

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED ZUIDWEST 2018

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 06.157
IDnr. : NL.IMRO.0355.BPBuitengebiedZW-VS01
Datum : februari 2019
Versie : v10
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 19 februari 2019

INHOUD van de TOELICHTING

1	INLEIDING	6
1.1	Inleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Opbouw toelichting	8
2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Bodem en geomorfologie	9
2.3	Ruimtelijke structuur	11
2.3.1	<i>Ontstaansgeschiedenis</i>	11
2.3.2	<i>Landschap en natuur</i>	12
2.3.3	<i>Hydrologie</i>	19
2.3.4	<i>Archeologie en Cultuurhistorie</i>	20
2.4	Functionele structuur	22
2.4.1	<i>Agrarische bedrijvigheid</i>	22
2.4.2	<i>Wonen</i>	25
2.4.3	<i>Niet-agrarische bedrijvigheid</i>	26
2.4.4	<i>Recreatie</i>	26
3	BELEIDSKADER	28
3.1	Inleiding	28
3.2	Rijksbeleid	28
3.2.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	28
3.2.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	29
3.2.3	<i>Wet natuurbescherming</i>	29
3.2.4	<i>Kaderrichtlijn water</i>	29
3.2.5	<i>Conclusie</i>	30
3.3	Provinciaal beleid	30
3.3.1	<i>Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028</i>	30
3.3.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016</i>	34
3.3.3	<i>Verordening Natuur en Landschap</i>	35
3.3.4	<i>Bodem-, Water en Milieuplan 2016-2021</i>	36
3.3.5	<i>De Utrechtse Buitenplaats biotoop</i>	36
3.3.6	<i>Utrecht Science Park (USP)</i>	37
3.3.7	<i>Conclusie provinciaal beleid</i>	38
3.4	Regionaal beleid	38
3.4.1	<i>Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied (LOP)</i>	38
3.4.2	<i>Waterbeleid HDSR</i>	40
3.5	Gemeentelijk beleid	41
3.5.1	<i>Structuurvisie Zeist 2020</i>	41
3.5.2	<i>Groenstructuurplan</i>	43
3.5.3	<i>Brede Milieuvisie</i>	44
3.5.4	<i>Gemeentelijk monumentenbeleid</i>	44
3.5.5	<i>Gemeentelijk archeologiebeleid</i>	44
3.5.6	<i>Waterplan Zeist</i>	45
3.5.7	<i>Conclusie gemeentelijk beleid</i>	45
4	VISIE, UITGANGSPUNTEN EN BESTEMMINGEN	46

4.1	Inleiding.....	46
4.2	Gebiedsbestemmingen.....	46
4.2.1	<i>Agrarisch – Landschap</i>	47
4.2.2	<i>Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap</i>	47
4.2.3	<i>Natuur</i>	49
4.2.4	<i>Bos</i>	49
4.2.5	<i>Water</i>	50
4.2.6	<i>Buitenplaatsen en Landgoederen</i>	52
4.3	Landschap en cultuurhistorie	52
4.4	Ecologie en ecologische verbindingzones.....	56
4.5	Agrarische bedrijven en voorzieningen.....	56
4.6	Niet-agrarische bedrijven	65
4.7	Recreatie.....	65
4.8	Wonen	65
4.9	Duurzaamheid	66
4.10	Nieuwe ontwikkelingen.....	67
4.10.1	<i>Gebiedsproces Tolakkerlaan e.o.</i>	67
4.10.2	<i>Gebiedsproces Bunsinglaan e.o.</i>	74
4.10.3	<i>Overige ontwikkelingen</i>	75
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	79
5.1	Inleiding.....	79
5.2	Niet-agrarische bedrijven	79
5.3	Agrarische bedrijven.....	81
5.4	Geluid	84
5.5	Luchtkwaliteit	87
5.6	Externe Veiligheid	89
5.7	Bodem	93
5.8	Water	95
5.9	Ecologie	98
5.10	Archeologie.....	101
5.11	Cultuurhistorie	103
5.12	Kabels en Leidingen.....	106
5.13	Plan-m.e.r	107
6	JURIDISCHE ASPECTEN	111
6.1	Inleiding.....	111
6.1.1	<i>Algemeen</i>	111
6.1.2	<i>Digitaliseringsvereisten</i>	111
6.2	Opbouw regels en verbeelding	112
6.2.1	<i>Regels</i>	112
6.2.2	<i>Analoge verbeelding (plankaart)</i>	112
6.3	Bestemmingen en dubbelbestemmingen	112
6.3.1	<i>Bestemmingen</i>	112
6.3.2	<i>Dubbelbestemmingen</i>	113
6.4	Artikelgewijze toelichting.....	114
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	127

8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	128
8.1	Inspraak	128
8.2	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro.....	128
8.3	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	129
	Bijlage(n) bij toelichting.....	130
Bijlage 1	Nota van uitgangspunten	131
Bijlage 2	Nota van Inspraak	132
Bijlage 3	Ruimtelijke onderbouwing Bisschopsweg 7 te Zeist	133
Bijlage 4	Ruimtelijke onderbouwing Tolakkerlaan 7 te Zeist.....	134
Bijlage 5	Ruimtelijke onderbouwing Tolakkerlaan 3 te Zeist.....	135
Bijlage 6	Ruimtelijke onderbouwing Rijnsoever 1a te Zeist	136
Bijlage 7	Plan-MER	137
Bijlage 8	Reactienota Toetsingsadvies Commissie m.e.r.	138
Bijlage 9	Nota van Zienswijzen	139

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

De gemeente Zeist is voornemens om voor het zuidwestelijk buitengebied van Zeist een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het vigerend bestemmingsplan voor dit plangebied is in 2005 vastgesteld en behoeft actualisatie.

Nota van uitgangspunten

Ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' is een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die de basis vormt voor dit bestemmingsplan. De nota is in een interactief planproces met verschillende belangengroepen, gebruikers en bewoners van het buitengebied tot stand gekomen.

Gebiedsprocessen

Gedurende het proces van de Nota van Uitgangspunten is gebleken dat voor twee deelgebieden sprake was van tegenstrijdige belangen, maar waar de gemeente wel mogelijkheden zag voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om in het najaar 2015 voor deze twee deelgebieden te starten met een zogenaamd 'gebiedsproces'. Met diverse belanghebbenden is getracht voor deze twee deelgebieden te komen tot een gedragen (consensus) inrichtingsplan voor het betreffende deelgebied. Het betrof het westelijk gelegen gebied Tolakkerlaan e.o. en het gebied Bunsinglaan e.o., meer centraal gelegen in het buitengebied.

Voor beide gebieden is het echter niet gelukt om tot volledige overeenstemming te komen met de verschillende belanghebbenden.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de resultaten van beide gebiedsprocessen.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 16 maart tot en met 26 april 2017 voor de inspraak ter visie gelegen.

De reacties zijn verwerkt in de 'Nota van inspraak', die als bijlage 2 is opgenomen bij deze toelichting.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 mei tot en met 13 juni 2018 ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen.

De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Nota van zienswijzen', die als bijlage 9 is opgenomen bij deze toelichting.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de gronden ten zuiden van de kern Zeist, ingesloten door de A12 en de stationsomgeving, de Utrechtse Heuvelrug en de bebouwing van Zeist en Bunnik. Door het gebied loopt de spoorlijn Utrecht – Arnhem.

Het plangebied omvat het agrarische buitengebied waarbinnen landgoedbossen en vele kleinere landschapselementen zijn gelegen, alsmede de strook tussen de Arnhemse Bovenweg en de Driebergseweg met daarin de kenmerkende buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande.



De grens wordt grotendeels bepaald door de gemeentegrens met de Bilt en Utrecht aan de westzijde, met Bunnik aan de zuidzijde en de Utrechtse Heuvelrug aan de oostkant. De noordgrens wordt gevormd door de Arnhemse Bovenweg en het stedelijk gebied van de kern Zeist.

Het stationsgebied is buiten dit bestemmingsplan gelaten. Voor het stationsgebied is recentelijk (2015) een nieuw bestemmingsplan van toepassing. In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Aan de noordzijde is het gebied van Warande Heerewegen eveneens buiten dit bestemmingsplan gelaten. Voor dit gebied is recent een nieuw bestemmingsplan door de raad vastgesteld.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de beheersverordening "Buitengebied zuid-west", vastgesteld 7 juli 2015. Voornoemde beheersverordening verving het indertijd geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid West', vastgesteld d.d. 21 september 2005, goedgekeurd GS d.d. 9 mei 2006 (2006reg001124i) en onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State ABRS 28 november 2007 (200604984/1). Daarnaast verving de beheersverordening het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid-West, 1^e Partiële Herziening', vastgesteld 3 november 2009.

Naast de beheersverordening vervangt het voorliggende bestemmingsplan de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Uitbreiding K.S.G. De Breul (vastgesteld 14 februari 2012);
- Bestemmingsplan Tiendweg (vastgesteld 6 oktober 2015);
- Bestemmingsplan Lage Grond 1a (vastgesteld 31 mei 2016 en geheel onherroepelijk).

1.4 Opbouw toelichting

In dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de toelichting van de Nota van Uitgangspunten. Deze is als bijlage toegevoegd bij de toelichting.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven.

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

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

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

Hoofdstuk 6 omvat een (technische) beschrijving van de planregels en verbeelding.

De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 7 opgenomen.

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

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

De beschrijving van de bestaande situatie is gebaseerd op bestaande publicaties, waaronder het LOP Kromme Rijngebied, de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West, publicaties van de provincie Utrecht en beleidsplannen van de gemeente Zeist.

Er is onderscheid gemaakt in een beschrijving van de ruimtelijke en de functionele structuur. Gekozen is voor een compacte beschrijving, waarin alleen de relevante aspecten voor het bestemmingsplan Buitengebied aan de orde komen.

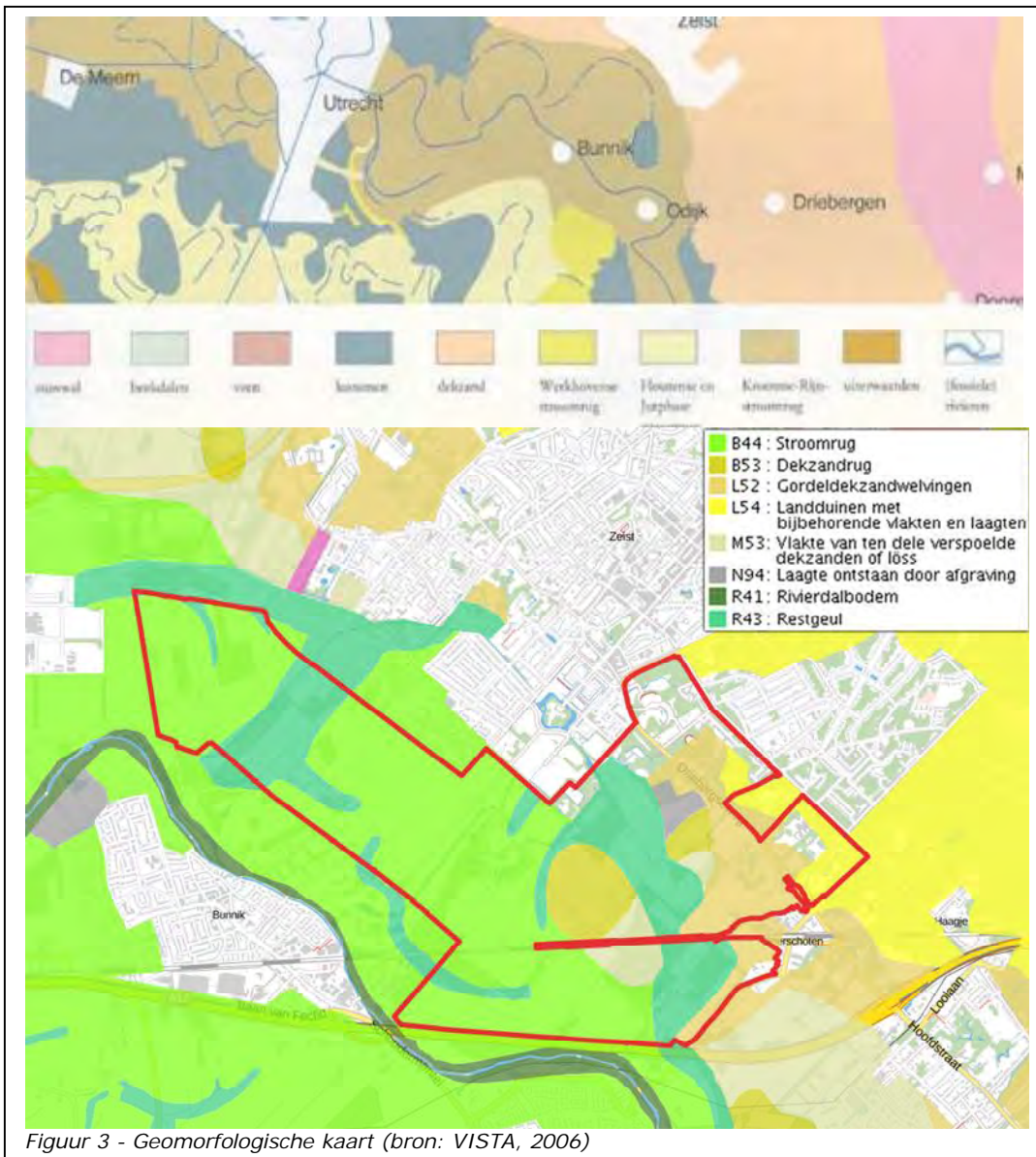
2.2 Bodem en geomorfologie

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

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



Figuur 2 - Aardkundige opbouw plangebied, mRO 2015



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

Rivierkleigebieden

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



Figuur 4 - Rivierklei in het plangebied, onderverdeeld in lage komen en hoger gelegen stroomruggen met oude rivierarmen (bron: landschapontwikkelingsplan Kromme Rijn gebied, Brons + Partners 2009, bewerking mRO 2015)

2.3 Ruimtelijke structuur

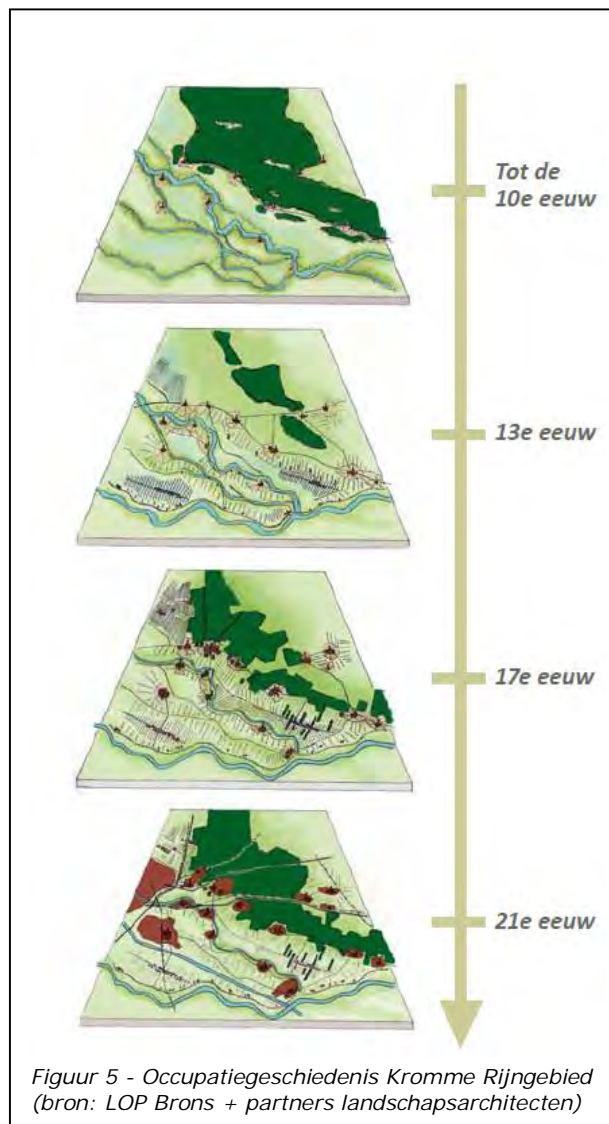
2.3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied bestaat uit twee gebiedsdelen, met een verschillende oorsprong, de Utrechtse Heuvelrug en het stroomgebied van de Kromme Rijn alsmede een overgangsgebied tussen beide.

Utrechtse Heuvelrug

De Utrechts Heuvelrug is het restant van een zogenaamde 'stuwwal'. Deze is ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Toen zijn door zuidwaarts bewegende grote ijsmassa's, ook in andere delen van Nederland, dalen uitgeslepen en is aan de randen zandig materiaal opgestuwd. Eén van de zandruggen die ontstond, is de Utrechtse Heuvelrug. Deze ligt globaal in zuidoostelijk richting, van Muiderberg tot aan Rhenen. Na afloop van deze ijstijd, toen de ijskappen smolten, ontstonden smeltwaterdalen (droge dalen) op de overgang van de stuwwal naar de lagere delen zoals het Kromme Rijngebied.

Door winderosie is bovendien langs de stuwwal een strook van dekzanden 'aangewaaid'. Op deze overgangszone van hoog en droog

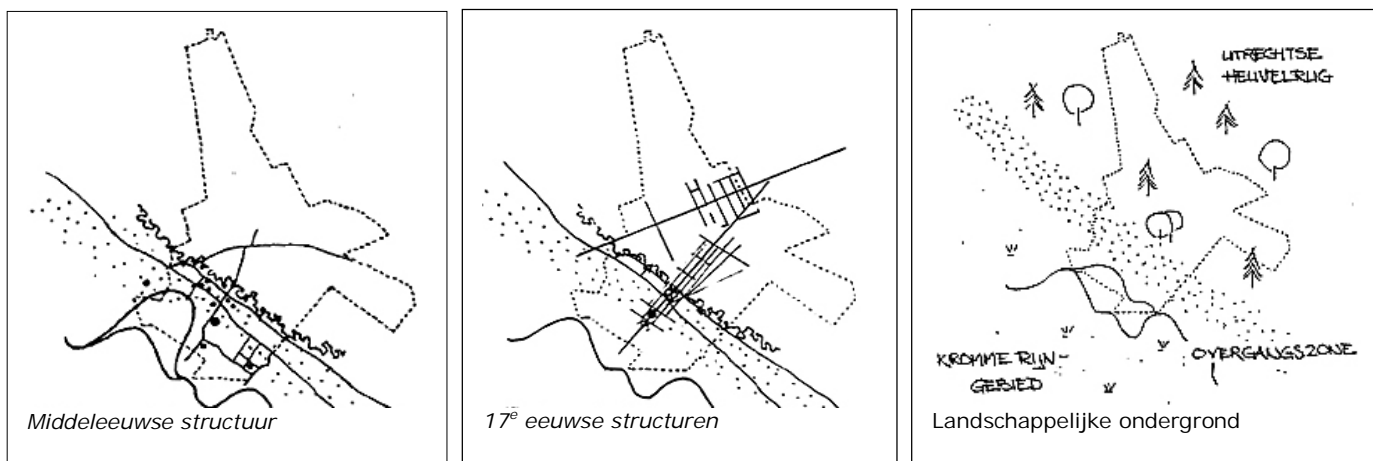


Figuur 5 - Occupatiegeschiedenis Kromme Rijngebied (bron: LOP Brons + partners landschapsarchitecten)

naar laag en nat zijn de meeste nederzettingen in de streek ontstaan. Dit geldt onder meer voor Zeist en Driebergen. De gronden langs de Utrechtse Heuvelrug zijn ontgonnen vanaf de Driebergseweg en de Arnhemse Bovenweg. Hierlangs bevonden zich in eerste instantie de landbouwgronden die door opbrengen van dierlijke mest in de loop der eeuwen van een vruchtbaar esdek werden voorzien. De meeste lijnen, zoals wegen en waterlopen bevinden zich loodrecht op deze hoofdwegen en lopen dikwijls door tot aan de Kromme Rijn.

Kromme Rijngebied

Het stroomgebied van de Kromme Rijn ligt langs de westzijde van de Utrechts Heuvelrug. Dit gebied is lager gelegen en bestaat voornamelijk uit kleiige rivierafzettingen. De Kromme Rijn was lange tijd de belangrijkste arm van de Rijn, in de 12e eeuw echter nam de Lek deze functie over en werd de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede afgedamd. Uit bijgaande figuren kan worden afgeleid dat op enige afstand van de Kromme Rijn aan de oostzijde, vlak langs Slot Zeist en de Driebergseweg een rivierarm heeft gelopen waaraan de nederzetting Zeist is ontstaan. Ook aan de aanwezigheid van rivierklei en de Zeister Grift is deze oude loop herkenbaar. Binnen het stroomgebied zijn stroomruggen (hoger gelegen) en stroomgeulen (lager gelegen) herkenbaar aan het kleinschalige reliëf in het gebied. Ook andere waterlopen in het gebied, zoals de Blikkenburgervaart en de Nieuwe Hakswetering zijn restanten van voormalige rivierarmen.



Figuur 6

2.3.2 Landschap en natuur

De landschappelijke en ecologische situatie vormen logischerwijs een representant van de voornoemde ontstaansgeschiedenis.

Landschap

Het landschap van dit bestemmingsplan vormt een prachtige overgang van een nat rivierenlandschap of -veenweidelandschap naar een droog stuwwallandschap. De stuwwal die is achtergebleven na de voorlaatste ijstijd speelt een belangrijke rol in het ontstaan van het gebied. Rivieren zijn hierdoor afgebogen naar het westen en hebben in oost-westrichting hun sporen nagelaten in het landschap.

De duidelijke verschillen in bewonings- en verkavelingspatronen die hierdoor zijn ontstaan, zijn nog steeds herkenbaar in het gebied, maar zijn door voortgaande technologische ontwikkelingen wel aan vervaging onderhevig.

Conform het LOP, het vigerend bestemmingsplan en de veldinventarisatie kan het plangebied worden onderverdeeld in drie hoofdlandschapstypen (zie Figuur 10:

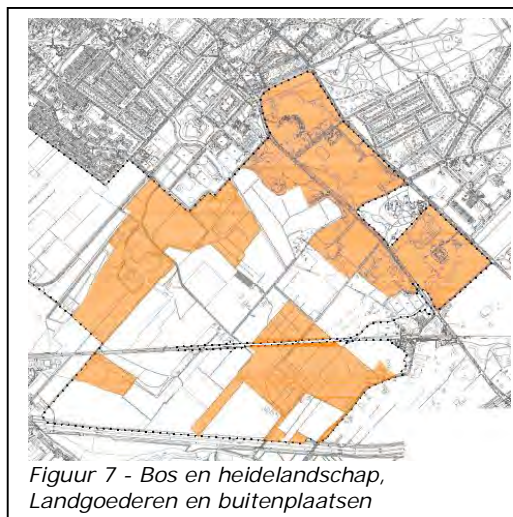
- Oranje: het bos en heidelandschap ook wel de Landgoederen en Buitenplaatsen op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug;
- Blauw: het kampen (kleinschalig)landschap, (als overgangsgebied tussen de hogere Heuvelrug en het lagere Kromme Rijngebied) op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug;
- Groen; het lager gelegen slagen landschap.

Bos- en heidelandschap/Landgoederen en buitenplaatsen

Voor de Utrechtse Heuvelrug formuleert het LOP een strategie om de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen, gradiënten en de bijbehorende karakteristieke beeldkenmerken te handhaven en waar mogelijk te versterken. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich te voegen naar de landschapstypen en gradiënten en qua maat en schaal bij de bestaande ruimtelijke structuur te sluiten.

Het bos- en heidelandschap/Landgoederen en buitenplaatsen in het plangebied, heeft de navolgende kenmerken:

- Gradiënt van hoog naar laag, reliëf;
- Aaneenschakeling van historische landgoederen, buitenplaatsen, parken, landerijen, zichtlijnen, sprengen, schaapsdriften met elk een eigen stijl;
- Belangrijke 'groene vensters' tussen de verstedelijkte zones;
- De opbouw van elke buitenplaats van een representatieve voorzijde met bebouwing en representatief groen (oude bomen, gazons, hagen oprijlanen e.d.).

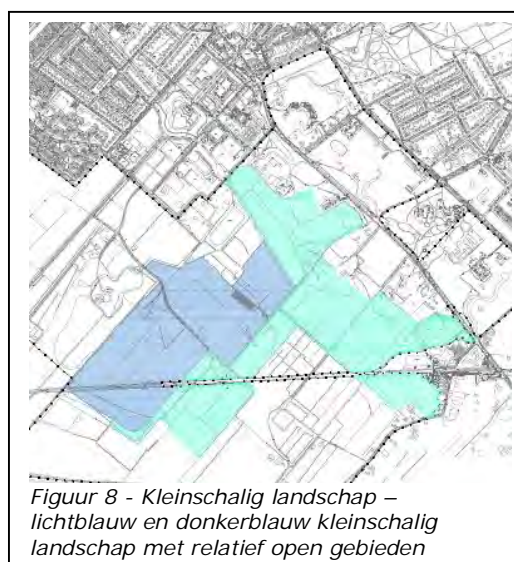


Figuur 7 - Bos en heidelandschap, Landgoederen en buitenplaatsen

Het kampenlandschap, kleinschalig landschap

Het kampenlandschap op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug vormt als het ware het overgangsgebied naar het lager en zuidelijk gelegen Kromme Rijngebied. kenmerkend is onder meer:

- Onregelmatige verkaveling.
- Verspreid liggende bebouwing, vaak tegen de bosrand aan.
- Houtwallen en houtsingels, die de onregelmatige verkaveling benadrukken.
- Het landschap kent een overgang naar het Kromme Rijngebied aan de zuidzijde door een afname van de beplantingen en aansluiting op patronen loodrecht op de heuvelrug.



Figuur 8 - Kleinschalig landschap – lichtblauw en donkerblauw kleinschalig landschap met relatief open gebieden

Kleinschaligheid, grillige patronen, overgang van hoog naar lagere delen etc. zijn de kernwoorden die versterkt moeten worden om het landschap hier herkenbaar te maken en te behouden. Bij nieuwe natuurontwikkeling langs beken en sloten kunnen natuurvriendelijke oevers of beplantingen bijdragen aan de herkenbaarheid van de huidige structuur (lage delen ten opzichte van hoge delen) en de karakteristieke beeldkwaliteit.

In het kleinschalig landschap is onderscheid gemaakt in;

- het kleinschalige landschap, waarin de kleinschaligheid, de afwisseling tussen relatief kleine open en gesloten gebieden centraal staat en;
- het gebied waarin weliswaar sprake is van een kleinschalig beeld, maar ten opzichte van de overige kleinschalige gebieden relatief grotere open plekken

Slagenlandschap

Het slagen en meer open landschap, aan de west en zuidzijde van het plangebied kent navolgende karakteristiek:

- Opstreckende slagenverkaveling;
- Lintbebouwing en bebouwing in het veld;
- Singels en (knot) bomenrijen langs slootkant en kavelgrenzen;
- Overgang van forse beplantingsstroken naar de Heuvelrug.

Het slagenlandschap is waardevol wanneer het patroon van de lange kavelgrensbeplantingen en de sloten op korte afstand van elkaar herkenbaar is.

De kavelindeling van gebouwen en open ruimte op en rondom het erf vormt in bestaande situaties een sterke beelddrager voor de beleving van het landschapstype.

Beleving van het landschap vindt plaats vanaf de route, de weg. Bij nieuwbouw op een bestaande kavel is het belangrijk dat de afstand van de gevel tot de weg in overeenstemming is met het patroon van de andere erven langs deze weg.

Een belangrijk beeldkenmerk van de ontsluitingswegen binnen de linten is de kleinschaligheid, soberheid, de eenvoudige inrichting en het doorlopende karakter.

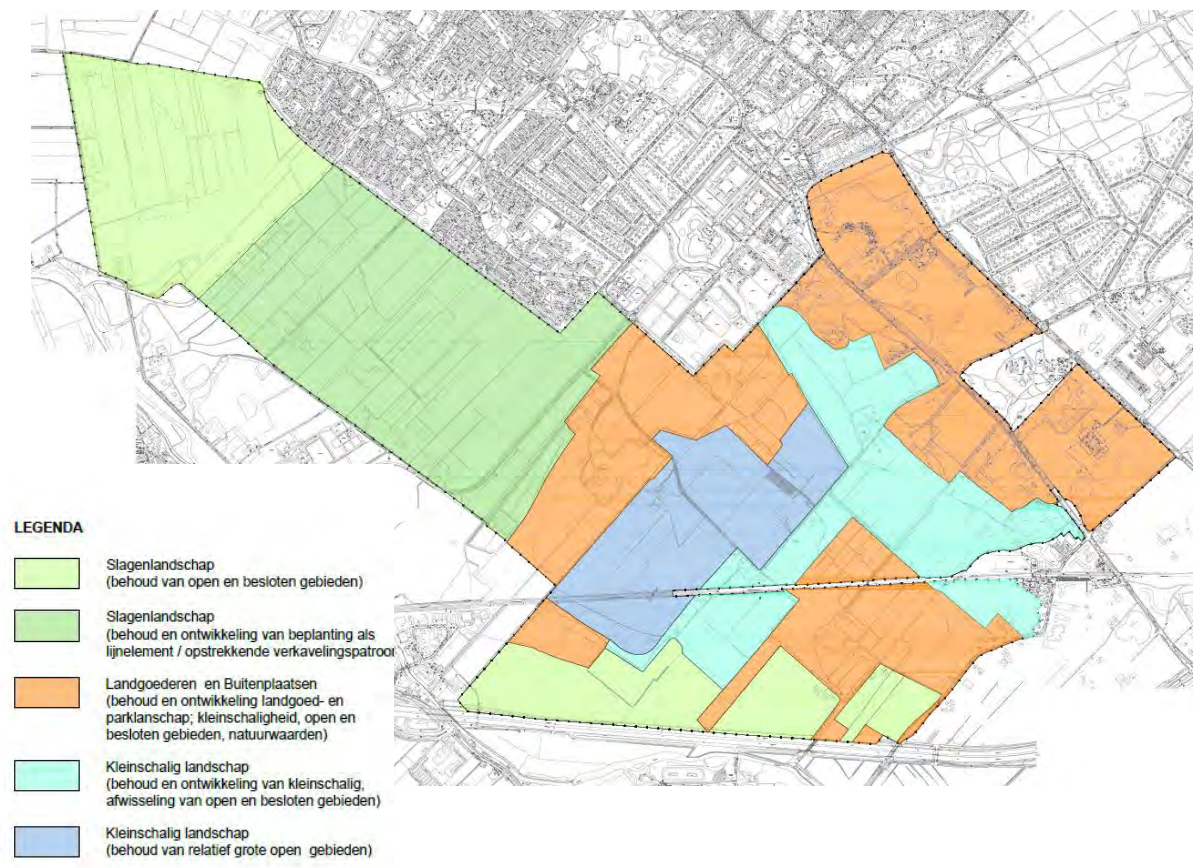
Aan de zuid en aan de noordwestzijde van het plangebied is eveneens sprake van een slagenlandschap, maar in beduidend mindere mate van de kenmerkende opstreckende beplanting. Hierin zijn ook gehele percelen bebost en staat meer de afwisseling open en gesloten in relatie tot het opstreckende kavelpatroon centraal.

De indeling in landschapstypologie vormt een indeling op hoofdlijnen. Een kleinschalig landschap betekent bijvoorbeeld niet dat overal sprake is van een gelijke mate van kleinschaligheid. In de ene situatie is de afwisseling tussen veel kleinere besloten en open gebiedjes aanwezig en in andere situaties is veeleer sprake van grotere open en besloten gebiedsdelen. Ook in het slagenlandschap is nog onderscheid te maken in het gebied Lage Grond e.o. waar meer afwisseling is dan de opstreckende verkavelingspatronen in Zeist-west.

In bijgaande figuur is een nadere nuancering van de landschapstypen weergegeven.



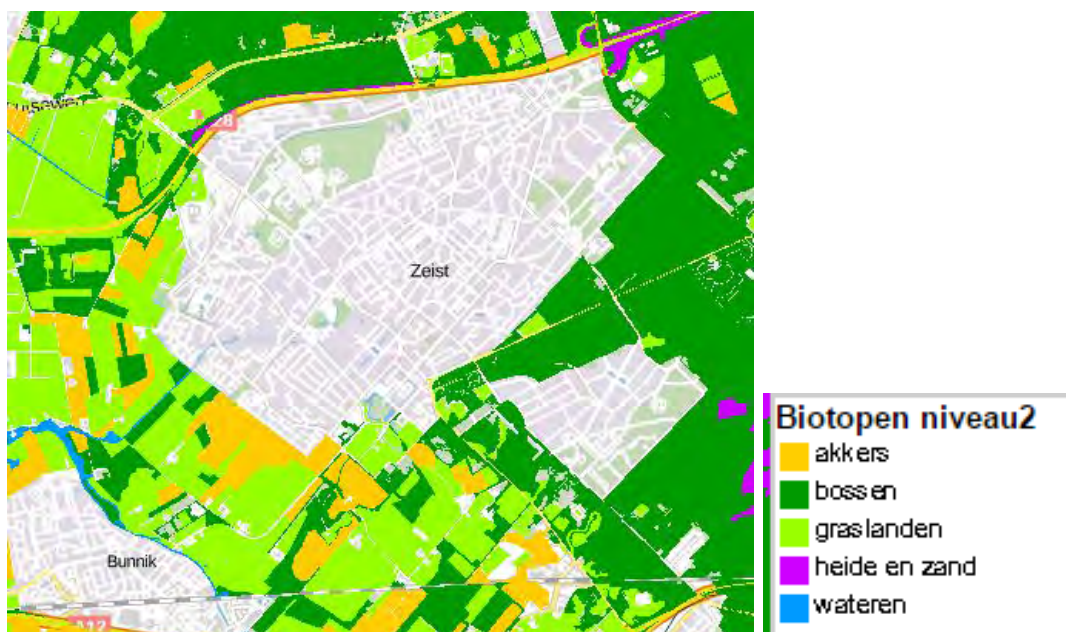
Figuur 9 - Slagenlandschap met behoud van open en gesloten gebieden (lichtgroen)
Slagenlandschap lijnelementen, opstreckend verkavelingspatroon



Figuur 10 - Landschapstypologie en streefbeeld

Natuurwaarden in het plangebied

Het plangebied heeft diverse ecologische kenmerken. De omschrijving is deels ontleend aan de publicatie van de Grontmij, die in opdracht van de provincie Utrecht is opgesteld (Grontmij, Nederland B.V. 2011, "Perspectief en inrichtingsbeeld voor de ecologische hoofdstructuur. Wensbeeld natuur en landschap. Deelgebied Zeist-Bunnik"). Tevens is gebruik gemaakt van provinciale gegevens (Geoloket, provincie Utrecht).



