren in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden.

### Situatie

De Milieudienst heeft voor Zeist luchtkwaliteitskaarten beschikbaar. Voor deze luchtkwaliteitskaarten is het verkeersmodel van Zeist gebruikt en zijn de omgevingskenmerken toegevoegd. In figuur 8.3 is een uitsnede weergegeven voor stikstofdioxide in 2010 en in figuur 8.4 is een uitsnede opgenomen voor fijn stof in 2010.



Figuur 8.3: concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in 201



Figuur 8.4: concentraties fijn stof (PM<sub>10</sub>) in 2010

Voor de achterliggende jaren zijn de luchtkwaliteitskaarten niet weergegeven, omdat op basis van de huidige inzichten de concentraties lager stikstofdioxide en fijn stof, ondanks de verkeerstoename, aanmerkelijk lager zijn. De reden hiervan is het bronbeleid van de Europese en nationale overheid en het schoner worden van het wegverkeer.

### Conclusies en aanbevelingen

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

Binnen het gebied wordt voldaan aan het Besluit gevoelige bestemmingen, omdat er geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden. Er kunnen dus gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Dit is echter niet aan te raden binnen 300 meter van de Rijksweg A28.

Ook blijkt dat er geen toekomstige bewoners worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden en daarmee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

## 8.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

### Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het kader voor ondergrondse buisleidingen is vervat het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico van belang.

### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag voldoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' van 5 oktober 2005 vormt het beleidskader voor hoogspanningslijnen. Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

### *Provinciaal beleid*

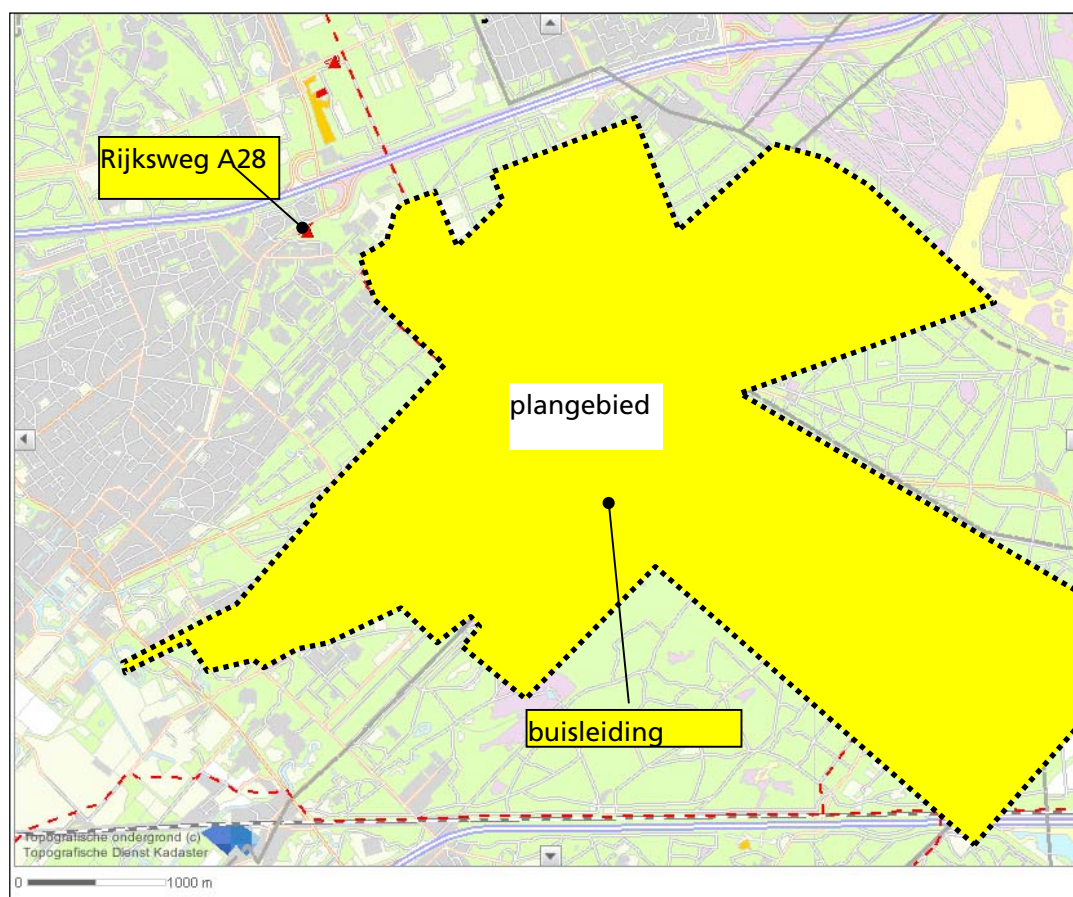
De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren daarbij gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Zeist heeft het hiervoor genoemde provinciale beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar Milieubeleidsplan.

### **Situatie**

Op de risicokaart (bron: Provincie Utrecht) is de omgeving van het plangebied weergegeven. In figuur 8.5 is een uitsnede van het plangebied weergegeven.



**Figuur 8.5. Risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: Risicokaart Provincie Utrecht)**

### *Risicobedrijven*

Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Aan de noordzijde grenst een deel van het bestemmingsgebied aan de rijksweg A28. De A28 maakt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen deel uit van het Basisnet Weg. Het rapport 'Voorstel basisnet weg; eindrapportage' (Arcadis, nr. 141223/EA9/001/000494/sfo, d.d. 17 februari 2009) geeft aan dat langs het betreffende wegvak een veiligheidszone van 23 meter vanaf de wegas in acht genomen moet worden. Binnen deze zone mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten opgericht worden. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter, gerekend vanaf de rechterrاند van de rechter rijstrook. Binnen dit PAG moet bij de realisering van kwetsbare objecten rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand ten gevolge van een calamiteit waarbij vervoer van vloeibare brandbare stoffen betrokken is. Er is geen sprake van een contour voor het plaatsgebonden risico van  $PR=10^7$ .

De personendichtheid in de aandachtszone van 200 meter langs de A28 voor het groepsrisico is zodanig gering dat het groepsrisico ruimschoots kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Naar verwachting zal het groepsrisico ook onder deze waarde blijven, als rekening wordt gehouden met de geprojecteerde groei van de vervoersintensiteit.

In november 2008 heeft het ministerie van VROM het (ambtelijk) concept Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV) gepubliceerd. Naar verwachting zal het BTEV in 2012 in werking treden. In het BTEV worden milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid en andere regels gesteld voor de ruimtelijke inrichting in de omgeving van vervoersassen voor gevaarlijke stoffen (het Basisnet) en is ook van toepassing op bestemmingsplannen. Dit richt zich onder meer op het in het bestemmingsplan vastleggen van contouren voor veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden, het voldoen aan grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het groepsrisico.

### *Buisleidingen*

Het bestemmingsgebied wordt doorsneden door een ondergrondse buisleiding voor het transport van vloeibare brandstoffen. Het tracé van de leiding volgt de Erica-weg, Verlengde Slotlaan, Krakelingweg, Woudenbergseweg tot voor de Austerlitzeweg en loopt vandaar in zuidoostelijke richting langs de zuidgrens van het bestemmingsgebied. De leiding heeft een diameter van 4,5 inch en een maximale werkdruk van 80 bar.

Op basis van het bevt geeft een bestemmingsplan de ligging weer van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Hieraan wordt voldaan.

#### *Hoogspanningslijnen*

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

#### *Zendmasten*

De in het plangebied aanwezige zendmasten veroorzaken geen overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

#### **Conclusies en aanbevelingen**

In de bestaande situatie wordt binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 en is het groepsrisico aanzienlijk kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico achterwege blijven.

Op basis van een maximaal groeiscenario voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 kan naar verwachting ook in de toekomst aan deze waarden worden voldaan.

Voor de ondergrondse buisleiding voor vloeibare brandstoffen wordt voldaan aan de eis dat binnen de veiligheidszone aan weerszijden van de leiding geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn.

In het bestemmingsplan moeten tenminste de volgende veiligheidscontouren en beperkingen worden vastgelegd:

#### *Voor de rijksweg A28*

- de veiligheidscontour van 23 meter vanaf de wegas; binnen deze contour zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.
- Het plasbrandaandachtsgebied dat zich tot 30 meter uitstrekt vanaf de rechter rand van de rechterrijstrook; binnen deze zone moet bij realiseren van nieuwe kwetsbare objecten;
- binnen het invloedsgebied mag de personendichtheid (bij voorkeur) niet zodanig toenemen dat daardoor het groepsrisico groter wordt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (ambitieniveau).

*Voor de ondergrondse buisleiding voor vloeibare brandstoffen*

- de belemmeringsstrook van 5 m, gerekend vanuit de hartlijn van de leiding;
- binnen deze zone mag niet worden gebouwd.

## **8.7 Energie, duurzaam bouwen en duurzaamheid**

Fossiele brandstoffen raken op en veroorzaken een versterkt broeikaseffect waardoor de temperatuur op aarde stijgt. Energiegebruik in gebouwen is een belangrijk deel van het energieverbruik in Nederland. Door slim te ontwerpen en renoveren kan een duidelijke bijdrage geleverd worden aan het terugdringen van het energieverbruik.

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze). In elke fase van het bouwproces dient rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen.

### **Wetgevende kader**

De overheid stimuleert duurzaam bouwen door steeds strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. Zij streeft naar het energieneutraal bouwen in 2020. Hierdoor is met name het aspect "energie in de gebruiksfase" in wetgeving verankerd. In het bouwbesluit zijn eisen opgenomen ten aanzien van de te behalen energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Voor woningen is de eis op dit moment 0,8. In 2011 wordt deze verlaagd naar 0,6. De EPL (EnergiePrestatie op Locatie) beschrijft de energetische kwaliteit van de gehele bouwlocatie inclusief de voorziening die voor deze locatie is aangelegd. De EPL kent een schaal van 0 tot 10, waarbij 10 staat voor een ideaalsituatie waarbij geen fossiele brandstoffen worden gebruikt.

### **Situatie**

De gemeente Zeist werkt voor duurzaam bouwen met het instrument GPR Gebouw<sup>®</sup>. Dit instrument vervangt hiermee de Nationale Pakketten voor Duurzaam Bouwen als hulpmiddel om voor aanvang van bouw de duurzaamheidsambities te bepalen. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende subthema's: energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.0) en geeft inzicht in mogelijke maatregelen en hun effect. Scores variëren van 0 t/m 10, een score van 6 staat gelijk aan het niveau van het Bouwbesluit. Gebouwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw<sup>®</sup>. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen.



Zeist heeft het lokale beleid ten aanzien van energie vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2008-2011. Hierin staat vermeld dat de gemeente in samenwerking met de woningbouwcorporaties GPR Gebouw in alle projecten voor nieuwbouw en bestaande bouw wil gaan toepassen. Eisen zijn per gebiedstype vastgesteld. Austerlitz valt onder het gebiedstype 'woonwijken'. De ambities voor duurzaam bouwen en voor klimaat en energie van het kwaliteitsprofiel woonwijken staan in tabel 8 en 9 weergegeven.

