

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

BEUKBERGEN 2018

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 06.158

IDnr. : NL.IMRO.0355.BPBeukberg2018-VS01

Datum : mei 2018

Versie : 8

Auteurs : *mRO* b.v.

Vastgesteld d.d. : 19 juni 2018 - 18RV045

INHOUD van de TOELICHTING

1	INLEIDING	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	Ruimtelijke opzet	8
2.1.1	<i>Algemeen</i>	8
2.1.2	<i>Amersfoortseweg</i>	8
2.1.3	<i>Beukbergen</i>	9
2.2	Landschap en natuurwaarden	11
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.2.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
3.2.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	13
3.2.3	<i>Wet natuurbescherming</i>	13
3.2.4	<i>Conclusie</i>	13
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	<i>Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028</i>	14
3.3.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016</i>	15
3.3.3	<i>Natuurvisie Provincie Utrecht</i>	16
3.3.4	<i>Verordening natuur en landschap</i>	17
3.3.5	<i>Provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021</i>	18
3.3.6	<i>Conclusie provinciaal beleid</i>	18
3.4	Regionaal beleid	18
3.4.1	<i>Waterbeleid HDSR</i>	18
3.5	Gemeentelijk beleid	19
3.5.1	<i>Structuurvisie Zeist 2020</i>	20
3.5.2	<i>Groenstructuurplan</i>	21
3.5.3	<i>Brede Milieuvisie</i>	22
3.5.4	<i>Gemeentelijk archeologiebeleid</i>	22
3.5.5	<i>Gemeentelijk cultuurhistorisch beleid</i>	22
3.5.6	<i>Waterplan Zeist</i>	23
3.5.7	<i>Conclusie gemeentelijk beleid</i>	24
4	VISIE, UITGANGSPUNTEN EN BESTEMMINGEN	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Naar een beheerplan	26
4.3	Uitgangspunten	26
4.4	Consoliderende bestemmingen	27
4.4.1	<i>Groen</i>	27
4.4.2	<i>Maatschappelijk</i>	28
4.4.3	<i>Wonen - Bouwvlakken</i>	28
4.4.4	<i>Wonen - Bouwstroken</i>	28
4.4.5	<i>Kleinschalige ontwikkelingen</i>	28
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Bedrijven en milieuzonering	30
5.2.1	<i>Wettelijk kader</i>	30
5.2.2	<i>Relatie met plangebied</i>	31

5.2.3 Conclusie.....	33
5.3 Geluid	33
5.3.1 Wettelijk kader.....	33
5.3.2 Relatie met het plangebied	34
5.3.3 Conclusie.....	35
5.4 Luchtkwaliteit.....	35
5.4.1 Wettelijk kader.....	35
5.4.2 Relatie met het plangebied	36
5.4.3 Conclusie.....	38
5.5 Externe Veiligheid.....	38
5.5.1 Wettelijk kader.....	38
5.5.2 Relatie met het plangebied	39
5.5.3 Conclusie.....	40
5.6 Bodem	40
5.6.1 Wettelijk kader.....	40
5.6.2 Relatie met het plangebied	41
5.6.3 Conclusie.....	41
5.7 Water.....	42
5.7.1 Wateraspecten in relatie tot het plangebied	43
5.7.2 Conclusie.....	45
5.8 Ecologie.....	45
5.8.1 Beleid en regelgeving gebiedsbescherming	45
5.8.2 Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied	46
5.8.3 Soortenbescherming in relatie tot het plangebied.....	48
5.8.4 Conclusie.....	48
5.9 Archeologie.....	48
5.9.1 Beleid en regelgeving	48
5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied	48
5.9.3 Conclusie.....	50
5.10 Cultuurhistorie	50
5.10.1 Beleid en regelgeving	50
5.10.2 Besluit ruimtelijke ordening.....	51
5.10.3 Cultuurhistorie in relatie met het plangebied	51
6 JURIDISCHE ASPECTEN	53
6.1 Inleiding	53
6.2 Opbouw regels en verbeelding.....	54
6.3 Wonen op Beukbergen	54
6.4 Toelichting op de artikelen	56
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	67
8.1 Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.....	67
8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan.....	67
Bijlage bij toelichting.....	69
Bijlage 1 Nota van Inspraak en Vooroverleg	70

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

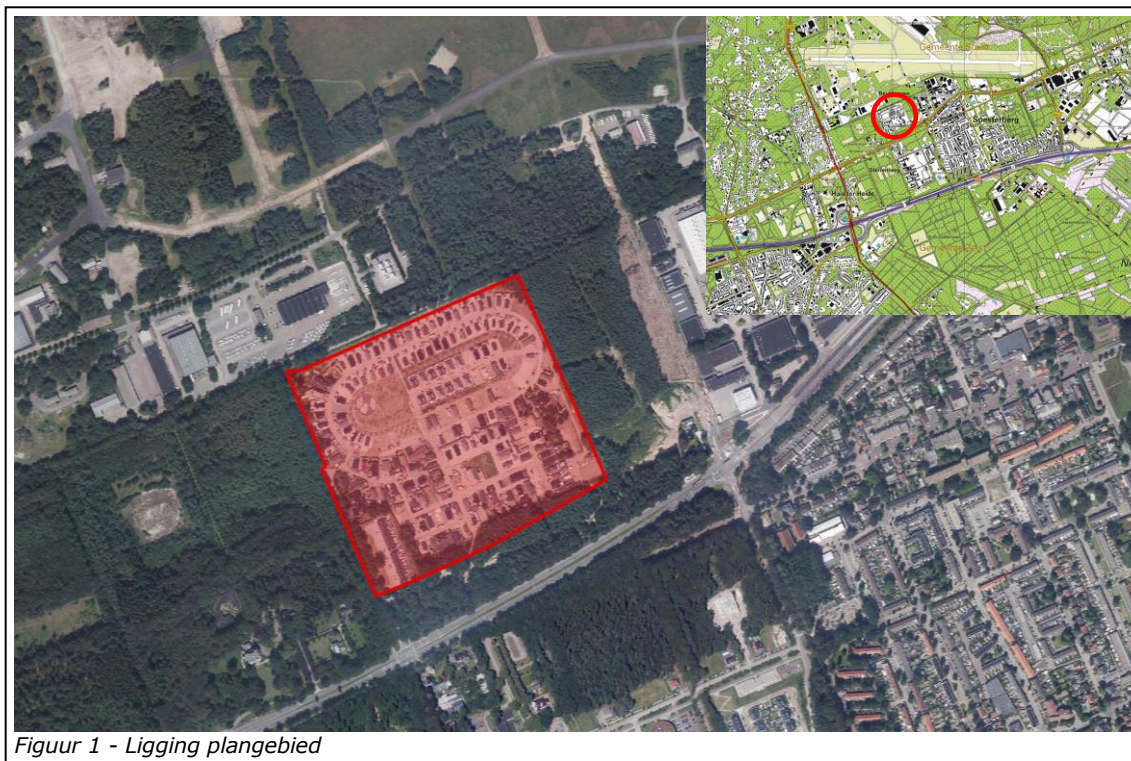
Ten noorden van de Amersfoortseweg, tegen de gemeentegrens met Soest aan, ligt het grootste woonwagencentrum van Nederland: Beukbergen. Samen met de bewoners, vertegenwoordigd in de Bewonerscommissie, en met de woningcorporatie Woongood Zeist, heeft de gemeente Zeist Beukbergen de afgelopen jaren, heringericht en gemoderniseerd. Momenteel vinden de laatste werkzaamheden plaats. Naar verwachting worden de werkzaamheden begin 2018 afgerond.

Bij de start van de herinrichting en modernisering is vastgelegd dat de eindsituatie na afronding van de werkzaamheden in een nieuw bestemmingsplan wordt vastgelegd. Beoogd is een beheerplan waarin de kwaliteit van het heringerichte Beukbergen ook voor de toekomst is zeker gesteld en tegelijkertijd voor woonwagens en woningen zoveel mogelijk dezelfde regels gelden.

Het nieuwe bestemmingsplan is daarmee in hoofdzaak een consoliderend plan waarin de huidige situatie planologisch wordt vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt direct noordelijk van de Amersfoortseweg en wordt aan de noordzijde begrensd door de groenzone langs de voormalige vliegbasis Soesterberg, aan de westzijde door de Beukbergenlaan (die binnen het plangebied ligt) en aan de oostzijde door het terrein dat bekend staat als het terrein van Dorrestein. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 - Ligging plangebied

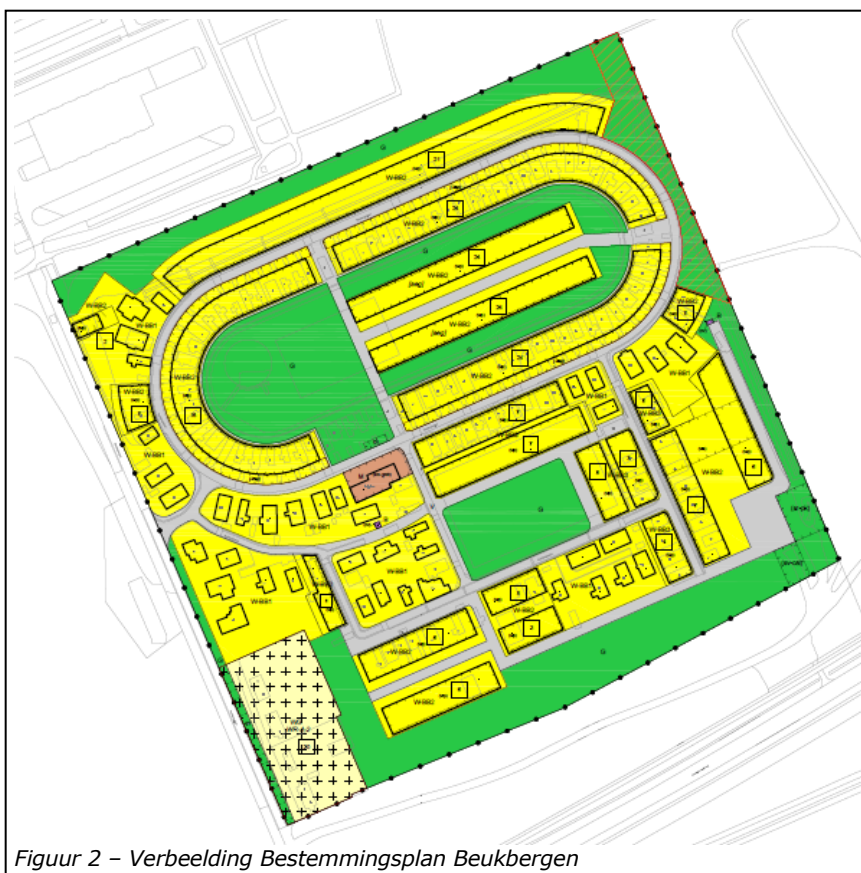
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Beukbergen 2018' vervangt het bestemmingsplan 'Beukbergen' dat op 28 juni 2011 door de gemeenteraad van Zeist werd vastgesteld.

In het bestemmingsplan uit 2011 hebben de gronden ook al grotendeels een woonbestemming geschikt voor woonwagens en woningen. In dit plan is uitgegaan van maximaal 220 wooneenheden in de vorm van woonwagenstandplaatsen of woningen. Het plan was deels ontwikkelingsgericht om de herinrichting van Beukbergen mogelijk te maken en deels een beheerplan om een aantal bestaande kavels die niet zouden veranderen planologisch-juridisch vast te leggen. Zo was in het plan ook een bestemming opgenomen voor de bouw van sociale (huur)woningen in de zuidwestelijke hoek van het plangebied, nabij de ingang aan de Beukbergenlaan. Deze locatie is destijds bestemd als zogenaamd 'Woongebied' met de intentie dat deze uitgewerkt zal worden door de woningbouwvereniging. Inmiddels zijn deze woningen gerealiseerd, conform de voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan.

Verder kende het bestemmingsplan een drietal specifieke woonbestemmingen ('Wonen-Beukbergen 1', 'Wonen-Beukbergen 2' en 'Wonen-Beukbergen 3') om daarmee recht te doen aan de verschillende ruimtelijke situaties rondom de ring, wooneenheden in bouwstroken en eenheden op vrijstaande kavels. De situering van bijgebouwen kreeg daarbij bijzondere aandacht.

In bijgaande figuur 2 is een verbeelding van het bestemmingsplan Beukbergen opgenomen.



Opbouw toelichting

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 omvat het van toepassing zijnde beleid van rijk, provincie, regio en gemeente.

Hoofdstuk 4 omvat de toekomstige situatie en geeft inzicht in de wijze waarop het gebied is bestemd, de uitgangspunten en keuzen, en de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied.

De verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn in hoofdstuk 5 opgenomen.

Hoofdstuk 6 omvat een (technische) beschrijving van de planregels en verbeelding. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 7 opgenomen.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de resultaten van de inspraak en het vooroverleg).

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke opzet

2.1.1 Algemeen

De stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur komt voort uit de cultuurhistorische situatie in het gebied, in het bijzonder langs de Amersfoortseweg. De Amersfoortseweg kan als een belangrijke cultuurhistorische structuurdrager worden gezien, waarlangs diverse deelgebieden zich op verschillende wijze hebben ontwikkeld.

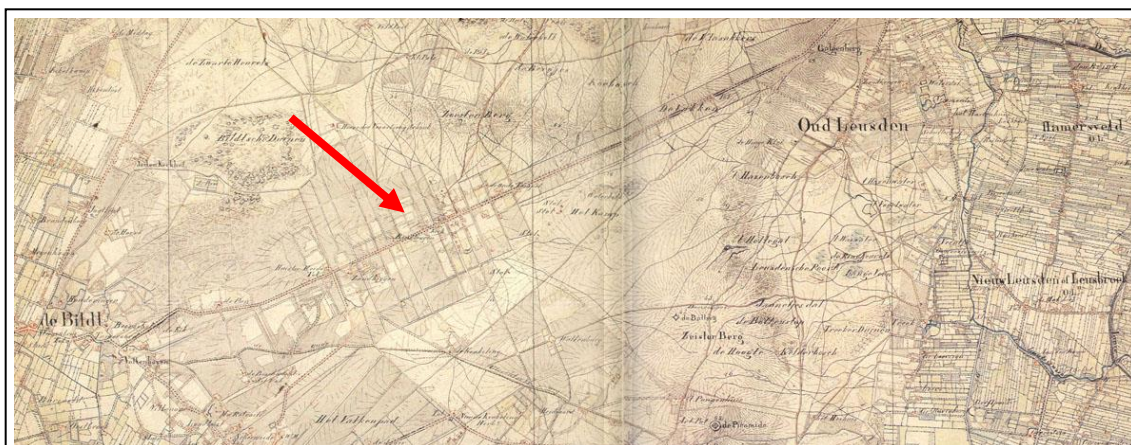
In het algemeen gesproken blijft langs deze structuurdrager het groene beeld van wezenlijk belang; ter plaatse van Huis ter Heide en de kruising met de Panweg overheerst echter een meer stedelijk bebouwd beeld.

Het oorspronkelijke cultuurhistorische dwarsprofiel van de weg is grotendeels verloren gegaan: verbredingen en verkeerstechnische aanpassingen hebben het oorspronkelijke beeld vertroebeld.

2.1.2 Amersfoortseweg

Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit bosgebieden, villaparken en voormalige buitenplaatsen/landgoederen rondom Zeist en de nabij gelegen buurtschappen. De buitenplaats Dijnselburg, de buitenplaats Oud Zandbergen en de buitenplaats Beukbergen maken deel uit van een historisch verkavelingspatroon loodrecht op de Amersfoortseweg

Dit patroon is in 1652 ontstaan bij de aanleg van de 'Nieuwe Amersfoortsche Straatwegh' ter ontginning van de destijds aanwezige heidegronden. Niet alleen het besluit tot aanleg, maar ook de inrichting werd hierin vastgelegd: de weg moest een breedte krijgen van 16 roeden (60 meter). Langs de weg werden tevens drie rijen opgaande eikenbomen opgericht, gecombineerd met drie rijen abelen in het midden van de weg.