Figuur 11 - Grondgebruik plangebied (bron: Provincie Utrecht, Geoloket)

Het merendeel van de gronden in het buitengebied is in gebruik als weiland en akkers. (zie Figuur 11).

Van een kleinschalig landschap is met name oostelijk van de Koelaan sprake. Parkbossen, houtsingels, lanen, graslanden en akkers zijn kenmerkende elementen van het kleinschalige landschap.

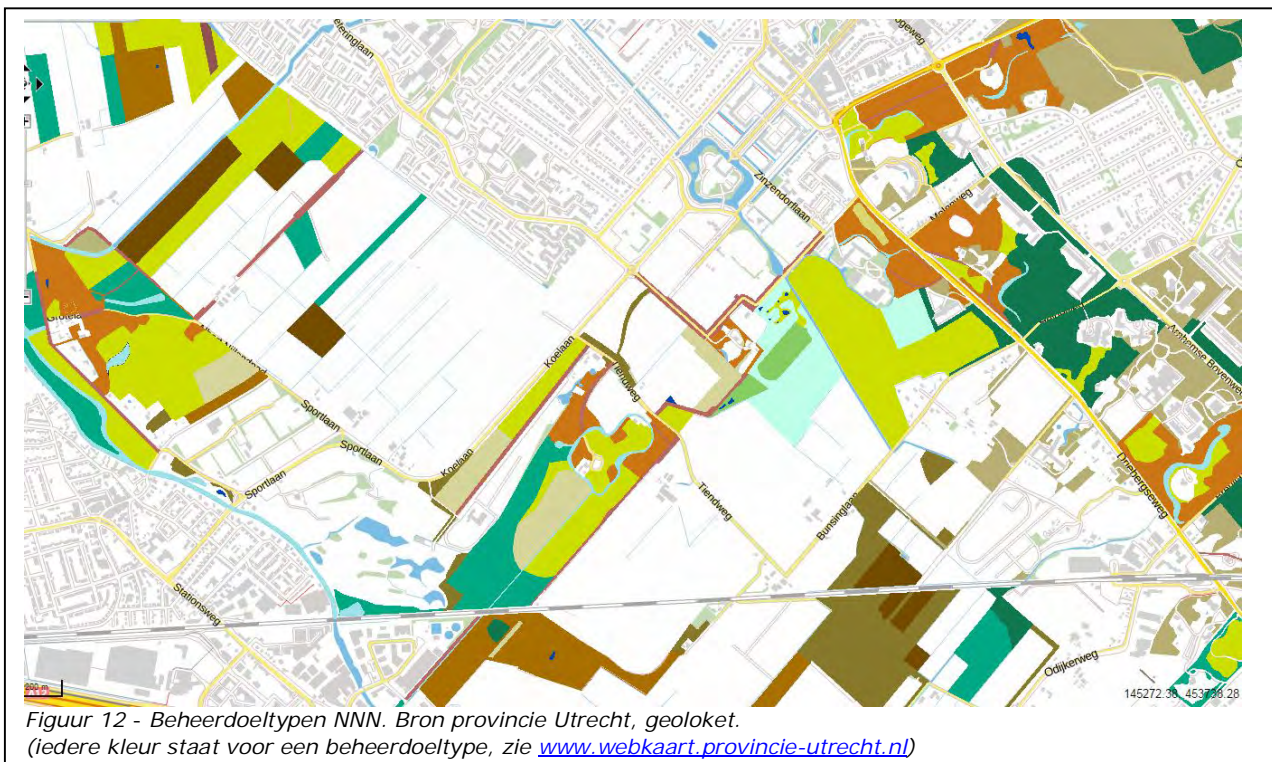
De bodemkundige en hydrologische gradiënt in het gebied vormt de basis voor bijzondere natuur- en landschapswaarden. Zo komen aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug bijzondere, kwelgebonden aquatische natuurwaarden voor, met name op de verschillende landgoederen en in kleine slootjes.

Het gebied herbergt vele verschillende biotopen. Vooral verschillende typen grasland en ruigte en verschillende typen struweel en bos zijn in het gebied te vinden. Voedselarme tot –rijke stilstaande wateren en moerassige gebieden zijn eveneens relevante biotooptypen. De houtwallen, singels en lanen, evenals het kleinschalige landschap zijn specifieke structuren. De doorgaande lanen vormen migratieroutes voor vleermuizen.

De reeks Schoonoord-Bunzing-Blikkenburg-Wulperhorst vormt een gradiënt aan de voet van de zandige Heuvelrug naar de lagere delen. Het landschap in dit gebied kenmerkt zich door parkachtige bossen, gemengd loofbos, graslanden en natuurakkers. Deze vier gebieden zijn van belang voor weide-, bos- en moerasvogels. De voormalige ijsbaan en het heldere water van Blikkenburg is één van de rijkste vindplaatsen van libellen in de omgeving en biedt een habitat voor amfibieën en reptielen.

In bijgaande Figuur 12 zijn de belangrijkste natuurwaarden in het plangebied gevisualiseerd.

Het gebied Rijnwijk e.o., Wulperhorst en Blikkenburg e.o. vormen de drie gebieden aan de oostzijde van de Koelaan, die een hoge ecologische waarde kennen. Westelijk van de Koelaan is het gebied tussen landgoed Oostbroek en Niënhof, langs de Haksweering een gebied met (potentiële) ecologische waarden.



In hoofdlijnen is per deelgebied sprake van navolgende waarden. Lage Grond in het noordwesten van het plangebied, is een gebied met een afwisseling van graslanden, vochtige bossen, grienden en hakhout. Er worden soortenrijke wilgengrienden, essenhakhout en populierbossen in het gebied aangetroffen. Voor vogels en reeën is het een waardevol gebied. Hier zijn agrarische gronden verworven ten behoeve van natuurontwikkeling (soortenrijk grasland en vochtig bos). Door de afwisseling van grienden, hakhout en open gronden is dit een belangrijk leef-, rust- en trekgebied voor soorten. Het gebied ligt deels tussen Niënhof en Oostbroek en kan samen met het gebied Hakswetering e.o. een ecologische verbinding vormen.

Het gebied Niënhof ligt zuidelijk van (en buiten) het plangebied, aan de rand van natuurontwikkelingsgebied de Kromme Rijn. Aanwezige natuurwaarden zijn parkstintzenbos en soortenrijk grasland.

Direct noordelijk van het plangebied ligt het Landgoed Oostbroek met afwisseling van park-stintzenbos, Iepenrijk eiken-essenbos en soortenrijk grasland.

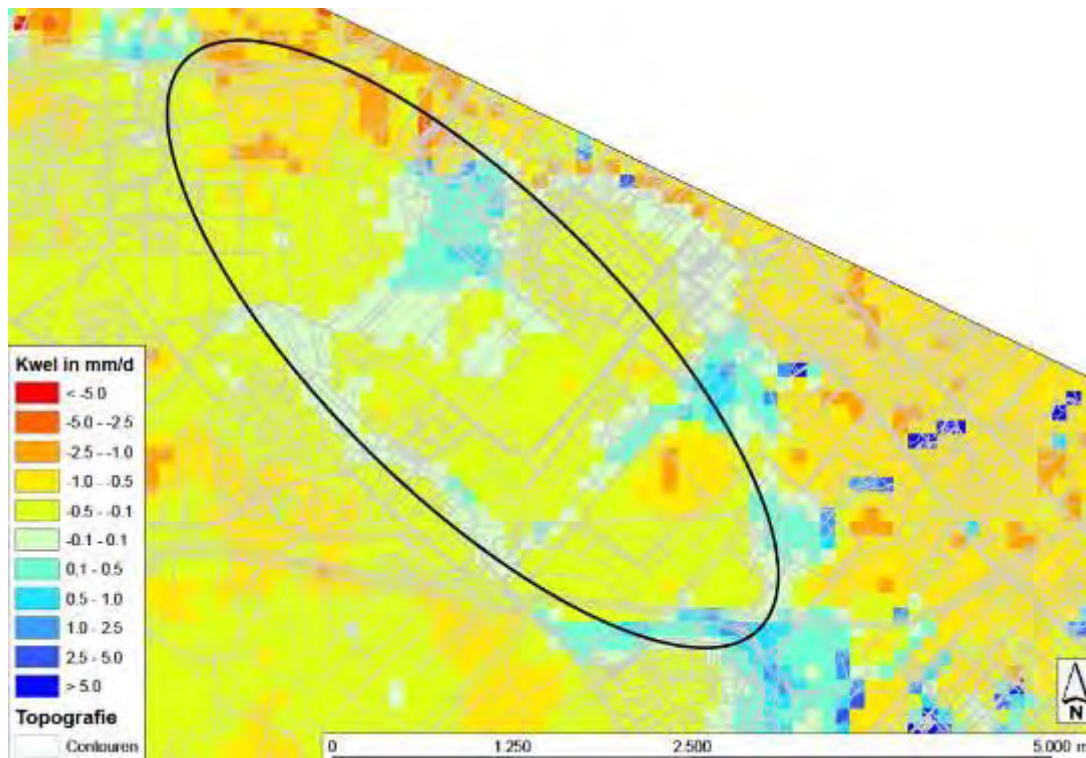
Het gebied tussen de Nieuwe Hakswetering en de Koelaan vormt een landbouwgebied met grienden en hakhoutbosjes. Dit gebied functioneert als leef-, rust- en foerageergebied, waarbij de bosjes dienen als stapstenen tijdens de trekperiode. Op nieuwe natuurpercelen is de ontwikkeling van soortenrijk grasland voorzien. In het gebied zijn goed ontwikkelde slootvegetaties aanwezig met en zonder kwelindicatoren.

Oostelijk van de Koelaan vormt landgoed Wolperhorst, met de gronden direct oostelijk van de Koelaan een belangrijk natuurgebied. De natuur bestaat uit parkbos met o.a. parkstintzenbos en soortenrijk grasland. Ter hoogte van Wolperhorst over het spoor bevinden zich twee vaste oversteekplaatsen voor reeën. Direct ten westen van het landgoed komt de Notenlaan voor, het enige paddenstoelenreservaat van Nederland met vele bijzondere kleipaddenstoelen.

Op het landgoed Schoonoord komt hoog opgaand bos van voornamelijk loofbomen voor. Daarnaast komt een vijver voor die door kwelwater van de Heuvelrug wordt gevoed. Het gebied westelijk van de Bunsinglaan, behorend bij de voormalige proefboerderij, met zijn lager gelegen weilanden, herbergt spontaan opgeslagen elzenbos en natte schraalgraslanden.

Blikkenburg vormt een buitenplaats met vele oude bomen. Het natuurgebied dat aan de buitenplaats Blikkenburg grenst, bestaat uit een moeras, poelen, oude hakhoutbosjes, een populierenbos en nat schraalgrasland. In dit kwelgebied zijn onder andere kamsalamander en waterviolier te vinden. Het gebied ten zuiden van de buitenplaats is als beheer als akkerkruidenreservaat. Hier loopt ook een wandelpad via het zogenaamde Appellaantje.

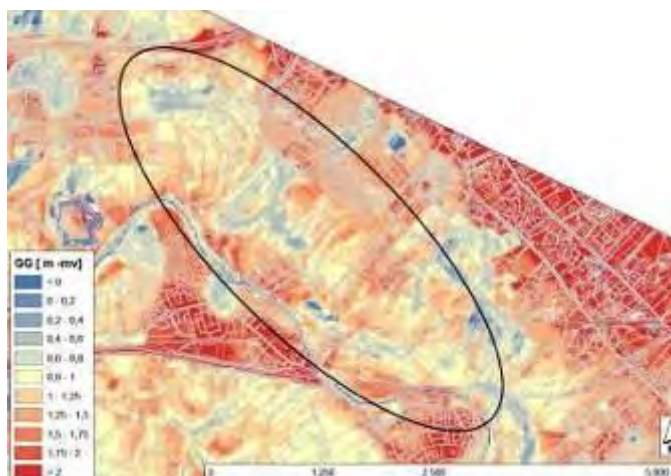
Op het Landgoed Rijnwijck is veel bos, waaronder elzenbroekbos en ook hakhout aanwezig. Mede door de (perceel)gewijze afwisseling van bos en vochtige tot natte weilanden is hier een bijzonder rijke flora en (avi)fauna aanwezig, waaronder o.a. de grote keverorchis en ook de hazelworm.



Figuur 13 - Grondwaterflux. Een positieve waarde duidt op kwel (blauwe legenda eenheden), een negatieve waarde duidt op infiltratie (geel, oranje en rode legenda eenheden). (bron: Grontmij bv).

2.3.3 Hydrologie

De structuur van de oude stroomruggen en meanders is waarneembaar in de grondwaterstanden in het plangebied. De grondwaterstand hangt grotendeels samen met de maaiveldhoogte. Op de hoger gelegen delen (stroomrug) staat het grondwaterpeil ten opzichte van maaiveld lager dan in de lager gelegen delen (voormalige meanders). Het gemiddelde grondwaterpeil bevindt zich op de lager gelegen delen ongeveer 0,40 tot 0,80 m beneden maaiveld

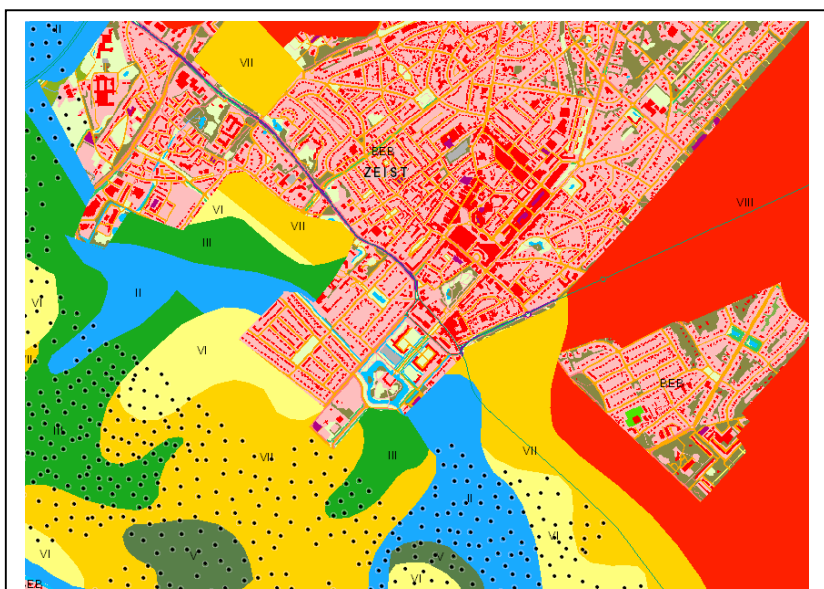


Figuur 14 - Gemiddelde grondwaterstand ten opzichte van maaiveld

en op de hoger gelegen delen binnen het plangebied veelal dieper dan 1,00 m -mv. In bijgaande Figuur 14 is dit vormgegeven.

Door onttrekking van grondwater ten behoeve van de drinkwaterwinning op de Heuvelrug en de drainage in de lagere delen is de kweldruk in de loop der jaren sterk afgenomen.

Het grondwater stroomt vanaf de Utrechtse Heuvelrug in zuidwestelijke richting naar het rivierengebied, waar lokaal kwel optreedt of wegzijging plaatsvindt. In Figuur 13 is de zogenaamde grondwaterflux weergegeven. Duidelijk zijn de kwelgebieden in het centrale deel van het plangebied, oostelijk van Slot Zeist, in het oostelijke deel bij Rijnwijk en in het westelijke deel nabij de Lage Grond.



Figuur 15 - Grondwatertrappen.
Rood lage grondwaterstand, blauw hogere grondwaterstand
Bron Dataloket.nl

In bijgaande Figuur 15 zijn de grondwaterstanden weergegeven. Duidelijk wordt dat op de zandgronden in het noordoosten sprake is van relatief lage en in zuidwestelijke richting hogere grondwaterstanden.

2.3.4 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

De binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Zeist gelegen archeologische waarden hebben betrekking op de volgende tijdsperiodes:

1. De vroege- (5300-2000 v.Chr.) en late (2000-12 v.Chr.) prehistorie;
2. De Romeinse tijd (12 v.Chr.-450 na Chr.);
3. De vroege Middeleeuwen (450-1050 na Chr.);
4. De late Middeleeuwen (1050-1500 na Chr.);
5. De Nieuwe Tijd (1500-heden).

Ad. 1 De vroege en late prehistorie

Al in de Nieuwe Steentijd waren de hoger gelegen dekzandruggen in het noordoosten (de Utrechtse heuvelrug) geschikt voor bewoning. Dat Zeist en omgeving in die periode door mensen werd bezocht blijkt uit een groot aantal vondsten uit die periode (o.a. in grafheuvels).

De oudst bekende nederzettingssporen liggen op de zandgronden in het noordwesten van Zeist (Kroostweg-Noord). Ten noordoosten van dit terrein, op Parmentiersland, is in 1995 onderzoek gedaan naar een huisplattegrond uit de periode 250-12 v.Chr. Dit terrein lag op de oude eng van Zeist. Andere locaties in Zeist, waar vondsten uit deze periode bekend zijn, liggen in het park Schoonoord en aangrenzende percelen ten noorden en ten zuiden hiervan.

Ad. 2 De Romeinse tijd (12 v.Chr.-450 na Chr.)

Ten noorden van de huidige Kromme Rijn bevindt zich een sterk vertakt meanderend stelsel van dichtgeslibde en verlandde restgeulen, de Zeister stroomrug, een restant van de Zeister Rijn. De beginfase van de Zeister stroomrug valt samen met die van de Kromme Rijn (1050 v. Chr.), de eindfase ligt rond 300 n. Chr., waarna de Zeister Rijn langzaam verlandde.

Ad. 3 Vroege Middeleeuwen (450-1050 na Chr.)

De villa 'Seist' wordt voor het eerst vermeld in een oorkonde van 23 maart 838. De vroegste verbindingsweg van Zeist met zijn directe omgeving werd gevormd door de heerweg tussen de bisschoppelijke nederzettingen Utrecht en Keulen. Reeds in een beschrijving uit 1154 werd de weg als zodanig vermeld, waarbij ook expliciet de naam 'Seist' werd genoemd. Deze weg, ten noorden van de Rijnloop uit die tijd, volgde het tracé van de huidige Arnhemse Bovenweg, Hogeweg en Oude Arnhemseweg en sloot via de Bisschopsweg en de Zeisteroever (ten noordwesten van de huidige kern Bunnik) aan op de Steenwech (Abstederdijk) naar de residentie van de Utrechtse bisschoppen.

Ad. 4 Late Middeleeuwen (1050-1500 na Chr.)

De bisschoppelijke curtis of hof van Zeist lag bij de Brink. Vanaf de 9^e eeuw werd vanuit lokale nederzettingen (curtis) reeds gewerkt aan het (op kleine basis) ontginnen van de omliggende woeste gronden. Deze ontginningen betroffen vooral de relatief hooggelegen stroomruggen en de gebieden aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. Het oude cultuurland van Zeist lag aan weerszijden van de huidige Utrechtseweg met de bisschoppelijke hof ter hoogte van de huidige Brink als middelpunt. De vroegste ontginningen bij Zeist namen een aanvang bij de minst drassige gronden tussen de oude en de nieuwe bedding van de Kromme Rijn, meestal aangeduid als de Zeister Oever.

Binnen het Zeister grondgebied zijn de ontginningen in het laaggelegen gedeelte aan de zuidzijde van de Utrechtse Heuvelrug te beschouwen als typische voorbeelden van een veenontginning.

Ad. 5 Nieuwe Tijd (1500 na Chr.-heden);

Bijzonder voor Zeist in die periode zijn de buitenplaatsen en het Franse kamp met oorlogsmonument (pyramide) bij Austerlitz. De trend werd gezet met de start van de bouw van Slot Zeist (1677-1687), waarna in de loop van de 18e en 19e eeuw een reeks van buitenplaatsen werd gesticht langs het grensvlak tussen de hoger gelegen zandgronden van de heuvelrug en de lager gelegen overgangszone naar het rivierkleigebied. Bij deze buitenplaatsen werden imposante tuinen in de Engelse landschapsstijl aangelegd. In een tijdsbestek van circa honderd jaar verrezen er zoveel van dit soort complexen dat het gebied de bijnaam Stichtse Lustwarande heeft gekregen. Met deze ontwikkeling in de (tuin)architectuur neemt deze zone dan ook een bijzondere positie in. De zone is in een relatief korte tijdspanne bebouwd en biedt daarom een uniek tijdsbeeld waarin het ensemble van historie en architectuur (huis en interieur, tuin en park, bewoningsgeschiedenis), deze buitenplaatsen tot een uitzonderlijk onderdeel van ons nationaal erfgoed maken

De gemeente Zeist heeft een beleidsadvieskaart waar verschillende zones en terreinen zijn aangegeven waarvoor navolgende zogenaamde onderzoekgrenzen gelden. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.5.5 en 5.10 van deze plantoelichting.

Cultuurhistorie

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

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

Eveneens van een vroege datum is landgoed Rijnwijck, gelegen in één van de lager gelegen delen van het plangebied. Dit landgoed wordt nu doorsneden door de spoorlijn Utrecht Arnhem en de rijksweg A12. Het landgoed kent geen 'huis' meer. Grienden zijn, behalve als onderdeel van landgoed Rijnwijck, ook elders in het plangebied aanwezig bijvoorbeeld bij de Lage Grond. Het was een vorm van landbouwcultuur op overigens ongeschikte, want natte, gronden. Ook in de omgeving van landgoed Niënhof zijn diverse van deze wilgengrienden te vinden. De grienden lever(d)en wilgentenen voor vlechtwerk zoals manden, afrasteringen en beschoeiingen.

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

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

De buitenplaatsen langs de Driebergseweg-Utrechtseweg hadden hun achterbegrenzing langs de Arnhemse Bovenweg en hun zogenaamde 'overplaatsen'

aan de westzijde van de Driebergseweg, in het Kromme Rijngebied. Deze overplaatsen zijn agrarische percelen en gebouwen behorende bij de buitenplaats, die voor de buitenplaats zowel economisch als esthetisch van belang waren. Momenteel betreft het vooral een ruimtelijke relatie, de economische factor is verschoven naar de nieuwe gebruiker of eigenaar.

Een voorbeeld hiervan is het terrein van hockeyclub Phoenix. Cultuurhistorisch is het een open overplaats, waarlangs een waterloop is gelegen. Voorheen waren hier een boerderij en landerijen aanwezig. Het perceel is nog open, de structuur is zichtbaar, echter er is sprake van gebruik als sportvelden met gebouwde voorziening.

Van de buitenplaatsen langs de Driebergseweg zijn zowel de parkstructuur als de historische gebouwen beschermd: Sparrenheuvel, Molenbosch, Hoog Beek en Rooyen, Heerewegen, Schoonoord, Groenoord, Nieuw Beerschoten, Eikenhof, Eikenhorst, "Groen en Hout", Zonneweelde, Nye Wilp, De Breul, Sans Souci, Tallyho (waarvan alleen de parkaanleg nog aanwezig is), Noordberch en de Mariahof. Een afwijkend type landschappelijke structuur dat op de gemeentelijke monumentenlijst staat, is de brinknederzetting bij de Bunsing, bestaande uit een centraal gelegen brink met daarom gelegen boerderijen. De brink en de boerderijen dienen in samenhang te worden gezien met het omringende landschap (esdorpen- en buitenplaatsenlandschap) en met de overplaats van Heerewegen.

De verschillende buitenplaatsen worden in cultuurhistorisch opzicht, en in veel gevallen ook in architectonisch opzicht zeer waardevol gevonden. Een deel van de belangrijkste cultuurhistorische elementen is verankerd in het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. De Erfgoedverordening van de gemeente Zeist en de Provinciale Ruimtelijke Verordening is hierin bepalend voor het bestemmingsplan. In paragraaf 5.11 wordt hierop nader ingegaan.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Agrarische bedrijvigheid

In het plangebied zijn relatief weinig agrarische bedrijven aanwezig. De landbouwsector wordt in het plangebied gekenschetst als kleinschalig stedelijk agrarisch. De landbouw concentreert zich in het zuidwestelijke deel van het plangebied en bestaat voornamelijk uit weidegrond en fruitteelt.

Jaar	Zeist		Nederland	
	Aantal	%	Aantal	%
2000	25	100%	26348	100%
2005	17	-32	21535	-18
2010	15	-40	18444	-30
2015	12	-52	15868	-40

*Tabel 2.1 - Aantal landbouwbedrijven gemeente Zeist en Nederland.
Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen*

In het plangebied is het aantal agrarische bedrijven de laatste jaren afgenomen. Het aantal landbouwbedrijven in de gemeente Zeist is van 26 in 2010 gedaald naar

11 bedrijven in 2015. Een afname van ca. 50 %. Ter vergelijk het aantal agrarische bedrijven in heel Nederland is in dezelfde periode met 40 % afgenomen.

	2000	2005	2010	2014	2015	2016*
Graasdieren, totaal	15	10	12	12	9	7
Rundvee, totaal	12	7	8	8	6	6
Jongvee voor de melkveehouderij	11	7	7	8	6	6
Jongvee voor de vleesproductie	0	1	0	0	1	0
Melk- en kalkkoeien (>= 2 jaar)	7	7	7	7	6	6
Overige koeien, totaal	.	.	.	2	0	1
Vlees- en weidekoeien (>= 2 jaar)	3	0	1	.	.	.
Zoogkoeien (>= 2 jaar)	2	1	2	.	.	.
Stieren (>= 2 jaar), totaal	.	.	.	0	0	0
Stieren voor de fokkerij (>= 2 jaar)	2	1	2	.	.	.
Schapen	4	4	6	3	3	3
Geiten, totaal	1	2	2	1	0	0
Paarden en pony's, totaal	6	5	7	7	4	2
Paarden	4	5	6	6	4	2
Pony's	3	2	5	5	3	1

Tabel 2.2 - Aantal landbouwbedrijven gemeente Zeist met veebezetting
Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen

Het aantal landbouwbedrijven met een veebezetting is logischerwijs in dezelfde periode 2000-2015 eveneens afgenomen. De afname van het aantal landbedrijven met graasdieren bedraagt 50 % ten opzichte van 2010. Dit in tegenstelling tot het aantal graasdieren, dat in dezelfde periode juist is gestegen.

	2000	2005	2010	2014	2015	2016
Rundvee, totaal	647	607	704	780	720	742
Jongvee voor de melkveehouderij	237	222	271	301	247	255
Jongvee voor de vleesproductie	0	4	0	0	17	0
Melk- en kalkkoeien (>= 2 jaar)	369	379	426	474	456	481
Overige koeien, totaal	.	.	.	5	0	6
Vlees- en weidekoeien (>= 2 jaar)	31	0	1	.	.	.
Zoogkoeien (>= 2 jaar)	6	1	4	.	.	.
Stieren voor de fokkerij (>= 2 jaar)	4	1	2	.	.	.
Schapen	220	187	103	28	472	509
Geiten, totaal	5	11	16	4	0	0
Overige geiten	5	11	16	4	0	0
Paarden en pony's, totaal	84	73	121	139	90	48
Paarden	65	61	85	92	68	45
Pony's	19	12	36	47	22	3

Tabel 2.3 - Aantal graasdieren gemeente Zeist
Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen

Het aantal paarden is in dezelfde periode afgenomen.
 Hetzelfde geldt voor het aantal hokdieren. Zowel het aantal varkens, kippen en edelpelsdieren is substantieel gedaald.

	2000	2005	2010	2014	2015	2016
Varkens, totaal	2985	1996	1540	1041	1050	1050
Biggen	1474	1228	560	0	0	0
Fokvarkens	310	253	0	0	0	0
Vleesvarkens	1201	515	980	1041	1050	1050
Kippen, totaal	40	60	100	30	0	0
Edelpelsdieren	5000	2784	2780	2784	2784	2784

Tabel 2.4 - Aantal hokdieren gemeente Zeist
Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen

			Jaar				
			2000	2005	2010	2014	2015
Tuinbouw open grond, totaal	Oppervlakte	are	4821	3491	5445	2574	1424
Bloemkwekerijgewassen	Oppervlakte	are	30	0	0	0	0
Boomkwekerijgewassen en vaste planten	Oppervlakte	are	1160	981	340	294	294
Fruit open grond	Oppervlakte	are	3631	2510	5105	2280	1130
Tuinbouw open grond, totaal	Aantal bedrijven	aantal	8	4	4	3	2
Bloemkwekerijgewassen	Aantal bedrijven	aantal	1	0	0	0	0
Boomkwekerijgewassen en vaste planten	Aantal bedrijven	aantal	2	2	1	1	1
Fruit open grond	Aantal bedrijven	aantal	5	2	3	2	1

Tabel 2.5 - Aantal tuinbouwbedrijven en grondgebruik gemeente Zeist
Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen

De afname van het aantal landbouwbedrijven zien we ook bij de categorie tuinbouwbedrijven.
 Opvallend is de afname in tuinbouw open grond en fruit open grond in de gemeente in de periode 2000-2010.
 Het areaal grond in agrarisch gebruik is eveneens afgenomen, waarbij het areaal bos en natuurgebied is toegenomen.

	Totale oppervlakte	Totaal bebouwd terrein	Totaal agrarisch terrein	Totaal bos en open natuurlijk terrein
Perioden	ha	ha	ha	ha
1996	4864	1466	617	2090
2000	4864	1455	609	2107
2008	4864	1471	603	2167
2015	4865	1464	599	2199

Tabel 2.6 - Bodemgebruik Zeist
Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen

	Utrecht	Utrecht	Kromme Rijn-streek en Heuvelrug	Kromme Rijn-streek en Heuvelrug
Bedrijfstypen	2010	2016	2010	2016
Totaal akkerbouwbedrijven	2.084	1.429	336	352
Totaal tuinbouwbedrijven	512	386	162	161
Totaal blijvende teeltbedrijven	1.869	1.944	1.121	1.178
Totaal graasdier bedrijven	56.537	55.108	9.528	9.365
Totaal hokdier bedrijven	1.358	1.230	345	290
Totaal gewascombinaties	104	173	57	111
Totaal veeteeltcombinaties	3.333	1.667	1.046	536
Totaal Gewas/veecombinaties	846	716	443	305

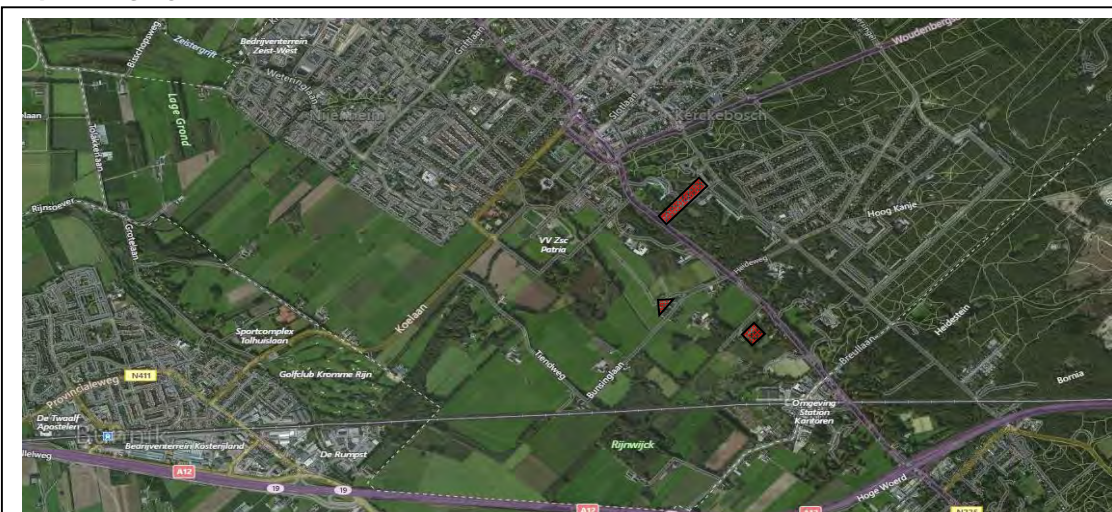
Tabel 2.7 - Areaal cultuurgrond in ha's naar bedrijfstype
Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen

Opvallend is dat in het Kromme Rijn gebied en heuvelrug, in tegenstelling tot de gehele provincie, het areaal akkerbouw juist is toegenomen.

De afname van het agrarisch gebruik is minder dan de afname van de hoeveelheid agrarische bedrijven. Dit is in lijn met de algemene schaalvergrotingstrend, waarin weliswaar het aantal landbouwbedrijven afneemt, maar tegelijkertijd het areaal agrarische grond per bedrijf toeneemt.

Voor de gemeente Zeist geldt dat met name in het open slagen landschap het agrarisch gebruik kan bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorische landschappelijke waarden.

2.4.2 Wonen



Figuur 16 - Drie woonconcentraties, (van rechts naar links) laan van Rijnwijk/Nieuw Beerschoten , Bunsinglaan en Molenweg

In het plangebied is sprake van een relatief groot aantal woningen. Zo is in de zone tussen de Arnhemse Bovenweg en de Driebergseweg sprake van een groot aantal woningen. In een groot deel van de Buitenplaatsen wordt gewoond, langs de Driebergseweg is voor het overgrote deel sprake van woningen en de Molenweg is een woonstraat (gesitueerd in het buitengebied).

Zuidelijk van de Dribergseweg is in mindere mate sprake van de woonfunctie, maar vallen de enclaves langs de Bunsinglaan en de Laan van Rijnwijk op. Tot slot is langs de Tolakkerlaan in het noordwesten van het plangebied inmiddels sprake van een substantiële toename van het aantal woningen en overeenkomstige bedrijfsbeëindigingen.

2.4.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

In het plangebied is nauwelijks sprake van overige bedrijvigheid (anders dan landbouwbedrijven).

Ook hier vormt de buitenplaatszone tussen de Dribergseweg en de Arnhemse Bovenweg een uitzondering. Het aantal maatschappelijke instellingen in de vorm van verzorgingstehuizen, onderwijs en kantoorfuncties is hier bepalend.

Langs de Dribergseweg is eveneens sprake van een aantal kantoren en vormt het kantoor van de WNF en scholengemeenschap Schoonoord relatief grote functies in het gebied.

Verder zuidelijk en westelijk is slechts in zeer geringe mate sprake van andere bedrijvigheid. Slechts tuincentrum Abbing aan de Odijkerweg vormt het enige grotere bedrijf, die een bedrijfsbestemming heeft.