**Tabel 8 ambities milieubeleidsplan 2008 – 2011 voor duurzaam bouwen**

Indicator	Basiskwaliteit	Gebiedsambitie
GPR Gebouw Score per thema (versie 4)	Woningen 6,0 – 7,0 Winkels en kantoren 6,0 – 7,0	Woningen 8,0 – 8,5 Winkels en kantoren 7,5 – 8,0

**Tabel 9 ambities milieubeleidsplan 2008 – 2011 voor klimaat en energie**

Indicator	Basiskwaliteit	Gebiedsambitie
EPL (energieprestatie wijk)	7 – 8 Actief: CO2 reductie 15 – 25 %	9 – 10 Innovatief: CO2 reductie 80 - 100 %
EPC (energieprestatie woning en utiliteit)	10 % verscherpte EPC Actief: CO2 reductie 10 %	75% verscherpte EPC of Energieneutraal Innovatief: CO2 reductie 75 %
Energieprestatie gemeentelijk gebouw	50 % verscherpte EPC Voorlopend: CO2 reductie 50 %	Energieneutraal (EPC = 0) Innovatief: energieneutraal

### Conclusie en aanbevelingen

Het bestemmingsplan beslaat zowel bestaande als enkele nieuwe ontwikkelingen. Wat betreft nieuw- en herbouw en renovatie is het milieubeleid van de gemeente van toepassing.

Ga bij ontwerp van de bouw uit van de trias energetica. Dat wil zeggen:

1. Eerst besparen door zo goed mogelijk te isoleren, lage temperatuurverwarming te gebruiken, warmte waar mogelijk terug te winnen, noodzakelijke installaties zo energiezuinig mogelijk te kiezen, ervoor te zorgen dat de zon in de zomer voldoende afgeschermd is om actieve koeling te voorkomen of te minimaliseren.
2. Duurzame energie gebruiken. De meeste voor de hand liggende opties zijn: Warmtekoudeopslag (WKO), zonne-energie (stroom en warmte) een biomassa-installatie of gebruik van restwarmte.
3. Energie zo efficiënt mogelijk opwekken; concreet gebruik indien nodig HR-ketels of warmtekrachtkoppeling.

Lang niet alle duurzaam bouwen maatregelen kosten geld, veel maatregelen vergen een investering die zich in de toekomst terugverdient door een besparing op energiekosten. Sommige maatregelen, zoals zongericht verkavelen kosten helemaal niks extra. Door vroegtijdig na te denken over het ontwerp en mogelijke energiebesparende maatregelen, kunnen meer 'gratis' maatregelen toegepast worden. Via de Milieudienst Zuidoost-Utrecht kunnen ontwikkelaars kosteloos over het instrument GPR Gebouw beschikken.

## **8.8 Gebiedsgericht milieubeleid**

Toepassing van milieuwetgeving draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. De milieuwetgeving zorgt er voor dat bij de ontwikkeling van functies en activiteiten voldaan wordt aan de basiskwaliteiten van de omgeving. Wat men zich echter vaak niet realiseert is dat wettelijke normen voor een minimaal toelaatbare kwaliteit staan. Ook wordt er voorbijgegaan aan het feit dat ieder gebied eigen kwaliteiten heeft. Door de wettelijke normen als enige randvoorwaarde te hanteren is er een reële kans dat ontwikkelingen in gebieden met een hoge leefkwaliteit er juist toe leiden dat er ongewild een verslechtering van deze kwaliteit optreedt.

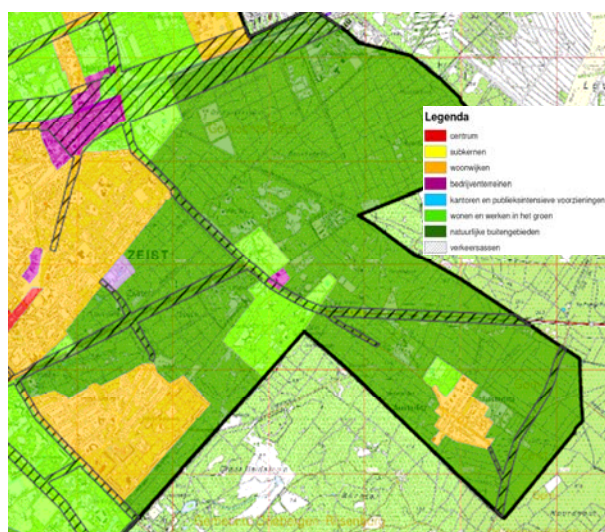
Daarom is in het Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011 gebiedsgericht milieubeleid een belangrijk uitgangspunt. Gebiedsgericht milieubeleid heeft als doel om milieukwaliteit te borgen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gebiedsgericht beleid maakt het mogelijk om, daar waar dit gewenst of nodig is, tot differentiatie in milieukwaliteit te komen. Het motto hierbij is: "de juiste milieukwaliteit op de juiste plek". Met gebiedsgericht milieubeleid wordt namelijk niet overal dezelfde milieukwaliteit nagestreefd, maar is het kwaliteitsniveau afhankelijk van de situatie in verschillende gebieden, zoals bijvoorbeeld een stadscentrum, een suburbane woonwijk, een bedrijventerrein of een natuurgebied.

De milieu-inzet kan daarom uiteenlopen van gebied tot gebied. Door ambities af te stemmen op de kenmerken van een gebied, kunnen de karakteristieke kwaliteiten van een gebied worden beschermd of verbeterd. Met behulp van gebiedsgericht milieubeleid worden milieuvorwaarden en -ambities voor de ontwikkeling van specifieke gebieden vroegtijdig geformuleerd en kunnen ze gestructureerd en op het juiste moment worden ingebracht bij ruimtelijke planvorming in die gebieden.

### Gebiedstypen en milieukwaliteitsprofielen

Een gebied met een typerende set van ruimtelijk-functionele kenmerken, zoals wonen of kantoren, wordt een 'gebiedstype' genoemd. Aan gebiedstypen kunnen toepasselijke (milieu)kwaliteitscriteria worden verbonden. Zodoende worden ambities voor bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, water of energie specifiek afgestemd op de ruimtelijk-functionele kenmerken van gebieden.

Een milieukwaliteitsprofiel is een hulpmiddel om de passende milieumambities voor een bepaald gebied samenhangend uit te drukken. Per gebied wordt de gewenste milieukwaliteit op de relevante milieuthema's aangegeven. Met het opstellen van het milieukwaliteitsprofiel ontstaat vroegtijdig duidelijkheid over de milieu-inzet – en de bandbreedte daarin – voor ruimtelijke initiatieven.



Figuur 8.6: gebiedstypen plangebied Austerlitz/Zeister Bos

### Gebiedsgericht beleid Zeist

Voor Zeist zijn de volgende acht gebiedstypen geformuleerd; centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen. Zes van deze gebiedstypen komen voor in het plangebied van Austerlitz/Zeister Bos (zie figuur 8.6):

- Natuurlijke buitengebieden;
- Wonen en werken in het groen;
- Woonwijken;
- Kantoren en publieksintensieve voorzieningen;
- Bedrijventerreinen;
- Verkeersassen.

Per gebiedstype is een milieukwaliteitsprofiel opgesteld, dat wordt gebruikt voor de milieu-inzet bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of structuurvisies en gebiedsvisies.

Per gebiedstype en per milieuaspect zijn 2 ambitieniveaus benoemd: de 'basiskwaliteit gebied' en de 'gebiedsambitie'. De basiskwaliteit bestaat ook weer uit twee niveaus, namelijk het 'wettelijk niveau' en het 'basisniveau'. Zodoende zijn er feitelijk 3 ambitieniveaus:

1. Wettelijk niveau

Het wettelijk niveau is het laagste, wettelijk verplichte minimum dat voor een milieuaspect mogelijk is. Het betreft ook de laagste milieuambitie.

2. Basisniveau

Het basisniveau is het milieuniveau dat voor het betreffende gebied acceptabel, kenmerkend en verdedigbaar wordt geacht. Het kan hierbij gaan om het wettelijke minimum, maar meestal gaat het om een (in sommige gevallen wezenlijk) hoger ambitieniveau dan het wettelijk niveau.

3. Hoog niveau

Het hoge ambitieniveau geldt als de nagenoeg meest optimale milieukwaliteit binnen een gebiedstype. Om dit te bereiken moeten in de regel vergaande voorzieningen worden getroffen.

**Toetsing uitbreiding Allurepark De Krakeling aan ambities uit Milieubeleidsplan**

Aan de Krakelingweg ligt aan de rand van het bosgebied 'Allurepark De Krakeling'. Deze familiecamping wil in de toekomst zijn activiteiten uitbreiden richting het bosgebied. De uitbreiding is ingegeven door de vraag naar grotere kampeerplaatsen door gebruikers. Het aantal kampeerplaatsen wordt niet vergroot.

*Toetsing gewenste milieukwaliteit 'natuurlijke buitengebieden'*

De camping ligt in het gebiedstype 'Natuurlijke Buitengebieden'. Hieronder valt het buitengebied van Zeist, met overwegend bossen of landgoederen, evenals de (openbare) natuurgebieden. Zij worden gekenmerkt door rust. De flora en fauna (ecologie) vragen om hoge milieukwaliteiten. Er is vaak recreatief medegebruik en het gebied is dan ook goed toegankelijk voor recreatie.

De geluidsbelasting bij de camping bedraagt maximaal 48 dB. Dit betekent dat wordt voldaan aan de basiskwaliteit, maar niet aan de gebiedsambitie. Om de gebiedsambitie te bereiken kan worden gedacht aan afscherming.

Voor luchtkwaliteit werd in 2010 voldaan aan de basiskwaliteit en gebiedsambitie. Dit betekent dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beneden de concentratie eisen van de basiskwaliteit en gebiedsambitie blijven.

Voor externe veiligheid wordt voldaan aan de basiskwaliteit en gebiedsambitie.

## **8.9 Conclusie en aanbevelingen**

De belangrijkste milieuthema's voor dit gebied zijn geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Uit het voorgaande blijkt dat overal wordt voldaan aan de basiskwaliteit en de gebiedsambitie voor geluid, lucht en externe veiligheid.



## 9. WONEN

### Woonvisie 2006-2010

De gemeente Zeist is onderdeel van een regio waar het wonen zeer gewild is en blijft. De ligging in de Randstad, dichtbij belangrijke economische centra en te midden van natuur- en recreatiegebieden zorgt voor een grote druk op de beschikbare ruimte. Er is in de regio Utrecht een kwantitatief en kwalitatief woningtekort, dat naar verwachting nog in de komende decennia blijft bestaan. Hierdoor zijn er lange wachttijden voor huurwoningen ontstaan en heeft het geleid tot hoge prijzen voor koopwoningen. Stagnatie in de doorstroming van de huursector naar de koopsector en scheefheid zijn hiervan het gevolg.

