

GEMEENTE ZEIST

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ZUID WEST

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 06.146

Datum : februari 2016

Versie : 7

Inhoudsopgave

1	<u>INLEIDING</u>	5
2	<u>ALGEMENE UITGANGSPUNTEN EN VISIE BUITENGEBIED</u>	7
2.1	INLEIDING.....	7
2.2	KORTE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	7
2.3	BELEID	15
3	<u>ALGEMENE REACTIES EN WENSEN CONSULTATIERONDE</u>	23
3.1	WENSEN GROEPERINGS	23
3.2	ANALYSE, AFWEGING EN UITGANGSPUNTEN VOOR BESTEMMINGSPLAN	25
4	<u>ANALYSE EN UITGANGSPUNTEN DEELGEBIEDEN</u>	33
4.1	LANDGOEDERENZONE DRIEBERGSEWEG EN ARNHEMSE BOVENWEG	33
4.1.1	KENMERK, BESTAANDE SITUATIE.....	33
4.1.2	WENSEN/RESULTATEN INSpraak	33
4.1.3	WENSEN INSprekers	34
4.2	OMGEVING STATIONSLOCATIE EN DE BUNSINGLAAN EN OMGEVING	39
4.2.1	KENMERKEN, BESTAANDE SITUATIE	39
4.2.2	UITGANGSPUNTEN GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	42
4.2.3	WENSEN INSprekers	43
4.3	HET AGRARISCHE GEBIED AAN DE TOLAKKERLAAN (TOT HAKSWETERING)	48
4.3.1	KENMERK, BESTAANDE SITUATIE.....	48
4.3.2	WENSEN/RESULTATEN INSpraak UITGANGSPUNTEN	49
4.3.3	WENSEN INSprekers	50
4.4	AGRARISCH GEBIED ACHTER BRUGAKKER EN COUWENHOVEN	53
4.4.1	KENMERKEN, BESTAANDE SITUATIE	53
4.4.2	UITGANGSPUNTEN GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	53
4.4.3	WENSEN INSprekers	54
4.5	TIENDWEG EN OMGEVING	56
4.5.1	KENMERKEN, BESTAANDE SITUATIE	56
4.5.2	UITGANGSPUNTEN GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	56
4.5.3	WENSEN INSprekers	57
5	<u>VERVOLGPROCES</u>	59

Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten agrarische bedrijven

Bijlage 2 Nota van Inspraak / Gesprekken

Bijlage 3 Kaart "Uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied Zuid-West"

1 INLEIDING

De gemeente is voornemens een nieuw bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West in procedure te brengen. Het vigerend bestemmingsplan is in 2005 vastgesteld en behoeft actualisatie.

Ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West is deze Nota van uitgangspunten opgesteld, die de basis zal vormen voor het bestemmingsplan.

De nota van uitgangspunten is in samenspraak met de gebruikers, bewoners en belanghebbenden tot stand gebracht.

De voorbereiding van deze Nota van Uitgangspunten is gestart met een consultatieronde van de gebruikers van het gebied. Daartoe heeft op 25 juni 2014 een inloopmiddag/-avond plaatsgevonden en is een aantal grote bedrijven/instanties uitgenodigd voor een gesprek.

Een groot aantal reacties spitst zich toe op een deelgebied van het plangebied 'Buitengebied Zuid-West'. Daarom zijn deze reacties per deelgebied weergegeven, zodat per deelgebied duidelijk wordt welke belangen spelen en uitgangspunten centraal staan in het op te stellen bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de consultatiereacties zijn de volgende 5 deelgebieden onderscheiden:

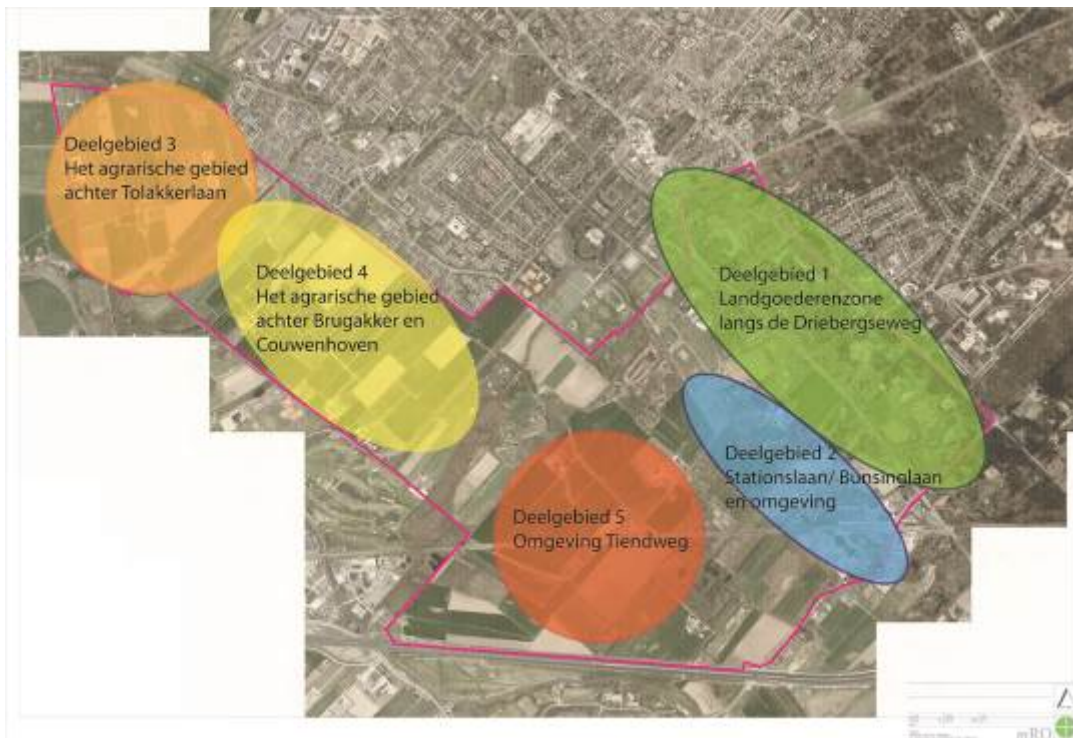
1. De landgoederenzone langs de Driebergseweg.
2. Omgeving Stationslocatie en de Bunsinglaan en omgeving.
3. Het agrarisch gebied aan de Tolakkerlaan.
4. Het agrarische gebied achter Brugakker en Couwenhoven.
5. Omgeving Tiendweg.

In de bijlage¹ van deze nota zijn alle ingediende reacties per deelgebied behandeld.

In hoofdstuk 3 wordt vanuit alle ingediende reacties en het beleid van de provincie en gemeente, de gebiedskwaliteiten etc., in eerste instantie een visie op hoofdlijnen weergegeven, waarmee ook de samenhang tussen de deelgebieden en deelbelangen van alle gebruikers, gewaarborgd blijft.

Vanuit die visie op hoofdlijnen wordt per deelgebied ingezoomd op de verschillende (individuele) belangen en initiatieven die zijn ingediend.

¹ Bijlage 2: Nota van Inspraak / Gesprekken



Figuur 1 - Deelgebieden

Opbouw nota van uitgangspunten

Hoofdstuk 2 omvat een korte analyse van de bestaande situatie en het van toepassing zijnde beleid van het plangebied.

In hoofdstuk 3 zijn de reacties van de (overkoepelende) standsorganisaties, die hun wensen voor het gehele gebied kenbaar hebben gemaakt weergegeven.

Paragraaf 3.2 omvat de algemene visie op hoofdlijnen voor het gehele buitengebied, die in het op te stellen bestemmingsplan zal worden vertaald in planologische regels.

Hierin wordt op hoofdlijnen de algemene uitgangspunten voor de toekomstige situatie weergegeven. Deze algemene visie of uitgangspunten zijn logischerwijs onlosmakelijk verbonden met de ingediende reacties en wensen van de diverse insprekers die in hoofdstuk 4 per deelgebied en in de bijlage (nota van inspraak/gesprekken) zijn opgenomen. In hoofdstuk 4 is per deelgebied de afweging van de belangen in beeld gebracht.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in het vervolgproces.

Inspraak nota van uitgangspunten

De nota is in een interactief planproces met verschillende belangengroepen, gebruikers en bewoners van het buitengebied tot stand gebracht (zie ook hoofdstuk 4 en bijlage 2 nota van inspraak/gesprekken).

De concept Nota van Uitgangspunten heeft tevens vanaf 20 mei tot 1 juli 2015 ter inzage gelegen. Op 3 juni 2015 werd een speciale inloopbijeenkomst georganiseerd. Gedurende deze periode zijn 31 reacties naar voren gebracht. Deze reacties zijn in de Nota van Beantwoording samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Deze inspraak heeft op enkele onderdelen geleid tot een aanpassing van de concept uitgangspunten.

2 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN EN VISIE BUITENGEBIED

2.1 Inleiding

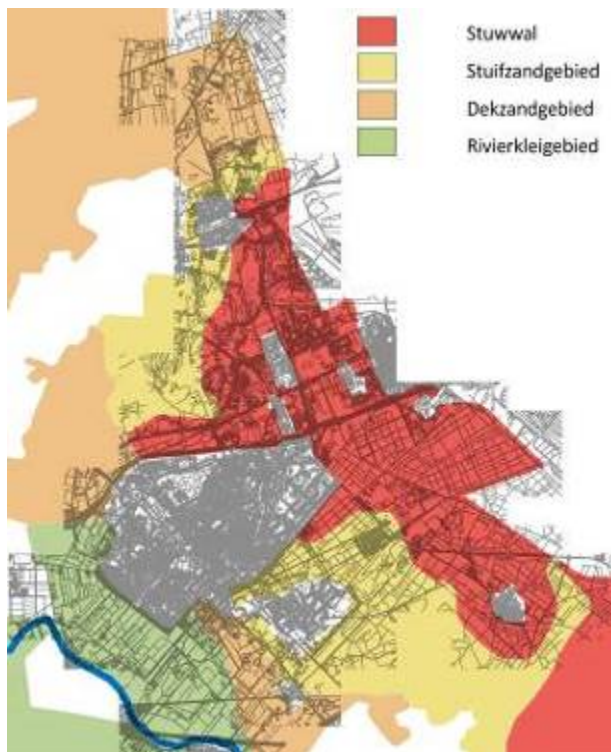
De hierna geformuleerde uitgangspunten over het buitengebied moeten in perspectief van een bestemmingsplan worden gezien. Het betreft immers een nota van uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan. Oftewel het gaat hier niet om definitieve inrichtingsvraagstukken, gedetailleerde voorstellen voor de toekomstige inrichting of ontwikkeling, maar om hoofdlijnen en om een planologisch kader. In dat planologisch kader kunnen op verschillende manieren (binnen het gestelde kader en uitgangspunten) de daadwerkelijke voorstellen en inrichting worden gerealiseerd.

2.2 Korte analyse bestaande situatie

De bestaande situatie wordt in dit kader zeer kort omschreven en dient als basis voor het opstellen van de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West. De informatie is grotendeels gebaseerd op het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijn gebied van Brons + Partners uit 2009.

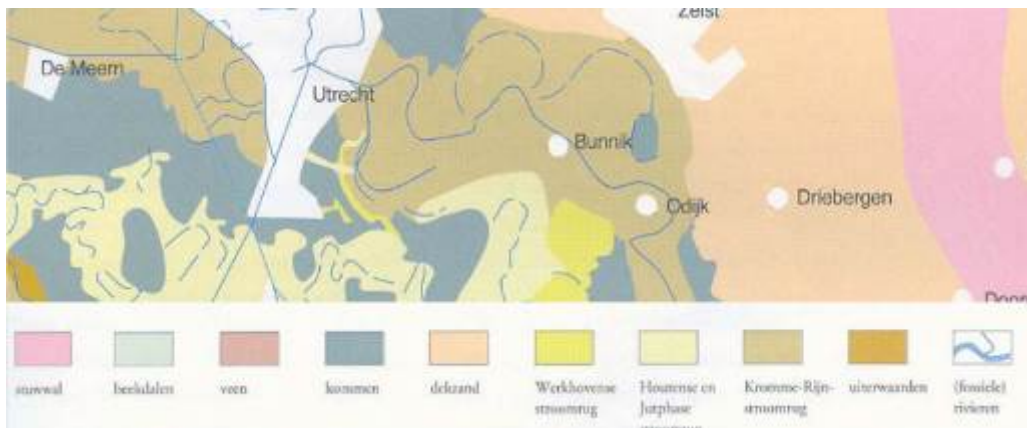
Geomorfologie

Aardkundige waarden bepalen de verschillen in vormen en patronen zichtbaar aan het oppervlak. Deze hebben vaak weer een nauwe verwantschap met de ontginningsgeschiedenis. De aardkundige opbouw van het plangebied bestaat uit de fysisch geografische eenheden rivierkleigebied en deels langs de Driebergseweg, dekzandgebied. De wind heeft in het dekzand ruggen en laagten doen ontstaan. Op deze dekzandruggen zijn later wegen en nederzettingen ontstaan.



Figuur 2 - Aardkundige opbouw plangebied. mRO

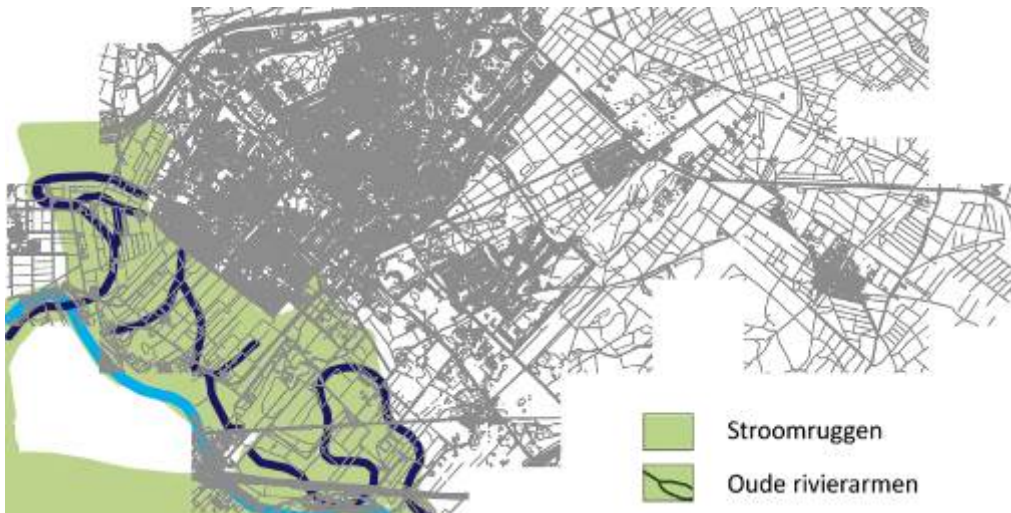
De a-biotische gebiedskenmerken zijn ook in bijgaande figuur nogmaals weergegeven. Het plangebied ligt in een overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug in het oosten naar het rivierengebied in zuidwesten. In het gebied zijn het dekzand aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug en de kleigie en zavelige sedimenten van de Kromme Rijn aan het oppervlak terug te vinden. Het plangebied ligt voor een groot deel op de Kromme Rijn stroomrug.



Figuur 3 - Geomorfologische kaart (bron: VISTA, 2006)

Rivierkleigebieden

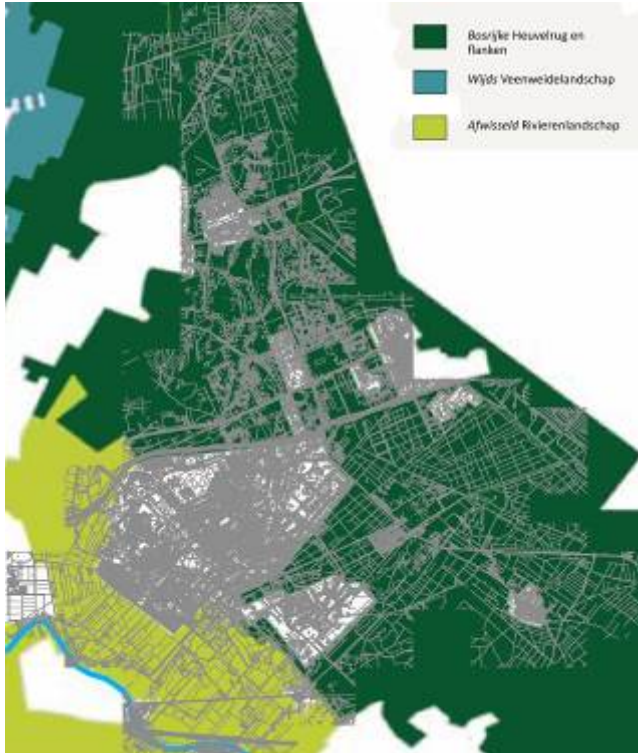
De sterk meanderende Kromme Rijn heeft in het grote gebied ten westen van de Heuvelrug veel zandige oeverwallen en kleiige kommen gevormd. Ook zijn er door de sterk meanderende loop zeer veel kronkelwaarden ontstaan. De grote uitgestrektheid van het rivierkleigebied en de vele stroomruggen geven aan dat de rivier vroeger zeer veel beddingen heeft gehad. De stroomruggen liggen vandaag de dag tot enkele meters boven de komgebieden en zijn opgebouwd uit grofkorrelige afzettingen zoals zand en zavel. De kommen, die voornamelijk uit zware klei bestaan, zijn lager gelegen en daarom ook veel natter. In het plangebied behoort het overgrote deel van de gronden tot het rivierkleigebied.