2.4.4 Recreatie

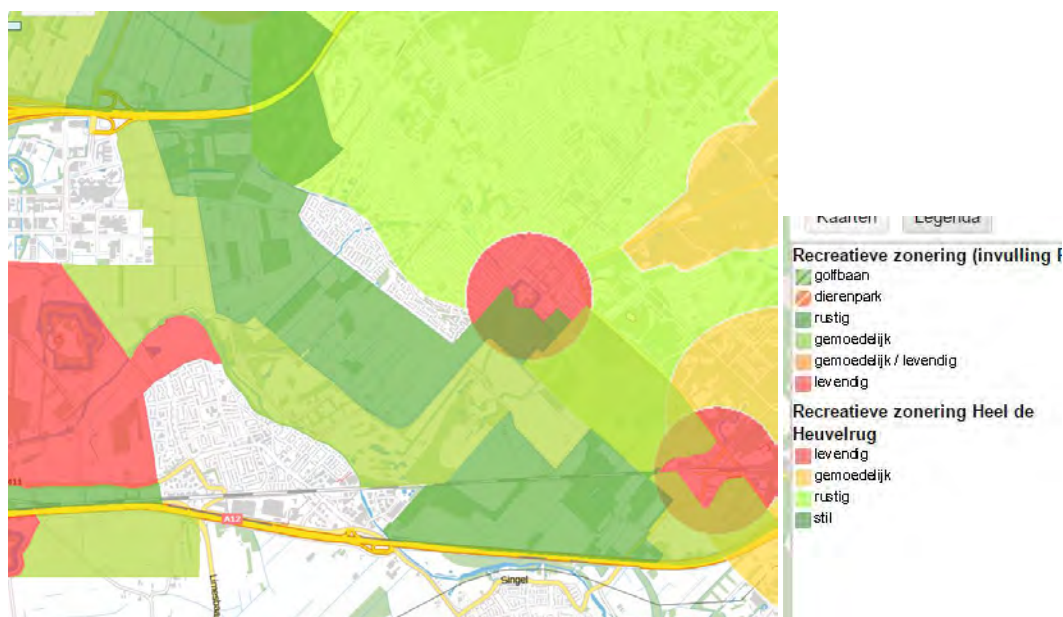
In het plangebied is geen sprake van intensieve verblijfsrecreatie en overeenkomstige functies.

Alleen extensieve recreatie in de vorm van wandel- en fietspaden is aanwezig.

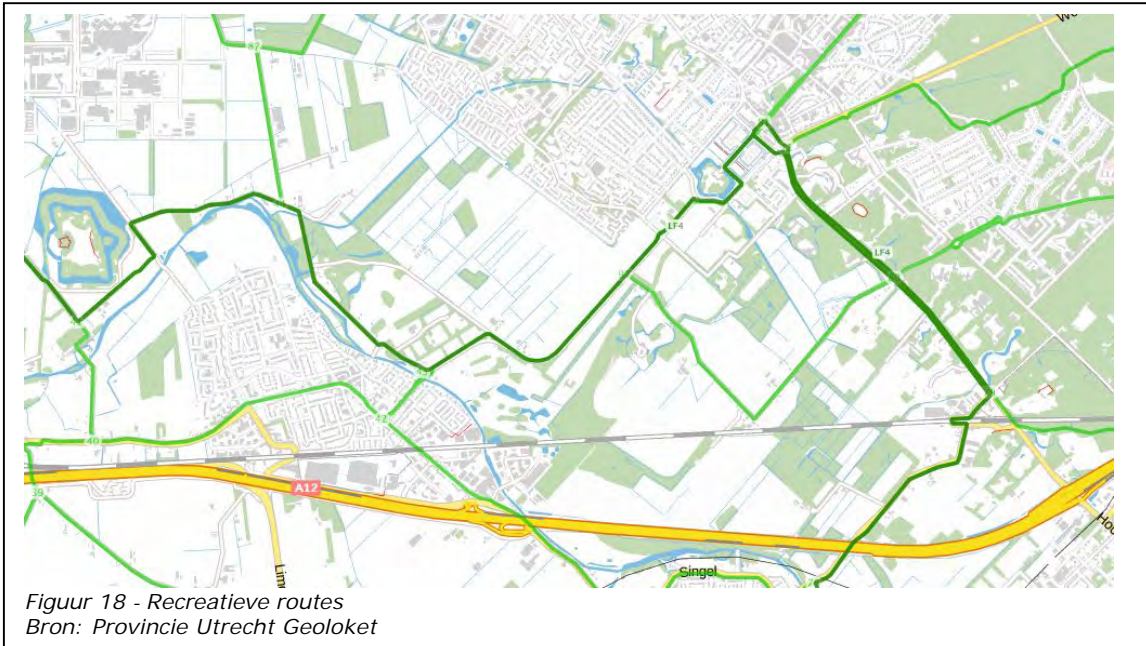
Dit is overigens ook geheel in de lijn met de recreatieve zonering, die vanuit de PRS (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie) voor dit gebied is opgenomen (zie Figuur 17 en Figuur 18).

In het plangebied is alleen sprake van enkele fiets- en wandelroutes.

De Koelaan en Dribergseweg maken onderdeel uit van het landelijk fietsnetwerk, de Tiendweg en Bunsinglaan van het (provinciaal) fietsnetwerk.



Figuur 17 - Recreatieve zonering PRS. Groen is stil en lichtgroen is rustig.
Bron: Provincie Utrecht Geoloket



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

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

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

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

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

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

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt

gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

3.2.3 Wet natuurbescherming

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

Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

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

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

Om de wet in werking te laten treden, zullen naar verwachting nog beleidsregels en -verordeningen door de provincie worden vastgesteld rondom natuurgebieden, planten, dieren en bossen. Hiermee wordt per provincie een kader gegeven voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen.

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

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

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

In de uitwerking van de Wet natuurbescherming wordt ook expliciet aan de provincies gevraagd om actief soortenbeleid te voeren. De Provincie Utrecht heeft inmiddels nieuw natuurbeleid vastgesteld. Daarin worden o.a. iconsoorten en natuurparels benoemd. Een deel van het betreffende bestemmingsplangebied is aangewezen als natuurparel 'rivier'.

3.2.4 Kaderrichtlijn water

Het aspect water is van grote invloed op veel plekken in Nederland. Een belangrijk onderdeel in het rijksbeleid daarbij 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 2027 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 kaderrichtlijn schrijft voor dat de doelstellingen middels maatregelen op stroomgebiedniveau worden gerealiseerd. De in Nederland benoemde stroomgebieden zijn Eems, Rijn, Maas en Schelde. Tot een stroomgebieddistrict behoort niet alleen het water van de hoofdriever, maar al het water in het betreffende gebied.

3.2.5 Conclusie

De uitgangspunten en planregelingen, omschreven in hoofdstuk 4 en 6, omvatten geen strijdigheden met het rijksbeleid en passen in de algemeen rijksdoelstellingen van het landelijk gebied.

3.3 Provinciaal beleid

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

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

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

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

Algemene beleidslijnen

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Provincie Utrecht gaat bij ruimtelijke

ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Landelijk gebied

Provincie voert een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Bij nieuwe ontwikkelingen staan de landschappelijke kernkwaliteiten centraal. Daarbij gaat het zowel om de kwaliteit van de afzonderlijke landschapstypen en de contrasten tussen de verschillende typen landschappen. Een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, gericht op versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten, draagt hieraan bij.

Ook het te realiseren Natuurnetwerk Nederland (NNN en voormalige Ecologische Hoofdstructuur EHS) staat in belangrijke mate ten dienste van de recreërende mens. Daarnaast zijn ook doelstellingen van het NNN het belang voor de kwaliteit van de natuur, voor de ecologische samenhang en voor de ecologische functie (biodiversiteit, klimaatregeling, zuurstofproductie enz.).

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Natuur/ Natuurnetwerk Nederland (zie figuur 19)

Natuur vormt een belangrijke basis voor een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied. De provincie Utrecht heeft, onder meer door de variatie in ondergrond, een diverse natuur met hoge biodiversiteit. De voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu natuurnetwerk Nederland (NNN) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van het NNN. Het NNN zal behouden en verder ontwikkeld worden.

De Utrechtse EHS maakt deel uit van de landelijke, ook wel bekend als "Natuurnetwerk Nederland". Binnen de EHS liggen ook beschermde natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft twee doelen:

- de rijkdom aan soorten - de biodiversiteit - te behouden en te herstellen. Hiervoor is het noodzakelijk dat natuurgebieden worden uitgebreid, verbeterd, en met elkaar worden verbonden in een samenhangend netwerk. Dit netwerk moet functioneren in ruimte en tijd, waardoor planten en dieren een duurzame, robuuste en klimaatbestendige leefomgeving krijgen;
- ruimte bieden aan de groeiende behoefte aan rust en ruimte, waardoor inwoners en bezoekers de natuur kunnen beleven en het draagvlak voor natuurbeleid gewaarborgd is.

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

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

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

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

Groene contour

In een deel van het landelijk gebied, de Groene contour, wordt de mogelijkheid geboden nieuwe natuur te ontwikkelen die deel gaat uitmaken van het NNN. In deze gebieden liggen kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die het functioneren van het NNN kunnen versterken. De gebieden maken geen onderdeel uit van het NNN, omdat er geen overheidsmiddelen beschikbaar zijn om de nieuwe natuur in deze gebieden binnen afzienbare tijd te realiseren.

Binnen de Groene contourgebieden zijn onomkeerbare ingrepen en processen die de ambitie om natuur te ontwikkelen onmogelijk maken niet toegestaan, tenzij deze ingrepen voortkomen uit een groot openbaar belang en alternatieven ontbreken. Compensatie van het verlies aan mogelijkheden om natuur te ontwikkelen is daarbij een voorwaarde. Omdat het in de praktijk zeer moeilijk is een evenredige oppervlakte aan nieuwe Groene Contour aan te wijzen op een plek die vergelijkbare mogelijkheden biedt voor versterking van het NNN, moet deze compensatie in natura plaatsvinden. Dat is mogelijk, elders binnen de Groene Contour of aansluitend bij het NNN. Aard en omvang van deze compensatie moeten evenredig zijn met het verlies aan potenties ter plekke van de ingreep en het aansluitende deel van de Groene Contour.

De provincie realiseert niet zelf nieuwe natuur binnen de groene contourgebieden. Het beleid is gericht op stimulering van nieuwe natuur op vrijwillige basis. Om realisering van natuur mogelijk te maken mag verstedelijking plaatsvinden. In ruil voor de inbreuk die deze verstedelijking veroorzaakt op de kwaliteit van het landelijk gebied moet een evenredige hoeveelheid kwaliteit worden gerealiseerd in de vorm van nieuwe natuur. De gerealiseerde natuur gaat, net zoals bij compensatie het geval is onderdeel uitmaken van het NNN. Zodra de natuur is gerealiseerd in de groene contour, maken de percelen onderdeel uit van de NNN en krijgen ze de bijbehorende status.

Verdrogingsgevoelige gebieden

Voor ontwikkelingen in de nabijheid van het NNN vraagt de provincie de gemeente om het effect op wezenlijke kenmerken en waarden van de kwetsbare elementen te beschouwen. Het gaat daarbij onder andere om verdrogingsgevoelige gebieden die in het NNN liggen. Het betreft een aantal typen natuur dat bijzonder kwetsbaar is voor veranderingen in het grondwater, zowel wat betreft de grondwaterstand als de grondwaterkwaliteit. In de afgelopen jaren zijn in het kader van het TOP en subTOP-beleid door waterschappen en provincie veel maatregelen uitgevoerd om de situatie in verdroogde gebieden te verbeteren.

De zorg voor een goede hydrologische toestand van de natuur is een reguliere taak van de waterschappen en krijgt aandacht in hun waterplannen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die (in)direct een significant nadelige invloed hebben op de grondwaterstand en/of waterkwaliteit van verdrogingsgevoelige typen natuur, moeten binnen het NNN worden afgewogen op basis van het 'nee, tenzij'-regime. Daarbuiten vraagt provincie van gemeenten (en waterschappen) te voorkomen dat schade ontstaat aan verdrogingsgevoelige natuur.

Kernrandzones

De kernrandzone is het gedeelte van het landelijk gebied dat direct aansluit aan de rode contour. Het beleid in deze kernrandzones is gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.



Figuur 19 – NNN/EHS en Groene contour in het plangebied. Bron PRV, herijking 2016.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016

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

Verstedelijking landelijk gebied

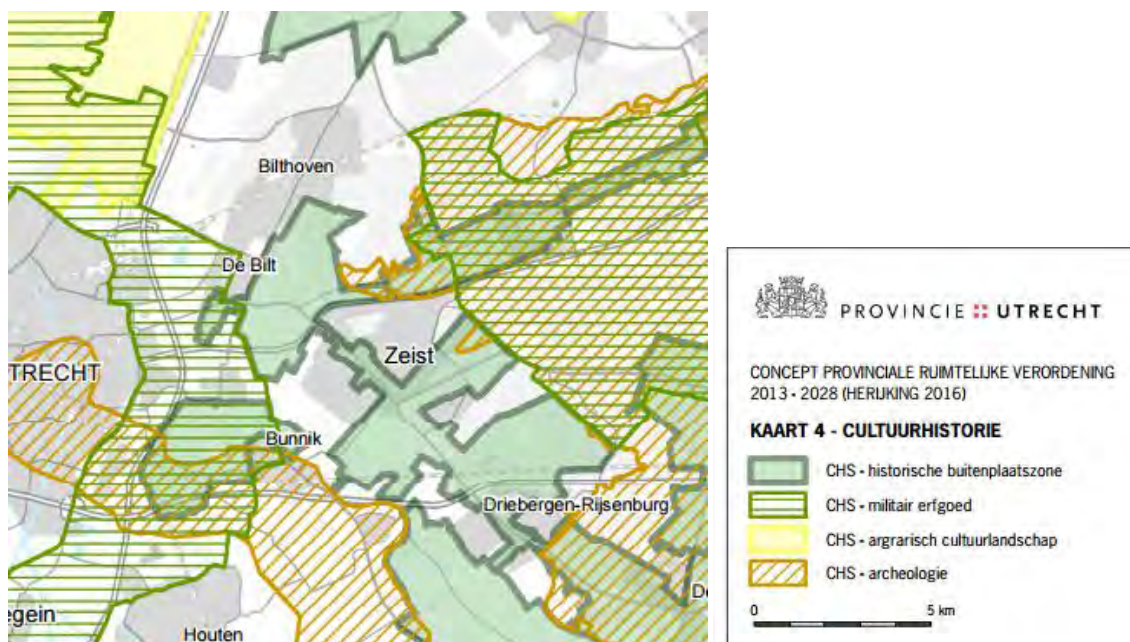
Artikel 3.2 behelst regels voor de verstedelijking van het landelijk gebied. In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van verstedelijking alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar.

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

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

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

Binnen het plangebied is de CHS een belangrijk gegeven, in het bijzonder de historische buitenplaats zone.



Figuur 20 - Provinciale Cultuurhistorische structuur (CHS). Bron (PRS herijking 2016)

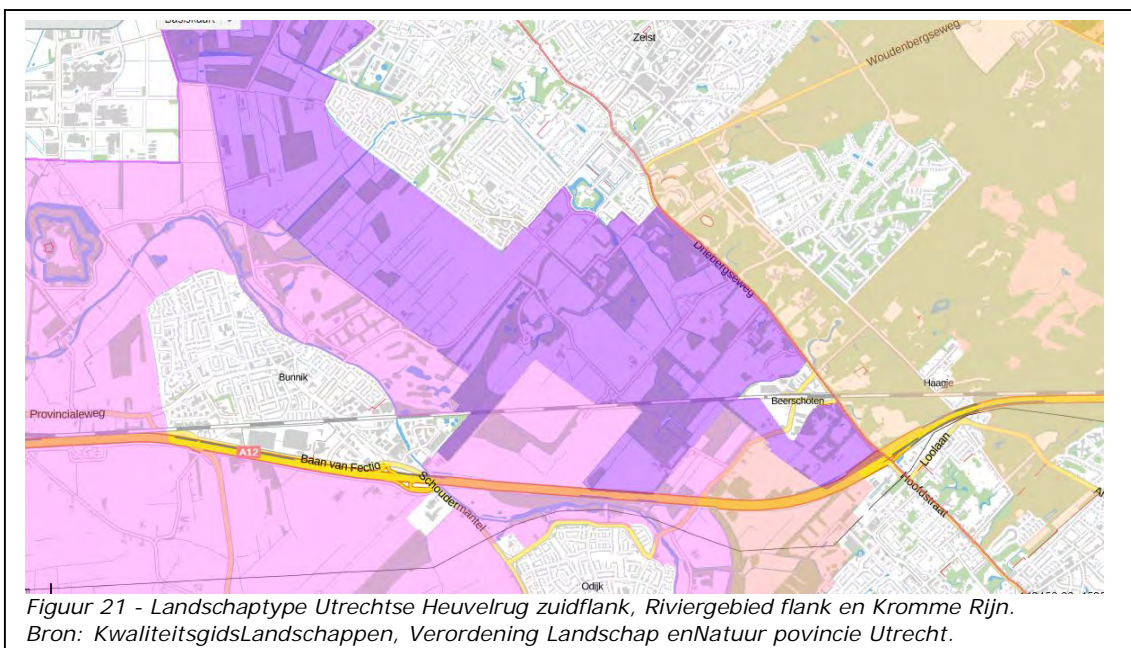
3.3.3 Verordening Natuur en Landschap

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

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

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

In de provinciale kwaliteitgids landschappen zijn de belangrijkste landschappelijke waarden van de verschillende landschapstypen benoemd.



Figuur 21 - Landschapstype Utrechtse Heuvelrug zuidflank, Riviergebied flank en Kromme Rijn.
Bron: KwaliteitgidsLandschappen, Verordening Landschap enNatuur povincie Utrecht.

Relatie plangebied

In dit bestemmingsplan worden de landschapstypen en belangrijker de landschappelijke waarden beschermd. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3.2 waarin (in samenspraak met de groene groepen in Zeist) een indeling is gemaakt in verschillende landschapstypen, die zijn verankerd in de planregels (zie ook hoofdstuk 4 en 6).

3.3.4 Bodem-, Water en Milieuplan 2016-2021

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.

De provincie Utrecht richt zich op het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Dit betekent dat centraal staat:

- ✓ een robuust bodem- en watersysteem;
- ✓ bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied, zoals landbouw, recreatie of natuur;
- ✓ een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving;
- ✓ een gezonde leefomgeving die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Uit de verschillende kaarten van de provincie kan worden herleid dat het plangebied binnen het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met de eventuele aantasting van het grondwater. Ook ligt het plangebied deels binnen een grondwaterbeschermingsgebied. In paragraaf 5.8 van dit bestemmingsplan wordt hierop nader ingegaan.

3.3.5 De Utrechtse Buitenplaats biotoop

De provincie Utrecht kan bogen op een rijkdom aan buitenplaatsen, waarvoor de provincie zich de afgelopen en komende jaren specifiek inzet. Er zijn negen buitenplaatszones aangewezen waarin buitenplaatsen een prominente bijdrage leveren aan de ruimtelijke samenhang en kwaliteit. Als één van de instrumenten om deze kwaliteiten te behouden en te versterken is voor elke zone een buitenplaatsbiotoop opgesteld, zoals beoogd in de Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen 2012-2015.

De Stichtse Lustwarande is een brede buitenplaatsengordel op de zuidflank van de Heuvelrug tussen Utrecht en Amerongen en bestaat uit 72 bestaande buitenplaatsen (115 oorspronkelijk).

Ruimtelijk kenmerkend is het 'kantwerk' van open (weiden, overplaatsen) en gesloten (parken/bossen) delen, waarbij nauwelijks sprake meer is van grotere doorzichten. Dit kantwerk wordt gearticuleerd door een fijnmazig patroon van dwars op de hoofdroute gerichte zichtlijnen en laanstelsels. Langs de weg zijn grote verschillen in gaafheid (uitgeklede buitenplaatsrestanten binnen bebouwde kommen), karakteristiek (parken en huizen) en korrelgrootte (kleine en grote buitens, boszone).

Relatie plangebied

Tussen de bebouwde kommen van Zeist en Driebergen-Rijsenburg ligt een vrijwel aaneengesloten behoorlijk gave reeks buitenplaatsen die na 1820 zijn aangelegd: Hoog Beek en Royen, Sparrenheuvel, Molenbosch, Heerewegen (huis gesloopt), De Breul, Bornia, Beerschoten-Willinkshof, Reehorst en Bloemheuvel. Ten zuiden van de N225 liggen de overplaatsen en een enkele jongere buitenplaats zoals Nieuw Beerschoten. Ten noorden van de Arnhemse Bovenweg zijn meer incidenteel buitenplaatsen: Pavia als afsplitsing van Beek en Royen, 't Kerckebosch en Heidestein. De buitenplaatsen zijn van elkaar gescheiden door oude paden of veedriften. De kunstmatige hoogteverschillen en royaal slingerende vijverpartijen kenmerken de parken. In de ruime landschappelijke parken is in de loop der tijd

andere bebouwing verrezen, waaronder serviceflats aan de noordrand van de parken.

In het bestemmingsplan zijn de buitenplaatsen beschermd. Onder neer door het toekennen van ene specifieke bestemming 'Buitenplaats', maar ook de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

3.3.6 Utrecht Science Park (USP)

Ten oosten van Utrecht, met name op en rond het Utrecht Science Park, is sprake van een grote dynamiek. Een brede coalitie is in 2013 een proces gestart om de potentie van het gebied nóg beter te benutten. Gezamenlijk doel is het gebied te ontwikkelen tot een bruisende locatie voor nationale en internationale kennisintensieve vestigingen.

De samenwerkende partijen willen met name hun agenda's op het gebied van economie, bereikbaarheid en ruimte beter afstemmen zodat deze elkaar versterken. Inzet daarbij is de dynamiek van de stad Utrecht te verbinden met de groene kwaliteiten van de landgoederen, forten en de Heuvelrug. De combinatie van een versterkte inzet op zowel 'rode' als 'groene' kansen vergroot de allure en maakt het gebied nog aantrekkelijker voor (inter)nationale vestigingen.

In dat kader wordt door betrokkenen ook gewerkt aan diverse bouwstenen die worden uitwerkt in programmalijnen. Sleutelwoorden zijn het creëren van ontwikkelruimte, het faciliteren van hoogwaardige kennisclusters, het ontwikkelen van ontmoetingsruimte, het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten en tot slot oog hebben voor het belang van een duurzame en gezonde leefomgeving.

In 2016 is een eerste Quickscan studie afgerond, naar de haalbaarheid van een spoorlijn naar USP evenals de (ruimtelijke) beperkingen of onmogelijkheden die zich zouden kunnen voordoen. Verschillende (rail) tracévarianten via USP voor de verbinding met de Zuidvleugel – Utrecht – Amersfoort zijn onderzocht.

Naast het mobiliteitsspoor is door de partners ook gewerkt aan het Groene Omgeving. Voor de Groene Omgeving van het USP zijn de groene kwaliteiten, kansen en ambities in beeld gebracht die bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van het USP tot een internationaal toonaangevend vestigingsmilieu voor het cluster life sciences, duurzaamheid en gezondheid.

Relatie plangebied

Het USP grenst aan het plangebied van het buitengebied van Zeist. Tussen de Tolakkerlaan en de bebouwing van het USP is sprake van een groene buffer.



Figuur 22 - Kansenkaart Groene omgeving USP

De voorgestane ambities voor het USP spelen zich af, buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

3.3.7 Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid heeft een belangrijke doorwerking in de uitgangspunten en doorwerking in dit bestemmingsplan. Laatste is dan ook afgestemd op dit provinciale beleid. In hoofdstuk 4 zijn de uitgangspunten en doorwerking van het provinciaal beleid uiteen gezet.

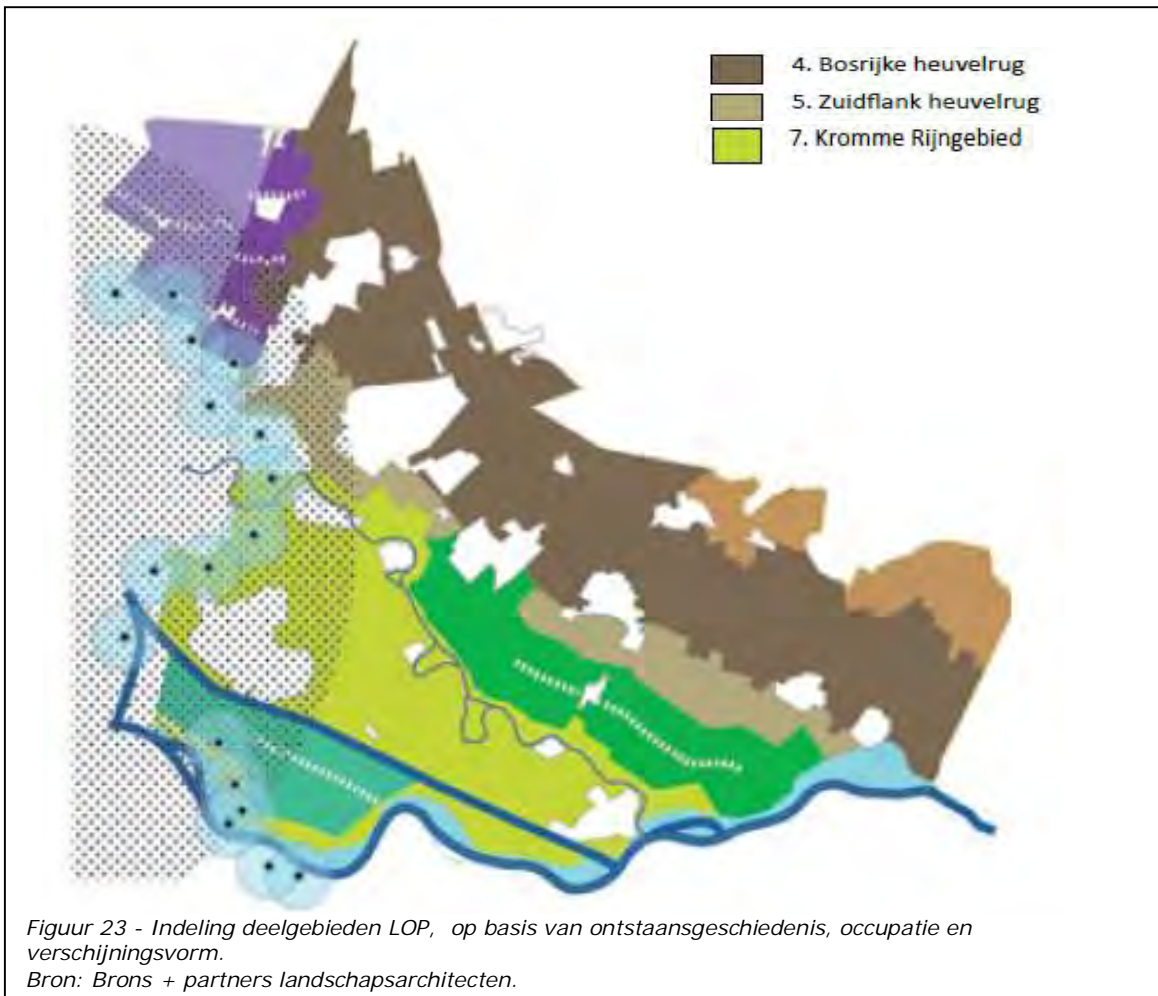
3.4 Regionaal beleid

Vanuit het regionale beleid is in het bijzonder het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied (LOP) en het Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied (BKP) van belang, alsmede het regionale waterbeleid van het Hoogheemraadschap van de Stichtse Rijnlanden (HDSR)

3.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied (LOP)

De gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist hebben in 2019-2010 samen een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het zogenaamde LOP Kromme Rijngebied is opgesteld door Brons + partners landschapsarchitecten.

Het belangrijkste doel van het landschapsontwikkelingsplan is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in het plangebied. Daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Juist de verschillen in de ontstaansgeschiedenis en de verschijningsvorm tussen de veenweidegebieden, de heuvelrug, het Langbroek en het Kromme Rijngebied zijn bijzonder en vragen ieder om een eigen aanpak. (Zie Figuur 23).



Per deelgebied c.q. landschapstypen zijn de kenmerken van het landschap omschreven en is aangegeven met welke inrichtingskenmerken en maatregelen het landschap verder kan worden versterkt.

In verlengde van het LOP is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het Kromme Rijng gebied, waarin de landschapskenmerken zijn uitgewerkt in diverse landschapsmaatregelen.

Voor het plangebied zijn de deelgebieden Zuidflank Heuvelrug en het Kromme Rijng gebied van toepassing.

Zuidflank Utrechtse Heuvelrug

De zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug is voor het plangebied onderverdeeld in het bos- en heidelandschap en het kampenlandschap.

Het bos- en heidelandschap wordt gevormd door zeer fraai aaneengesloten bosgebied, afgewisseld met heidevelden en vennen, hoge ecologische en landschappelijke waarden. Belangrijk recreatiegebied waar beleving van natuur plaats vindt.

Het waardevolle oud kampenlandschap kenmerkt zich door het historisch karakter, beplantingen benadrukken de organische vormen en geven veel charme aan het gebied. Het groen kadert de verspreide bebouwing goed in. De bebouwing heeft deels een waardevol historisch karakter.

Kromme Rijng gebied

Het slagenlandschap in het zuidwestelijke deel van het plangebied is waardevol wanneer het patroon van de lange kavelgrensbepantingen en de sloten op korte

afstand van elkaar herkenbaar is. De langvormige coulissenbeplantingen vormen de overgang naar andere landschapstypen.

In hoofdstuk 2 'Bestaande situatie' zijn de landschapstypen nader omschreven. De kenmerken van de landschapstypen zijn mede bepalend voor de vormgeving van de planregels. Uitgangspunt is de bestaande kenmerken en karakteristieken ook een planologische bescherming te geven in dit bestemmingsplan.

3.4.2 Waterbeleid HDSR

Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021, "Water in beweging".

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) legt eens in de zes jaar haar koers vast in het wettelijk instrument waterbeheerplan. HDSR stelt zich flexibel op in de aanpak en heeft dan ook geen waterbeheerplan gemaakt voor zes jaar dat enkel over beheer gaat, maar een koers uitgestippeld in een Waterkoers 2016-2017 waarin ook ruimte is gelaten voor initiatieven uit de samenleving. HDSR werkt de koers jaarlijks uit in plannen, begroting en uitvoering.

De focus van het HDSR in de Waterkoers is als volgt.

HDSR werkt aan veilig, voldoende en gezond water, tegen aanvaardbare maatschappelijke kosten.

HDSR beheert en ontwikkelt het watersysteem, over haar grenzen heen.

HDSR speelt in op maatschappelijke ontwikkelingen, door actief het gesprek aan te gaan en samen te werken.

In het waterplan 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 Waterplan aan bod:

- Waterveiligheid;
- Voldoende water;
- Gezond water;
- Gezuiverd afvalwater;
- Genieten van water.

Voorgaande speerpunten raken allen het bestemmingsplan. Veiligheid door te zorgen voor voldoende dijkhoogte en de waterkeringen ook in het bestemmingsplan te beschermen. Maar ook de afvoer van water mogelijk te maken door de primaire watergangen te bestemmen.

Daarnaast speelt ook schoon en gezond water een belangrijke rol in het Waterplan. De Kaderrichtlijn Water heeft een impuls gegeven aan de ecologie, maar tot nu toe vooral in de grotere wateren (aangewezen KRW-waterlichamen). De komende periode gaat het waterschap de focus leggen op de kleinere wateren zoals de boerensloot, want daar bevindt zich een veel groter potentieel voor gezond water. Dit sluit ook aan bij de (Europese) ontwikkelingen in de landbouw naar vergroening en meer duurzaamheid in de bedrijfsvoering en bij het Deltaplan Agrarisch Waterbeheer (DAW) van de LTO.

De Stichtse Rijnlanden werkt actief aan de uitvoering van de bestuursovereenkomst 'Nutriënten in Veenweiden Rijn-West' en het convenant 'Schoon water Utrechtse fruitteelt'. Het waterschap stelt cofinanciering beschikbaar voor groenblauwe diensten en spant zich in om effectieve maatregelen waarvoor onder agrariërs al

draagvlak is te bevorderen, zoals kringlooplandbouw, natuurvriendelijk slootbeheer en onderwaterdrainage. Het waterschap werkt hierbij samen met gebiedspartners vanuit ruimtelijk ordening, landbouw en natuur.

Door gericht beheer van slootbodems, slootkanten en perceelranden, met oog voor bodem, waterplanten en oeverplanten, kunnen voedingsstoffen beter op het land (en in de koe) gehouden worden en tegelijk zorgen voor een levendige boerensloot. De Stichtse Rijnlanden trekt samen op met de belanghebbenden in het landelijk gebied, zoals de agrarische collectieven, aan de slag te gaan voor de realisatie van levendige boerensloten. Agrarisch natuur- en waterbeheer combineert waterkwaliteit en bescherming van watergebonden vogels en planten. Daarnaast zorgt het voor minder verspilling van nutriënten. Dat scheelt geld voor de boer, en is goed voor de waterkwaliteit.

HDSR investeert in waternatuur op plaatsen waar dat effectief is, bijvoorbeeld om reeds aanwezige waternatuur te versterken of waar grote potentie is voor de ontwikkeling, zoals in gebieden met kwel in de ondergrond. Bij voorkeur op plaatsen waar die waternatuur ook kan worden beleefd.

Om de kosteneffectiviteit te vergroten en krachten te bundelen werkt men samen met andere partijen zoals terreinbeheerders en provincies om samen meerdere (water) doelen te bereiken. Dit zou bijvoorbeeld kunnen in de door de provincie vastgelegde Waterparels.

In paragraaf 5.8 van deze toelichting, de zogenaamde waterparagraaf, wordt ingegaan op de relatie met het plangebied.

3.5 Gemeentelijk beleid

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

3.5.1 Structuurvisie Zeist 2020

Op 7 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Gemeente Zeist 2020" vastgesteld. De Structuurvisie Zeist 2020 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 hierna afgebeeld.

Voor het plangebied zijn direct en deels indirect de volgende keuzen van belang.