Figuur 3 – Historische verbinding Amersfoortseweg met vlakverkeveling
(Bron: Grote Historische Atlas van Nederland 1839-1859)

Om deze nieuwe verbinding en ontginning tussen Amersfoort en Utrecht te financieren werd de grond langs de weg vooraf uitgegeven volgens een regelmatig patroon. Op kavels van elk honderd 'roeden' (376 meter) breed en 50 roeden diep (188 meter) konden buitenplaatsen gevestigd worden. De rechthoekige vakken moesten van elkaar worden gescheiden door dwarspaden van elk 3 roeden (ruim 11 meter) breed. Aan weerszijden van een dergelijk dwarspad werd een walletje

opgeworpen. Een aantal van deze paden is nog herkenbaar in het huidige wegenpatroon, waaronder de Prins Alexanderweg, Hobbemalaan en Ericaweg. Aan weerszijden van de weg werden wallen met berken en eikenhakhout aangelegd.



In totaal werden 19 vakken aan weerszijden van de Amersfoortseweg uitgegeven. Wanneer een perceeleigenaar besloot op zijn terrein een huis te bouwen, kreeg hij de dubbele diepte aan grond toegewezen.

Hoewel de vlakkenverkaveling in de loop van de eeuwen een sterke structuur is gebleven en grotendeels nog intact is, is op een aantal plaatsen de historische structuur doorbroken. Dit geldt vooral in de kern Soesterberg waar de Amersfoortseweg ter plaatse om het dorp is heen geleid. Ook is de sfeer en het materiaalgebruik in de openbare ruimte vooral functioneel van aard, waardoor de samenhang niet meer herkenbaar is. Continuïteit in beeld en profiel ontbreekt, evenals de herkenbaarheid door inrichting, ritme en herhaling van de scheidingspaden.

2.1.3 Beukbergen

Het terrein Beukbergen valt binnen de hiervoor omschreven cultuurhistorische roeden-verdeling waarbij de Beukbergenlaan één van deze historische roeden vormt. Hetzelfde geldt voor de oostelijke grens van het plangebied.

Tussen deze twee roeden is het huidige Beukbergen ontstaan. Vanaf begin 20^e eeuw hebben zich hier woonwagengedwongen gevestigd, in het begin als tijdelijke standplaats en na de Tweede Wereldoorlog met een steeds permanent karakter waarbij ook de omvang van het centrum toenam tot de huidige proporties van het terrein Beukbergen.



De gemeente Zeist heeft sinds begin 21^e eeuw door inrichtings- en bestemmingsplannen de regelgeving voor Beukbergen steeds meer gelijkgetrokken met de Zeister standaard.

Het terrein omvat in de huidige situatie ca. 220 wooneenheden, welke variëren van kleine kavels met kleine woonwagens tot grote percelen met grotere en vaste woningen. Een aanzienlijk deel van deze wooneenheden staan in een voor Beukbergen kenmerkende 'ovale' vorm, de ring: het Beukbergenhof.

Ten zuiden van deze ring zijn de overige wooneenheden gelegen in een grid-achtige opzet, ontsloten vanaf de ring en de daaromheen gelegen Weerdenburg.

Het terrein is in de afgelopen periode opnieuw aangelegd waarbij de ruimtelijke kwaliteit sterk is verbeterd ten opzichte van de situatie zoals sprake was ten tijde van het vaststellen van het vigerende Bestemmingsplan Beukbergen.

In dat proces zijn onder andere onwettig gebruik en activiteiten gesaneerd, alle wegen opnieuw aangelegd en zijn alle bouwpercelen opnieuw gedefinieerd en voorzien van voorzieningen. Dit proces zal in de loop van 2018 afgerond worden.

Belangrijkste verbeterpunt is dat de onderlinge afstand van de woningen en woonwagens onderling nu voldoende is gegarandeerd. Hiermee is onder andere de (brand)veiligheid sterk verbeterd op het terrein, maar is daarmee ook de ruimtelijke kwaliteit van het terrein sterk verbeterd.

De interne ontsluiting en bereikbaarheid is sterk verbeterd. De ontsluiting over de Beukbergenlaan vanaf de Amersfoortseweg is verbeterd en uit veiligheidsoverwegingen is er ook een calamiteitenontsluiting beschikbaar door de bosrand ten zuiden van het plangebied. Een tweede ontsluiting van het terrein zou echter nog mooier zijn. Om die reden is aan de noordoostzijde van het terrein de

mogelijkheid opgenomen om in de toekomst nog een tweede ontsluitingsweg (via een planwijziging) te realiseren.



Figuur 6 – Luchtfoto Beukbergen

2.2 Landschap en natuurwaarden

Het plangebied Beukbergen ligt ingepast tussen het voormalige terrein van de vliegbasis Soesterberg en de Amersfoortseweg, zijdelings begrensd door de eerder beschreven historische roeden.

In het algemeen kan worden gesproken van een goede landschappelijke inpassing. Het terrein is dieper gelegen ten opzichte van de directe omgeving en omzoomd door groen. Aan de west- en oostzijde bestaat dit uit de genoemde roedenstructuur. Alhoewel vertroebeld, zijn restanten van deze structuren nog steeds zichtbaar. In paragraaf 5.10 zal dieper worden ingegaan op de cultuurhistorische waarde hiervan en de implicaties voor het bestemmingsplan.

Ten noorden ligt de voormalige vliegbasis Soesterberg: de groenwal die de grens van de vliegbasis markeert, is inmiddels deel van het Natuur Netwerk Nederland, de voormalige EHS (zie paragraaf 5.8).

Een brede en dichte bosstrook langs de zuidrand vormt de afscheiding naar de Amersfoortseweg.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Onderhavig hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau.

Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden en vormt één van de bouwstenen voor dit bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen.

3.2.3 Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en;
3. vereenvoudiging van regels.

Met deze nieuwe Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

Om de wet in werking te laten treden, worden beleidsregels en -verordeningen door de provincies vastgesteld rondom natuurgebieden, planten, dieren en bossen. Hiermee wordt per provincie een kader gegeven voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

De Wet natuurbescherming staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

De Wet natuurbescherming benoemt niet welke concrete activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten op beschermde soorten.

Andere belangrijke onderwerpen die geregeld worden in de Wet natuurbescherming, betreffen de jacht, de bestrijding van schade door beschermde wilde dieren en het beheer van populaties daarvan, maar ook de bescherming van natuurgebieden.

3.2.4 Conclusie

De uitgangspunten en planregelingen, nader omschreven in de hoofdstukken 4 en 7, omvatten geen strijdigheden met het rijksbeleid en passen in de algemeen rijksdoelstellingen van het landelijk gebied.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Staten heeft in haar vergadering van 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgesteld.

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS, herijking) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol. De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

Algemene beleidslijnen

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende algemene beleidslijnen van belang:

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Provincie Utrecht gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Provinciale beleidslijn ten aanzien van stedelijk gebied

Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De aanwezigheid van een breed scala aan voorzieningen in combinatie met de aanwezigheid van groen en cultuurhistorische elementen draagt bij aan deze vitaliteit. Functiemenging, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de kenniseconomie een andere vorm van wonen en werken gevraagd wordt, draagt hier aan bij. Een groot accent bij verstedelijking ligt op de binnenstedelijke opgave.

Het beleid van de provincie sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder. Hierbij wordt eerst gekeken naar de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied; voorts naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, waarbij nadrukkelijk ook koppeling aan het OV-netwerk bedoeld wordt. Concreet hanteert de provincie volgende voorkeursvolgorde voor mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen:

1. Herstructurering of transformatie;
2. In de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk;
3. Overige mogelijkheden (binnen de rode contouren);
4. Uitbreidingslocaties.

Natuur/ Natuurnetwerk Nederland

Natuur vormt een belangrijke basis voor een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied. De provincie Utrecht heeft, onder meer door de variatie in ondergrond, een diverse natuur met hoge biodiversiteit. De voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu natuurnetwerk Nederland (NNN) is een robuust,

samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van het NNN.

Het NNN zal behouden en verder ontwikkeld worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de ecologische waarden. Om dit zeker te stellen geldt het 'nee, tenzij' beschermingsregime.

Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van het NNN niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- *uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies*: Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten bij een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- *plussen en minnen / mitigeren*: Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;
- *herbegrenzing van het NNN*: Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van het NNN;
- *saldobenadering*: Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

Het is mogelijk dat ook ontwikkelingen buiten de contouren van het NNN van invloed zijn op het functioneren er van. Daarbij is te denken aan ontwikkelingen die een versturende invloed hebben, of ontwikkelingen die leiden tot aanpassingen van het watersysteem in de buurt van een verdroginggevoelig natuurgebied. De provincie vraagt gemeenten te voorkomen dat ontwikkelingen in de nabijheid van het NNN een negatieve invloed hebben op het functioneren van het NNN.

Een klein deel van het plangebied Beukbergen is als NNN aangemerkt. Hier worden echter geen nieuwe verregaande ontwikkelingen mogelijk gemaakt en wordt er in het algemeen geen versturende invloed verwacht. In paragraaf 5.8 wordt hier nader op ingegaan.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen). Hierna zijn de voor dit bestemmingsplan relevante thema's aangehaald.

Stedelijk gebied

In de PRV is het stedelijk gebied gedefinieerd. Binnen deze contouren dient er, in geval van grotere transformatie of uitleglocaties, bijzondere aandacht voor de verduurzamingopgave gegeven te worden waarbij nagedacht dient te worden over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energie besparende technieken.

Kleinere ruimtelijke opgaven, waaronder ook de herinrichting van Beukbergen valt, zullen niet onnodig belast worden. Dat neemt overigens niet weg dat het aspect geen aandacht verdient.

Verstedelijking landelijk gebied

Artikel 3.2 behelst regels voor de verstedelijking van het landelijk gebied. In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van versterking alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar.

In artikel 3.2 is dan ook opgenomen dat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels bevat die verstedelijking toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op en in overeenstemming zijn met ondermeer artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Volgens artikel 1.7 PRV zijn ruimtelijke ontwikkelingen in de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) toelaatbaar mits de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Historische buitenplaatszone: de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt;
- Archeologie: de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Aan de randen van het plangebied is de CHS een belangrijk gegeven, in het bijzonder de historische buitenplaats zone langs de Amersfoortseweg met de bijbehorende roedeverkaveling. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan, waarbij ook de herinrichting van de Beukbergenlaan beschouwd wordt.

3.3.3 Natuurvisie Provincie Utrecht

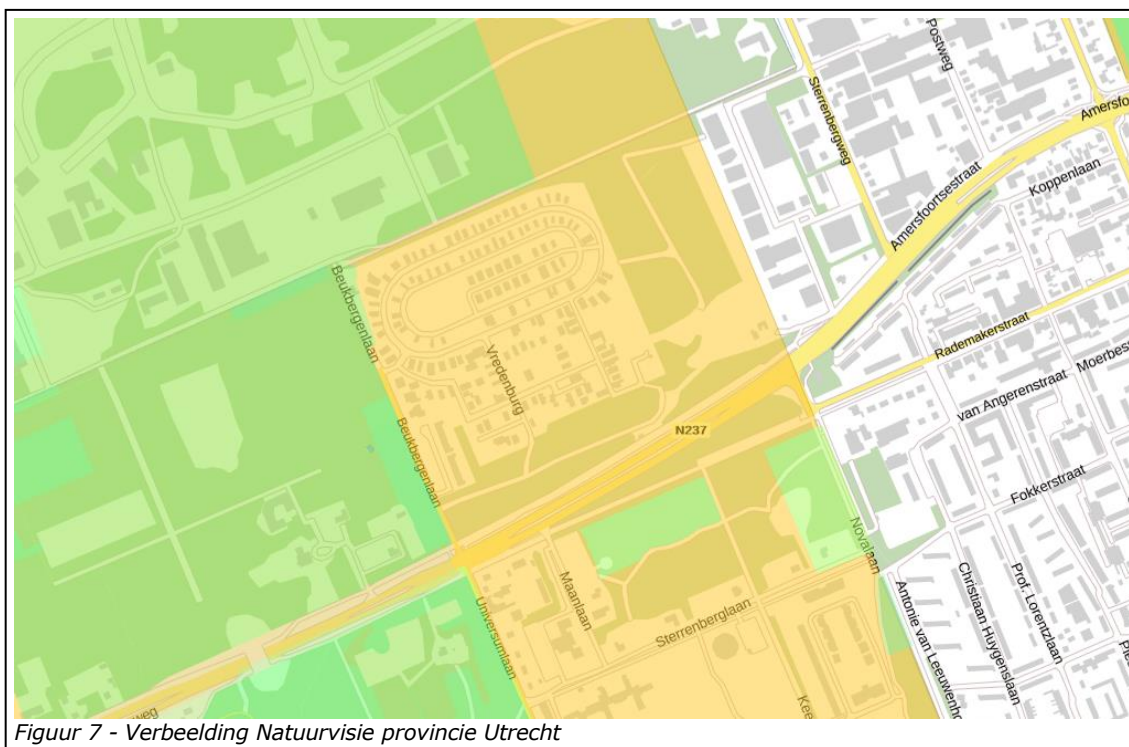
Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) per 1 januari 2017, is de verantwoordelijkheid voor de natuur verder gedecentraliseerd richting de provincies. De provincies zijn niet langer alleen verantwoordelijk voor de uitvoering van het natuurbeleid, maar krijgen de bevoegdheid zelf de regie te voeren en – binnen de kaders die het Rijk via de Wnb stelt – strategische keuzes te maken. Ze verankeren deze keuzes in een Natuurvisie. De Provincie Utrecht heeft daartoe de Natuurvisie Provincie Utrecht opgesteld waarin een aantal verbanden tussen natuur en verschillende beleidsvelden:

- Economisch beleid waarin landbouw, recreatie en bosbeheer zijn benoemd;
- Bodem, water en milieubeleid;
- Landschap met tevens een relatie met erfgoed en cultuurhistorie;
- Ruimtelijk beleid waarin de bescherming van het NNN, landschap en de natuurwaarden een plek krijgen;
- Mobiliteit voor zover een koppeling naar natuurkwaliteit gelegd wordt.

De visie is opgebouwd uit vijf pijlers, waarin de strategische keuzes zijn verwoord:

1. Natuur in robuust netwerk
2. Natuur met kwaliteit
3. Beleven en betrekken
4. Naar duurzame financiering en benutting
5. de balans bewaken

Van belang voor het plangebied is met name de bescherming van het al eerder genoemde NNN en de zone 'indicatieve bescherming houtopstanden'. Deze laatste komt ook terug in de Verordening natuur en landschap.



Figuur 7 - Verbeelding Natuurvisie provincie Utrecht

3.3.4 Verordening natuur en landschap

In de Verordening natuur en landschap provincie Utrecht 2017 (VNL) staan eisen en regels voor de bescherming van gebieden, soorten en bomen en bossen (houtopstanden). De regels voor de uitvoering zijn opgenomen in de Beleidsregels natuur en landschap provincie Utrecht 2017 (Bnl). De verordening en de beleidsregels vormen samen het Beleidskader Wnb van de provincie Utrecht.