Figuur 4- Rivierklei in het plangebied, onderverdeeld in lage kommen en hoger gelegen stroomruggen met oude rivierarmen. Bron: landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijn gebied, Brons + Partners 2009, bewerking mRO 2015

Het landschap

Het landschap in het plangebied wordt grotendeels bepaald door de hiervoor geschetste geomorfologie.



Figuur 5 – Drie grote landschappelijke eenheden waarvan twee in het plangebied.

Bron: Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijn gebied, Brons + Partners 2009, bewerking mRO

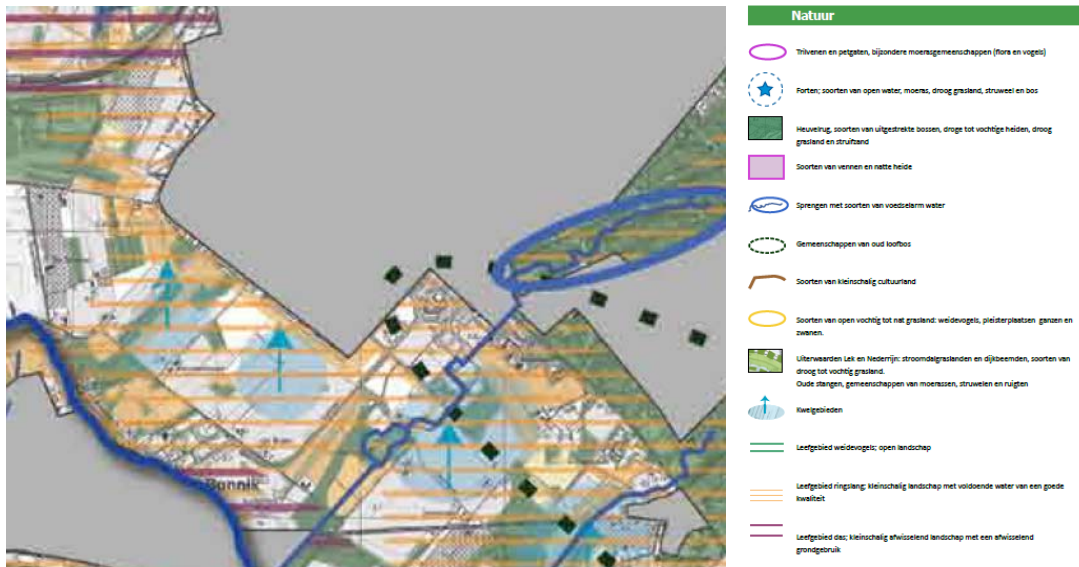
In het plangebied is voor het overgrote deel sprake van een afwisselend rivierenlandschap en voor een klein deel (langs de Driebergseweg) het bosrijke Heuvelrug en flankenlandschap.

	Karakteristieken	Bebouwing	Beplanting	
Rivierenlandschap 	<ul style="list-style-type: none"> - Oost-west oriëntatie - Hogere stroomruggen afgewisseld door lage komgebieden (Langbroek en Schalkwijk) - Onbedijkte Kromme Rijn en oude rivierlopen - Op de stroomruggen een half open landschap met onregelmatige blokverkaveling en veel fruitteelt - In de kommen ontginningsweteringen met smalle cope- en slagverkaveling afgewisseld met sloten - Van de stuwwal af wordt het landschap steeds opener - Lek met uiterwaarden en dijken - Aaneengesloten natte natuur in de uiterwaarden - Voormalige ridderhoven langs langbroekerwetering met bijbehorende parken, lanen en zichtassen (couliissen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Kleine kernen in de binnenbocht van de Kromme Rijn - Boerderijlinten op de stroomruggen - T-boerderijen - Bebouwingslinten in de kommen langs de weteringen - Grote fruitschuren - Verkoopstallen en kiosken fruit 	<ul style="list-style-type: none"> - Fruitteelt in onregelmatig patroon op de stroomruggen - Laanbeplanting langs wegen en kanaal - Bospercelen in de langbroekerwetering de slagverkaveling volgend (doorzichten op Heuvelrug) - Fruitgaarden, vaak omsloten door windhagen (es, els) - Beperkte erfbeplanting - Knotwilgen op de perceelsgrenzen 	
Bodemgebruik	Maat van de ruimte	Reliëf	Wegenpatroon	Waterpatroon
<ul style="list-style-type: none"> - Weidegrond - Wonen en bedrijvigheid - Akkers - Fruitteelt - Natte natuur (uiterwaarden) 	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinschalig en halfopen 	<ul style="list-style-type: none"> - Licht glooiend patroon van stroomruggen, geulen en kommen 	<ul style="list-style-type: none"> - Licht slingerend het landschappelijke patroon van de hoge stroomruggen volgend - Doodlopend in de 'onbruikbare' natte laagten - Rechthoekig in de kommen langs de ontginningsbasis 	<ul style="list-style-type: none"> - Grillig stelsel van onbedijkte Kromme Rijn en haar oude rivierlopen - Rechthoekig patroon van weteringen en sloten in de kommen

De karakteristieken en het bodemgebruik van dit landschapstype zijn in voorgaande tabel weergegeven.

Natuur

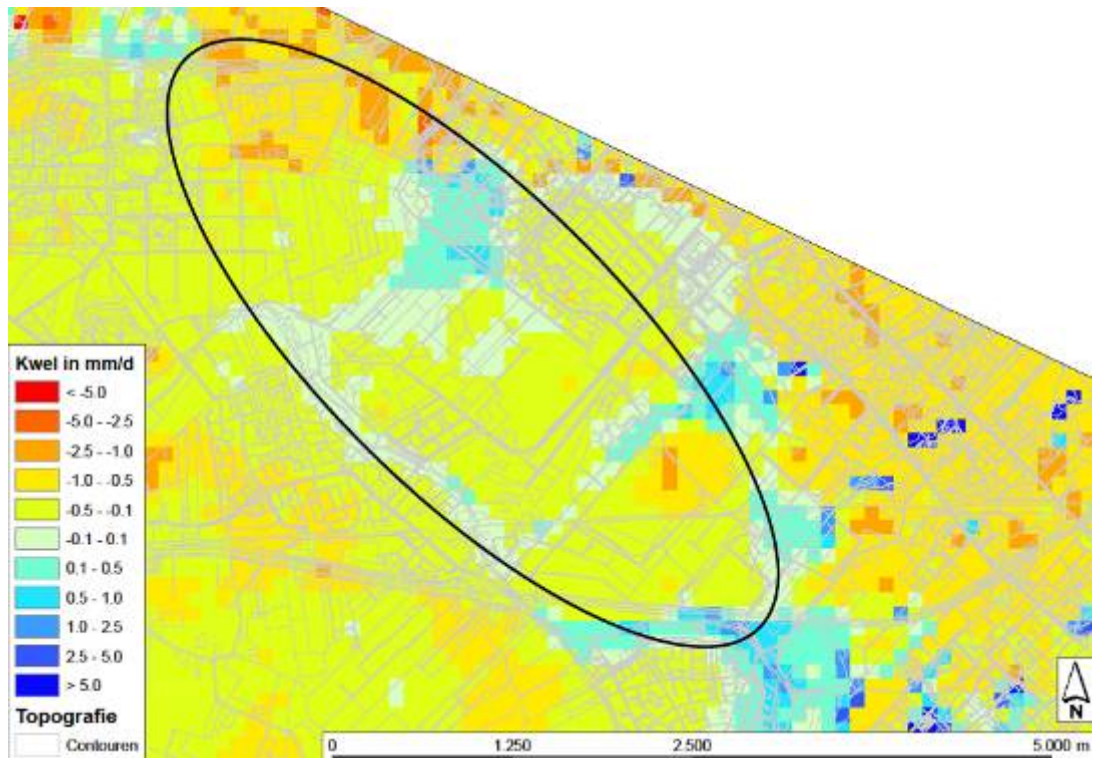
De natuurwaarden in het plangebied zijn divers en op onderdelen hoog. De droge bossen op de flanken van de Heuvelrug, met name in het noordoosten van het plangebied, hebben een aanzienlijke ecologische betekenis. Hetzelfde geldt voor de natte bossen op (matig) voedselrijke gronden in het zuidwestelijke deel, als leefgebied, voorplantingslocatie en overwinteringsgebied voor een groot aantal diersoorten en als groeiplaats voor diverse soorten planten. De waterlopen, maar vooral de kwel sloten hebben een grote ecologische betekenis in het gebied.



Figuur 6 - Inventarisatie natuurlijke kwaliteiten. Bron: Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijn gebied, Brons + Partners 2009

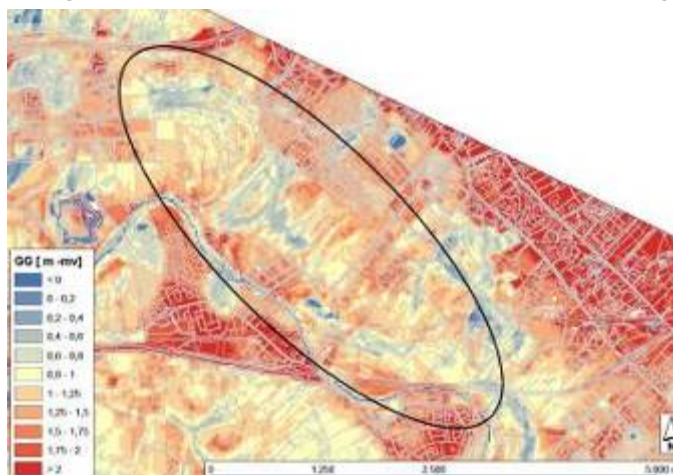
Het open landbouwgebied, zuidelijk van Zeist, is een belangrijk kwelgebied. De strook grenzend aan de bebouwde kom van Zeist-west is aangemerkt als nieuwe natuur. Voor de betreffende strook is inmiddels door de Stichtse Rijnlanden een inrichtingsvoorstel gemaakt.

Hydrologie



Figuur 7 - Grondwaterflux. Een positieve waarde duidt op kwel (blauwe legenda eenheden), een negatieve waarde duidt op infiltratie (geel, oranje en rode legenda eenheden). Bron: Grontmij bv.

De structuur van de oude stroomruggen en meanders is waarneembaar in de grondwaterstanden in het plangebied. De grondwaterstand hangt grotendeels samen met de maaiveldhoogte. Op de hoger gelegen delen (stroomrug) staat het grondwaterpeil ten opzichte van maaiveld lager dan in de lager gelegen



Figuur 8 - Gemiddelde grondwaterstand ten opzichte van maaiveld.

delen (voormalige meanders). Het gemiddelde grondwaterpeil bevindt zich op de lager gelegen delen ongeveer 0,40 tot 0,80 m beneden maaiveld en op de hoger gelegen delen binnen het plangebied veelal dieper dan 1,00 m -mv. In bijgaande figuur is dit vormgegeven.

Het grondwater stroomt vanaf de Utrechtse Heuvelrug in zuidwestelijke richting naar het rivierengebied, waar lokaal kwel optreedt of wegzijging plaatsvindt. In navolgende figuur is dit de zogenaamde grondwaterflux weergegeven. Duidelijk is de kwelgebieden in het centrale deel van het plangebied, oostelijk van Slot Zeist, in het oostelijke deel bij Rijnwijk en in het westelijke deel nabij de Lage Grond.

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich vele bijzondere historische locaties. Het betreft zowel landgoederen, buitenplaatsen als oude boerderijen, die al dan niet deel uitmaakten van de landgoederen en buitenplaatsen.

In de middeleeuwen, 14e eeuw, ontstonden de versterkte huizen (ridderhofsteden) Huys te Zeist (nu Slot Zeist), Kersbergen, Blikkenburg en Rijsenburg (in gemeente Driebergen-Rijsenburg). Van deze kastelen resteert niets dan een enkel poortje van Kersbergen.

Eveneens van een vroege datum is landgoed Rijnwijk, gelegen in één van de lager gelegen delen van het plangebied. Dit landgoed wordt nu doorsneden door de spoorlijn Utrecht Arnhem en de rijksweg A12. Het landgoed kent geen 'huis' meer.

Grienden zijn, behalve als onderdeel van landgoed Rijnwijk, ook elders in het plangebied aanwezig bijvoorbeeld bij de Lage Grond. Het was een vorm van landbouwcultuur op overigens ongeschikt, want natte, gronden. Ook in de omgeving van landgoed Niënhof zijn diverse van deze wilgengrienden te vinden. De grienden lever(d)en wilgentenen voor vlechtwerk zoals manden, afrasteringen en beschoeiingen.

Een tweede golf van verandering van het overgangslandschap vond plaats in de 18e en 19e eeuw. De economie kende in deze tijd een groep snel rijk geworden handelaars en industriëlen (tweede helft 18e eeuw) die buiten de steden een buitenplaats wilden stichten.

Vanaf 1820 verrees een aantal geheel nieuwe buitenplaatsen waaronder: Hoog Beek en Royen, Schoonoord, Sparrenheuvel, De Breul, Molenbosch, Heerenwegen, Nieuwe Beerschoten en Tallyho Cottage. Deze nieuwe reeks buitenplaatsen bestond uit landschapsparken en bosgebieden op de zandgronden en in enkele gevallen met weidegronden (overplaatsen) ten zuiden van de Driebergseweg.

De buitenplaatsen langs de Driebergseweg-Utrechtseweg hadden hun achterbegrenzing langs de Arnhemse Bovenweg en hun zogenaamde 'overplaatsen' aan de westzijde van de Driebergseweg, in het Kromme Rijngebied. Deze overplaatsen zijn agrarische percelen en gebouwen behorende bij de buitenplaats, die voor de buitenplaats zowel economisch als esthetisch van belang waren. Momenteel betreft het vooral een ruimtelijke relatie, de economische factor is verschoven naar de nieuwe gebruiker of eigenaar. Een voorbeeld hiervan is het terrein van hockeyclub Phoenix. Cultuurhistorisch is het een open overplaats, waarlangs een waterloop is gelegen. Voorheen waren hier een boerderij en landerijen aanwezig. Het perceel is nog open, de structuur is zichtbaar, echter er is sprake van gebruik als sportvelden met gebouwde voorziening.

Van de buitenplaatsen langs de Dribergseweg zijn zowel de parkstructuur als de historische gebouwen beschermd: Sparrenheuvel, Molenbosch, Hoog Beek en Rooyen, Heerewegen, Schoonoord, Groenoord, Nieuw Beerschoten, Eikenhof, Eikenhorst, "Groen en Hout", Zonneweelde, Nye Wilp, De Breul, Sans Souci, Tallyho (waarvan alleen de parkaanleg nog aanwezig is), Noordberch en de Mariahof.

Een afwijkend type landschappelijke structuur dat op de gemeentelijke monumentenlijst staat, is de brinknederzetting bij de Bunsing, bestaande uit een centraal gelegen brink met daarom gelegen boerderijen. De brink en de boerderijen dienen in samenhang te worden gezien met het omringende landschap (esdorpen- en buitenplaatsenlandschap) en met de overplaats van Heerewegen.

De verschillende buitenplaatsen worden in cultuurhistorische opzicht, en in veel gevallen ook in architectonisch opzicht zeer waardevol gevonden.

Een deel van de belangrijkste cultuurhistorische elementen is verankerd in het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. De Erfgoedverordening van de gemeente Zeist en de provinciale verordening (zie navolgende paragraaf) is hierin bepalend voor het bestemmingsplan.



Figuur 9 - Cultuurhistorische structuren Zeist, Erfgoedverordening Zeist

Landbouw

De landbouwsector wordt in het plangebied gekenschetst als kleinschalig stedelijk agrarisch. De landbouw concentreert zich in het zuidwestelijke deel van het plangebied en bestaat voornamelijk uit weidegrond en fruitteelt.

Vanuit de landbouwsector wordt gevraagd om uitbreidingsmogelijkheden en een verbreding van de activiteiten, waaronder recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden, op gebied van zorg etc.

Ook wordt aandacht gevraagd voor de problematiek van de stoppende agrariërs, waarin de herbestemming van de voormalige gebouwen en de mogelijke strijdigheid met de bestaande agrarische bedrijven een belangrijk punt is.