Versterken van de groenstructuren

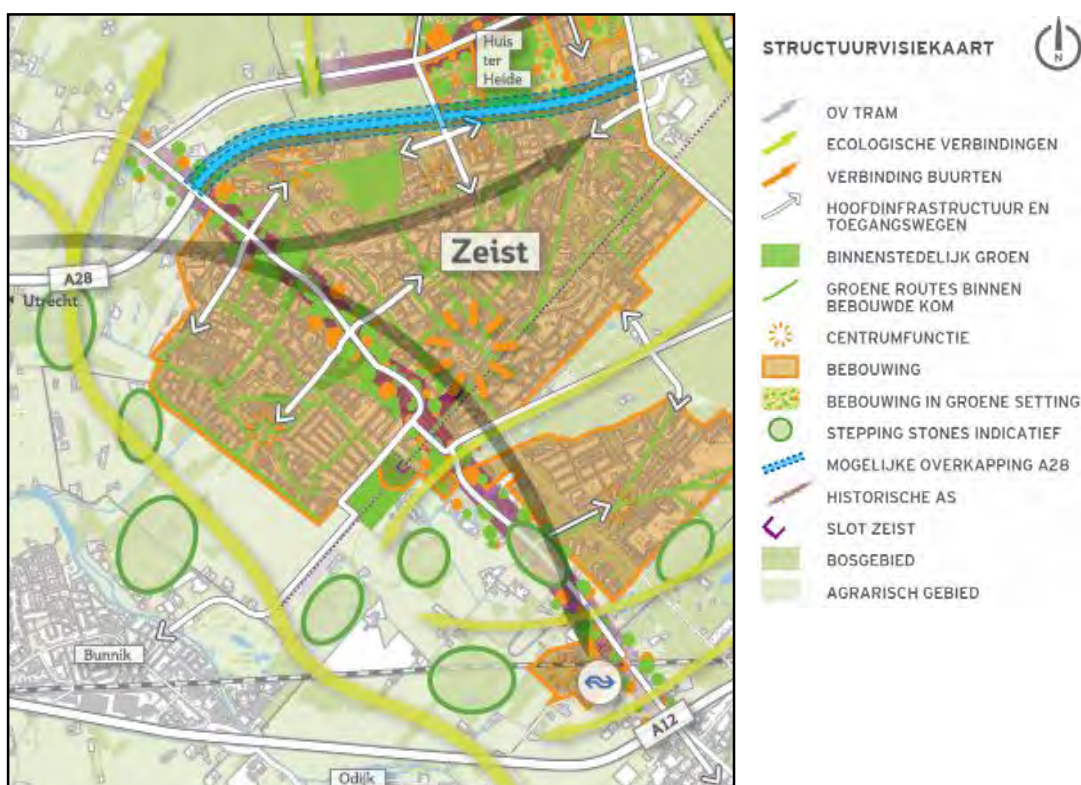
Gemeente Zeist kiest ervoor de natuur en het landschap te verbeteren. Daarbij is vooral aandacht voor zwakke schakels van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze zwakke punten zitten voor het buitengebied bij de grens met de Bilt en het station Driebergen-Zeist.

Cultuurhistorie en verleden zichtbaar maken

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

Gebruik

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

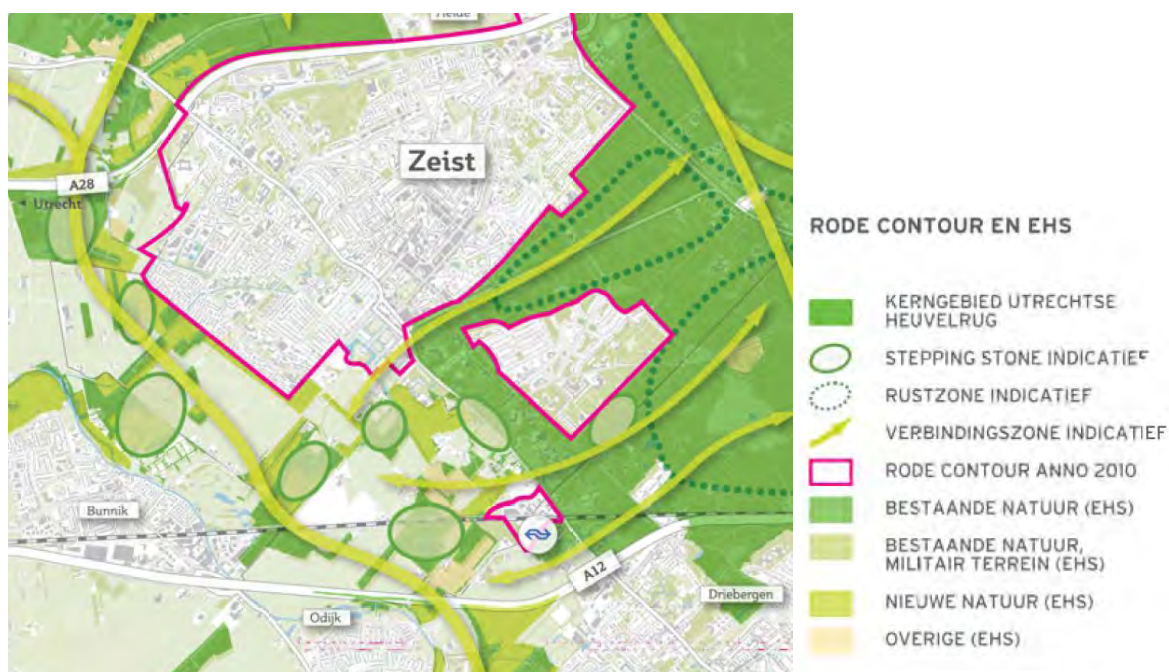


Figuur 24 - Uitsnede gemeentelijke structuurvisie, met indicatieve steppingstones en de ecologische verbindingzone door het plangebied (Bron: Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, maart 2011)

Nader uitwerking van de keuzen geven een volgend beeld voor het plangebied. De belangrijkste kwaliteit in het Kromme Rijng gebied is de overgang van een zeer besloten bosrijk gebied naar een open karakter met vergezichten en landelijke wegen. De gemeente Zeist maakt de ecologische structuur robuuster. Daarna versterkt de gemeente de recreatieve waarden waar mogelijk.

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

Het hoofdkenmerk van de flanken van de Heuvelrug (bij de Stichtse Lustwarande) is het verloop van hoog naar laag en van droog naar nat. De Stichtse Lustwarande is één van de visitekaartjes van Zeist. De gemeente Zeist wil de vitaliteit en de samenhangende identiteit van de Lustwarande herstellen en de achteruitgang actief tegengaan. De gemeente wil de identiteit en beeldkwaliteit versterken, net als het landschappelijk en natuurlijk raamwerk.



Figuur 25 - Uitsnede structuurvisie Zeist, rode contour en EHS

3.5.2 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.



Figuur 26 - Natuurfolder verbinden en behouden van werkgroep faunapassages Zeist zuidwest, uit de Brede Milieu- visie Zeist

3.5.3 Brede Milieuvisie

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

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

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

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

In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden alle relevante milieuaspecten beschreven in relatie tot het plangebied.

3.5.4 Gemeentelijk monumentenbeleid

In het plangebied zijn diverse gemeentelijke monumenten (als gebouw) aanwezig. Deze zijn beschermd door het beschermingsregime in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Bij verbouw van zowel Rijks- als gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument (de voormalige monumentenvergunning) noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. In het bestemmingsplan zijn derhalve geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.

Daarnaast bevat het plangebied diverse cultuurhistorische gebieden en (laan)structuren, die in het verleden bescherming genoten (via de Monumentenverordening) als gemeentelijke monumentale structuur. Deze gebieden en structuren, ook wel attentiegebieden genoemd, zijn door het gewijzigde monumentenbeleid niet langer beschermd via de Erfgoedverordening maar via het bestemmingsplan. In paragraaf 5.9.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.5.5 Gemeentelijk archeologiebeleid

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

Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op

basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In paragraaf 5.10 van deze plandoelichting komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

3.5.6 Waterplan Zeist

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

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfilteerd in de bodem; de Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inrijgebied. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud.

In paragraaf 5.8 van deze plandoelichting (de zogenaamde waterparagraaf) wordt nader op de wateraspecten in relatie tot het plangebied ingegaan.

3.5.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid vormt één van de ankerpunten waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd (zie ook hoofdstuk 4).

4 VISIE, UITGANGSPUNTEN EN BESTEMMINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleid voor het zuidwestelijk buitengebied van Zeist verwoord. De visie op de belangrijkste hoofdbestemmingen wordt toegelicht. De eerder door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten vormt hiervoor de basis.

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

Tot slot zijn ook de inspraakreacties op de Nota van Uitgangspunten en de resultaten van het gebiedsproces Tolakkerlaan e.o. verwerkt in dit bestemmingsplan.

4.2 Gebiedsbestemmingen

De gebiedsbestemmingen, dat wil zeggen de bestemmingen die de grootste oppervlakte beslaan in het plangebied en daarmee het belangrijkste zijn, betreffen de bestemmingen Agrarisch - Landschap, Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap, Natuur, Bos, Buitenplaats, Landgoed en Water.

De toekenning van de gebiedsbestemmingen is gebaseerd op de huidige functie en bestemming van de betreffende gronden. Tevens is rekening gehouden met het Utrechts Natuurnetwerk (NNN) en de Groene contouregieden van de provincie Utrecht.

Deze is doorvertaald in de gebiedsbestemmingen. De indeling van de gronden in het plangebied in gebiedsbestemmingen is in onderstaande tabel weergegeven.

Gebiedstype	Gebiedsbestemming
Agrarisch gebied, bestaand agrarisch gebied	Agrarisch - Landschap
Agrarisch gebied, bestaand agrarisch gebied gesitueerd in het NNN of aangewezen als Groene contour gebied	Agrarisch met waarden-Natuur en Landschap
Natuurgebied, bestaande natuur dan wel gronden die in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd zijn voor natuur, al dan niet aangewezen als NNN	Natuur
Bosgebied, bestaand bos, dan wel gronden die in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd zijn voor bos, al dan niet aangewezen als NNN	Bos
Buitenplaatsen, Stichtse Lustwarande	Buitenplaats
Landgoed Wulperhorst	Landgoed
Oppervlaktewater, bestaand oppervlaktewater en A-watergangen	Water

Tabel 4.1 - Toekenning gebiedsbestemmingen

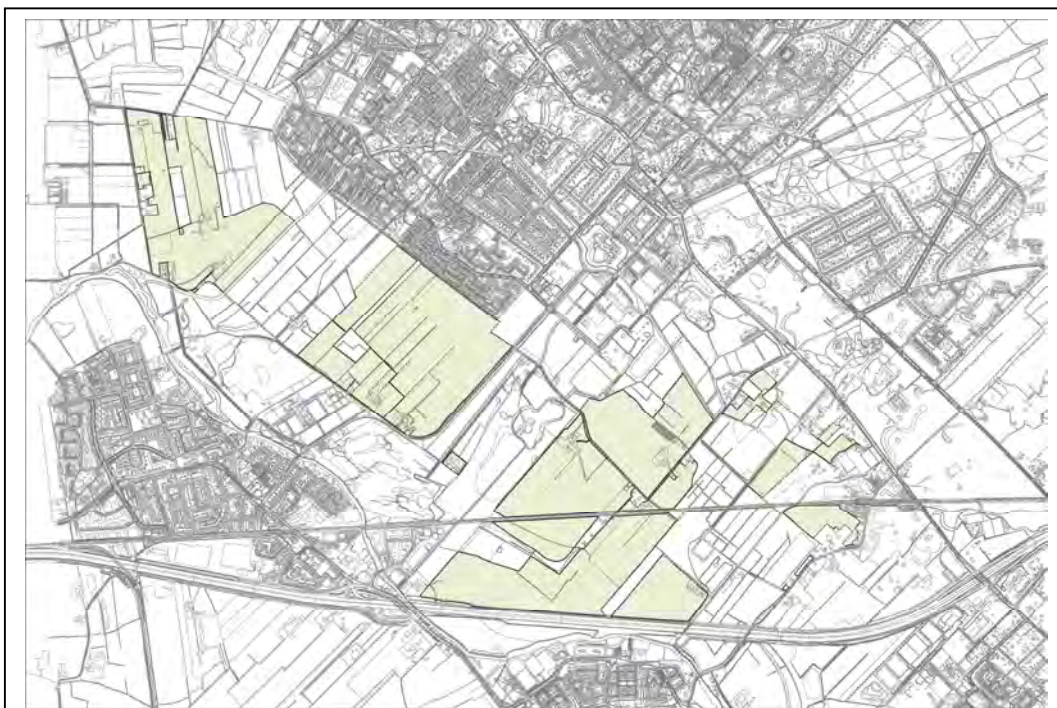
4.2.1 Agrarisch – Landschap

De gronden die in gebruik zijn ten behoeve van de agrarische productie zijn bestemd als 'Agrarisch – Landschap'. Het grootste deel van de gronden in het plangebied is in deze bestemming opgenomen. Op deze gronden ligt het primaat bij de agrarische functie. In deze gebieden krijgt de grondgebonden landbouw in beginsel de ruimte om zich verder te ontwikkelen.

In dit gebied zijn ook landschappelijke waarden aanwezig. Te denken valt aan waarden als openheid, beslotenheid en/of karakteristieke verkavelingspatronen. De landbouw en de landschappelijke kwaliteiten dienen niet als gescheiden elementen te worden gezien, maar kunnen elkaar versterken. Grote delen van het landschap zijn immers ook gevormd door de mens en het landbouwkundig gebruik. Deze landschappelijke waarden dienen in stand te worden gehouden en moeten zich verder kunnen ontwikkelen. Daarom zijn de gronden met deze bestemming mede hiertoe bestemd en is gekozen voor de bestemming 'Agrarisch – Landschap'.

Om de landschappelijke waarden te kunnen duiden is het plangebied verdeeld in landschapstypen en zijn hieraan kernkwaliteiten verbonden. Deze landschapstypen worden beschermd met een specifiek daarop toegesneden vergunningstelsel. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de landschapstypen. De gronden vervullen ook een ecologische verbindingfunctie. Om deze reden zijn de gronden ook bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van deze functie.

Verspreid in het agrarisch gebied komt ook extensief recreatief medegebruik voor. Zo lopen er wandel- en fietspaden door het agrarisch gebied. Om deze functie te kunnen behouden zijn gronden met de bestemming 'Agrarisch – Landschap' mede bestemd voor extensief recreatief medegebruik.



Figuur 27 - Bestemming Agrarisch – Landschap

4.2.2 Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap

Alle gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik en die volgens de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie van de provincie Utrecht zijn aangemerkt als 'EHS/NNN' dan wel als 'groene contourgebieden', zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'.

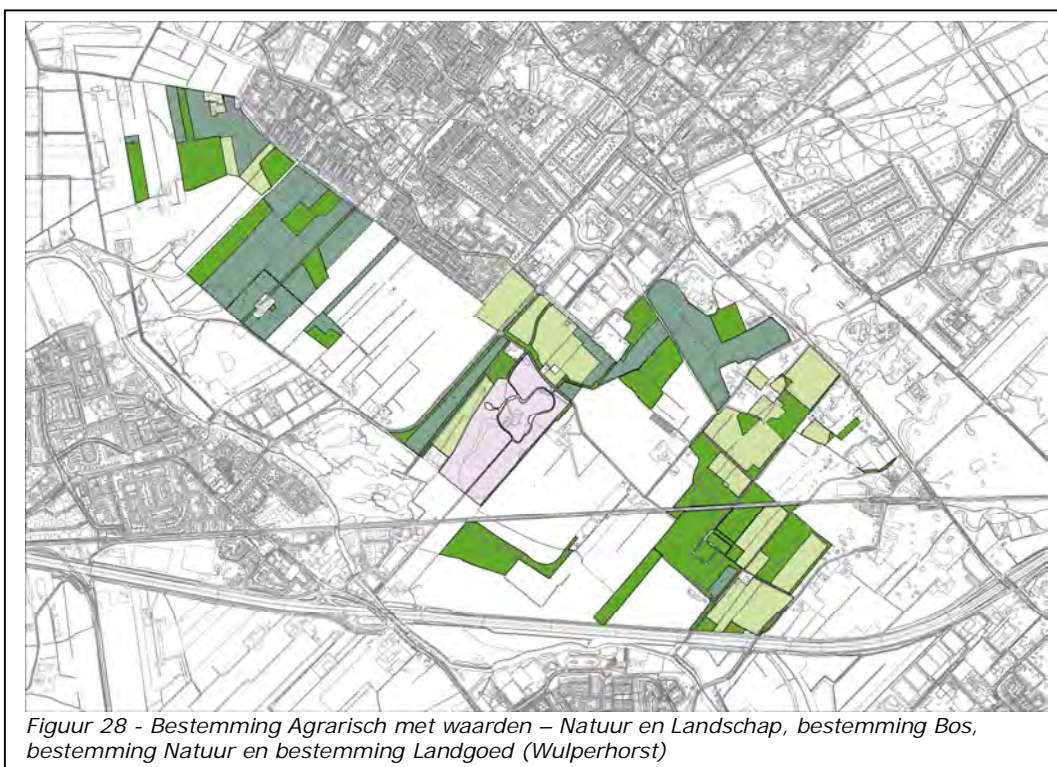
In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om de gronden aan de oostzijde van het plangebied.

Aan de westzijde betreft het de gronden bij de Lage Grond en langs de Hakswetering.

Een uitzondering is gemaakt voor twee specifieke locaties.

De gronden van de drafbaan (nabij de Koeburgweg) en specifiek het noordelijke deel is in de PRS/PRV Utrecht aangemerkt als 'groene contour'. Hier is echter gekozen voor de bestemming 'Agrarisch – Landschap'. Conform de uitspraak van de Raad van State (ABRS 28 november 2007 zaaknummer 200604984/1) is hier geen sprake van specifieke natuurwaarden en is in het indertijd opgestelde artikel 30 Wro reparatieplan 'Buitengebied 1^e Herziening' de bestemming 'Agrarisch - Landschap' van toepassing.

Tweede uitzondering betreft de gronden aan de westzijde van de Koeburgweg. Dit perceel, direct westelijk van de hockeyvelden van Phoenix is niet opgenomen in de NNN/EHS Utrecht dan wel als groene contour aangemerkt, maar heeft wel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'. Reden is dat in het vigerend bestemmingsplan deze gronden eveneens zijn bestemd als Agrarisch met landschappelijke en natuurwaarden.



Naast natuurwaarden herbergen de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' evenals de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Landschap', ook landschappelijke waarden. Deze landschappelijke waarden dienen in stand te worden gehouden en moeten zich verder kunnen ontwikkelen.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap', kan het agrarisch gebruik worden voortgezet, maar dient dit wel mede afgestemd te worden op de natuur- en landschapswaarden. Dit is gedaan vanwege het provinciaal beleid dat uitgaat van bescherming en versterking van natuurwaarden

in dit gebied. De waarden maken het agrarisch gebruik dan ook zeker niet onmogelijk, ze zijn zelfs mede afhankelijk van de instandhouding van dit gebruik. Bescherming van deze waarden zal middels een aantal gebruiksverboden en een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden gewaarborgd worden.

Zoals al genoemd, is het plangebied ingedeeld in landschapstypen met kernkwaliteiten en worden deze landschapstypen beschermd met een omgevingsvergunningenstelsel. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' zijn aan dit stelsel ook de natuurwaarden gekoppeld, zodat ook deze waarden, naast de landschapswaarden via dit stelsel bescherming genieten.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de landschapstypen. Evenals in de bestemming 'Agrarisch – Landschap' komt ook in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' extensief recreatief medegebruik voor. Daarom zijn ook deze gronden mede bestemd voor extensief recreatief medegebruik.

4.2.3 Natuur

Bestaande natuurgebieden zijn bestemd als 'Natuur'. Het (provinciaal) beleid in gebieden met de bestemming 'Natuur' is zoveel mogelijk gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Daarom zijn gronden met deze bestemming hiertoe hoofdzakelijk bestemd. Voorts is extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen en fietsen, op deze gronden toegestaan.

De gebieden die bebost zijn hebben de bestemming Bos gekregen. Hiermee wordt, in tegenstelling tot het vigerend bestemmingsplan, onderscheid aangebracht in beide gebieden. In het vigerend bestemmingsplan gold hiervoor veelal één bestemming namelijk BN (bos en natuur).

De bosbestemming is gericht op het in stand houden van het bos en de natuurwaarden. Gelijk aan de natuurbestemming is ook in deze bosbestemming extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen en fietsen, toegestaan (zie ook navolgende paragraaf).

4.2.4 Bos

De bestemming 'Bos' is toegekend aan bestaande bosgebieden (gebieden die het karakter van een robuust boscomplex hebben) en gebieden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming bos hebben, tenzij deze gronden tussentijds met een andere vorm van natuur zijn ingericht, waardoor de bestemming 'Bos' niet langer passend is, maar de bestemming 'Natuur'. Dit zijn gebieden die in de PRS/PRV Utrecht zijn aangewezen als NNN. Laatst is bijvoorbeeld het geval voor de gronden, direct oostelijk van de Koelaan. Een groot deel van deze gronden ligt in het NNN/EHS Utrecht en had in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Bos en Natuurgebied. Ter plaatse is echter veelal sprake van open graslanden, waar een natuurdoeltype 'kruiden of faunarijke akker/grasland' wordt nagestreefd. Voor deze gronden is gekozen voor de bestemming 'Natuur' i.p.v. 'Bos'.

Het beleid in gebieden met de bestemming 'Bos' is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende bos. Daarnaast is het beleid net als in de bestemming 'Natuur' gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Gronden met de bestemming 'Bos' zijn daarom hoofdzakelijk voor deze twee doeleinden bestemd.

In de bestemming Bos komen geen grootschalige productiebossen voor. Om die reden is in deze bestemming uitsluitend bestaande bosbouw opgenomen. Voorts is extensief recreatief medegebruik op deze gronden mogelijk.

4.2.5 Water

Het (permanent) aanwezige oppervlaktewater in het plangebied is voorzien van de bestemming 'Water'. Het gaat dan om de hoofdwaterlopen (de zogenaamde A-watergangen), die zowel een belangrijke functie vervullen voor de waterhuishouding als beleving van het landschap. Minder belangrijke waterlopen en waterpartijen, zijn niet voorzien van de bestemming 'Water', maar ondergebracht in de andere gebiedsbestemmingen 'Agrarisch – Landschap', 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap', 'Natuur' of 'Bos'. In deze bestemmingen zijn ook watergangen en waterpartijen toegestaan, waardoor de daar gelegen watergangen en –partijen kunnen worden behouden en beheerd.

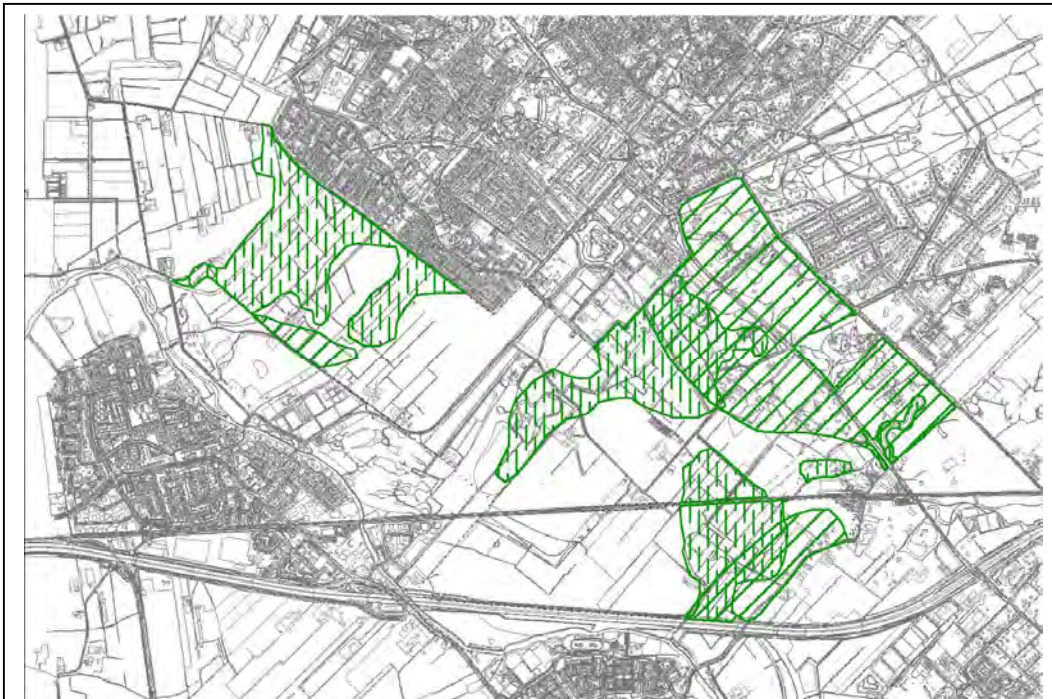
In gebieden met de bestemming 'Water' is het beleid gericht op het behoud van het oppervlaktewater en daarmee het behoud van de functie die dit water vervult, onder meer voor de waterhuishouding. Hiertoe zijn deze gronden dan ook bestemd.

Natuurwaarden

Een aantal wateren heeft eveneens een belangrijke ecologische betekenis en zijn aangeduid met de aanduiding 'natuurwaarden'. Het betreft de Hakswetering, Rijnwijkse Wetering, Blikkenburgervaart alsmede de wateren op landgoed Wulperhorst.

Kwelgebieden

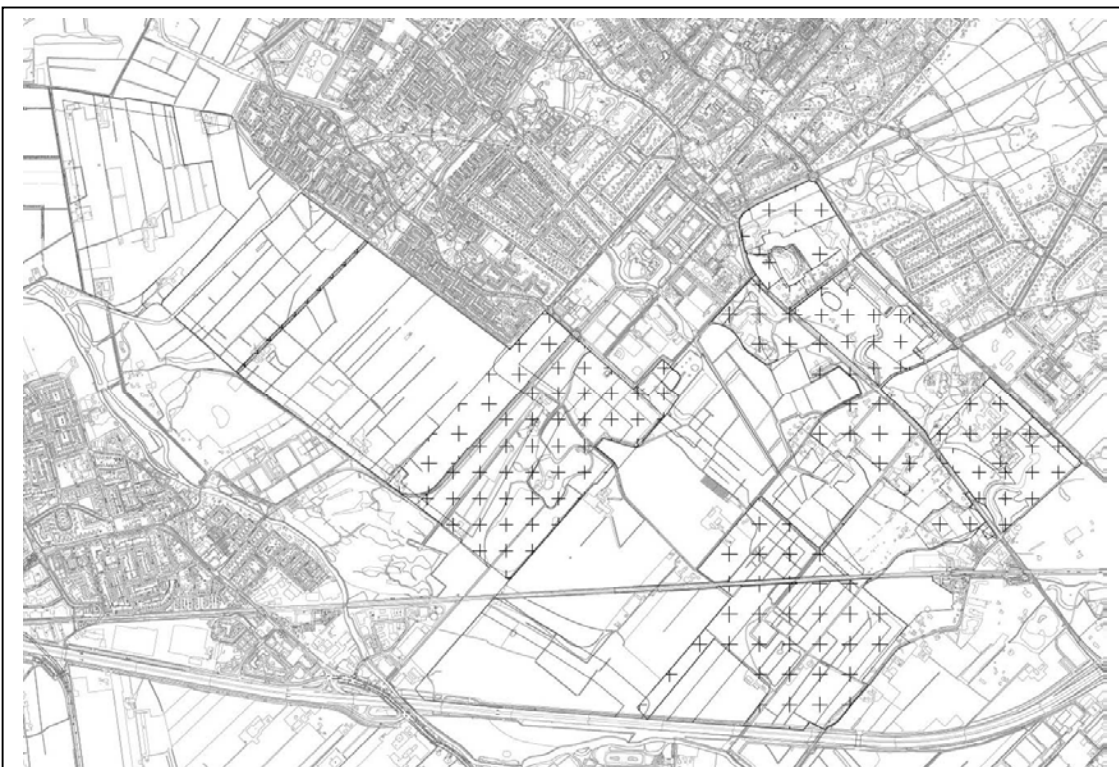
In het plangebied is op verschillende locaties sprake van waardevolle kwelgebieden, die in het bijzonder voor de ecologische waarden van het gebied van belang zijn. In dit bestemmingsplan zijn deze waardevolle kwelgebieden aangeduid en is in de planregels een nader beschermingsregime opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld in deze gebieden verboden water te dempen, sloten te graven etc. in het omgevingsvergunningstelsel is opgenomen dat voornoemde werkzaamheden alleen kunnen worden uitgevoerd wanneer de kwelsituatie en de kwaliteit van het grondwater behouden blijven. De kwelgebieden op de verbeelding zijn gebaseerd op het hydrologisch onderzoek van de Grontmij (zie figuur 13) en kaartmateriaal van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (bijlagen uit het Watergebiedsplan).



Figuur 29 - Kwelgebieden beschermd in het bestemmingsplan

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorie speelt een belangrijke rol in het plangebied (zie ook navolgende paragraaf 4.2.6 en 4.3). Voor de rijksmonumentale structuren is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' van toepassing. Het betreft o.a. de buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande en landgoed Wulperhorst. De gemeentelijke cultuurhistorische structuren, vastgelegd in de



Figuur 30 - Waarde cultuurhistorie 1 en 2

erfgoedverordening, zijn opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2'.

In beide bestemmingen worden logischerwijs de cultuurhistorische waarden beschermd.

4.2.6 Buitenplaatsen en Landgoederen

De buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande hebben allen de bestemming 'Buitenplaats' gekregen. Conform het vigerend bestemmingsplan is gekozen voor deze maatbestemming, waarin de cultuurhistorische, de landschappelijke en natuurwaarden een belangrijke rol spelen en bescherming genieten.

Landgoed Wulperhorst is opgenomen in de maatbestemming 'Landgoed'. In tegenstelling tot de buitenplaatsen is op het landgoed sprake van natuurkokers met bijbehorend beheer en gebruik. Dit beheer en gebruik staat overigens volledig in dienst van het natuurbeheer. Om deze reden is ervoor gekozen om twee verschillende bestemmingen te hanteren. In beide bestemmingen staat de natuurwaarde, alsmede de voornoemde cultuurhistorie centraal.

Voor het landgoed Wulperhorst geldt nog ter aanvulling dat de waterbestemming (slotgracht) ook is aangeduid met natuurwaarden. Dit conform het vigerend bestemmingsplan, waarin, na Raad van State uitspraak, de natuurwaarden van de gracht, bescherming hebben gekregen.

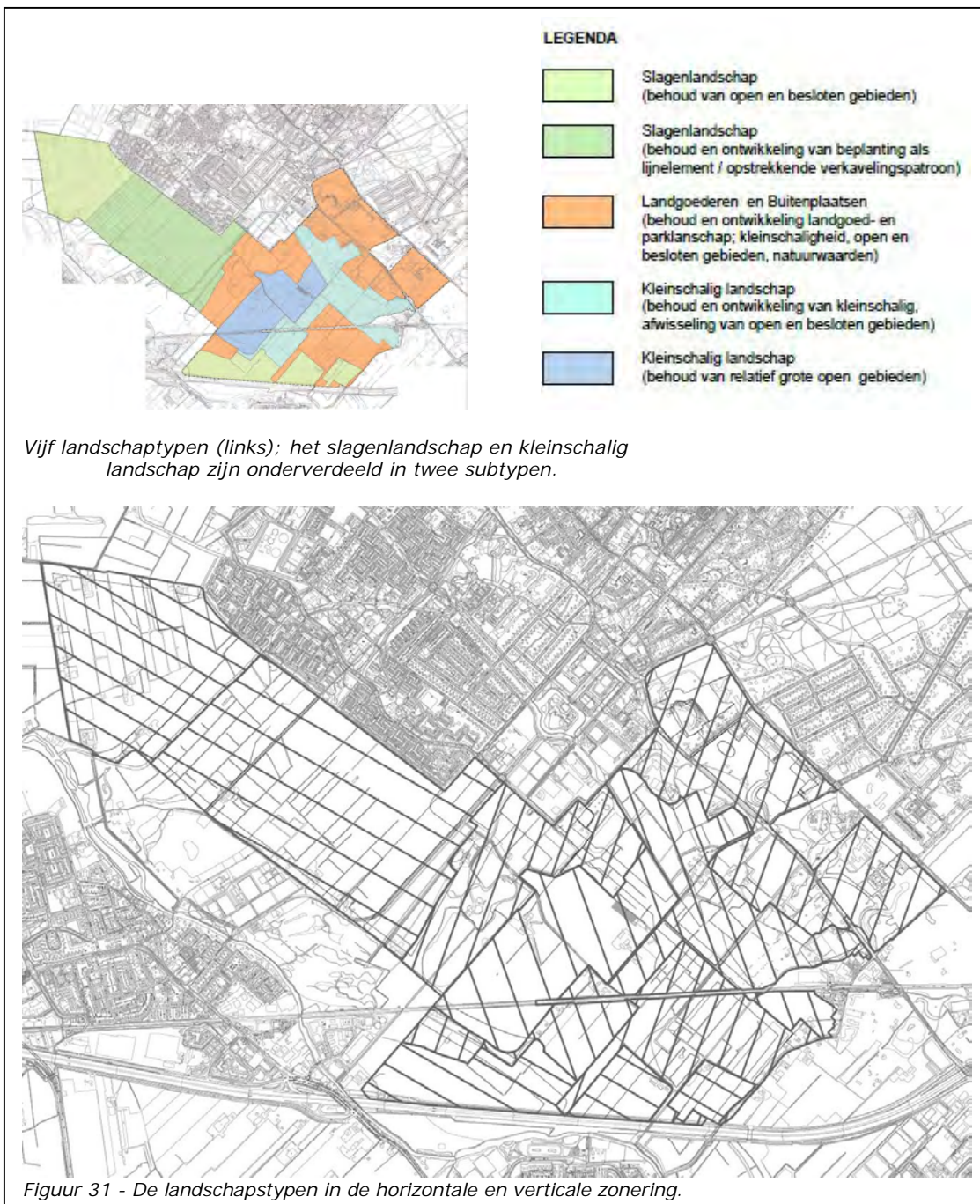
Bij zowel landgoed als buitenplaatsen is de samenhang tussen de verschillende elementen van belang, zoals tussen hoofd- en bijgebouwen, het historisch tuin- en parkontwerp, etc. Beiden hebben een belangrijke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde, daarom zijn beiden bestemd voor instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

4.3 Landschap en cultuurhistorie

Het landschap van het plangebied is niet overal hetzelfde. Het gebied kan ingedeeld worden in drie verschillende landschapstypen met eigen kenmerken en kwaliteiten, oftewel met eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Om het landschap optimaal te beschermen en te ontwikkelen is het buitengebied in dit bestemmingsplan ingedeeld in verschillende landschapstypen (gebaseerd op het Landschapsontwikkelingsplan), te weten:

1. Slagenlandschap in het noordwestelijk- en zuidelijk deel van het plangebied;
2. Kampenlandschap, kleinschalig landschap in het zuidoostelijke deel, globaal tussen de Koelaan en de Driebergseweg;
3. Bos- en heidelandschap/landgoederen en buitenplaatsen, noordelijk van de Driebergseweg.