In het beleidskader staan onder meer de eisen en regels om de bijzondere waarden in het landschap te beschermen. Dit zijn bijvoorbeeld natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. De volgende activiteiten zijn in principe verboden:

- Het plaatsen van een bord of opschrift (waaronder vlaggen en banieren) langs snelwegen, provinciale wegen en overige wegen;
- Het storten, bergen of opslaan van afval of ander materiaal op een onroerende zaak;
- Het dempen van wateren;
- Het maken van aanlegplaatsen (steigers, havens, insteekhavens en dergelijke) en het plaatsen van voorwerpen in het water (bootsavers, vlonders, loopvlonders en dergelijke);
- Het innemen van een ligplaats met een woonschip of een recreatievaartuig en het hebben van daarmee verband houdende voorzieningen, ook op de oever;
- Het vellen, beschadigen of te vernietigen van kleine landschapselementen.

Het plangebied is opgenomen in de zone buiten de bebouwde kom, waarvoor een indicatieve bescherming voor houtopstanden is opgenomen. Ter plaatse geldt een verbod op geheel of gedeeltelijk te vellen. De exacte contouren van deze begrenzing wordt door de gemeentes bepaald.

Voorliggend bestemmingsplan beschrijft een overwegend conserverend bestemmingsplan. De kleine ontwikkelingen die in voorliggend plan wel mogelijk worden gemaakt, vormen geen belemmeringen voor bovenstaande.

3.3.5 Provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht omvat het beleid op het gebied van bodem, water en milieu voor de gehele provincie in de periode 2016-2021. Met dit plan, vastgesteld op 7 december 2015 door de Provinciale Staten, richt de provincie Utrecht zich op het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat.

Het Provinciaal Bodem-, Water-, en Milieuplan 2016-2021 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist en het plangebied. Wel is er informatie af te leiden van de verschillende kaarten in het provinciale plan. Zo blijkt onder andere dat het plangebied is gelegen in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug, wat betekent dat binnen dit gebied het beleid gericht is op de bescherming van de grondwaterkwaliteit. Ook maakt het plangebied onderdeel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. In hoofdstuk 5 wordt er nader ingegaan op de diverse milieuaspecten.

3.3.6 Conclusie provinciaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan beschrijft grotendeels de bestaande en reeds gerealiseerde situatie in het plangebied. Waar er sprake is van uitbreiding van bouwmogelijkheden, liggen deze niet binnen de hierboven benoemde contouren uit het provinciaal beleid.

In hoofdstuk 5 wordt nog nader op de diverse aspecten in relatie met plangebied ingegaan.

3.4 Regionaal beleid

Vanuit het regionale beleid is het regionale waterbeleid van het Hoogheemraadschap van de Stichtse Rijnlanden van belang. (HDSR)

3.4.1 Waterbeleid HDSR

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel 'Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving'.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Voor de hogere zandgronden (waarop Zeist grotendeels ligt) is de ambitie (op de lange termijn) om infiltratie te herstellen en kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug te benutten. De Utrechtse Heuvelrug vormt samen met deelgebied Groenraven-Oost en Maartensdijk een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden.

Het benutten van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede. Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden gesaneerd of sterk verminderd. Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

In paragraaf 5.7 van deze toelichting, de zogenaamde waterparagraaf, wordt ingegaan op de relatie met het plangebied.

3.5 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente voor Beukbergen is onder meer vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie en het groenbeleidsplan.

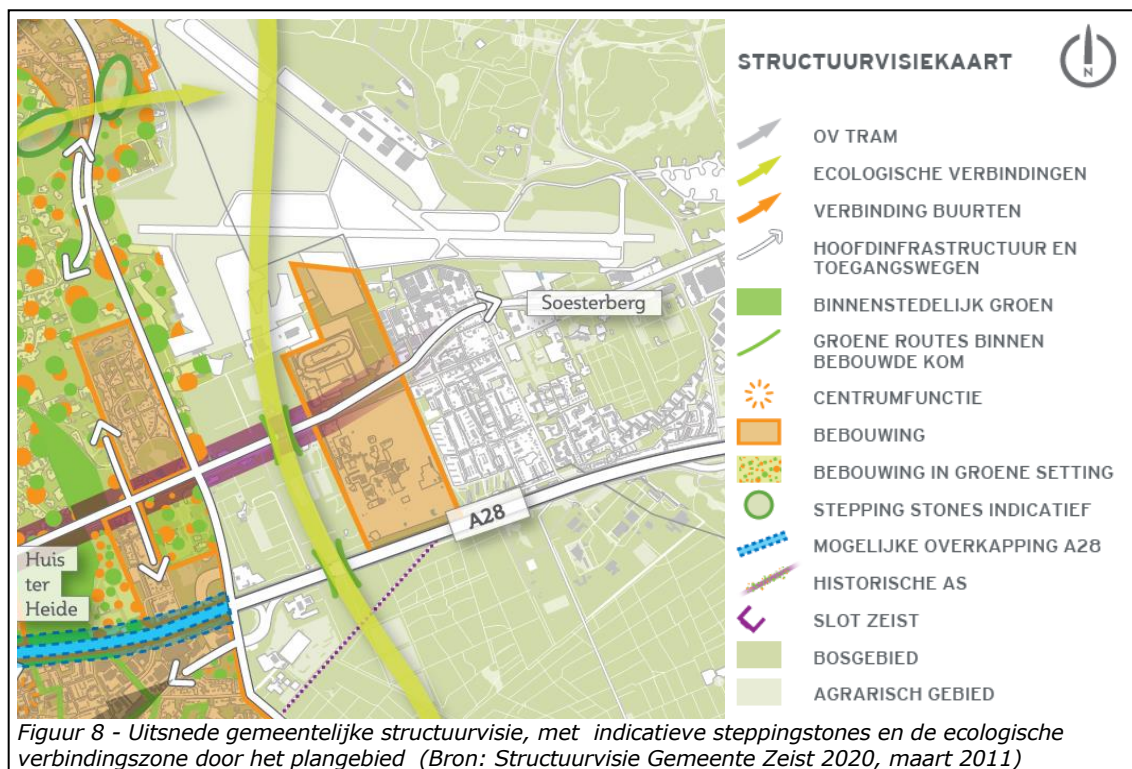
3.5.1 Structuurvisie Zeist 2020

Op 7 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie "Gemeente Zeist 2020" vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit.

Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

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

In de structuurvisie zijn 10 keuzes opgenomen die een beeld geven 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. Deze hoofdkeuzes zijn verwerkt in een structuurvisiekaart, zoals afgebeeld in figuur 8.



Voor het plangebied zijn direct, en deels indirect, de volgende keuzes van belang:

Versterken van de groenstructuren

Gemeente Zeist kiest ervoor de natuur en het landschap te verbeteren. Daarbij is vooral aandacht voor zwakke schakels van de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN).

Cultuurhistorie en 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.

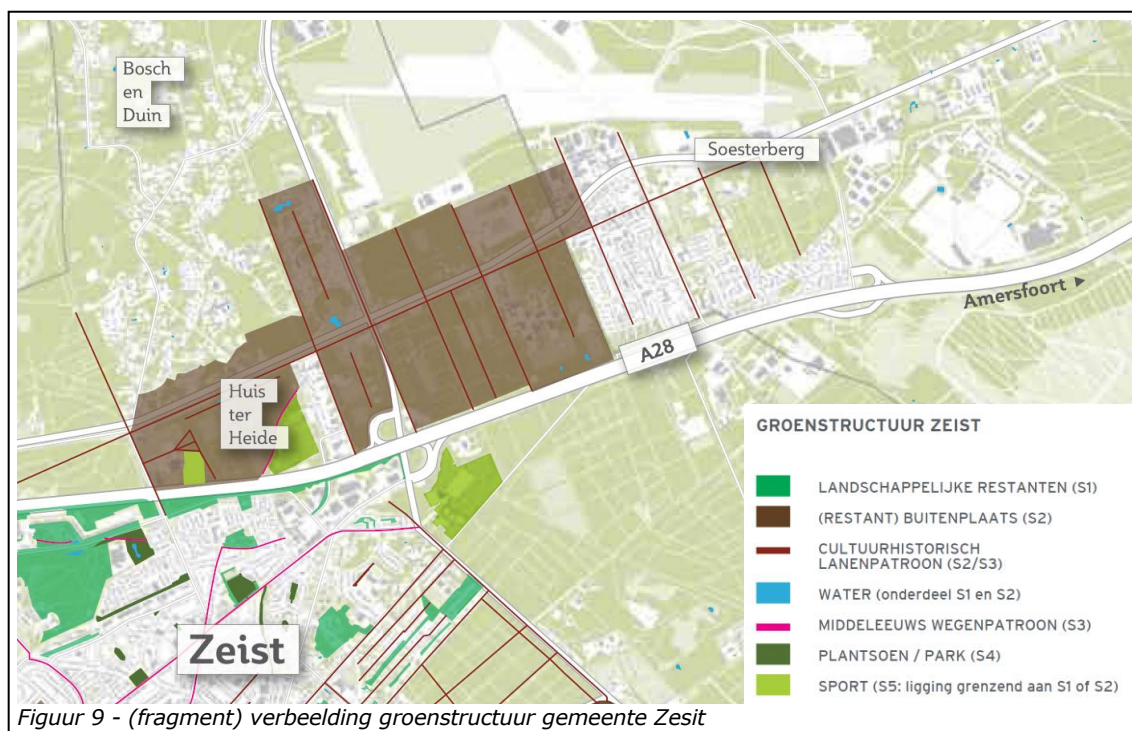
De Beukbergenlaan is door de gemeente Zeist aangewezen als de gemeentelijk cultureel beschermde laanstructuur. In paragraaf 3.5.5 wordt hier verder op ingegaan.

3.5.2 Groenstructuurplan

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

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

Aangezien Beukbergen grotendeels binnen de rode contour is gelegen, is hier het GSP van toepassing. Relevant voor Beukbergen is vooral het behoud van de groene structuren rondom de historische aanleg Amersfoortseweg en specifiek, de Beukbergenlaan.



3.5.3 Brede Milieuvisie

De Brede Milieuvisie Zeist is in oktober 2016 vastgesteld en gaat in op kansen om het milieu en de leefomgeving te verbeteren, aan de hand van vier pijlers:

1. Klimaat en energie: op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030;
2. Circulaire economie: handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats van uit bezit;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: zorgen voor een met groendooraderd Zeist;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: inzetten voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

De Brede Milieuvisie geeft aan waar het bestuur, samen met haar inwoners, in Zeist met elkaar aan willen werken. Het geeft aan waar de gemeente heen wil en uiteindelijk wil uitkomen. Daarmee geeft het ook een intentie en richting weer voor het gemeentelijk handelen op aanpalende beleidsvelden: verkeer en mobiliteit, afval, groen en landschap, ruimtelijke ordening en economie.

De gemeente richt zich in de brede milieuvisie op het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij wordt gehandeld vanuit de kernwaarden groen, zorgzaam en duurzaam.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan vooral conserverend van aard is en bedoeld als beheersinstrument na de herinrichting van het terrein, zijn de aspecten met betrekking tot de gezonde leefomgeving en het in stand houden van de groene structuren in en rond de locatie van belang. In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden alle relevante milieuaspecten beschreven in relatie tot het plangebied.

3.5.4 Gemeentelijk archeologiebeleid

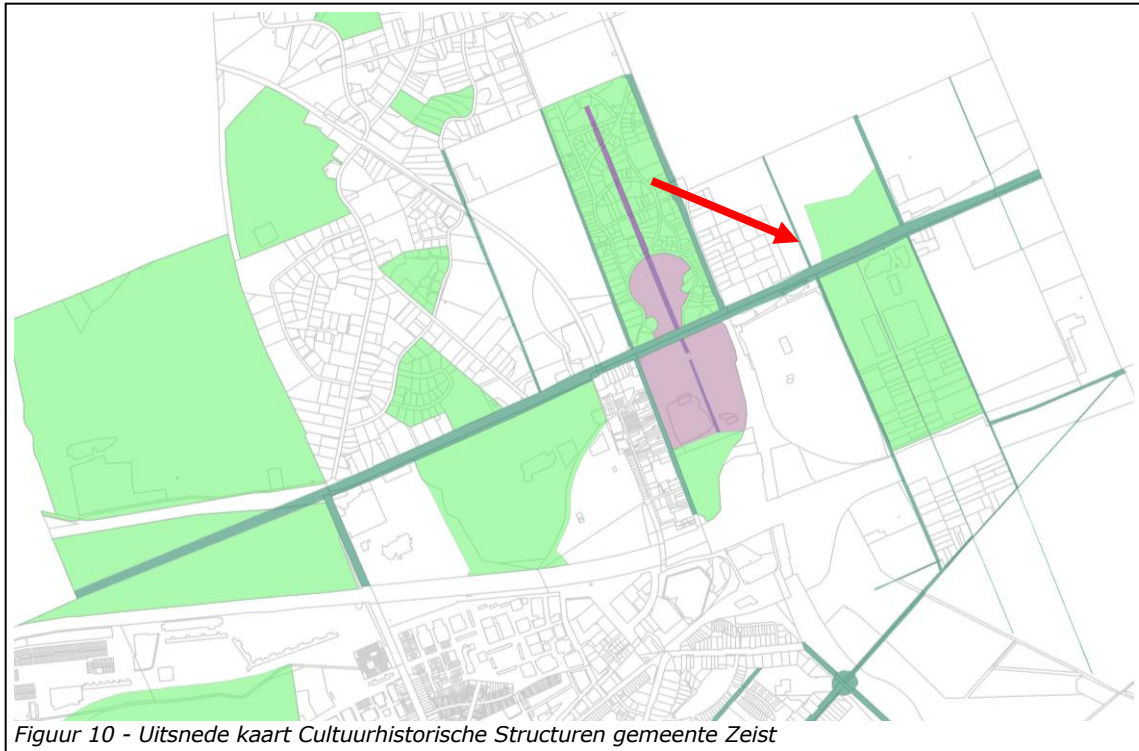
De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is per 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet (zie ook paragraaf 5.10). Een belangrijk onderdeel daarvan is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Hiertoe heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

In paragraaf 5.9 van deze plantoelichting komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

3.5.5 Gemeentelijk cultuurhistorisch beleid

Langs het plangebied zijn cultuurhistorische (laan)structuren aanwezig, als overblijfsel van de roedeverkaveling behorende bij de landgoederenzone langs de Amersfoortseweg, die in het verleden bescherming genoten (via de Monumentenverordening) als gemeentelijke monumentale structuur.



Deze structuren, ook wel attentiegebieden genoemd, zijn door het gewijzigde monumentenbeleid niet langer beschermd via de Erfgoedverordening maar via het bestemmingsplan. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.

3.5.6 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 dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

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

Deze benadering past goed binnen de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem; de Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inziggebied. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van

flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud.

In paragraaf 5.7 van deze plandoelichting (de zogenaamde waterparagraaf) wordt nader op de wateraspecten in relatie tot het plangebied ingegaan.

3.5.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid vormt één van de ankerpunten waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd (zie ook hoofdstuk 5). Er zijn op basis van voorgaand genoemde thema's geen belemmeringen voor het voorliggend bestemmingsplan.

4 VISIE, UITGANGSPUNTEN EN BESTEMMINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleid voor het terrein Beukbergen verwoord. De visie op de belangrijkste hoofdbestemmingen wordt toegelicht.

De eerder door het college vastgestelde Nota van Uitgangspunten en besluiten uit de project- en stuurgroep Beukbergen vormen hiervoor de basis.

Uiteraard is bij de visievorming rekening gehouden met het ruimtelijke beleid op de verschillende schaalniveaus (rijk, provincie, regio en gemeente) dat in hoofdstuk 3 beschreven is. Dit beleidskader vormt in feite de marge waarbinnen het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan gestalte moet krijgen.