De landbouwsector wenst het buitengebied primair te laten functioneren als landbouwgebied. Een verbreding van de activiteiten, bijvoorbeeld in de vorm van stadslandbouw, meer zorgfuncties etc., mag geen primair doel op zich worden, maar kan als nevenactiviteit een positief effect hebben voor de landbouwsector. Daarbij komt dat er steeds meer vraag komt de landbouw dicht bij de stad te brengen, onder meer in de vorm van stadslandbouwactiviteiten. Met name het buitengebied van Zeist kan zich hiervoor lenen, aangezien het ligt in een sterk verstedelijkt gebied. Belangrijke thema's binnen de interactie tussen stad en landbouw zijn:

- het versterken stad-landrelatie;
- innovatie (duurzame energie, sociale innovatie);
- zorg voor elkaar.

Het belang daarvan is door B&W van Zeist onder meer onderstreept in de ondertekening van de Agenda Stadslandbouw en in de vaststelling van stadslandbouw onder de het gemeentelijke Programma Duurzaamheid. Stadslandbouw omvat in essentie alle aspecten van landbouw vóór de stad, met alle aspecten die daarbij horen, zoals beperking van distributieafstanden, gezonde productie, educatie, zorg, duurzaamheid, enzovoort. Samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties is er aandacht voor voedselproductie en consumptie in en om de stad. Van commerciële productie door boeren, tot eigen consumptie uit moes- en volkstuin, tot dagbestedingsprogramma's in de zorg, tot onderwijs op scholen over voeding.

2.3 Beleid

Zowel het rijk, de provincie en gemeente hebben diverse beleidsplannen en verordeningen die van invloed zijn op het gebruik en inrichting van het buitengebied.

Het gemeentelijke beleid is in meer of mindere mate verwerkt in het Landschapontwikkelingsplan Kromme Rijn gebied en deels al verwoord in voorgaande en navolgende paragraaf.

Het rijk heeft op hoofdlijnen beleid geformuleerd dat een doorvertaling heeft gekregen in het provinciaal beleid. Laatste is met name vastgelegd in de provinciale structuurvisie (PRS) en de provinciale ruimtelijke verordening (PRV).

Provinciaal beleid

De PRS en PRV zijn randvoorwaarde bepalend voor het buitengebied en daarmee ook voor de te formuleren uitgangspunten.

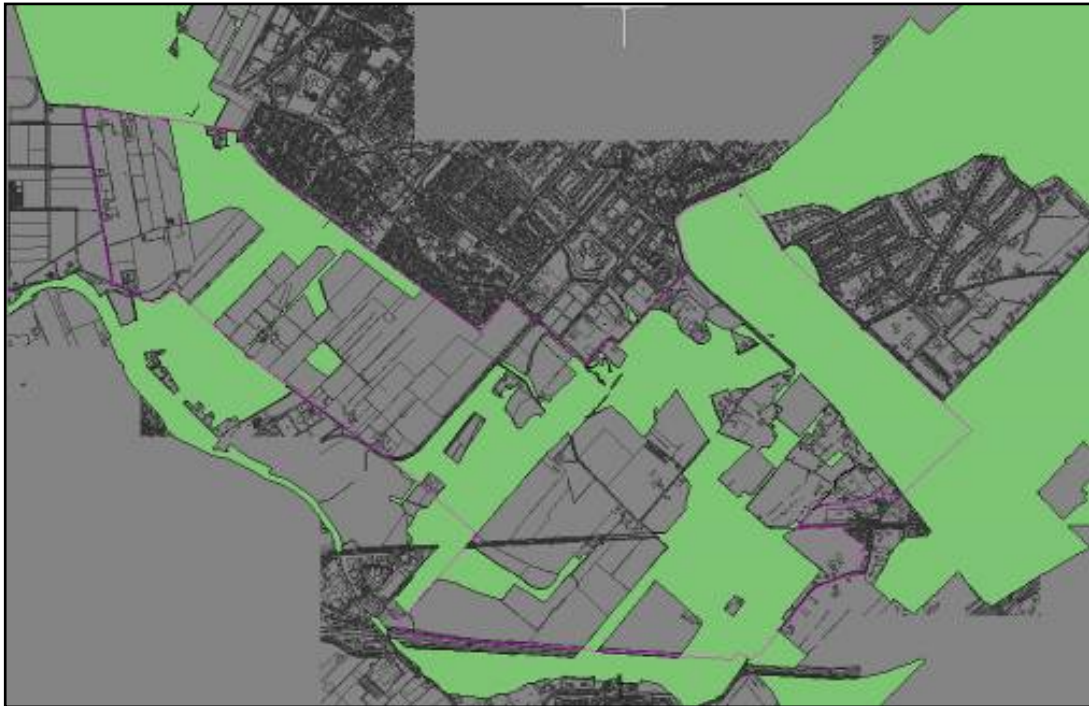
De hoofdlijnen van dit provinciaal beleid laten zich als volgt omschrijven:

- In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke functies worden voorkomen. Nieuwe vormen van verstedelijking zijn alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar.
- De maximale inhoudsmaat van woningen bedraagt 600 tot 800 m³. Met compensatiematregelen en maatwerk zijn grotere woningen toegestaan.
- Bij algehele beëindiging of bedrijfsverplaatsing kan het agrarisch bouwperceel een andere functie krijgen. Uitzonderingen zijn grondgebonden boerderijen die in het kader van de ruilverkaveling zijn gerealiseerd.

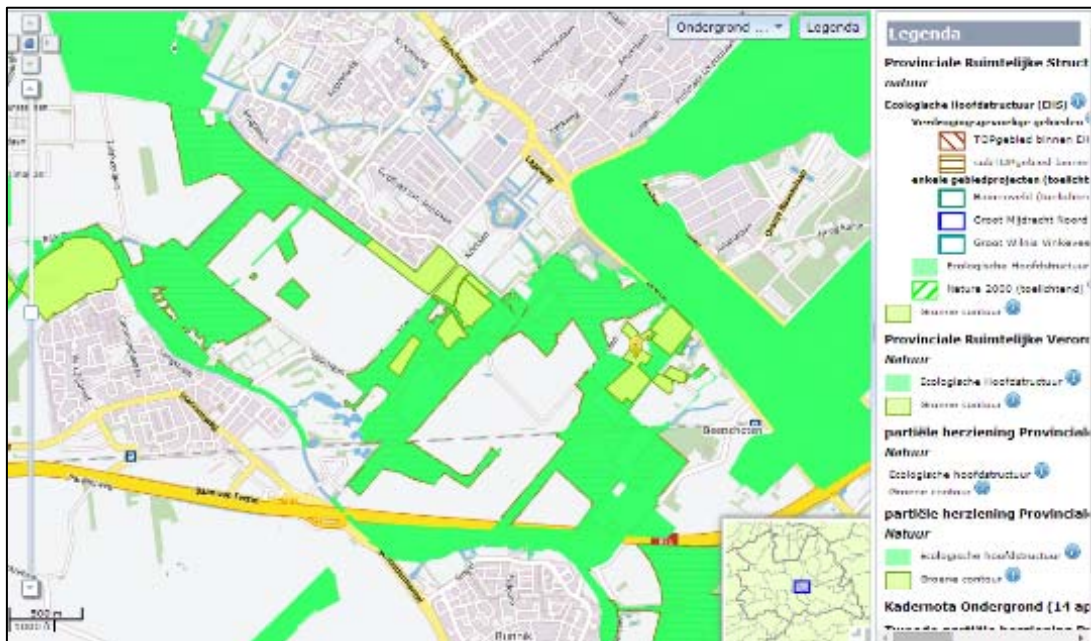
Andere bedrijfsmatige functies zijn onder voorwaarden mogelijk, waarbij als hoofdlijn ca. 50 % van de bestaande agrarische opstallen gesloopt wordt. Een woonbestemming en woningsplitsing in het voormalig agrarische hoofdgebouw behoort tot de mogelijkheden. Een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk binnen de woonbestemming in de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte. Daarnaast is een kantoor of bedrijf aan huis mogelijk in ten hoogste één ander voormalig bedrijfsgebouw. De omvang van het kantoor of bedrijf moet ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

De Ruimte voor ruimte-regeling en staat de bouw van een nieuwe woning of woningen toe indien bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bij sloop van 1.000 tot 2.500 m² voormalige bedrijfsgebouwen is de bouw van één nieuwe woning mogelijk. Bij sloop van 2.500 tot 4.000 m² twee nieuwe woningen en bij sloop van meer dan 4.000 m² drie woningen.

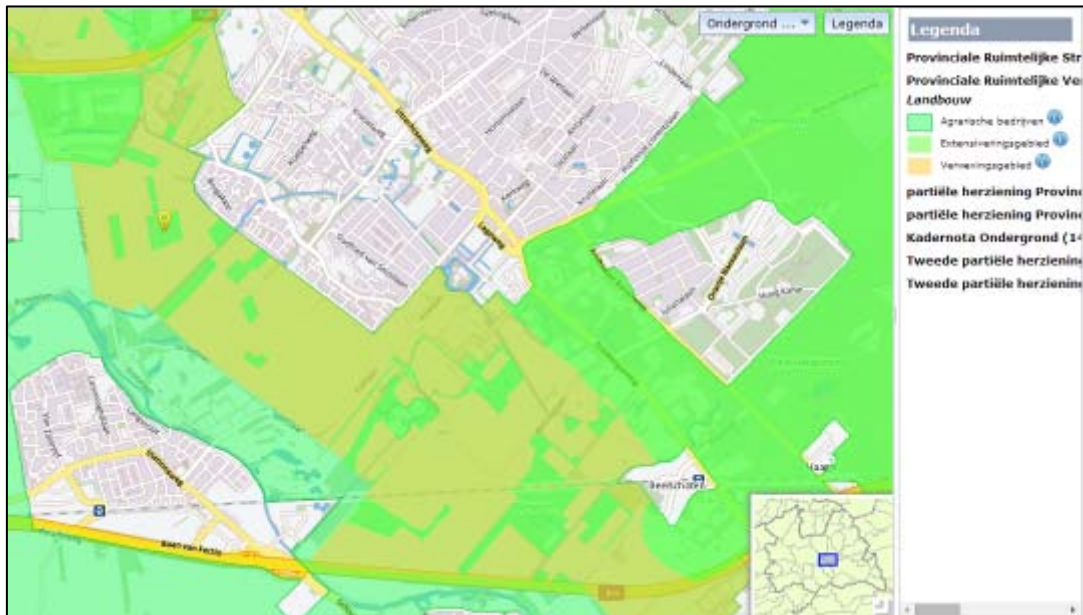
- In de kernrandzones, waarvan de omvang middels een ruimtelijke visie door de gemeenten kan worden bepaald, kunnen kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Deze ontwikkelingen horen thuis in de kernrandzone (stadsrandactiviteiten), of leiden elders (in het stedelijk of landelijk gebied) tot verhoging van de kwaliteit of maken het bereiken van een bepaald doel mogelijk (zoals realisatie van natuur of recreatief groen). Deze ontwikkelingen zijn onder voorwaarden mogelijk: landschappelijke inpassing, redelijke verhouding tussen toe te voegen rood en doel en geen belemmering van de omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering.
- Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten van het betreffende landschap.
- De ecologische hoofdstructuur (EHS) krijgt een planologische bescherming in het bestemmingsplan.
- Binnen de groene contour liggen gebieden die van belang worden geacht voor het functioneren van de EHS, maar niet onder de EHS zelf vallen, omdat er geen financiering met overheidsmiddelen mogelijk is. Binnen deze gebieden kan op vrijwillige basis EHS gerealiseerd worden. Onomkeerbare ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking die het realiseren van natuur binnen de groene contour onmogelijk maakt, zijn niet toegestaan. Rode ontwikkelingen kunnen ook in een kernrandzone worden gerealiseerd (zie artikel Kernrandzones). Ontwikkelingen zoals uitbreiding van agrarische bouwblokken en aanleg van recreatievoorzieningen worden hier niet onder onomkeerbare ingrepen begrepen. Reguliere agrarische ontwikkeling op gronden gelegen binnen de groene contour is gewoon mogelijk.



Figuur 10 - EHS exclusief de groene contour, bewerking mRO



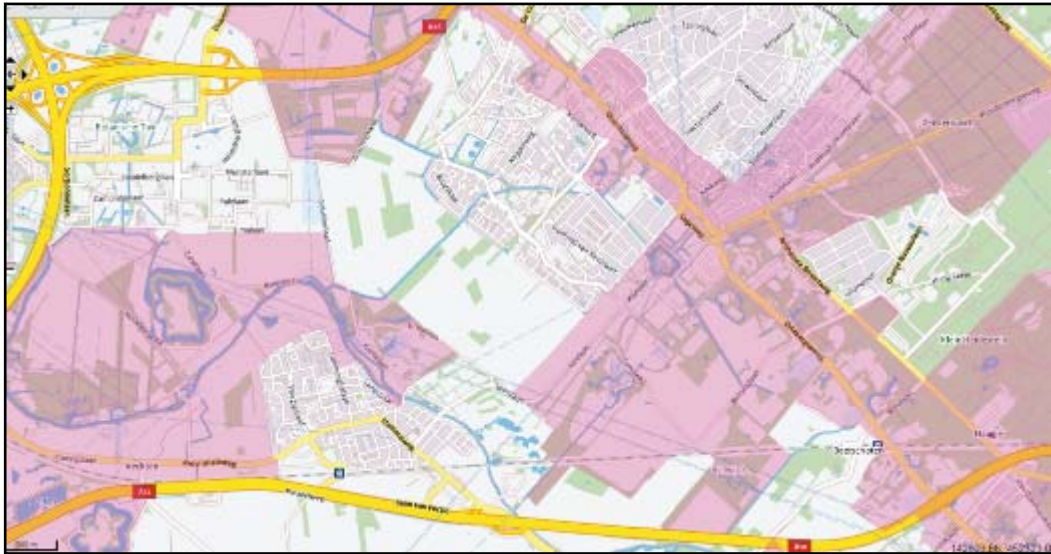
Figuur 11 - Ecologische hoofdstructuur en Groene contour provincie Utrecht



Figuur 12 - Verweingsgebied. Provinciale structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

In de PRS en de verordening vormt cultuurhistorie voor het plangebied eveneens een belangrijk speerpunt.

De provincie Utrecht zet in op het behouden, versterken en beleefbaar maken van cultuurhistorie in de provincie Utrecht. Dit resulteert in een strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de basis van dit beleid. Voor het plangebied speelt daarin vooral het beleid ten aanzien van historische buitenplaatsen een belangrijke rol. Het beleid rust op enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling. Provincie wil ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt.



Figuur 13 - Onderdeel Buitenplaatsen Cultuurhistorische hoofdstructuur Provinciale Verordening Utrecht

Het gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente voor het buitengebied is onder meer vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie, het groenbeleidsplan en deels in de agenda Stadslandbouw.

De structuurvisie geeft het volgende aan voor het buitengebied.

Elke locatie kent zijn eigen kwaliteit. De kernwaarden - groen, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en kernen met een eigen identiteit - geven richting aan het vinden van de kwaliteiten bij elke locatie.

In de structuurvisie zijn 10 keuzen 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.

Voor het buitengebied zijn direct en deels indirect de volgende keuzen 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. Deze zwakke punten zitten voor het buitengebied bij de grens met de Bilt en het station Driebergen-Zeist.

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.



Figuur 14 - Uitsnede gemeentelijke structuurvisie, met indicatieve steppingstones en de ecologische verbindingzone door het plangebied

Gebruik

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

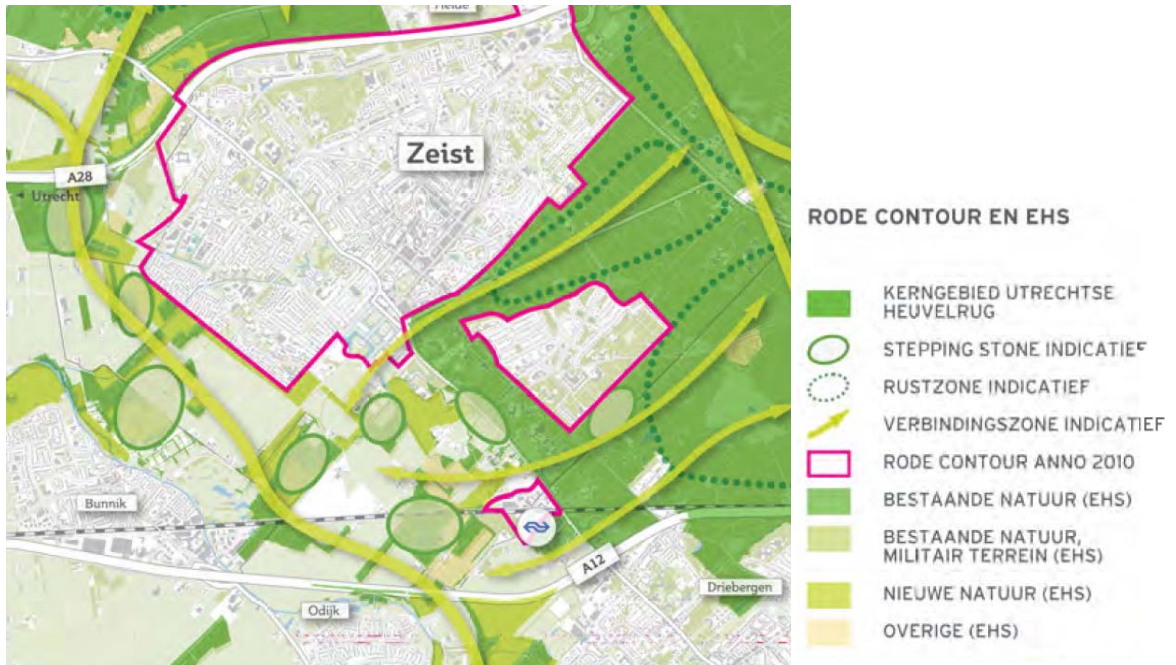
Nader uitwerking van de keuzen geven een volgend beeld voor het plangebied.