Demografische factoren zijn het meest bepalend voor het wonen. Uit de cijfers blijkt dat het aantal alleenstaande in Zeist de komende jaren toeneemt. Het gemiddelde huishouden in Zeist wordt kleiner, dalend van 2,2 in 2006 naar circa 2,0 in 2030. De omvang van de bevolking in de provincie Utrecht, en daarmee ook in Zeist, zal de komende decennia echter nog groeien, o.a. als gevolg van economische ontwikkelingen. Door deze trends blijft het aantal inwoners en huishoudens in de regio Zeist groeien, waardoor de vraag naar woningen in Zeist onverminderd blijft bestaan en zelfs toeneemt.

De groeiende behoefte naar woningen moet opgevangen worden door middel van woningbouwproductie voor verschillende doelgroepen. Zeist heeft de ambitie uitgesproken om tot 2024 circa 3.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. In 2030 zal een kwart van de Zeistenaren 65 jaar of ouder zijn. De groei betreft in eerste instantie de groep 65-74 jarigen, pas na 2025 wordt de groei bepaald door 75-plussers. De trend is dat de ouderen van de toekomst gezonder, kritischer en vitaler zijn en zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit heeft een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen tot gevolg. Van belang is dat een goed aanbod van zorg- en welzijnsdiensten en nabijheid van voorzieningen blijft bestaan.

Door het steeds ouder worden van de bevolking en het langer zelfstandig blijven wonen, komen er steeds minder woningen vrij (beperkt de doorstroming). Bestaande woonvormen, zoals grootschalige Intramuraal voorzieningen en een deel van de serviceflats voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. Deze worden omgezet in levensloopbestendige woningen en nieuwe woonvormen. Op langere termijn is het aannemelijk de economische groei aanhoudt. Door de welvaartontwikkeling neemt de behoefte aan kwalitatief betere en ruimere woningen verder toe. Een groeiende groep huishoudens met een laag inkomen komt echter niet mee met deze economische groei. De vraag naar betaalbare woningen blijft hierdoor ook op langere termijn hoog. Door het tekort aan woningen blijven de prijzen van koopwoningen, die

in de jaren negentig enorm zijn gestegen, hoog. Deze hoge prijzen hebben negatieve effecten op de doorstroming en op de kansen voor starters op de koopwoningmarkt. Om Zeist vitaal te houden, is het van belang om jonge huishoudens de mogelijkheid te bieden een woning te kopen in de gemeente Zeist.

#### *Doelstellingen Woonvisie*

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

- Oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort. Het woningtekort is onwenselijk omdat het de keuzevrijheid en mobiliteit van huishoudens beperkt, vooral voor jonge huishoudens en ouderen. Er wordt meer prioriteit gegeven aan het opvoeren van de woningbouwproductie, met een gemiddelde van 200 woningen per jaar (zonder sloop/nieuwbouw).
- Realiseren van meer keuzevrijheid. Iedereen die een woning zoekt, moet de kans hebben om uiteindelijk de woning te vinden die wat betreft de kwaliteit het dichtst bij de eigen wensen en financiële mogelijkheden komt. Prioriteit ligt bij goedkope koopwoningen voor starters en toereikende woningen voor ouderen. Door gerichte aandacht op de middencategorie kan de doorstroming van huur- naar koopwoningen op gang gebracht worden.
- Ontwikkelen van een voor alle huishoudens betaalbare en bereikbare woningvoorraad. De voorraad sociale huurwoningen behoort toereikend te zijn voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep, gehandicapten, statushouders, woonwagenbewoners en woongroepen.
- creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken. In een aantal wijken en buurten in Zeist is de leefbaarheid van dien aard dat actief ingrijpen noodzakelijk is. Het gaat dan niet alleen om fysieke ingrepen, zoals een andere samenstelling van woningvoorraad door sloop/nieuwbouw of verbetering van de woningen, maar ook om de aanpak van leefbaarheidsproblemen. Wijken en buurten worden daarmee toekomstbestendiger gemaakt.



*Volkshuisvestelijke differentiatie Woonvisie 2006 – 2010*

	Segment	Prijsniveau	Percentage
1	Goedkoop	Huurwoningen kernvoorraad ( 520,12 p/mnd)	10%
2	Goedkoop	Huurwoningen tot huurprijsgrens ( 615,01 p/mnd)	10%
3	Goedkoop	Koopwoningen voor starters < 181.512	10%
4	Middelduur	Huurwoningen tot 850 p/mnd	10%
5	Middelduur	Koopwoningen tot 250.000	20%
6	Middelduur	Koopwoningen tot 350.000	15%
7	Duur	Huurwoningen vanaf 850 p/mnd	5%
8	Duur	Koopwoningen vanaf 350.000	20%

De prijsklassen gelden tot 2010, een jaarlijkse indexering wordt niet toegepast. Uitzondering hierop zijn categorie 1 en 2 (huurprijzen die gekoppeld zijn aan de jaarlijkse vaststelling van de huurtoeslag) en categorie 3 (koopprijsgrens vastgesteld door het BRU).

- Nieuwe bouwplannen worden getoetst op de voorliggende differentiatie. Indien de volkshuisvestelijke differentiatie op een bepaalde locatie niet wordt gehaald, kan deze met de bouwontwikkeling op een andere locatie worden gecompenseerd binnen een overeen te komen periode. Dit zal uitdrukkelijk in de betreffende overeenkomsten worden vastgelegd.
- Burgemeester en wethouders kunnen van deze beleidslijn uit de Woonvisie afwijken indien door bijzondere omstandigheden het toepassen van de differentiatie op bezwaren stuit en middels een overeenkomst op een andere wijze invulling wordt gegeven aan het woonbeleid van de gemeente.

*Andere belangrijke aandachtspunten*

*Gestapelde bouw / eengezinswoningen:* Op basis van de voorgestelde volkshuisvestelijke differentiatie en de keuze welke woonmilieus verder worden ontwikkeld, zal circa 60 procent van de toegevoegde nieuwbouw uit gestapelde bouw bestaan (intensivering). Voor de gestapelde bouw lenen zich locaties in het stadshart, de winkelcentra in de wijken en langs de belangrijkste hoofdassen in Zeist. Het voorgestelde woningbouwprogramma geeft aan dat gestapelde bouw verdeeld is over de diverse categorieën. Voor starters op de koopwoningenmarkt worden mogelijkheden gecreëerd, zowel gestapelde woningen als eengezinswoningen.

*Levensloopbestendige bouw:* Van belang is dat gestapelde bouw overwegend levensloopbestendig wordt gebouwd. Dit houdt o.a het volgende in: gelijkvloers, rolatordoorgankelijk en rolstoeltoegankelijk. Ook de plattegrond is van belang: minimaal 3 kamers. De bergingen dienen goed toegankelijk te zijn en ruimte bieden aan scootmobielen. Daarnaast is het van belang om een aantal 'WVGaanpassingen' alvast standaard mee te nemen. Het gaat bijvoorbeeld om een hogere toiletpot en dat binnen- en buitendeuren van het complex elektrisch worden aangestuurd.

*Duurzame woningen:* Het is van belang dat alle nieuwbouwwoningen duurzaam en toekomstgericht worden gebouwd: dit wil zeggen minstens 3 kamers en ongeveer 75 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte om de woningen ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden. Dit geldt ook vooral voor woningen voor starters. Daarnaast worden de handreikingen voor duurzaam bouwen gevolgd.

### **Ontwikkelingslocaties**

De nieuwe woningen die met onderhavig plan mogelijk gemaakt zijn opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

### **Woonkeur**

WoonKeur is een certificaat dat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit. Een woning met dit certificaat heeft een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid.

WoonKeur is samengesteld uit de eisen van vier door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. De eisen liggen boven het niveau van het Bouwbesluit 2003. De eisen in het Bouwbesluit 2003 vormen namelijk absolute minimumvoorwaarden waaraan woningen moeten voldoen.

WoonKeur bestaat uit een verplicht basispakket dat eisen omvat betreffende de directe woonomgeving (voor zover die onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever valt), het woongebouw en de woning. Daarnaast zijn er drie pluspakketten ontwikkeld:

- veiligheid;
- gebruikskwaliteit;
- toekomstwaarde.

In het basispakket WoonKeur en het Pluspakket Veiligheid zijn eisen opgenomen afkomstig uit het Politie Keurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw (PKVW). In het basispakket zijn de eisen beperkt tot de woonomgeving, het woongebouw en de woning. In het pluspakket veiligheid komen die eisen uit het PKVW naar voren, die niet of niet geheel in het basispakket zijn benoemd. De veiligheidseisen uit het basispakket en de eisen het pluspakket veiligheid vormen samen het PKVW.

Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Denk aan eisen rond verlichting in een wijk of eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen rond een gebouw. Tevens vallen goede sloten op de deuren en ramen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, veilig complex en goed beveiligde individuele woningen.

De procedure voor het verkrijgen van het PKVW kent twee toetsingen. Eén op basis van ontwerptekeningen en een opleveringskeuring. De eerste toetsing mondt uit in de voorlopige akkoordverklaring van de Keurmerkcommissie van de Politie. De opleveringskeuring van het project geschiedt voor het pluspakket Veiligheid door een door de Raad voor Accreditatie erkende inspectie-instelling, indien die niet door de certificerende instelling geschiedt.

De woonkeur is van toepassing op nieuwbouwprojecten in de gemeente Zeist.



## 10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

Het bestemmingsplan "Austerlitz / Zeisterbossen" voorziet in een actualisatie van de bestaande regeling. De huidige ruimtelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. In het bestemmingsplan is geen ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voorzieningen mogelijk. Beperkte uitbreiding van bestaande bedrijven, voorzieningen en het beoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten aan huis is echter wel (beperkt) mogelijk. Onderstaand is per type voorziening aangegeven welk beleid gevoerd wordt en hoe dit vertaald is in onderhavig bestemmingsplan.

### **Maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen**

In het bestemmingsplan zijn de scholen en een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals de kerken specifiek bestemd. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst. Ook de voetbal- en tennisvelden kennen een specifieke bestemming: 'Sportdoeleinden'. Voor de maatschappelijke en sportvoorzieningen is een dusdanig bouwvlak opgenomen dat zij gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben.

### **Bedrijven**

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het (her)vestigen van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger worden specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Wel is het mogelijk ter plaatse een zelfde type bedrijf te vestigen. Uiteraard is een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 ter plaatse wel toegestaan.

### **Horeca**

Ten aanzien van het horecabeleid streeft de gemeente Zeist naar een gezonde horecabranche binnen de gemeente Zeist. In ruimtelijke zin betekent dit dat als uitgangspunt aangehouden wordt dat de juiste vorm van horeca op de juiste locatie gevestigd is dan wel wordt. Dit is niet alleen goed voor de betreffende horeca maar geeft ook een meerwaarde aan de omgeving.