4.2 Naar een beheerplan

De gemeente Zeist heeft Beukbergen de afgelopen jaren samen met de bewoners, vertegenwoordigd in de Bewonerscommissie, woningcorporatie Woongoed Zeist (voorheen De Combinatie), en andere belanghebbenden geherstructureerd.

Momenteel vinden de laatste werkzaamheden plaats. Planning voor de afronding van de werkzaamheden is begin 2018.

Bij de start van het project is vastgelegd dat na afronding van de werkzaamheden de eindsituatie in een nieuw bestemmingsplan juridisch-planologisch wordt vastgelegd. Daarbij is van belang te stellen dat er tijdens de herstructurering op een aantal plaatsen, overigens binnen de wettelijke kaders, is afgeweken van het vigerende bestemmingsplan Beukbergen. Door toepassing van de regels voor wijziging en afwijking zijn omgevingsvergunningen verstrekt waarin het huidige bestemmingsplan in hoofdlijnen niet voorzag. Het is goed deze afwijkingen een helder wettelijk kader te geven middels een nieuw zogenaamd beheersbestemmingsplan. Daarnaast is de omzetting van woonwagens naar woningen een belangrijke beleidsmatige wending die vraagt om een andere wijze van regeling. Dit temeer omdat de kans groot is dat in de toekomst en binnen de planperiode deze omzetting vaker zal voorkomen. In dat kader is ook de bovengrens van het aantal te realiseren wooneenheden relevant.

Aldus ontstaat een bestemmingplan dat geheel in overeenstemming is met feitelijk gerealiseerde situatie, en daarmee een goede basis is voor toetsing van aanvragen omgevingsvergunning en tevens een helder en eenduidig uitgangspunt biedt voor eventuele handhaving.

4.3 Uitgangspunten

In het onderhavige bestemmingsplan is de gerealiseerde herstructurering vastgelegd. Daarbij is afgeweken van het geldende bestemmingsplan waarin het aantal woonwagens/woningen op maximaal 220 was bepaald. Volgens het definitieve plaatsingsplan zijn er thans 241 woonwagens/woningen op Beukbergen aanwezig. Deze zijn nu op de verbeelding (met bouwvlakken) en in de regels (maximum aantal wooneenheden) vastgelegd.

De regels voor woonwagens en woningen zijn gelijkgetrokken. Woonwagens en woningen zijn uitwisselbaar als het aantal wooneenheden daardoor maar niet toeneemt. Waar nu een woonwagen staat, is ook een woning toegestaan. Andersom mag ook een woonwagen worden geplaatst waar nu een woning staat. Maar ook de bouwmogelijkheden voor woonwagens en woningen zijn gelijkgetrokken. Daartoe is de toegestane goot- en bouwhoogte voor woonwagens opgetrokken naar 6 meter goot en 9 meter nok (zoals die ook voor woningen

gelden). De maximale grondoppervlakte van een woonwagen of een woning mag niet meer dan 130 m² bedragen. Dat is een omvang waar nagenoeg alle huidige wagens/woningen aan voldoen. Een enkele bestaande en vergunde grotere maat is op de verbeelding vastgelegd.

Ook de mogelijkheden voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij woonwagens en woningen zijn gelijk getrokken. Per bouwperceel is maximaal 150 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en/of overkappingen toegestaan.

Nagenoeg alle bestaande en vergunde situaties zijn daarmee positief bestemd. Toegestaan is 150 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen, mits het bouwperceel niet voor meer dan 50% bebouwd wordt. Dit is de oppervlakte van zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, aan- en uitbouwen samen.

Teneinde de brandveiligheid te garanderen is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er altijd 5 meter afstand moet worden gehouden tot de bebouwing van de burens. Dat geldt niet voor de bijgebouwen achterop het kavel waar enkel bijgebouwen zijn toegestaan (en geen hoofdgebouwen met verblijfsruimten) en in de bochten van de ring zijn uitzonderingen gemaakt omdat de bouwpercelen hier taps toelopen waardoor aan de binnenzijde geen 5 meter wordt gehaald. Om de brandveiligheid hier beheersbaar te houden is voorzien in clustering. De afstand tussen clusters van maximaal 4 woonwagens/woningen moet wel ten minste 5 meter bedragen. Ook op die wijze is brandoverslag zoveel mogelijk beperkt en tegelijkertijd wordt vastgehouden aan de karakteristieke ring.

Vanwege bestaande afspraken met Woongoed Zeist (voorheen De Combinatie) is voor de huurwagens op ruime kavels een mogelijkheid opgenomen om een huurwagen via planwijziging te vervangen door twee-aaneen gebouwde woningen. Het gaat om 6 aangewezen bouwpercelen (wijzigingsgebied 3). De overige bouwpercelen met huurwagens bieden onvoldoende ruimte voor de vervanging door twee aaneen gebouwde woningen.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van aard. Op de verbeelding en in de regels is duidelijk aangegeven waar bebouwing is toegestaan en waar niet. Dat biedt heldere kaders voor handhaving. De regels voor handhaving zijn zoals die voor elke andere woonwijk gelden. Er zijn parkeernormen voorgeschreven (en parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangewezen) en nadrukkelijk is bepaald dat bijgebouwen niet bestemd zijn om in te wonen en daarin dus geen nieuwe wooneenheden mogen worden gemaakt.

Het parkeren van wagens, caravans en andere voertuigen wordt via de APV gereguleerd. Dat is het best beschikbare instrumentarium daarvoor. Regeling in het bestemmingsplan is complex bij tijdelijke situatie en moet altijd ruimtelijk zijn gemotiveerd. Dat roept meer vragen op dan dat het oplossingen geeft.

4.4 Consoliderende bestemmingen

De belangrijkste consoliderende bestemmingen waarin de bestaande situatie is vastgelegd, betreffen de bestemmingen Groen, Wonen – Bouwstroken en Wonen – Bouwvlakken. Daarnaast zijn er gebieden voorzien van de bestemming Maatschappelijk en Verkeer.

4.4.1 Groen

Bestaande groene stroken en percelen zijn als groen bestemd, om het blijvend groene karakter van deze gebieden te garanderen. Zo zijn ook bestaande publieke sport- en speelvoorzieningen in deze bestemming gelegen.

In de zuid-oost hoek van het plangebied is de bestaande paardenstal- met rijbak positief bestemd met een tweetal aanduidingen. Binnen deze contouren is de stalling en de rijbak met overkapping in de huidige vorm en maatvoering, toegestaan.

4.4.2 Maatschappelijk

Op het terrein is een gemeenschapshuis gelegen, hiervoor is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen.

Er is, in afwijking van de nota van uitgangspunten, gekozen om twee woonbestemmingen op te nemen.

4.4.3 Wonen - Bouwvlakken

In principe is voor elke wooneenheid een bouwvlak opgenomen. Hiermee is de situering van het hoofdgebouw van de woning of woonwagen duidelijk vastgelegd en is de vereiste onderlinge afstand voor een ieder zichtbaar op de verbeelding vastgelegd.

4.4.4 Wonen - Bouwstroken

Uitzondering hierop, zijn de percelen gelegen in de bochten van de ring, het Beukbergenhof. In de binnenbocht van de ring lopen de percelen taps toe en kan de onderlinge afstand van 5 meter niet overal worden gehaald. Om die reden is afgeweken van de bouwvlakken die altijd 5 meter uit elkaar liggen, en is gewerkt met bouwstroken. Deze percelen zijn als 'Wonen - Bouwstroken' bestemd. Binnen de bouwstroken moet de afstand tussen clusters van maximaal 4 woonwagens of woningen ten minste 5 meter bedragen. Binnen de clusters zijn kortere afstanden mogelijk.

De andere uitzondering betreffen de sociale huurwoningen parallel aan de Beukbergenlaan.

4.4.5 Kleinschalige ontwikkelingen

In het plangebied is sprake van enkele kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden die in de toekomst nog gerealiseerd kunnen worden. Deze ontwikkelingen zijn via een planwijziging mogelijk gemaakt. Dat betekent dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan op deze onderdelen kunnen wijzigen, binnen de door de gemeenteraad aangegeven kaders. Het gaat om de volgende wijzigingsbevoegdheden:

1. Ten oosten van het plangebied is de aanleg van een extra ontsluitingsweg gemaakt in wijzigingsgebied 1. In dat geval zal er ook een aansluiting op het Beukbergenhof gerealiseerd kunnen worden.
2. In het plan zijn 6 percelen/kavels aangewezen (allen aangeduid als wijzigingsgebied 3) met huurwagens die in de toekomst vervangen kunnen worden door twee aaneen gebouwde woningen.
3. In het geldende bestemmingsplan hadden deze kavels een woonbestemming waar nieuwe woningen/woonwagens mogelijk waren. Thans zijn hier nog geen nieuwe woningen/woonwagens voorzien. Om die reden hebben deze gronden de bestemming 'Groen' gekregen. Echter als in de toekomst behoefte ontstaat aan enige uitbreiding, dan is dit daarvoor de aangewezen locatie. Binnen de door de gemeenteraad aangegeven kaders is hier nog enige uitbreiding van het aantal woonwagens/woningen mogelijk.
4. Evenals de vorige wijzigingsbevoegdheid, had de zuidoostelijke hoek van het plangebied een woonbestemming gekregen voor woningen/woonwagens. Ook hier zijn deze voornog niet voorzien en is de bestemming 'Groen' opgenomen. Echter als in de toekomst behoefte ontstaat aan enige uitbreiding,

dan is dit daarvoor de aangewezen locatie. Binnen de door de gemeenteraad aangegeven kaders is hier nog enige uitbreiding van het aantal woonwagens/woningen mogelijk.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt een aantal omgevingsaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor het bestemmingsplan. In het algemeen kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, omdat het bestemmingsplan overwegend consoliderend van aard is.

Nieuwe ontwikkelingen

Zoals in hoofdstuk 0 omschreven, is voorliggend bestemmingsplan vooral consoliderend van aard en worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de huidige vergunde situatie.

Wel kunnen er middels de wijzigingsbevoegdheden nieuwe situaties met nieuwe bouwrechten ontstaan: de omgevingsaspecten die van belang zijn voor deze ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, zullen in een separaat wijzigingsplan worden behandeld.

In dit hoofdstuk komen derhalve alleen omgevingsaspecten aan de orde die *geen* betrekking hebben op de nieuwe ontwikkelingen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Wettelijk kader

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

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe

situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

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

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen tot een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied':

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

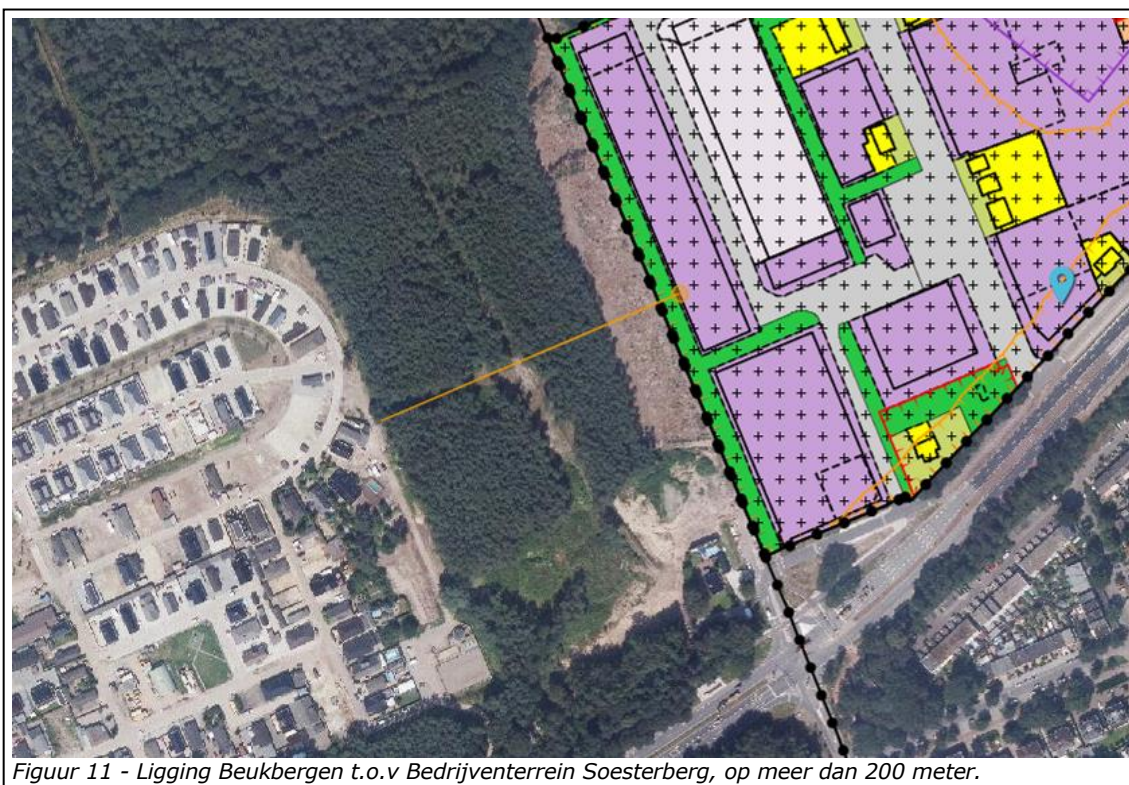
Tabel 1- Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden of de realisatie van een bedrijf toch mogelijk is en welke maatregelen moeten worden genomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

5.2.2 Relatie met plangebied

Het plangebied Beukbergen kan beschouwd worden als een rustige woonwijk. In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. Tevens maakt het voorliggende bestemmingsplan het vestigen van nieuwe bedrijven (bedrijf-aan-huis buiten beschouwing gelaten) niet mogelijk.

Op circa 200 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein Soesterberg-Noord, waar diverse bedrijven gevestigd zijn. Volgens het vigerende bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein, bestemmingsplan 'CHW bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte Soesterberg-Noord', mogen alleen bedrijven t/m milieucategorie 3.1 zich vestigen op dit bedrijventerrein. De richtafstand voor bedrijven met milieucategorie bedraagt minimaal 50 meter, wat betekend dat hieraan voldaan wordt. De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming is immers veel meer dan 50 meter.



Figuur 11 - Ligging Beukbergen t.o.v Bedrijventerrein Soesterberg, op meer dan 200 meter.

Voorts zijn in de omgeving van het plangebied nog de volgende bedrijven aanwezig:

- Vliegbasis Soesterberg.
- Dorrestein, Amersfoortseweg 69a
- Abrona, Amersfoortseweg 56
- Beukbergen, Amersfoortseweg 59.

Daarbij gaat het echter om bestaande situaties. Deze bedrijvigheid moet in zijn bedrijfsvoering al rekening houden met de bestaande woonfuncties op Beukbergen. Het via planwijziging mogelijk maken van extra woonfuncties brengt daar geen verandering in.

Omgekeerd is er voldoende afstand tussen het plangebied en de genoemde functies om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

In het plangebied zelf zijn nog een gemeenschapshuis en een paardenstalling/paardenbak aanwezig. Dit zijn bestaande situaties. Vanwege de onmiddellijke nabijheid van de drukke Amersfoortseweg kan Beukbergen worden aangemerkt als een gemengde woonomgeving. In een gemengde omgeving is de bestaande afstand tussen wonen en overige functies voldoende.

5.2.3 Conclusie

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

5.3 Geluid

5.3.1 Wettelijk kader

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonede industrieterreinen een hoogst toelaatbare geluidsbelasting op bestaande, nieuwe en geprojecteerde woningen of andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen.

De Wgh gaat daarbij uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorweg of gezonede industrieterreinen.

Wegverkeerslawaai

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

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 2 - Breedte van geluidszones langs wegen

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierbij zijn de criteria van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder van kracht. Er moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB L_{den} .