De belangrijkste kwaliteit in het Kromme Rijngebied is de overgang van een zeer besloten bosrijk gebied naar een open karakter met vergezichten en landelijke wegen. De gemeente Zeist maakt de ecologische structuur robuuster. Daarna versterkt de gemeente de recreatieve waarden waar mogelijk.

De kwaliteit van de Utrechtse Heuvelrug is het aaneengesloten bos- en natuurgebied met reliëf en ecologische waarde. De waarde wordt verhoogd omdat het een kerngebied van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is. Gemeente Zeist wil een robuuste ecologische structuur voor dit gebied die zij daarna verder versterkt en beschermt.

Het hoofdkenmerk van de flanken van de Heuvelrug (bij de Stichtse Lustwarande) is het verloop van hoog naar laag en van droog naar nat. De Stichtse Lustwarande is één van de visitekaartjes van Zeist. De gemeente Zeist

wil de vitaliteit en de samenhangende identiteit van de Lustwarande herstellen en de achteruitgang actief tegengaan. De gemeente wil de identiteit en beeldkwaliteit versterken, net als het landschappelijk en natuurlijk raamwerk.



Figuur 15 - Uitsnede structuurvisie Zeist, rode contour en EHS

3 ALGEMENE REACTIES EN WENSEN CONSULTATIERONDE

3.1 Wensen groeperingen

De Land & Tuinbouw Organisatie (LTO), de Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ), de Werkgroep Natuurlijk Zeist West (WGNZW) en het Utrechts Landschap (UL) hebben reacties ingediend die het gehele plangebied betreffen. Hierna zijn deze reacties samengevat.

Land & Tuinbouw Organisatie:

De LTO stelt de agrarische functie van het gebied voorop en wil graag de volgende agrarische gebruiksmogelijkheden in het plan:

- Goot- en bouwhoogtes: 8 om 12 meter (bijvoorbeeld koelcellen fruittelers).
- Bouwvlak standaard 1,5 hectare, met uitbreidingsmogelijkheden tot 2.5 hectare.
- Mogelijkheden voor kleinschalige windmolens en microvergisters (energie opwekking eigen bedrijf).
- Verder verzoekt de LTO om toepassing van de regeling voor plattelandswoningen als oplossing voor problemen bij bedrijfsbeëindigingen². LTO wil voorrang voor functionerende agrarische bedrijven boven stoppers die willen wijzigen naar wonen.
- LTO staat achter invulling van de provinciale EHS, maar wil geen verdergaande natuurontwikkeling in het gebied.
- Als er geen actuele waarden zijn in het gebied (en ook geen concrete plannen voor ontwikkeling) dan ook een agrarische bestemming, zonder waarden.
- LTO wijst er op dat het beter is om de agrariërs in het gebied in te schakelen voor het natuur- en landschapsbeheer (zoals bijvoorbeeld het Collectief Utrecht Oost).
- Stadslandbouw op de agrarische bedrijfskavel, volgens LTO alleen in de vorm van nevenactiviteiten bij een functionerend agrarisch bedrijf (bijvoorbeeld educatie zoals in het project Boerderij in de kijker, waar de nadruk veeleer ligt op educatie over het landbouwbedrijf).

Stichting Milieuzorg Zeist:

- SMZ wil eerst een visie voor het gebied opstellen en op basis daarvan een uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan opstellen. Eerst beschrijven wat de kernkwaliteiten van het gebied zijn. Geen nieuwe ontwikkelingen toestaan als er geen visie is voor het gebied. Bijvoorbeeld een kaart voor de Ruimtelijke Karakteristiek en Ontwikkeling.
- Ambitie SMZ is om het gebied als ecologische verbindingszone in te richten (optimale ecologische inrichting) vanaf het wildviaduct van de A28. Inrichten volgens het Perspectief Inrichting Ecologische Zone, deelgebied Zeist-Bunnik). Volgens de provinciale structuurvisie EHS een robuuste ecologische zone.
- De ecologische relatie/verbinding over de Driebergseweg: via Tallyhoo is lastig, daarom verschuiven naar het westen.

² Inmiddels (2015) leert jurisprudentie dat het toepassen van een bestemming plattelandswoning niet de gewenste (milieu)bescherming biedt voor de agrarische activiteiten.

- Natte ecologische verbinding langs de Rijnwijkse wetering (5 a 10 meter aan weerszijden vrijhouden van ontwikkelingen).
- In het bestemmingsplan de inrichting volgens het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied (LOP) mogelijk maken.
- In het bestemmingsplan de aanleg van faunapassages mogelijk maken binnen 'Verkeer'.
- SMZ ziet mogelijkheden voor stadslandbouw vooral langs de zuidrand van het gebied en niet langs de noordrand van het gebied. Langs zuidrand transformatie m.b.v. ruimte voor ruimte en stadslandbouw.
- De SMZ staat kritisch tegenover de hydrologische ontwikkeling van het schoonwatertracé, en vreest voor negatieve invloed op het kwelgebied.
- De SMZ is tegen een uitbreiding van Phoenix over de Koeburgweg.
- SMZ is kritisch over toepassing ruimte voor ruimte Tiendweg 8 en Tiendweg 1D.
- SMZ is kritisch over ontwikkelingen op Heerenwegen, maar wil ook openingen bieden (niet ten kosten van hoog opgaand bos).

Werkgroep Natuurlijk Zeist West:

- De WG wil de goede ecologische bescherming van het geldende plan graag zo houden.
- De WG pleit voor een goede doorgang voor kwel vanuit de Heuvelrug naar Zeist-West. Vervoer kwel bijvoorbeeld via poelen in westelijke richting. Kwelwater mag niet worden gemengd met gebiedsvreemd water. Voor het watersysteem een goed omgevingsvergunningstelsel maken (ook de keur laten toetsen). Bescherming van kwel in het bestemmingsplan regelen, en niet het waterschap de vrijheid laten. Maak bijvoorbeeld onderscheid in waterbestemmingen, zoals de waterpartijen op de Wulperhorst die door kwel worden gevoed en geen verbinding hebben met gebiedsvreemd water.
- Functie van het gebied als ecologische verbindingszone opnemen in het plan. Daar bijvoorbeeld voorwaarde aan verbinden dat agrarische ontwikkelingen alleen met landschappelijke inpassing toegestaan moeten worden. Ecologisch verbinding van west naar oost?
- De WG is voor de natuurstrook langs Zeist West. Over de uitvoering is nu overeenstemming.
- De WG is tegen het openstellen van de Kouwenhovenlaan. Vanwege drukte en mensen met honden past het niet in dit open gebied. Verstoring reeën en hazen. Beter is een afgerasterd pad langs Zeist West.
- Rode ontwikkelingen alleen voorwaardelijk. Nee, tenzij.
- Bestemmingsvlakken Wonen buitengebied klein houden omdat anders alles verhard kan worden.

Utrechts Landschap:

- Langs de Driebergseweg is het beleid gericht op landschapsparken en eventueel het Sprengensysteem.
- De Kouwenhovenselaan wordt niet opengesteld, tenzij er veel natuur wordt ontwikkeld.
- Het Utrechts Landschap is voorstander van beperkte vormen van stadslandbouw. Het Utrechts Landschap richt zich voor het Zeister buitengebied bovenal op het versterking van de natuurwaarden.

3.2 Analyse, afweging en uitgangspunten voor bestemmingsplan

De onderdelen die specifiek betrekking hebben op een deelgebied, komen in navolgend hoofdstuk, per deelgebied aan de orde.

Vanuit het gemeentelijk en provinciaal beleid, de bestaande gebiedskwaliteiten en niet in de laatste plaats de inspraakreacties is op hoofdlijnen een ruimtelijke visie voor het buitengebied opgesteld, die vertaald zal worden in het bestemmingsplan.

In de figuur "Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West" (zie bijlage) zijn de hoofdlijnen gevisualiseerd.

De bestaande rechten van de verschillende bestemmingen en functies in het gebied zullen een belangrijke basis vormen.

- Bestaande (bouw)rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd in het nieuwe bestemmingsplan.

De verschillende reacties laten de traditionele verschillen van inzicht zien tussen enerzijds de agrarische gebruikers van het gebied en de milieugroeperingen. Overeenstemming lijkt er in ieder geval te bestaan over de EHS, waar het bestemmingsplan inhoud aan moet geven en de natuurbelangen centraal moet stellen.

- Uitgangspunt is dan ook dat het nieuwe bestemmingsplan voor de gebieden die behoren bij de EHS een adequate regeling opstelt, waarin de natuur centraal staat en agrarisch medegebruik mogelijk is, zolang dat verenigbaar is met de natuurbelangen.
- De ecologische hoofdstructuur uit de PRV zal een overeenkomstige bestemming en bescherming krijgen

Voor wat betreft het agrarisch gebruik en gebruiksmogelijkheden liggen de belangen uiteen. Gemeente is van mening dat daar waar (nog) sprake is van agrarisch gebruik, dit bestaande gebruik ook gefaciliteerd moet worden in een Agrarische bestemming.

- Uitgangspunt is dan ook om buiten de EHS, daar waar sprake is van agrarisch gebruik, een agrarische bestemming te laten prevaleren. De voedselproductie vanuit de agrarische sector wordt in deze gebieden als belangrijk gezien. Wel zal in deze gebieden de mogelijkheid worden geboden voor landschapsinrichting conform het LOP.

Dit betekent dat de landschappelijke waarden, zoals geanalyseerd en gepresenteerd in het LOP, in het bestemmingsplan een rol van betekenis gaan spelen. Voorgesteld wordt om een omgevingsstelsel op te stellen, waarin de inrichting en realisering van landschapselementen, die in overeenstemming zijn met en horen bij het landschapstype, bij recht mogelijk wordt. Dus daar waar poelen of vernatting goed zou zijn voor het landschap, kunnen deze zonder

nadere afweging worden aangelegd, terwijl de aanleg van drainage vergunningplichtig blijft. Daar waar openheid prevaleert, is voor kappen geen vergunningplicht nodig maar voor het aanplanten van bos wel.

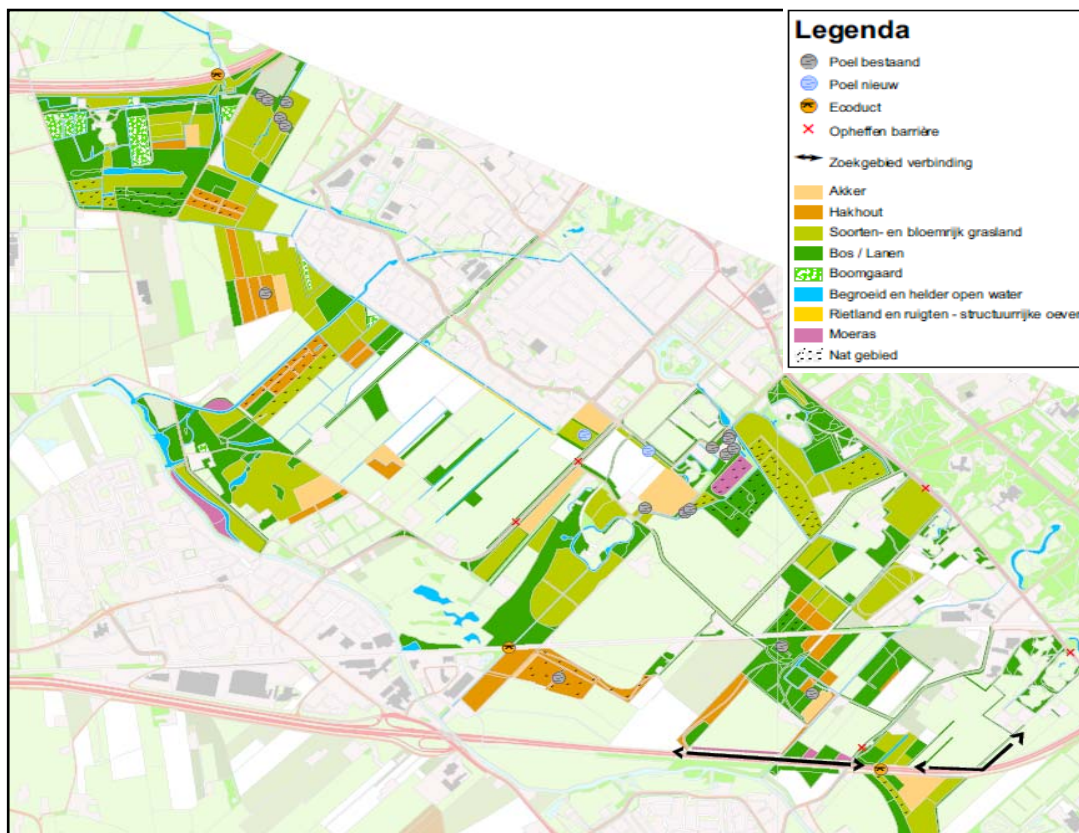
- Uitgangspunt is een omgevingsvergunningstelsel waarin de landschapswaarden en typen centraal staan. Landschapmaatregelen die passen in het landschaptype kunnen (vergunningvrij) worden uitgevoerd.

Welke landschapmaatregelen dan wel of niet vergunningplichtig worden kan worden herleid uit de algemene uitgangspunten zijn, vanuit landschap en natuur gezien, grotendeels al geformuleerd in het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijn gebied.

De opgenomen landschap en natuurmaatregelen komen grotendeels overeen met een inrichtingsvoorstel van de Ecologische Hoofdstructuur, die in 2011 in opdracht van de provincie is opgesteld (Perspectief Inrichting Ecologische Zone, deelgebied Zeist-Bunnik, zie bijgaande figuur) en vormt tevens een goede uitwerking van de structuurvisie voor het zuidwestelijke deel van het buitengebied van Zeist. Landschapmaatregelen die passen in deze visie worden gestimuleerd en worden bij recht planologisch mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan en in het bijzonder de planregels, worden zodanig opgesteld dat maatregelen die passen in dit streven zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd. Zo zal middels een vergunningstelsel in de gebiedsaanduidingen worden geregeld welke landschaps- en natuurmaatregelen passen in de gebiedskenmerken en worden gestimuleerd. Niet passende maatregelen worden niet mogelijk gemaakt.

- Het bestemmingsplan zal in de bestemming verkeer en water ook de aanleg van faunapassages mogelijk maken.
- De realisatie van ecologische verbindingzones in het bestemmingsplan zal binnen de gehanteerde bestemmingen mogelijk worden gemaakt.
- De natuurstrook langs Zeist-west wordt positief bestemd, overeenkomstig het laatste ontwerp vanuit het Hoogheemraadschap en waarover consensus is.



Figuur 16 - Inrichtingsvoorstel, biotopen Ecologische Hoofdstructuur, Grontmij 2011.

Ander algemeen punt dat hier aandacht behoeft betreft de wijze waarop het water(systeem) wordt bestemd. Net als bij de discussie rond het vorige bestemmingsplan wordt er vanwege de kwel grote waarde gehecht aan het watersysteem. Kwel en de daarbij behorende natuur en landschap worden bedreigd door gebiedsvreemd water. Het verbinden van watersystemen van verschillende ecologische kwaliteit wordt in het bijzonder door de milieugroeperingen gezien als een belangrijke bedreiging voor de ecologie in het gehele gebied. In de waterbestemming zou daar rekening mee moeten worden gehouden.

In het nieuwe bestemmingsplan zal worden gezocht naar planologische regelingen voor het watersysteem die de ecologische kwaliteit van de watersystemen (daar waar het evident aanwezig is) ook een bescherming te bieden. Dit zal onder meer als gevolg hebben dat het Waterschap ook aan beperkende regels op dit gebied gebonden zal worden.

- Uitgangspunt is om de watersystemen en (ecologische) kwaliteiten in beeld te brengen en de bestemming "Water" daarop af te stemmen. Watergangen met een ecologische betekenis zullen een planologische bescherming krijgen. Gebiedsvreemd water zal zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Kwelgebieden krijgen eveneens een planologische bescherming. Dit betekent dat werkzaamheden met betrekking tot de waterhuishouding in meer of mindere mate planologisch worden geregeld. Het plaatsen van stuwen, duikers, etc. zal daarmee in gebieden waarvoor

bescherming nodig wordt geacht, gebonden worden aan een omgevingsvergunning.