In Figuur 10 en Figuur 31 zijn de verschillende landschapstypen weergegeven.



Het kampen (kleinschalig)landschap, vormt het overgangsgebied tussen de hogere Heuvelrug en het lagere Kromme Rijngebied, op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug. In het kleinschalig landschap is nog onderscheid gemaakt in het kleinschalige landschap, waarin de kleinschaligheid, de afwisseling tussen relatief kleine open en gesloten gebieden centraal staat en het gebied waarin weliswaar sprake is van een kleinschalig beeld, maar ten opzichte van de overige kleinschalige gebieden relatief grotere open plekken.

De lager gelegen gebieden vormen het slagenlandschap. Onderscheid is gemaakt in gebieden waar open en besloten gebieden in relatie tot het opstreckende verkavelingspatroon centraal staat (aan de zuid- en aan de noordwestzijde van het

plangebied) en gebieden waar beplanting als lijnelement in relatie tot het opstreckende verkavelingspatroon centraal staat.

Het bos en heidelandschap ook wel de Landgoederen en Buitenplaatsen genoemd, is gesitueerd op de zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug.

Deze landschapstypen zijn middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van een dergelijke aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende landschapstype. Dit maakt het mogelijk om het landschap te beheren en om ingrepen uit te voeren, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van landschapselementen, die het landschap versterken.

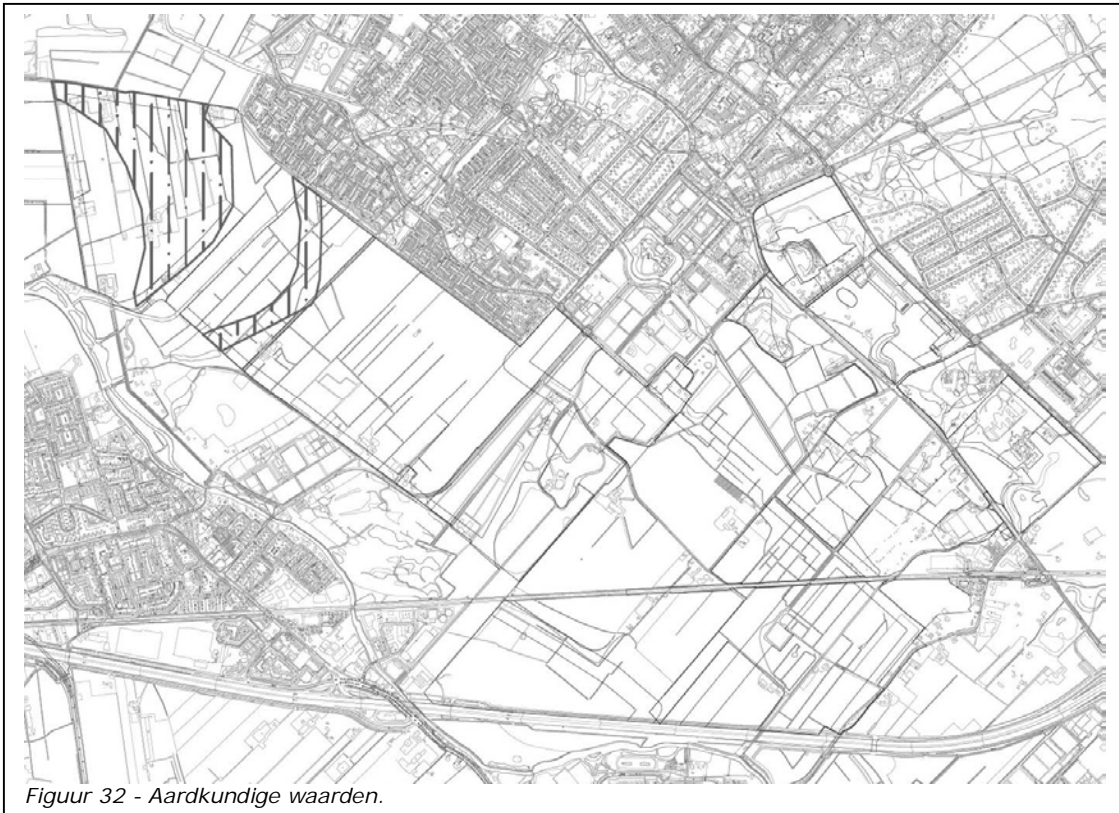
De bescherming van de landschapstypen gebeurt doordat hieraan een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden gekoppeld is. Dit stelsel verschilt per landschapstype, omdat ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden per landschapstype anders zijn. Ook moet er getoetst worden aan de waarden van de landschapstypen bij het verlenen van afwijkingen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden. Om de bescherming te concretiseren, zijn per landschapstype cultuurhistorische en landschappelijke waarden benoemd, die aan de basis staan van het vergunningenstelsel en de toetsing bij afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden. Ook deze waarden zijn afkomstig uit het LOP en zijn in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

In navolgende tabel zijn de waarden van de diverse landschapstypen weergegeven. Tevens is in deze tabel de benaming van de aanduiding van de landschapstypen op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven.

nr.	Landschapstype	Naam aanduiding landschapstype in bestemmingsplan	Landschappelijke en cultuurhistorische waarden (kenmerken)
1	Slagenlandschap	landschapstype slagenlandschap 1 landschapstype slagenlandschap 2	<ol style="list-style-type: none"> Opstreckende slagenverkaveling. Lintbebouwing en bebouwing in het veld. Singels en (knot) bomenrijen langs slootkant en kavelgrenzen. Overgang van forse beplantingsstroken naar de heuvelrug <ul style="list-style-type: none"> ter plaatse van landschapstype slagenlandschap 1 staan open en besloten gebieden in relatie tot het opstreckende verkavelingspatroon centraal; ter plaatse van landschapstype slagenlandschap 2 staat beplanting als lijnelement in relatie tot het opstreckende verkavelingspatroon centraal.
2	Kampenlandschap, kleinschalig landschap	landschapstype kleinschalig landschap 1 landschapstype kleinschalig landschap 2	<ol style="list-style-type: none"> Invloed vanuit de randen, overgangsgebied. Onregelmatige verkaveling. Verspreid liggende bebouwing, vaak tegen de bosrand aan. Houtwallen en houtsingels, die de onregelmatige verkaveling benadrukken. Het landschap kent een overgang naar het Kromme Rijengebied aan de zuidzijde door een afname van de beplantingen en aansluiting op patronen loodrecht op de heuvelrug <ul style="list-style-type: none"> ter plaatse van landschapstype kleinschalig landschap 1 staat de kleinschaligheid en de afwisseling tussen relatief kleine open en gesloten gebieden centraal; ter plaatse van landschapstype kleinschalig landschap 2 staat de kleinschaligheid met relatief grotere open plekken (ten opzichte van de overige gebieden in het kleinschalig landschap) centraal.
3	Bos- en heidelandschap/ landgoederen en buitenplaatsen	landschapstype landgoederen en buitenplaatsen	<ol style="list-style-type: none"> Gradiënt van hoog naar laag, reliëf; Aaneenschakeling van historische landgoederen, buitenplaatsen, parken, landerijen en zichtlijnen, sprengen, schaapsdriften, met elk een eigen stijl; Belangrijke 'groene vensters' tussen de verstedelijkte zones; De opbouw van elke buitenplaats van een representatieve voorzijde met bebouwing en representatief groen (oude bomen, gazons, hagen oprijlanen e.d.).

Tabel 3.2 - Landschapstypen en de daarbij behorende cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het buitengebied

De in de PRV aangegeven gebieden met een aardkundige waarde zijn eveneens met een gebiedsaanduiding opgenomen. In de gebieden is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor werkzaamheden (zoals vergraven etc.) die de waarde kunnen verstoren.



Figuur 32 - Aardkundige waarden.

4.4 Ecologie en ecologische verbindingzones

In het plangebied van het bestemmingsplan komt veel waardevolle flora en fauna voor. De ecologische waarden van het gebied zijn in het bijzonder geborgd in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap', 'Buitenplaats', 'Landgoed', 'Bos' en 'Natuur'. Alle gronden die in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie aangemerkt zijn als groene contour, zijn hierin opgenomen (zie Figuur 28).

Tegelijkertijd zijn gebiedsdekkend de verschillende landschapstypen vastgelegd. Binnen dat kader kan een verdere versterking van landschap en natuurwaarden vorm krijgen en genieten de bestaande situatie en aanwezige waarden bescherming.

4.5 Agrarische bedrijven en voorzieningen

Een belangrijke rol/functie in het buitengebied vormt de agrarische sector. In het plangebied zijn momenteel 12 agrarische bedrijven aanwezig. In dit bestemmingsplan wordt onder een agrarisch bedrijf verstaan: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Alle agrarische bedrijven zijn gesitueerd in de bestemming 'Agrarisch – Landschap'.

Agrarische bouwvlakken

Op de verbeelding zijn voor alle agrarische bedrijven bouwvlakken opgenomen. Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Alle bebouwing (bedrijfswoning, schuren en

stallen, etc.) en verharding, inclusief mest- en sleufsilos, opslag van kuilvoer en erfverharding, dient binnen het bouwvlak te worden gesitueerd.

Een uitzondering hierop vormen kleine schuilstallen. Deze mogen via een afwijking bij omgevingsvergunning buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m², mits deze noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Voor alle agrarische bedrijven is een 'bouwvlak op maat' opgenomen. De behoefte aan bouwmogelijkheden kan per agrarisch bedrijf immers sterk verschillen. Bij het bepalen van vorm, situering en omvang van de bouwvlakken is rekening gehouden met:

- de rechten uit het geldende bestemmingsplan;
- de eigendomsgrenzen;
- de huidige omvang van het bedrijf (reeds aanwezige bebouwing, verhardingen en overige voorzieningen);
- de aanwezigheid van beplantingen, sloten e.d.;
- de aard van het bedrijf (bedrijfstype);
- de economische bedrijfsgrootte;
- concrete uitbreidingsplannen.

Verder zijn verleende vrijstellingen, ontheffingen en vergunningen voor bebouwing buiten het vigerende bouwvlak verwerkt in de ligging van het bouwvlak. Deze verkregen toestemmingen zijn immers bepalend voor de bestaande rechten. De exploitatie van een agrarisch bedrijf dient bedrijfsmatig te zijn en duidelijk verder te gaan dan hobbymatige activiteiten. Van bedrijfsmatige activiteiten kan worden gesproken als daar een deelinkomen aan kan worden ontleend. Hobbyboeren hebben een woonbestemming gekregen.

Omdat agrarische bedrijven in de toekomst behoefte kunnen hebben aan uitbreidingsruimte, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan om bouwvlakken te kunnen vergroten tot maximaal 1,5 hectare. Voorwaarde hiervoor is wel dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, dat de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast en omliggende functies niet gehinderd worden door de uitbreiding.

Grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven, omdat de ruimtelijke impact 'in het veld' duidelijk verschillend is. Daarnaast kunnen ook de milieueffecten van beide soorten sterk verschillen.

Grondgebonden agrarisch bedrijf

Onder een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt verstaan:

- agrarische bedrijven waarvan de productie geheel of overwegend niet plaatsvindt in gebouwen;
- agrarische bedrijven waarvan de productie grotendeels afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de grond.

Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voederverzorging, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten.

Hiertoe behoren onder meer de volgende bedrijfstakken: grondgebonden veehouderij, akkerbouw, fruitteelt en vollegrondstuinbouw. Ook een paardenfokkerij wordt in de regel tot een grondgebonden agrarisch bedrijf geschaard. Geitenhouderijen betreffen geen grondgebonden agrarisch bedrijf.

Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Onder een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt verstaan:

- een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de onbebouwde grond in de omgeving van het bedrijf.
- Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen.
- Niet-grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

In het plangebied zijn twee intensieve veehouderijen aanwezig. Deze zijn specifiek op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van 'agrarisch – pelsdierhouderij'. Vanwege de provinciale stop op de vestiging van/omschakeling naar geitenhouderijen, staat het bestemmingsplan geitenhouderijen niet toe.

Bouwhoogte veestallen

Met name de grondgebonden veehouderij heeft behoefte aan stallen, waarin een zogenaamde "zijvoer-gang" mogelijk is. In tegenstelling tot de oudere veestallen wordt niet (alleen) het midden van de stal gebruikt als toegang voor de landbouwvoertuigen, maar ook de zijkant, direct langs de zijgevel. Langs de zijgevel kan een tractor met aanhangwagen e.d., de voergang voor het vee verzorgen. De benodigde goothoogte voor deze stallen bedraagt al snel 5 tot 6 meter, de bouwhoogte circa 10 tot 12 meter. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is daarom een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter voor veestallen. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een hogere goothoogte tot 8 meter en een hogere bouwhoogte tot 12 meter toe te staan.

Etagestallen

In het bestemmingsplan is geregeld dat alleen de begane grondvloer van stallen mag worden aangewend voor het houden van vee. Er wordt geen mogelijkheid geboden voor het realiseren van meerdere vloeren voor het stallen van vee. De afweging hierin is ingegeven vanuit het aspect milieu en op grond van maatschappelijke opvattingen over etagehallen. Ook zouden dergelijke stallen een te grote impact hebben op het landschap.

Paardenfokkerijen en paardenhouderijen

Activiteiten gericht op het houden, stallen, trainen en fokken van paarden en het aanbieden van paardrijlessen zijn een trend en ontwikkelen zich ook in het buitengebied in snel tempo. Duidelijk is geworden dat er een zeer grote diversiteit aan activiteiten is. In dit plan wordt een onderscheid gemaakt in productiegerichte en gebruikgerichte paardenhouderijen.

Productiegerichte paardenhouderijen zijn paardenfokkerijen. Hier ligt de nadruk op het fokken, het produceren van paarden. Paardenfokkerijen worden in dit plan daarom beschouwd als grondgebonden agrarische bedrijven. Deze kunnen zich daardoor zonder meer vestigen op een agrarisch bouwvlak.

Gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn bedrijven die gericht zijn op het africhten/trainen van paarden, het stallen van paarden, waaronder pensionstalling, en het geven van instructie aan derden. Deze bedrijven zijn dus niet (primair) op

productie gericht. Daarnaast hebben dergelijke bedrijven, gelet op de mogelijke verkeersaantrekkende werking en de vrij grote bedrijfsgebouwen (rijhallen) een eigen ruimtelijke uitstraling. Thans zijn in het buitengebied drie paardenhouderijen aanwezig. Deze zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

Onder paardenhouderijen worden geen maneges begrepen. Deze worden in de regel opgenomen in de bestemming Sport met de aanduiding 'specifieke vorm van sport – manege'. Maneges zijn overigens niet aanwezig in het plangebied.

Paardenbakken

In het buitengebied is steeds vaker sprake van paardenbakken, ook bij burgerwoningen, waarbij met name de verlichting voor hinder van de omgeving kan zorgen. Om de lichtuitstraling naar de directe omgeving te beperken kunnen regels gesteld worden aan de maximale hoogte van verlichtingsmasten bij paardenbakken.

Paardenbakken zijn alleen op agrarische bouwpercelen toegestaan. Voor wat betreft de agrarische bestemmingen geldt dat paardenbakken binnen het aangeduide agrarisch bouwvlak moeten worden opgericht. Aanwezige paardenbakken buiten deze bestemmingen/bouwvlakken zijn specifiek aangeduid.

Verandering van vorm en/of grootte van agrarische bouwvlakken

Wanneer binnen de planperiode blijkt dat de vorm en/of omvang van het agrarisch bouwvlak niet meer voldoet voor de agrarische bedrijfsvoering, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak. De aanleiding voor vergroting/vormverandering kan gelegen zijn in een aantal redenen, zoals:

- als gevolg van heel specifieke ontwikkelingen – die vooraf niet waren voorzien - is een kleine correctie van de vorm en/of grootte van het bouwvlak nodig;
- omdat het bedrijf omschakelt naar een andere bedrijfstak zijn er substantieel meer (en/of andersoortige) bedrijfsgebouwen nodig;
- het bedrijf groeit sterker dan verwacht.

Vormaanpassing van het bouwvlak via planwijziging is voor alle typen bedrijven mogelijk. Een belangrijk uitgangspunt bij vormverandering is dat de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak gelijk blijft.

Vergroting van het bouwvlak via planwijziging is alleen mogelijk voor grondgebonden agrarische bedrijven. De oppervlakte van het bouwvlak mag door wijziging tot maximaal 1,5 ha worden vergroot.

Bij vormaanpassing en vergroting van bouwvlakken moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo moeten deze noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en mag het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig worden aangetast. Ook vindt toetsing plaats aan de ter plaatse aanwezige waarden (landschaps- en natuurwaarden). Deze mogen niet worden aangetast. Voor een vergroting van het agrarisch bouwvlak dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, moet er sprake zijn van een concreet bouw- en inrichtingsplan en dient er een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld waaruit blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden. Zo kunnen met deze voorzieningen weersinvloeden worden gematigd, ziekten en plagen worden beperkt, de arbeidsomstandigheden worden bevorderd en de inzet van gewasbeschermingsmiddelen en de productiekwaliteit worden verbeterd.

Voorbeelden zijn: aardbeienteelttafels, afdekfolies en acryldoek, antiworteldoek, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, regenkappen, ondersteunende kassen en schaduwhallen. Het gebruik van deze voorzieningen is aan regels gebonden, omdat deze op diverse wijzen van invloed zijn op bijvoorbeeld de waterhuishouding, het landschapsbeeld en de natuur.

Teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden ingedeeld in permanente en tijdelijke voorzieningen. De onderstaande tabel geeft een overzicht.

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	Permanente teeltondersteunende voorzieningen
<ul style="list-style-type: none">• hagelnetten• schaduwhallen• wandelkappen• afdekfolies en acryldoek• lage tunnels• insectengaas	<ul style="list-style-type: none">• containervelden• teeltondersteunende kassen (waaronder mede begrepen schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen hoger dan 1,5 meter)• bakken op stellingen (met regenkappen)• stellages voor regenkappen

Tabel 4.3 - Indeling teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen betreffen voorzieningen die op dezelfde locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden per jaar. Deze voorzieningen zijn in de bestemming 'Agrarisch - Landschap' zowel binnen als buiten het agrarisch bouwvlak toegestaan. Voor het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak dient een nadere afweging (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels) plaats te vinden om te voorkomen dat (teveel) afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Een vergunning voor TOV kan worden verkregen als de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel hiervan niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Dit vraagt elke keer een situatie specifieke maatwerkafweging. Ook mag de ecologische verbindingfunctie niet onevenredig worden aangetast. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' wordt het oprichten van tijdelijke TOV vanwege de ligging in het NNN en Groene Contour niet wenselijk geacht.

- *Hagelnetten* bestaan uit netten die gewassen beschermen tegen hagelschade.
- Een *schaduwhal* is een overkapping / beschutting, die in de boomteelt wordt gebruikt om schade door de zon tegen te gaan en gewassen te harden.

- Bij de aardbeien-, bloemen-, heester- en boomteelt wordt gebruikgemaakt van menstoegankelijke *wandelkappen*. In verband met teelt- en oogsthandelingen hebben deze kappen een hoogte van minimaal 2 à 2,5 m.
- *Afdekkfolies* bestaan uit materiaal (bijvoorbeeld gaas, plastic) dat het gewas afdekt. Hierdoor wordt schade door insecten en wind- en vorstschade voorkomen. Tevens kan zo de oogst worden vervroegd. Bij toepassing van *acryldoek* is in tegenstelling tot andere afdekkfolies nog luchtuitwisseling mogelijk en kan nog regenwater doordringen.
- *Lage tunnels* bestaan uit halfronde bogen tot maximaal 1,50 m hoogte, waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen. Van deze lage, tijdelijke tunnels wordt vooral in de boom- en aardbeienteelt gebruikgemaakt.
- *Insectengaas* wordt bij kwekerijen aangebracht om aantasting door luizen te voorkomen.

Permanente voorzieningen

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd gebruikt worden. Vanwege de relatief grote ruimtelijke uitstraling, de duurzaamheid van de voorziening en het ontbreken van een directe relatie met het grondgebruik dienen deze permanente voorzieningen altijd binnen het agrarisch bouwvlak opgericht te worden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter.

- *Containerteelt/containervelden* is de teelt in bakken/potjes op een geheel verharde (betonnen) ondergrond of op anti-worteldoek.
- Een *teeltondersteunende kas* is een kas voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of fruitteeltbedrijf. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 meter) worden ook beschouwd als teeltondersteunende kas.
- In de aardbeienteelt worden om arbeidstechnische redenen en ook om aantasting van de vrucht te voorkomen, *bakken in stellingen* gehangen, meestal op ooghoogte. De bakken kunnen zijn voorzien van *regenkappen*. Na de oogst worden de bakken (en regenkappen) verwijderd, de stellingen blijven doorgaans staan.

Teeltondersteunende kassen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 1.000 m² per bedrijf. Dit vanwege de kwetsbaarheid van het landschap en de mogelijke forse landschappelijke impact die deze kassen hebben. De bouwhoogte van deze kassen bedraagt maximaal 6 meter.

Anti-Hagelkanonnen

In de fruitteelt kunnen ter bescherming van het fruit schokgolfgeneratoren (ook wel bekend als hagelkanon of antihagel generator) worden ingezet om schade door grote hagelstenen te voorkomen.

Het apparaat is een soort grote carbidbus en produceert harde knallen. De knal is te vergelijken met een flinke donderslag. De schokgolf die door de ontploffing veroorzaakt wordt, kan hagelstenen al in de lucht verpulveren waardoor ze als regen of natte sneeuw de aarde bereiken. Dit zal geen schade aan het fruit veroorzaken. Er zijn verschillende systemen bekend. Naast een vrijstaand bouwwerk, geen gebouw zijnde in het veld, worden in sommige gevallen ook containers rondom het apparaat geplaatst.

Om een dergelijke installatie op te richten, is een ontheffing van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) benodigd.

Omdat bij een eventuele aanvraag voor een hagelkanon per situatie vooral de geluidsbelasting beoordeeld moet worden en derhalve per aanvraag maatwerk geleverd moet worden, wordt een generieke regeling in het bestemmingsplan niet zinvol geacht. Daarom zijn ten aanzien van dit aspect geen regels opgenomen in het bestemmingsplan.

Spuitzones

Het hanteren van een spuitzone rondom gronden waar sprake is van fruitteelt ten behoeve van het beschermen van omwonenden tegen de gewasbeschermingsmiddelen is in het kader van de zorgplicht woon- en leefklimaat verplicht. Er zijn echter geen wettelijke bepalingen op het gebied van de minimaal aan te houden afstanden tussen boomgaarden, waarin met bestrijdingsmiddelen kan worden gespoten, en nabijgelegen woningen en daarbij behorende tuinen en andere gevoelige functies. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat de Raad van State een afstand van 50 meter aanvaardbaar acht. Ook de provincie hanteert de vuistregel dat tussen gevoelige functies en spuitzones in het algemeen een minimale afstand van 50 meter dient te worden aangehouden in verband met een eventuele schadelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen.

In het bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen dat het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt niet is toegestaan binnen 50 meter tot gevoelige functies. Gevoelige functies zijn alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen (kunnen) verblijven. Hierbij kan worden gedacht aan woningen (inclusief bijbehorend erf en tuin), recreatieterreinen, bedrijfspercelen, etc. Het bedrijfsperceel van het bedrijf dat de betreffende teelt uitoefent wordt niet aangemerkt als gevoelige functie. Doordat de regeling alleen van toepassing is voor het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen, blijven teelten waarbij geen gewasbeschermingsmiddelen of biologische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, bijvoorbeeld biologische teelten, binnen de zone van 50 meter mogelijk. Tevens is geregeld dat bestaand gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt toegestaan blijft. Uitzondering hierop vormen de gronden nabij de Tolakkerlaan nummer 5 van het fruitteeltbedrijf op Tolakkerlaan 15. In paragraaf 4.10 van dit hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.

Het plan bevat een mogelijkheid om middels een afwijking (bij omgevingsvergunning) de spuitvrije zone te verkleinen. De voorwaarde die hiervoor geldt, is dat moet zijn aangetoond, bijvoorbeeld middels onderzoek, dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de betreffende gevoelige functies is gegarandeerd. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruiken van spuittechnieken en/of het treffen van maatregelen waarmee de drift van de gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de gevoelige functies kan worden gereduceerd tot een niveau dat de risico's op schade voor de gezondheid van de mens verwaarloosbaar klein maakt.

Agrarische bedrijfswoning

Veel agrarische bedrijven beschikken over één of zelfs meer bedrijfswoningen. De bestaande bedrijfswoningen zijn dan ook positief bestemd (binnen de agrarische bouwkegel). In de regels is opgenomen dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. De inhoud van de agrarische bedrijfswoning is maximaal 600 m³. Via afwijking bij omgevingsvergunning is een inhoud van maximaal 800 m³ mogelijk. Voor het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning wordt in het bestemmingsplan geen ruimte geboden. De behoefte aan een dergelijke woning is niet of nauwelijks nog reëel.

Verbreiding van agrarische activiteiten: nevenactiviteiten

De ontwikkelingen van de laatste jaren in de agrarische sector maken het voor steeds meer bedrijven moeilijk om een volledig inkomen te halen uit het bedrijf. Daardoor is een tendens waar te nemen dat de agrariër naast de uitoefening van het agrarische bedrijf naar andere mogelijkheden zoekt om inkomsten te behalen. Nevenactiviteiten kunnen zorgen voor een extra inkomen voor de agrariërs. Voorbeelden van nevenactiviteiten zijn: recreatieve activiteiten (verblijfsrecreatie en dagrecreatie), kleinschalige horeca (theetuinen e.d.), opslag voor derden en ambachtelijke verwerking van landbouwproducten (kaasboerderij, ijsmakerij, zuivelverwerking, wijnmakerij, etc.), medisch(verwant)e dienstverlening (dierenkliniek, zorgboerderij e.d.).

Kleinschalige nevenactiviteiten zijn in beginsel op alle agrarische bouwvlakken in gebieden met de bestemming 'Agrarisch – Landschap' toegestaan. Het realiseren van een nevenactiviteit is geregeld via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels. Agrariërs mogen op de bouwpercelen 25% van het bedrijfsvloeroppervlak aanwenden voor de uitoefening van kleinschalige nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m² per bedrijf. In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen van kleinschalige nevenfuncties die op de bouwpercelen uitgeoefend mogen worden. Ook activiteiten die vergelijkbaar zijn qua aard en effecten zijn toegestaan. Binnen 350 m² mag maximaal 50 m² voor agrarische horeca (kleinschalige horeca) worden gebruikt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bij de nevenactiviteiten te allen tijde moet gaan om nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf. Dit betekent dat de hoofdinkomsten uit het agrarische bedrijf komen en de nevenactiviteit als bijverdienste moet worden gezien. De nevenactiviteit zal zowel fysiek als bedrijfseconomisch een ondergeschikte activiteit moeten vormen.

Nevenactiviteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, die binnen het bouwvlak is gesitueerd. Verder dient op eigen terrein binnen het bouwvlak te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en mag de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toenemen. Buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan.

Naast bovengenoemde nevenactiviteiten zijn bij agrarische bedrijven ook de volgende activiteiten mogelijk, waarbij geldt dat deze niet ten koste gaan van de genoemde oppervlakte van 350 m²:

- Kleinschalig kamperen: na afwijking binnen en buiten het bouwvlak, tot maximaal 15 kampeermiddelen, uitsluitend in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- Detailhandel in ter plaatse voortgebrachte agrarische producten of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekelijke producten tot een oppervlakte van 50 m², bij recht binnen het bouwvlak.

Stadslandbouw

De gemeente vindt het belangrijk dat stadslandbouw een plaats krijgt in het buitengebied en verschillende aspecten hiervan onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. In de bestemming Agrarisch – Landschap en de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' is de uitoefening van stadslandbouw middels een afwijking bij omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Stadslandbouw betreft in dit kader het op duurzame wijze hobbymatig en/of bedrijfsmatig telen en afzetten van gewassen (siergewassen daaronder begrepen) en/of extensief houden van dieren voor voedselproductie, zoals bijen, in en rondom stedelijk gebied, al dan

niet in combinatie met hieraan gerelateerde zorg-, educatieve en recreatieve activiteiten of activiteiten gericht op de (ambachtelijke/extensieve) verwerking van stadslandbouwproducten. Volkstuinen worden hieronder niet begrepen

Reden waarom het onder voorwaarden (binnenplanse afwijking door B&W) wordt toegestaan is dat stadslandbouwactiviteiten ook een verstoring van het landschap tot gevolg kunnen hebben. Bijvoorbeeld indien grotere percelen in de bestemming met natuurwaarden worden aangewend voor sierbloemteelt, of landbouwproductie waarin ook op grotere schaal gebruik wordt gemaakt van kunstmatige productie in kisten, plasticbakken, etc.

Initiatiefnemers kunnen een voorstel indienen voor de uitoefening van stadslandbouw en moeten aantonen dat hiermee de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden alsmede de ecologische verbindingsfunctie in de bestemming Agrarisch – Landschap niet worden aangetast en in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Oftewel, mits:

- a. in de bestemming Agrarisch - Landschap de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype, alsmede de ecologische verbindingsfunctie, niet onevenredig worden aangetast;
- b. in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Hiermee wordt recht gedaan aan enerzijds het stimuleren van stadslandbouw en de doelstellingen die daaraan zijn verbonden, maar ook bescherming geboden aan het landschap.

Functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

De verwachting is dat de komende jaren het aantal agrarische bedrijven zal dalen. Dit is het gevolg van veranderingen in de markt, de herstructurering in de landbouw, vergrijzing onder agrariërs en aanscherping van het milieubeleid. Dit betekent dat veel bedrijfsgebouwen hun functie verliezen.

Het beleid is er op gericht om de vrijkomende agrarische gebouwen opnieuw een agrarische functie te geven of anders te slopen. In de praktijk blijkt echter dat de kans groot is dat de bedrijfsgebouwen blijven staan. Dit kan leiden tot verloedering van bebouwing en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Hergebruik van deze gebouwen kan een impuls leveren aan de versterking van de leefbaarheid op het platteland en kan het kapitaalvernietiging voorkomen. Indien hergebruik samen gaat met sloop van bebouwing kan dit bovendien bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In de regels zijn daarom twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- Wijziging naar de bestemming 'Wonen' , waarbij in ruil voor sloop één of meer compensatiewoningen kunnen worden gebouwd. Voorwaarde hiervoor is onder andere dat minimaal 1.000 m² aan voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, de bestemmingswijziging milieutechnisch aanvaardbaar is en omliggende bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.
- Wijziging naar de bestemming 'Bedrijf', maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of agrarisch verwante bedrijven dan wel agrarisch-technische hulpbedrijven. Voorwaarde hiervoor is onder andere dat minimaal 50% van de voormalige agrarische bebouwing bebouwing gesloopt wordt, de nieuwe functie verkeerstechnisch aanvaardbaar is en omliggende bedrijven niet hun bedrijfsvoering belemmerd worden.

4.6 Niet-agrarische bedrijven

Het beleid ten aanzien van bedrijven die niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn, is dat deze in beginsel niet thuishoren in het buitengebied. Het oprichten van nieuwe niet-agrarische bedrijven is derhalve in het bestemmingsplan uitgesloten. Wel is op VAB-locaties onder stringente voorwaarden de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk.

In het plangebied is sprake van één niet-agrarisch bedrijf, het tuincentrum Abbing, aan de Odijkerweg. Dit perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'tuincentrum'. Deze aanduiding regelt dat alleen een tuincentrum is toegestaan. In het westelijke deel van het plangebied is ter plaatse van de Tolakkerlaan nog sprake van een kleine schuur die voor bedrijfsmatige opslag wordt gebruikt. Deze heeft ook de bestemming 'Bedrijf' gekregen, maar dan met de aanduiding 'opslag'.

4.7 Recreatie

Belangrijkste speerpunten vormen wandelen en fietsen. In de verschillende bestemmingen is deze vorm van extensieve recreatie dan ook mogelijk gemaakt. Echter, 'kanoën' als vorm van extensief medegebruik is daarin niet mogelijk.

Gemeente onderschrijft daarmee ook de ecologische belangen die in het buitengebied een belangrijke rol spelen, maar wil tegelijkertijd ook inhoud kunnen blijven geven aan de extensieve recreatievormen in het buitengebied.

De aanleg van (nieuwe) onverharde paden is opgenomen in het omgevingsvergunningstelsel. Alleen wanneer wordt aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige verstoring van de waarden kan de aanleg/realisatie van een nieuw recreatief pad worden vergund.

4.8 Wonen

Doordat veel agrarische bedrijven stoppen, krijgen steeds meer voormalige boerderijen een woonfunctie. Deze functie wordt dan ook steeds belangrijker in het buitengebied. In het buitengebied zijn daarom een groot aantal burgerwoningen aanwezig.

Deze bestaande burgerwoningen worden positief bestemd. Er zijn drie verschillende bestemmingen voor burgerwoningen:

- Wonen: dit geldt voor de burgerwoningen langs de Molenweg en het appartementencomplex Nieuw Beerschoten.
- Wonen – Buitengebied: dit geldt voor de overige burgerwoningen die ten zuidwesten van de Driebergseweg liggen en in het agrarisch gebied.
- Buitenplaats/Landgoed met de aanduiding 'wonen': dit geldt voor de burgerwoningen binnen de buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande en de woningen binnen het landgoed Wulperhorst.

Binnen deze bestemmingen worden zodanige bouwmogelijkheden geboden, dat voldaan kan worden aan algemene aanvaardbare eisen op het gebied van wooncomfort. Om verstening van het buitengebied tegen te gaan, bevat het plan geen bouwmogelijkheden voor nieuwe burgerwoningen (uitgezonderd een aantal ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen, zie paragraaf 4.10) en zijn voorwaarden opgenomen voor de bouwmogelijkheden bij de bestaande woningen.

In het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn de woning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alsmede het bijbehorende erf en tuin opgenomen. De bestemmingsvlakken voor wonen zijn toegekend aan de hand van het vigerende

bestemmingsplan, de feitelijke situatie op basis van de luchtfoto en de digitale ondergrond.