Als de voorkeurswaarde toch wordt overschreden moeten er volgens de Wgh geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld

stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wgh de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied. In bijgaande tabel 3 is een overzicht opgenomen.

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

Tabel 3 - Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer

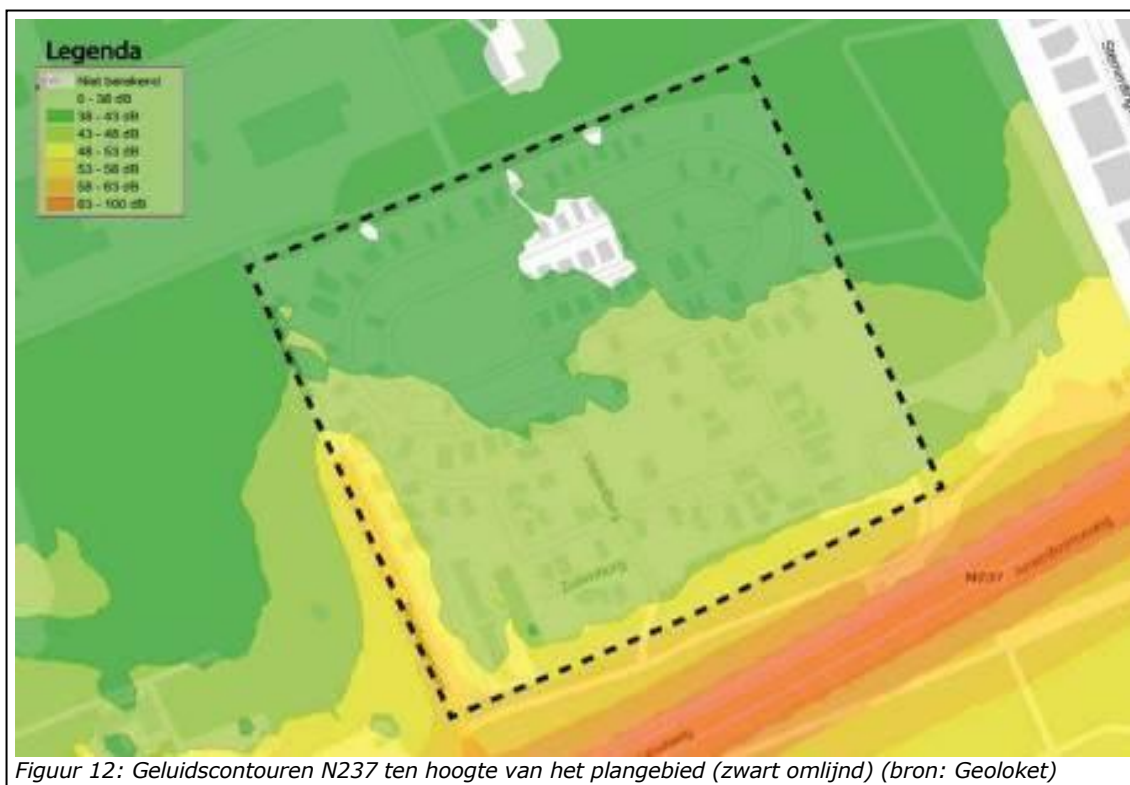
Bij het verlenen van hogere waarden is de 'Beleidsregel hogere waarden Wgh' van de gemeente Zeist van toepassing en moeten mogelijk maatregelen aan de gevel worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger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

5.3.2 Relatie met het plangebied

Nabij het plangebied vormt de Amersfoortseweg/N237 een voor de Wet geluidhinder gezoneerde weg. De Beukbergenlaan betreft een zogenaamde 30 km/uur weg en is om die reden niet gezoneerd.

De zonebreedte van de Amersfoortseweg bedraagt 350 meter. Het bestemmingsplan legt echter hoofdzakelijk de bestaande situatie opnieuw vast. Nieuwe geluidsgevoelige objecten worden bij recht niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Wel maakt het bestemmingsplan, doormiddel van de aanduidingen 'WRO-wijzigingszone-2', -wijzigingszone-3' en 'WRO-wijzigingszone-4' het mogelijk om in de toekomst extra woningen toe te voegen binnen het plangebied. Woningen worden beschouwd als geluidsgevoelig object. Met betrekking tot het aspect Geluid zorgt dit niet voor belemmeringen. Volgens het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht is een dergelijke wijziging uitvoerbaar aangezien de wijzigingszones niet zijn gelegen binnen de zones met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Zie hiervoor ook de onderstaande figuur. In de voorwaarden voor wijziging is vastgelegd dat eerst nader geluidonderzoek nodig is alvorens het plan gewijzigd kan worden.



5.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder staat het voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van de regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteitseisen zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang, omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m³, voor zowel van fijn stof -PM¹⁰- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in een dergelijk onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone.

5.4.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie opnieuw vast. Daardoor worden bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Middels wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen zijn kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, zoals de realisatie van een extra woning op een bestaand bouwperceel. De bijdrage van deze ontwikkelingen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit zal zeer beperkt aanwezig zijn. Het is dan ook aannemelijk dat de ruimte die het bestemmingsplan biedt niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, dan wel 'niet in betekende mate' zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit temeer dat uit de onderstaande figuren blijkt dat de huidige

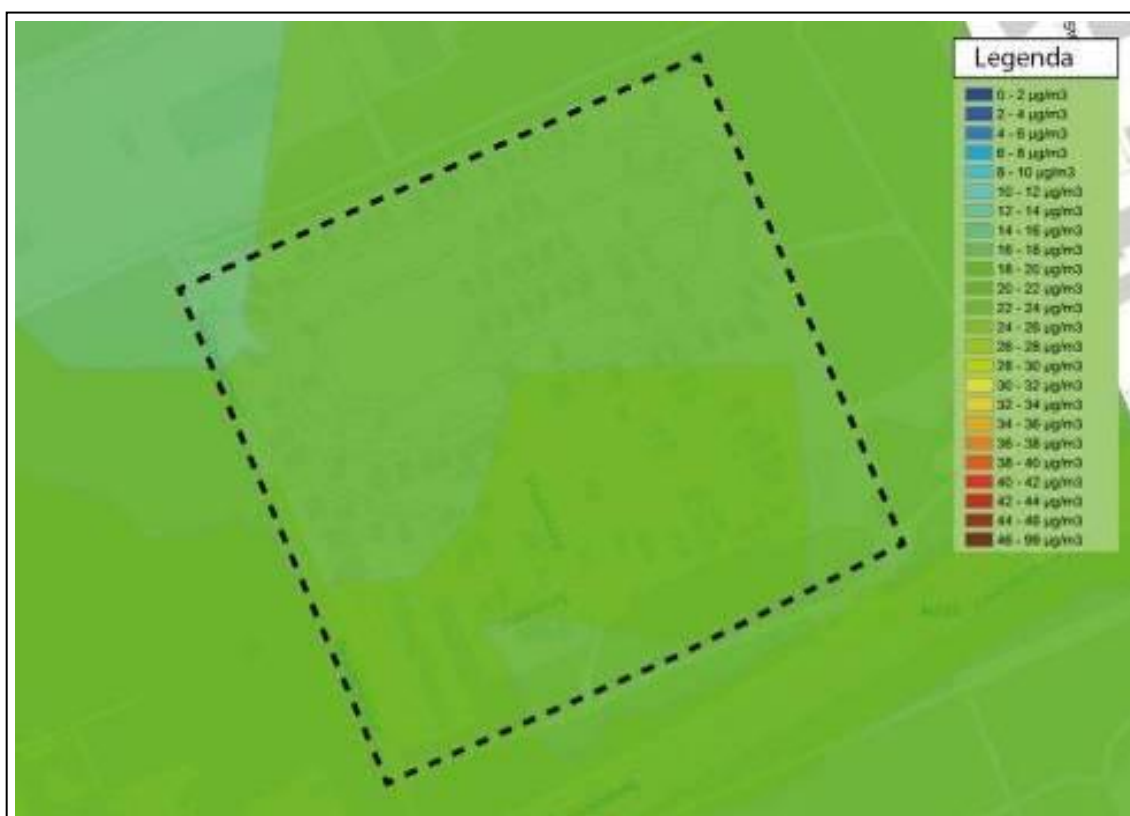
achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) ver onder de grenswaarden ligt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

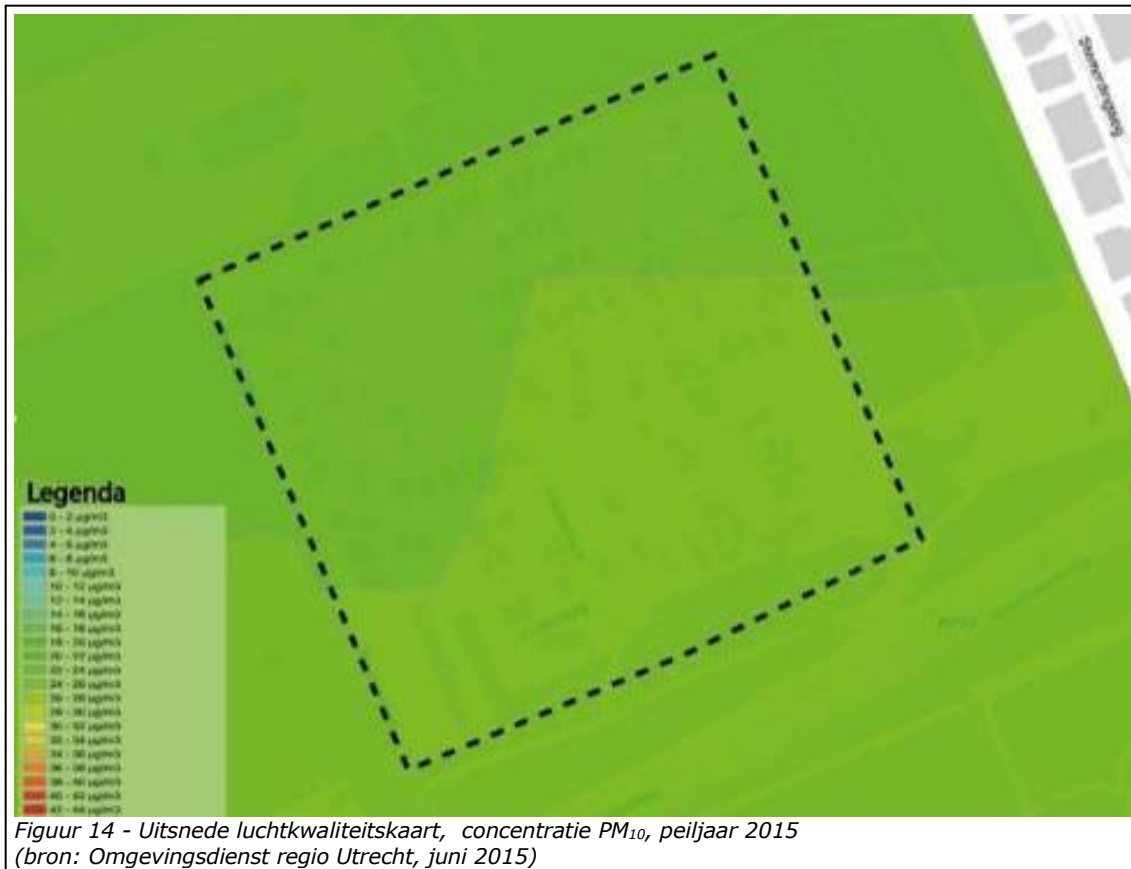
Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuur 13 en figuur 14). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

Voor fijn stof (PM_{2,5}) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 14 en 15 µg/m³, zodat ook de grenswaarde voor PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.



Figuur 13 - Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie NO₂, peiljaar 2015
(bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, juni 2015)



5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.5 Externe Veiligheid

5.5.1 Wettelijk kader

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag

worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

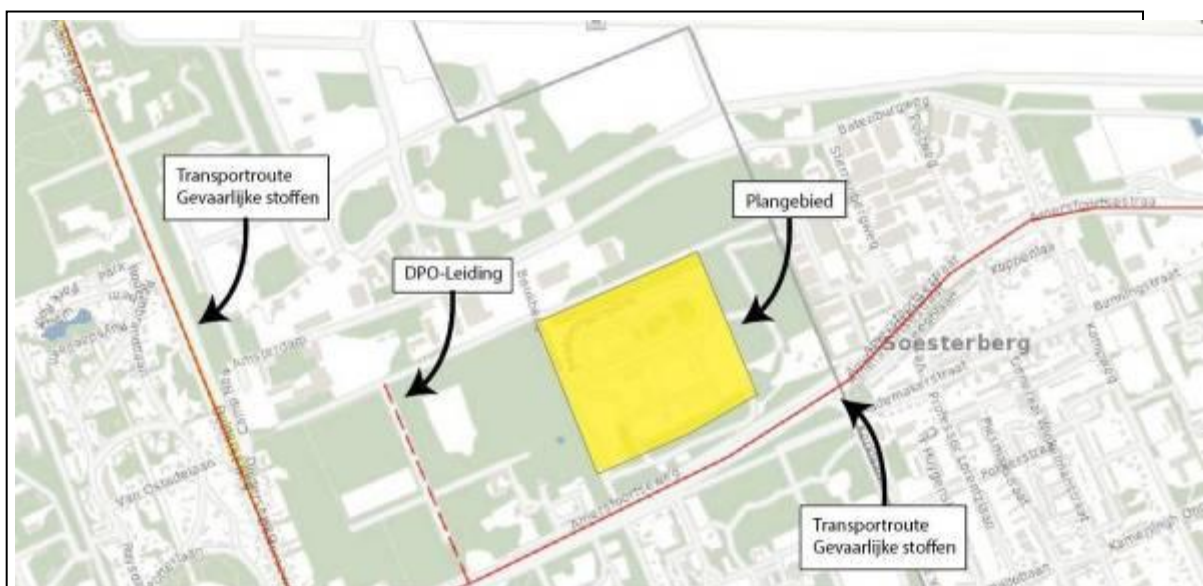
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

5.5.2 Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in (de omgeving van) het plangebied gemaakt.



Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied (ca. 500 meter afstand) is een LPG-tankstation langs de Amersfoortseweg gesitueerd. Dit levert ruimtelijk geen belemmeringen op. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen op grond van het Bevi aanwezig. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

De Amersfoortseweg (N237) en de Dolderseweg (N328) zijn aangeduid als routing voor kleinschalige en lokaal transport voor gevaarlijke stoffen over de weg. Deze wegen liggen op een afstand van respectievelijk circa 140 en 750 meter van het plangebied. Omdat de omvang van het transport zeer beperkt en kleinschalig is, levert dit ruimtelijk geen beperkingen op.

Spoortransport

Ten noorden van het plangebied, op ruim 2,5 kilometer, is het spoortraject Utrecht-Amersfoort gelegen. Op grond van het Basisnet Spoort is het betreffende spoortraject niet aangewezen als zijnde een traject waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het spoortraject lever geen externe veiligheidsrisico's op.

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied, op circa 380 meter afstand, is een ondergrondsebuisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) aanwezig. De PR 10^{-6} risicocontour bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leiding is conform bijlage 6 van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' gesteld op 65 meter. Het plangebied ligt buiten deze zone. Een nadere onderbouwing is derhalve niet nodig.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de directe omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

5.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.6 Bodem

5.6.1 Wettelijk kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan grote invloed hebben op de keuze van een bepaalde functie en/of uitvoerbaarheid van een plan. Voor de functie wonen gelden bijvoorbeeld andere normen dan voor de functie bedrijven. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een plan kan het nodig zijn dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit kan een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 zijn. Dit onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van een verplichting voortvloeiend uit de Woningwet of de Wet milieubeheer.

