

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN

Odijkerweg e.o.

Opdrachtnummer : 06.140
ID nr. : NL.IMRO.0355.BPOdijkerwegeo-VS01
Datum : april 2013
Versie : 5
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 11 juni 2013 – 13RAAD0030

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	ALGEMEEN.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	7
1.5	OPBOUW TOELICHTING	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR OMGEVING	9
2.2	GROENSTRUCTUUR / LANDSCHAP	10
2.3	VERKEERSTRUCTUUR.....	11
2.4	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING PLANGEBIED	12
3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	18
3.3	REGIONAAL BELEID	21
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	22
4	PLANBESCHRIJVING	31
4.1	INLEIDING.....	31
4.2	FUNCTIES EN BESTEMMINGEN OP HOOFDLIJNEN.....	31
4.3	BEBOUWING	34
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN.....	37
5.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	37
5.2	GELUID	39
5.3	LUCHTKWALITEIT	41
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	44
5.5	BODEM	46
5.6	WATER.....	46
5.7	ECOLOGIE	50
5.8	ARCHEOLOGIE	52
5.9	CULTUURHISTORIE	54
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	56
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	57
6.1	ALGEMEEN.....	57
6.2	DE REGELS EN DE VERBEELDING	57

6.3	OPBOUW BESTEMMINGSBEPALINGEN	59
6.4	OPBOUW (ANALOGIE) VERBEELDING.....	59
6.5	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	60
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
8	OVERLEG EN INSPRAAK	69
8.1	INSPRAAK	69
8.2	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	69
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN	69
BIJLAGE 1	NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	79

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.' is erop gericht om op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een adequaat en actueel beleidsinstrument te hebben voor een tweetal gebieden nabij het station Driebergen-Zeist. De huidige planologische situatie van het gebied staat daarbij centraal. Het bestemmingsplan bevat een adequate, toetsbare regeling die afgestemd is op de eisen die voortvloeien uit het actuele beleid en beheer, op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

Het voorliggende bestemmingsplan is betrokken in de actualiseringinhaalstag voor bestemmingsplannen waaraan de gemeente Zeist momenteel werkt en is een van de laatste gebieden waar nog een (sterk) verouderd bestemmingsplan geldt. In dit kader heeft het plan een consoliderend karakter: de bestaande (planologische) situatie is het uitgangspunt.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Odijkerweg e.o.' ligt tussen de kernen Zeist en Driebergen-Rijsenburg en omvat het bedrijventerrein noordelijk van het spoor Utrecht-Arnhem, voor zover gelegen op Zeister grondgebied, alsook de lintbebouwing aan de Odijkerweg ten zuiden van het spoor.

Het station Driebergen-Zeist zelf met de bijbehorende aanrijroutes en parkeerplaatsen maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De plangrens is daarbij afgestemd op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Stationsgebied Driebergen-Zeist'.

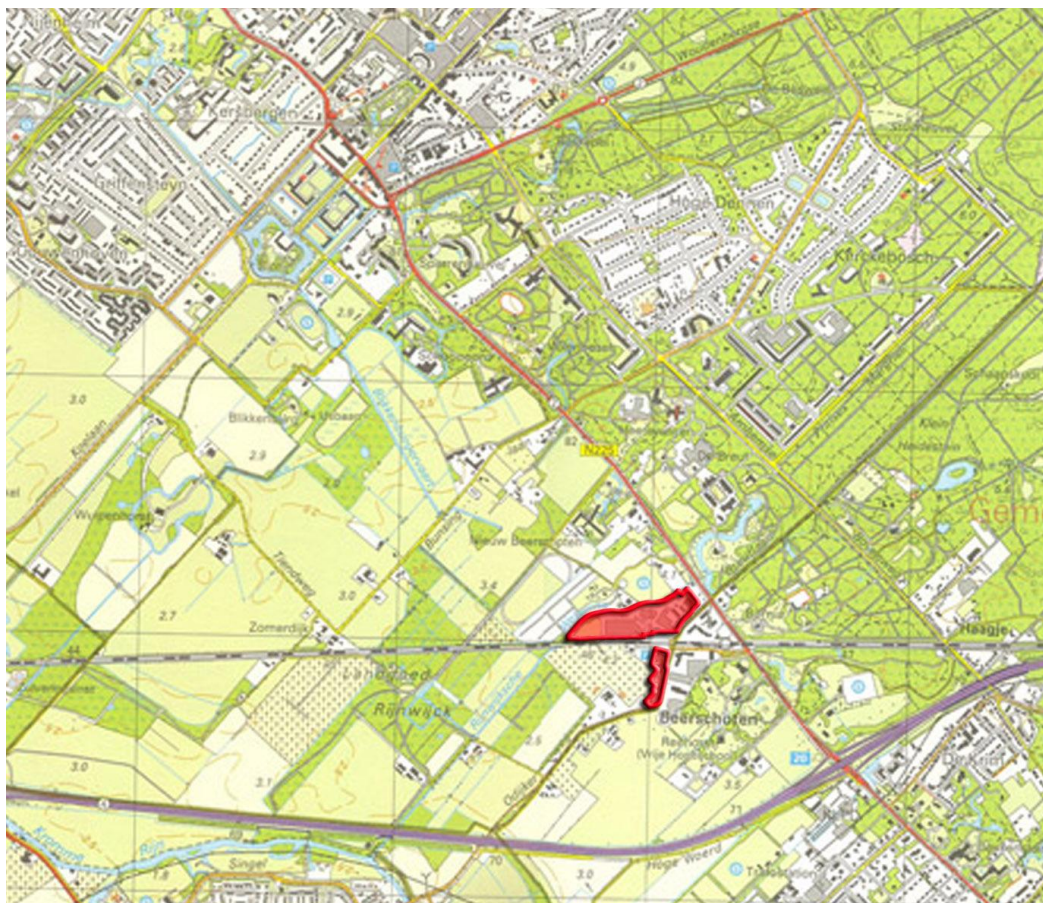
In bijgaande figuur (volgende bladzijde) is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Aanleiding en doel

In 2005 heeft het gemeentebestuur van Zeist besloten om voor het gehele grondgebied van de gemeente Zeist actuele en digitale bestemmingsplannen beschikbaar te hebben, die niet ouder zijn dan 10 jaar.

Om dit te bereiken is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in 13 bestemmingsplangebieden. Een groot deel van deze gebieden is inmiddels ingevuld met vastgestelde bestemmingsplannen.

Door de komst van de Wro worden de gemeenten verplicht om per 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen jonger te hebben dan 10 jaar. De sanctie op de



Ligging plangebied van het bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.' op de topografische kaart

verplichting is dat de gemeente voor bouwplannen in bestemmingsplangebieden die ouder zijn dan 10 jaar geen leges meer mag heffen. Daarom is eind 2008 besloten het actualiseringsprogramma te versnellen. Het aantal plangebieden is nog verder verkleind. Het is de bedoeling om in de toekomst het gehele grondgebied van Zeist in acht tot negen grote bestemmingsplannen op te nemen.

De herziening betreft een actualisering van de geldende situatie. Beoogd wordt een actueel bestemmingsplan te verkrijgen, die voldoet aan de landelijke standaarden, zoals opgenomen in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Met dit nieuwe bestemmingsplan is uitsluitend beoogd om de planologische regelingen/bestemmingen uit het bestaande en verouderde bestemmingsplan 'koud over te zetten' naar een actueel en digitaal bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestaande situatie centraal staat en de vigerende rechten uit de bestaande planologische regimes zoveel mogelijk één op één worden overgezet. Nieuwe ontwikkelingen worden dus niet meegenomen.

Daarbij geldt wel als randvoorwaarde dat de overzetting moet voldoen aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. Tevens geldt dat aangesloten zal moeten worden op de landelijke Standaard Vergelijkbare

Bestemmingsplannen (SVBP2008) en de uitgewerkte standaardregeling voor alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Zeist, de zogenaamde 'Zeister Standaard'.

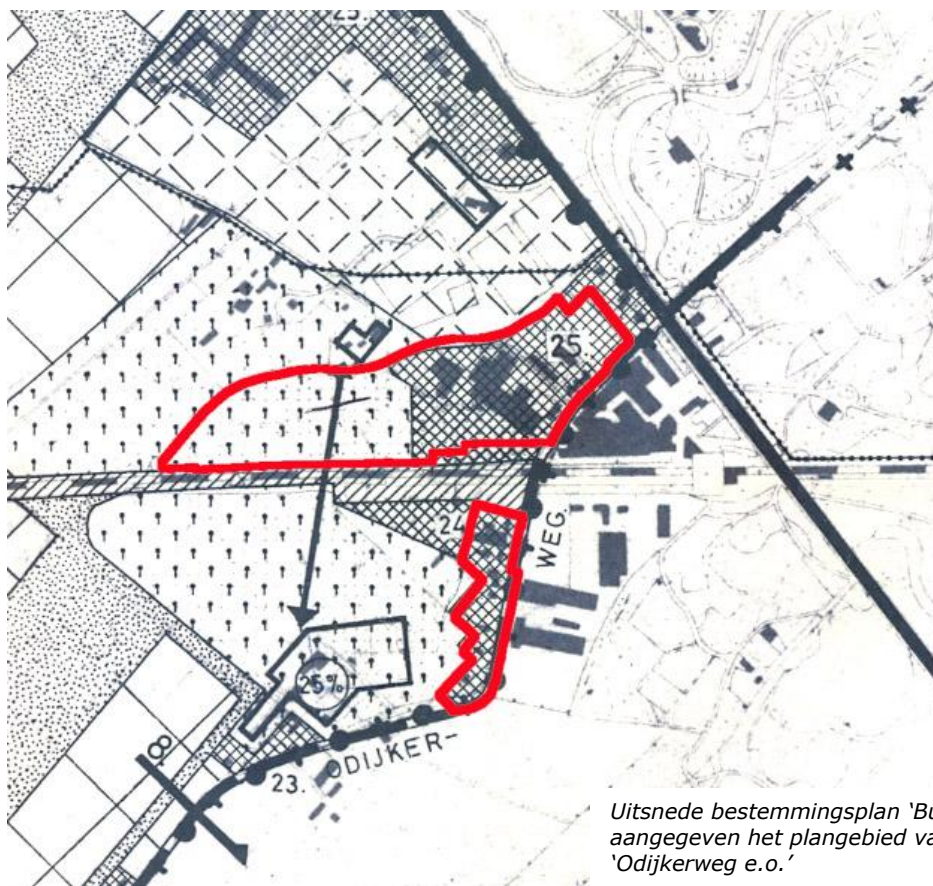
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De huidige juridische regeling van de desbetreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat door de gemeenteraad op 14 juni 1982 is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 10 januari 1984 is goedgekeurd.

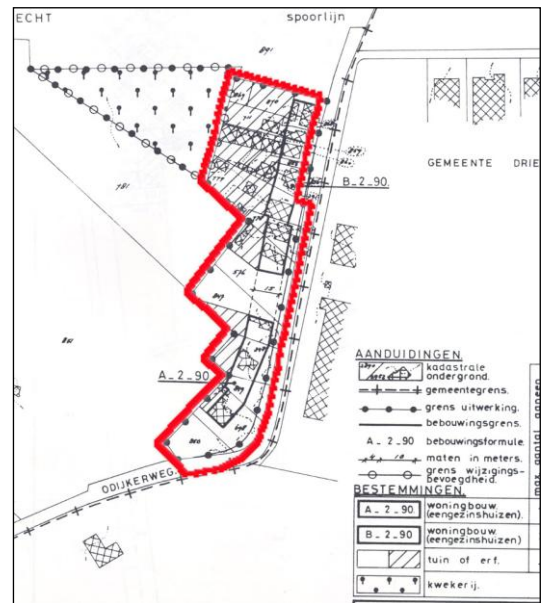
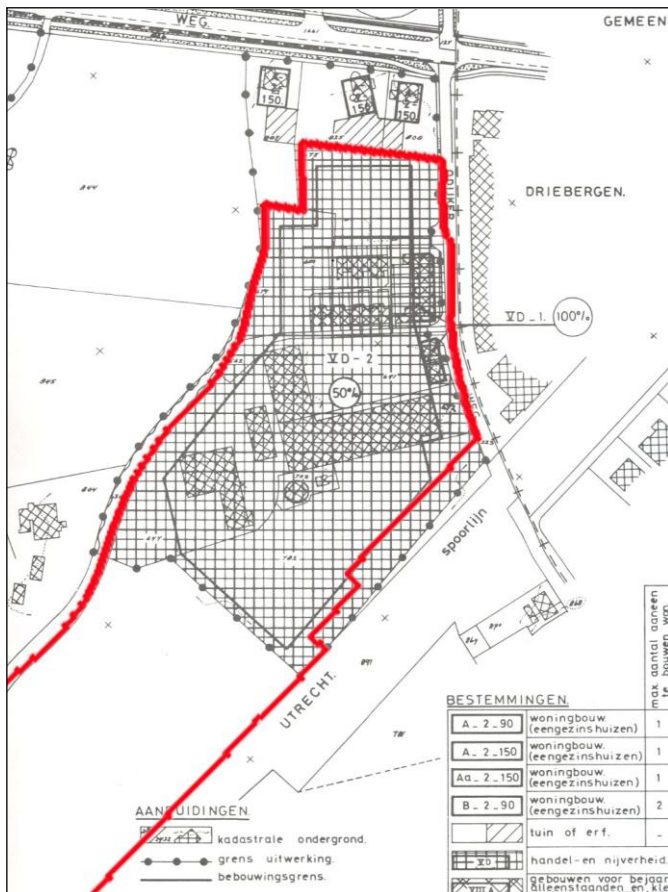
De gronden ten noorden van het spoor hebben hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met de nadere aanduiding 'Handel- en nijverheid' (overeenkomstig artikel 27 van de bijbehorende voorschriften), en 'Kwekerij' (artikel 17).

De gronden ten zuiden van het spoor hebben de bestemming 'Woningbouw' (artikel 33), 'Tuin of erf'(artikel 34) en 'Verkeersdoeleinden' (artikel 40).

In bijgaande figuren is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied', met daarin aangegeven het plangebied van het bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.'



Uitsnede detailkaart 24 en 25 behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied', met daarin aangegeven het plangebied van het bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.'

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven. De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied, is het van belang de bestaande hoofdstructuur van het stationsgebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een beschrijving van het stationsgebied Driebergen-Zeist en de directe omgeving uiteengezet.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

Het stationsgebied ligt tussen de kernen Driebergen-Rijsenburg en Zeist. Het is gesitueerd op de overgang van de hoge en droge stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug en het lage en natte Kromme-Rijngedied. Het station ligt aan de Hoofdstraat/Driebergseweg, die parallel aan de Heuvelrug loopt. Langs de Hoofdstraat/Driebergseweg ligt een groot aantal landgoederen die onderling verbonden zijn door fijnmazige padenstructuren en zichtlijnen; de Stichtse Lustwarande.