Beroep of bedrijf aan huis

De woning en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Een beroep of bedrijf aan huis is bij recht toegestaan tot 30% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een maximum oppervlakte van 100 m². Uitsluitend bedrijven in categorie 1 of 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Andere bedrijven zijn te zwaar om te worden uitgeoefend bij een woning. Voorts mogen de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend worden uitgeoefend door degene die tevens de bewoner van de woning is en dient de woonfunctie te worden behouden. Dit om te waarborgen dat het woonkarakter door de beroeps- of bedrijfsactiviteit niet wordt aangetast.

Plattelandswoning

Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond.

Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning

In het bestemmingsplan is één voormalige agrarische bedrijfswoning, in de Vinkenbuurt, bestemd als plattelandswoning, middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-plattelandswoning'.

4.9 Duurzaamheid

Algemeen

Duurzaamheid is een containerbegrip waaronder veel kan worden geschaard. Het gaat hier om een bestemmingsplan, dat slechts in planologische zin zaken mogelijk kan maken. Op gebouwniveau kan er qua duurzaamheid niets worden geregeld in het bestemmingsplan. Zo kan het gebruik van duurzame (bouw)materialen niet in een bestemmingsplan worden afgedwongen. In een bestemmingsplan kan wel op structuurniveau een duurzame ruimtelijke inrichting mogelijk worden gemaakt, zoals de aanleg van voorzieningen voor openbaar vervoer en waterberging. Dit is veelal aan de orde bij de aanleg van nieuwe stedelijke gebieden. Hier voorziet het plan niet in. Het plan is gericht op het behoud en versterking van de huidige structuur van het buitengebied.

Voor het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest behoort met name het scheppen van de mogelijkheid voor het opwekken van duurzame energie tot de mogelijkheden. Mede door nieuwe technieken komen er steeds meer mogelijkheden voor de opwekking van duurzame energie. Dit kan ook gevolgen hebben voor de ruimtelijke inrichting van het buitengebied. Voor de opwekking van duurzame energie zijn immers installaties en bouwwerken nodig die een ruimtelijke impact hebben. Gedacht kan worden aan biovergistingsinstallaties, het plaatsen van kleine windturbines bij agrarische bedrijven (tot een hoogte van 15 meter, top windvleugel) en (losstaande) zonnepanelen op een paal, stelling, etc.

In het buitengebied is sprake van relatief weinig agrarische bedrijven, geen grote bedrijven en veelal ter plaatse van die bedrijven een relatief open landschap. Het bestemmingsplan maakt daarom de realisatie van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie niet mogelijk.

Indien er sprake is van een concreet initiatief voor zelfstandige voorzieningen zal op dat moment worden bekeken of met een partiële herziening van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.

4.10 Nieuwe ontwikkelingen

Hoewel het plan in hoofdzaak consoliderend van aard is, wordt in het plan een aantal concrete kleinschalige nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Deze ontwikkelingen zijn in de regel perceelsgebonden. Hiervoor zijn separate ruimtelijke onderbouwingen en /of aanvullende notities opgesteld die als bijlage bij de plantoelichting zijn opgenomen.

Gebiedsprocessen

De gemeente Zeist is in het najaar van 2015 gestart met een tweetal gebiedsprocessen, te weten Bunsinglaan e.o. en Tolakkerlaan e.o. De gebiedsprocessen maken onderdeel uit van het planproces voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest.

Voor beide deelgebieden is sprake van verschillende planinitiatieven die door insprekers in het planproces van de Nota van Uitgangspunten, naar voren zijn gebracht en onderling niet verenigbaar zijn.

Gemeente ziet kansen om enerzijds de verschillen dichter bij elkaar te brengen en niet in de laatste plaats voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van beide gebieden.

Voor beide deelgebieden geldt dat gestreefd wordt naar een maatschappelijke haalbaarheid onder de grondeigenaren, de groene groepen en bewoners in het gebied en niet in de laatste plaats de provincie en gemeente. Hierin is voor de gemeente Zeist het streven gericht op de kwaliteitsverbetering van de gebieden en het oplossen van een aantal knelpunten.

Alleen wanneer sprake is van een uitvoerbare inrichting, draagvlak vanuit gemeente en provincie en voornoemde kwaliteitsverbetering, zal dit een doorwerking krijgen in het op te stellen bestemmingsplan.

Inmiddels is duidelijk geworden dat aan deze belangrijke doelstelling, in beide gebiedsprocessen, niet kan worden voldaan.

Voor het gebied Tolakkerlaan is gedeeltelijk consensus in het gebied bereikt. In navolgende wordt uiteengezet welke initiatieven daarin ten uitvoer kunnen worden gebracht in dit bestemmingsplan.

Voor het gebied Bunsinglaan e.o. bleken de belangen te ver uiteen te liggen en is geen eindbeeld tot stand gebracht. Voor dit gebied is in dit bestemmingsplan dan ook niet voorzien in nieuwe initiatieven c.q. ontwikkelingen.

4.10.1 Gebiedsproces Tolakkerlaan e.o.

In het gebiedsproces is onderzocht wat de mogelijkheden in dit gebied zijn voor de toepassing van een aantal Ruimte-voor-Ruimteverzoeken. Doel van het proces is te komen tot een 'gedragen' inrichtingsplan, dat een aantal knelpunten in het gebied oplost.

Voor de volgende percelen zijn verzoeken ingediend voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling:

- Bisschopsweg 7
- Tolakkerlaan 7



- Tolakkerlaan 3
- Rijnsoever 1A

Voorontwerp bestemmingsplan

In het kader van het voorontwerp is getracht consensus te bereiken en de verschillende initiatieven mogelijk te maken.

In het voorontwerp bestemmingsplan is indertijd een inrichtingsvoorstel opgenomen, waarin het overgrote deel van de belanghebbenden zich op hoofdlijnen kon vinden. Het inrichtingsvoorstel is na de voorontwerp fase onderwerp van overleg gebleven met de verschillende belanghebbenden

Het indertijd opgestelde voorstel is in bijgaande figuur 34 weergegeven. Dit inrichtingsvoorstel ging uit van een spuitvrije zone, die op grond van de fruitteler Tolakkerlaan 15 gerealiseerd zou worden. Ter compensatie van inkomensverlies voor de fruitteler werd indertijd uitgegaan van een nieuwe woonkavel, direct noordelijk van de bestaande woning Tolakkerlaan 9.

Echter, uiteindelijk bleek geen volledige consensus mogelijk over de beoogde inrichting en is afgezien van het betreffende voorstel.

Ontwerp en vastgesteld bestemmingsplan

Naast het ontbreken van consensus c.q. overeenstemming met de grondeigenaar, speelt ook de wijziging van het Activiteitenbesluit een belangrijke rol. Deze wijziging behelst dat binnen de fruitteelt gewerkt moet gaan worden met tenminste 75% driftreducerende technieken. Zo wordt het voor de percelen Tolakkerlaan 3 en 7 en Bisschopsweg 7 mogelijk om woningbouw door middel van Ruimte-voor-Ruimte mogelijk te maken, zonder dat het fruitteeltbedrijf op het perceel Tolakkerlaan 15 daar hinder van ondervindt. Voor de situaties Tolakkerlaan 3 en 7 en Bisschopsweg 7 is een spuitzone onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat, indien een aantal maatregelen worden getroffen, voor driftreducering en afstand in acht wordt genomen, de nieuwe woningen op de eigen percelen gerealiseerd kunnen worden.

In navolgende worden de verschillende situaties voor Tolakkerlaan 3 en 7, Bisschopsweg 7 en Rijnsoever 1a, uiteen gezet.

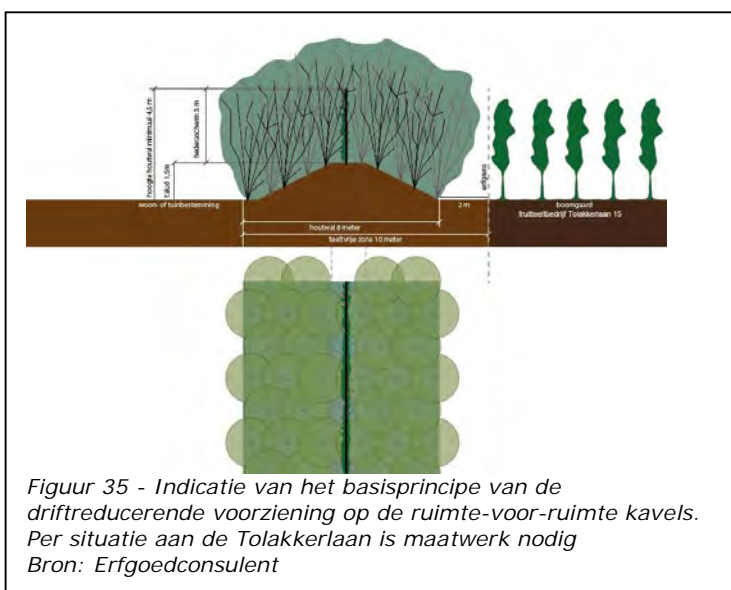
In de bijlage van dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijke onderbouwingen opgenomen van de verschillende locaties met (wanneer van toepassing) de bijbehorende spuitonderzoeken.



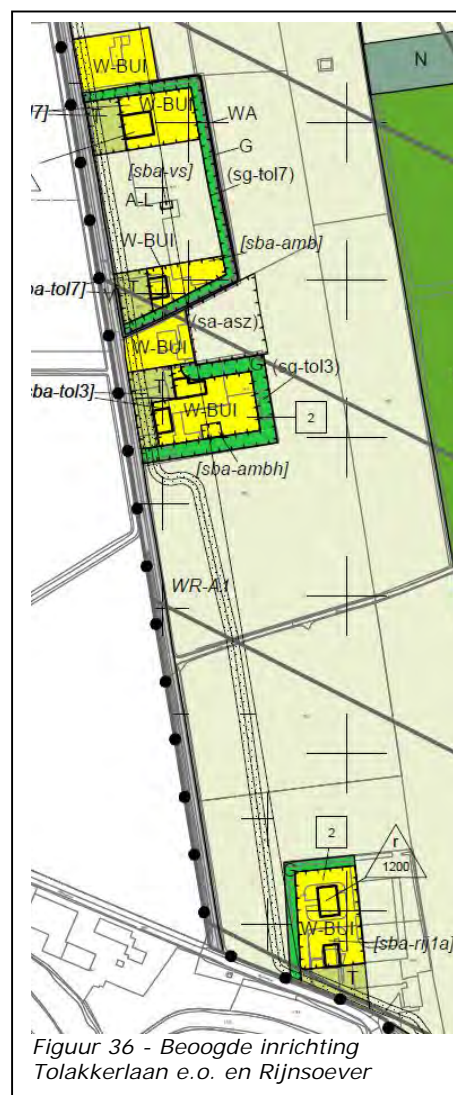
Figuur 34 – Inmiddels vervallen voorkeursalternatief. Tolakkerlaan e.o. uit voorontwerp bestemmingsplan

In tegenstelling tot het voorontwerp bestemmingsplan (zie figuur 34) is als gevolg van deze ontwikkelingen het niet (meer) noodzakelijk een spuitvrije zone op te nemen op het perceel Tolakkerlaan 15. In figuur 36 is de nieuwe inrichting van het gebied Tolakkerlaan e.o. weergegeven.

Het basisprincipe van de driftreducerende voorziening is in figuur 35 weergegeven, waarbij nadrukkelijk geldt dat het hier gaat om een basisprincipe, met name voor de situatie aan de Tolakkerlaan. Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwingen en de bijbehorende onderzoeken in de bijlage van dit bestemmingsplan.



Figuur 35 - Indicatie van het basisprincipe van de driftreducerende voorziening op de ruimte-voor-ruimte kavels. Per situatie aan de Tolakkerlaan is maatwerk nodig
Bron: Erfgoedconsulent

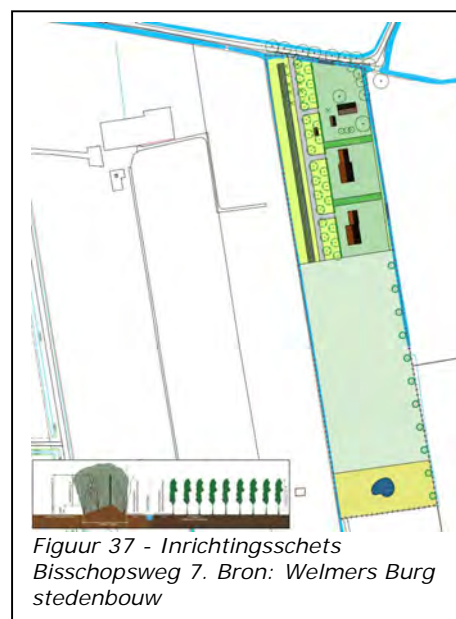


Figuur 36 - Beoogde inrichting Tolakkerlaan e.o. en Rijnsoever

Voor de verschillende initiatieven geldt het volgende.

Bisschopsweg 7

Op het perceel Bisschopsweg 7 is een varkenshouderij gevestigd. In totaal is, naast de bedrijfswoning en bijgebouw, ongeveer 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. De huidige eigenaar wil (op korte termijn) stoppen met het bedrijf en heeft de wens om middels Ruimte-voor-Ruimte twee nieuwe woningen te realiseren. Daartoe wordt ongeveer 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Op grond van provinciaal beleid zijn dan twee nieuwe woningen mogelijk. De twee nieuwe woningen worden op het oostelijk gedeelte van het perceel gerealiseerd, direct ten zuiden van de huidige bedrijfswoning. De bedrijfswoning blijft bestaan en krijgt een woonbestemming. Voor dit planinitiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die in bijlage 3 van dit bestemmingsplan is opgenomen. De woonbestemming van de drie woningen aan de



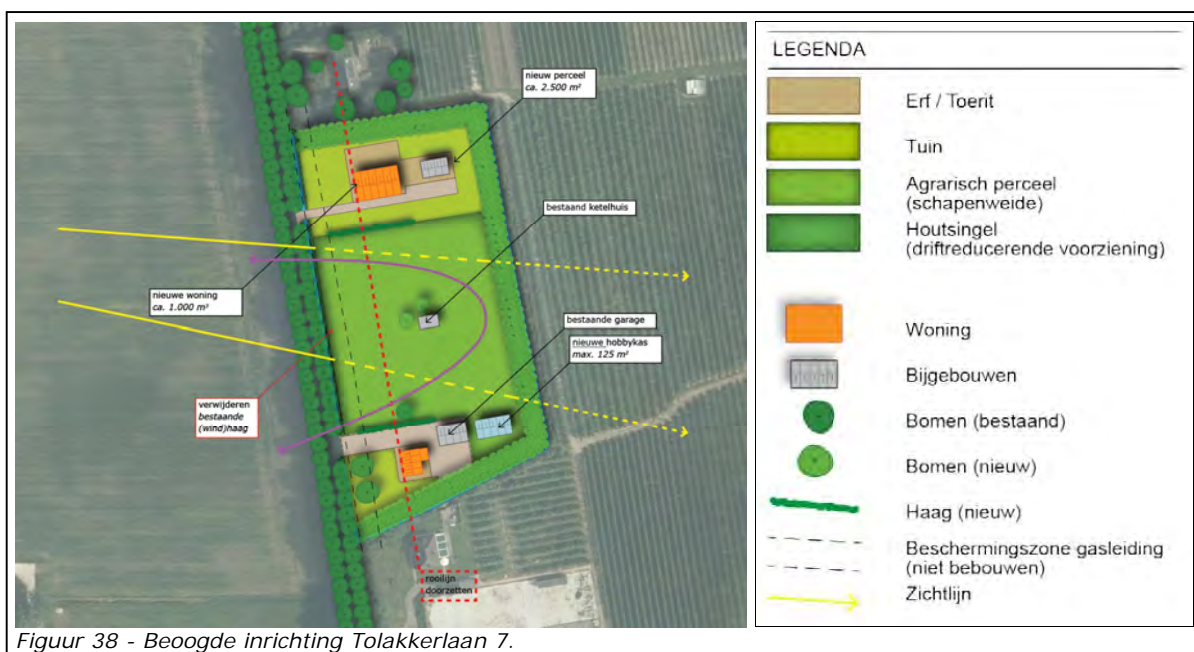
Figuur 37 - Inrichtingsschets Bisschopsweg 7. Bron: Welmars Burg stedenbouw

Bisschopsweg ligt op ca. 40 meter afstand van het aanliggende fruitteeltbedrijf. Tussen de boomgaard van het fruitteeltbedrijf Tolakkerlaan 15 en de nieuwe woonbestemming Bisschopsweg 7 wordt een 4,5 meter hoge houtwal van 5 meter breed geplaatst en onderhouden. Deze houtwal zal de drift uit de lucht met tenminste 95% beperken (bronnen: SPA WNP ingenieurs 2018, Landschap Erfgoed Utrecht, 2017).

De houtwal is een aarden wal van 1 meter hoog, begroeid met struiken. Op de kruin van het talud wordt een hekwerk met Hedera helix (klimop) van 3,5 m hoog geplaatst. Dit garandeert dat de houtwal direct bij de aanleg de vereiste driftreducerende werking zal hebben. In deze driftreducerende houtwal komen geen opgaande bomen voor, zodat er voldoende licht en ruimte blijft in de struiklaag. Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke bepaling opgenomen in de planregels (zie ook bijlage planregels).

Tolakkerlaan 7

Op het perceel Tolakkerlaan 7 is een voormalig tuinbouwbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd door de kweker. Momenteel worden de kassen verhuurd. De eigenaar van dit perceel heeft het verzoek ingediend om gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling en wenst de aanwezige kassen met een oppervlakte van ca. 6.400 m² te slopen. Daarvoor in de plaats wordt de bouw van één woning aan de noordzijde van het perceel mogelijk gemaakt met een inhoud van maximaal 1000 m³. Voor de Tolakkerlaan 7 is een ruimtelijke onderbouwing inclusief een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarin sprake is van twee clusters van bebouwing; één gevormd door de bestaande (voormalige) bedrijfswoning met bijgebouwen en één door de nieuwe woning met bijgebouw. De clusters zijn gesitueerd aan de zuid- en noordrand van het perceel, waardoor er een open weiland tussen de woningen ontstaat. In bijlage 4 is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het perceel Tolakkerlaan 7 wordt "open gemaakt" door de haag langs het perceel te verwijderen en de gronden tussen de woningen in te richten als weiland. Hiermee wordt de lintbebouwing die ontstaan is langs de Tolakkerlaan, doorbroken en wordt weer een stuk openheid gecreëerd. Deze kwaliteitsverbetering van de Tolakkerlaan, in combinatie met het surplus aan slooppoppervlakte (er wordt ca. 6.400 m² aan kassen gesloopt, terwijl er 5.000 m² sloop nodig is voor de bouw van 1 woning), acht de gemeente voldoende om een



Figuur 38 - Beoogde inrichting Tolakkerlaan 7.

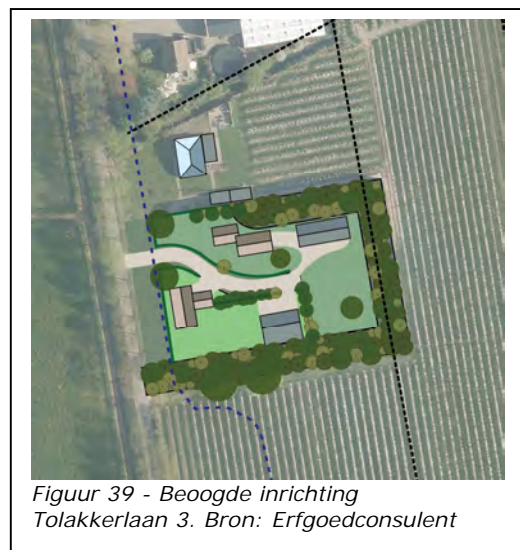
inhoud van 1000 m³ voor de nieuwe woning, het behoud van het ketelhuis (ca. 90 m²) en een nieuwe hobbykas (max. 125 m²) bij de voormalige bedrijfswoning toe te staan.

Enkele jaren geleden is voor deze ontwikkeling al een apart bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan is echter door de Raad van State vernietigd, omdat in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden was met de spuitzone van het fruitteeltbedrijf op het perceel Tolakkerlaan 15. Omdat nu een driftreducerende houtsingel wordt opgericht op het perceel van dit voormalige tuinbouwbedrijf, is nu wel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen op het perceel Tolakkerlaan 7 en niet in de laatste plaats, wordt de bedrijfsvoering van het aanliggende fruitteeltbedrijf Tolakkerlaan 15 niet gehinderd. In de regels van het bestemmingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen pas verleend kan worden op het moment dat de kassen zijn gesloopt en de driftreducerende voorzieningen ook worden gerealiseerd en in stand gehouden. Ook voor het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In bijlage 4 is de voorgestane inrichting uitgebreid gemotiveerd.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 19 februari 2019 een amendement aangenomen, waarmee de beschreven inrichting van het perceel Tolakkerlaan 7 mogelijk is gemaakt.

Tolakkerlaan 3

Op dit perceel was een fruitteeltbedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft z'n activiteiten enkele jaren geleden verplaatst naar Bunnik. Op het perceel heeft een koelcelloods van ruim 1.800 m² gestaan. Deze is echter een paar jaar geleden afgebrand. Op dit moment biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om deze koelcelloods weer op te richten. De eigenaar van het fruitteeltbedrijf wenst de bouwrechten voor dit gebouw in te leveren voor een extra woning in het kader van Ruimte-voor-Ruimte. Het "slopen" van dit gebouw levert voldoende vierkante meters op om één nieuwe woning op te mogen richten. Strikt genomen kan alleen gebruik gemaakt worden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling als er daadwerkelijk een gebouw gesloopt wordt. Omdat hier echter sprake is van een calamiteit (afbranden koelcelloods), kan van deze regel afgeweken worden.



Voor de beoogde ontwikkeling is in bijlage 5 een ruimtelijke onderbouwing opgenomen, incl. een landschapsplan.

Het initiatief gaat uit van geen herbouw van de teloor gegane opstallen maar één extra ruimte voor ruimte woning en de herbouw van de voormalige bedrijfswoning. In totaal komen er op de kavel twee nieuwe woningen. Op het perceel zal ca. 2.045 m² worden gesloopt en aangewend voor de ruimte-voor-ruimte-woning. In m³ is dit ca. 12.835 m³.

Voor het perceel Tolakkerlaan 3 is een inrichtingsplan opgesteld, waarin wordt uitgegaan van navolgende uitgangspunten.

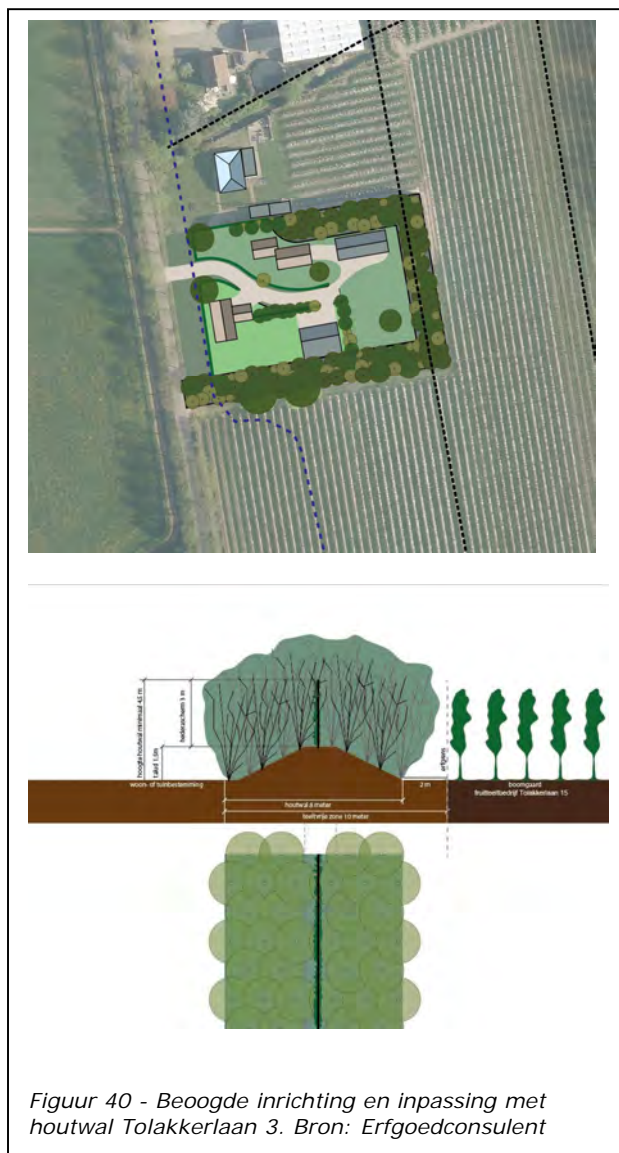
- Het substantieel verminderen van het oppervlak en volume bebouwing op het perceel.
- Het substantieel verminderen van verharding op het erf.
- Het opheffen van de huidige strakke rooilijn langs de Tolakkerlaan, door de rooilijn te laten verspringen. Hierdoor wordt het 'oneigenlijke lint' aan de Tolakkerlaan opgeheven en is er geen sprake (meer) van wandvorming maar een cluster van bebouwing op het erf.
- Richt de strook tussen de weg en de gasleiding in als een gemeenschappelijk (bloemrijk) grasland. Hierdoor komen erfgrenzen en erfafscheidingen minder prominent in beeld. Dit voorkomt het 'dorpse- 'verlintageffect'' van parcellering dwars op de Tolakkerlaan.
- Gebruik buiten het erf alleen streekeigen beplanting. Vervang op de lange termijn de niet-streekeigen bomen door streekeigen soorten.
- Gebruik de huidige inrit voor beide woningen.
- Zorg ervoor dat door slimme positionering van de hoofd- en bijgebouwen vanzelf plekken in de tuin ontstaan met een goede bezonning en voldoende privacy. Beperk erfafscheidingen tot een minimum.
- Type verharding past bij (de locatie op) het erf (grind, gebakken klinkers). De profilering van de verharding is eenvoudig en past in het landelijk gebied. Niet in de vorm van een straatprofiel met stoepbanden en straatkolken.
- Passend materiaal- en kleurgebruik in het aardse kleurenpalet voor de bebouwing.
- Gebruik een duidelijke kapvorm voor woningen en bijgebouwen die de uitstraling bepaalt.
- Bij voorkeur één bouwlaag met kap: zadeldak, mansardedak, kapschuurvorm
- Architectuur heeft een eenvoudige, landelijke detaillering.

Antidriftvoorziening (i.v.m. spuitvrijzone)

De nieuwe bouwkaavel kan alleen worden gerealiseerd indien wordt zorg gedragen voor een adequate afscherming van het aangrenzende fruitteeltbedrijf op Tolakkerlaan 15 zodat er geen sprake is van hinder van gewasbestrijding op de woonkaavel en de teler geen belemmeringen ondervindt van de woonbestemming. Voor de inrichting betekent dit dat rondom de kavel sprake moet zijn van een anti driftvoorziening in de vorm van een gesloten wintergroene haag / of houtwal, met een hoogte van 4,5 meter en minimaal 8 meter breed.

Houtwal

Een houtwal is een aarden wal begroeid met bomen en/of struiken. Door de



Figuur 40 - Beoogde inrichting en inpassing met houtwal Tolakkerlaan 3. Bron: Erfgoedconsulent

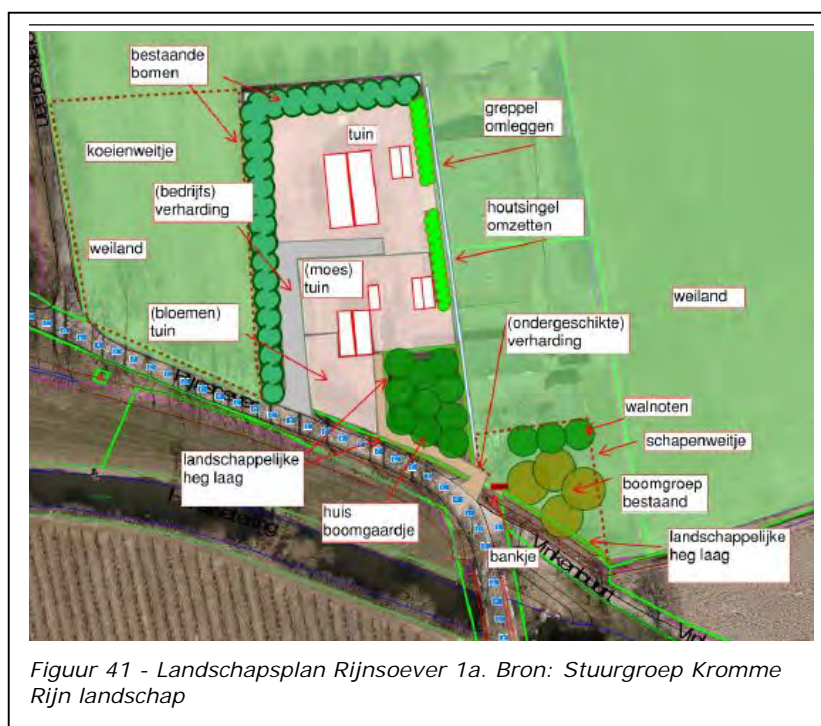
uitvinding van prikkeldraad verloor de houtwal zijn functie als veekering. In deze hoedanigheid is het talud ongeveer 1,5 meter hoog en heeft de houtwal een driftreducerende functie. Op de kruin van het talud komt een hekwerk met Hedera helix (klimop) van 3 m hoog. Hierdoor heeft de houtwal direct bij aanplant een driftreducerende werking. In deze driftreducerende houtwal komen geen opgaande bomen voor, zodat er voldoende licht en ruimte blijft in de struiklaag. Het profiel zal asymmetrisch worden met de flauwe helling aan de woonzijde. Dit vanwege een subtieler, aantrekkelijk en natuurlijker beeld.

De huidige bedrijfswoning staat op 10 meter van de erfgrans. Dit houdt in dat de houtwal tot op de zijgevel van de woning zou komen. Daarom wordt de woning gesloopt en herbouwd. De inrit aan de zuidzijde komt vanwege de houtwal ook volledig te vervallen.

De voormalige bedrijfsschuur c.q. de hooitas, blijft bestaan en wordt gezien als karakteristieke bebouwing die refereert aan het oorspronkelijke gebruik van het tuinbouwerf. De oppervlakte en goot- en bouwhoogte van de hooitas bedraagt echter meer dan op grond van de bijgebouwenregeling bij woningen mogelijk is. Daarom zal voor het behoud van de hooitas een specifieke hoogte- en oppervlakteregeling in het bestemmingsplan worden opgenomen (maximale oppervlakte 155 m² en maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,5 en 8 meter).

Rijnsoever 1A

Op dit perceel was voorheen een KI-station gevestigd. Momenteel staan de voormalige bedrijfsgebouwen leeg, met uitzondering van het voormalige kantoorgebouw. De eigenaar van dit perceel wenst gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De bestaande, voormalige bedrijfsgebouwen, met uitzondering van het kantoorgebouw, worden gesloopt. Deze hebben een oppervlakte van circa 1.900 m². Het voormalige kantoorgebouw, met een inhoud van 1.200 m³, verkeert nog in goede staat. Deze blijft behouden en krijgt de woonfunctie. Omdat ruim meer dan de benodigde 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt, wordt een maximale inhoud van 1.200 m³ (conform huidige inhoud) opgenomen in plaats van de gangbare 600 - 800 m³. Dit is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. De voormalige bedrijfswoning krijgt eveneens een woonbestemming met een maximum inhoud van 600 m³. Voor het perceel is een ruimtelijke onderbouwing inclusief een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Deze is in de bijlage 6 opgenomen.



Figuur 41 - Landschapsplan Rijnsoever 1a. Bron: Stuurgroep Kromme Rijn landschap

Tolakkerlaan 9

Deze woning had in het vorige bestemmingsplan al de woonbestemming. In dit bestemmingsplan heeft dit perceel weer de bestemming 'Wonen' gekregen.

Tolakkerlaan 5

Deze voormalige bedrijfswoning heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen. De voormalige bedrijfswoning maakt al langere tijd geen deel meer uit van een agrarische bedrijfsvoering en is een reguliere burgerwoning in het buitengebied.

Formeel en planologisch gezien is daarmee sprake van een nieuwe situatie. Gevolg is dat er een spuitvrije zone geldt voor deze woonbestemming ten opzichte van de fruitteelt op het belendende perceel.

Op het woonperceel Tolakkerlaan 5 is geen ruimte voor het treffen van driftreducerende voorzieningen, waardoor er een spuitvrije zone van 50 meter van toepassing wordt.

Verwerking in bestemmingsplan

Voor de betreffende initiatieven zijn, zoals vernoemd, ruimtelijke onderbouwingen opgesteld en diverse milieuonderzoeken uitgevoerd (zie bijlagen 3 t/m 6).

De nieuwe ontwikkelingen zijn voorwaardelijk bestemd, met als belangrijke voorwaarde dat gesloopt moet worden/zijn en de (afschermende) landschapsmaatregelen worden uitgevoerd en in stand gehouden.

4.10.2 Gebiedsproces Bunsinglaan e.o.

In het gebied is sprake van een relatief groot aantal 'rode' initiatieven die gepaard gaan met een substantiële vergroting van het areaal natuurgebied.



*Figuur 42 - Oppervlakten gronden in het gebiedsproces.
Verschillende kleuren corresponderen met de eigenaar van de gronden*

In het kort en op hoofdlijnen gaat het om:

- Een initiatief ter plaatse van de Kleine Breul met de ontwikkeling van 9 woningen, alsmede de realisatie van 6 vrijstaande woningen ter plaatse van de Koeburgweg. Tegelijkertijd is sprake van 23 ha natuurontwikkeling. De (voormalige) landbouwgronden worden als natuur ontwikkeld en zullen door een natuurbeherende instantie worden beheerd. Tevens voorziet het initiatief in een

parkeeroplossing voor de bewoners van Nieuw Beerschoten (laan van Rijnwijk 1) en hockeyvereniging Phoenix.

- Bunsinglaan 4 en omgeving, waar het initiatief uitgaat van 7 nieuwe woonkavels aan de Bunsinglaan en een natuurontwikkeling langs de Blikkenburgervaart.
- Koeburgweg 13-15 en omgeving, langs de Rijnwijkse Wetering en zuidelijk van de sportvelden waar het initiatief uit gaat van 16 woningen en toevoegen groene kwaliteit.

Het is niet gelukt om volledige consensus te bereiken tussen alle deelnemers. De som van de 'rode' delen is groter dan het geheel.

Er is geen sprake van een eindbeeld dat door alle deelnemers wordt gedragen. Wel heeft de gemeente uiteindelijk een eindbeeld geschetst, die de goedkeuring van het merendeel van de deelnemende partijen kan wegdragen. Kanttekening daarbij is dat de twee partijen, die in verband met de grondeigendom belast zijn met de uitvoering van zowel de rode als de natuurontwikkeling, zich niet kunnen vinden in het voorstel.