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol in het buitengebied. Met name de strook tussen de Dribergse en Arnhemse bovenweg verdient bescherming, gelijk aan de regelingen in het vigerende bestemmingsplan

- De bestaande buitenplaatsen krijgen een maatbestemming. De buitenplaatsen, incl. parkstructuren etc. krijgen een dubbelbestemming ‘Waarde- cultuurhistorie’ waarin de specifieke waarden van de betreffende buitenplaats wordt vastgelegd. De Cultuurhistorische waardenkaart van de Provinciale structuurvisie en de Monumentenverordening van de gemeente Zeist spelen daarin een belangrijke rol.

Landbouw speelt in het bijzonder in het zuidwestelijke en zuidelijke deel van het plangebied een rol van betekenis.

- De bestaand landbouwbedrijven krijgen ontwikkelingsruimte. Enerzijds door een bouwkaavel op maat, waarin de bestaande bebouwing en opslag wordt opgenomen en die wordt afgestemd op de vigerende mogelijkheid en mogelijke individuele wensen. Een uitbreiding van de agrarische bouwkaavel zal altijd gepaard gaan met een versterking van de landschappelijke waarde. Anderzijds krijgt de landbouwsector mogelijkheden in het verbreden van de activiteiten op de agrarische bouwkaavels, waarin het onderdeel stadslandbouw ook een rol speelt.

Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf

Bij een functionerend agrarisch bedrijf zijn, middels afwijking bij een omgevingsvergunning, kleinschalige nevenactiviteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend nevenactiviteiten worden toegelaten die voorkomen op de Lijst van kleinschalige nevenactiviteiten (zie tabel in bijlage 1), of die naar aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbaar zijn;
- b. per agrarisch bedrijf niet meer dan 25% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor deze nevenactiviteit(en) wordt gebruikt, tot een maximum van 350 m² en met inachtneming van het bepaalde ten aanzien van agrarische horeca;
- c. per agrarisch bedrijf niet meer dan 50 m² voor agrarische horeca wordt gebruikt;
- d. voor de kleinschalige nevenactiviteiten gebruik wordt gemaakt van de bestaande bedrijfsgebouwen;
- e. geen kleinschalige nevenactiviteiten worden toegelaten buiten het bouwvlak.
- f. Beperkte verkoop van de producten aan de bezoekers.

B&W kunnen de nevenactiviteit toestaan, wanneer geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, verstoring van de landschapswaarden, geen negatieve externe werking op de ecologische situatie etc.

Stadslandbouw of agrarisch bedrijf

De ligging van het buitengebied in een verder relatief verstedelijkt gebied biedt mogelijkheden de stadslandbouw in de breedste zin tot ontwikkeling te brengen. Het bestemmingsplan zal de stadslandbouw als (neven)activiteit van de reguliere landbouwbedrijven op de agrarische bouwkvavels mogelijk maken, maar zal tevens onderzoek doen of er een gebied is aan te wijzen waar verdergaande functies mogelijk worden gemaakt, die gepaard gaan met de stadslandbouw. Gedacht kan worden aan meer verkoopmogelijkheden, educatief, stadstuin/landbouwproducten etc. in gebieden die los staan van de agrarische bouwkvavels, waar de relatie stad en land kan worden versterkt en de duurzame voedselproductie centraal zal staan. In aanmerking komt eventueel een deelgebied in de nabijheid van het station, dan wel de Lage Grond, aansluitend op de mogelijke ontwikkelingen in de buurgemeente de Bilt

De agrarische bouwkvavels en opstallen mogen worden gebruikt voor stadslandbouw.

Onder stadslandbouw betreft activiteiten die betrekking hebben op de drie pijlers:

- Het versterken stad-landrelatie.
- Innovatie (duurzame energie, sociale innovatie).
- Zorg voor elkaar.

Puur vanuit het bestemmingsplan gezien zal het gaan om het faciliteren van dienstverlenende nevenactiviteiten die inspelen op natuur- en landschapsbeheer, en/of die inspelen op de recreatieve landschapsbeleving van het gebied en/of die inspelen op voedselproductie, duurzame energieopwekking ten behoeve van de eigen agrarische activiteiten en het ommeland, het leveren van zorg op de boerderij, waarbij ten minste 10% van de inkomsten uit agrarische activiteiten moeten (blijven) voortkomen.

Deels vallen deze activiteiten ook onder het hiervoor aangegeven nevenactiviteiten op de agrarische bouwkvavels.

Voorbeelden van stadslandbouw zijn:

- a) natuur- en landschapsbeheer;
- b) natuur- en milieueducatie;
- c) diervverzorging en moes tuinieren;
- d) een kinderboerderij, een kaasboerderij, een zorgboerderij (zonder overnachtingsmogelijkheden) of andere boerderijvorm waarbij educatie over het agrarische bedrijf, landschap en natuur centraal staan;
- e) schoolwerktuinen;
- f) recreatieve activiteiten die inspelen op agrarisch natuurbeheer en/of het rivierenlandschap zoals bijvoorbeeld een boerenspeel-, sport- en/of doetuin, een speel-, sport- of doetuin;
- g) jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, waarbij het actief bezig zijn met diervverzorging, natuur- en landschapsbeheer en voedselproductie onderdeel is van de activiteiten;

- h) horeca die mede gericht is op bewustwording van de voedselproducerende functie van de agrarische sector en/of de recreatieve functie van polderlandschap, zoals de verwerking van streek eigen producten (vergeten groenten) en/of een theetuin.
- i) In het kader van de stadslandbouw is de verkoop van agrarische producten en/of de verkoop van producten gerelateerd aan natuur- en milieueducatie toegestaan.

Onder stadslandbouw worden geen maneges en productiegerichte paardenhouderijen gerekend. Wel toelaatbaar is een op ruitersporen gerichte paardenhouderij, een pensionstal, privéstal, paardenmelkerij en stalhouderij. Ook grootschalige functies zoals tuincentra, congrescentra en grootschalige leisureachtige functies zoals ponypark slagharen zijn niet toelaatbaar.

Punt waarover in zekere mate overeenstemming is tussen de milieugroepering en de LTO betreft het beperken van de wandelpaden door het gebied. Vanuit agrarische belangen is men bang voor loslopende honden en de verspreiding van ziekten. Milieugroeperingen zijn bang voor de verstoring van de fauna door een te grote recreatieve druk op het gebied.

- De recreatieve mogelijkheden van het buitengebied wordt gestimuleerd in de vorm van extensieve recreatievormen (wandelen en fietsen), via de bestaande infrastructuur. Met name het zuidoostelijke deel van het plangebied leent zich goed voor wandelmogelijkheden. Het Kouwenhovenselaantje zal niet open gesteld worden voor het publiek. Met name niet omdat daarmee een grote kans bestaat dat ook het aanliggend landbouwgebied door honden en wandelaars wordt betreden. Nabij het stationsgebied kan mogelijk met nieuwe paden de recreant eenvoudig(er) de recreatieve bestaande paden in het buitengebied bereiken.

Tot slot de mogelijke 'rode' ontwikkelingen in het buitengebied. In het algemene geldt dat terughoudendheid is geboden in het toevoegen van nieuwe rode ontwikkelingen.

- De hoofdregel is dat nieuwe rode ontwikkelingen slechts onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. Als algemeen uitgangspunt geldt een gesloten rood-groen balans. Dat betekent dat extra vierkante meters 'rode ontwikkeling' alleen is toegestaan, in ruil voor de sloop van oude overtollige bebouwing. De provinciale 'ruimte voor ruimte regeling' dient als leidraad. De nieuwe inrichting vindt op de bestaande locatie plaats en moet een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit bewerkstelligen.
- Voor 2 deelgebieden wordt bij een beperking tot de bestaande locatie onvoldoende ingespeeld op de kansen in het gebied en heeft de hoofdregel nadere uitwerking:
 - a. In deelgebied 2/3 (Omgeving Stationslocatie/Bunsinglaan e.o.) zijn een groot aantal verzoeken om rode ontwikkelingen ingebracht, en liggen tegelijkertijd kansen voor landschap, natuur en cultuurhistorie. Om in te kunnen spelen op deze kansen is het nodig om de verschillende

grondeigenaren/belanghebbenden in het deelgebied te betrekken bij het opstellen van een ontwikkelingsplan voor dit deelgebied, gerelateerd aan het bredere perspectief voor het buitengebied.

- b. In deelgebied 4 (agrarisch gebied Tolakkerlaan) zijn een aantal ruimte voor ruimte verzoeken ingebracht en liggen tegelijkertijd belemmeringen voor de agrarische bedrijvigheid. Om de stoppende agrariërs in het gebied perspectief te bieden en tegelijkertijd de belemmeringen voor de actieve agrarische bedrijvigheid te verminderen, is het nodig om met de betrokken grondeigenaren/belanghebbenden in het deelgebied een gezamenlijk ontwikkelingsplan op te stellen, gerelateerd aan het bredere perspectief van het buitengebied.

De gemeente zal daartoe in overleg treden met de betrokken grondeigenaren/belanghebbenden, en trachten tot een ontwikkelingsplan voor de beide deelgebieden te komen. De inrichtingsmogelijkheden van de deelgebieden zullen worden onderzocht, waarbij zowel de wensen van de eigenaren/belanghebbenden als het gemeentelijk en provinciaal beleid zullen worden meegenomen en afgewogen. Doel is een haalbaar ontwikkelingsplan, passend in het beleid, dat een versterking van de gebiedskwaliteiten moet bewerkstelligen.

Het overleg ten behoeve van de ontwikkelingsplannen, zal na de behandeling van deze Nota van Uitgangspunten in B&W worden opgestart, en in een tijdsperiode van 3 maanden worden afgerond. De nadere uitwerking van de twee deelgebieden loopt parallel aan de opstelling van het voorontwerp bestemmingsplan. De resultaten van deze nadere uitwerking worden na twee maanden opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Een duidelijk tijdspad biedt garanties voor een tijdige afronding, zodat het voorontwerp bestemmingsplan geen vertraging voor dit onderdeel zal oplopen. Verwezen wordt naar de beschrijving van de deelgebieden 2/3 en 4 in hoofdstuk 4, en het vervolgproces in hoofdstuk 5.

4 ANALYSE EN UITGANGSPUNTEN DEELGEBIEDEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de specifieke uitgangspunten voor de verschillende deelgebieden in het bestemmingsplan.

4.1 Landgoederenzone Driebergseweg en Arnhemse Bovenweg

4.1.1 Kenmerk, bestaande situatie

De landgoederenzone ligt tussen de Driebergseweg en de Arnhemse Bovenweg en maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande. Tevens is het gebied (grotendeels) aangemerkt als EHS. Binnen het gebied is een aantal zorginstellingen, scholen en kantoren gesitueerd.

Langs de Molenweg is sprake van woonbebouwing, die qua bouw/uitstraling niet specifiek is gebonden aan het buitengebied. Het gaat om rijen- en twee-onder-één-kap woningen. Langs de Driebergseweg wordt gewoond in overwegend grotere buitenplaats woningen.



Figuur 17 – Deelgebied 1

4.1.2 Wensen/resultaten inspraak

Algemeen

De bestaande bedrijven/kantoren hebben op dit moment géén behoefte aan uitbreiding. Wel vragen nagenoeg alle bedrijven om nadere aandacht voor het parkeren op de waardevolle terreinen.

De wensen van de bestaande zorginstellingen variëren. Waar de één plannen heeft om de bebouwing te concentreren, gaan anderen uit van een status quo van de bestaande situatie.

Binnen dit gebied is sprake van individuele belangen vanuit de gebruikers/eigenaren) en het algemeen belang bij de zorg voor de ecologische-

en beeldkwaliteit van de verschillende landgoederen (onder meer Stichting Milieuzorg Zeist, Werkgroep Natuurlijk Zeist West en Utrecht Landschap)). In voorgaand hoofdstuk is dit in de algemene uitgangspunten van de landgoederenzone ook benoemd. Waar enerzijds de gebruikers vragen om praktische inrichtings- en gebruiksmogelijkheden, streven anderzijds de 'natuurgroepen' en de overheid naar het behoud van het areaal groen en de landschappelijke- en beeldkwaliteit van de landgoederen.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

Het bestaande bestemmingsplan kent een strenge bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden in het gebied. De verschillende Buitenplaatsen in deze zone hebben allemaal een maatbestemming en wijzigingen in het groen/landschap zijn alleen onder strikte voorwaarden mogelijk. De gemeentelijke Monumentencommissie speelt daarin onder meer een belangrijke rol.

- Het nieuwe bestemmingsplan zal voor deze zone eenzelfde beschermde bestemming opnemen, waarin de buitenplaatsen en landgoederen worden bestemd met een maatbestemming. Terzijde wordt opgemerkt dat die maatbestemming moet passen in de wettelijk voorgeschreven landelijke standaard voor bestemmingsplannen en derhalve geen gebruik meer kan worden gemaakt van de oude maatwerkbestemming 'Buitenplaats'. De Cultuurhistorische waardenkaart van de Provinciale structuurvisie en de erfgoedverordening van de gemeente Zeist spelen daarin een belangrijke rol
- Los van de beschermde werking die in het nieuwe bestemmingsplan zal worden geboden, zal het plan op onderdelen ook ruimte voor ontwikkelingen bieden. In de paragrafen hierna wordt per instelling duidelijk welke ontwikkelruimte wordt geboden. In het algemeen geldt dat er overeenstemming moet bestaan over de voorgestane ontwikkeling/inrichting tussen gemeente, eigenaar en soms derde belanghebbenden.

4.1.3 Wensen insprekers

Kantoor De Breul (CBRE Global Investors)

Er is geen behoefte aan uitbreiding kantoorruimte. Parkeren op het landgoed vormt een knelpunt. Voor een oplossing en landschappelijke inpassing vindt overleg plaats met het UL.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

- De bestaande situatie wordt bestendigd. Dit betekent het overnemen van de bestaande bouwvlakken en bouw mogelijkheden. Geen extra uitbreidingsmogelijkheden. Wel is sprake van een nieuwe entree en overige aanpassingen voortvloeiend uit het bestemmingsplan Station Driebergen-Zeist
- Parkeren op het landgoed wordt in het bestemmingsplan, binnen de groene bestemmingen, niet toegestaan. Daar waar sprake is van overeenstemming tussen gemeente, UL en gebruiker/eigenaar, zal parkeren in het bestemmingsplan worden aangeduid. Binnen die aanduiding is het parkeren vervolgens toegestaan.

Kantoor Sparrenheuvel (Sparrenheuvel Kantoor BV)

Eigenaar heeft in het inspraakproces niet ingesproken en geen wensen kenbaar gemaakt.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

- Bestaande bestemming wordt één op één over genomen.

School Schoonoord (Openbare Scholengroep Schoonoord)

De onderwijsinstelling Schoonoord heeft te kennen gegeven problemen te ondervinden met het huidige bestemmingsplan. Directe aanleiding vormt de verkeerssituatie op en om het terrein. Gestreefd wordt naar een scheiding van transport/bevoorrading en leerlingen/langzaam verkeer. Daarvoor is meer ruimte nodig tussen de vijvers. Daarnaast speelt dat door de noodzakelijke uitbreiding van fietsenstalling als gevolg dat er auto's van personeel etc. parkeren buiten het terrein van Schoonoord op de Zinzendorflaan. Schoonoord heeft een landschapsarchitect gevraagd plannen te maken en is in overleg met de gemeentelijke Monumentencommissie om tot een goed inrichtingsplan te komen, die het parkeren oplost, een veilige verkeerssituatie tot gevolg heeft. Uitbreiding van bebouwing wordt niet nodig geacht.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

Wanneer er overeenstemming wordt bereikt tussen gemeente en Schoonoord over de beoogde inrichting zal het bestemmingsplan dit inrichtingsplan mogelijk maken. Met de beoogde herinrichting kan de parkeersituatie worden verbeterd, alsmede de verkeersveiligheid voor de scholieren. Voorwaarde blijft dat de landschappelijke en monumentale kwaliteiten van het gebied, die versterkt en niet aangetast mogen worden.

Onderwijsinstelling de Breul

De Breul heeft geen uitbreidingswensen. Middels een wijzigingsplan is inmiddels planologisch de nieuwe dienstwoning in het plantsoen gewijzigd mogelijk gemaakt en is/wordt de bestaande dienstwoning gesloopt. De onderwijsinstelling heeft zorgen over de verkeersreconstructie van de Dribergseweg, i.v.m. de veiligheid (van de oversteek) voor scholieren. De onderwijsinstelling is verantwoordelijk voor het eigen bosbeheer, maar hoopt dat het UL voor hen op dat punt meer zou kunnen betekenen. Verder werkt de instelling samen met de SMZZ en zijn er faunapassages aangebracht. De uitvoering van de passages zou nog beter kunnen, maar dit is een financiële kwestie.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

- Het nieuwe bestemmingsplan zal de bestaande regelingen en situatie anno 2014 overnemen.