Op basis van artikel 8 van de Woningwet moet worden voorkomen dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond. Dit om schade en/of gevaar voor de gezondheid van gebruikers te voorkomen. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bij de Wet milieubeheer moet bij het realiseren van bedrijfsbestemmingen veelal een zogenaamde nulsituatie worden vastgelegd.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

5.6.2 Relatie met het plangebied

Uit de informatie van het bodemloket (www.bodemloket.nl), alsook van de Omgevingsdienst regio Utrecht, blijkt dat binnen het plangebied diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van het vigerend bestemmingsplan en de uitgevoerde en gerealiseerde herinrichting en revitalisering van Beukbergen. Het betreft onder meer de volgende rapportages:

- Actualisatie bodemonderzoek, Beukbergenplein te Huis ter Heide, definitief, 13/99087879/JuW, 17 oktober 2008, Grontmij;
- Verkennend bodemonderzoek, deellocaties T t/m X, Beukbergenplein te Huis ter Heide, definitief, 338075, 16 juli 2014, Grontmij
- Evaluatierapport fase 2 bodemsanering, Bodemsanering Beukbergenplein Huis ter Heide (eindevaluatie actieve fase) (UT035500102), SWNL0202280, 8 maart 2017, Sweco
- Beoordeling tussentijdse evaluatie van uitgevoerde sanering Beukbergenplein 1 te Huis ter Heide (UT035500102), Z-BDM_HZ-CONV-00007-20, 13 april 2017

Inmiddels zijn alle noodzakelijke bodemsaneringen doorgevoerd en kan worden gesproken van een bestaande situatie.

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. De bestaande situatie wordt hiermee opnieuw vastgelegd, waardoor er geen directe aanleiding is om de bodemkwaliteit te onderzoeken.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.7 Water

Beleidskader

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

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl voor het project bestemmingsplan Beukbergen 2018 op 22 januari 2018. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Zeist wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het overlegproces tussen gemeenten en waterschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds april 2011 heeft het waterschap de digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek te gaan met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW)

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW)
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21)

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Regionaal / HDSR

- Waterkoers 2016-2021.
- Keur en handboek watertoets.

Gemeente

- Waterplan Zeist

5.7.1 Waterspecten in relatie tot het plangebied

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Toename verharding/bebouwing

Met het onderhavige bestemmingsplan is beoogd de vergunde en grotendeels uitgevoerde herinrichting van Beukbergen planologische vast te leggen. Het plan biedt geen mogelijkheden om meer woongebied aan te leggen dan in het geldende bestemmingsplan al mogelijk was. Op een aantal aangewezen wijzigingslocaties kunnen de bestaande vrijstaande huurwagens worden vervangen door nieuwe twee-onder-één-kap-woningen. Dat heeft geen gevolgen voor de waterberging omdat deze locaties in de huidige situatie al geheel zijn verhard.

Wel biedt het plan mogelijkheden om in wijzigingsgebied 4 nog maximaal 12 nieuwe rijenwoningen toe te voegen (ten opzichte van de bestaande situatie) en in wijzigingsgebied 2 nog een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen. Als voorwaarde voor een dergelijke wijziging is in de regels opgenomen dat vooraf overleg met het waterschap is vereist en geen materialen worden gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken (zoals lood, koper en zink).

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt onderdeel uit van de beschermingszone voor drinkwaterwinning. Deze beschermingszone is gelegen over het volledige plangebied. De bescherming van dit gebied geschiedt via de Provinciale Milieuverordening (PMV) onder de noemer 'beschermingszone drinkwaterwinning'.

In bijgaande figuur 16 is dit in beeld gebracht.



Figuur 16 – Ligging beschermingszone drinkwater, inclusief plangebied

Deze bescherming is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen met een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingszone'. Aangezien het een hoofdzakelijk consoliderend bestemmingsplan betreft, heeft de gebiedsaanduiding een signaalfunctie.

Kwelgebieden

Binnen het plangebied is geen sprake van waardevolle kwelgebieden, die in het bijzonder voor de ecologische waarden van het gebied van belang zijn.

Hemelwaterafvoer

Om wateroverlast nu en in de toekomst zoveel als mogelijk te voorkomen wordt er naar gestreefd om hemelwater niet af te voeren naar het rioolstelsel, maar volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' te behandelen. Hierdoor wordt het rioolstelsel en de RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in het gebied waar het is neergekomen in de bodem te infiltreren en/of kan dit worden afgevoerd naar het ter plekke aanwezige oppervlaktewater. Verdroging kan zo worden tegengegaan en er hoeft ook minder gebiedsvreemd water te worden ingelaten. Belangrijk hierbij is wel dat niet al het hemelwater direct of te snel naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd, omdat anders toch wateroverlast en verdroging kan ontstaan.

Om het gebiedseigen water vast te houden wordt bij nieuwe bebouwing en verharding waar mogelijk verhard oppervlak niet aangekoppeld aan de riolering. De neerslag wordt dan niet afgevoerd naar de RWZI maar kan infiltreren naar het grondwater of worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Te snelle afstroming van water naar andere gebieden moet immers worden voorkomen. Bij infiltratie wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd en wordt invulling gegeven aan het beleid van duurzaam waterbeheer als onderdeel van de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren' en vervolgens 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Op Beukbergen zijn daartoe speciale voorzieningen aangelegd. Beukbergen ligt circa 5 meter boven NAP en op zand, maar wel in een afgegraven kuil met flinke hoogte verschillen ten opzichte van de omgeving. Om toch goed te kunnen infiltreren en wateroverlast ook bij hevige stortbuien te voorkomen, is op Beukbergen infiltratieriolering onder de infrastructuur aangelegd, met een doorsnede van 90 centimeter. Als de buffercapaciteit van het infiltratieriool niet voldoende is stroomt het water over in de Wadi op het terrein (het groengebied in de centrale ring). Verder is de infrastructuur zo aangelegd dat deze ook nog kan vollopen zonder dat dit gevolgen heeft voor de hoger gelegen woonkavels.

Ten behoeve van het vuilwater is er een apart vuilwaterriool dat via een pompput naar het riool van de Amsersfoortseweg gaat.

Er moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het hemelwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen en door uitlogende materialen), waardoor de kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Daarvoor moet bij het bouwen zoveel mogelijk het gebruik van uitlogende materialen (zoals lood, koper en zink) worden vermeden.

5.7.2 Conclusie

Het aspect water staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.8 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

5.8.1 Beleid en regelgeving gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet was een vertaling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn naar nationale regelgeving. De Natuurbeschermingswet regelde de bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Deze wettelijke bescherming was echter anders dan de bescherming van de Ecologische HoofdStructuur (EHS) of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Die bescherming verliep immers via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via natuurwetgeving.

In de nieuwe Wet natuurbescherming (vanaf 1 januari 2017) blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Zoals ook in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting is aangegeven is de provincie verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN en heeft zij dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd.

5.8.2 Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Natura-2000 gebieden

Binnen het plangebied is geen Natura-2000 gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft de Oostelijke Vechtplassen, op circa 11,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied.

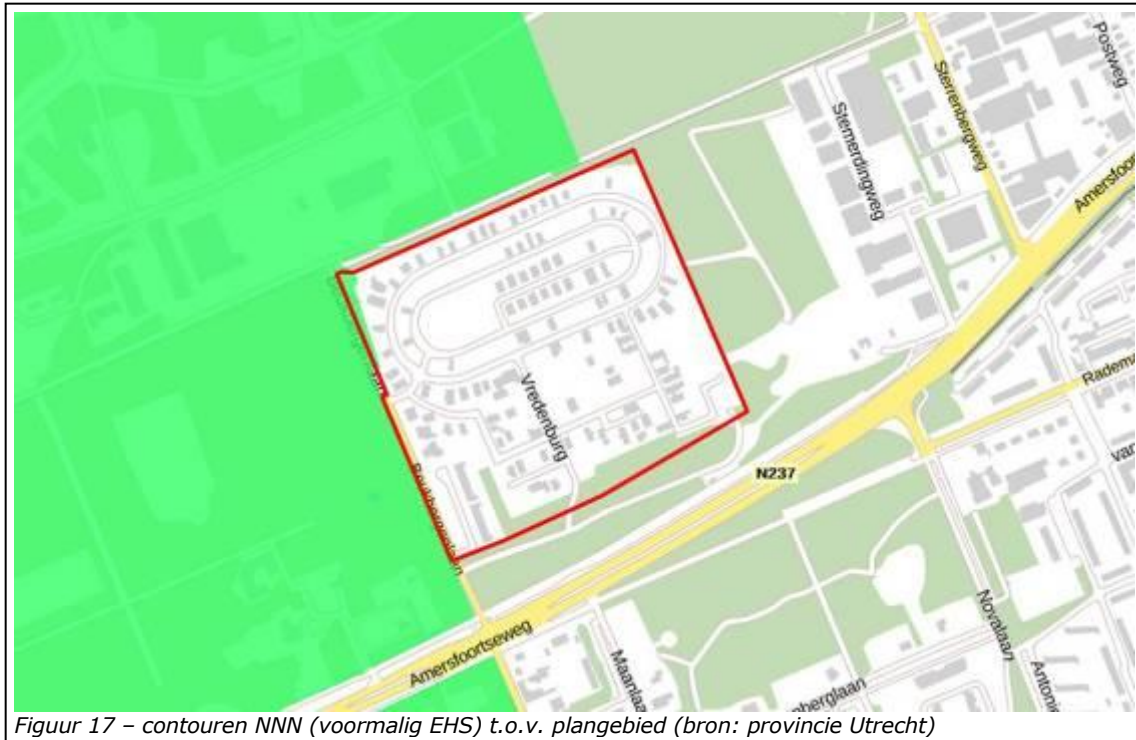
Gezien het feit dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard is, de mogelijke ontwikkelingsruimte kleinschalig is en de ruime afstand ten opzichte van het plangebied, is een significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland

Er is een kleine strook in het plangebied gelegen dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Er zijn geen gebieden in het plangebied aanwezig die aangewezen zijn als 'Groen contour', oftewel die door de provincie zijn aangewezen als gronden die kansen bieden voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die het functioneren van het NNN kunnen versterken.

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Wel worden, doormiddel van wijzigingszones, de mogelijkheid geboden om nieuwe ontwikkelingen te realiseren binnen het plangebied. Geen van deze wijzigingszones bevinden zich in het Nationaal Natuurnetwerk of de Groene counter. Dat betekent dat er geen sprake is van een significante aantasting van de kenmerken en waarden van het Nationaal Natuurnetwerk.

Daarnaast is een bestaand bouwvlak, gelegen in de noordwestelijke hoek, waarbinnen twee wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Deze ligt (deels) binnen de contour van NNN. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is er sprake van een groter oppervlak waarbinnen de bestaande dubbele woning mag worden gesitueerd. Het betreft een zeer geringe uitbreiding van een bestaand bouwrecht in een hoek van de NNN-contour; er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op het natuurnetwerk en dientengevolge is een 'nee, tenzij-toets' niet benodigd.



Figuur 17 – contouren NNN (voormalig EHS) t.o.v. plangebied (bron: provincie Utrecht)

Beleid en regelgeving soortbescherming

De soortenbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Flora- en faunawet (FFW), maar maakt vanaf 1 januari 2017 ook deel uit van de Wet natuurbescherming.

Net als de FFW bevat ook de Wet natuurbescherming verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. Verboden activiteiten zijn dus nauwelijks gewijzigd.

Wat wel in de Wet natuurbescherming is gewijzigd, is de lijst van beschermde soorten. Waar de FFW uitging van de beschermingsregimes voor 'Vogels' en 'Tabel 1, 2, 3 soorten' wordt in de nieuwe Wet natuurbescherming uitgegaan van beschermingsregimes voor 'Vogels', 'internationaal beschermde soorten' en 'nationaal beschermde soorten'.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Wel is het bevoegd gezag na inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming gewijzigd: de bevoegdheden van het rijk (RVO) zijn aan de provincies overgedragen. Zij maken nu de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. Waar tot voor kort dus nog sprake was van een nationale uniforme lijst van vrijgestelde soorten, kunnen er in de nieuwe situatie verschillen optreden per provincie.

Verder geldt onder de Wet natuurbescherming, net als onder de FFW, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

5.8.3 Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Er wordt hoofdzakelijk uitgegaan van de bestaande situatie. Doormiddel van wijzigingszones worden enkele, kleinschalige nieuw ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

5.8.4 Conclusie

Het voorliggende plan bevat geen ruimtelijke transformaties waarvoor op voorhand gedetailleerd flora- en faunaonderzoek moet worden verricht.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2019 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.



Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

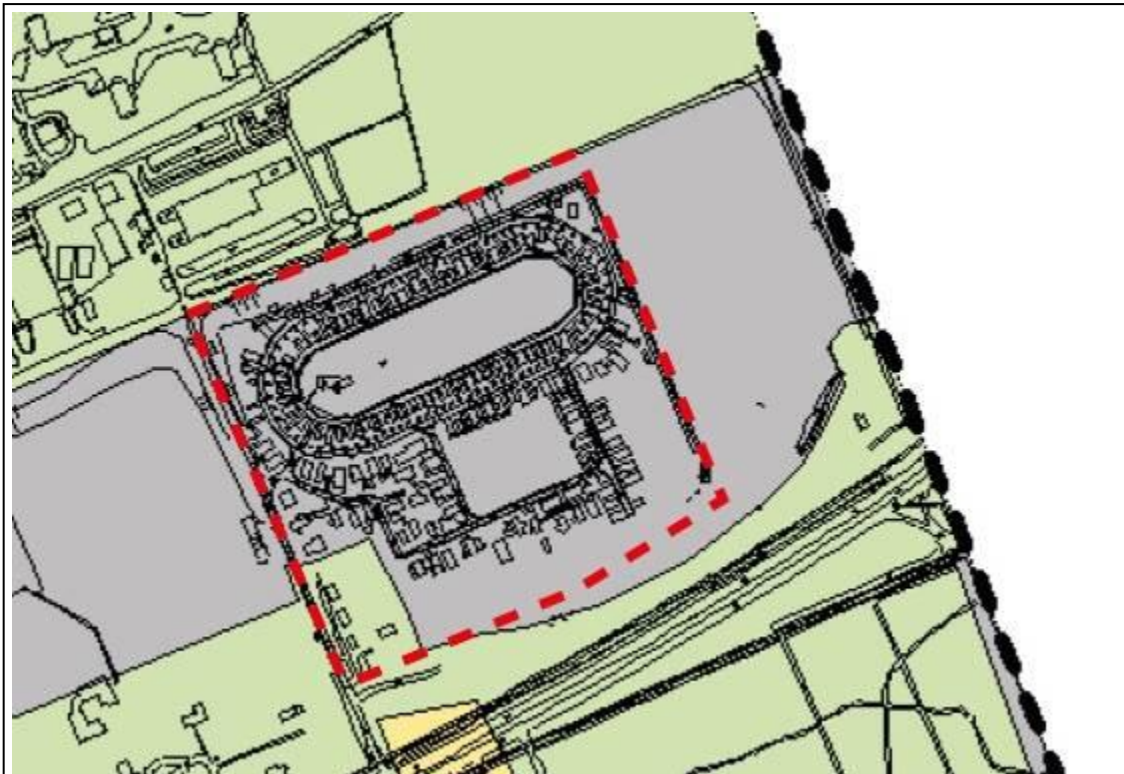
Zoals al in paragraaf 3.5 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een

archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm -maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monument-nummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit
 Restanten van versterkt huis	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Bij terreinen zonder AMK-status planologisch beschermen: voorafgaand aan planvorming vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden

Tabel 4 - Archeologische verwachtingszones en beleidsregime

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



*Figuur 18 - Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied
(bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)*

Het plangebied ligt grotendeels in de 'zone met geen verwachting'. Hiervoor gelden geen restricties mbt. archeologie voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Een klein gedeelte van het plangebied ligt in de 'zone met een middelhoge verwachting'. In het kader van het vigerende bestemmingsplan, zijn onlangs ter plaatse nieuwe woningen gerealiseerd en is de grond geroerd. Dientengevolge is het alsnog opnemen van een dubbelbestemming Archeologie overbodig.