Beide zijn van mening dat meer rode ontwikkeling noodzakelijk is voor een gezonde exploitatie en daarmee ook voor de 'groene' investeringen die in het gebied worden gedaan en de kwaliteitswinst die wordt gerealiseerd.

Vanwege het gegeven dat er geen consensus kan worden bereikt, is de bestaande situatie bestemd.

4.10.3 Overige ontwikkelingen

Agrarische bouwkvavels

Tolakkerlaan 1

Het agrarisch bedrijf (grondgebonden veehouderij en fruitteelt) aan de Tolakkerlaan 1 heeft een uitbreiding van het bouwvlak gekregen. Het agrarisch bouwvlak is in zuidoostelijke richting met 1.000 m² vergroot, tot 1,39 ha. De uitbreiding is noodzakelijk voor toekomstige ontwikkelingen van het agrarisch bedrijf, zijnde de realisatie van extra ruimte voor kuilvoeropslag. Deze opslag dient immers binnen het bouwvlak plaats te vinden. Voor de uitbreiding is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waaruit blijkt dat de vergroting van het bouwvlak landschappelijk aanvaardbaar is. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting aan de planregels gekoppeld.



Figuur 43 - Landschappelijk inpassingsplan Tolakkerlaan 1. Bron: DL Advies

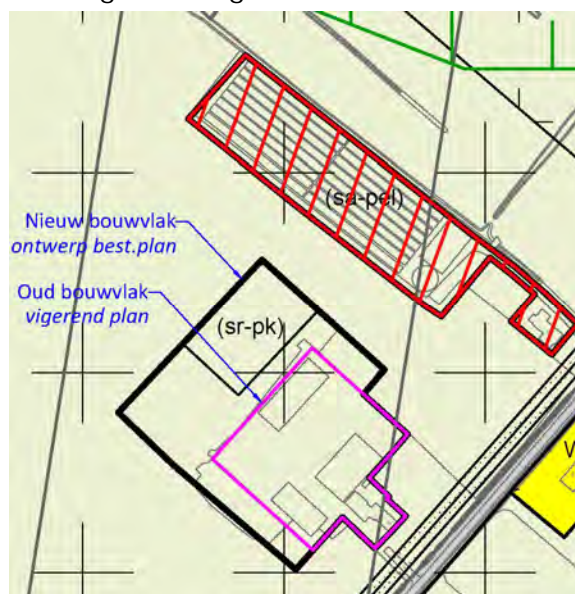
Bunsinglaan 17

De bouwkvavel van het veehouderijbedrijf en paardenhouderij aan de Bunsinglaan 17 is eveneens uitgebreid, tot 1,44 ha. Eén van de redenen hiervoor is dat het bedrijf voornemens is om de uitloopmogelijkheden voor paarden uit te breiden om aan de welzijnsnorm te kunnen voldoen. Een uitgangspunt van de Welzijnsmonitor Paardenhouderij is namelijk het bewegingsgemak. Om aan de welzijnsnorm te

kunnen voldoen, is uitbreiding van de paddocks en buitenrijbaan noodzakelijk. Daarnaast bestaat er behoefte aan meer ruimte voor de opslag van ruwvoer en vaste mest. Voor de uitbreiding van het bouwvlak is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met de uitvoering van dit plan is de vergroting van het bouwvlak landschappelijk aanvaardbaar. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting aan de planregels gekoppeld. Binnen het bouwvlak is voor de paardenbak een specifieke aanduiding opgenomen. Hierdoor is op die plek alleen een paardenbak toegestaan. Tevens is binnen het bouwvlak aan de noordoostzijde een aanduiding opgenomen, zodat ter plaatse alleen paddocks en een stapmolen mogelijk zijn. Bij de aangeduide paardenbak en paddocks/stapmolen is verlichting niet toegestaan.



Figuur 44 - Landschappelijk inpassingsplan Bunsinglaan 17. Bron: Rudi Herder agrarisch ontwerp en advies



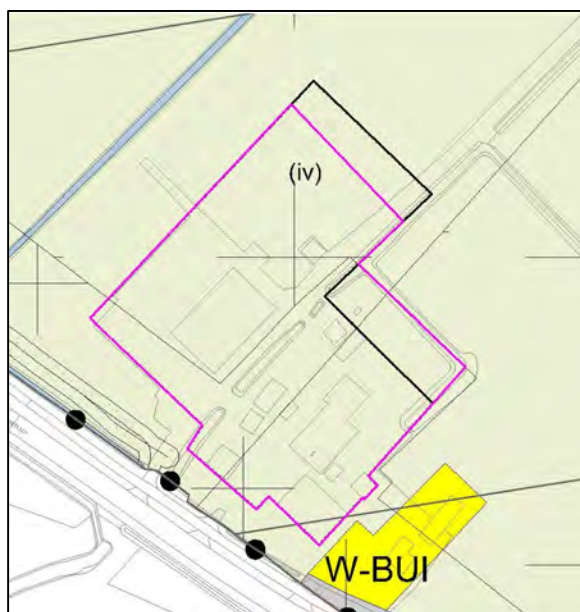
Figuur 45 - Vergroting bouwvlak Bunsinglaan 17; de paarse lijn geeft het vigerende bouwvlak weer en de zwarte lijn het nieuwe bouwvlak

Sportlaan 5

Voor het agrarisch bouwvlak op het perceel Sportlaan 5 is een vormverandering doorgevoerd, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak per saldo niet is vergroot (dus geen uitbreiding van het bouwvlak): aan de noordoostzijde zijn gronden uit het bouwvlak gehaald en aan de noordwestzijde zijn gronden aan het bouwvlak toegevoegd. Hiermee ontstaat een bouwvlak dat een doelmatige agrarische bedrijfsvoering mogelijk maakt; de gronden aan de noordoostzijde waren niet inzetbaar voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering gezien de ligging van de bedrijfswoning. De vormverandering is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar, mede omdat er nu minder bebouwing mogelijk is in de cultuurhistorische structuur van de Koelaan en omdat de vormverandering de landschappelijke waarden van het ter plaatse aanwezige slagenlandschap, waaronder het opstreckende verkavelingspatroon, niet onevenredig aantast. Voor de vormverandering is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in de aanleg van beplanting welke passend is bij het slagenlandschap en een bijdrage levert aan de ontwikkeling/het herstel van beplanting als lijnelement in relatie tot het opstreckende verkavelingspatroon. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting aan de planregels gekoppeld.



Figuur 46 - Landschappelijk inpassingsplan Sportlaan 5. Bron: Van Westreenen Adviseurs



Figuur 47 - Vormverandering bouwvlak Sportlaan 5; de paarse lijn geeft het oude bouwvlak weer en de zwarte lijn het nieuwe bouwvlak

Bunsinglaan 13

Op het perceel Bunsinglaan 13 is een momenteel een nertsenfokkerij gevestigd. Per 1 januari 2014 is pelsdierhouderij bij wet verboden. Dit betekent dat het bedrijf uiterlijk op die datum dient te zijn beëindigd. De eigenaar wenst dan in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, conform de ruimte voor ruimte regeling van de provincie Utrecht, nieuwe woningen op te richten op het perceel. Er wordt meer dan 4.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Overeenkomstig het provinciaal beleid mogen dan 3 nieuwe woningen worden gebouwd. Voor deze ruimte voor ruimte ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de nieuwe woningen worden gesitueerd en hoe de landschappelijke inpassing daarvan wordt vormgegeven. Het inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels. Voor de bouw van de nieuwe woningen op het perceel Bunsinglaan 13 is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het perceel thans nog bestemd is voor een pelsdierhouderij en de bouw van de 3 woningen niet bij recht mogelijk is, maar hiervoor eerst een wijzigingsplan moet worden opgesteld dat een



Figuur 48 - Landschappelijk inpassingsplan 3 woningen Bunsinglaan 13

eigen planologische procedure zal doorlopen. Voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden diverse voorwaarden. Deze voorwaarden waarborgen onder meer dat bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de bouw van de woningen, dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (behoudens gebouwen die gezien de oppervlakte mogen worden aangemerkt als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen) en dat een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd overeenkomstig het genoemde landschappelijk inpassingsplan.

Overige ontwikkelingen

In het plangebied is sprake van enkele kleinere ontwikkelingen.

- Hockeyvereniging Phoenix heeft een uitbreidingsmogelijkheid gekregen voor de uitbreiding van het clubhuis. Het bouwvlak en het bebouwingspercentage is aangepast, zodat een uitbreiding van circa 360 m² mogelijk is. Tevens is de goothoogte verhoogd naar 7 meter.
- Het Ammacentrum aan de Driebergseweg heeft een maatbestemming gekregen, waarbinnen ook kan worden geparkeerd (binnen de bestemming maatschappelijk) en de inrichting van een zogenaamde meditatie tuin mogelijk gemaakt wordt. Hiertoe is de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – meditatie tuin' opgenomen (in de bestemming Agrarisch - Landschap).
- Tuincentrum Abbing heeft een functieverbreding gekregen waarin een nieuw modern kwekerijconcept met tuinarchitectuur/ingerichte tuinkamers/ tuinmeubelen/restaurant, deels met eten uit de kwekerij vorm kan worden gegeven. Dit is zo in de begripsbepalingen opgenomen van de regels van het bestemmingsplan. De omvang van de beoogde bebouwing is vergelijkbaar met de omvang van de huidige bebouwing. Wel is de goot- en bouwhoogte van gebouwen beperkt verruimd: voor maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwvlak is een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 en 10 meter toegestaan. In het overige deel van het bouwvlak bedraagt dit respectievelijk 4,5 en 6,5 meter.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

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

Nieuwe ontwikkelingen

De omgevingsaspecten die van belang zijn voor de nieuwe ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt (onder andere als uitwerking van het gebiedsproces aan de Tolakkerlaan), worden in de separate ruimtelijke onderbouwingen behandeld. Deze onderbouwingen zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. In dit hoofdstuk komen derhalve alleen omgevingsaspecten aan de orde die geen betrekking hebben op de nieuwe ontwikkelingen. Als in dit hoofdstuk gesteld wordt dat er bijvoorbeeld geen nieuwe bedrijven, nieuwe gevoelige functies, etc. mogelijk worden gemaakt, dan heeft dat alleen betrekking op het consoliderende deel van het plan en niet op de nieuwe ontwikkelingen waarvoor een aparte ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

5.2 Niet-agrarische bedrijven

Wettelijk kader

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

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en

milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

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

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

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

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

Tabel 5.1 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

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

Relatie met plangebied

Het plangebied bestaat uit een buitengebied / landelijk gebied, gecombineerd met een buitenplaatszone als onderdeel van de Stichtse Lustwarande, waar verspreid over het gebied een tweetal niet-agrarische bedrijfsactiviteiten voorkomen. Deze bestaande bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen, gecombineerd met een nadere aanduiding, te weten 'tuincentrum' en 'opslag'. Hierbij geldt het uitgangspunt dat de reeds bestaande bedrijvigheid planologisch wordt vastgelegd.

Andere bedrijven worden op deze percelen niet toegestaan. Hoewel een tuincentrum en opslag (opslagruimte) als bedrijfscategorie 2 worden ingeschaald met een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies, zijn voor de bestaande bedrijven de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet van toepassing.

Dit betekent dat deze bestaande bedrijven hun activiteiten zonder meer kunnen voortzetten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich alleen een gelijksoortig bedrijf vestigen. Op deze manier kan milieuhinder op de betreffende plekken niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Deze systematiek voorkomt namelijk dat zich op locaties met een bedrijfsbestemming andere (grote) bedrijven vestigen die meer milieuhinder veroorzaken voor de omgeving. Bedrijven die meer milieuhinder veroorzaken dan de huidige bedrijven zijn vanuit ruimtelijk oogpunt ook niet gewenst.

De uitoefening van andere niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan de bestaande, is niet in alle gevallen onaanvaardbaar. Andere bedrijfstypen kunnen namelijk evenveel of minder milieuhinder voor de omgeving veroorzaken. Daarom is een afwijking opgenomen om bedrijfsactiviteiten toe te laten die naar aard en invloed op de omgeving kunnen worden aangemerkt als gelijkwaardig of lichter, qua milieuhinder. Dit zorgt ervoor dat de bedrijfslocatie niet onbruikbaar wordt als een bestaand bedrijf verplaatst of beëindigd wordt. Wel zorgt de afwijkingsmogelijkheid ervoor dat geen te zwaar bedrijf qua milieuhinder kan terugkomen.

In het plangebied worden bij recht geen nieuwe niet-agrarische bedrijfsvestigingen mogelijk gemaakt

Conclusie

Door de bestaande bedrijfstypen planologisch vast te leggen wordt de toename van milieuhinder in het plangebied door niet-agrarische bedrijven voorkomen. Bestaande bedrijven worden ook niet beperkt in hun bedrijfsuitvoering.

5.3 Agrarische bedrijven

Wettelijk kader

Agrarische bedrijven kunnen milieuhinder veroorzaken voor milieugevoelige functies, zoals woningen. Twee belangrijke hinderaspecten zijn geur en ammoniak. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit en de Wet ammoniak en veehouderij. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste regels waaraan moet worden voldaan om milieuhinder van agrarische bedrijven te voorkomen.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De gemeente Zeist is gelegen in een concentratiegebied;

- voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgeoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgeoelig object dient in alle gevallen ten minste 50 meter te bedragen indien het geurgeoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgeoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de tabel 5.2.

Situatie		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgeoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgeoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgeoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgeoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgeoelig object	

Tabel 5.2 - Geldende waarden/afstanden (intensieve) veehouderij

Voor geurgeoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgeoelig object. Deze afstand bedraagt van 100 meter indien het geurgeoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgeoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

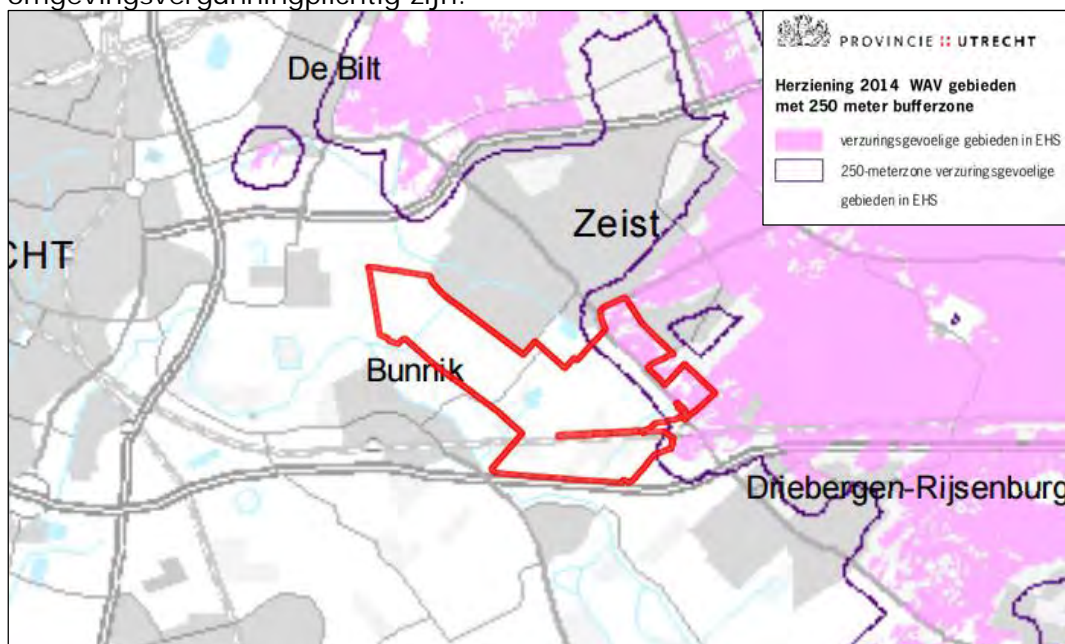
De gemeenteraad kan, gelet op lokale omstandigheden, een afwijkende waarde of afstand vaststellen: dit moet gebeuren in een gemeentelijke verordening. De motivering moet te herleiden zijn tot de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied of een afwijkende relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Bij gemeentelijke verordening kan tevens worden bepaald hoe wordt omgegaan met geurgeoelige objecten die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij (zoals voormalige agrarische bedrijfswoningen, die nu als burgerwoning worden gebruikt). De gemeente Zeist heeft geen geurverordening vastgesteld.

Wet ammoniak en veehouderij

Middels de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) worden natuurgebieden die gevoelig zijn voor verzuring (de zogenoemde zeer kwetsbare gebieden) beschermd tegen de uitstoot van ammoniak door veehouderijen. De wet is er in hoofdzaak op gericht om oprichting/uitbreiding/wijziging van veehouderijen tegen te gaan, indien de stallen van het bedrijf geheel of gedeeltelijk zijn gelegen in een zeer kwetsbaar gebied, dan wel in een zone van 250 meter rondom het zeer kwetsbare gebied. De Wav geeft overigens aan dat uitbreiding/wijziging van een veehouderij binnen de zone van 250 meter is toegestaan, mits de vergunde ammoniakemissie niet wordt overschreden.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 vallen agrarische activiteiten onder de werking van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.



Figuur 49 - Verzuringgevoelige gebieden in de EHS inclusief bijbehorende 250-meterzone in relatie tot het plangebied (bron: Herziening 2014 WAV gebieden met 250 meter bufferzone, provincie Utrecht)

Voor de veehouderijen is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor de geuremissie is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor de geuremissie niet is vastgesteld, waaronder melkrundvee) gelden. Een veehouderij met dieren waarvan geen geuremissie is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. Voorts is in het Activiteitenbesluit voor veehouderijen de regelgeving van de Wet ammoniak en veehouderij opgenomen (zie boven).

Relatie met het plangebied

Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

Het bestemmingsplan maakt de nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet mogelijk. Tevens worden in de omgeving van bestaande agrarische bedrijven bij recht geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Uitsluitend de bestaande agrarische bedrijven en functies zijn vastgelegd. Daarmee voldoet het plan aan de vigerende regelgeving voor agrarische bedrijvigheid.

De realisatie van één (of meer) burgerwoning(en) op een vrijkomend agrarisch bouwvlak is mogelijk na planwijziging. Het gaat dan om het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning en de eventuele bouw van één of meer compensatiewoningen in ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing.

Aan deze planwijziging is de voorwaarde verbonden dat er geen belemmeringen mogen optreden voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Eveneens is als voorwaarde opgenomen dat er voor de nieuwe burgerwoning(en) sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Er dient hierdoor per situatie op het moment van planwijziging te worden beoordeeld of de nieuwe burgerwoning(en) milieuhygiënisch inpasbaar is (zijn).

Volledigheidshalve kan worden vermeld dat aan iedere wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsmogelijkheid die negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven de voorwaarde is gekoppeld dat er rekening wordt gehouden met de belangen van die bedrijven.

Wet ammoniak en veehouderij

Binnen het plangebied is het gebied ten noorden van de Driebergseweg aangemerkt als zeer kwetsbare gebieden op grond van de Wet ammoniak en veehouderij. Omdat er binnen de bijbehorende 250 meter-zone geen agrarische bedrijven zijn gelegen, levert de Wet ammoniak en veehouderij daarom geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect milieuhinder door agrarische bedrijvigheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Nieuwe agrarische bedrijven worden niet mogelijk gemaakt en nabij agrarische bedrijven worden niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ook de Wet ammoniak en veehouderij levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

5.4 Geluid

Wettelijk kader

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

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

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

Wegverkeerslawaai

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

geluidszone omheen ligt: wegen die liggen in een 30 km/uurs-zone en wegen die in een woonerf liggen.

Tabel 5.3 - Breedte van geluidszones langs wegen

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

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

Als de voorkeurswaarde toch wordt overschreden moeten er volgens de Wgh geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wgh de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied. In bijgaande tabel 5.4 is een overzicht opgenomen.

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

Tabel 5.4 - Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer

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

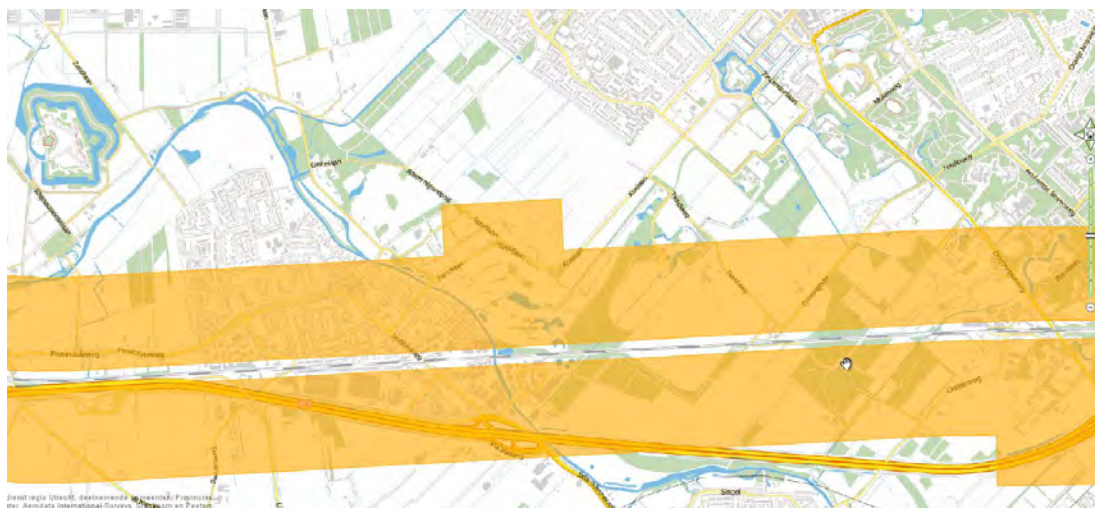
Spoorweglawaai

Ook langs spoorwegen liggen geluidszones.

In hoofdstuk VII "Zones langs spoorwegen" van de Wgh en in hoofdstuk 4 van het Besluit Geluidhinder (Bgh) is de zonering van spoorwegen en het daarbij horende

normenstelsel geregeld. Zo is de voorkeursgrenswaarde voor woningen als gevolg van een bestaand spoor bepaald op 55 dB.

Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in art. 1.4a Bgh de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone in het plangebied varieert en is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. In bijgaande figuur is de zonebreedte aangegeven.



Figuur 50 - Geluidzone spoorweglawaai. Bron: Geoloket ODRU

Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de zonekaart wordt in art. 1.4 Bgh de omvang van de geluidzone geregeld. De zone strekt zich uit vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven op die kaart. De ruimte boven en onder de spoorweg behoort tot de zone. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone langs een spoorweg 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 25 tot maximaal 100 meter.

Relatie met het plangebied

In en om het plangebied zijn diverse zoneplichtige wegen aanwezig, waarvan met name de Driebergseweg, Arnhemsebovenweg, Odijkerweg, Sportlaan / Koelaan en de Rijksweg A28 relevant zijn.

Ook doorsnijdt de spoorlijn Utrecht-Arnhem, het zuidelijk deel van het plangebied. De spoorlijn ter hoogte van station Driebergen-Zeist heeft een wettelijke zonebreedte van 400 meter.

Het bestemmingsplan legt echter vooral de bestaande situatie opnieuw vast. Binnen het plangebied worden bij recht geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de grenswaarden van de Wgh is daarom niet nodig.

De realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals burgerwoningen) kan alleen via planwijziging. Er dient dan per situatie te worden beoordeeld of deze functies qua geluidssituatie inpasbaar zijn. De voorwaarde dat voldaan moet worden aan de eisen van de Wgh is daartoe opgenomen in de wijzigingsregels.

Conclusie

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

5.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van de regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteitseisen zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang, omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

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

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

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

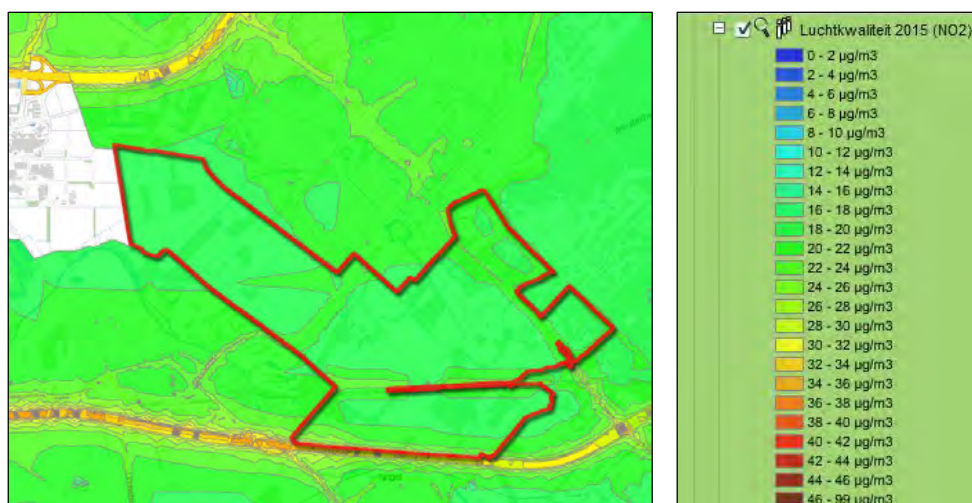
Besluit gevoelige bestemmingen

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

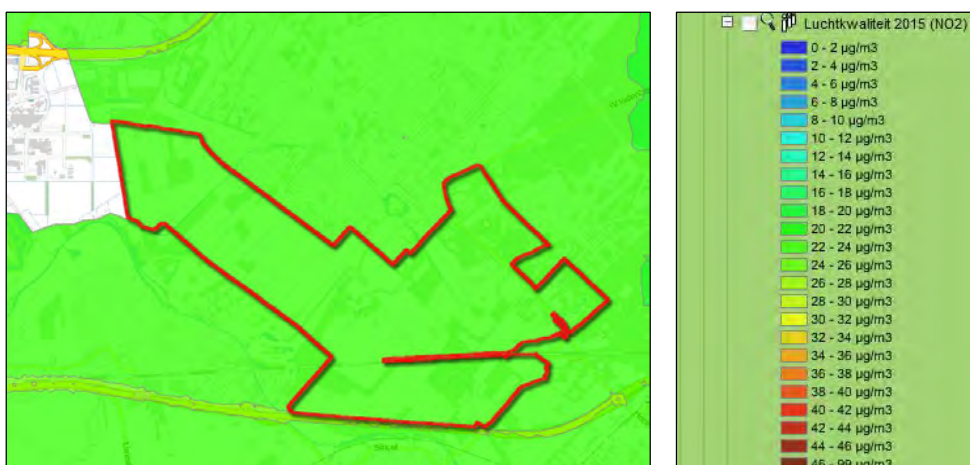
Relatie met het plangebied

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

Middels wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen zijn zeer kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, bijvoorbeeld de omzetting van een voormalige agrarische (bedrijfs)woning in een burgerwoning en de eventuele bouw van één of meer compensatiewoningen in ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. De bijdrage van deze ontwikkelingen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit zal zeer beperkt zijn, met name ook omdat er voorwaarden bij de afwijkingen en wijzigingen zijn opgenomen ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking. Het is dan ook aannemelijk dat de ruimte die het bestemmingsplan biedt niet leidt tot een overschrijding van grenswaarden, dan wel 'niet in betekende mate' zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit temeer daar uit de onderstaande figuren blijkt dat de huidige achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) ver onder de grenswaarden ligt.



Figuur 51- Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie NO₂, peiljaar 2015
(bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, juni 2015)



Figuur 52- Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie PM10, peiljaar 2015
(bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, juni 2015)

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

Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande Figuur 51 en Figuur 52). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

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

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

Conclusie

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

5.6 Externe Veiligheid

Wettelijk kader

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

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

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit.

Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

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

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

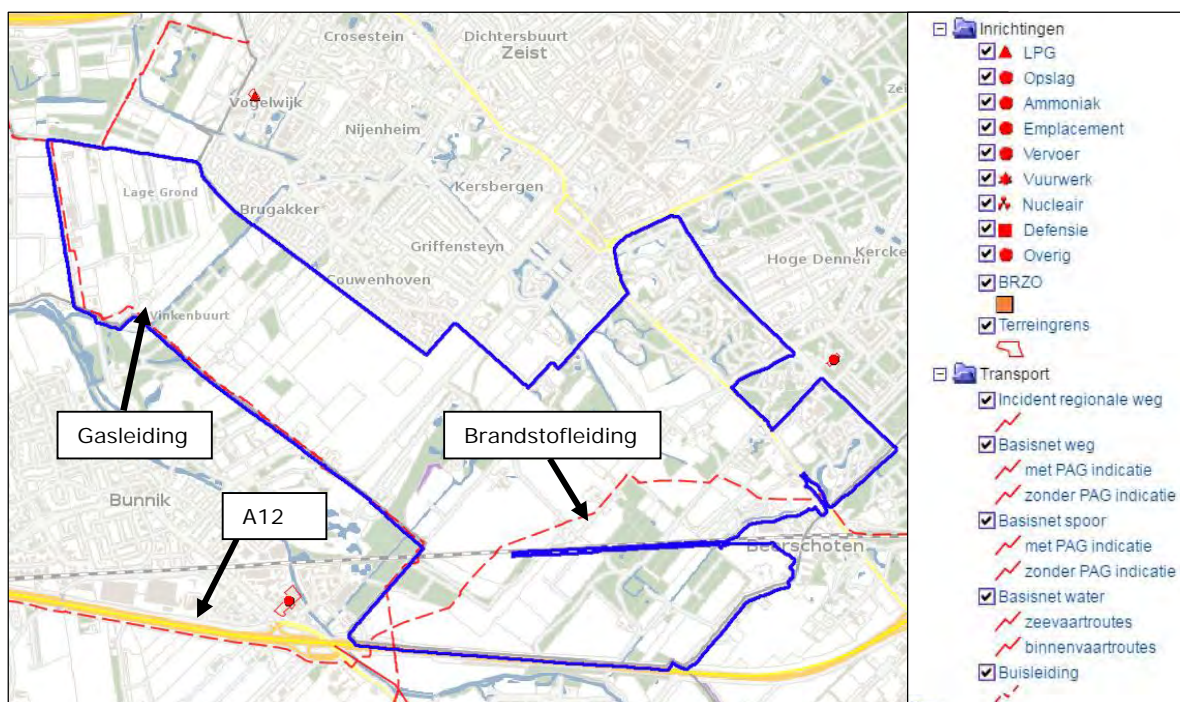
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

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

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

Relatie met het plangebied

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



Figuur 53 – Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied. Bron: www.risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg gebeurt over de nabijgelegen rijksweg A12. Hoewel de weg zelf niet binnen het plangebied ligt, is de rijksweg wel onderdeel van het landelijke Basisnet Weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er geldt geen contour voor het plaatsgebonden risico. In het Bevt wordt ook aangegeven of en hoe de verantwoording van het GR moet plaatsvinden. Uitgangspunt is dat binnen 200 meter langs de weg een verantwoording van GR moet plaatsvinden. Uit gegevens van de Omgevingsdienst Regio Utrecht blijkt dat het groepsrisico van de A12 lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde (Eindrapportage Basisnet Weg Arcadis, d.d. oktober 2009, nummer 141223/EA9/001/000494/sfo). Omdat er binnen 200 meter vanaf de rijksweg geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en de personendichtheid derhalve niet zal toenemen, hoeft er ook geen nadere verantwoording van het GR plaats te vinden.

Langs de A12 geldt op grond van de Bevt tevens een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dat is een zone van 30 meter, gerekend vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook, waar bij een ongeval met een tankwagen met brandbare vloeistoffen een plasbrand kan ontstaan door uitstromende vloeistoffen. Binnen het PAG geldt voor het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht bij besluiten om binnen het PAG gebouwen op te richten. Omdat op grond van het voorliggende bestemmingsplan binnen het PAG geen nieuwe gebouwen worden, is geen nadere verantwoordingsplicht nodig.

Naast het Basisnet Weg voor de A12 is er ook een gemeentelijk 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 een aantal 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.

Spoortransport

Het zuidelijk deel van het plangebied wordt doorsneden door het spoortraject Utrecht-Arnhem. Op grond van het Basisnet Spoor vindt is het betreffende spoortraject niet aangewezen als zijnde een traject waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het spoortraject levert dus geen externe veiligheidsrisico's op.

Buisleidingen

Brandstofleiding

In het zuidelijk deel van het plangebied ligt een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie, waar vloeibare brandstof (kerosine) doorheen loopt. De risico's van de olietransportleiding zijn in het kader van het aangrenzende bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist berekend met het rekenprogramma Safeti.nl. Daaruit bleek dat de leiding geen externe veiligheidsrisico's oplevert. Voor de berekening van het GR is alle bevolking binnen het invloedsgebied van 115 meter ingevuld in Safeti.nl. Uit de risicoberekening blijkt dat het GR niet aanwezig is. Gezien het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan, wordt er vanuit gegaan dat deze conclusie niet wijzigt.

Voor de DPO-leiding geldt dat mensen in de omgeving alleen risico's lopen wanneer sprake is van graafwerkzaamheden ter hoogte van de DPO-leiding en eventuele verleggingen van de leiding. In deze gevallen dient ten minste een KLIC-melding te worden gedaan en dient extra rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de leiding.

In dit kader geldt er aan weerszijden van de leiding een vrijwaringszone van 5 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding. Voor deze vrijwaringszone is een dubbelbestemming 'Leiding-Brandstof' opgenomen.

Gasleiding

In het westelijk deel van het plangebied zijn twee regionale hogedrukaardgasleidingen van de Gasunie aanwezig, te weten parallel aan Bisschopsweg (W-506-03) en nabij de Tolakkerlaan / Sportlaan (W-506-01), zie bijgaande tabel 5.6.

<i>Leidingnr.</i>	W-506-01	W-506-05
<i>Diameter</i>	12"	8"
<i>Ontwerpdruk</i>	40	40
<i>Belemmerde strook</i>	4 meter	4 meter
<i>1 % Letaliteitsgrens (9,8 kW/m² contour)</i>	140 meter	95 meter
<i>100 % Letaliteitsgrens (35 kW/m² contour)</i>	70 meter	50 meter

Tabel 5.6 - Gasleidingen in het plangebied

De 1% letaliteitgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijv. een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning. Binnen de 100% letaliteitgrens is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico.