Hockey Phoenix

Phoenix heeft momenteel 3 velden en zit aan haar capaciteit. Men heeft 1.500 leden en er kunnen niet meer wedstrijden geaccommodeerd worden. Men zou graag een vierde veld willen. Normaal is ca. 350 leden per veld.

Uitbreiding van het clubhuis is eveneens een wens. Het clubhuis is afgestemd op 800 leden, met 1 kleedkamer voor de heren en 1 kleedkamer voor de dames. Zaterdagochtend is er een parkeerprobleem bij de jongere jeugd, waarvoor eveneens een oplossing nodig is.

De strook van de Rijnwijkse Wetering heeft een hoge/zware beschermende bestemming die in de praktijk echter niet wordt gehaald.

De wens is uitbreiding veldcapaciteit en uitbreiding bouwvlak accommodatie. meest eenvoudig is een stukje van het moesveld westelijk van Phoenix.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

De uitbreiding van de veldcapaciteit kan alleen aan de westzijde plaats vinden, aan de andere zijde van de Koeburgweg. Hiermee wordt de Koeburgweg overschreden en komt het nieuwe hockeyveld te liggen in een ecologisch gevoelig gebied, waar de milieugroeperingen SMZZ en WNZW juist een versterking van de ecologische waarden zien.

- Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het huidige clubhuis planologisch mogelijk. In overleg met de vereniging kan op de locatie van het huidige clubhuis een uitbreiding plaatsvinden afgestemd op de 1.500 leden.

- De uitbreidingsmogelijkheid van de parkeercapaciteit zal in het kader van dit planproces worden onderzocht. De gemeente zal proberen om hiervoor in het nieuwe bestemmingsplan een oplossing te bieden en met verschillende partijen overleg voeren voor de mogelijkheden.

De strook langs de Dribergseweg kan hiervoor niet permanent worden aangewend. Deze landschappelijk waardevolle strook moet een goede uitstraling en beeldkwaliteit krijgen, als voormalige overtuin van de Breul.

- Andere mogelijkheid is hiervoor een strook langs de Koeburgweg aan te wenden. Ook hier geldt echter dat al snel de ecologische kwaliteit en wensen van anderen deze uitbreiding van de parkeercapaciteit lastig maakt. Ook kan worden onderzocht in hoeverre een gezamenlijke oplossing met de wensen van het zuidelijk gelegen terrein (Abbing) mogelijk zijn (zie par 4.2)

- De gemeente gaat uit van het opstellen van een ontwikkelingsplan voor dit deelgebied. In het kader van het bestemmingsplantraject zal onderzocht worden welke inrichtingsmogelijkheden in het gebied mogelijk zijn. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de wensen van de hockeyvereniging, maar ook de overige insprekers uit dit deelgebied in ogenschouw worden genomen.

Het plan zal in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan vorm krijgen. De verschillende deelbelangen worden meegenomen en afgewogen. Hierin speelt ook het provinciale en gemeentelijke beleid een rol van betekenis. Doel is een haalbaar plan, passend in het beleid dat een versterking van de gebiedskwaliteiten moet bewerkstelligen.

De resultaten worden vertaald in het voorontwerp bestemmingsplan

Wooncentrum Heerenwegen (Stichting Warande)

De stichting heeft plannen voor een herinrichting van het gebied en de wijze waarop de zorg aan cliënten wordt geboden. Hiervoor is een 'Masterplan' gemaakt, dat onderwerp van overleg is met verschillende partijen, waaronder de gemeente Zeist. Volgens het concept Masterplan is in de huidige situatie sprake van één gebouw met 178 zorgplaatsen, en wil men in de toekomst twee gebouwen met elk 65 zorgplaatsen bouwen. Reden is onder meer dat men moet inspelen op een toename van de zorgbehoefte door de vergrijzing, nieuwe inzichten over zorgverlening aan o.m. dementerenden, nieuwe zorgvragen en een afnemend aantal verzorgingshuisplaatsen met een gelijkblijvend aantal verpleeghuisplaatsen.

De planopzet gaat uit van sloop van het gebouw van Heerenwegen aan de noordoost zijde en twee nieuwe gebouwen aan de noordwest zijde.

De stichting heeft hiervoor ook gronden nodig van het UL.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

Het planproces rond het Masterplan voor Park Heerewegen is reeds gaande en de gemeente voert overleg met de verschillende belanghebbenden. De gemeente staat niet negatief tegenover de gevraagde herinrichting. Onder meer omdat er aan de oostzijde meer ruimte ontstaat voor een ecologische verbinding, richting Heidestein.

De Stichting Milieuzorg Zeist heeft bij deze planvorming zorgen dat de ecologische waarden worden geschaad, door de kap van het bos.

- De ontwikkelingen op Park Heerewegen worden via een separaat bestemmingsplan vastgelegd. Nadat dat aparte bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen kan het mogelijk worden geïntegreerd in het bestemmingsplan Buitengebied.

Woon- en zorgcentrum Amandelhof (St. Zorggroep Charim en St. Amandelhof)

De stichting blijft zich richten op zorgbehoevende senioren. Totaal pallet van eerste zorg op begeleiding tot aan verpleeghuiszorg blijft bij de stichting. Men heeft wel plannen om te kunnen blijven voldoen aan de (veranderende) zorgvraag, maar kan dit binnen de bestaande muren oplossen.

Er is geen behoefte aan uitbreiding.

De zorgzwaarte van de doelgroep van de stichting zal, naar verwachting, toenemen en dus neemt de parkeerbehoefte af. Er is geen behoefte aan nieuwe parkeerplaatsen.

Wel wordt gemeld dat er soms relatief veel auto's (van personeel) gebruik maakt van de parkeermogelijkheid in de Molenweg.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

- Het nieuwe bestemmingsplan zal de bestaande regelingen en situatie anno 2014 overnemen.

Fam. Van Wageningen (koetshuis en buitenplaats Molenbosch (3.10)

Huidig gebruik is woning en 'koetshuis' (opslag voertuigen). Betreffende gebruik

valt in het overgangsrecht van het vigerend bestemmingsplan.
Inspreker vraagt om een positieve bestemming. In de nieuwe herziening.

- In het bestemmingsplan zal worden onderzocht in hoeverre sprake is van een mogelijk strijdig buitengebied gebruik. Indien hiervan geen sprake is wordt een positieve bestemming overwogen.

Driebergseweg 16a (Amma Centrum)

De stichting vrienden van Amma Nederland overweegt het pand Driebergseweg 16 te kopen en het gebouw aan te wenden voor ontmoetingen, meditatie etc. Op deze plek kan men met gelijkgestemde mensen deelnemen aan sociale, spirituele en ecologische activiteiten die bijdragen aan de levenskwaliteit van mens en natuur, aldus de webpagina van de stichting. Er zijn nog geen concrete uitbreidingsplannen.



Figuur 18

Men is voornemens het pand eerst van binnen te verbouwen hetgeen mogelijk is in het huidige bestemmingsplan.

Voor de buitenzijde wil de organisatie graag de zaal aan de achterzijde uitbreiden met een glazen erker. Het toegestane bebouwingspercentage van 75% van het vigerend bestemmingsplan is ontoereikend. Een verhoging van het bebouwingspercentage naar 85% zou voldoende zijn.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan zal de gevraagde uitbreiding van de achterzaal mogelijk maken, binnen de maatschappelijke bestemming. De uitbreiding zal geen afbreuk of inbreuk hebben op de landschappelijke en ecologische waarden op het achterterrein.

Laan van Rijnwijk 1B (3.25). Witteman. Verkeersoverlast Driebergseweg. Nieuw Beerschoten.

Fam. Klomp. Garageboxen niet bij maatschappelijke bestemming.

Insprekers vragen om maatregelen ter voorkoming van de verkeersoverlast op de Driebergseweg. Verder wordt gevraagd de garageboxen bij Nieuw Beerschoten niet langer te plaatsen in de bestemming maatschappelijk, maar in de bestemming wonen, of een bedrijfsbestemming, waarin de opstal van diverse onderdelen/goederen etc. zaken mogelijk is.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

De verkeersproblematiek valt buiten de strekking van het bestemmingsplan.

- De garageboxen zullen binnen de bestemming maatschappelijk blijven. De boxen horen bij het complex Nieuw Beerschoten, alwaar een maatschappelijke bestemming geldt i.v.m. ouderenhuisvesting. Het uitponden, verhuren etc. door de eigenaar van garageboxen leidt niet tot een

woonbestemming dan wel bedrijfsmatige bestemmingen. Ook de garageboxen behoren tot het ouderenhuisvestingscomplex.

4.2 Omgeving Stationslocatie en de Bunsinglaan en omgeving

4.2.1 Kenmerken, bestaande situatie



Figuur 19 – Deelgebied 2

Een zeer dynamisch gebied, waarin veel functies een plek hebben. Een stedelijke enclave, met de nodige functionele en ruimtelijke uitstraling naar het buitengebied. Het gebied kent typische stedelijke kernrandfuncties zoals een renbaan,

volkstuinten, recreatieve onderdelen en burgerwoningen.



Figuur 20 – Nieuwe situatie station Driebergen-Zeist

Het stationsgebied en directe omgeving (opgenomen in de gebiedsvisie stationsomgeving Driebergen-Zeist 2030) valt buiten dit bestemmingsplan.



Figuur 21 - Functiekaart Gebiedsvisie Stationsgebied

Dat laat onverlet dat deze stedelijke enclave ook een effect heeft op het buitengebied. Verschillende insprekers die grenzen aan het stationsgebied vragen om (stedelijke) ontwikkelingsmogelijkheden. De natuurwaarden in het gebied en in het bijzonder langs de Rijnwijckse wetering kan volgens de 'natuurgroepen' worden verbeterd.

De genoemde Gebiedsvisie geeft voor het plangebied noordwestelijk van het station (zone 8 in de Gebiedsvisie) en voor het terrein van kwekerij Abbing in het zuidwestelijke deel (zone 5 in de Gebiedsvisie) een mogelijkheid voor het plaatsen van bijzondere functies in een groene setting, zonder daar overigens verder vorm aan te geven. Voor zone 8, ter plaatse van Phoenix e.o. wordt in de Gebiedsvisie stationsgebied 2030 voorgesteld op termijn een oplossing voor het parkeren te voorzien, geen uitbreiding van de sportfunctie en een langzaamverkeer verbinding tussen station en sportvelden.

Het gebied Bunsinglaan e.o. vormt het overgangsgebied tussen de landgoederenzone noordelijk van de Driebergseweg en het kromme Rijn gebied in het zuiden. Een gebied met cultuurhistorische waarden, zoals de overtuin van De Breul, de voormalige boerderijplaatsen van de buitenplaatsen en de aanwezig laanstructuur en landschapselementen in het gebied. Een gebied waarin wordt gewoond (met een concentratie ter plaatse van de voormalige proefboerderij de Bunsingh), wordt gewerkt (agrarische functie en bedrijf) en wordt gerecreëerd.

De kwelsituatie in het gebied maakt dat het gebied grote ecologische potenties heeft, maar tevens kwetsbaar is. Het gebied functioneert tevens als ecologische verbinding tussen het kromme Rijn gebied en de Utrechtse Heuvelrug.

Centraal in dit gebied langs de Bunsinglaan ligt het agrarische bedrijf aan de Laan van Rijnwijk 2. Op de bouwkaavel van dit agrarische bedrijf staat onder meer een agrarische bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met een monumentale status. Vroeger heette deze locatie 'De kleine Breul' en vormde de boerderij de overplaats van de tegenoverliggende buitenplaats.



Figuur 22

De monumentale agrarische bedrijfsgebouwen zijn in slechte staat en op het perceel zijn diverse andere gebouwen aanwezig.

Aan de zuidoost zijde van de Bunsinglaan zijn 2 voormalige boerderijen met een woonbestemming en monumentale status aanwezig. Op het perceel Bunsinglaan 4, de meest zuidelijke van deze twee woningen, is een boerderijwoning (rijksmonument) met karakteristieke bijbehorende opstallen aanwezig. Het erf wordt omgeven door weiland met verspreid staande bomen. Aan de zuidzijde van deze weilanden loopt een gedeelte van de Blikkenburgervaart die hier met een duiker verbonden is met de Rijnwijkse Wetering.

Tegenover deze woningen aan de Bunsinglaan zijn recent een aantal grote vrijstaande woningen gerealiseerd op het terrein van de voormalige proefboerderij De Bunsing. Deze cluster met woningen is landschappelijk ingepast met hagen en aan de achterzijde een watergang met bomen.

Aan het begin van de Bunsinglaan, aan de zijde van de Driebergseweg, ligt de bebouwing van de buitenplaats Groenoord.

Deze bebouwing is gesitueerd in een kleinschalig landschap met open weiland, afgewisseld met stukken bos, met laanbeplanting. De stukken bos maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Een groot deel van de open weilanden zijn aangewezen als 'Groene contour' waar natuurontwikkeling gewenst is.

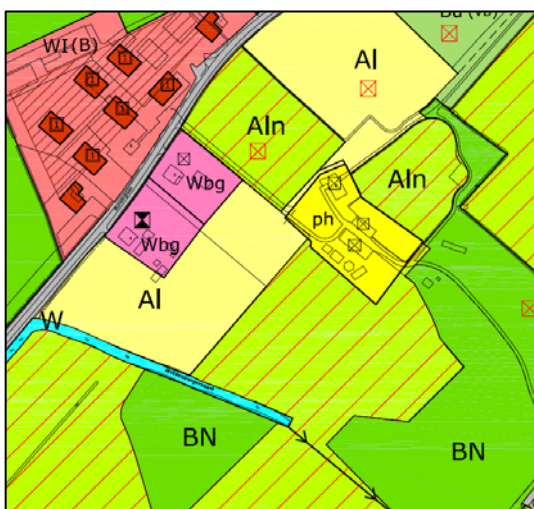


Figuur 23 - EHS en Groene contour rond Bunsinglaan

Aan de oostzijde loopt de Laan van Rijnwijk. Ten oosten van deze laan ligt een veel gemengder gebied met een buitenplaats met woongebouwen, de sportvelden van Phoenix, een drafbaan, volkstuinen. Ten westen van de Bunsinglaan ligt een gebied met een vergelijkbaar kleinschalig landschap, waar weilanden worden afgewisseld met bosgebiedjes.

Aan de oostzijde loopt de Laan van Rijnwijk. Ten oosten van deze laan ligt een gemengd gebied met een buitenplaats met woongebouwen, de sportvelden van Phoenix, een drafbaan, volkstuinen. Ten westen van de Bunsinglaan ligt een gebied met een vergelijkbaar kleinschalig landschap, waar weilanden worden afgewisseld met bosgebiedjes.

4.2.2 Uitgangspunten geldende bestemmingsplan



Figuur 24 - Uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is voor het centraal gelegen agrarische bedrijf een agrarisch bouwvlak opgenomen met een aanduiding 'paardenhouderij' ten behoeve van de bestaande agrarische activiteiten in combinatie met een paardenhouderij. De woningen met bijgebouwen hebben een woonbestemming gekregen en de aangrenzende weilanden een agrarische bestemming met landschappelijke waarden. Het bestaande bos is ook als bos met natuurwaarden bestemd. De weilanden die deel uit maken van de provinciale Groene contour hebben de

bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden gekregen. De Blikkenburgervaart heeft een waterbestemming en de duiker is op de plankaart aangeduid.

4.2.3 Wensen insprekers

Tuincentrum Abbing (zuidelijk van het station)

Kwekerij Abbing heeft plannen voor een nieuw modern Kwekerijconcept met tuinarchitectuur/ingerichte tuinkamers/tuinmeubelen/restaurant, deels met eten uit de kwekerij. De omvang van de beoogde bebouwing is vergelijkbaar met de omvang van de huidige bebouwing.

Daarnaast zijn er plannen voor een hotelfunctie op deze locatie. Die plannen vergen forse investeringen en zijn sterk afhankelijk van de ontwikkelingen rond de Reehorst en de Stationslocatie.

Fam. Abbing, volkstuinten etc. (noordelijk van het station)

De familie heeft via de advocaat CMS Derks Star Busmann NV verzocht de Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist 2030 voor de grond in zone 8 gewijzigd vast te stellen t.b.v. woondoeleinden. Men heeft onder meer plannen voor de sloop van noodwoningen en diverse bouwwerken op de volkstuinten, in het gebied ten noorden van de spoorlijn. Daarvoor in de plaats zou men nieuwe woningen willen bouwen. Door sloop-nieuwbouw kan de kwaliteit van dit rommelige gebied verbeteren.

Fam. Maase, Odijkerweg 122, Zeist

In de tuin geen weg i.v.m. met de ontwikkeling van Abbing Holding. De rust voor wonen dient te blijven. Men heeft zorgen over hoogbouw / komst hotel. Verder wordt gepleit voor het intekenen van een schuur in de ondergrond.