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie. Dit betekent dat de bestaande horecagelegenheden positief worden bestemd. Omdat transformatie tussen verschillende types horeca in een woonomgeving zoals Austerlitz niet zonder meer wenselijk is, hanteert de gemeente Zeist de volgende categorisering van horecatypen:

- horeca A: winkelondersteunende horeca, te weten horeca, die deel uitmaakt van winkels of inpandig is gesitueerd in besloten winkels, waarvoor de winkelsluitingstijden worden aangehouden, en die gericht is op het winkelend publiek;
- horeca B: (eet)cafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasseriën, cafetaria's, snackbars en soortgelijke gelegenheden waaronder hotels en al of niet in combinatie met elkaar, waaronder in ieder geval niet begrepen: nachtclubs, bardancings en discotheken;
- horeca C: nachtclubs, bardancings en discotheken, al of niet in combinatie met elkaar;

Met onderhavig bestemmingsplan wordt horeca alleen in de categorie B binnen het plangebied toegestaan.

# 11. VERKEER

## 11.1 Verkeersstructuur

De ruimtelijke opbouw van Zeist vloeit voort uit het stelsel van vijf historische ruimtelijke patronen met de daaraan gekoppelde paden, wegen en percelen. Deze verbindingen zijn:

1. de zichtas vanuit het Slot (Slotlaan);
2. Stichtse Lustwarande (Utrechtseweg-Driebergseweg) en de verbinding Oude Arnhemseweg-Arnhemse Bovenweg;
3. de Amersfoortseweg;
4. de Soestdijkerstraatweg;
5. de verbinding Dolderseweg-Krakelingweg-Woudenbergseweg.

Het plangebied wordt ontsloten door de volgende openbaar vervoersvoorzieningen.

### *Lijndiensten openbaar vervoer*

Lijn 83: Station Driebergen-Zeist – Veenendaal;

Lijn 155: Austerlitz-station Driebergen-Zeist.

### *Regiotaxi Utrecht*

Dit is een vorm van openbaar vervoer waarbij de bewoners worden vervoerd van deur tot deur. De ritten moeten door de bewoners zelf worden aangevraagd bij de regiocentrale.

### *Doelgroepenvervoer.*

Daarnaast zijn er in Zeist nog aanvullende specifieke vervoersvoorzieningen, waarvan de bewoners gebruik kunnen maken.

De Belbus is een vorm van aanvullend openbaar vervoer bestemd voor ouderen. De Belbus rijdt op maandag tot en met vrijdag van 09:00 uur tot 17:00 uur uitsluitend in de gemeente Zeist. De Busplus is er voor vervoer van personen met een rolstoel. De begeleider kan hierbij gratis meereizen. Deze Busplus rijdt op zondag tot en met vrijdag van 09:00 uur tot 22:00 uur. De Diakbus is vervoer van en naar het Diakonessen Ziekenhuis in Zeist en Utrecht en de buitenpoliklinieken in Doorn. De Diakbus rijdt op maandag tot en met vrijdag van 09:00 uur tot 17:00 uur.

## 11.2 Beleid

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (maart 2001) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd.

De gemeente Zeist kiest voor:

- beperking van het doorgaande regionale autoverkeer;
- zoveel mogelijk aanbieden van aparte routes voor de verschillende verkeersstromen: herkomst- en bestemmingsverkeer per auto, doorgaand regionaal autoverkeer en openbaar vervoer;
- het versterken van de kwaliteit van het openbaar vervoer met goede verbindingen naar de grote (nieuwe) regionale centra: Utrecht-centrum en station, Leidse Rijn, De Uithof en Amersfoort. Daar waar mogelijk wordt de druk van het autoverkeer verminderd (door ontmenging) en worden voorzieningen voor het openbaar vervoer gerealiseerd om een betrouwbare afwikkeling van het openbaar vervoer te realiseren. Ook voor de kernen op de Utrechtse Heuvelrug is een goede verbinding per openbaar vervoer van belang;
- het vergroten van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de verblijfsgebieden door het weren van doorgaand verkeer in de verblijfsgebieden.

In het GVVP wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën wegen voor gemotoriseerd verkeer:

- De Krakelingweg, Woudenbergseweg en Dribergseweg zijn hoofdwegen van de 1<sup>e</sup> orde, gericht op doorstroming;
- De Arnhemse Bovenweg, Jagersingel, Austerlitzweg en Traayweg zijn aangemerkt als hoofdwegen van de 2<sup>e</sup> orde, gericht op bereikbaarheid.
- De overigen wegen in het plangebied worden gezien als verblijfsgebieden

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'verkeer' voor de wegen die toegankelijk zijn voor het gemotoriseerd verkeer. De gemeente Zeist treft in de uitvoering maatregelen conform de hierboven geschetste beleidskaders. Binnen de bebouwde kom van Austerlitz geldt op dit moment voor alle wegen een 30 km/uur regime.



### **Fietsverkeer**

Het accent van de vormgeving van de hoofdfietsroutes zal in belangrijke mate liggen op:

- samenhang: het fietsnetwerk is een samenhangend geheel en sluit aan op de herkomsten en bestemmingen van de fietser;
- directheid: de fietser zo direct mogelijke routes bieden;
- aantrekkelijkheid: de omgeving waarin de fietsinfrastructuur;
- is ingepast moet het fietsen aantrekkelijk maken;
- veiligheid: de verkeersveiligheid van fietsers en overige weggebruikers moet worden gewaarborgd;
- comfort: vlotte en comfortabele doorstroming moet mogelijk zijn;
- duidelijkheid door bijvoorbeeld een goede bewegwijzering.

### **Openbaar vervoer**

Speerpunten voor het openbaar vervoer beleid zijn:

- het regionale netwerk van verbindend openbaar vervoer verbeteren;
- het tot stand brengen van een vrije openbaarvervoerbaan langs de A28;
- het bieden van een betrouwbare afwikkeling in de kern van Zeist op de as Utrechtseweg – Driebergseweg als schakel tussen het HOV naar Utrecht (via Utrechtseweg en ov-baan A28) en het station Driebergen/Zeist (Randstadspoor);
- goede interne ontsluiting en verbindingen met de regiogemeenten;
- het verbeteren van de ketens met de fiets en de auto(overstapvoorzieningen);
- het bieden van goede verbindingen naar het centrumgebied, de openbaarvervoerknooppunten en overstappunten;
- het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar vervoer naar de andere spoorwegstations ter versterking van de keten van het vervoer per trein, zodat de kwaliteit en snelheid van het voor- en natransport in overeenstemming komen met de snelheid en betrouwbaarheid van het hoofdtransportmiddel (trein). In dit kader betreft het de verbindingen naar de knooppunten Utrecht CS, Den Dolder en Driebergen/Zeist. De kwaliteit van de verbindingen met Utrecht CS en Driebergen/Zeist moet gewaarborgd worden door de aanpak op de Utrechtseweg/Driebergseweg en de realisatie van de HOV-baan langs de A28. Voor de verbinding met het station Den Dolder gaat het om het realiseren van doorstromingsmaatregelen, zodat een betrouwbare verbinding ontstaat.

## **11.3 Verkeersaantrekkende werking**

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden welke is afgestemd op de categorisering van wegen in het kader van Duurzaam Veilig.

Voor de uitbreiding van Camping de Krakeling is een mobiliteitstoets uitgevoerd (zie bijlage 2). In deze toets is geconcludeerd dat de uitbreiding niet zal leiden tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen. De uitbreiding heeft derhalve geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling.

#### **11.4 Parkeren**

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast.

In het parkeerbeleidsplan worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. In deze kencijfers wordt een boven- en ondergrens aangegeven. De Zeister parkeernormen gaan uit van de bovengrens. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties. Hiervoor geldt een overgangssituatie, d.w.z. dat per geval zal worden bekeken of en zo ja in welke mate een aanpassing aan de nieuwe normen (nog) mogelijk is.

Bij inbreidingsprojecten moet de parkeerbehoefte op eigen terrein worden voorzien, bij voorkeur ondergronds. Hierbij worden de nieuwe parkeerkencijfers van het CROW, gedifferentieerd naar woningtype, gehanteerd. Het aantal parkeerplaatsen per woning is namelijk afhankelijk van het soort woning en de prijs. Bij dure woningen ligt de parkeerbehoefte in het algemeen hoger dan bij goedkopere woningen. Ook het toegenomen autobezit is in deze normen verdisconteerd.

Binnen de bestemming Verkeer is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk.

## 12. PLANOPZET

### 12.1 Inleiding

Het onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het betreft een beheerregeling voor de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Deze structuur dient te worden beschermd. De regeling in dit bestemmingsplan legt de functie van de gronden vast door middel van een specifieke bestemming.

De regels vormen tezamen met de digitale verbeelding (voorheen plankaart) het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de digitale verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De systematiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Hiernaast is het bestemmingsplan aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

N.B. In deze toelichting wordt globaal de regeling aangegeven voor de diverse bestemming. Om echter tot in detail te weten wat wel en niet is toegestaan, moeten altijd verbeelding (plankaart) en planregels worden geraadpleegd.

### 12.2 De planregels

De indeling van de planregels is als volgt:

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' omvat twee artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, dat de wijze van meten regelt,

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' geeft regels die betrekking hebben op het doel van het gebruik van de gronden.

De bestemmingen hebben de volgende indeling:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.
- de bouwregels: hierin zijn regels gesteld ten aanzien van de (hoofd-)gebouwen, bijbehorende bouwwerken, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- nadere eisen: deze regeling is een van de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen waarmee kan worden bijgestuurd bij de uitvoering van een bestemmingsplan. Hierbij kan gedacht worden aan ondergeschikte zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk;
- specifieke gebruiksregels: hierin wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Soms bestaat er onduidelijkheid welk gebruik wel of niet onder de bestemmingsomschrijving valt. Om een goed handhaafbaar plan te krijgen en discussies uit te sluiten, is besloten om per bestemming in een aparte bepaling duidelijkheid te scheppen over deze 'grensgevallen';
- afwijken van de gebruiksregels: een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, om extra bescherming aan een specifieke bestemmingswaarde van de bestemming te bieden.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' kan o.a. de volgende bepalingen bevatten:

- anti-dubbeltelregel: deze bepaling voorkomt dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- algemene bouwregels: onder deze regeling is een aantal algemene bouwbepalingen opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdeelen en bestaande afstanden en maten. Deze algemene regel komt enkel in het onderhavige bestemmingsplan voor met betrekking tot ondergronds bouwen.
- algemene gebruiksregel: om te voorkomen dat gronden worden gebruikt strijdig met de bestemming, is de algemene gebruiksregel opgenomen;

- algemene aanduidingsregels: het gaat hierbij om de belangen van het waterwingebied dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op de verbeelding gelege is, te beschermen.
- algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen. Het bevoegd gezag kan hiervoor een vergunning verlenen;
- algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de op de digitale verbeelding (plankaart) opgenomen bestemmingsgrenzen. Hiernaast kan middels deze regel de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gewijzigd;
- algemene procedureregels: deze bevat de procedure welke gevolgd dient te worden ingeval burgemeester en wethouders nadere eisen stellen;
- overige regels: in de overige regels is de strafbepaling opgenomen, die is gekoppeld aan de algemene gebruiksbepaling. Hiernaast is het vergunningstelsel behorend bij de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels' bevat de volgende bepalingen:

- overgangsrecht: deze bepaling geeft inhoud aan het overgangrecht, zoals dat is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
- slotregel: als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

## 12.3 Beschrijving per bestemming

### Bedrijf

#### *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijven die in de van de regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten door middel van een aanduiding als zodanig op de verbeelding zijn aangegeven. Bijvoorbeeld: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijven uit de categorieën 1 tot en 3.1 toegestaan.