Het station zelf ligt in de gemeente Utrechtse Heuvelrug en is halverwege de 19^e eeuw ontstaan doordat de spoorlijn Amsterdam-Utrecht werd doorgetrokken naar Driebergen. Rondom het station zijn in de loop der tijd vooral kantoor- en bedrijfsfuncties ontstaan. Ook wordt er op diverse locaties gewoond en zijn er diverse parkeerterreinen aanwezig. Daarbij is het bijzonder dat de gemeentegrens (ter hoogte van de Odijkerweg) dwars door het gebied loopt.



Ligging plangebied (rood) in relatie tot de gemeentegrens (blauw)

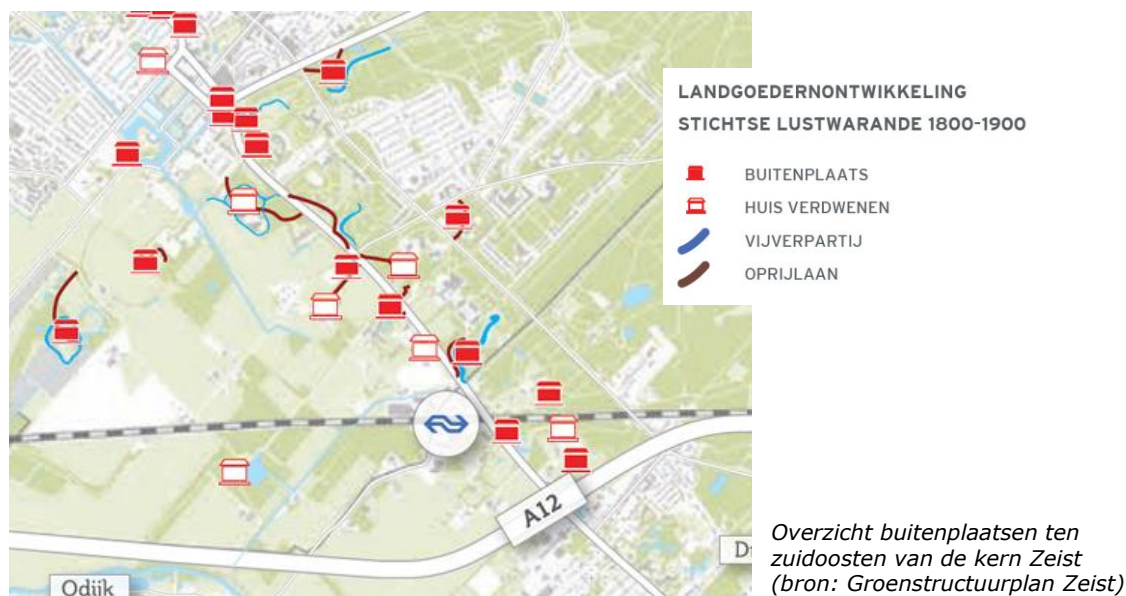
Deze Odijkerweg ligt haaks op de Dribergseweg/Hoofdstraat, en kruist bij het station. Dit is een oude weg die vanaf de Heuvelrug via de Breullaan naar de Kromme Rijn voert. Het is een karakteristiek bebouwingslint met historische huizen en erven en een agrarisch karakter.

Ten westen van het stationgebied, op Zeister grondgebied, liggen aan de Koeburgweg de sportvelden van hockeyvereniging Phoenix, alsook een volkstuincomplex. Meer in zuidelijke richting is een kwekerij/tuincentrum aanwezig.

Door de ligging van het stationsgebied ten zuidoosten van de kern Zeist en ten noordwesten van Driebergen-Rijsenburg, in combinatie met de aanwezige landgoederenzone, kan het gebied getypeerd worden als een kleinschalige stedelijke enclave in een groene setting. Doordat er een verscheidenheid aan functies aanwezig is (kantoor- en bedrijfsfuncties, parkeerterreinen, woningen, sportterreinen, volkstuinen, paardenweitjes) komt het gebied vanuit ruimtelijk oogpunt gezien rommelig over.

2.2 Groenstructuur / landschap

De landschapstructuur rondom het stationsgebied Driebergen-Zeist is zeer karakteristiek. Zoals genoemd ligt het gebied precies op de overgang van de hoge en droge stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug, en het lage en natte Kromme-Rijngebied. Deze plekken waren van oudsher geschikt voor bewoning, en zodoende is er een lange reeks van nederzettingen ontstaan langs de Utrechtse Heuvelrug. Het stationsgebied ligt aan de Dribergseweg/Hoofdstraat, die parallel aan de Heuvelrug loopt. Langs deze weg ligt een reeks buitenplaatsen, die onderling verbonden zijn door fijnmazige padenstructuren en zichtlijnen. De karakteristieke landhuizen zijn ingebed in monumentale landgoedbossen, van beuken en eiken. De buitenplaatsen zijn veelal aangelegd in Engelse landschapstijl. Deze wordt gekenmerkt door zichtlijnen, serpentinevijvers, slingerende paden, follies en een glooiend landschap. De serpentinevijvers bij de landhuizen vangen het kwelwater op dat omhoogkomt van de Heuvelrug. Sprengen en weteringen wateren vervolgens af richting de Kromme Rijn. De Rijnwijckse Wetering, gelegen tussen de bedrijvigheid enerzijds en de sportvelden en het volkstuinencomplex anderzijds, is in dit kader een belangrijke watergang.



Het Kromme-Rijngebied ligt laag, heeft een ondergrond van rivierklei en is relatief nat. Dit uit zich in de vele sloten, en is zichtbaar in de typische populierenbossen en knotwilgen. De verkaveling is hier blokvormig. De Heuvelrug zelf bestaat uit uitgestrekte bossen, met lange lanen en een dicht netwerk van 'dwaalpaden'. Nabij de Driebergseweg zijn het met name beukenbossen, verder de Heuvelrug op zijn er veel naaldbossen.

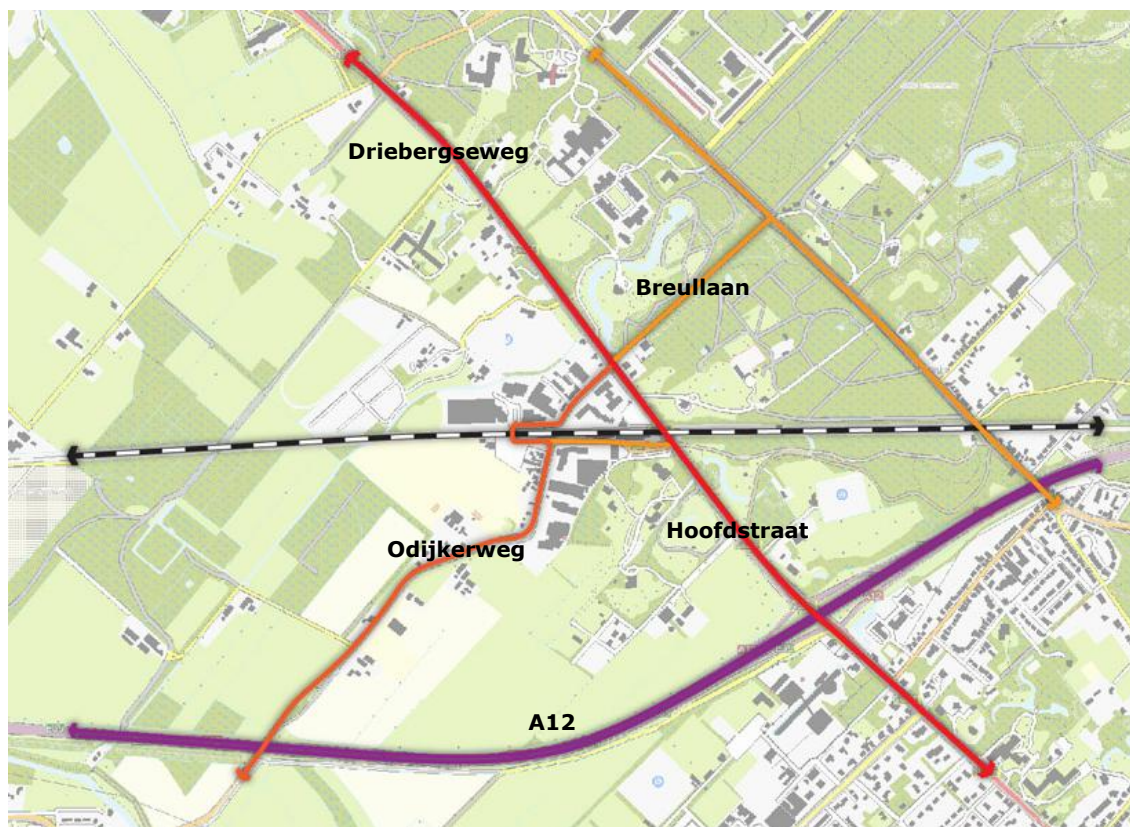
In zekere zin kan het gebied rondom het station gezien worden als een gevarieerd stadslandschap met een historisch karakter en grote betekenis voor recreatie en natuur. Vooral de afwisseling tussen meer open en meer besloten gebieden levert de kwaliteit van dit landschap.

2.3 Verkeerstructuur

De structuur van het stationsgebied wordt vooral bepaald door de aanwezige (doorgaande) wegen en het spoor.

De Driebergseweg is een belangrijke noordwest-zuidoost schakel tussen de kernen Zeist en Driebergen-Rijsenburg/ Doorn. Op het grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug gaat de Driebergseweg over in de Hoofdstraat. De Driebergseweg/Hoofdstraat (N225) sluit aan op de rijksweg A12, wat het belang van de weg nog eens benadrukt. Ter hoogte van het stationsgebied geldt een snelheidsregime van 50 km/u. Aan beide zijden van de weg is een vrijliggend fietspad aanwezig.

In zuidelijke richting wordt het gebied ontsloten door de Odijkerweg. Deze weg loopt met een zogenaamde U-bocht door het stationsgebied. Ter hoogte van de Kwekerijweg is een gelijkvloerse spoorwegovergang aanwezig.



Verkeersstructuur op hoofdlijnen

De Odijkerweg komt uit op de Dribergseweg/Hoofdstraat en gaat in noordelijke richting over in de Breullaan.

Ook op de Odijkerweg geldt ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 50 km/u. Aan één zijde van de weg is een vrijliggend fietspad (in twee richtingen) aanwezig. Bovendien is er op een aantal plekken langs de weg ruimte gereserveerd om te parkeren.

Tot slot is de spoorlijn Utrecht-Arnhem zowel ruimtelijk alsook functioneel bepalend voor het gebied. Het stationsgebouw ligt ten zuiden van het spoor en is te bereiken via het Stationsplein. Ook hier is een gelijkvloerse spoorwegovergang (Hoofdstraat) aanwezig. Het Stationsplein wordt in oostelijke richting ontsloten door de Hoofdstraat en in westelijke richting door de Stationsweg. Laatste loopt evenwijdig aan het spoor en staat weer in verbinding met de Odijkerweg. Ter hoogte van deze kruising is bovendien een P&R terrein aanwezig.

2.4 Ruimtelijke en functionele beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen; het bedrijventerrein Kwekerijweg noordelijk van het spoor, voor zover gelegen op Zeister grondgebied, alsook de lintbebouwing aan de Odijkerweg ten zuiden van het spoor.

Het noordelijk deel wordt begrensd door de tuinen behorend bij de woningen aan de Dribergseweg in het noorden, de Odijkerweg in het oosten, de spoorlijn in het zuiden en de waterloop Rijnwijckse Wetering in het westen. Het gebied is nagenoeg volledig in gebruik als bedrijventerrein. De voormalige arbeiderswoningen van de 'Zeister machinefabriek' (Odijkerweg 6 t/m 44) en een drietal woningen aan de Odijkerweg vormen hierop een uitzondering, evenals het groengebied grenzend aan de Rijnwijckse Wetering in het westen van dit deel van het plangebied.

Op het bedrijventerrein zijn diverse soorten bedrijven gevestigd met uiteenlopende bedrijfsactiviteiten (machinefabriek, groothandel). Vooral in het oostelijk deel van het bedrijventerrein (aan de Odijkerweg) zijn veel autobedrijven aanwezig. Aan de Kwekerijweg (nr. 2 a t/m c) is een bedrijfsverzamelgebouw gesitueerd, waarin ook een aantal zelfstandige kantoren gevestigd zijn.

De bebouwing bestaat veelal uit twee bouwlagen en is hoofdzakelijk plat afgedekt. De massa's kennen daarbij een verschillende samenstelling. Het ene bedrijf bestaat uit één hoofdvorm, terwijl de hoofdvorm van een ander bedrijf samengesteld is. Door de wisselende ontwikkelingsgeschiedenis hebben de bedrijven een zeer verschillende uitstraling. Sommige bedrijven maken gebruik van sobere kleuren en materialen. Moderne bedrijven hebben een kleuriger uitstraling.

Rondom de gebouwen is veelal ruimte gereserveerd om te parkeren. Het oostelijk deel van het bedrijventerrein wordt rechtstreeks op de Odijkerweg ontsloten. De overige bedrijven worden ontsloten door de Kwekerijweg, die vervolgens in verbinding staat met de Odijkerweg.

Het zuidelijk deel van het plangebied wordt gevormd door een aantal vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen aan de Odijkerweg.

Zoals reeds genoemd betreft het een karakteristiek bebouwingslint met historische huizen en erven.

De woningen zijn in hoofdzaak met de voorgevel georiënteerd op de Odijkerweg (met uitzondering van de aaneengebouwde woningen Odijkerweg nr. 100-104) en bestaan uit één bouwlaag met een (mansarde)kap.

De woning aan de Odijkerweg nr. 128 vormt hierop een uitzondering en bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

In bijgaande figuur is een luchtfoto ter hoogte van de twee deelgebieden (het plangebied) weergegeven.



3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Concreet betekent dit dat onder meer de nationale landschappen worden geschrapt en de bescherming van deze gebieden wordt overgedragen aan de provincies.

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. In dit kader wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Relatie met het plangebied

De structuurvisie heeft als principe dat ruimtelijke aspecten decentraal geregeld moeten worden wanneer hier de prioriteit ligt en dit mogelijk is. Gezien de ligging (binnen stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur) en het karakter van dit bestemmingsplan (uitsluitend consoliderend) is er geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig aan de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het recent vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het betreft onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond rijksvaarwegen, hoofdbuisleidingen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (o.a. bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustgebied).

Gelet op het conserverende karakter van het voorliggende is het bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.' niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische

monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2005 – 2015

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben het Streekplan 2005-2015 op 13 december 2004 vastgesteld. Met het invoeren van de (nieuwe) Wro, op 1 juli 2008, is het streekplan beleidsneutraal omgezet naar een provinciale structuurvisie.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid weer voor de periode van 2005 tot 2015. In de structuurvisie wordt vastgelegd waar wat te bouwen met betrekking tot verschillende aspecten, zoals natuur, recreatie en wegen. In de structuurvisie worden de verschillende ruimtelijke functies gewogen en worden er keuzes ten aanzien van de ruimtelijke ordening gemaakt. De structuurvisie dient als toetsingskader van gemeentelijke bouw- en bestemmingsplannen.