5.9.3 Conclusie

Vanuit het thema archeologie zijn er geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

5.10.2 Besluit ruimtelijke ordening

Door de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) per 1 januari 2012 dienen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen ook rekening te houden met de cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

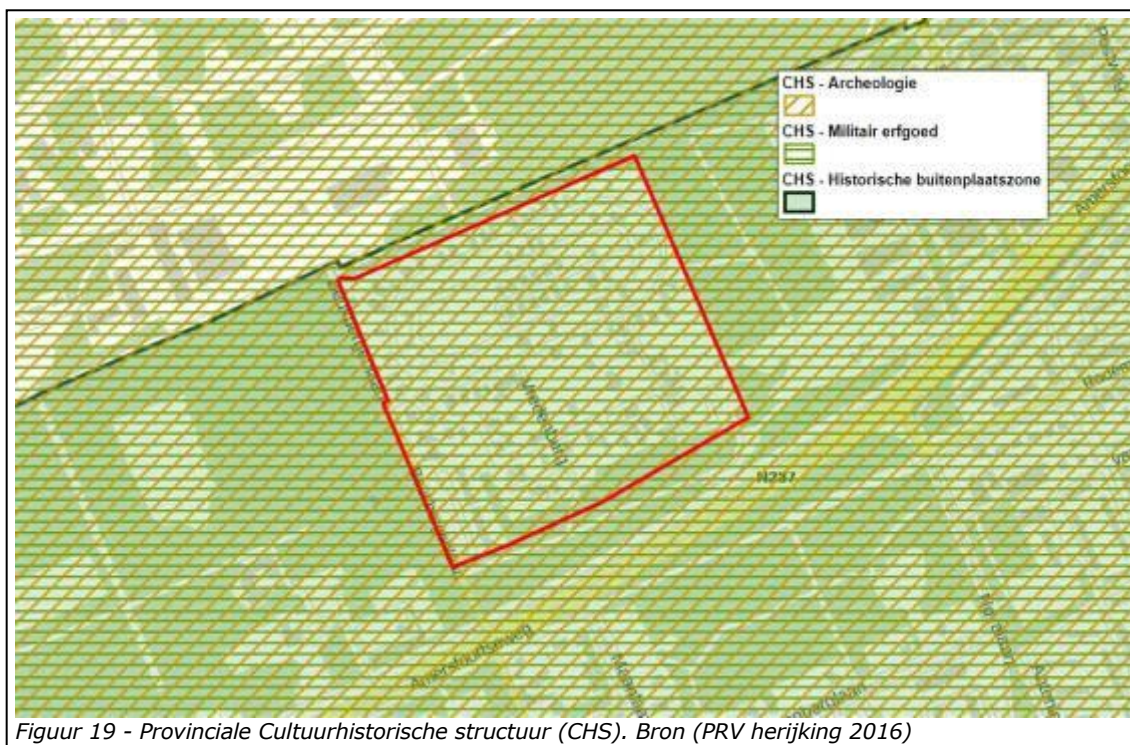
De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016 een Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vastgelegd. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw). Parallel aan deze nota is er een kaart met cultuurhistorische structuren opgesteld, waarop de gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren zijn weergegeven. Het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is er namelijk op gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de Verordening te beschermen, maar op te nemen in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Overigens zijn op de kaart met cultuurhistorische structuren ook de rijksmonumentale structuren en de beschermde dorpsgezichten weergegeven.

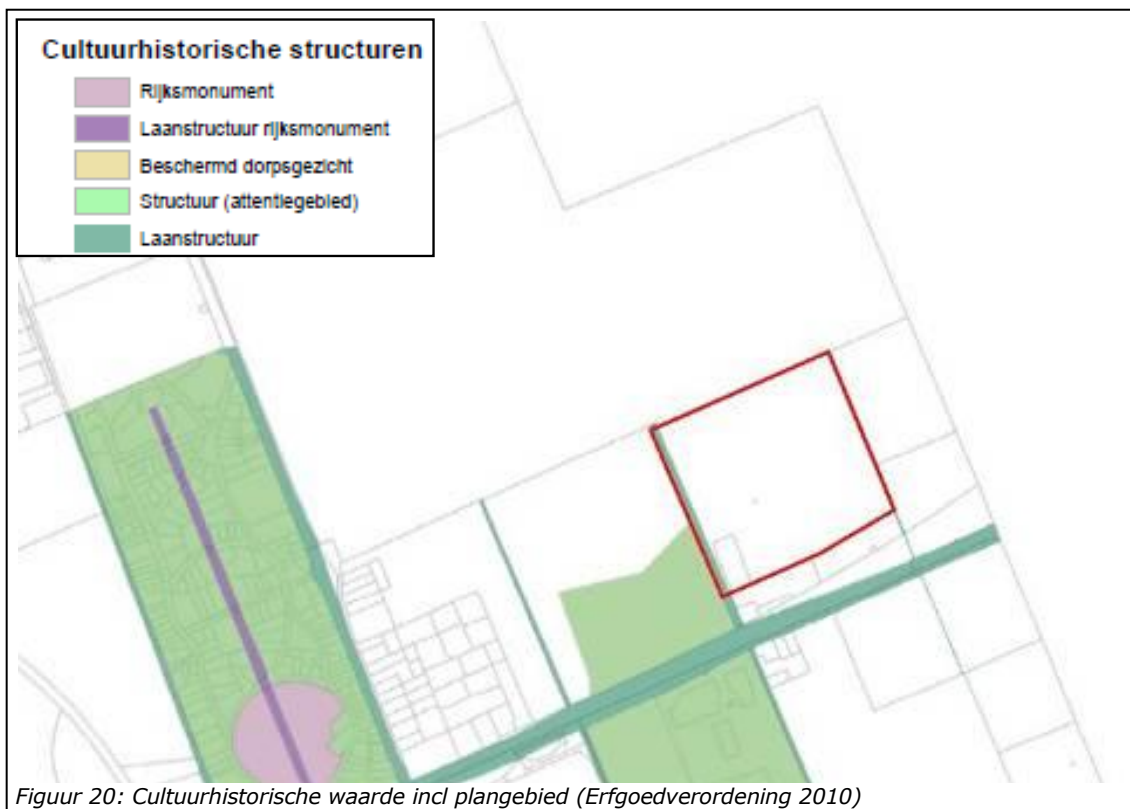
5.10.3 Cultuurhistorie in relatie met het plangebied

Bijgaand is een uitsnede het provinciale en gemeentelijk beleid ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Provinciale Ruimte Visie (PRV): langs de Amersfoortseweg

Het plangebied is in het provinciaal beleid aangemerkt als gebied met verschillende cultuurhistorische waarden. Binnen deze contouren zijn ruimtelijke ontwikkelingen weliswaar toegestaan, voor zover de beschreven waarden niet onevenredig worden aangetast. De waarden ter plaatse van het plangebied en met name de 'Historische Buitenplaatszone', als gevolg van de historische ontwikkeling langs de Amersfoortseweg, is ook in het gemeentelijk beleid specifiek omschreven.



In het gemeentelijk cultuurbeleid is onderscheid gemaakt in rijksmonumentale structuren en gemeentelijke monumentale structuren. Binnen het plangebied komen alleen gemeentelijke monumentale structuren voor, namelijk de laanstructuur voortkomend uit de historische aanleg van de Amersfoortseweg.

De voorkomende laanstructuur in het plangebied betreft de Beukbergenlaan, die aan de westkant van het plangebied is gelegen. Ook aan de oostgrens van het plangebied bevindt zich een dergelijke laanstructuur.

Voor de gemeentelijke monumentale structuren is een regeling opgenomen middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2', met dien verstande dat bouwen/of aanlegwerkzaamheden alleen mogelijk zijn als de gemeentelijke Monumentencommissie daarover heeft geadviseerd.

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als gebouw aanwezig.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe beleid en regelgeving zijn vertaald in juridisch bindende regels voor het beheer van Beukbergen, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Zo is de aanduiding 'twee aaneen [tae]' gebruikt om te regelen dat naast vrijstaande woningen of woonwagens ook twee aaneen gebouwde woningen of woonwagens zijn toegestaan. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot. De legenda/verklaring is op het kaartblad opgenomen.

In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Wonen op Beukbergen

Op Beukbergen wordt gewoond in woonwagens en in woningen. In de regels van dit bestemmingsplan zijn beide woonvormen zoveel mogelijk gelijk getrokken, waarbij de keuze tussen een woonwagen of een woning is vrij gelaten. Waar nu een woonwagen staat mag in de toekomst ook een woning worden gebouwd, en waar nu een woning staat mag in de toekomst ook een woonwagen komen.

Het gelijk trekken van de regels betekent bijvoorbeeld dat bij woningen en woonwagens dezelfde maximale grondoppervlakte, goot- en bouwhoogtes en hoeveelheid bijgebouwen is toegestaan. Zo bedraagt de maximale grondoppervlakte van woonwagens en woningen 130 m², is de goothoogte van woonwagens opgetrokken naar 6 meter en de bouwhoogte naar 9 meter, en zijn bij

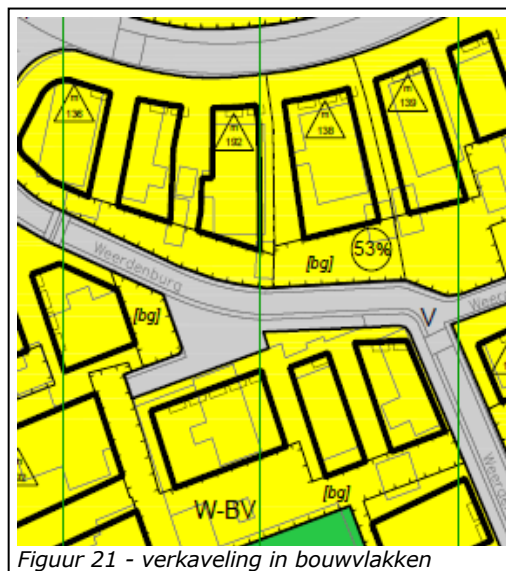
zowel woonwagens als woningen maximaal 150 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan.

Voor de grondoppervlakte van een woning of woonwagen (130 m²) en de oppervlakte bijgebouwen (150m²) geldt te allen tijde dat deze alleen kan worden gerealiseerd als het bouwperceel daardoor niet voor meer dan 50% wordt bebouwd. Dit om licht en lucht tussen de bebouwing te behouden. Dat betekent dat 150 m² alleen op de ruime bouwpercelen kan worden gerealiseerd. Daar blijft immers voldoende licht en lucht behouden ondanks de forse bijgebouwen. Het bebouwingspercentage van 50% geldt voor de oppervlakte van zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, aan- en uitbouwen samen.

Vanwege de brandveiligheid is in het bestemmingsplan geregeld dat er ten minste 5 meter afstand tot de gebouwen van de burens moet worden aangehouden. Daartoe zijn zoveel mogelijk bouwvlakken op de verbeelding aangewezen die allemaal op ten minste 5 meter afstand van elkaar zijn gesitueerd. In de situaties waarin dit als gevolg van de bestaande verkaveling niet mogelijk is, is deze afstand in de regels voorgeschreven.

- **Bouwvlakken**

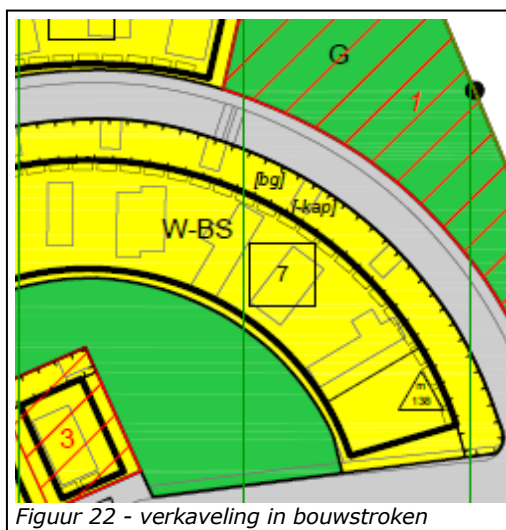
Veruit het grootste gedeelte van de woningen en woonwagens op Beukbergen zijn bestemd in een bouwvlak. Dit zijn de dikke zwarte lijnen rond de woning of woonwagen. De woonwagens of woning is alleen binnen dit bouwvlak toegestaan. Tussen de bouwvlakken zit altijd ten minste 5 meter afstand. Daarmee is de brandveilige afstand duidelijk en voor een ieder zichtbaar gemaakt op de verbeelding.



Figuur 21 - verkaveling in bouwvlakken

- **Bouwstroken**

Deze onderlinge afstand van 5 meter is in de bochten van de Beukbergenhof (de ring) niet mogelijk, omdat de bouwpercelen daar aan de binnenzijde van de ring smaller zijn (taps toelopen). De woonwagens en woningen staan hier vaak dicht op elkaar. Om die reden is in de bochten van de ring met bouwstroken gewerkt. Vanwege de brandveiligheid is hier gewerkt met clusters van maximaal 4 woonwagens/woningen. Tussen de clusters moet wel ten minste 5 meter afstand worden gehouden. Dat is voorgeschreven in de regels.



Figuur 22 - verkaveling in bouwstroken

Deze situatie doet zich ook voor bij een aantal bouwstroken die parallel aan de bochten in de ring zijn gesitueerd. Verder zijn ook de rijenwoningen van de woningbouwvereniging parallel aan de Beukbergenlaan in een bouwstrook opgenomen.

NB: De landelijke standaard voor bestemmingsplannen -het SVBP- kent alleen het begrip en de aanduiding bouwvlak, en niet het begrip/de aanduiding bouwstrook. Daarom is in de regels, ook in de bestemming 'Wonen-Bouwstroken', sprake van binnen en buiten het bouwvlak. Op de verbeelding van Beukbergen is echter een duidelijk onderscheid zichtbaar tussen de vlakjes (voor 1 wooneenheid) en de stroken (voor meer wooneenheden). Vandaar de benaming van deze bestemmingen.

Omdat de verkavelingen voor deze situaties verschillen zijn ook twee verschillende bestemmingen gebruikt. De woningen en/of woonwagens die per bouwvlak zijn verkaveld hebben de bestemming 'Wonen-Bouwvlakken' gekregen. De woningen en/of woonwagens die per bouwstrook zijn verkaveld hebben de bestemming 'Wonen-Bouwstroken' gekregen.

Bouwperceel en woonwagenstandplaats

De gelijkschakeling van woningen en woonwagens betekent dat naar keuze een woning of een woonwagen kan worden gebouwd/geplaatst. Hoewel voor woonwagens het begrip standplaatsen gebruikelijk is, kent de landelijke standaard voor bestemmingsplan -het SVBP- alleen het begrip bouwperceel. In de regels worden de bouwmogelijkheden daarom gekoppeld aan het bouwperceel. Die bouwmogelijkheden op het bouwperceel komen dus ook toe aan een woonwagen. Daartoe is in de regels het volgende begrip opgenomen:

woonwagenstandplaats

een bouwperceel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die aansluiting op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten mogelijk maken.