Breevast

Breevast is eigenaar van circa 26 hectare grond ten zuiden van de Driebergseweg, aan weerszijden van de Laan van Rijnwijk, tussen de Bunsinglaan en hockeyvereniging Phoenix, ter hoogte van de buitenplaatsen De Breul en Heerewegen.

Een deel van huidige opstallen en het noordelijke deel van de gronden zijn gemeentelijke monument. Aan de Driebergseweg was hier ten tijde van de Stichtse Lustwarande buitenplaats De Kleine Breul gevestigd.



Figuur 25

De gronden worden nu deels agrarisch gebruikt (melkvee, weiland en beperkt akkers), deels als stalling voor materiaal van een loonbedrijf en deels als pensionstalling voor paarden. Vooral voor de laatste twee functies zijn diverse bijgebouwen van mindere kwaliteit en voorzieningen als rijbakken met

verlichting gerealiseerd. Het monumentale erf is door de huidige begroeiing van buitenaf niet zichtbaar, de bijgebouwen zijn wel redelijk zichtbaar.

In en rondom het gebied spelen actuele vragen op het gebied van recreatie en waterhuishouding. Daarnaast zijn in diverse provinciale- en gemeentelijke beleidsdocumenten ambities omschreven voor cultuurhistorie, landschappelijke kwaliteit en natuurontwikkeling. De ambities voor natuurontwikkeling betreffen onder meer het versterken van de EHS, de aanleg van faunapassage en het bevorderen van kwel en daarmee gerelateerde flora.

Er zijn goede mogelijkheden om de omschreven ambities in te vullen, waarbij er ook ruimte is om ambities voor gronden van derden te kunnen faciliteren. Dit kan echter niet samen met het behoud van het huidige gebruik. Breevast zou graag een gebiedsontwikkeling willen realiseren, waarbij de bovenstaande ambities worden gecombineerd met voor de locatie passende rode ontwikkelingen in de kern van het gebied. Deze rode ontwikkeling conflicteert niet met de cultuurhistorische ambities aan met name de noordkant, en de natuurambities aan met name de zuidkant van het gebied. De landschappelijke kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt voor de gehele gebiedsontwikkeling. De natuur profiteert daar ook van in het hele gebied.

In een aanvullend schrijven en overleg heeft Breevast ook concrete voorstellen gedaan, waarin met name de ontwikkelingen op de langere termijn zijn benoemd. Benadrukt is de integrale aanpak van het gebied, waarin ook grondruil een nadrukkelijke mogelijkheid is en gestreefd kan worden naar enerzijds rode ontwikkelingen en anderzijds robuustere natuur en landschappelijke eenheden/kavels in het gebied. De gebiedsontwikkeling heeft alleen kans van slagen als deze integraal kan worden opgepakt. Overdracht van de gronden waar cultuurhistorie en natuur de hoofdfunctie worden is wat Breevast betreft een uitgangspunt. De te bereiken eindsituatie moet een duurzame invulling van de gronden worden, die past bij de locatie en voor lange tijd houdbaar is. Verdere rode ontwikkelingen in het gebied zijn daarna niet meer gewenst, en worden door grondoverdracht geblokkeerd.

Stokking-van de Elskamp (Bunsinglaan 4)

De eigenaar van het perceel Bunsinglaan 4, grenzende aan de gronden van Breevast, heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van deze locatie. Op het erf staat een monumentale boerderij (rijksmonument) en een aantal schuren. De vormgeving van het boerenerf is karakteristiek. Het erf is omgeven met weiland, waarop verspreid staande bomen aanwezig zijn.

De eigenaren willen de agrarische restactiviteiten beëindigen en omzetten naar natuur. Daarnaast zoeken zij naar andere economische activiteiten om de monumentale en karakteristieke gebouwen/erf in stand te houden.

Initiatiefnemer heeft aangegeven de monumentale gebouwen en het erf in ere te willen herstellen, met een woonfunctie in de oude gebouwen als financiële drager.

Het College van B&W heeft de initiatiefnemers eerder aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan een planologisch procedure om de voorgestelde ontwikkelingen in de toekomst, onder voorwaarden, mogelijk te maken:

- het plan dient te passen binnen alle van toepassing zijnde beleidskaders;
- over het definitieve ontwerp voor het erf dienen zowel de gemeentelijke monumentencommissie als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed positief te adviseren;
- de nieuwe economische drager van het perceel dient te passen in het gemeentelijke beleid (dus in ieder geval geen detailhandel en geen extra woning).
- het plan dient zowel natuurontwikkeling als een goede landschappelijke inpassing te borgen;
- het plan dient duurzaamheid te borgen.

Tijdens een mondelinge bespreking heeft de eigenaar van Bunsinglaan 4 nog een tweede plan op de locatie even ten noorden van Bunsinglaan 4 naar voren gebracht (zie onderstaande luchtfoto).



Figuur 26

In ruil voor een kleiner bestemmingsvlak 'Wonen' op Bunsinglaan 4 wil initiatiefneemster op deze agrarische gronden een vrijstaande woning bouwen ter financiering van natuur- en landschapsontwikkeling (landschap en water) voor en achter op het perceel.

Natuurorganisaties

De natuurorganisaties pleiten voor grote terughoudendheid m.b.t. stedelijke functies en een verbetering van de landschappelijke en natuurkwaliteiten. Daarin speelt de Rijnwijkse wetering nadrukkelijk een rol. De wens bestaat om langs de oever van de Rijnwijkse wetering ecologische verbindingzone aan te leggen.



Figuur 27 - Uitsnede: Provinciale Structuurvisie en Provinciale

In het geldende bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Sport & Recreatie' en zijn ze bestemd voor volkstuinen. In deze bestemming is geen regeling opgenomen voor een ecologische oever.

De natuurorganisaties pleiten verder voor een versterking van de ecologische kwaliteit van het gebied met een sterke bescherming van de kwelsituaties en

waterkwaliteit (geen gebiedsvreemd water).

De ecologische verbindingszone tussen de noordelijke Heuvelrug gebieden en de zuidelijke Kromme rijn moet in dit deelgebied mogelijk zijn. Een aangesloten verbindingszone zal gerealiseerd moeten worden voor een duurzame inrichting naar de toekomst.

Afweging en uitgangspunten bestemmingsplan

Zoals hiervoor genoemd betreft het een dynamisch gebied, waarin duidelijk de stedelijke uitstraling van het stationsgebied merkbaar is. De wensen van zowel de familie Abbing als de holding Abbing betreffen stedelijke ontwikkelingen in een landschappelijk en ecologisch kwetsbaar gebied. Los van een klein deel dat binnen de rode contour is gesitueerd, is sprake van een landelijk gebied waarin ook vanuit het provinciale beleid geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.

Er liggen hier echter wel mogelijk kansen voor de versterking van de historische buitenplaatszone. Het beter toegankelijk maken van dit gebied, herstel van parkinrichting en monumentale gebouwen kan een meerwaarde hebben. Volgens het provinciale beleid is er in de historische buitenplaatszone ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen.

Bovendien liggen er kansen voor de gewenste natuurontwikkeling volgens de provinciale groene contour.

Verder maakt het gebied deel uit van de kernrandzone. Volgens het provinciale beleid kunnen hier stedelijke functies (zoals recreatieve voorzieningen, stadslandbouw, waterberging) worden toegestaan, indien dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en mits kleinschalig en passend (landschappelijk ingepast).

Voorts zou gebruik kunnen worden gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling. Die komt er in grote lijnen op neer dat in ruil voor de sloop van 1.000m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen 1 nieuwe woning mag worden teruggebouwd.

Het betreft een gebied waar de ecologische en landschappelijke kwaliteit al hoog is, maar ook verbeterd kan worden.

De cultuurhistorische en monumentale waarden in het gebied verdienen bescherming, maar tegelijkertijd kan het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen zorg dragen.

- Duidelijk is dat voor dit deelgebied een nadere uitwerking nodig is, waarbij naar een groter gebied wordt gekeken. Zowel voor het gebied direct noordelijk van de stationslocatie, Phoenix en de gronden langs de Bunsinglaan e.o., zal een ontwikkelingsplan worden opgesteld waarin alle deelbelangen kunnen worden afgewogen. Hiervoor zal contact worden gezocht met de verschillende eigenaren/belanghebbenden in het gebied, waarin de ontwikkelingsmogelijkheden worden verkend.
In het ontwikkelingsplan zal een afweging worden gemaakt van de verschillende deelbelangen.

- In bijgaande figuur is de situering van het gebied waarvoor een nadere gebiedsuitwerking plaats zal vinden weergegeven.
- Daaruit kan worden herleid dat de beoogde ontwikkeling van de holding Abbing (zuidelijk van de spoorlijn), niet wordt meegenomen in het op te stellen ontwikkelingsplan. De gevraagde grotere hotelontwikkeling wordt hier niet meegenomen.
Dit in tegenstelling tot de gevraagde verbreding van het kwekerijconcept met tuinarchitectuur/ingerichte tuinkamers/tuinmeubelen/restaurant, deels met eten uit de kwekerij. Deze verbreding wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

- *Eindbeeld en planproces deelontwikkeling*
- Uitgangspunt is om een nadere uitwerking in een ontwikkelingsplan voor dit deelgebied op te stellen, in samenhang met het deelgebied Bunsinglaan e.o. én de Phoenix velden, in het bredere perspectief van het buitengebied. De Gebiedsvisie voor dit deelgebied beoogt de inrichtingsmogelijkheden te schetsen waarin de ecologische en landschappelijke situatie wordt verbeterd, de parkeersituatie voor Phoenix een oplossing krijgt en enkele 'rode' invullingen in het gebied deze verbetering ondersteunen.
Gestreefd wordt naar een maatschappelijke haalbaarheid onder de grondeigenaren, de groene groepen en bewoners in het gebied en niet in de laatste plaats de provincie en gemeente.
Alleen wanneer sprake is van een uitvoerbare inrichting zal dit een doorwerking krijgen in het op te stellen bestemmingsplan.
Wanneer geen eenduidige overeenstemming kan worden bereikt wordt de bestaande situatie bestemd en zal in de toelichting aandacht worden besteed aan de (on)mogelijkheden om voor het gehele gebied te komen tot een eenduidige inrichting c.q. eindbeeld.

Het planproces van het ontwikkelingsplan loopt parallel aan de inspraak op deze nota van uitgangspunten en de resultaten worden geïntegreerd in het voorontwerp bestemmingsplan. Het eindresultaat wordt door B&W vastgesteld en opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

- De kwelgebieden in dit deelgebied krijgen sowieso een planologische bescherming.



Figuur 28 - Gebied nader op te stellen ontwikkelingsplan

4.3 Het agrarische gebied aan de Tolakkerlaan (tot Hakswetering)

4.3.1 Kenmerk, bestaande situatie

Het agrarische gebied aan de Tolakkerlaan betreft het meest westelijke deel van het Zeister buitengebied. Het is een overwegend agrarisch gebied, met fruitteelt langs de Tolakkerlaan en Bisschopweg en melkveehouderij en incidenteel een intensieve varkenshouderij.

De Hakswetering (zuidzijde) en de strook langs Brugakker en de gronden van de Lage Grond tegen de bebouwde kom zijn opgenomen in de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 29 – Deelgebied 3

4.3.2 Wensen/resultaten inspraak uitgangspunten

Algemeen

Ook in dit deelgebied speelt het belang van de agrariërs vs. de natuurbelangen een belangrijke rol. Tevens vragen agrarische bedrijven om mogelijkheden na bedrijfsbeëindiging en/of mogelijkheden voor nevenactiviteiten.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

- Het betreft van oorsprong een agrarisch gebied, waarin inmiddels een deel van de gronden is of zal worden aangewend voor de EHS. In het laatste gaat het om de gronden die in het kader van het uitgevoerde landinrichtingsproces Groenraven-Oost, nu in het bezit zijn van het UL. Deze gronden zullen daarvoor een toegepaste bestemming krijgen, waarin het agrarisch gebruik ondergeschikt is.
- Voor het overige zullen de gronden een agrarische bestemming krijgen.
- Binnen dit deelgebied spelen de zogenaamde spuitzones en de schietkanonnen een rol. Zeker in relatie tot de voorgenomen ontwikkelingen op een tweetal bouwkavels, waar stoppende tuinders en agrariërs graag de ruimte voor ruimte regeling willen toepassen op hun perceel en derhalve sprake is van nieuwe woningen. In het bestemmingsplan zal hiervoor een nadere uitwerking nodig zijn (zie navolgende paragraaf

4.3.3 Wensen insprekers

Tolakkerlaan 3 - Agrarisch. Koel en fruitbedrijf

Het fruitbedrijf is in 2010 grotendeels verplaatst naar de buurgemeente Bunnik. Ter plaatse zijn alleen nog de bedrijfsopslag en het koelhuis van het fruitbedrijf gevestigd.

Eigenaren willen gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling en de bestaande opstallen slopen en verplaatsen naar Bunnik, in ruil voor de bouw van een burgerwoning op het perceel, of andere bredere bestemming. De agrarische bestemming kan daarmee op termijn verdwijnen.

Punt is echter dat men niet van deze regelingen gebruik kan maken, geen nieuwe woning kan bouwen, i.v.m. de spuitzone van het aangrenzende fruitteeltbedrijf.

Nu is sprake van een onwerkbaar situatie. Voor opslag en koeling moet er telkens heen en weer worden gereden tussen Bunnik en Zeist. Voor de sloop en verplaatsing van de opslag/koelhuis naar Bunnik is geen financiering zolang er geen opbrengsten zijn van het perceel in Zeist. Die opbrengsten moeten komen uit een woonbestemming of andere bestemming met mogelijkheden voor het perceel in Zeist.

Gevraagd wordt om een visie voor dit gebied waarin gekeken wordt in hoeverre de RvR regeling kan worden toegepast dan wel een ruimere bestemming mogelijk is.

Aanvullend is door de eigenaar gevraagd in hoeverre het koelhuis ingezet kan worden voor de zogenaamde verevening. Bedoeld wordt dat een deel van de bouwrechten (sloop m2 koelhuis) worden ingezet voor de bouw van een woning elders buiten de gemeente. Een deel van de slooprechten die overblijven wordt vervolgens nog ingezet voor de bouw van een woning op de kavel Tolakkerlaan 3.

Vinkenbuurt 2 - Wonen: B&B bij wonen

Insprekers vragen om de mogelijkheid voor B&B binnen de bestaande opstallen/bijgebouwen.

Tolakkerlaan 15 - Agrarisch bedrijf

Gevraagd wordt om een ruime regelingen voor de agrariërs. Er moeten goede mogelijkheden geboden worden voor het hanteren van het schietkanon en ruime spuitzones.

Inspreker heeft in een later stadium via de adviseur een specifiek ontwikkelingsplan ingediend. In hoofdlijnen betreft het de toevoeging van een extra koelcel en de realisatie van een sorteerruimte met kantoor. Tevens wordt gevraagd voor een verbreding van de nevenactiviteiten in de vorm van een theetuin ontwikkeling en de verkoop van streekproducten met diverse parkeergelegenheid mogelijk te maken. Hiervoor is een vergroting van het vigerende bouwvlak nodig.

Inspreker wenst verder mogelijkheden voor 3 meter hoge tunnelkassen en overkappingsmogelijkheden van 4.5 meter voor de kersenteelt. Ook wordt gevraagd voor overkappingsmogelijkheden van 4,5 m voor hagelnetten.

Bisschopweg 7 - Agrarisch

Gevraagd wordt naar de mogelijkheden voor toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling.

Tolakkerlaan 1 - Agrarisch

Gevraagd wordt om uitbreiding van de bouwkaavel voor het melkveehouderij bedrijf.

Ook wordt gevraagd voor extra mogelijkheden voor studentenhuisvesting. De agrarische sector heeft het moeilijk in Zeist, onder meer ook vanwege de ligging nabij zo'n stedelijk gebied (Zeist en Utrecht).

Maar de ligging nabij Utrecht biedt volgens insprekers ook mogelijkheden, bijvoorbeeld wanneer in het bestemmingsplan de studentenhuisvesting binnen de bestaande opstallen mogelijk wordt gemaakt.

In een naschrift heeft de adviseur van inspreker verzocht de mogelijkheid van huisvesting voor vijf studenten op de kavel ook planologisch vast te leggen.

Tolakkerlaan 7 en 9 - Wonen

Beide insprekers waarderen het gebied om haar landschappelijke kwaliteiten. Gepleit wordt voor meer recreatieve mogelijkheden, rust en ecologische kwaliteiten. Spuitzones moeten worden beperkt, agrarische teelt bevorderd, Duisternis en stilte moeten gewaarborgd zijn.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

- De gemeente gaat uit van het gegeven dat in dit deelgebied sprake is van een agrarisch gebied, waarin plaats is voor agrarische activiteiten en de bestaande agrarische activiteiten moeten kunnen worden voortgezet.
- Dat laat echter onverlet dat nader onderzocht kan worden wat de mogelijkheden in dit deelgebied zijn voor de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling. De gemeente zal in het kader van dit bestemmingsplan onderzoeken welke mogelijkheden er hiervoor nog te vinden zijn. Doel is om de stoppende agrariër te bedienen, met in acht neming van de bestaande rechten van de nog actieve agrariër, en met bijdragen voor landschap en natuur.