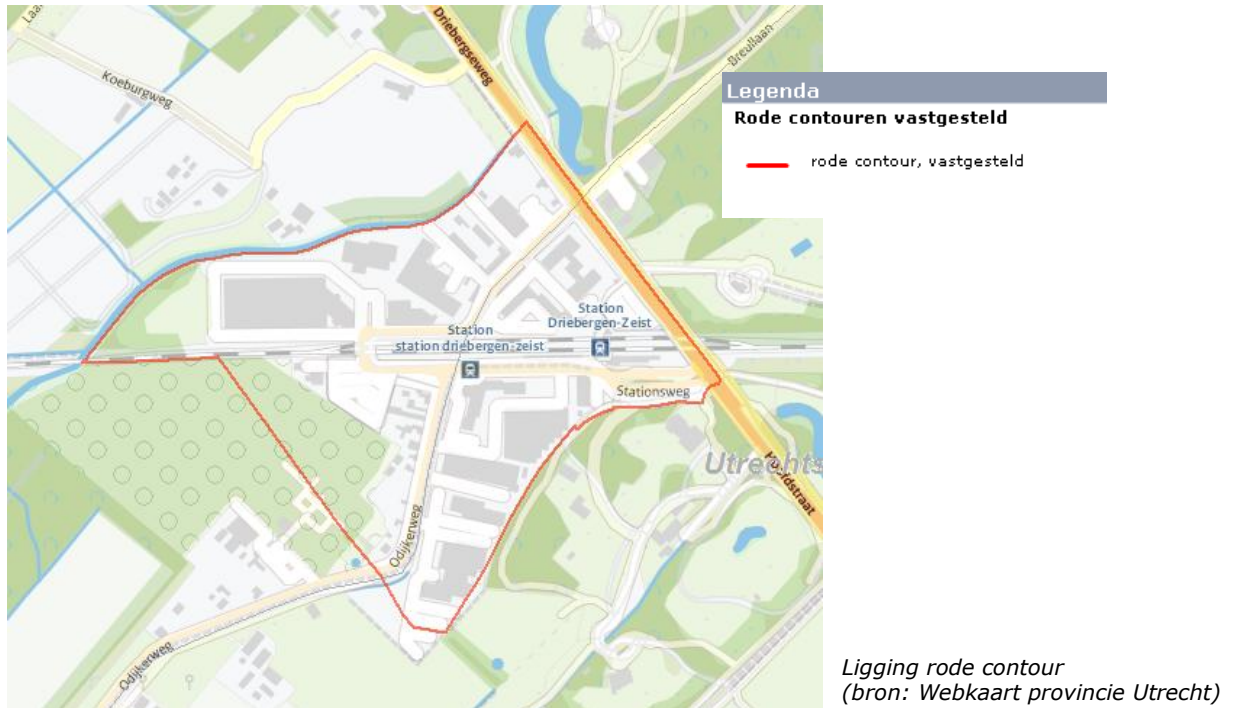
De kernkwaliteiten van de provincie Utrecht worden gevormd door de grote variatie in woon- en werkmilieus, de diversiteit en de kwaliteit van de verschillende landschapstypen en de centrale ligging. Het behouden en versterken van deze kernkwaliteiten wordt in de structuurvisie gedaan aan de hand van een aantal hoofdbeleidslijnen:

- Zorgvuldig ruimtegebruik ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in zowel het stedelijk als in het landelijk gebied.
- Water vormt een ordenend principe en vormt bij nieuwe ruimtelijke afwegingen een vertrekpunt.
- De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties. Op het gebied van verstedelijking wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. *“Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vinden wij woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing”.*

Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.



Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol.

Hoewel er in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het bovengenoemde uitgangspunt wel van toepassing op het gebied, aangezien het plangebied geheel binnen de rode bebouwingscontour ligt (zie bijgaande figuur).

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen.

De structurerende elementen van het provinciale beleid worden daarbij gevormd door de rode contouren en de zonerings van het landelijk gebied. Mede op basis van de digitale vereisten waaraan de verordening moet voldoen, zijn voor de leesbaarheid en toegankelijkheid hierbinnen zeven thema's onderscheiden:

1. Bodem;
2. Cultureel erfgoed;
3. Landelijk gebied;
4. Natuur;
5. Recreatie;
6. Stedelijk gebied;
7. Watersystemen.

De thema's 'Bodem', 'Cultureel erfgoed' en 'Stedelijk gebied' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Bodem

Binnen het thema 'Bodem' is voor het plangebied artikel 2.3 (Bouwgrondstoffenwinning) van toepassing. Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels mag bevatten die grootschalige ontgrondingen en bouwgrondstoffenwinning toestaat. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk cultuurhistorisch- en archeologiebeleid en het bijbehorende beschermingsregime. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.9 van deze plandoelichting.

Stedelijk gebied

Als een locatie is aangewezen als 'Stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Als het plan nieuwe uitbreidingslocaties bevat, zijn de woningbouwaantallen genoemd in bijlage Woningbouwaantallen (behorend bij de verordening) richtinggevend. Dit is echter in voorliggend plangebied niet aan de orde; het betreft een consoliderend plan.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De provincie is bezig met het maken van een nieuwe ruimtelijke structuurvisie. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS 2013-2028) komt het ruimtelijk beleid te staan voor de jaren 2013 - 2028. Het ontwerp van de structuurvisie heeft in de periode april-mei 2012 ter visie gelegen. De verwachting is dat de PRS 2013-2028 in 2013 in werking treedt.

Het nieuwe verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het bestaande beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

Specifiek voor Zeist is onder andere het volgende opgenomen:

"In de gemeente Zeist liggen de bebouwingskernen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Zeist. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2200 woningen in het stedelijk gebied plus een nader te bepalen aantal woningen buiten de rode contour ten noordoosten van Den Dolder. Het woningbouwprogramma binnen de rode contour kan worden gerealiseerd op diverse locaties."

Zoals reeds in paragraaf 3.2.1 is aangegeven ligt het plangebied geheel binnen de rode contour. Verdere verstedelijking binnen deze contour is mogelijk. Gezien het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan is dit echter niet aan de orde.

Gelijktijdig met de in voorbereiding zijnde PRS 2013-2028 is de provincie ook bezig met het opstellen van een nieuwe verordening, Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012 (PRV 2012).

Ook hierin is het plangebied aangewezen als 'stedelijk gebied'.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden.

Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn.

Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater.

In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie.

De gemeente Zeist heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan 2008-2011. In paragraaf 3.4.6 zal hier nader op in worden gegaan.

3.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' (2009)

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

- Veiligheid;
- Voldoende water;

- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Voor de hogere zandgronden (waarop Zeist grotendeels ligt) is de ambitie (op de lange termijn) om infiltratie te herstellen en kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug te benutten. De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Het benutten van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede. Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden gesaneerd of sterk verminderd. Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. In het waterbeheerplan zijn ook de maatregelen voor de Kader Richtlijn Water (KRW) RW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050). Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Zeist. Voor dit gebied geldt “duurzaam stedelijk waterbeheer” als belangrijkste streefbeeld.

3.4 Gemeentelijk Beleid

Structuurplan Zeist/ Structuurvisie Zeist 2020

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de ‘Structuurvisie Zeist 2020’ vastgesteld. Deze structuurvisie bouwt voort op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit perspectief werden vier kernwaarden geformuleerd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van vijf kernen met een eigen identiteit. Deze kernwaarden zijn nu vertaald naar tien hoofdkeuzes. Deze keuzes geven een beeld van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. Hieronder staan de tien belangrijkste keuzes.

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen

5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Deze hoofdkeuzes zijn verwerkt in een structuurvisiekaart, zoals hieronder afgebeeld.



Uitsnede Structuurvisiekaart: Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 nagestreefd worden

(bron: Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, maart 2011)

Specifiek voor het stationsgebied Driebergen-Zeist stelt de gemeente zich ten doel om de beeldkwaliteit en de samenhangende historische identiteit van de Lustwarande te herstellen. Daarmee wil zij de achteruitgang actief tegengaan. Daarnaast stelt zij zich tot doel het recreatief wandel- en fietsgebruik van de warande te bevorderen.

Tot slot komt er een uniek gebied rond station Driebergen Zeist, waar kwaliteit van wonen, werken, natuur en landschap samenkomen. Het station zelf blijft een regionaal openbaar vervoersknooppunt voor zowel trein, bus als tram. De gemeente wil daarbij het openbaar vervoer van en naar Utrecht versterken als onderdeel van het oplossen van de bereikbaarheidsproblematiek. Hierbij moet rekening gehouden worden met verbeteringen van andere vervoerswijzen zoals auto (knelpunten verminderen) en fiets (aanleg fietssnelweg).

Voor dit bestemmingsplan zijn binnen de hoofdkeuzes van de structuurvisie geen specifieke uitgangspunten opgesteld, temeer omdat het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft.

Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP, maart 2001) is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd. Met het vaststellen van deze structuur is primair beoogd een oplossing te bieden voor verkeersproblemen. Hierbij zijn vier aandachtsgebieden centraal gesteld: leefbaarheid en veiligheid, bereikbaarheid, natuur en milieu, identiteit en cultuurhistorie. Bij de opzet van de hoofdverkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen van de 1^e orde (wegen die voornamelijk gericht zijn op de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer), hoofdwegen van de 2^e orde (wegen die zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van (centrale) voorzieningen en woonwijken) en verblijfsgebieden (wegen, lanen en straten waar het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Nabij het plangebied is de Driebergseweg aangewezen als hoofdweg van de 1^e orde. De Breullaan is een hoofdweg van de tweede orde. De overige wegen in en nabij het plangebied zijn niet nader gespecificeerd.

Groenstructuurplan

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

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

Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopend tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen
- S3; Het netwerk van lanen en wegen
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- S4; Parken en plantsoenen
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist

Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).

- T1; Bomen
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- T2; Recreatief medegebruik
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- T3; Natuurwaarden
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en -beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- T4; Tuinen
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- T5; Buurt- en wijkinitiatieven
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.



Relatie met het plangebied

Het bedrijventerrein Kwekerijweg grenst aan de Rijnwijkse Wetering en ligt in de zone van de Stichtse Lustwarande. In het verleden is aandacht besteed aan de afscherming van dit bedrijventerrein richting de Rijnwijkse Wetering. Dit zal ook voor de toekomst een aandachtspunt moeten blijven, zeker bij een herstructurering van de stationsomgeving. Via de groenstructuur langs de Rijnwijkse Wetering wordt ook de ecologische verbinding tussen De Breul en Rijnwijk onderhouden. Vanaf het spoor bezien is de afscherming nauwelijks aanwezig. Hier valt grote winst te behalen voor beleidsuitgangspunt S1 (landschappelijke structuur) en S2 (cultuurhistorische kenmerken benadrukken). Ook voor T3(natuurwaarden versterken) is dat gunstig.

Vanuit het oogpunt van zichtlocatie speelt groen momenteel geen rol. Groene inpassing vanaf de Odijkerweg ontbreekt. In de toekomst zou een inrichting die meer past bij het karakter van de Stichtse Lustwarande een flinke impuls kunnen zijn voor de beeldkwaliteit. Dit in relatie met de herstructurering van het Stationsgebied. Iets dergelijks geldt voor het (nu ontbrekende) aankledingsgroen. Voor punt S1 en S2 valt hier veel te bereiken.

Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

Het gemeentelijk milieubeleidsplan heeft tot doel de prettige, gezonde en duurzame leefomgeving van Zeist te behouden en te verbeteren. Het plan 'steunt' op drie pijlers: wonen, leven en werken. De uitdaging en de kansen voor het milieubeleid 2008 – 2011 komen hoofdzakelijk voort uit de volgende vier ontwikkelingen. Ten eerste staat Zeist voor een netto woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2020 die gerealiseerd moet worden. Dit legt een druk op de milieukwaliteiten, maar biedt ook kansen voor verbeteringen. De tweede uitdaging ligt bij duurzaam bouwen en energie/klimaat. Door de relatief grote woningbouwopgave liggen er grote kansen voor gebruik van duurzame bouwmethoden, en energiezuinige of zelfs klimaatneutrale maatregelen. De derde uitdaging is gelegen in het groene karakter van de gemeente. Milieu en groen kunnen elkaar versterken. Een gezond milieu is een voorwaarde voor het behoud van de ecologische waarden, maar anderzijds kan de groenstructuur ook bijdragen aan milieukwaliteit. Ten slotte leidt de typische Zeister verkeerssituatie tot de vierde uitdaging voor het milieubeleid.

De Zeister milieupgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen. In het plangebied komen de volgende gebiedstypes voor: Centrumgebied Zeist (zie ook bijgaande figuur):

- Woonwijken;
- Centrum;
- Wonen en werken in het groen;
- Bedrijventerrein.

Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan, te

meer omdat in voorliggend bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Welstandsnota

Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. Per deelgebied en per welstandsniveau kunnen de loketcriteria verschillen. De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen, en van specifieke objecten, zoals instellingsterreinen of landgoederen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een (historisch) centrum vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Stationsomgeving', waarvoor zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Voor een volledige beschrijving van de welstandscriteria wordt verwezen naar paragraaf 7.14 van de gemeentelijke Welstandsnota.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 in werking is getreden. Sindsdien zijn gemeenten verplicht bij het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen rekening te houden met het behoud van belangrijke archeologische waarden. Hierop heeft de gemeente Zeist een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In paragraaf 5.8 wordt nader op de bescherming van de archeologische waarden ingegaan.

De gemeentelijke monumenten worden beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke Monumentenverordening. Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor

een monument (de voormalige monumentenvergunning) noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. Binnen het plangebied zijn echter geen monumenten aanwezig.

Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist is vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. In paragraaf 5.7 de 'waterparagraaf' wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor het plangebied zijn vooral de (functionele) gebieden 'bedrijventerrein' en 'stationsgebieden' van belang.

Voor het de 'bedrijventerreinen' en 'stationsgebieden' is het bereikbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten voor dit model zijn:

- verbetering van de bereikbaarheid van de economische, sociale en culturele functies;
- verbetering van de bereikbaarheid en kwaliteit van de gebouwde parkeervoorzieningen (P-verwijzing, doorstroming);
- verbetering van de aantrekkelijkheid en het imago van de gemeente als goed bereikbare gemeente.

Het economisch functioneren en de bereikbaarheid voor bedrijven en instellingen staat bij het bereikbaarheidsmodel 'bedrijventerreinen' centraal. Prioriteit ligt bij de bereikbaarheid voor zakelijke- en recreatieve bezoekers, gevolgd door de werknemers. Algemeen uitgangspunt is dat parkeren door bezoekers en werknemers zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Bij nieuwbouw zal moeten worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. Specifiek voor het bedrijventerrein Kwekerijweg/Odijkerweg wordt aangegeven dat bekeken zal worden of het wenselijk is een parkeerregulering in te voeren. Dit om overloop door P+R-parkeerders bij het station Driebergen-Zeist tegen te gaan.

Voor het stationsgebied Driebergen-Zeist wordt zoals genoemd uitgegaan van het bereikbaarheidsmodel. Nadruk ligt op het optimaliseren van de P+R functie, met als doel het verbeteren van de bereikbaarheid van de economische functies in en buiten Zeist voor de werknemers, bezoekers en bewoners.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota zijn bovendien parkeernormen vastgelegd, gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Deze parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede

functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties. Aangezien in voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt wordt voor de parkeernormering verwezen naar de parkeerbeleidsnota.