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

milieucategorie	grootste afstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1.500 m

### ***Nadere inperking van de bedrijvenlijst***

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

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

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

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

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

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zullen in de regel- gelet op de omgevingssituatie - niet mogelijk zijn en daarom uitgesloten worden.

### *Toepassing op het plangebied*

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat uit van de huidige situatie. Vestiging van nieuwe bedrijven is uitsluitend mogelijk indien de bedrijven/bedrijfsactiviteiten passen binnen de woonomgeving. Derhalve kunnen in beginsel alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zich vestigen in een woongebied. Een afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning mag worden verleend voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijfsactiviteiten.

Voor bedrijven in het plangebied die behoren in milieucategorie 3 is gekozen voor een bedrijfsbestemming met daarin een specifieke aanduiding van het categorie 3 bedrijf. Indien dit bedrijf de activiteiten gedurende minimaal een half jaar beëindigd heeft, en het niet aannemelijk is dat de activiteiten op korte termijn hervat zullen worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de aanduiding te verwijderen. Vanaf dat moment is dan alleen nog vestiging van bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 mogelijk.

### *Bouwen*

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd, en één bedrijfswoning ter plaatse van een op de verbeelding voorkomende aanduiding 'bedrijfswoning'. Hiernaast zijn andere bouwwerken zoals palen, masten, technische installaties, perceelsafscheidings en nutsvoorzieningen toegestaan.

Het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden ten hoogste zoveel bedragen als op de verbeelding is aangegeven. Hetzelfde geldt voor de goot- en bouwhoogte van gebouwen. De bedrijfswoning mag geen grotere inhoud hebben dan 600 m<sup>3</sup>. Naast de maximale inhoud is het bepaalde zoals vervat in de bestemming 'Wonen' van toepassing.

### *Specifieke gebruiksvoorschriften*

Specifiek niet toegestaan zijn detailhandelsbedrijven en bedrijven die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

### *Afwijking van de specifieke gebruiksregels*

Afwijking van de gebruiksregels middels een omgevingsvergunning is uitsluitend mogelijk voor bedrijven die gelijkgesteld kunnen worden voor bedrijven zoals aangegeven in de bestemmingsomschrijving, danwel op de verbeelding.

### *Wijzigingsbevoegdheid*

In de bestemming Bedrijf is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de specifieke categorie 3 bedrijven (welke de activiteiten

gedurende minimaal een half jaar beëindigd hebben, en waarbij het niet aannemelijk is dat de activiteiten op korte termijn hervat zullen worden) te verwijderen.

### **Bedrijf – Nutsvoorziening**

#### *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatorgebouwen en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

#### *Bouwen*

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden, met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter (tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven).

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen.

### **Bedrijventerrein**

#### *Bestemmingsomschrijving*

Zoals vervat in bestemmingsplan Woudenberg e.o. zijn op het bedrijventerreinen enkel bedrijven toegestaan welke behoren tot de aangeduide categorieën op de verbeelding. Deze categorieën zijn nader toegelicht in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Naast de bedrijven zijn binnen de bestemming bijbehorende voorzieningen zoals wegen, parkeervoorzieningen, paden, water- en groenvoorzieningen toegestaan.

#### *Bouwen*

De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden ten hoogste zoveel bedragen als op de verbeelding is aangegeven. Hetzelfde geldt voor de bouwhoogte van gebouwen. De verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter. Per bedrijf mag maximaal 30% van het vloeroppervlak aangewend worden ten behoeve als (ondergeschikt) kantoor.

Voor de nutsvoorzieningen is een specifieke bouwregel opgenomen. Hierin is bepaald dat de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

#### *Specifieke gebruiksvoorschriften*

Een aantal bedrijven zijn specifiek uitgesloten, alsook bepaalde vormen van gebruik. Voor parkeren geldt op het bedrijventerrein een specifieke parkeernorm, waarbij minimaal 1,4 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden per 100 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlakte.



## **Bos**

### *Bestemmingsomschrijving*

De gronden met de bestemming 'Bos' zijn bestemd voor cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. Hiernaast zijn watergangen, sloten, andere waterpartijen toegestaan, alsmede extensieve openluchtrecreatie en fiets-, voet- en ruiterspaden, en langzaamverkeersroutes. Naast bovenstaande doeleinden behoren nutsvoorzieningen eveneens tot de toegelaten functies. Ter plaatse van een specifieke aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor een verhard fietspad, ontsluiting van een maatschappelijke voorziening, een dierenverblijf en een onverhard parkeerterrein.

Kamperen is expliciet uitgesloten ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding.

### *Bouwen*

Er zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter mag bedragen. Ter plaatse van de aanduiding 'dierenverblijf' gelden specifieke bouwregels. Zo geldt een maximale oppervlakte aan gebouwen van 50 m<sup>2</sup> en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 meter. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

Voor de nutsvoorzieningen is een specifieke bouwregel opgenomen. Hierin is bepaald dat de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

Binnen de bestemming Bos is voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (de oude aanlegvergunning) benodigd. De betreffende werkzaamheden waarvoor deze vergunning benodigd is, zijn gespecificeerd in de planregels.

## **Cultuur en Ontspanning**

### *Bestemmingsomschrijving*

De gronden met de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' zijn bestemd voor het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning. Hieronder worden in ieder geval begrepen voorzieningen ter zake van podiumkunsten en bioscopen, musea en toeristische attracties, muziek en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra, casino's en feestzalenverhuur, waarvan uitgezonderd seksinrichtingen.

### *Bouwen*

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Deze mogen volledig worden bebouwd. Daarnaast zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Er is één bedrijfswoning toegestaan ter hoogte van de op de verbeelding voorkomende aanduiding. De bedrijfswoning mag geen grotere inhoud hebben dan 600 m<sup>3</sup>. Naast de maximale inhoud is het bepaalde zoals vervat in de bestemming 'Wonen' van toepassing.

### **Detailhandel**

#### *Bestemmingsomschrijving*

De gronden met de bestemming 'detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel uitsluitend in en onder de eerste bouwlaag. Wonen is toegestaan boven de eerste bouwlaag.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Deze mag volledig worden bebouwd. Daarnaast zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Voor de nutsvoorzieningen is een specifieke bouwregel opgenomen. Hierin is bepaald dat de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

### **Groen**

#### *Bestemmingsomschrijving*

Grotere groengebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen alsmede fiets- en voetpaden. Ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding is hiernaast een (muziek)kiosk toegestaan.

#### *Bouwen*

Voor licht- en andere masten geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter, voor beeldende kunst 8 meter en voor speelvoorzieningen 5 meter. Voor het overige zijn kleine bouwwerken, met een maximale hoogte van 3 meter binnen deze bestemming toegestaan.

Voor de nutsvoorzieningen is een specifieke bouwregel opgenomen. Hierin is bepaald dat de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

### **Horeca**

#### *Bestemmingsomschrijving*

Op de gronden met de bestemming 'Horeca' zijn eetcafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasseriën, cafetaria's, snackbars en soortgelijke gelegenheden waar-

onder hotels toegestaan. Nachtclubs, bardancings en discotheken zijn niet toegestaan. Op de eerste bouwlaag is wonen toegestaan.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden ten hoogste zoveel bedragen als op de verbeelding is aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Daarnaast zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Ter plaatse van een op de verbeelding voorkomende aanduiding is een bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning mag geen grotere inhoud hebben dan 600 m<sup>3</sup>. Naast de maximale inhoud is het bepaalde zoals vervat in de bestemming 'Wonen' van toepassing.

Voor de nutsvoorzieningen is een specifieke bouwregel opgenomen. Hierin is bepaald dat de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

#### **Kantoor**

##### *Gebruik*

Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn kantoren toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Deze mogen volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een ander bebouwingspercentage is opgenomen. Daarnaast zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Voor de nutsvoorzieningen is een specifieke bouwregel opgenomen. Hierin is bepaald dat de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

#### **Maatschappelijk**

##### *Bestemmingsomschrijving*

De gronden met de bestemming 'maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen. De gronden met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – bosgerelateerde voorlichting en educatie' zijn uitsluitend voor deze vorm van maatschappelijk bedoeld. Ter plaatse van de specifieke aanduiding op de verbeelding is uitsluitend een ezelsociëteit toegestaan, met bijbehorende voorzieningen.

Hiernaast zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding tevens bedoeld voor een dierenasiel, rijksmonument, kampeerterrein en opslag van groenafval.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfsvestiging behorende gronden ten hoogste zoveel bedragen als op de verbeelding is aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Daarnaast zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Ter plaatse van een op de verbeelding voorkomende aanduiding is een bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning mag geen grotere inhoud hebben dan 600 m<sup>3</sup>. Naast de maximale inhoud is het bepaalde zoals vervat in de bestemming 'Wonen' van toepassing.

#### **Recreatie**

##### *Bestemmingsomschrijving*

De gronden die op de verbeelding zijn aangewezen voor 'Recreatie', zijn bestemd voor verblijfs- en dagrecreatie. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – midgetgolf' is uitsluitend een midgetgolfbaan toegestaan.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Deze mogen volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een ander bebouwingspercentage is opgenomen. Daarnaast zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bungalows' bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal 3 respectievelijk 4,5 meter. Het aantal bungalows mag niet meer bedragen dan het aantal welke de aanduiding aangeeft op de verbeelding.

Er is één bedrijfswoning toegestaan ter hoogte van de op de verbeelding voorkomende aanduidingen. De bedrijfswoning mag geen grotere inhoud hebben dan 600 m<sup>3</sup>. Naast de maximale inhoud is het bepaalde zoals vervat in de bestemming 'Wonen' van toepassing.

Voor de nutsvoorzieningen is een specifieke bouwregel opgenomen. Hierin is bepaald dat de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

#### **Sport**

##### *Bestemmingsomschrijving*

De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sport en recreatie, niet zijnde verblijfsrecreatie. Ter plaatse van de aanduiding 'manege' zijn de gronden bestemd voor de beoefening van het paardrijden.

### *Bouwen*

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Deze mogen volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een ander bebouwingspercentage is opgenomen. Daarnaast zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Daarnaast zijn buiten het bouwvlak nog beperkt gebouwen toegelaten. De maximale oppervlakte van dergelijke gebouwen bedraagt 100 m<sup>2</sup>. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van deze bouwwerken.