Brandveiligheid en vergunningvrije mogelijkheden

In het bestemmingsplan is dus geregeld dat altijd ten minste 5 meter afstand tot de gebouwen van de burens moet worden aangehouden. Vergunningvrij zijn er echter ook bepaalde mogelijkheden op korte afstand van elkaar. In dat geval gelden volgens het bouwbesluit echter wel specifieke eisen ten aanzien van de brandwerendheid van de gevels, hetgeen extra kosten met zich meebrengt. Eén en ander betekent wel dat ook bij vergunningvrije mogelijkheden de brandveiligheid is gewaarborgd.

6.4 Toelichting op de artikelen

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Deze begrippen zijn aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

De begrippen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen:

In de begrippen is aangegeven dat bijgebouwen, aan en uitbouwen en overkappingen zowel bij woningen zijn toegestaan als ook bij woonwagens.

Begrip peil

In het begrip peil is opgenomen dat indien de hoofdtoegang van een gebouw niet direct aan de weg grenst, het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein betreft, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

Met deze bepaling is het kunstmatig, ongewenst ophogen van gronden niet mogelijk.

Wanneer sprake is van een onderbreking van het (verdere) verloop van het terrein (door middel van een ophoging) die niet noodzakelijk is voor de bouw van een bouwwerk, is er sprake van een niet passende ophoging. Een ophoging is noodzakelijk voor de bouw van een bouwwerk wanneer zonder deze ophoging de bouw van het bouwwerk in technisch opzicht niet mogelijk is of indien anderszins sprake is van technische problemen, die een goede bouw of normaal gebruik in de weg staan.

Begrip wooneenheid

Dit begrip is als aanduiding opgenomen in de verplichte landelijke standaard voor bestemmingsplannen (SVBP2012) en hier om die reden gebruikt. Een wooneenheid kan zowel in de vorm van een woning als in de vorm van een woonwagen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande groene zone rond het plangebied en voor de groengebiedjes op Beukbergen zelf.

Binnen groen is geen parkeren toegestaan. Ook opslag en stalling van caravans, wagens of andere onderkomens is hier verboden. Parkeren is mogelijk in de bestemming 'Verkeer'.

Binnen de bestemming 'Groen' is een calamiteitenontsluiting aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer - calamiteiten (sv-cal). Ter plaatse is uitsluitend deze calamiteitenontsluiting toegestaan om te verzekeren dat deze ontsluiting ook vrij van obstakels blijft die de vluchtwegen en bereikbaarheid voor de hulpdiensten belemmeren.

Verder is de bestaande paardenbak en -stalling binnen deze bestemming aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie - paardenstalling (sr-pst)' en 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak (sr-pk)'. Alleen ter plaatse van deze aanduidingen is een paardenbak of een paardenstalling toegestaan. Elders in het groen zijn geen paardenbakken of paardenstallingen toegestaan.

Artikel 4 Maatschappelijk

De bestemming maatschappelijk is van toepassing op het bestaande gemeenschapshuis.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de openbare wegen in het plangebied met een verkeersfunctie. Binnen de bestemming zijn niet alleen wegen, straten en paden mogelijk, maar ook zaken als parkeervoorzieningen, bermen en beplanting.

Op een aantal locaties zijn parkeervakken aangeduid als 'parkeerterrein (p)'. Deze locaties zijn gereserveerd voor parkeervoorzieningen met de bewoordingen uitsluitend parkeerplaatsen. Andere invullingen zijn daar niet toegestaan. Dat is nodig om te verzekeren dat er op Beukbergen voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven volgens het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Ook de opstelplaats voor de brandweer is aangeduid om te verzekeren dat de blusvoorzieningen op Beukbergen vrij en toegankelijk voor de brandweer blijven. Ook hier geldt weer dat ter plaatse uitsluitend een opstelplaats voor de brandweer is toegestaan en geen andere functies.

In de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals bouwwerken ten behoeve van verkeersgeleiding.

Overigens zijn bouwwerken ten behoeve van straatverlichting, bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding), het openbaar vervoer en afvalcontainers (onder voorwaarden) vergunningvrij. Hiervoor hoeft dus geen uitputtende bouwregeling opgenomen te worden.

Het stallen van grote caravans, kramen of vrachtwagens wordt gereguleerd via de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).

Artikel 6 Wonen-Bouwvlakken

In paragraaf 6.3 is uiteen gezet dat deze bestemming is gebruikt voor woonwagens en/of woningen die per bouwvlak zijn verkaveld.

Bouwvlakken

De woning of woonwagen (het hoofdgebouw van de woning of woonwagen) is vastgelegd in bouwvlakken. Daarbinnen is maximaal 1 vrijstaande woonwagen of vrijstaande woning toegestaan, tenzij anders is aangeduid.

De hoofdregel is dat het bouwperceel of de woonwagenstandplaats nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd met hoofdgebouw van woning of woonwagen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen.

Het oppervlak van het hoofdgebouw van een woning of woonwagen mag maximaal 130 m² bedragen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Daarnaast is per bouwperceel of woonwagenstandplaats maximaal 150 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan. Deze mogen dus naar keuze binnen het bouwvlak worden gesitueerd, of buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen [bg]'. Elders op het bouwperceel staat dit bestemmingsplan geen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toe.

Maar de bouwmogelijkheden voor hoofdgebouw plus bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bestaan alleen als het perceel daar groot genoeg voor is. Als dat maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel of de woonwagenstandplaats al eerder wordt bereikt, kan de maximum oppervlakte van 130 m² hoofdgebouw en 150 m² bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen, dus niet worden bereikt.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

Binnen het bouwvlak moeten ze achter de voorgevel van het hoofdgebouw van de woning of woonwagen worden gesitueerd.

Buiten het bouwvlak zijn ze alleen achter op het bouwperceel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw [bg]'. Op die wijze staat het bestemmingsplan tussen de woonwagens of woningen, geen nieuwe bebouwing toe op minder dan 5 meter afstand van de bebouwing van de burens.

Goot- en bouwhoogte

Voor woningen of woonwagens geldt een zelfde maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Oriëntatie op gevellijn

De woning of woonwagen moet worden georiënteerd op de zijde van het bouwvlak waar de gevellijn is aangeduid. De woning of woonwagen hoeft niet in de gevellijn te worden gebouwd. Verder naar achter op het bouwperceel is toegestaan, maar betekent wel dat ook de bijgebouwen, aan- en uitbouwen verder naar achter moeten worden gesitueerd. Deze moeten immers achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd.

Beroep of bedrijf aan huis

In de bestemmingsomschrijving is, voor de duidelijkheid, expliciet bepaald dat een beroep- of bedrijf aan huis is toegestaan. Dergelijke beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis mogen bij recht in een woning worden uitgeoefend. Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels. Buitenopslag op het bouwperceel ten behoeve van een bedrijf aan huis is niet toegestaan.

Artikel 7 Wonen-Bouwstroken

In paragraaf 6.3 is uiteen gezet dat deze bestemming is gebruikt voor de woningen en/of woonwagens die deel uit maken van o.a. de binnen- en buitenbocht van het Beukbergenhof.

Bouwvlak

Hoewel op de verbeelding duidelijk stroken zichtbaar zijn, kent de landelijke standaard voor bestemmingsplannen –het SVBP– niet het begrip/de aanduiding 'bouwstrook'. Daarom wordt in de regels binnen de bestemming 'Wonen-Bouwstroken', toch gesproken over binnen en buiten het bouwvlak (in plaats van binnen en buiten de bouwstrook).

Binnen de bouwstroken is zonder nadere regeling niet verzekerd dat de gebouwen op een afstand van tenminste 5 meter van elkaar staat.

Omdat vanwege de bijzondere verkaveling langs de ring niet altijd aan deze 5 meter afstand kan worden voldaan, geldt de afstand van 5 meter niet tussen individuele bebouwing, maar tussen clusters van maximaal 4 woonwagens en/of woningen. Binnen het cluster mag de bestaande afstand tussen woonwagens onderling wel minder dan 5 meter bedragen, waarna de afstand tot het volgende cluster weer minstens 5 meter dient te bedragen. Op die wijze kan op het punt van de brandveiligheid een acceptabele situatie worden bewerkstelligd.

De woonwagens of woningen moeten vrijstaand worden gebouwd, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat ter plaatse ook 'twee aaneen [tae]' gebouwd

woningen/woonwagens zijn toegestaan (middenterrein Beukbergenhof) of 'aaneen gebouwde [aeg]' woningen/woonwagens zijn toegestaan (parallel Beukbergenlaan). Verder is per bouwstrook (bouwvlak) het maximum aantal wooneenheden aangeduid; woningen dan wel woonwagens.

Binnen de bouwstroken (het bouwvlak) zijn uitsluitend woonwagens of hoofdgebouwen van woningen toegestaan. De bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen moeten buiten de bouwstrook (het bouwvlak) worden gerealiseerd, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen [bg]'.

De hoofdregel is dat het bouwperceel of de bouwstrook nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd met hoofdgebouw van woning/woonwagen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Als het perceel daar groot genoeg voor is mag de oppervlakte van het hoofdgebouw van een woning of woonwagen maximaal 130 m² bedragen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Daarnaast is per bouwperceel of woonwagenstandplaats maximaal 150 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan. Voorwaarde is wel weer dat het perceel daar groot genoeg voor moet zijn en het nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd met hoofdgebouw, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen.

De Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen dus naar keuze binnen de bouwstrook (het bouwvlak) worden gesitueerd, of buiten de bouwstrook (het bouwvlak) ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen [bg]'. Elders op het bouwperceel staat dit bestemmingsplan geen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toe.

Maar binnen de bouwstrook (het bouwvlak) moeten bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen ook ten minste 5 meter afstand houden tot de gebouwen van de burens (2,5 meter tot zijdelingse perceelsgrens). Omdat vanwege de bijzondere verkaveling langs de ring niet altijd aan deze 5 meter afstand kan worden voldaan, geldt de afstand van 5 meter niet tussen individuele bebouwing, maar tussen clusters van maximaal 4 woonwagens en/of woningen. Binnen het cluster mag de afstand tussen woonwagens onderling wel minder dan 5 meter bedragen, waarna de afstand tot het volgende cluster weer minstens 5 meter dient te bedragen. Op die wijze kan op het punt van de brandveiligheid een acceptabele situatie worden bewerkstelligd.

Binnen de bouwstrook (het bouwvlak) moeten bijgebouwen en aan- en uitbouwen op één meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw van de woning of woonwagen worden gesitueerd. Overkappingen zijn wel voor de voorgevel toegestaan, maar alleen binnen de bouwstrook (het bouwvlak).

Buiten de bouwstrook zijn overkappingen (net als bijgebouwen en aan- en uitbouwen) uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw [bg]'.

Goot- en bouwhoogte

Voor woningen en woonwagens geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Oriëntatie op gevellijn

De woning of woonwagen moet worden georiënteerd op de zijde van het bouwvlak waar de gevellijn is aangeduid. De woning of woonwagen hoeft niet in de gevellijn te worden gebouwd. Verder naar achter op het bouwperceel is toegestaan, maar betekent wel dat ook de bijgebouwen, aan- en uitbouwen verder naar achter

moeten worden gesitueerd. Deze moeten immers achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd.

Beroep of bedrijf aan huis

Evenals in de bestemming 'Wonen' is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan. Hiervoor gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Wonen'. Derhalve wordt voor een toelichting verwezen naar die bestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Zo is hier onder meer een regeling opgenomen voor afwijkende maatvoeringen van bestaande bouwwerken, waarvoor in het verleden omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen) zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Anders dan onder het overgangsrecht geldt voor deze positief bestemde overschrijdingen dus niet de beperking dat slechts een gedeeltelijke vervanging mag plaatsvinden. Sloop en vervangende nieuwbouw is gewoon toegestaan.

Dit geldt niet voor situaties waarvoor geen vergunning is verleend.

Parkeren

In de bouwregels is een parkeerregeling opgenomen die er op neer komt dat bij nieuwbouw moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Wanneer het parkeerbeleid in de toekomst wordt aangepast is vervolgens dat nieuwe beleid van toepassing.

Afwijken is mogelijk als dat geen afbreuk doet aan de parkeersituatie op Beukbergen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Naast de algemene gebruiksregels, die voor elke bestemming gelden, bevat het bestemmingsplan ook specifieke gebruiksregels. Deze zijn opgenomen in de bestemming waar ze van toepassing zijn.

Parkeren

Ook in de gebruiksregels is een parkeerregeling opgenomen die er op neer komt dat bij functiewijzigingen moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens het geldende gemeentelijke parkeerbeleid, en dat éénmaal gerealiseerde parkeerplaatsen in stand moeten worden gehouden. Bij toekomstige aanpassingen van het gemeentelijke parkeerbeleid gaan de nieuwe normen gelden. Afwijken is mogelijk als dat geen afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Het plangebied valt binnen de contour die als grondwaterbeschermingsgebied is aangewezen. In dit artikel zijn de bepaling ten aanzien van deze zone omschreven.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer afwijkingen voor:

- Het bouwen van bouwwerken voor kleinschalige nutsvoorzieningen;
- Maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering;
- Geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft wijzigingsbevoegdheden voor:

- Het actueel houden van de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- Het in geringe mate wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken.

Daarnaast zijn op de verbeelding een aantal gebieden aangewezen waar de bestemming in de toekomst onder voorwaarden kan wijzigen.

Wro-zone wijzigingsgebied 1

Dat is als eerste de groenzone in de noordoosthoek van het plangebied. In deze groenbestemming kan een nieuwe ontsluitingsweg worden aangelegd.

Wro-zone wijzigingsgebieden 2

Op de verbeelding zijn een aantal locaties aangewezen waar de bestaande huurwoning op de standplaatsen kunnen worden omgezet naar twee aaneen gebouwde woningen. Alleen de locaties die ruim genoeg zijn, zijn daarvoor aangewezen.

Wro-zone wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van deze aanduiding kan in de toekomst de bestemming wijzigen om maximaal 2 vrijstaande wooneenheden te realiseren.

Wro-zone wijzigingsgebied 4

Ten slotte is een wijzigingsgebied in de zuidoosthoek van het plangebied aangeduid. Hier kan de bestemming in de toekomst wijzigen en is maximaal toegestaan:

- a. maximaal 5 vrijstaande wooneenheden, of in plaats daarvan;
- b. maximaal 10 wooneenheden uitsluitend in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, of in plaats daarvan;
- c. maximaal 12 wooneenheden in de vorm van aaneen gebouwde woningen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een

verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 16 Slotregel

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

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

De kosten voor de overige (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden.

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het planproces van dit bestemmingsplan is formeel gestart met het opstellen van een programma van eisen en een nota van uitgangspunten. Deze zijn besproken met een vertegenwoordiging van de bewoners van Beukbergen. Verder is dit voorontwerp bestemmingsplan Beukbergen 2018 in overleg met de stuurgroep Beukbergen opgesteld.

Het voorontwerp heeft van 16 november tot en met 27 december 2017 ter inzage gelegen. Op 23 november 2017 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarop de bezoekers zijn geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan. Gelijk met de ter inzage legging is het plan ook in het wettelijke vooroverleg met andere overheidsinstanties zoals de provincie en het waterschap gebracht.

Gedurende de periode van ter inzage legging kon iedereen een inspraakreactie naar voren brengen. In die periode is door 3 sprekers een reactie ingediend. Daarnaast zijn drie overlegreacties ontvangen van de wettelijke vooroverlegpartners. Deze inspraakreacties en vooroverlegreacties zijn SSsamengevat en beantwoord in de Nota van inspraak die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze fase start nadat alle resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro in het ontwerpplan verwerkt zijn. Gedurende de periode van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

In dit kader heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Beukbergen 2018' van donderdag 15 maart 2018 tot en met woensdag 25 april 2018 (zes weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

BIJLAGE BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Nota van Inspraak en Vooroverleg