Overig

De gemeente Zeist werkt samen met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de Provincie Utrecht, ProRail en de Bestuursregio Utrecht aan plannen voor de herinrichting van het stationsgebied Driebergen-Zeist om de knelpunten in dit gebied op te lossen.

Het stationsgebied wordt een compacte OV-knoop. Het aantal sporen wordt uitgebreid naar vier en de N225 (Driebergseweg - Hoofdstraat) kruist straks het spoor ongelijkvloers via een tunnel. De spoorovergang in de Odijkerweg verdwijnt, zodat de Odijkerweg ter plaatse van het spoor wordt afgesloten. Er komen een nieuw busstation en veel meer parkeerplaatsen voor auto's en fietsen.

Om de aanpassingen planologisch mogelijk te maken bereiden de twee gemeenten, ieder voor hun eigen grondgebied, een nieuw bestemmingsplan voor. Voor het Zeister grondgebied betreft dit het (ontwerp)bestemmingsplan 'Stationsgebied Driebergen-Zeist' dat recent in procedure is gebracht. Zoals in hoofdstuk 1 van deze plandoelichting al kort is aangegeven maakt voorliggend bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.' geen deel uit van deze herinrichting, maar grenst daar wel aan.

Naast deze infrastructurele plannen wordt door de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug, samen met ondernemers, bewoners en andere betrokkenen, gewerkt aan een gebiedsvisie. In deze visie worden de "spelregels" beschreven om de ambitie van een duurzaam knooppunt te realiseren, dat een fraaie toegangspoort moet gaan vormen voor zowel de kernen Zeist en Driebergen, als voor het natuurgebied van de Utrechtse Heuvelrug. Deze spelregels zeggen bijvoorbeeld iets over waar welke functies zijn gewenst in het gebied

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.' is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De bestaande (planologische) situatie staat centraal en deze wordt opnieuw vastgelegd, c.q. geactualiseerd.

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

4.2 Functies en bestemmingen op hoofdlijnen

Bedrijvigheid

De aanwezige bedrijvigheid aan de Kwekerijweg en Odijkerweg is één van de belangrijkste functies in het plangebied.

Het beleid van de gemeente Zeist is erop gericht om (solitaire) bedrijven die voornamelijk in een woonomgeving liggen te bestemmen middels de bestemming 'Bedrijf' en bedrijvigheid op een bedrijventerrein te bestemmen middels de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bedrijvigheid aan de Kwekerijweg en Odijkerweg behoort tot de laatste categorie.

Voor de bestemming 'Bedrijventerrein' geldt het uitgangspunt dat de reeds bestaande gevestigde bedrijvigheid planologisch wordt vastgelegd. Oftewel, de bestaande functies kunnen blijvend worden uitgeoefend in het nieuwe bestemmingsplan. De bestaande (vigerende) rechten van de bedrijven en overige functies worden gerespecteerd.

Dit betekent onder andere dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' diverse bedrijfstypen mogelijk zijn. Conform het geldende bestemmingsplan is maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 toegestaan. In het geldende bestemmingsplan was bedrijvigheid in categorie 3 toegestaan, omschreven als: inrichtingen welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken. In de Staat van Inrichtingen waren geen aan te houden afstanden opgenomen. Deze bedrijvigheid wordt wederom mogelijk gemaakt en is rechtstreeks in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Hierdoor ontstaat de nodige flexibiliteit, omdat bij een eventuele vrijkomende bedrijfskavel een ander type bedrijf van dezelfde categorie is toegestaan, zonder dat een bestemmingsplanwijziging nodig is. Voor een overzicht van bedrijven die onder deze categorie vallen, wordt verwezen naar de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij de regels is toegevoegd.

Zelfstandige kantoren zijn binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' niet mogelijk. De bestaande zelfstandige kantoren aan de Kwekerijweg zijn specifiek aangeduid.

Het bouwperceel mag volledig worden bebouwd (bestaande situatie), tenzij op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Eén

perceel is thans voor slechts de helft bebouwd. Daar is nu een bebouwingspercentage van maximaal 50% per bouwperceel toegestaan. Daarbij geldt dat de gebouwen op een afstand van ten minste 5 meter tot de perceelsgrenzen van de bij de betreffende bedrijfsvestiging behorende gronden gebouwd moeten worden. Via een afwijkingmogelijkheid door het bevoegd gezag is een kleinere afstand toegestaan. Deze regeling is afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In het geldende bestemmingsplan mocht het bedrijventerrein tot maximaal 50% worden bebouwd en was een regeling opgenomen om te voorkomen dat één aanvrager het gehele percentage invulde en de andere eigenaren geen bouw mogelijkheden meer hadden. Dat is nu voorkomen door te bepalen dat het bebouwingspercentage per bouwperceel geldt en niet per bestemmingsvlak.

Wonen

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bestaande woningen worden vastgelegd. Hiervoor wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. In dit kader wordt opgemerkt dat de woningen ten zuiden van het spoor ook in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming hebben. De woningen ten noorden van het spoor (Odiijkerweg 6 t/m 44 en 48 t/m 52) hebben in het geldende bestemmingsplan echter een bedrijfsbestemming. Aangezien er in het verleden diverse vrijstellingen verleend zijn en in de huidige situatie uitsluitend gewoond wordt, is hiervoor ook de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Om de bestaande situatie te behouden zijn bouwvlakken aangewezen. De bouwvlakken zijn afgestemd op de bestaande situatie. Daarmee wordt enigszins afgeweken van het geldende bestemmingsplan aangezien daarin bouwstroken werden aangegeven. Reden is dat in het verleden voor diverse woningen vrijstellingen zijn verleend die nu 'op maat' in het bestemmingsplan kunnen worden verwerkt. Ook kan op deze manier per perceel in de toekomst makkelijker een ontwikkeling mogelijk worden gemaakt (organische gebiedsontwikkeling) zonder dat dit noemenswaardige negatieve gevolgen heeft voor de andere aangrenzende percelen.

Daarbij wordt opgemerkt dat de bouwstroken in het geldende bestemmingsplan ook niet volledig bebouwd mochten worden, aangezien er diverse voorwaarden in de voorschriften zijn opgenomen. Zo zijn er bijvoorbeeld regels opgesteld waarin wordt bepaald dat er voldoende ruimte tussen de woningen moet blijven.

Woningen (hoofdgebouwen) mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is alleen bebouwing toegestaan in de vorm van erfbebouwing (bijgebouwen en overkappingen en andere bouwwerken).

Uitgangspunt is om de bestaande bouwwijze (vrijstaand, twee-aaneen, of aaneengebouwd) vast te houden. Hiermee wordt mede het behoud van het karakter van het gebied gewaarborgd. Daarom wordt de bouwwijze [*vrij*], [*tae*] en [*aeg*] op de verbeelding aangeduid. Daarbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' ook vrijstaande woningen zijn toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogtes (respectievelijk 5 en 9 meter) zijn gebaseerd op het geldende plan en vastgelegd in de planregels. Als er afwijkende hoogtes gelden zijn deze op de verbeelding aangeduid. Deze zijn afgestemd op de bestaande situatie.

Erfbebouwing

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen.

In de gemeente Zeist wordt daartoe de volgende (standaard) bijgebouwenregeling gehanteerd in het stedelijke gebied. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 40 m².

De gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel. Erfbebouwing mag uitsluitend opgericht worden op het zij- en achtererf. Verder zijn er voor bijgebouwen beperkingen ten aanzien van hoogte (goothoogte max. 3 m en bouwhoogte max. 4,5 m), de afstand tot de voorgevelrooilijn (minimaal 3 m) en de bouwvorm (dakhelling niet meer dan 60 graden).

Vermeldenswaardig is dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Echter, bij vergunningsvrij bouwen is de initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Tuinbestemming

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de woningen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, worden de bij de woningen behorende (voor)tuinen als 'Tuin' bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair. De bestemming 'Tuin' is een vertaling van het gebied waar in de geldende plannen geen aan- en bijgebouwen zijn toegestaan.

Beroep- of bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie behoren ook beroep- of bedrijf aan huis te worden gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie primair in stand dient te blijven en dat extra bouwmogelijkheden voor niet-woonfuncties in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan, zolang dit inpandig gebeurt en op een beperkt oppervlak van de woning. Om hinder voor de woonomgeving te voorkomen gelden er voorwaarden voor het medegebruik van de woning voor beroeps of

bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, tot een maximum van 100 m². Verder mag er geen detailhandel plaatsvinden.

Groen

Zoals reeds in hoofdstuk 2 is aangegeven ligt het plangebied in een deel van de gemeente Zeist waarin het groen in ruime zin een belangrijke rol speelt. De overgang van de hoge en droge stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug en het lage en natte Kromme-Rijngebied, de aanwezige landgoederenzone, alsmede de aanwezige sprengen en weteringen zorgen er voor dat een aantal waardevolle landschappelijke en ecologische verbindingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

In het plangebied zelf zijn geen groengebieden en waterlopen aanwezig, met uitzondering van het groengebied ten westen van het bedrijventerrein aan de Kwekerijweg, ten noorden van het spoor. Hiervoor is de bestemming 'Groen' opgenomen.

De gronden direct grenzend aan de Rijnwijkse Wetering hebben een meer bosachtig karakter. Het behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden staat hier centraal. In dit kader is een bestemming 'Groen – Landschapswaarden' opgenomen. Voor deze bestemming is een specifieke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (het voormalige aanlegvergunningstelsel) van toepassing, gericht op het behoud en versterken van het groene en natuurlijke karakter van de gronden.

Verkeer

Het uitgangspunt voor verkeer is dat de bestaande verkeersstructuur gehandhaafd wordt. Derhalve worden gronden die deel uitmaken van de bestaande verkeersstructuur binnen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen de gemeente Zeist wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, (wijk)ontsluitingswegen, woonstraten en/of verblijfsgebieden, aangezien er in de bestemmingsomschrijving nauwelijks significante verschillen zijn aan te geven die relevant zijn.

Openbare parkeervoorzieningen zijn tevens opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Binnen de verkeersbestemming is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige maatregelen. In de bestemming verkeer is dus enige flexibiliteit mogelijk. Onder de bestemming verkeer vallen tevens de bij de weg behorende bermen en groenvoorzieningen.

4.3 Bebouwing

Om de bestaande situatie vast te leggen en daarmee te behouden zijn op de verbeelding bouwvlakken aangewezen waarbinnen (hoofd)gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten. Dit geldt in principe voor alle type bebouwing, zoals woningen, bedrijfsgebouwen en kantoren.

Alleen als dat in de planregels is bepaald, is ook buiten het bouwvlak bebouwing toelaatbaar. In de regel gaat het daarbij om bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen/aan- en uitbouwen) bij woningen.

De bouwvlakken zijn qua omvang en situering daarbij zoveel mogelijk afgestemd op de feitelijke (bestaande) situatie.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal randvoorwaarden en milieuonderwerpen toegelicht. In algemene zin kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend uitgegaan wordt van de bestaande (planologische) situatie.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de bestemmingsplansystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen in de omgeving. Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden.

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

VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering

Voor afstemming tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Staat geeft inzicht in de toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten. In de planregels wordt aangegeven welke milieucategorieën op welke locatie worden toegestaan.

De gemeente Zeist hanteert een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft een nadere inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing (zie onderstaande tabel).

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

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG*

Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De VNG-publicatie is een handreiking, met standaard richtafstanden voor bepaalde type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de omgevingsvergunning voor een bedrijf zijn echter ook specifieke regels opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB). Een bedrijf kan op grond van zijn omgevingsvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten maar ook rechten.

Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

Relatie met het plangebied

De bestaande bedrijvigheid aan de Kwekerijweg en Odijkerweg is bestemd middels de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarbij wordt de milieuruimte van een bedrijf bepaald via de milieuvergunning of het Activiteitenbesluit. In dit kader zijn de voorkomende bedrijfsactiviteiten geïnventariseerd en ingeschaald op basis van de categorieën uit de Zeister 'Staat van

Bedrijfsactiviteiten'. Daarbij is nagegaan of de milieucategorieën van de geïnventariseerde bedrijven overeenkomen met het vigerende bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is in verband met de concentratie van diverse soorten bedrijvigheid, de ligging nabij doorgaande wegen en het stationsgebied maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 toegestaan. De plansystematiek is zodanig opgesteld dat binnen de desbetreffende bestemming ook andersoortige bedrijvigheid is toegestaan dan momenteel aanwezig is, maar dat geen bedrijvigheid met een hogere milieucategorie is toegestaan. Hierdoor is sprake van de nodige flexibiliteit, omdat een vrijkomende bedrijfskavel dan ook kan worden ingenomen door een ander type bedrijf, zonder dat een bestemmingsplanwijziging nodig is.

5.2 Geluid

Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is het wegverkeer- en railverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezonde industrieterreinen.

Geluid wegverkeer

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

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

Als de voorkeurswaarde toch wordt overschreden moeten er volgens de Wgh geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wgh de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen.

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

*Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer
(bron: Omgevingsdienst Utrecht)*

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

Geluid railverkeer

Ook langs spoorwegen liggen geluidzones.

In hoofdstuk VII "Zones langs spoorwegen" van de Wgh en in hoofdstuk 4 van het Besluit Geluidhinder is de zonering van spoorwegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de 'Regeling Zonekaart spoorwegen' is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze zonebreedte varieert van 100 tot maximaal 1300 meter.

In de Wgh is bovendien per bron en situatie bepaald wat de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting is. De normen voor gevoelige bestemmingen (zoals woningen) nabij spoorwegen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het Besluit geluidhinder. Zo is de voorkeursgrenswaarde voor woningen als gevolg van een bestaand spoor bepaald op 55 dB. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is zonder meer toelaatbaar.

Relatie met het plangebied

In en om het plangebied zijn diverse zoneplichtige wegen aanwezig, waarvan met name Dribergseweg, Odijkerweg en de Rijksweg A28 relevant zijn. Bovendien ligt het plangebied in de wettelijke zonebreedte van 400 m van de spoorlijn Utrecht-Arnhem.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan hoeft daarom geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden. Een eventuele overschrijding van de voorkeurswaarden heeft immers geen gevolgen.

Wel is ter voorbereiding op de herontwikkeling van het stationsgebied Driebergen-Zeist in mei 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op grond van deze resultaten wordt geconcludeerd dat geluid geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het stationsgebied Driebergen-Zeist. Met de in het onderzoek voorgestelde maatregelen (het toepassen van raildempers en het oprichten van een akoestisch absorberend scherm) wordt de geluidssituatie niet verslechterd, mits een hogere waarde wordt verkregen voor de 53 saneringswoningen en voor 13 woningen waar de 'wijziging spoor' niet geheel weggenomen wordt. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op het gebied van geluid nog aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd.

5.3 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschr. per jaar
Stofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35

Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof (bron: Omgevingsdienst Utrecht)

De belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en de 24-uurgemiddelde grenswaarde voor fijn stof, omdat deze in Nederland worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden.

Toetsing aan de grenswaarden is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Alleen plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3 , wordt getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de

ministeriële regeling niet in betekenende mate doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijk wegen.