Ter plaatse van de aanduiding 'manege' gelden specifieke bouwregels. Deze bouwregels bevatten de identieke omschrijving van de regels zoals vervat in het vigerend bestemmingsplan op deze locatie.

Er is één bedrijfswoning toegestaan ter hoogte van de op de verbeelding geplaatste aanduiding. De bedrijfswoning mag geen grotere inhoud hebben dan 600 m<sup>3</sup>. Naast de maximale inhoud is het bepaalde zoals vervat in de bestemming 'Wonen' van toepassing.

Voor de nutsvoorzieningen is een specifieke bouwregel opgenomen. Hierin is bepaald dat de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor de uitbreiding van het vijfde hockeyveld bij Schaerweijde. Deze bepaling regelt de realisatie van boscompensatie, zoals vervat in het compensatieplan 'boscompensatieplan sportpark Schaerweijde'.

### **Tuin**

#### *Bestemmingsomschrijving*

De op de verbeelding als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

### *Bouwen*

Toegestaan zijn uitsluitend bestaande gebouwen en bestaande overkappingen, erkers en ingangspartijen en andere bouwwerken. Bestaande gebouwen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang worden gebouwd, voor bestaande overkappingen geldt daarbij nog dat het aantal overkappingen en de oppervlakte aan wanden niet mag toenemen.

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers gelden specifieke bouwregels. Zo bedraagt de maximale oppervlakte 6 m<sup>2</sup>. De maximale diepte bedraagt maximaal 1,5 meter waarbij een maximale goot- en bouwhoogte gelden van 3,5 respectievelijk 5 meter.

## **Verkeer**

### *Bestemmingsomschrijving*

Toegestaan zijn wegen met ten hoogste twee rijstroken en verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn een aantal extra voorzieningen toegestaan, alsook groen en watergangen. Op een locatie is middels de aanduiding "speelvoorziening" naast speelvoorzieningen, een jeu de boulesbaan mogelijk gemaakt.

### *Bouwen*

Kleine bouwwerken, met een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor verlichtingsarmaturen geldt een maximale hoogte van 10 meter, voor beeldende kunst 8 meter en voor speelvoorzieningen 5 meter.

Voor de nutsvoorzieningen is een specifieke bouwregel opgenomen. Hierin is bepaald dat de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen.

## **Water**

### *Bestemmingsomschrijving*

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor watergangen, waterpartijen, overstroken en waterhuishouding.

### *Bouwregels*

Gebouwen zijn niet toegestaan, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

## **Wonen**

### *Bestemmingsomschrijving*

Austerlitz is een woongebied. Het grootste gedeelte van het plangebied in de kern 'Austerlitz' heeft derhalve de bestemming 'Wonen'. Binnen de woonbestemming wordt op de verbeelding door middel van aanduidingen aangegeven welke woningen mogen worden gebouwd.

De volgende differentiatie is aangebracht:

Aanduiding	Type woning
aaneengebouwd	aaneen, niet-gestapeld
gestapeld	gestapeld
twee aan een	halfvrijstaand of vrijstaand
vrijstaand	vrijstaand

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met woningen conform het op de verbeelding aangegeven type woning. Hierbij dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden te worden van minimaal 3 meter. De maximale goothoogte en hoogte bedragen respectievelijk 6 en 9 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. In dat geval gelden deze maten. Het brutovloeroppervlak van gestapelde woningen mag niet minder dan 75 m<sup>2</sup> bedragen.

Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij een minimale afstand van 3 meter tot de voorgevelrooilijn geldt. Hiernaast gelden een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 4,5 meter. De gezamenlijke oppervlakte van vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken mag in beginsel maximaal 40 m<sup>2</sup> bedragen. Deze oppervlakte mag worden vergoed tot maximaal 100 m<sup>2</sup>, waarbij de oppervlakte van het bouwperceel als maatgevend geldt. De toegestane oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> neemt namelijk toe met 2% van het bouwperceel tot maximaal 100 m<sup>2</sup>. Tot slot mag de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, inclusief de gronden met de bestemming 'Tuin'.

Beroep of bedrijf aan huis is toegestaan, tot een beperkte oppervlakte (maximaal 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de woning, met een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup>). Buitenopslag en overigens bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Middels een omgevingsvergunning kan onder bepaalde omstandigheden afwijken worden van het verbod op het bewonen van vrijstaande bijgebouwen.

#### **Dubbelbestemming Leiding – Brandstof, Leiding – Riool, Waarde – Archeologie hoog en middelhoog, Waarde – cultuurhistorie en Waarde – Natuur**

##### *Verhouding hoofdbestemming/dubbelbestemming*

In de planregels is aangegeven hoe de hoofdbestemming en dubbelbestemming zich hiërarchisch tot elkaar verhouden. De gronden binnen het plangebied hebben een hoofdbestemming maar kunnen tevens een dubbelbestemming hebben. In dat geval gelden in eerste instantie de bepalingen ten aanzien van de dubbelbestemming. De

bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn slechts van toepassing voorzover zij niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

#### *Leiding*

Voor wat betreft de dubbelbestemmingen 'Leiding – Brandstof' en 'Leiding – Riool' geldt dat in principe alleen bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding zijn toegestaan. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken. Er geldt een omgevingsvergunningstelsel voor een aantal specifiek benoemde werkzaamheden.

#### *Archeologie*

- Zone met hoge archeologische verwachting en AMK-terrein

In deze gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Indien in deze zone bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (0,30m - mv) niet kunnen worden voorkomen, moet er nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is voor archeologisch onderzoek een ondergrens opgenomen van 100m<sup>2</sup>. Ook de provincie heeft in haar advisering over de beleidsadvieskaart deze ondergrens van 100m<sup>2</sup> voor gebieden met een specifiek archeologisch belang onderschreven. De gemeente Zeist vindt deze ondergrens van 100m<sup>2</sup> werkbaar en doelmatig en neemt deze afwijkingsgrens over. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog", waarin een omgevingsvergunningstelsel en een rapportageplicht (en andere extra verplichtingen) bij een reguliere omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen is opgenomen.

- Zone met middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. De gemeente hanteert een afwijkingsgrens van 1.000 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor kleinschalige ontwikkelingen door particulieren alsmede het waarborgen van archeologische waarden en informatie hierover wanneer groter oppervlakten aan de orde zijn. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog", waarin een omgevingsvergunningstelsel en een rapportageplicht (en andere extra verplichtingen) bij een reguliere omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen is opgenomen.

#### *Cultuurhistorie*

In het plangebied liggen diverse monumentale structuren en panden. Deze gebieden worden beschermd middels de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Voor wijzigingen op deze terreinen is een omgevingsvergunning nodig. Een aanvraag binnen een dergelijk gebied zal ter advisering aan de gemeentelijke monumentencommissie worden voorgelegd.



### *Natuur*

De gronden met de bestemming 'Waarde – Natuur' zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden natuurlijke waarden. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur. Op de voor 'Waarde - Natuur' mede bestemde gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels. Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.



## 13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Met uitzondering van de uitbreiding van Allurepark De Krakeling worden in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Gelet op het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (=Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Uitbreiding van een camping wordt als zodanig niet genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, zodat er geen aanleiding is om een exploitatieplan vast te stellen. Voor zover bovengenoemde ontwikkeling wel aangemerkt zouden moeten worden als een bouwplan als aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening, is er voor de gemeenteraad ook dan geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald zouden kunnen worden en waarvoor het verhaal nog niet verzekerd is.



## **14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **14.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### **14.2 Inspraak**

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het plan heeft vanaf 26 juni 2008 tot en met 5 september 2008 ter inzage gelegen. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

### **14.3 Wettelijk (voor)overleg**

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De reacties van de vooroverlegpartners zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde nota inspraak en vooroverleg. Waar nodig is het bestemmingsplan hierop aangepast.