Samen met de grondeigenaren wordt gezocht naar een inrichtingsplan, waarin de bestaande agrarische activiteiten tot hun recht komen en waar de stoppende agrariërs, en



Figuur 30 - Gebied nader op te stellen ontwikkelingsplan, Tolakkerlaan e.o.

tuinders op enigerlei wijze gebruik kunnen maken van de ruimte voor ruimte regeling en er nieuwe woningbouw gerealiseerd wordt voor de sloop van stallen/agrarische bebouwing. .

Tegelijkertijd wordt getracht de landschappelijke inpassing van de verschillende ontwikkelingen optimaal vorm te geven.

Beoogd is in het ontwikkelingsplan per kavel aan te geven welke inrichting en functies in het deelgebied mogelijk zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de wensen en belangen van de verschillende insprekers, maar worden ook alle belemmeringen vanuit de milieuwetgeving in beeld gebracht.

Daarbij zullen ook de mogelijkheden worden verkend om de verschillende woonfuncties in het deelgebied te concentreren, en op die wijze de belemmeringen voor de bestaande agrarische functies te verminderen en bij te dragen aan het open agrarische landschap ter plaatse.

Gestreefd wordt naar een maatschappelijke haalbaarheid onder de grondeigenaren, de groene groepen en niet in de laatste plaats de provincie en gemeente.

Alleen wanneer sprake is van een uitvoerbare inrichting zal dit een doorwerking krijgen in het op te stellen bestemmingsplan.

Wanneer geen eenduidige overeenstemming kan worden bereikt wordt de bestaande situatie bestemd dan wel delen die wel uitvoerbaar worden geacht positief bestemd. In de toelichting van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan de (on)mogelijkheden om voor het gehele gebied te komen tot een eenduidige inrichting c.q. eindbeeld.

Het planproces van het ontwikkelingsplan loopt parallel aan de inspraak op deze nota van uitgangspunten en de resultaten worden geïntegreerd in het voorontwerp bestemmingsplan. Het eindresultaat wordt door B&W vastgesteld en opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Meer specifiek gelden nog navolgende uitgangspunten

- In het bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen waarin de vestiging van een B&B, onder voorwaarden, ook binnen de woonbestemming mogelijk wordt gemaakt.
- In het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de spuitzones van de bestaande agrarische bedrijven.
- In het bestemmingsplan zullen de mogelijkheden worden bezien voor uitbreiding van het agrarische bouwpercelen Tolakkerlaan 1 t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering. In overleg met de eigenaar zal worden gekeken op welke manier dit het beste kan worden vorm gegeven. Uitgangspunt blijft het provinciale beleid, waarin eisen worden gesteld aan de omvang van de agrarische bouwpercelen.
- In het bestemmingsplan zullen geen nieuwe huisvestingsmogelijkheden voor studenten worden opgenomen. Hiervoor is het stedelijke gebied een betere plek. Er loopt inmiddels een handhavingprocedure tegen de bestaande gevallen op Tolakkerlaan 1. In het bestemmingsplan zal aansluiting worden gezocht bij de uitkomst van deze lopende handhavingprocedures.

4.4 Agrarisch gebied achter Brugakker en Couwenhoven

4.4.1 Kenmerken, bestaande situatie



Figuur 31 – Deelgebied 4

In dit deelgebied is sprake van een open agrarisch gebied met een oost-west georiënteerde verkaveling. Het gebied bestaat overwegend uit landbouwgronden met hier en daar een stukje bosgebied. De bouwkavels liggen langs de zuidrand van het plangebied aan een doodlopende ontsluitingsweg. Het gebied wordt van oost naar west doorsneden door de Kouwenhovenselaan. Dit is een eigen weg die niet toegankelijk is voor het publiek. Langs deze laan staan laanbomen en aan het einde van de laan is een agrarisch bouwkavel gesitueerd. Hier en daar is er kavelgrensbeplanting die de oost-west verkaveling benadrukt. Het deelgebied heeft een duidelijke begrenzing met aan de noordzijde de Hakswetering waarlangs percelen met boomteelt zijn gesitueerd, en aan de zuidzijde de Koelaan met hoge laanbomen. De Koelaan is een cultuurhistorische zichtas.

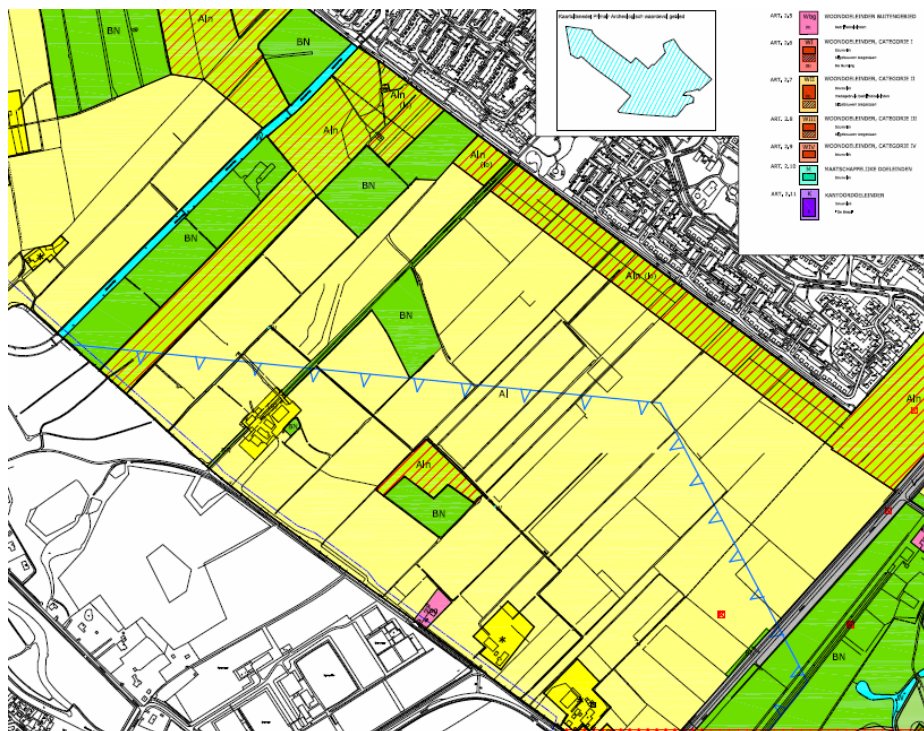
4.4.2 Uitgangspunten geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan hebben de agrarische gronden ook de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' gekregen. De landschappelijke waarde is het open agrarisch gebied met kenmerkende kavelrichting en zichtrelaties. Het planten van bomen is vergunningplichtig. Fruitteelt en boomteelt is hier vanwege de openheid niet toegestaan, maar beplanting langs perceelranden is wel mogelijk en ook als ontwikkelingsvisie voor dit gebied benoemd.

De bestaande bosgebiedjes hebben de bestemming 'Bos en Natuurgebied' gekregen. Het behoud van bos en natuur staat hier voorop. Verder zijn een

aantal agrarische percelen voor natuurontwikkeling aangewezen en bestemd voor 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden'. Als de natuurontwikkeling heeft plaatsgevonden kan de bestemming van deze gronden worden gewijzigd naar 'Bos en Natuur'.

De bestaande agrarische bedrijven hebben een bouwvlak op maat. In dit deelgebied is één burgerwoning bestemd.



Figuur 32

4.4.3 Wensen insprekers

In dit deelgebied zijn vooral reacties binnengekomen op het al dan niet openstellen van de Kouwenhovenselaan. In een deel van de reacties wordt voor het openstellen van deze prachtige wandellaan gepleit. Maar in een deel van de reacties wordt er op gewezen dat openstellen een te zware belasting voor de ecologie in het gebied betekent. Met name wandelaars met honden vormen een zware belasting voor de fauna in het gebied. Wat daar verder ook van ook zij, de eigenaar van de gronden is niet bereid om de Kouwenhovenselaan weer voor het publiek open te stellen. In het gemeentelijke beleid heeft openstelling van deze laan geen prioriteit in het gebied.

Verder wordt het behoud van de openheid unaniem bepleit. In dat kader zijn er ook zorgen over de inrichting van een natuurstrook langs de wijken Brugakker en Couwenhoven. In de reacties vreest men het verdwijnen van uitzicht en overlast als gevolg van een natte inrichting.

Inmiddels is de inrichting bekend die het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden in de natuurstrook beoogt.



Figuur 33

Beoogd is de herprofilering van de huidige sloot naar een natuursloot met een groene oever, die als ecologische verbindingzone kan fungeren. Er is geen sprake van een wandelverbinding. Ook is geen sprake van hoog opgaande beplanting, zodat de bestaande zichtlijnen gewaarborgd zijn.

In het gebied zijn geen ontwikkelingen beoogd die de openheid kunnen aantasten. Het beleid is er dan ook op gericht om de openheid te behouden. In het geldende bestemmingsplan zit daarvoor al een regeling die kan worden vertaald naar het nieuwe bestemmingsplan. Wel is in het LOP aangegeven dat in dit gebied structuurversterkende maatregelen mogelijk zijn zoals het langs bepaalde kavels aanbrengen van kavelrandbeplanting, het ontwikkelen van een ecologische verbindingzone langs de Kouwenhovenselaan en langs de natuursloot achter Brugakker en Couwenhoven.

Afwegingen en uitgangspunten bestemmingsplan:

- In het bestemmingsplan zal de bescherming van de landschappelijke openheid worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De bestemmingsregeling uit het geldende plan zal daartoe worden vertaald naar het nieuwe plan volgens de huidige wettelijke standaarden. Dat betekent een vergunningplicht voor beplanting.
- Wel wordt kavelgerichte kavelbeplanting toegestaan/bevorderd.
- De bestaande agrarische bouw kavels worden gehandhaafd en in overleg met de individuele agrariërs kunnen enige uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.

- Het initiatief van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden voor de natuursloot langs de wijken Brugakker en Couwenhoven zal in het plan worden meegenomen.
- De kwelgebieden in dit deelgebied krijgen een planologische bescherming.
- De Kouwenhovenselaan wordt niet opengesteld voor recreatief wandelen.

4.5 Tiendweg en omgeving

4.5.1 Kenmerken, bestaande situatie

Dit deelgebied wordt doorsneden door de spoorlijn Utrecht-Ede/Wageningen. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de A12 en aan de noordzijde door de Tiendweg.

In het deelgebied is het landgoed 'Wulperhorst' nadrukkelijk aanwezig en de restanten van kasteel Rijnwijck.

Het is overwegend een agrarisch gebied met een afwisselend beeld van landbouwgronden en bosgebiedjes.

De agrarische bouwkvavels en de woonbestemmingen zijn gesitueerd langs de Tiendweg, de Bunsinglaan en de Odijkerweg.



Figuur 34 - Deelgebied 5

4.5.2 Uitgangspunten geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan hebben de open agrarische gronden de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' gekregen, waarbinnen de landschappelijke openheid is beschermd, met een vergunningenstelsel voor beplanting.

De bestaande bosgebiedjes hebben een bestemming 'Bos en Natuur' gekregen, gericht op het behoud van het bestaande bos.

De gronden rond de restanten van Rijnwijck genieten bescherming als gemeentelijke monumentale structuur. De agrarische bedrijven en de woningen in het deelgebied zijn op maat bestemd.



Figuur 35

4.5.3 Wensen insprekers

Landgoed Rijnwijck

De eigenaar van de grond heeft gevraagd om medewerking aan de herbouw van de (een)woning op het landgoed. In het verleden is daarvan sprake geweest, maar deze is helaas in een ver verleden afgebrand.

Afweging en uitgangspunt bestemmingsplan

In het kader van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West is al over dit onderwerp/gebed gedebatteerd. Ook indertijd is gevraagd voor bebouwingmogelijkheden van deze voormalige buitenplaats. De milieugroeperingen pleiten voor een status quo en willen de natuurwaarde en bestemming op deze locatie behouden.

Het gebied ligt in de EHS en heeft grote ecologische waarde. Het is door de provincie ook aangemerkt als subtopgebied binnen de EHS

- Uitgangspunt is om ook in het nieuwe bestemmingsplan daarvan uit te gaan en géén bebouwingmogelijkheid toe te kennen, maar de bestaande bestemming qua aard en inhoud over te nemen.

- De agrarische functie staat centraal en de bestaande agrarische (fruitteelt)bedrijven worden overeenkomstig bestemd, met in overleg enige uitbreiding
- De vigerende bestemming van landgoed Wulpenhorst wordt overgenomen en vertaald naar de huidige standaarden.

5 VERVOLGPROCES

Werkstappen

De concept nota van uitgangspunten is ter kennisgeving aan de gemeenteraad aangeboden, daarna door B&W vrijgegeven voor de inspraak en heeft vanaf 20 mei tot 1 juli 2015 ter inzage gelegen. Op 3 juni 2015 werd een speciale inloopbijeenkomst georganiseerd over de conceptnota. Gedurende deze periode zijn 31 reacties naar voren gebracht. Deze reacties zijn in de Nota van Beantwoording opgenomen en voorzien van een antwoord. Het geheel vormt de basis voor het op te stellen voorontwerp bestemmingsplan.

Gedurende de inspraakperiode van de nota van uitgangspunten wordt gewerkt aan de ontwikkelingsplannen voor de twee deelgebieden Tolakkerlaan e.o. en Stationsgebied e.o./Businglaan e.o.

In het voorontwerp bestemmingsplan zullen de resultaten van de ontwikkelingsplannen van de 2 deelgebieden worden verwerkt.

Tijdsplanning

	Tijd
B&W nota van uitgangspunten en nota van beantwoording	Maart 2016
Ter info aan Raad	April 2016
Opstellen ontwikkelingsplannen twee deelgebieden	t/m medio 2016
Opstellen voorontwerp bestemmingsplan	Vanaf najaar 2016

Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten agrarische bedrijven

Landbouw verwante functies
• agrarische hulpbedrijven
– loonbedrijven
– drainagebedrijven
– veehandelbedrijven
• toeleverende bedrijven
– spermabank
– fouragehandel
– zaaizaad en potgoed
– opslag agrarische producten
– hoefsmederij
• semi-agrarische bedrijven
– hoveniersbedrijven
– boomverzorgingsbedrijven
– natuur- en landschapsbeheer
– bosbouwbedrijven
– vis- escargot- wormkwekerij
• sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)
Opslag
– caravans / boten
– inboedel (cat. 1 en 2)
– overige opslag
Recreatie
• verblijfsrecreatie
– kampeerboerderij
– appartementen
– bed & breakfast
– pension
• dagrecreatie
– ballonvaren
• Agrarische horeca
– ijssalon
– terras / theetuin
– theeschenkerij
• bezoekerscentrum
• paardenpension / -stalling
• sauna
• verhuur
– paarden
– fietsen
– kano's
– trapauto's
• huifkarcentrum
Aan huis-gebonden-beroep
• individuele (para)medische of therapeutische praktijk
• dierenarts
• atelier
• overige aan-huis-gebonden-beroepen

Medisch(verwant)e dienstverlening
• kuuroord
• dagverblijf
• Zorgboerderij, zorgactiviteiten in de vorm van dagbesteding
• dierenkliniek
• groepspraktijk
Overige dienstverlening
• catering
• cursuscentrum
• crèche / peuterspeelzaal
• museum / tentoonstellingsruimte
• dierenasiel / -pension
Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven
– slachterij
– vleesverwerking
– zuivelverwerking
– plantaardige productverwerking
– Imkerij/bijenhouden
– palingrokerij
– wijnmakerij
– ijsmakerij
– bierbrouwerij
– riet- en vlechtwerk
Overige ambachtelijke bedrijven
• bouwbedrijven
– schildersbedrijven
– glas in lood zetterijen
– installatiebedrijven
– elektrotechnisch installatiebedrijf
– dakdekkerbedrijf
– rietdekkerbedrijf
• houtbewerkingbedrijven
– houtzagerij en -schaverij
– speeltoestellenfabricage
• lasinrichtingen / bankwerkerrijen
• vervaardiging medische instrumenten / precisie-instrumenten en orthopedische artikelen
• meubelmakerij / restauratie
• meubelstoffeerderijen
• vervaardigen en reparatie sieraden
• vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten
• spel- en speelgoedfabricage
• textiel
– spinnen en weven van textiel
– vervaardiging van textielwaren
– kledingvervaardiging
• reparatiebedrijven gebruiksgoederen
• pottenbakkerij
• natuursteenbewerking / beeldhouwerij
• zeefdrukkerij
• verkoop eigen agrarische producten

Bijlage 2 Nota van Inspraak / Gesprekken

**Bijlage 3 Kaart “Uitgangspunten bestemmingsplan
Buitengebied Zuid-West”**