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

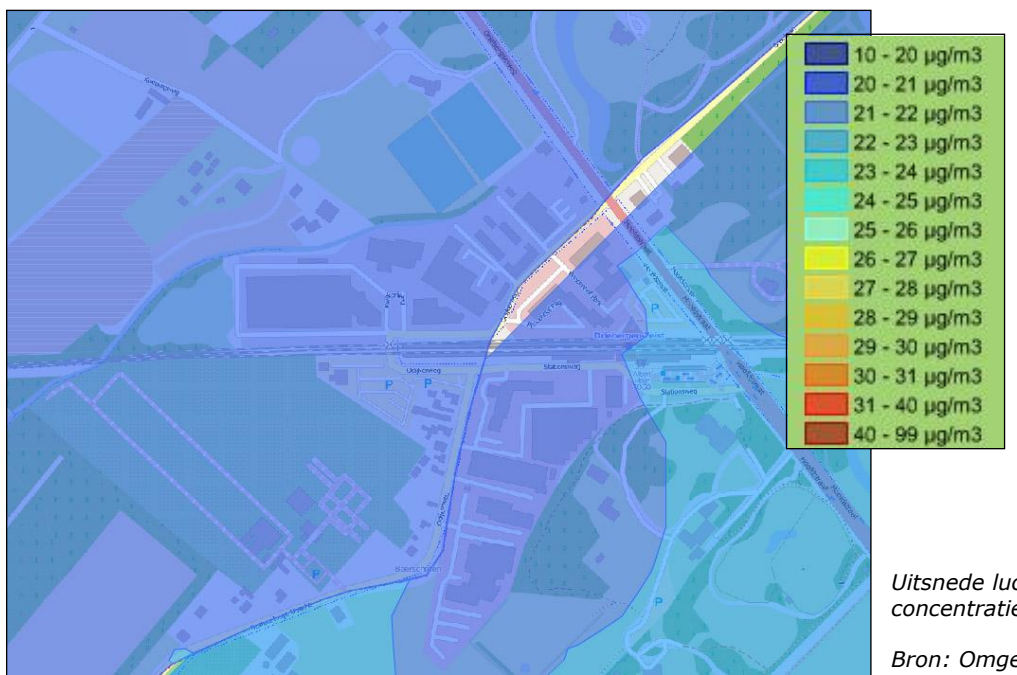
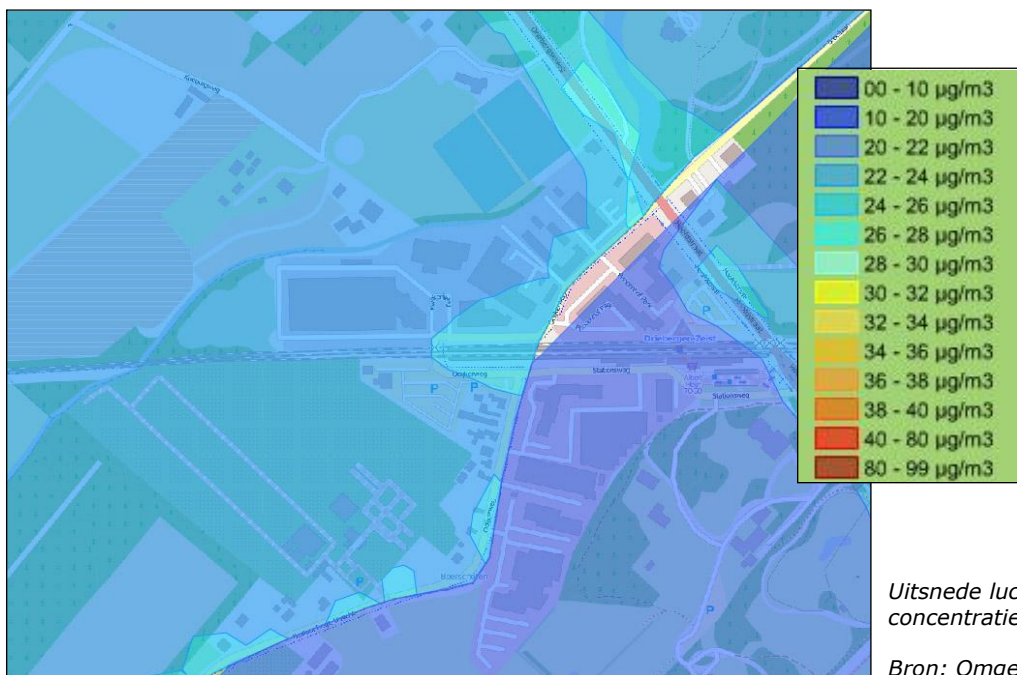
Relatie met het plangebied

Voor Zeist zijn door de Omgevingsdienst Utrecht luchtkwaliteitskaarten opgesteld voor de jaren 2010, 2015 en 2020. Hierin zijn alle grote wegen opgenomen. Voor deze luchtkwaliteitskaarten zijn de verkeerscijfers van het VRU model van het Bestuur Regio Utrecht gehanteerd en zijn de omgevingskenmerken, zoals bebouwing, toegevoegd. In bijgaande figuren is een uitsnede weergegeven voor de concentraties stikstofdioxide in 2010 en de concentraties fijn stof in 2010. Voor de achterliggende jaren zijn de luchtkwaliteitskaarten niet weergegeven, omdat op basis van de huidige inzichten de concentraties stikstofdioxide en fijn stof, ondanks de verkeerstoename, aanmerkelijk lager zijn. De reden hiervan is het bronbeleid van de Europese en nationale overheid en het schoner worden van het wegverkeer.

Uit de waarden voor stikstofdioxide en fijn stof blijkt dat de concentraties van beide stoffen in het plangebied ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarden liggen.

Conclusie

Binnen het plangebied 'Odijkerweg e.o.' liggen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beneden de wettelijke normen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.



Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarden niet worden benaderd. Dit betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Er wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Externe Veiligheid

Normstelling en beleid

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

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien. Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas in 2013 geëffectueerd zijn.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

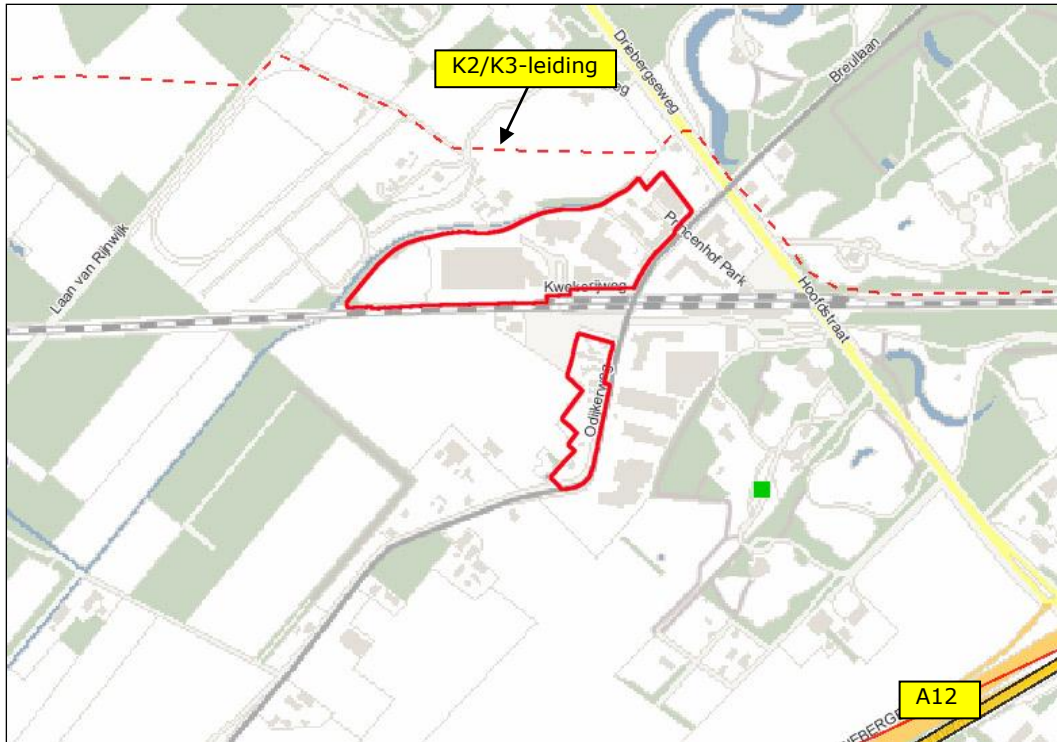
- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart (bron: Provincie Utrecht, bewerkt mRO)

De risico's van de afzonderlijke bronnen worden hieronder nader toegelicht.

Risicobedrijven

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Er zijn geen transportroutes aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden. De rijksweg A12 ligt in dit kader op ca. 600 meter afstand.

Wel is binnen het grondgebied van de gemeente een routeringsbesluit van toepassing waardoor, uitgezonderd een aantal aangewezen lokale wegen, het vervoer van gevaarlijke stoffen aan een ontheffingsplicht is onderworpen. Deze ontheffingsplicht geldt ook voor de wegen in het plangebied, zoals de Odijkerweg en de Driebergseweg/Hoofdstraat (N225). Concreet betekent dit dat door vervoerders van gevaarlijke stoffen een ontheffing aangevraagd dient te worden als zij gebruik willen maken van deze wegen. In de praktijk betekent dit dat het gaat om enkele tankwagens met gevaarlijke gassen per jaar en transport van consumentenvuurwerk in december en januari. Deze beperkte hoeveelheden leveren geen externe veiligheidsrisico's op.

Op basis van de prognoses van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vindt er op het spoortraject geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het spoortraject levert dus geen externe veiligheidsrisico's op.

Buisleidingen

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt langs de Driebergseweg een ondergrondse buisleiding voor zware vloeibare brandstoffen (voorheen categorie K2/K3) van de Defensie Pijpleiding Organisatie. De leiding loopt in westelijke richting onder de sportvelden door naar de Koeburgweg. De kortste afstand van deze leiding tot het plangebied is ca. 30 meter. Beheerder van deze leiding is de Dienst Gebouwen en Terreinen van het Ministerie van Defensie. Aan weerszijden van deze strook geldt een vrijwaringszone van 5 m. Deze vrijwaringszone ligt echter buiten het plangebied.

In het Bevb is bovendien aangegeven dat voor alle druk/diameter-combinaties van zwaardere brandstoffen (waarvan hier sprake is) de PR op een afstand van minder dan 5 meter (aan weerszijden van) de leiding ligt. Binnen deze zone zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Zoals genoemd ligt deze zone buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan neemt ook het GR niet toe. Omdat in het Bevb tevens wordt aangegeven dat bij buisleidingen voor zwaardere brandstoffen het GR relatief beperkt blijft (zo zal bij een dichtheid tot 100 personen per hectare 0,1 maal de oriënterende waarde niet worden gehaald), wordt aangenomen dat een nadere risicoanalyse niet noodzakelijk is.

5.5 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. Voor een conserverend bestemmingsplan, waarvan hier sprake is, geldt dat er geen directe aanleiding is de bodemkwaliteit (vooraf) in beeld te brengen. Uit de informatie van het bodemloket (www.bodemloket.nl), alsook van de Omgevingsdienst Utrecht, blijkt dat binnen het plangebied diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem lokaal verontreinigd is. Ook zijn er diverse verdachte locaties aanwezig.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat wanneer er ontwikkelingen in het plangebied (functiewijzigingen) voordoen, er vooraf een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Daarnaast is bodemonderzoek verplicht voor het afgeven van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen (voormalige bouwvergunning). Een bodemonderzoek dient opnieuw te worden uitgevoerd indien deze 5 jaar of ouder is.

5.6 Water

Algemeen

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

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

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

Een uitgebreide toelichting op het wetgevend kader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Relatie met het plangebied

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

De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past

goed binnen de landelijke uitgangspunten, veelal kort samengevat met de trits "vasthouden-bergen-afvoeren".

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied noch grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Rondom het plangebied ontspringen wel allerlei beken en sprengen. Belangrijkste in dit kader is de Rijnwijksche Wetering, direct grenzend ten noorden van het plangebied. De Rijnwijksche Wetering is aangewezen als een primaire watergang en vervult een belangrijke functie voor de waterhuishouding in de omgeving. Naast dat deze wetering vanuit waterhuishoudkundig oogpunt van belang is, heeft de waterloop ook een ecologische functie. Direct ten westen van het plangebied stroomt de Rijnwijksche Wetering onder het spoor door, richting de Kromme Rijn. De Rijnwijksche Wetering is in beheer van het HDSR.



Uitsnede legger HDSR, ter hoogte van het plangebied

Ditzelfde geldt min of meer voor de watergang ten zuiden van de Odijkerweg. Ook deze is als een primaire watergang aangewezen.

Wateroverlast

Het plangebied ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied en daarmee op het grensvlak van droge (zand) grond en (natte) klei. Naast kans op verdroging in het noorden van het plangebied kan

er wateroverlast als gevolg van kwel in het zuiden van het plangebied optreden.

Op de Bodemkaart van Nederland is het gebied gekarteerd met grondwatertrap VII. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand is hierbij 0,8 tot 1,4 m-mv. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand wordt dieper dan 1,6 m-mv verwacht. De grondwaterstroming is west-zuidwestelijk gericht.

Riolering

In de omgeving van het stationsgebied is grotendeels een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het vuilwaterriool ten noorden van het spoor voert onder vrij verval af onder het spoor door naar het vuilwaterriool van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het vuilwaterriool voert vervolgens af richting het gemaal Hertenkamp.

Het regenwaterriool ten noorden en zuiden van het spoor is onderling niet verbonden. Het regenwaterriool ten zuiden van het spoor heeft een uitstroom op de zaksloot bij Landgoed Reehorst en een uitstroom op de Odijkerwatergang gelegen langs de Odijkerweg. Het regenwaterriool aan de noordzijde heeft een vrije afvoer op de Rijnwijksche wetering. Ook zijn er nog een aantal delen aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

De gemeente Zeist streeft naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan.

Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel, maar is in voorlopend bestemmingsplan moeilijk af te dwingen aangezien uitsluitend de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd.

Watertoetstabel

De belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten worden in onderstaande tabel nogmaals opgesomd.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast
Riolering	Ja	De gemeente Zeist streeft naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied, met een consoliderend karakter. Watervoorziening voor nieuwe functies speelt in het plangebied geen rol.

Volksgesondheid	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Rekening moet worden gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit zand. Zettingen zijn nauwelijks relevant. Daardoor is ondergrond goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. Meer naar het zuidwesten is sprake van een kleiige ondergrond.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In het plangebied is geen oppervlakte aanwezig. Het gebied grenst wel aan de Rijnwijkse Weteringen de Odijkerwatergang. Beiden zijn aangewezen als een primaire watergang.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.
Natte natuur	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Het gebied ligt niet nabij HEN en/of SED wateren.
Inrichting en Beheer	Nee	De Rijnwijkse Wetering is in beheer van het HDSR, maar ligt buiten het plangebied. Rioleringswerken en openbare ruimte zijn in beheer bij de gemeente. Bij dit beheer moet verontreiniging van het grondwater worden voorkomen en de infiltratiemogelijkheden worden geoptimaliseerd. Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan speelt dit momenteel geen rol.