## 14.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

**BIJLAGEN**



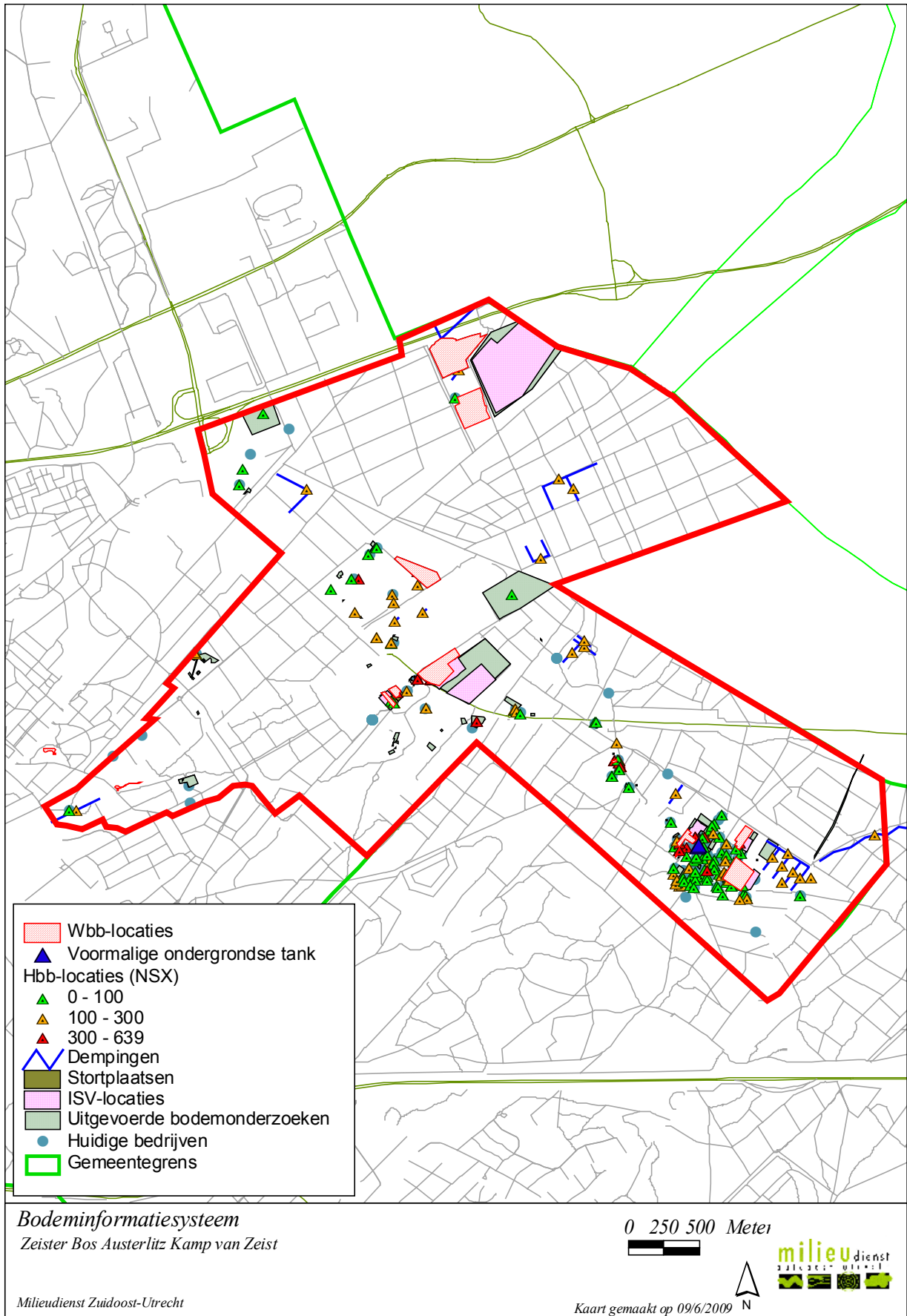


**Bijlage 1:**

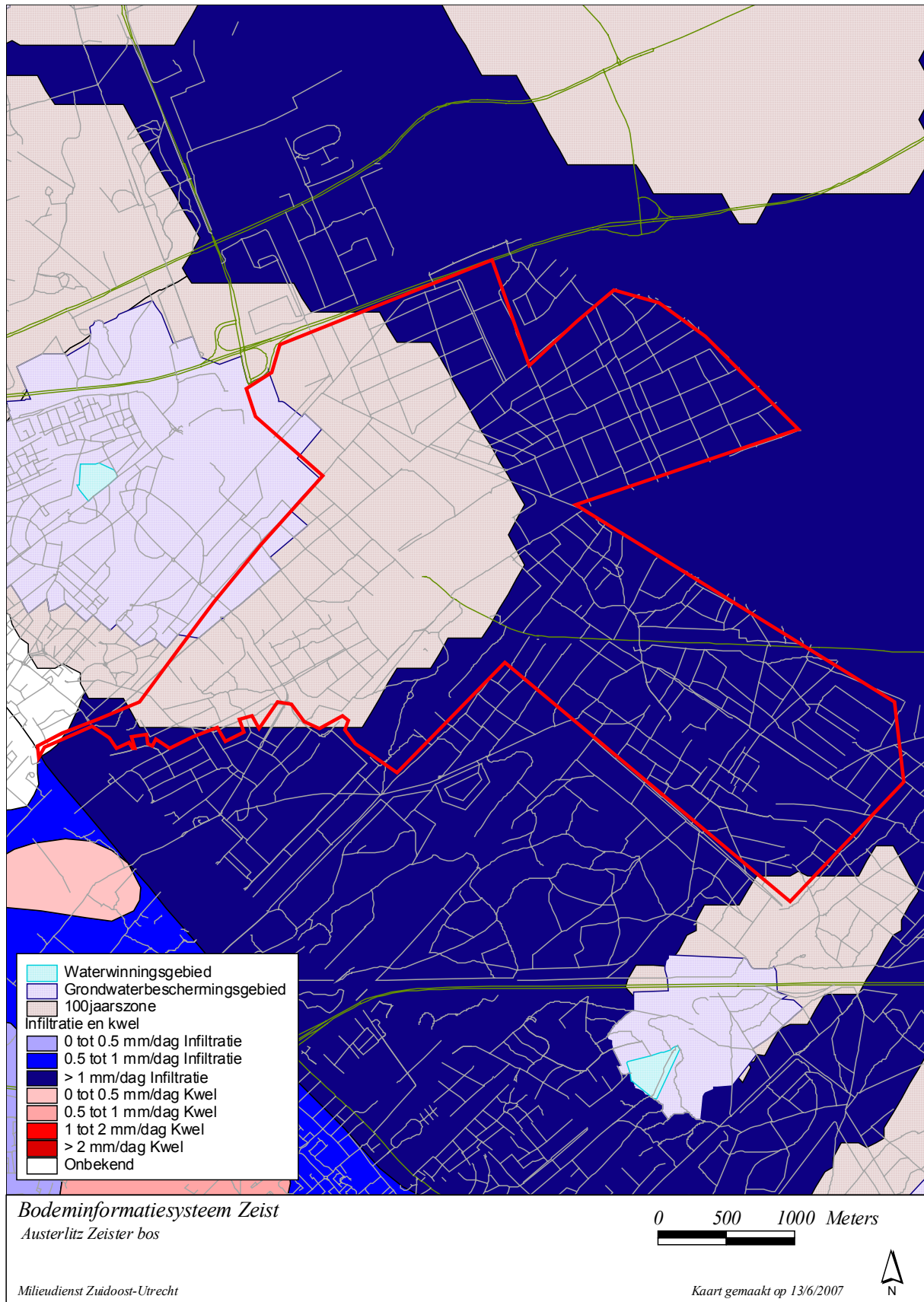
**Bijlagen bij hoofdstuk 8 Milieuaspecten**



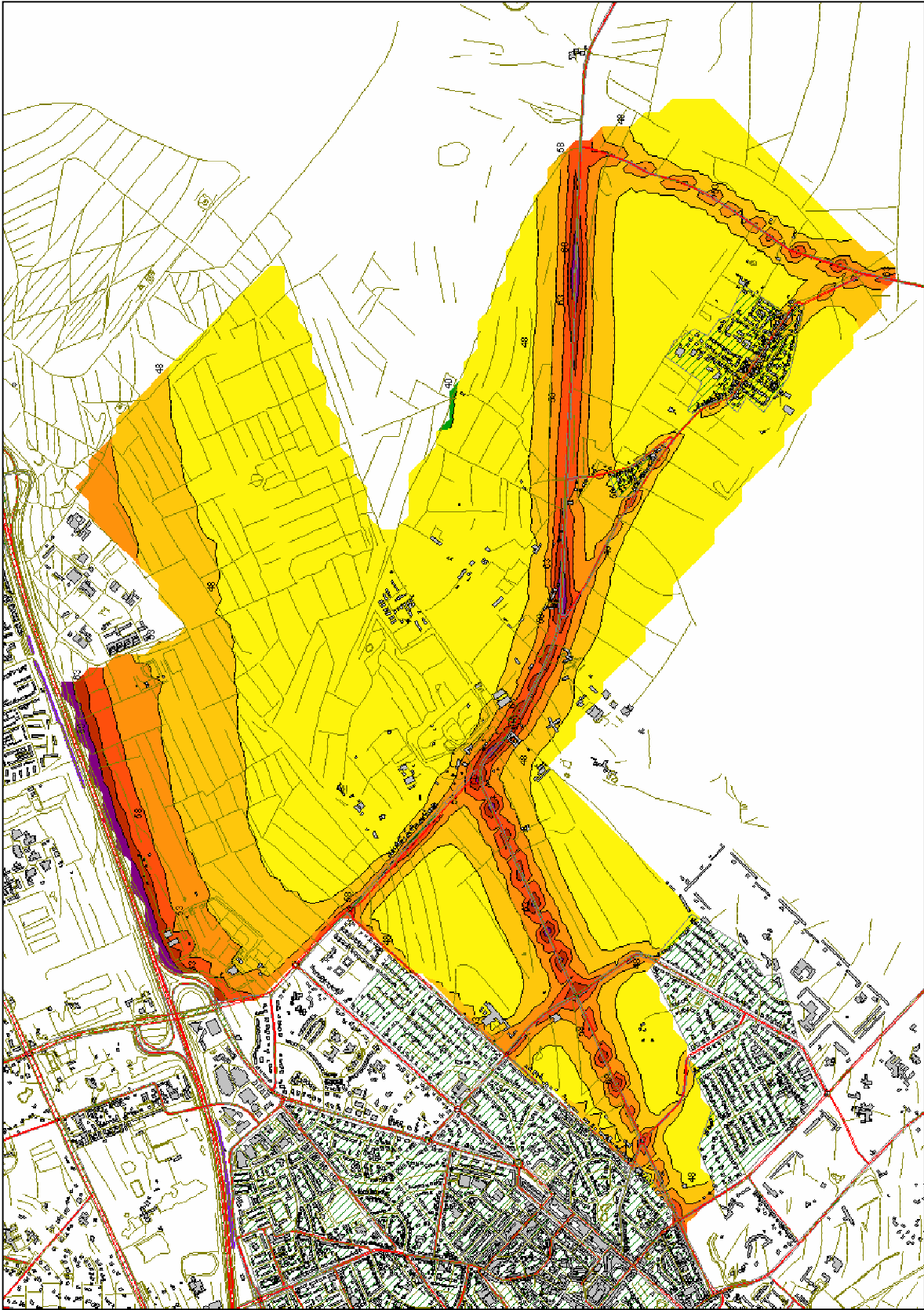
BIJLAGE 1. Figuur 1: uitsnede van Verdachte locaties, ISV-gebieden en onderzoekslocaties