5.7 Ecologie

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- Gebiedsbescherming;
- Soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

1. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
2. Beschermde Natuurmonumenten;
3. Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang in het kader van de gebiedsbescherming. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

1. Vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
2. Verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
3. Verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

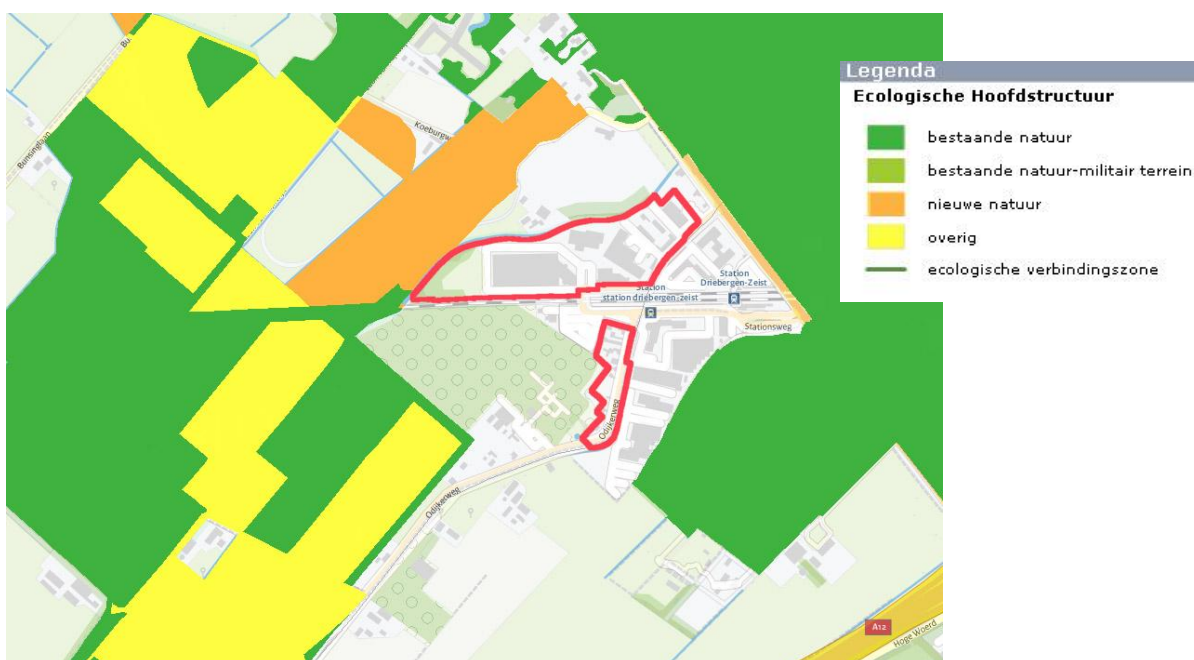
Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Relatie met het plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden. Wel grenst het gebied in het zuidwesten aan de EHS (zie bijgaande figuur).



Ligging EHS in relatie tot het plangebied (bron: Webkaart provincie Utrecht)

Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een actualiseringsplan betreft, waarin de bestaande (planologische) situatie met bijbehorende geldende rechten centraal staat, wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van de EHS aan de orde is.

Zoals genoemd is in dit bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie het uitgangspunt. De bestaande groene gebieden blijven behouden en worden als zodanig bestemd ('Groen' en 'Groen - Landschap'). Er is geen reden om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele flora- en faunasoorten als gevolg van de planopzet beperkt worden.

Individuele ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan worden in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst. Bij eventuele verstoring van soorten moet worden bezien op welke wijze deze kunnen worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd om het project uit te kunnen voeren.

5.8 Archeologie

Beleid en regelgeving

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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:







- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

Relatie met het plangebied

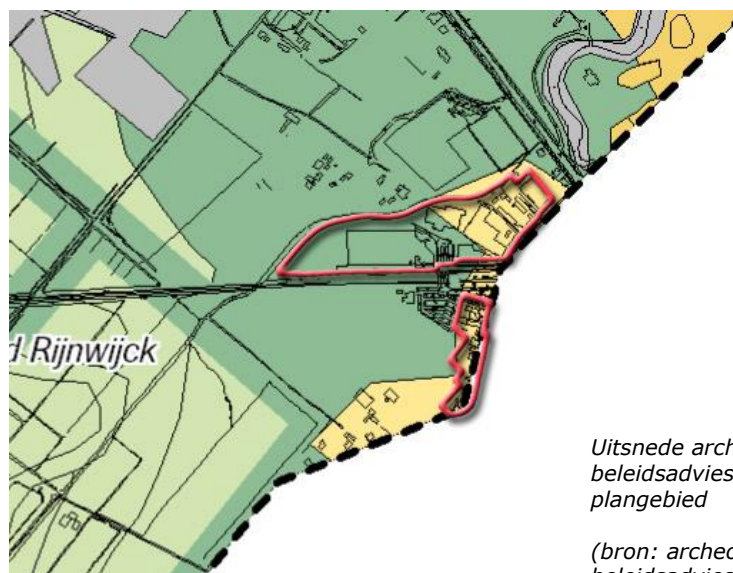
Zoals reeds in hoofdstuk 3.4 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

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



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied

(bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

Het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. De rest van het plangebied is aangeduid als een gebied met een lage verwachtingswaarde.

Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' opgenomen voor de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Hiervoor geldt dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m-Mv) plaatsvinden er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij plangebieden groter dan 100 m².

Opgemerkt wordt dat een normaal beheer en onderhoud uitgezonderd is van vergunningplicht. Ditzelfde geldt voor gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

5.9 Cultuurhistorie

Beleid en regelgeving

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

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Met de recente wetwijziging is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierdoor wordt de bescherming van monumenten en cultuurhistorische waarden niet meer expliciet geregeld via de Monumentenwet 1988, maar geregeld via het proces van de ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat voor bescherming van monumenten een vermelding op een monumentenlijst niet meer volstaat. In plaats daarvan moeten cultuurhistorische waarden geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

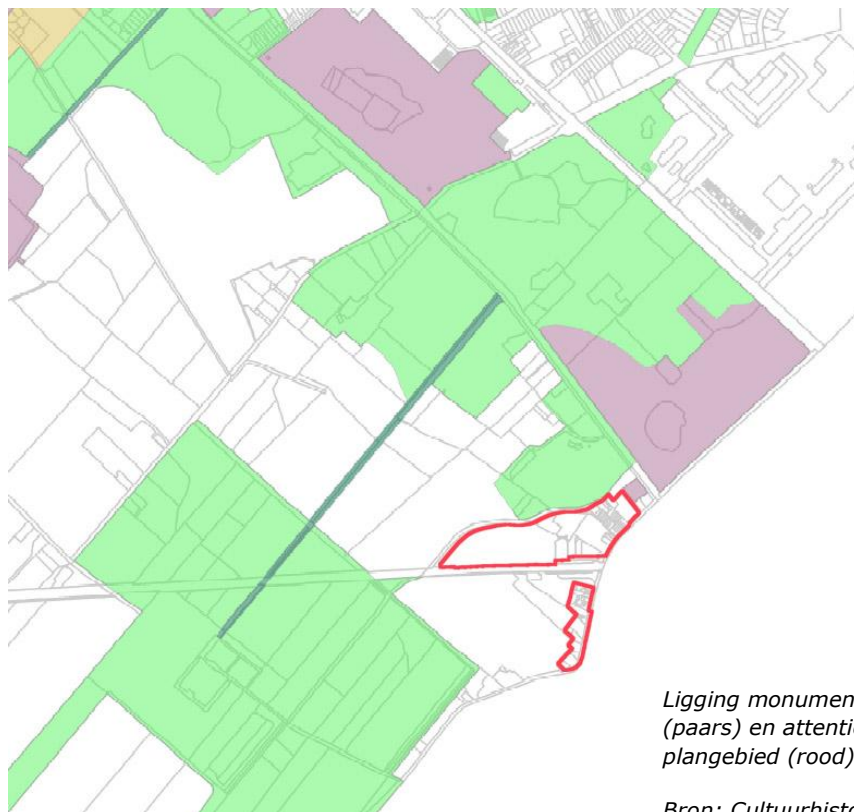
Naast de weergave van rijks- en gemeentelijke monumenten moeten ook de waardevolle elementen openomen worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Het recent gewijzigde gemeentelijk monumentenbeleid is hierop afgestemd in die zin dat het beleid er op is gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de Monumentenverordening te beschermen maar op te nemen in het bestemmingsplan. Leidend hierin is de kaart met 'Cultuurhistorische structuren' (maart 2011), een vertaling van de lijst met beschermde monumentale structuren uit 1987.

Relatie met het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 2.2 is aangegeven ligt het plangebied in een zone waar veel landgoederen/buitenplaatsen als onderdeel van de Stichtse Lustwarande aanwezig zijn. Hoewel het stationsgebied zelf geen deel uitmaakt

van een gemeentelijke monumentale structuur, grenst het wel aan de volgende buitenplaatsen die een belangrijke cultuurhistorische waarde hebben: De Breul, Nieuw Beerschoten, De Reehorst en Bornia. Laatste twee liggen op het grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.



Ligging monumentale structuren; rijksmonument (paars) en attentiegebied (groen) in relatie tot het plangebied (rood)

Bron: Cultuurhistorische structuren (maart 2011)

De buitenplaats De Breul

De buitenplaats De Breul grenst aan de noordzijde aan het stationsgebied, aan de overzijde van de Drieburgseweg, en is aangewezen als rijksmonument. Het park is aangelegd in Engelse landschapsstijl, waarschijnlijk door J.D. Zocher jr. Het landhuis, het park, de brug, het koetshuis (ca. 1900), de ijskelder en de stenen hekpijlers bij de entree zijn elk rijksmonument. Het terrein, waar nu sportvelden zijn gelegen, met daaromheen coulissen bestaande uit bomen en struiken en met de boerderij, hebben de overplaats van De Breul gevormd. Het vormgevingsthema voor deze overplaats was, evenals dat de overplaats van Heerewegen het geval is, gebaseerd op "het geïdealiseerde landleven".

Nieuw Beerschoten

Dit betreft een voormalige buitenplaats, relatief jong (1889) met een kleinschalige parkinrichting. Het hoofdhuis is behouden maar slecht zichtbaar, hetzelfde geldt voor de tuin. Landschappelijk gezien is het een landgoed dat een bescheiden rol speelt, mede door de introverte inrichting. Een deel van de tuin is bebouwd met een serviceflat die nadrukkelijk aanwezig is en waardoor het landgoed versnipperd is geraakt.

De Reehorst

De Reehorst grenst aan de zuidzijde van het stationsgebied. De Reehorst heeft een historische tuin-en parkaanleg uit begin 20^e eeuw. De Villa heeft zichtlijnen naar het tegenover gelegen park Beerschoten-Willinkhof. De villa en de hekpalen bij de villa en de Hoofdstraat zijn gemeentelijk monument. De Reehorst heeft daarnaast een aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten: een koetshuis, een tuinhuisje, twee dienstwoningen, een Oranjerie, een langhuisboerderij en een voormalig stalgebouw. De duiker met het hekwerk en het ijzeren hekwerk aan de Hoofdstraat bij het Ionagebouw, de bakstenen muur tegenover het station en de stenen zonnewijzer bij de Villa zijn eveneens cultuurhistorisch waardevolle objecten.

De buitenplaats Bornia

De buitenplaats Bornia grenst aan de noordoostzijde van het stationsgebied. Centraal ligt het landhuis uit 1870, een gemeentelijk monument. De historische tuin- en parkaanleg is waardevol, en bevat resten van een pinetum. De fietsenstalling en oranjerie met dienstwoningen zijn rijksmonument. Aan de Hoofdstraat liggen een dienstwoning, de woning Princenhof en het Koetshuis, alle gemeentelijke monumenten. Verder op het landgoed ligt nog een aantal arbeiderswoningen, een commandobunker en een 3-perrons spoorlijntje. Overige waardevolle objecten zijn een hekwerk langs de Hoofdstraat met gemetselde hekpijlers en gemetselde hekpijlers aan de Arnhemse Bovenweg.

Monumenten

Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

De dichtstbijzijnde monumentale gebouwen betreffen de woningen aan de Dribergseweg 22, 24 en 26 die als een gemeentelijk monument zijn aangewezen.

Conclusie

In het plan zijn geen regels opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, aangezien de te behouden waardevolle structuren en objecten buiten het plangebied liggen.

5.10 Kabels en Leidingen

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke bescherming verdienen in het bestemmingsplan.

Relatie met het plangebied

In het plangebied is een regulier kabels- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en groenbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en is vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt het 'juridisch bindend' deel van het bestemmingsplan nader toegelicht, te weten de regels en de verbeelding.

6.2 De regels en de verbeelding

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zonodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008)" zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- anti-dubbelregel

- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

Naast de SVBP2008 hanteert de gemeente Zeist haar eigen modelregels voor bestemmingsplannen, als aanvulling op de landelijke standaard. Deze modelregels vormen dan ook mede de basis voor het onderhavige bestemmingsplan.

Digitalisering

De SVBP2008 is een landelijke standaard en vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht, digitaal beschikbaar moeten worden gesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Odiijkerweg e.o.' is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Overigens wordt opgemerkt dat vanaf 1 oktober 2012 de RO standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, gebruikt mogen worden. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd mogen worden. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Er geldt echter nog wel een overgangstermijn; bestemmingsplannen die vóór 1 juli 2013 in procedure zijn gebracht (in ontwerp ter visie zijn gelegd), mogen nog volgens de RO Standaarden 2008 worden vastgesteld.

Wabo

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de terminologie in de regels van het plan aangepast op de Wabo-terminologie. Zo is de term ontheffing vervangen door 'Afwijken' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden'. Ditzelfde geldt voor de term 'bijbehorende bouwwerken' die de aan- en uitbouwen en bijgebouwen vervangt. Ook zijn geen procedureregels voor een ontheffing meer opgenomen omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.3 Opbouw bestemmingsbepalingen

De bestemmingsregels hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsregel wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsregel een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning) bevatten. De indeling van een bestemmingsregel is als volgt:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsregel niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.4 Opbouw (analoge) verbeelding

Uit de SVBP2008 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. De legenda ziet er als volgt uit:

Bestemmingen

- bestemmingen (in alfabetische volgorde)
- dubbelbestemmingen (in alfabetische volgorde)

Aanduidingen

- gebiedsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- functieaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- bouwvlak
- bouwaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- maatvoeringsaanduidingen (in alfabetische volgorde)
- figuren

Verklaringen (in alfabetische volgorde)

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2012), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en gegevens aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.5 Toelichting op de artikelen

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

Artikel 1 Begrippen

De begripsomschrijvingen zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2008, aangevuld met de begrippen uit de modelregels voor bestemmingsplannen die de gemeente Zeist hanteert.

Peil

Het begrip peil is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld zoals die was toen de bouwvergunning werd verleend. Het later ophogen van het terrein heeft niet tot gevolg dat er hoger gebouwd mag worden. De toevoeging "bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen" is opgenomen om de privacy van burens te beschermen.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook de regels voor 'de wijze van meten' zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2008, aangevuld met de modelregels van Zeist.

Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

Artikel 3 Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is gebruikt voor bedrijven die specifiek op een bedrijventerrein zijn gevestigd. Het betreft hier het bedrijventerrein aan de Kwekerijweg / Odijkerweg. Het zijn veelal grootschalige bedrijven die niet in een woon- of gemengde omgeving passen, maar geclusterd zijn op een bedrijventerrein. Overal binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 toegestaan, zoals weergegeven in de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie voor een toelichting op de 'Staat' paragraaf 5.1 van deze plantoelichting).

Deze regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Daar waren bedrijven in categorie 3 toegestaan. Deze werden omschreven als inrichtingen die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken. In de bijbehorende Staat van Inrichtingen waren geen afstanden gekoppeld aan de categorie-indeling (zoals dat nu gebruikelijk is). Zwaardere bedrijvigheid in categorie 3.2 met een bijbehorende afstand van 50 meter in gemengd gebied, zijn hier niet toelaatbaar. Categorie 3.1 is dat wel waarbij het maatwerk wordt geleverd in de milieuvergunning en het activiteitenbesluit.

De bestaande zelfstandige kantoren aan de Kwekerijweg zijn specifiek aangeduid.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. In de huidige situatie zijn nagenoeg alle bouwvlakken volledig bebouwd. Slechts 1 bouwvlak is voor de helft bebouwd. Hier is een maximum bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven van 50%. Deze mogelijkheden zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Om te voorkomen dat een aanvrager het gehele percentage voor zijn eigen perceel invult, is bepaald dat het bebouwingspercentage per bouwperceel geldt en niet voor het gehele bestemmingsvlak. Daarbij geldt dat de gebouwen op een afstand van ten minste 5 meter tot de perceelsgrenzen van de bij de betreffende bedrijfsvestiging behorende gronden gebouwd moeten worden. Via een afwijkingsmogelijkheid door het bevoegd gezag is een kleinere afstand toegestaan. De maximale goot- en/of bouwhoogten zijn eveneens op de verbeelding opgenomen.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het groengebied ten westen van het bedrijventerrein aan de Kwekerijweg, ten noorden van het spoor. Het groen mag niet voor parkeren worden gebruikt. Gebouwen zijn niet toegestaan, uitsluitend bij de bestemming behorende andere bouwwerken.

Artikel 5 Groen - Landschapswaarden

Deze bestemming is gebruikt voor de groenvoorzieningen direct grenzend aan de Rijnwijkse Wetering. Groenvoorzieningen met behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden staat hier centraal. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden, ter bescherming van deze waarden. Qua bebouwing kan vermeld worden dat er uitsluitend bij de bestemming behorende andere bouwwerken zijn toegestaan.

Artikel 6 Tuin

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de woningen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, worden de bij de woningen behorende (voor)tuinen als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming is de oprichting van aan- en bijgebouwen niet toegestaan. Daarmee wordt het huidige karakter van het woongebiedje gerespecteerd en een groen straatbeeld gegarandeerd. Onder voorwaarden zijn erkers en ingangspartijen wel toegestaan. Ook toegestaan zijn andere bouwwerken, zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

Artikel 7 Verkeer

De ontsluitingsweg ten behoeve van de woningen is opgenomen in de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming is overigens ook groen in de vorm van bermen, afschermdende beplanting enz. toegestaan.

Artikel 8 Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de bestaande woningen in het plangebied. Door middel van een nadere aanduiding wordt binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De aanduiding '[vrij]' staat voor vrijstaande woningen, de aanduiding '[tae]' voor twee- aaneen gebouwde woningen of vrijstaande woningen. Dat wil zeggen dat de halfvrijstaande woningen mogen worden vervangen door vrijstaande woningen. Het omgekeerde is, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' niet toegestaan.

De rijenwoningen zijn voorzien van de aanduiding 'aaneengebouwd' [aeg]. Gestapelde woningen (appartementen) zijn niet toegestaan.

Bouwvlakken/ bouwstroken

De woonbebouwing is vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de woning worden gebouwd, waarbij het gehele bouwvlak mag worden bebouwd. Van belang voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen is vooral de diepte van de bouwvlakken. In Zeist wordt in de regel een ruimere diepte van bouwvlakken voorgestaan in verband met wensen voor meer wooncomfort. Derhalve is aan de achterzijde van de woning het bouwvlak vaak enigszins ruimer getekend. In principe krijgt een rijtjeswoning minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande of twee-aaneengebouwde woning. De reden hiervoor is dat een achteraanbouw aan een vrijstaande of twee-aaneengebouwde woning in het algemeen minder van invloed is op het woongenot van de burens, dan wanneer het gaat om een rijtjeswoning.

Bouwhoogte

In de regels is gewerkt met een maximale goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Deze maatvoering is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de (analoge)verbeelding aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Wat betreft de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak is maximaal 40 m² aan bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan plus 2% van het bouwperceel tot een maximum van 100 m². De hoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap, waarbij de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter. Bestaande bijgebouwen en overkappingen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de diverse bouwbepalingen geregeld om te voorkomen dat ze, ten onrechte, onder het overgangsrecht zouden komen te vallen. Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel van 50% bepaald. Om onterechte overgangsrechtelijke situaties te vermijden, is hieraan toegevoegd, dat indien de het bestaande percentage meer bedraagt, dat percentage is toegestaan.

In de voortuin zijn met uitzondering van erkers en ingangspartijen geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje, zie ook onder 'Tuin').

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woning, is in de planregels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak ten minste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Die afstand moet worden aangehouden tot de grens met de bestemming 'Tuin'.

Vergunningvrij bouwen

Vermeldenswaardig is dat conform de Wabo diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht.

Echter, bij vergunningvrij bouwen is een initiatiefnemer wel aan regels verbonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Beroep en bedrijf aan huis

Verder zijn bij de woonfunctie beperkte mogelijkheden opgenomen voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. De regeling is bedoeld voor bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, maar ook voor de pedicure, kapper en schoonheidsspecialist aan huis en voor het kantoor aan huis.

Daartoe is in de begrippen opgenomen dat onder dienstverlening wordt verstaan het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden. (Tand)artsenpraktijken, therapeuten, architecten, makelaars, hypotheekadviseurs, kappers en schoonheidsspecialisten worden daar wel onder begrepen, maar garagebedrijven, timmerwerkplaatsen en aannemers met werkplaatsen worden daar niet onder begrepen. Andere dienstverlenende beroepen zijn ook toelaatbaar als ze naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde beroepen.

De omvang van deze nevenfunctie is voor een beroep aan huis beperkt tot maximaal 100 m². Bovendien mag niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning daarvoor worden aangewend.

In het verleden werd voor de regeling van een beroep aan huis nog wel eens voorgeschreven dat aan huis geen activiteiten waren toegestaan waarvoor een milieuvrgunning nodig is of die gemeld moeten worden volgens de Wet milieubeheer. In de praktijk bleek de Wet milieubeheer echter al snel van toepassing en zouden een kapper of tandarts vanwege de toepassing en opslag van bepaalde stoffen niet toelaatbaar zijn. Om dat te voorkomen is deze voorwaarde niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat doet natuurlijk niets af aan een eventuele melding of vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer.

In dit bestemmingsplan worden de beroepsactiviteiten aan huis gereguleerd door met name de omvang in vierkante meters te beperken en uitsluitend dienstverlenende beroepen toe te staan die passen in een woonomgeving. Bedrijvigheid zoals een timmerwerkplaats of een aannemer met een werkplaats zijn onder de noemer van een beroep aan huis niet toelaatbaar.

Verder levert het parkeren door patiënten, klanten en bezoekers nog al eens problemen op bij de uitoefening van een beroep aan huis. Om dat in de hand te houden en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen, is in de planregels bepaald dat het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van verkeer en geen overdadige parkeerdruk oplevert. In de praktijk betekent dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Als dat niet mogelijk is moet aan de hand van de geldende parkeercijfers aantoonbaar zijn, dat op loopafstand van de desbetreffende woning ten minste 3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor de geldende parkeercijfers kan worden gekeken naar de parkeercijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Op basis van deze parkeercijfers zijn voor een gemiddelde huisartsenpraktijk ten minste 3 parkeerplaatsen nodig. Voor de andere dienstverlenende beroepen aan huis is hierbij aangesloten.

Artikel 9 Waarde-Archeologie-1

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met hoge archeologische verwachting.

In dergelijke gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Indien in deze zone bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (0,30m – mv) niet kunnen worden voorkomen, moet er nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is voor archeologisch onderzoek een ondergrens opgenomen van 100m². Ook de provincie heeft in haar advisering over de beleidsadvieskaart deze ondergrens van 100m² voor gebieden met een specifiek archeologisch belang onderschreven. De gemeente Zeist vindt deze ondergrens van 100m² werkbaar en doelmatig en neemt deze vrijstellingsgrens over. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-1".

Artikel 10 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term "dubbelregelbepaling", beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

Ook is een regel opgenomen voor onderkeldering van gebouwen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 12, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1 van de Wabo is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. Omdat in het plangebied dergelijke inrichtingen niet gewenst worden geacht, worden deze dan ook expliciet voor alle bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- het mogelijk maken van nutsbebouwing van beperkte omvang;
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Middels een algemene wijzigingsregel kan de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Artikel 15 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of voor werkzaamheden.

In deze bestemming is volgens de standaardsystematiek van de gemeente Zeist een overzicht opgenomen van alle werken en werkzaamheden waar een omgevingsvergunning voor nodig (de vroegere aanlegvergunningen). Er wordt een relatie gelegd met artikel 5 (Groen-Landschapswaarden) en artikel 9 (Waarde-Archeologie-1).

Artikel 16 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van

het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 17 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Uitgangspunt is het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende planologische regimes. Voorts komen de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden.

De kosten voor de overige gebruikelijke (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ook reeds in het vigerende plan aanwezig waren (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde aanvragen kunnen via de leges worden verhaald.

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

8 OVERLEG EN INSpraak

8.1 Inspraak

Gezien de aard van het bestemmingsplan, het uitsluitend overzetten van de planologische regelingen/bestemmingen van bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen naar een actueel en digitaal bestemmingsplan, in combinatie met de omvang van het plan en de gemeentelijke inspraakverordening heeft geen officiële inspraakronde op het bestemmingsplan plaatsgevonden.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de provincie Utrecht en de buurgemeente Utrechtse Heuvelrug hebben gereageerd. Vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgesteld, zijn er door de verschillende overlegpartners geen op- en/of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan gemaakt.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 17 januari tot en met woensdag 27 februari 2013 (zes weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.

In deze periode zijn totaal 3 zienswijzen ingekomen. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarom ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat en voorzien van een *cursief weergegeven beantwoording* door de gemeente.

In de bijlage (nr.1) behorend bij deze toelichting zijn de persoonsgegevens van de ingekomen zienswijzen opgenomen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de Naw-gegevens van de ingediende zienswijzen niet aan de digitale versie toegevoegd.

Zienswijze nr. 1

Door het gebied binnen de Rode contouren te bestemmen voor bouwactiviteiten, raakt reclamant bij bebouwing de vrije groene omgeving achter het huis kwijt. Door de toename van het verkeer aan de voorzijde van de woning, is deze omgeving erg belangrijk geworden voor reclamant.

Door de ontsluiting van een mogelijke woonwijk op het terrein van kwekerij Abbing, kan ook de verkeersdruk toenemen op de Odijkerweg. In geval de ontsluiting plaats gaat vinden achter de huidige percelen aan de Odijkerweg, komt reclamant tussen 2 wegen in te zitten.

Door het wijzigen van de bestemmingen van de percelen aan de Odijkerweg kan een situatie ontstaan dat bij herbouw van het pand, het niet mogelijk is om een normale woning neer te zetten vanwege de vorm van het perceel.

Aan de nadelige effecten voor wonen kan ook 'trilling' worden toegevoegd omdat dit een nadelig effect heeft op wonen.

Reclamant heeft geen brief ontvangen met de aankondiging van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan en heeft dit als storend ervaren.

Antwoord gemeente

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de rode contour, zoals dat door de provincie Utrecht is vastgesteld. Uitgangspunt van dit provinciale beleid is dat eventuele verstedelijkingsambities zoveel mogelijk binnen deze rode contouren moeten plaatsvinden.

Dit betekent echter niet dat alle gronden binnen de rode contour zonder meer bebouwd mogen worden. In het bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.' zijn in dit kader binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Kantoor' en 'Wonen' bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen opgericht moeten worden. Deze bouwvlakken zijn daarbij zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie. Buiten het aangewezen bouwvlak mogen op het achter- en zijerf bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) gebouwd worden. Om er voor te zorgen dat niet het hele perceel volgebouwd wordt, is hieraan ook een maximum verbonden (zowel in vierkante meters alsook in bebouwingspercentage).

De door reclamant aangehaalde mogelijke woonwijk op het achterterrein van de aangrenzende kwekerij Abbing, alsmede de ontsluiting hiervan, wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Met dit nieuwe bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.' is immers uitsluitend beoogd om de planologische regelingen/bestemmingen uit het bestaande en verouderde bestemmingsplan over te zetten naar een actueel en digitaal bestemmingsplan, zodat voldaan kan worden aan de actualiseringplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Nieuwe bouwactiviteiten achter het perceel van reclamant zijn in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

De door reclamant aangegeven wijziging van de bestemming Tuin of erf (bij Wonen) is het gevolg van de standaardisering van bestemmingsplannen binnen de gemeente Zeist. Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de woningen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, worden de bij de

woningen behorende (voor)tuinen als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming is de oprichting van aan- en bijgebouwen niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' is de woning en bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en aan- en uitbouwen) toegestaan. Zoals in het eerste deel van de beantwoording al is aangegeven, is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning opgericht moet worden. De bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt. De gemeente is daarbij van mening dat de situering en omvang van het bouwvlak, in relatie tot de tuin en het bijbehorende erf, zodanig is vormgegeven dat ook bij een eventuele afbraak een nieuwe en volwaardige vrijstaande woning herbouwd kan worden.

In hoofdstuk 5 van de plantoelichting worden de bedrijfsactiviteiten getoetst op diverse milieuhygiënische aspecten. Binnen de gemeente Zeist wordt daarbij gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Deze publicatie is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel voor de ruimtelijke inpassing van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. Op basis van deze lijst worden de thema's geur, geluid, stof en gevaar getoetst. Hoewel het thema trilling als gevolg van sommige bedrijven ook effect kan hebben op het woon- en leefklimaat, komt dit aspect veeleer aan de orde bij grootschalige bedrijvigheid, zoals een betonfabriek. Dergelijke bedrijven vallen op basis van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' in een zwaardere bedrijfscategorie (cat. 4 en hoger) die binnen het plangebied sowieso niet mogelijk worden gemaakt.

Daarbij wordt opgemerkt dat de in de lijst opgenomen afstanden op grond van de thema's geur, geluid, stof en gevaar er voor zorgen dat voldoende afstand tussen bedrijvigheid en wonen wordt aangehouden. Daarmee wordt er redelijkerwijs vanuit gegaan dat dit ook voor het aspect trilling geldt. Mocht het aspect trilling wel een effect hebben dan zal dit in het kader van de te verlenen milieuvergunning specifiek aan de orde worden gesteld.