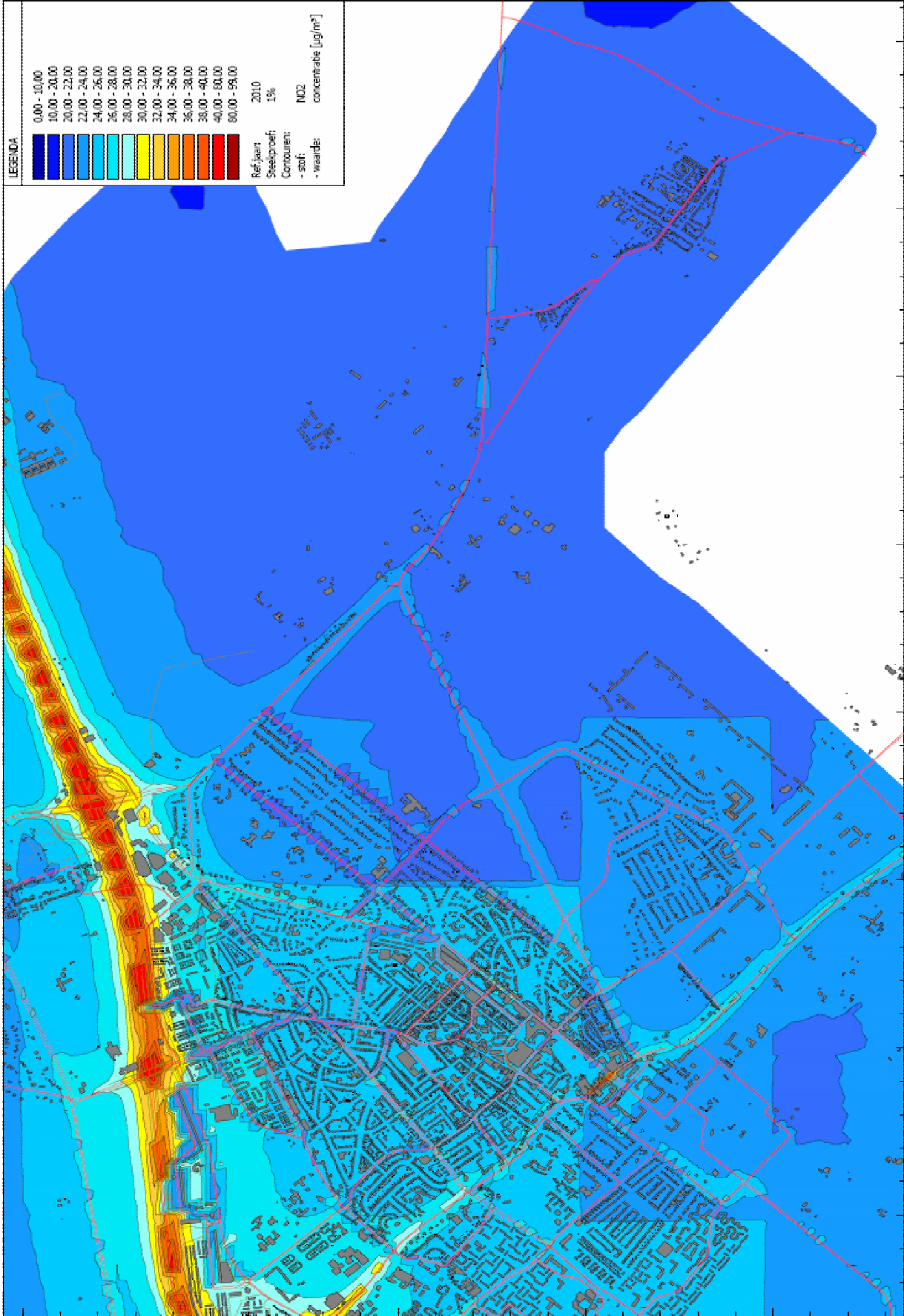
## BIJLAGE 2. Grondwater en infiltratie



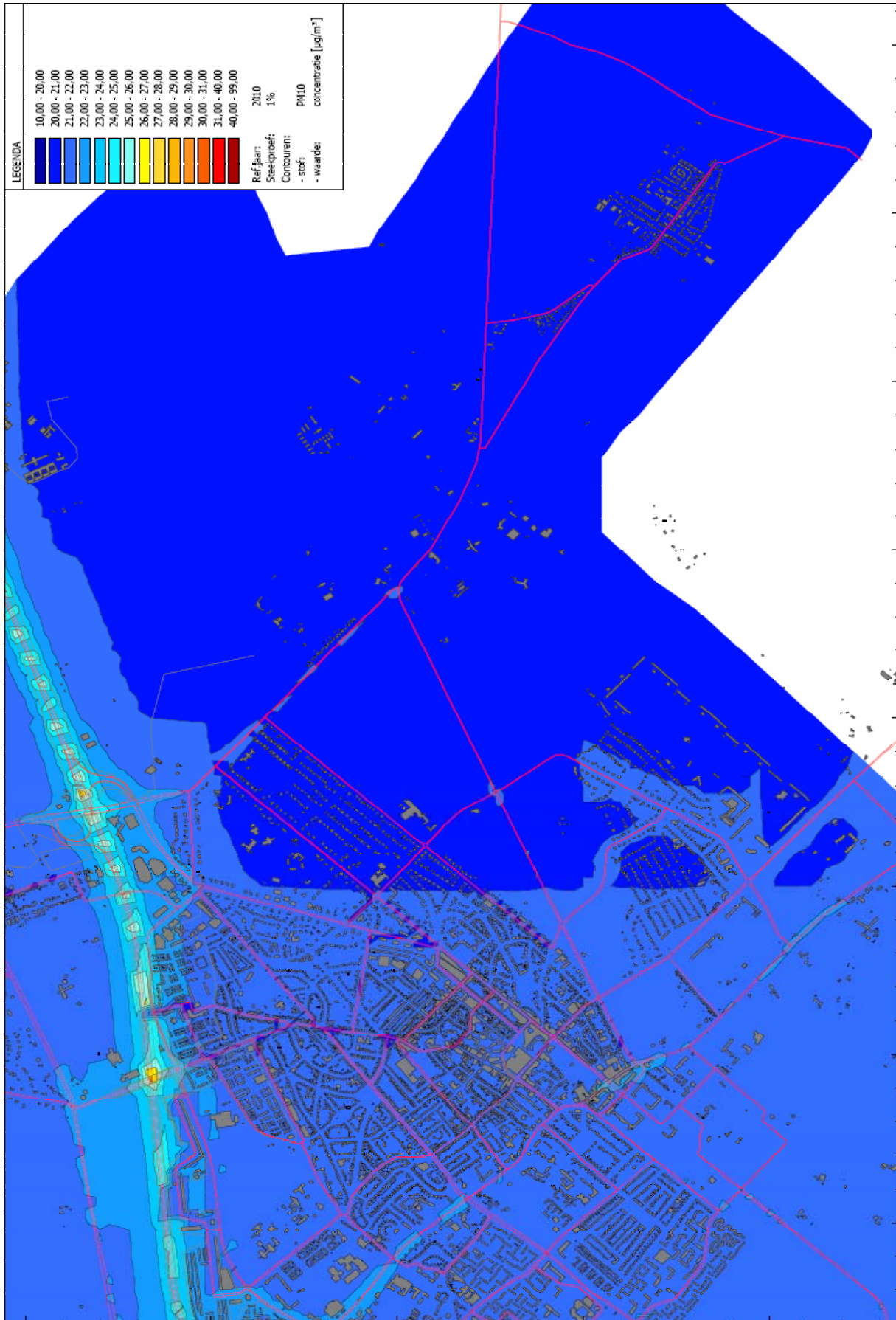
BIJLAGE 3. Geluidscontourenkaart 2020



BIJLAGE 4. Concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in 2010



# BIJLAGE 5. Concentraties fijn stof (PM<sub>10</sub>) in 2010







**Bijlage 2:**

**Bijlagen bij hoofdstuk 11,  
Mobiliteitstoets uitbreiding Allurepark de Krakeling**

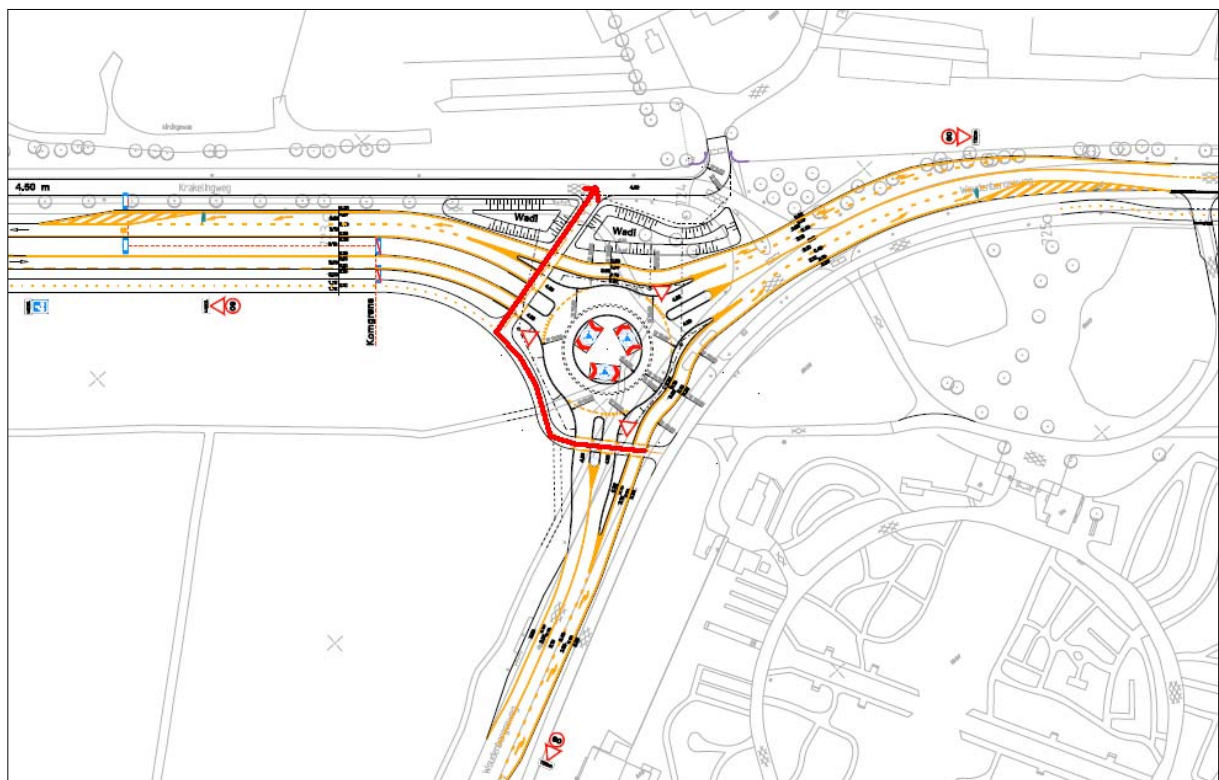


## Mobiliteitstoets uitbreiding Allurepark de Krakeling

In de huidige situatie wordt de camping ontsloten via de Krakelingweg.

Na herinrichting van de Krakelingweg wordt de huidige Krakelingweg op het traject tussen Oude Woudenbergse Zandweg en Professor Lorentzlaan heringericht als vrijliggend fietspad. Op het traject tussen Laantje van Hagens en de aansluiting op de Woudenbergseweg fungeert de oude Krakelingweg als parallelweg, ter ontsluiting van de woningen en Camping de Krakeling.

De aansluiting van de nieuwe Krakelingweg op de Woudenbergseweg vindt plaats met een nieuwe rotonde. In verband met de gewenste capaciteit en de lijnbusdiensten zijn in twee richtingen extra rijstroken gepland. De camping krijgt een eigen aansluiting juist ten zuiden van het verkeersplein. Voor de herinrichting van de Krakelingweg is inmiddels een separaat bestemmingsplan vastgesteld.



*Toekomstige situatie Rotonde Krakelingweg-Woudenbergseweg (versie april 2011, kan op onderdelen afwijken van het definitieve ontwerp)*

De herinrichting van de camping zal leiden tot een relatief beperkte toename van het aantal kampeerplaatsen. De uitbreiding voorziet weliswaar in de aanleg van ca. 70 comfortkampeerplaatsen en 2 velden voor groepskamperen, daartegenover staat dat het bestaande stacaravangedeelte wordt geherstructureerd. Het aantal stacaravans wordt via de oorspronkelijke 248 stacaravans uiteindelijk teruggebracht tot ongeveer 160. Dit proces is reeds in gang gezet.

Hieruit volgt dat de uitbreiding niet zal leiden tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen. Conclusie is dat de uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling.

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1:  
Allurepark Krakeling**

**Bijlage 1A:  
Allurepark Krakeling Integraal bedrijfsplan met bijlagen**

**Bijlage 1B:  
Advies 'Adviescommissie Recreatie en Toerisme'**

**Bijlage 2:  
Nota van inspraak en vooroverleg**

**Bijlage 3:  
Natuuronderzoek afritten A28 Zeist Zuid**

**Bijlage 4:  
Verslag zienswijzen bestemmingsplan 'Austerlitz/Zeisterbossen'**

**Bijlage 5:  
Vaststellingsbesluit**



**Regels**