Tot slot merkt de gemeente op dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan alle bewoners in het gebied per brief op de hoogte zijn gebracht van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.'. Ook aan reclamant is een dergelijke brief verzonden. Dit blijkt onder meer uit de informatie die bij het gemeentelijke Klantcontactcentrum is opgevraagd. De gemeente kan niet anders concluderen dan dat er bij de postbezorging iets mis is gegaan. Desalniettemin betreurt de gemeente het feit dat reclamant de brief niet heeft ontvangen.

Bovendien merkt de gemeente op dat het ontwerpbestemmingsplan ook officieel bekend is gemaakt in de weekkrant van de gemeente Zeist, op de gemeentelijke website, alsook in de Staatscourant en op website ruimtelijkeplannen.nl. Omdat reclamant ook via deze wegen kennis heeft kunnen nemen van de ter visielegging van het bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.', is er geen aanleiding te veronderstellen dat reclamant in zijn belangen zou zijn geschaad.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 2

Reclamant verzoekt om een gedeelte van de huidige grond op perceel F937 – Odijkerweg 122 – om te zetten van 'Tuin' naar 'Wonen' en hierin een bouwvlak voor een nieuw woonhuis op te nemen.

Reclamant verwijst ter verduidelijking en voor de motivatie naar de bijlagen behorend bij deze zienswijze.

In de bijlage wordt gesproken over meerdere opties. Reclamant verzoekt de opties te beoordelen in volgorde van oplopende nummering.

Reclamant wenst tevens gebruik te maken van de mogelijkheid om een gesprek aan te vragen om de zienswijze toe te lichten.

Antwoord gemeente

De gemeente heeft kennisgenomen van het beoogde initiatief van reclamant om tussen het perceel Odijkerweg 122 en 126 een extra woning, danwel twee twee-aaneengebouwde woningen op te richten. Reclamant heeft op 4 maart 2013 een toelichting gegeven op dit initiatief.

Hoewel er vanuit stedenbouwkundig opzicht geen bezwaar bestaat om een extra bouwvlak op te nemen tussen de percelen Odijkerweg 122-126 (er is immers voldoende ruimte tussen de bestaande woningen en het is passend binnen de ritmiek van de bestaande bebouwing) zijn het vooral milieutechnische redenen die er voor zorgen dat niet zonder meer medewerking verleend kan worden aan het beoogde initiatief. Reden is dat vanwege de geluidssituatie ter plaatse een zogenaamde hogere grenswaardenprocedure gevolgd moet worden. Dit blijkt onder meer uit informatie die afkomstig is van de Omgevingsdienst Utrecht. Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van deze hogere grenswaarde dient daarbij gelijktijdig ter visie te worden gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het ontwerpbestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.' reeds ter visie heeft gelegen, is het niet meer mogelijk om het ontwerpbesluit hogere grenswaarde gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Gelet hierop is het niet meer mogelijk een bouwvlak c.q. bouwrechten toe te kennen door een ambtelijke wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Odijkerweg e.o.".

Bovendien is het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard. Dit houdt in dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. De raad heeft namelijk besloten dat bestemmingsplannen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening vóór 1 juli 2013 opnieuw moeten worden vastgesteld, zoveel mogelijk één op één worden overgezet. Nieuwe ontwikkelingen worden uitsluitend in het bestemmingsplan meegenomen als daaraan een onherroepelijke bouwvergunning, c.q. omgevingsvergunning voor bouwen, ten grondslag ligt. Voor het onderhavige initiatief is dit niet het geval.

Desalniettemin wil de gemeente in beginsel medewerking verlenen aan het initiatief, maar de planologisch-juridische vertaling zal middels een 'eigen planprocedure' tot stand moeten worden gebracht.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 3

De hierna genoemde percelen vallen onder zienswijze nr. 3:

- Onroerend goed aan de Odijkerweg 2 te Zeist; eigendom van eigenaar 1.
- Onroerend goed aan de Odijkerweg 54, 56, 58 en 60 te Zeist; eigendom van eigenaar 2.

Zienswijze

Inleiding

1. Reclamant is een officiële dealer van nieuwe en gebruikte personen- en lichte bedrijfsauto's. Tevens heeft reclamant een reparatie- en magazijnservice, verzorgt leasing van auto's en voorziet in financiële- en verzekeringsproducten voor de autobranche.
2. Reclamant kan zich niet verenigen met een aantal onderdelen van het bestemmingsplan. Deze onderdelen hebben betrekking op:
 - de bestemming van de percelen aan de Odijkerweg;
 - het max. bouwpercentage;
 - de max. bouwhoogte;
 - uiterste bebouwingsgrens t.o.v. de perceelgrens.

Bestemming

3. Reclamant is van mening dat voor haar percelen aan de Odijkerweg bedrijvigheid behorende tot cat. 3.2 dient te worden toegestaan.
4. Op de percelen aan de Odijkerweg was sinds de jaren '80 een autoschadebedrijf gevestigd. Volgens de Staat van Inrichtingen wordt een autowerkerij aangemerkt als bestemming behorend tot cat. 3.2. Reclamant heeft er belang bij dat de aanwezigheid van een autowerkerij op de percelen tot de mogelijkheid blijft behoren.

Antwoord gemeente:

Aan dit deel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn ter plaatse bedrijven toegestaan in de categorieën 1 t/m 3 van de 'Staat van Inrichtingen'. In de Staat van Inrichtingen bij het geldende bestemmingsplan zijn hersteinrichtingen voor automobielen aangemerkt als categorie 4. Alleen een dergelijke hersteinrichting zonder plaatwerkerij is in de Staat van Inrichtingen aangemerkt als categorie 3. Dat betekent dat een hersteinrichting met plaatwerkerij onder het geldende bestemmingsplan ook al niet was toegestaan. Deze regeling is overgezet naar het nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

In deze afweging is bovendien betrokken dat het bedrijf op 25 maart 2008 nadere informatie in het kader van een melding Activiteitenbesluit heeft ingezonden, waarbij is aangegeven dat de verandering ten opzichte van de oude situatie betrekking heeft op onder andere het beëindigen van de

plaatwerkerij. Gelet op de nabijheid van woningen van derden is een nieuwe plaatwerkerij hier niet wenselijk.

Volgens het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn ter plaatse alleen bedrijven toegestaan in de categorieën 1 t/m 3.1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. In de Staat van bedrijfsactiviteiten bij het nieuwe bestemmingsplan is een autoplaatwerkerij aangemerkt als bedrijfscategorie 3.2 en dus niet toegestaan. Wel toegestaan is de handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (categorie 2), autobeklederij (categorie 1), autospuitinrichting (categorie 3.1), autowasserijen (categorie 2) en de handel in auto- en motorfietsonderdelen en accessoires (categorie 2). Het nieuwe bestemmingsplan brengt derhalve geen beperkingen met zich mee. Gelet op de nabijheid van een aantal woningen in de omgeving is een hogere milieucategorie ook niet wenselijk.

5. Binnen de categorie 'Bedrijventerrein' zijn geen zelfstandige kantoren mogelijk. Hiermee kan reclamant zich niet verenigen.
6. In het plan zijn de bestaande zelfstandige kantoren aan de Kwekerijweg specifiek aangeduid. Vestiging van zelfstandige kantoren zou ook tot de mogelijkheid moeten behoren aan de Odijkerweg. Beide wegen liggen immers in elkaars verlengde en behoren tot hetzelfde plangebied.
7. Reclamant is van mening dat het wenselijk is om de percelen van zijn bedrijven open te stellen voor de mogelijkheid van zelfstandige kantoren. Het is niet uit te sluiten dat door de herindeling van het stationsgebied kantoorpanden verplaatst worden naar de percelen aan de Odijkerweg. Het ontwerpplan staat deze mogelijkheid in de weg.

Antwoord gemeente

Aan dit deel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' hebben deze gronden langs de Odijkerweg en de Kwekerijweg een bestemming voor bedrijven. Op het bedrijventerrein zijn dan ook vooral bedrijven gevestigd. In het verleden is vergunning verleend voor de vestiging van een kantoor aan de Kwekerijweg.

In het nieuwe bestemmingsplan is deze bestaande en vergunde situatie overgenomen. Het is niet wenselijk om op het terrein andere zelfstandige kantoren toe te staan omdat deze een belemmering voor de bestaande bedrijven met zich mee kunnen brengen. Zo zullen er in het vergunningentraject extra eisen aan een autospuiterij worden gesteld als deze naast een kantoorpand wordt gevestigd.

Het bedrijventerrein blijft daarom gereserveerd voor bedrijven. Zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Kantoren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zijn wel toegestaan.

Voor het gehele stationsgebied is op dit moment een visie in voorbereiding. In die visie wordt onder meer onderzocht of kantoren in dit gebied/op de bedrijfskavel van eigenaar 1 tot de mogelijkheden moeten gaan behoren. Mocht het antwoord daarop positief zijn dan zal één en ander in een nieuw bestemmingsplan worden geregeld.

Vooralsnog zijn voor het bedrijventerrein aan de Odijkerweg en de Kwekerijweg echter geen herstructureringsontwikkelingen voorzien. Het onderhavige bestemmingsplan is dan ook een consoliderend bestemmingsplan gericht op de actualisering van het geldende planologische regiem. De herstructurering van het stationsgebied wordt geregeld in het aangrenzende bestemmingsplan 'Stationsgebied Driebergen-Zeist'. Mochten in de toekomst ook delen van het bedrijventerrein aan de Odijkerweg en Kwekerijweg bij de herstructurering worden betrokken, dan zullen die delen alsnog in het bestemmingsplan 'Stationsgebied Driebergen-Zeist' worden opgenomen.

Bebouwing

8. Uitgaande van de plankaart mag aan de achterzijde van het perceel Odijkerweg 2 tot max. 50% van het perceel bebouwd worden met inachtneming van een max. bouwhoogte van 7 meter. Volgens reclamant gelden deze beperkingen niet in het huidige plan. Doorvoeren van de beperkingen is in strijd met het consoliderende karakter van het ontwerpplan.

Antwoord gemeente

Aan dit deel van de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen. In artikel 3.2.2. onder b van de regels van het nieuwe bestemmingsplan is bepaald dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Het op de verbeelding aangegeven maximum bebouwingspercentage van 50% geldt voor het perceel rond nummer 4 en is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Dat geldt dus ook voor een deel van het perceel van eigenaar 1. De scheidingslijn tussen de percelen 4 en 2 geeft aan dat het maximum bebouwingspercentage niet voor perceel 2 geldt. Het bouwvlak voor perceel 2 mag volledig worden bebouwd en is dat in de huidige situatie ook al.

9. Volgens het ontwerpplan is voorgesteld een deel van de voorzijde van het perceel aan de Odijkerweg 2 te gebruiken voor de aanleg van een voet- en fietspad. Hierdoor gaat een deel van de privéparkeerplaatsen van reclamant verloren. Om dit te compenseren stelt de gemeente een parkeerdek voor aan de achterzijde van het perceel. Het bestemmingsplan zal hiervoor ruimte moeten bieden.
10. In geval reclamant toch aangewezen is op de compensatie van parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel, dan nog zijn de bouwbeperkingen onwenselijk. Hierdoor wordt ten onrechte geen rekening gehouden met de mogelijkheid om de vervallen parkeerplaatsen te compenseren op het achtererf van reclamant.
11. Ook in geval de herindeling van het stationsgebied tot gevolg heeft dat aan de percelen aan de Odijkerweg een andere bestemming wordt gegeven, is het doorvoeren van de bouwbeperkingen onwenselijk. Bij de vestiging van kantoorpanden zullen die bouwbeperkingen sowieso moeten worden opgeheven.

Antwoord gemeente

Aan dit deel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Terecht constateren reclamanten dat een eventueel parkeerdek wel als voorkeursvariant is genoemd in het ontwerp-bestemmingsplan 'Stationsgebied Driebergen-Zeist', maar dat er geen planologische mogelijkheden voor deze variant zijn toegekend.

De onderhandelingen over de beoogde herstructurering lopen echter nog, en zullen hun beslag krijgen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stationsgebied Driebergen-Zeist'. Mochten in de toekomst ook delen van het bedrijventerrein aan de Odijkerweg en Kwekerijweg bij de herstructurering worden betrokken (bijvoorbeeld in de vorm van het toestaan van een parkeerdek), dan zullen die delen alsnog in het bestemmingsplan 'Stationsgebied Driebergen-Zeist' worden opgenomen.

In dit bestemmingsplan 'Odijkerweg e.o.' wordt daarop niet vooruit gelopen. Het bestemmingsplan Odijkerweg e.o. is namelijk een consoliderend bestemmingsplan gericht op de actualisering van het geldende planologische regiem. Daarin zijn geen herstructureringsontwikkelingen meegenomen.

Wat betreft de geldende bouwmogelijkheden; het geldende bouwvlak is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en mag grotendeels volledig worden bebouwd, en deels voor maximaal 50%. Daaruit vloeien geen beperkingen voort ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

12. In het huidige ontwerpplan is bepaald dat in geval van bebouwing een beperking van vijf meter ten opzichte van de perceelgrens in acht moet worden genomen. Volgens reclamant geldt ook deze beperking niet conform het huidige bestemmingsplan. Van deze beperking dient te worden afgezien.

Antwoord gemeente

Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Ook in het geldende bestemmingsplan zit een voorschrift om ten minste 5 meter tot de perceelsgrenzen aan te houden (zie artikel 27, lid 6, onder f, sub 2). Met de ingewikkelde regeling in het geldende bestemmingsplan is beoogd afstand te houden tussen bedrijfsgebouwen die niet tot hetzelfde bedrijf behoren(en dus op een ander perceel worden gebouwd). Destijds waren de gronden nog niet geheel uitgegeven. Maar op dit moment zijn de gronden volledig uitgegeven. Om te voorkomen dat de bedrijfsgebouwen op naburige percelen te dicht op elkaar worden gezet, is een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voorgeschreven. Nu de gronden inmiddels volledig zijn uitgegeven is dat geen beperking ten opzichte van het oude plan uit 1982.

Conclusie

13. Gelet op het voorgaande verzoekt reclamant voor haar percelen aan de Kwekerijweg en de Odijkerweg de bestemmingscategorie 3.2 en de mogelijkheid van zelfstandige kantoren toe te staan. Tevens verzoekt reclamant af te zien van voornoemde bouwbeperkingen.

14. Reclamant verzoekt de zienswijze gegrond te verklaren en bij het definitieve bestemmingsplan rekening te houden met de aspecten uit deze zienswijze.

Voor het overige dienen alle rechten te worden voorbehouden. Ten slotte wenst reclamant graag in de gelegenheid te worden gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Antwoord gemeente

Gelet op de beantwoording hiervoor is er geen reden om tegemoet te komen aan de zienswijzen van reclamant. Het plan zal naar aanleiding van deze zienswijzen dan ook niet worden aangepast.

BIJLAGE 1 NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de Naw-gegevens van de ingediende zienswijzen niet aan de digitale versie toegevoegd.