Uit eerdere onderzoeken blijkt dat voor de leiding W-506 de veiligheidscontour overal op 0 meter vanaf de leiding ligt. Er liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten bovenop de leiding. Voor deze leiding(en) wordt dus voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, zal de personendichtheid in de omgeving van de gasleidingen niet of nauwelijks toenemen. Hierdoor neemt ook de hoogte van het groepsrisico niet toe. Een nadere risicoanalyse wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Tot slot voorziet het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voor gasleidingen met een druk tot 40 Bar in een zogenaamde belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en), zijn in deze stroken diverse activiteiten niet toegestaan zonder voorafgaand overleg en schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder. Hiervoor is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen.

Elektromagnetische straling

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

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

Conclusie

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

5.7 Bodem

Wettelijk kader

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

worden gebruikt ten behoeve van een verplichting voortvloeiend uit de Woningwet of de Wet milieubeheer.

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

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

Relatie met het plangebied

Uit de informatie van het bodemloket (www.bodemloket.nl), alsook van de Omgevingsdienst regio Utrecht, blijkt dat binnen het plangebied diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Voor een groot deel geldt dat er geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering is. Op verschillende verspreid liggende percelen geldt dat er wel een noodzaak kan zijn tot verder onderzoek of sanering. Op sommige locaties heeft sanering van de grond ook al plaatsgevonden. Ook zijn er diverse verdachte locaties aanwezig.

Voor een conserverend bestemmingsplan, waarvan hier sprake is, geldt evenwel dat er geen directe aanleiding is om de bodemkwaliteit (vooraf) uitgebreid in beeld te brengen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt immers de bestaande situatie opnieuw vastgelegd. Van rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen is geen sprake.

Het bestemmingsplan vormt wel het toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwen, bijvoorbeeld voor vervanging van bebouwing. In het kader van een dergelijke vergunningsaanvraag zal getoetst worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Middels een bodemonderzoek zal dan moeten worden aangetoond dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor de beoogde functie.

Met andere woorden, onderzoek of sanering is aan de orde als op het betreffende perceel ontwikkelingen gaan plaatsvinden.

Conclusie

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

5.8 Water

Beleidskader

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

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

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW)

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW)
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Regionaal / HDSR

- Waterkoers 2016-2021, 'Water in beweging'
- Keur en handboek watertoets.

Gemeente

- Waterplan Zeist

Wateraspecten in relatie tot het plangebied

Oppervlaktewater

De watergangen die van belang zijn voor de afvoer en berging van water in het plangebied zijn op de verbeelding opgenomen met de bestemming 'Water'. Deze bestemming waarborgt dat het water hier behouden blijft, en daarmee dat de waterhuishoudkundige en waterbergende functie is veiliggesteld. Het gaat daarbij onder meer om de A-watergangen die in Legger van het HDSR als zodanig zijn weergegeven, alsmede grotere waterpartijen bij diverse buitenplaatsen en bij landgoed Wulperhorst.

Een aantal wateren heeft eveneens een belangrijke ecologische betekenis en zijn aangeduid met de aanduiding 'natuurwaarden'. Het betreft de Bisschopswetering, de Hakswetering, Rijnwijkse wetering, alsmede de wateren op landgoed Wulperhorst en Rijnwijk.

Niet al het aanwezige oppervlaktewater is opgenomen in de bestemming 'Water'. Kleine watergangen en waterpartijen die zijn gelegen in natuur- en bosgebieden of in het agrarisch gebied, zijn positief bestemd doordat binnen de bestemming Bos, Natuur en de agrarische bestemmingen ook watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

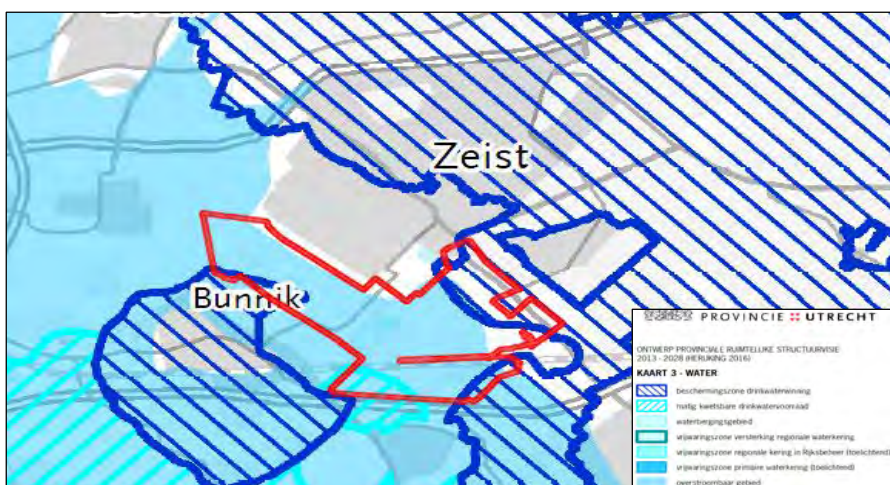
Grondwaterbescherming

In de kern Zeist en in de kern Bunnik wordt grondwater gewonnen ten behoeve van drinkwaterproductie. Hoewel deze waterwingebieden buiten het plangebied liggen, maken de bijbehorende beschermingszones (grondwaterbeschermingsgebieden en 100-jaars aandachtsgebied) wel deel uit van het plangebied. Het betreft een zone in het zuidwesten en een zone in het noordoosten van het plangebied.

De bescherming van deze gebieden geschiedt via de Provinciale Milieuverordening (PMV) onder de noemer 'beschermingszone drinkwaterwinning'.

In bijgaande Figuur 54 - Ligging beschermingszone drinkwater, inclusief plangebied is dit in beeld gebracht.

De grondwaterbeschermingsgebieden zijn als een zogenaamde gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Zoals genoemd geschiedt de bescherming van deze gebieden via de Provinciale Milieuverordening (PMV). Van de opname van deze gebieden op de verbeelding gaat dan ook met name een signalerende functie uit.



Figuur 54 - Ligging beschermingszone drinkwater, inclusief plangebied

Kwelgebieden

Zoals ook in paragraaf 4.2.5 van deze plandoelichting is aangegeven, is er binnen het plangebied op verschillende locaties sprake van waardevolle kwelgebieden, die in het bijzonder voor de ecologische waarden van het gebied van belang zijn. In dit bestemmingsplan zijn deze waardevolle kwelgebieden aangeduid (middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone – kwelgebied') en is in de planregels een nader beschermingsregime opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld in deze gebieden verboden water te dempen, sloten te graven etc. In het omgevingsvergunningstelsel is opgenomen dat voornoemde werkzaamheden alleen kunnen worden uitgevoerd wanneer de kwelsituatie en de kwaliteit van het grondwater behouden blijven.

Hemelwaterafvoer

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

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

Infiltratie zal vooral op de hoger gelegen delen (stroomruggen en buitenplaatszone) mogelijk zijn. In de lager gelegen delen (voormalige meanders), met een andersoortige bodemsamenstelling (kleilagen) en een lager gemiddeld grondwaterpeil (ca. 0,40 tot 0,80 m onder het maaiveld) behoort infiltratie niet tot de mogelijkheden.

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

5.9 Ecologie

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

Beleid en regelgeving gebiedsbescherming

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

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

Zoals ook in paragraaf 3.3 van deze plandoelichting is aangegeven is de provincie verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN en heeft zij dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Natura-2000 gebieden

Binnen het plangebied is geen Natura-2000 gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft de Oostelijke Vechtplassen, op circa 9 kilometer ten noordwesten van het plangebied.

Op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is een Passende beoordeling nodig, indien als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten zijn. Omdat significant negatieve effecten op de genoemde Natura 2000-gebieden op voorhand niet uitgesloten kunnen worden, als gevolg van de toename aan stikstofdepositie die het plan kan veroorzaken op de Natura 2000-gebieden door de ontwikkelingsruimte die het plan aan de landbouw biedt, is een Passende beoordeling gemaakt.

Het doel van de passende beoordeling is om in beeld brengen of het voorgenomen bestemmingsplan Buitengebied (significant) negatieve effecten heeft of kan hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

De Passende beoordeling is als bijlage opgenomen bij de Plan-MER die ingevolge artikel 7.2a, lid 1 van de Wet milieubeheer ten behoeve van het bestemmingsplan is opgesteld. De Plan-MER en daarmee de Passende Beoordeling is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Zie ook paragraaf 5.13.

Naar aanleiding van de Plan-MER is in de gebruiksregels opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel, danwel een wijziging van het bestaande stalsysteem, waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf, niet is toegestaan. Middels deze gebruiksregel worden negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden voorkomen.

Natuurnetwerk Nederland

In het plangebied zijn diverse gebieden aanwezig die behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Ook is een aantal locaties aangeduid als zijnde 'Groene contour', door de provincie aangewezen gebieden die (nog) geen deel uitmaken van het NNN maar wel kansen bieden voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die het functioneren van het NNN kunnen versterken. Voor de bestemmingen die aan deze gronden zijn gegeven, en de daaraan gekoppelde bescherming, wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze plantoelichting.

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierdoor worden door het plan bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dat betekent dat ook in het NNN en de 'Groene contour' zonder meer geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Daardoor is er geen sprake van een significante aantasting van de kenmerken en waarden van het Nationaal Natuurnetwerk.

Aan de wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden die het plan bevat en die betrekking hebben op gronden die behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk, is voor zover nodig, de voorwaarde verbonden dat natuurwaarden niet onevenredig mogen worden aangetast. Op deze wijze is gewaarborgd dat er bij toepassing van deze flexibiliteitsbepalingen ook geen significante aantasting van de kenmerken en waarden van het Nationaal Natuurnetwerk kan ontstaan.

Beleid en regelgeving soortbescherming

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

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

Wat wel in de Wet natuurbescherming is gewijzigd, is de lijst van beschermde soorten. Waar de FFW uitging van de beschermingsregimes voor 'Vogels' en 'Tabel

1,2,3 soorten' wordt in de nieuwe Wet natuurbescherming uitgegaan van beschermingsregimes voor 'Vogels', 'internationaal beschermde soorten' en 'nationaal beschermde soorten'.

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

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

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

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

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat wordt uitgegaan van de bestaande situatie en bij recht geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Middels planwijziging of afwijking kunnen wel kleine ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarbij sprake zou kunnen zijn van aantasting van te beschermen soorten.

Indien in de toekomst dergelijke kleine ontwikkelingen plaats zullen vinden waarbij te beschermen diersoorten worden geschaad, zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming geldt.

Het voorliggende plan bevat geen ruimtelijke transformaties waarvoor op voorhand gedetailleerd flora- en faunaonderzoek moet worden verricht. Weliswaar maakt het plan sloop van bebouwing en uitbreiding van bijvoorbeeld agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk, maar het is niet zinvol om thans hiervoor specifiek te onderzoeken of hierbij beschermde soorten in het geding zijn. Het is immers niet duidelijk wat er precies wanneer en waar gesloopt en gebouwd zal worden. Het ligt daarom meer voor de hand dit onderzoek te doen op het moment dat de sloop of bouw aan de orde is, temeer aangezien een ontheffing van slechts voor vijf jaar geldt; het heeft geen zin een dergelijke ontheffing nu al aan te vragen. Bovendien zal de negatieve invloed op beschermde soorten over het algemeen bijzonder klein zijn en – indien aan de orde – niet zodanig dat de soort uit het gebied zal verdwijnen. De verwachting is daarom dat het verkrijgen van ontheffing in beginsel niet onmogelijk is.

Daarnaast zal te allen tijden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Net als in de tot voorkort geldende FFW dient de aantasting en verstoring van vogels te worden voorkomen door eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) te laten starten. Hetzelfde geldt voor de zoogtijd bij zoogdieren (februari – augustus), de

kolonieperiode bij vleermuizen (juni – juli), de winterslaaptijd bij vleermuizen (november – maart), etc.

5.10 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 was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

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

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

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


Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Situatie in plangebied

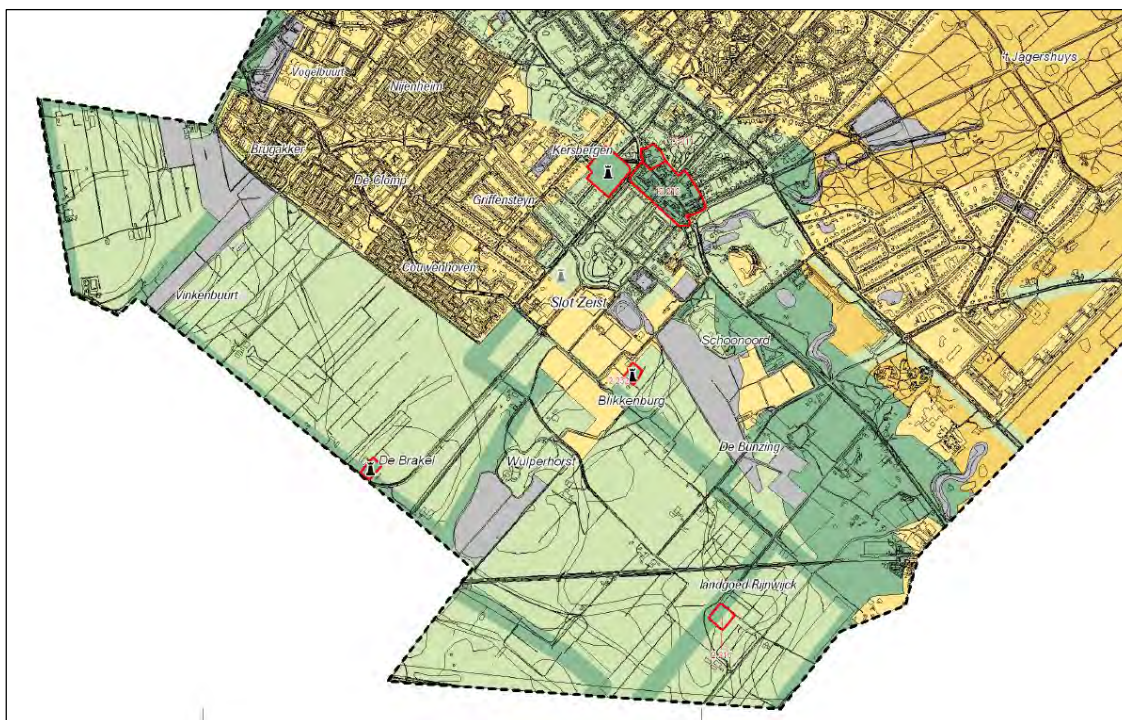
Zoals reeds in paragraaf 3.5 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

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

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

Tabel 5.7 - Archeologische verwachtingszones en beleidsregime

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



Figuur 55 - Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied (bron: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

Het plangebied ligt grotendeels in de 'zone met middelhoge verwachting'. Hiervoor geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden en waarvan de oppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt en/of die gelegen zijn binnen een straal van 50 meter van AMK-terrein, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Ter bescherming van deze te verwachten archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Verder valt vooral het gebied ten noorden en zuiden van de Dribergseweg in de 'zone met een hoge verwachting'. Ditzelfde geldt voor een aantal stroken verspreid door het plangebied. Hiervoor geldt dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden en waarvan de oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt en/of die gelegen zijn binnen een straal van 50 meter van AMK-terrein, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Overigens is een gedeelte van het bosgebied als onderdeel van het voormalige landgoed Rijnwijck, de vroegere locatie van het kasteel Blikkenburg en kasteel/boerderij 'De Brakel' ook als AMK-terrein aangeduid. Deze laatste twee kasteellocaties zijn tevens aangeduid als 'restanten van versterkt huis'. Ter bescherming van deze aanwezige of te verwachten archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen.

In de gebieden die deel uitmaken van de 'zone met lage verwachting' gelden voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden moet wel aan amateurs de gelegenheid worden geboden de werkzaamheden te begeleiden. Zie in dit kader ook het beleid inzake amateur opgravingen in de Erfgoedwet.

Voor locaties die gelegen zijn in de 'zone met geen verwachting', gelden eveneens geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

5.11 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.

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

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

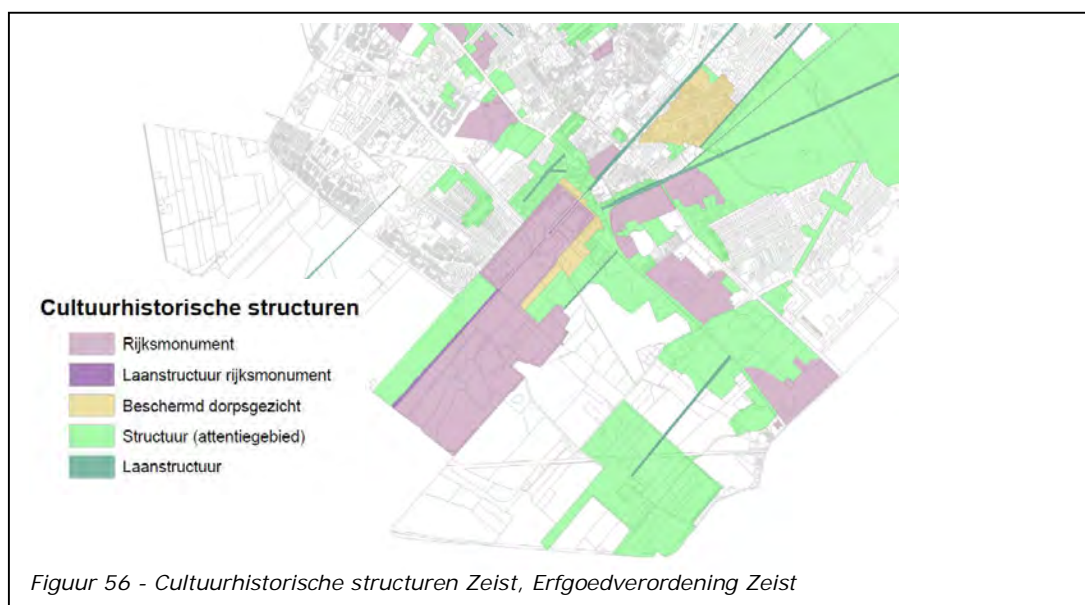
Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw).

Parallel aan deze nota is er een kaart met cultuurhistorische structuren opgesteld, waarop de gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren zijn weergegeven. Het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is er namelijk op gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de Verordening te beschermen, maar op te nemen in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Overigens zijn op de kaart met cultuurhistorische structuren ook de rijksmonumentale structuren en de beschermde dorpsgezichten weergegeven.

Relatie met het plangebied

Bijgaand is een uitsnede van de kaart met cultuurhistorische structuren opgenomen.



Zoals reeds aangegeven is daarbij onderscheid gemaakt in rijksmonumentale structuren en gemeentelijke monumentale structuren. Binnen het plangebied komen beide structuren voor en zijn onder te verdelen in de volgende gebieden:

Rijksmonumentale structuren	
1.	de parkaanleg van de buitenplaats Blikkenburg;
2.	de historische tuin- en parkaanleg van de buitenplaats Hoog Beek en Royen;
3.	de historische tuin- en parkaanleg bij de buitenplaats Molenbosch;
4.	de historische tuin- en parkaanleg van de buitenplaats de Breul;
5.	het landschapspark bij landgoed Wulperhorst

Gemeentelijke monumentale structuren	
1.	de Blikkenburgerlaan, als karakteristiek voorbeeld van rechte met bomen beplante lanen bij buitenplaatsen en landgoederen in het Kromme Rijngebied die loodrecht op de Utrechtse Heuvelrug staan;
2.	de buitenplaats Blikkenburg, als een van de middeleeuwse kastelen van Zeist daterend uit begin 14e eeuw, rond 1850 door Zocher zodanig aangelegd dat de voorgevel georiënteerd is op Wulperhorst (zichtlijn), van belang zijn ook nog de waterparijen en bomenlanen;
3.	de Brinknederzetting Bunsinglaan, als meest authentieke brinknederzetting in Zeist, bestaande uit een centraal gelegen ruimte (de voormalige brink, nu een 'weiland-brink') en eromheen gelegen boerderijen;
4.	de Kouwenhovenselaan, als karakteristiek voorbeeld van rechte met bomen beplante lanen bij de buitenplaatsen en landgoederen in het Kromme Rijngebied die loodrecht op de Utrechtse Heuvelrug staan;
5.	het voorterrein bij buitenplaats Sparrenheuvel, als waardevol onderdeel van de reeks van buitenplaatsen en landgoederen langs de Driebergseweg; de tuin bij landhuis Groen en Hout, welke vanwege het buitenplaats karakter bij de reeks van (voormalige) buitenplaatsen en landgoederen langs de Driebergseweg is betrokken;
6.	de tuin bij villa Zonneweelde en Molenweg 1 t/m 6, welke van betekenis zijn voor de ruimtelijke opbouw van de reeks van buitenplaatsen en landgoederen langs de Driebergseweg;
7.	het park bij de voormalige buitenplaatsen Schoonoord en Klein Schoonoord, welke door de ligging, de omvang en ruimtelijke kwaliteiten een belangrijke schakel vormt in de reeks van (voormalige) buitenplaatsen en landgoederen langs de Driebergseweg;
8.	de landschapstuin en zichtas bij buitenplaats Groenoord, als waardevolle uitdrukking van de toenmalige sociale verhoudingen;
9.	de overplaats Heerewegen, welke zodanig ontworpen is dat er een visuele relatie is vanuit het huis met de brinknederzetting Bunsinglaan en de laan van Rijnwijk en die een belangrijke schakel vormt in de reeks van buitenplaatsen en landgoederen langs de Driebergseweg;
10.	de landschapstuin bij buitenplaats Nieuw Beerschoten, als onderdeel van de Stichtse Lustwarande;
11.	de overtuin van buitenplaats De Breul, als terrein omgeven door coulissen bestaande uit bomen en struiken en met een boerderij
12.	de tuin bij woonhuis Sans Souci, als onderdeel van de Stichtse Lustwarande;
13.	het park bij de voormalige buitenplaats Tallyho Cottage, gekenmerkt door vele oude bomen, mede van betekenis vanwege de ruimtelijke relaties met de voormalige overplaats van buitenplaats De Breul;
14.	de Koelaan (inclusief aanliggende gebieden), welke een cultuurhistorische-landschappelijk waardevolle ruimtelijke eenheid vormt als onderdeel van de historische aanleg van Slot Zeist en als karakteristiek voorbeeld van rechte met bomen beplante lanen bij de buitenplaatsen en landgoederen in het Kromme Rijngebied, die loodrecht op de Utrechtse Heuvelrug staan;
15.	de Laan van Rijnwijk, als karakteristiek voorbeeld van rechte met bomen beplante lanen bij de buitenplaatsen en landgoederen in het Kromme Rijngebied,

	die loodrecht op de Utrechtse Heuvelrug staan;
16.	het boerderijcomplex met erf aan de Laan van Rijnwijk uit het midden van de 19e eeuw, bestaande uit een kleine boerenwoning, stallen en twee schuurbergen;
17.	landgoed Rijnwijk, waarvan het bosgebied met lanen en landerijen een cultuurhistorisch-landschappelijke waarden heeft en kasteelterrein een waardevol voorbeeld vormt van een Renaissance-verkaveling een kasteelterrein;

Voor de rijksmonumentale structuren is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' opgenomen. Hiermee zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden. Binnen deze dubbelbestemming geldt dat voor de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend mag worden gebouwd als de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad. Tevens geldt een omgevingsvergunningenstelsel voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning). Daarmee is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen.

Bouw- en/of aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie daarover hebben geadviseerd.

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

Overigens zijn er in het plangebied diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten als gebouw aanwezig.

De rijksmonumenten zijn beschermd door het beschermingsregime in de Erfgoedwet. Derhalve hoeven deze monumenten geen extra beschermende regeling in het bestemmingsplan te krijgen.

De gemeentelijke monumenten worden beschermd door het beschermingsregime in de 'Erfgoedverordening Zeist 2010'. Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument nodig, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. In het bestemmingsplan zijn derhalve geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.

5.12 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 zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen bescherming middels een eigen bestemming in het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn in het plangebied een aantal leidingen aanwezig die wel bescherming behoeven door middel van een aparte bestemming.

Allereerst betreft dit een rioolpersleiding die door het gebied loopt, in het meest zuidwestelijke deel van het plangebied. Deze geniet middels de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' bescherming. Conform de regels van het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) kent n deze leidingen een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding.

Ten tweede gaat het om een ondergrondse hogedrukaardgasleiding die in het westen van het plangebied aanwezig is. Hiervoor is een dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen (zie ook paragraaf 5.6), met een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding.

Tot slot is er een ondergrondse buisleiding voor vloeibare brandstoffen aanwezig die het plangebied doorsnijdt (zie ook paragraaf 5.6). Het betreft een brandstofleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO).

Aan weerszijden van deze strook geldt een vrijwaringszone van 5 meter aan beide zijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding. Voor deze vrijwaringszone is een dubbelbestemming 'Leiding-Brandstof' opgenomen.

5.13 Plan-m.e.r

Algemeen

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een Plan-MER¹ opgesteld. De plan-m.e.r.-procedure is wettelijk vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994 (Besluit mer). De plan-m.e.r.-verplichting geldt voor wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plannen en programma's die:

- kaderstellend zijn voor activiteiten conform de beschrijving in het Besluit mer (onderdeel C en D van de Bijlage bij het besluit);
- waarvoor een passende beoordeling nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Een bestemmingsplan is een wettelijk voorgeschreven plan waarvoor nagegaan moet worden of voor de herziening daarvan een plan-m.e.r.-procedure nodig is op grond van beide of één van de genoemde punten.

Plan-m.e.r.-plicht en het bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest

Het nieuwe bestemmingsplan buitengebied is overwegend consoliderend van aard. Op hoofdlijnen zal het plan daardoor niet leiden tot een verandering van de planologische mogelijkheden. Dit laat echter onverlet dat het plan (opnieuw) activiteiten mogelijk maakt die op grond van de Wet milieubeheer, Besluit m.e.r. als m.e.r.-(beoordelings)plichtig kunnen worden beschouwd. Zo biedt het bestemmingsplan het kader voor uitbreiding van veehouderijen binnen de bestaande bouwvlakken (nog niet benutte uitbreidingsruimte) en voor uitbreiding van grondgebonden veehouderijen via een wijzigingsbevoegdheid tot 1,5 hectare. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn in theorie groter dan de betreffende drempelwaarden uit het Besluit mer (categorie D14). Vanwege het kaderstellende karakter van het bestemmingsplan bestaat de verplichting een plan-MER op te stellen.

Ten gevolge van de uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen die het bestemmingsplan biedt, zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden nabij het plangebied niet op voorhand uit te sluiten, vanwege de mogelijke toename van stikstofdepositie. Zie ook paragraaf 5.9. Het dichtstbijzijnde Natura

¹ Bijlage 7 van deze toelichting

2000-gebied, betreft het gebied Oostelijke Vechtplassen, dat op ongeveer 9 kilometer afstand noordwestelijk van het plangebied ligt.

Ingevolge artikel 2.8, lid 1, van de Wet natuurbescherming is het opstellen van een Passende Beoordeling dan verplicht. In de Passende Beoordeling wordt onderzocht of er aantasting van de natuurlijke kenmerken, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van een gebied kan worden verwacht. In het bestemmingsplan moet met de mogelijke gevolgen rekening worden gehouden. Uit de eis voor het opstellen van een Passende Beoordeling vloeit ingevolge artikel 7.2a van de Wet milieubeheer voort dat er ook een plan-m.e.r-procedure doorlopen dient te worden.

Doel plan-MER

Een plan-MER heeft tot doel het milieubelang volwaardig in de plan- en besluitvorming mee te nemen. Het MER biedt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan inzicht in de verwachte milieueffecten die van belang zijn voor de besluitvorming. Hierdoor is het mogelijk om verschillende alternatieven tegen elkaar af te wegen en keuzes te maken. Het milieubelang krijgt zo een volwaardige plaats in de besluitvorming.

Gevolgen plan-MER voor het bestemmingsplan

Belangrijkste aandachtspunt dat volgt uit de effectbeschrijvingen in het plan-MER zijn de gevolgen van de mogelijke toename van stikstofdepositie. Uit de passende beoordeling blijkt dat bij maximale benutting van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.

Met een emissie-standstill kan worden voorkomen dat sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. Een dergelijk emissie-standstill betekent niet dat de veehouderijen niet kunnen uitbreiden. Door het toepassen van emissiearme staltechnieken kan sprake zijn van een toename van het aantal dieren zonder dat de emissies toenemen.

Naar aanleiding van de plan-MER is daarom in het bestemmingsplan om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te voorkomen een emissie-standstill in de vorm van een gebruiksregel opgenomen. Deze gebruiksregel houdt in dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel, danwel een wijziging van het bestaande stalsysteem, waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf, niet is toegestaan. Het emissie-standstill borgt dat het plan geen significante negatieve effecten veroorzaakt. Onder de bestaande veestapel worden de diersoorten en dieraantallen verstaan die feitelijk en legaal aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestaande stalsysteem betreft het stalsysteem dat feitelijk en legaal aanwezig is op het tijdstip van vaststelling van het plan. Uit de milieuvergunning/melding kan worden opgemaakt van welk stalsysteem gebruik wordt gemaakt. De bestaande ammoniakemissie wordt per bedrijf bepaald door een combinatie van de diercategorie (melkrundvee, schapen, varkens, etc.), het aantal dieren en het toegepaste stalsysteem (met de specifieke bijbehorende Rav-code). Hierbij wordt uitgegaan van de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk aanwezige veestapel (het aanwezige aantal dieren en diersoorten) en stalsysteem. Het aantal dieren, diersoorten en stalsysteem dient wel planologisch legaal aanwezig te zijn. Voor het bepalen van de bedrijfsspecifieke feitelijke, legale situatie kan gebruik worden gemaakt van de

beschikbare bedrijfsgegevens, waaronder bouwvergunningen, milieuvergunningen/meldingen en gegevens die beschikbaar zijn vanuit milieucontroles. Indien er een verleende vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (of omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van de Wet natuurbescherming is aangehaakt of geregistreerde melding op basis van het Programma Aanpak Stikstof (PAS)) aanwezig is, geldt de ammoniakemissie die is toegestaan op grond van deze vergunning of melding als bestaande ammoniakemissie, mits deze vergunning of melding ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het in het bestemmingsplan opgenomen emissie-standstill voorkomt dat de uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden en daarmee tot significante negatieve effecten.

Met een afwijking via omgevingsvergunning kan van het emissie-standstill worden afgeweken voor uitbreidingen of wijzigingen van de veestapel die onder de drempelwaarde van het PAS blijven. Deze zijn immers binnen het PAS ook zonder meer toegestaan en hiervoor is in het kader van het PAS reeds een Passende beoordeling uitgevoerd, waardoor deze ontwikkelingen in het bestemmingsplan zonder meer kunnen worden toegelaten. Het PAS betreft immers een nationaal programma waarmee verzekerd is dat de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

Procedure plan-MER

De plan-m.e.r.-procedure is gestart met het opstellen van een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (Notitie R&D). In deze Notitie zijn de kaders van, en de onderzoeksmethodiek voor, de m.e.r. beschreven. Aan de orde komt van welke activiteiten de milieueffecten worden onderzocht, op welke wijze en tot welk detailniveau deze milieueffecten zullen worden beschreven. Daarnaast wordt in de Notitie aangegeven op basis van welke scenario's de effecten zullen worden onderzocht. Met de Notitie R&D zijn de overlegpartners geraadpleegd over de onderzoekopzet van het Plan-MER. De Notitie R&D heeft van 3 augustus 2017 tot en met 13 september 2017 (6 weken) ter inzage gelegen, waarmee eenieder de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen op de Notitie.

Eén overlegpartner heeft een reactie ingediend op de Notitie R&D. Daarnaast is een drietal zienswijzen ingediend. In een aparte reactienota zijn de reactie van de overlegpartner en de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording, waarin is aangegeven op welke wijze in het plan-MER wordt omgegaan met deze reactie en zienswijzen. De reactienota is opgenomen als bijlage bij het Plan-MER.

Vervolgens is het plan-MER opgesteld. Het plan-MER heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Daartoe is het MER als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Gedurende een periode van zes weken kon eenieder een zienswijze tegen het ontwerpplan en het bijbehorende plan-MER indienen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Nota van zienswijzen', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Tevens is het ontwerpplan en het plan-MER in deze periode aangeboden aan diverse bestuursorganen. Voorts is het plan-MER in deze fase ter toetsing aangeboden aan de Commissie m.e.r. Op 4 juli 2018 heeft de Commissie m.e.r. een toetsingsadvies uitgebracht over het MER. De Commissie concludeert dat het MER voldoende informatie bevat om het milieubelang volwaardig mee te wegen in de besluitvorming over het bestemmingsplan. De Commissie ziet geen noodzaak tot aanvullingen of aanpassingen van het MER. Wel heeft zij enkele aanbevelingen voor de gemeente om de besluitvorming te

verbeteren. In de 'Reactienota toetsingsadvies Commissie m.e.r. Plan-MER bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest 2018', is een reactie gegeven op de aanbevelingen uit het toetsingsadvies. Deze reactienota is als bijlage opgenomen bij de toelichting. Het toetsingsadvies is als bijlage opgenomen bij de reactienota.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

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

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

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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

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

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

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

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basiskaart Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:5000 geplot. De legenda/verklaring is separaat op een kaartblad opgenomen.

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

6.3 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

6.3.1 Bestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bouwmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

6.3.2 Dubbelbestemmingen

De dubbelbestemmingen kunnen worden gebruikt voor gronden met een gebruiksfunctie die naast de aangegeven bestemming nog een andere waarde/belang hebben dat bescherming behoeft. Met de dubbelbestemming kan in die situatie een voorrangsregeling worden aangegeven.

In het plan zijn een groot aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Zo is er een dubbelbestemming voor gasleidingen (Leiding-Gas), rioolpersleidingen (Leiding-Riool) en een ondergrondse brandstofleiding (Leiding - Brandstof). Voorts zijn er dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden (Waarde – Archeologie 1 en 2) en cultuurhistorische waarden (Waarde – Cultuurhistorie 1 en 2).

De dubbelbestemmingen liggen over een groot gebied en gaan voor op de onderliggende bestemming. Zo doorkruisen bijvoorbeeld de gasleidingen een groot gebied.

Met de dubbelbestemming 'Leiding' is een zone aan weerszijden van de betreffende leiding gereserveerd voor de bescherming van de leiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder dat de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan de belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming voor archeologie heeft een wat ander karakter. Daar gaat het namelijk om gebieden met aanwezige archeologische waarden of een archeologische verwachtingswaarde. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Overigens is archeologisch onderzoek alleen nodig vanaf een bepaalde diepte en oppervlakte. Zie hiervoor paragraaf 5.10.

Om de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied te beschermen is een tweetal dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' (1 en 2) opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt in bescherming van de rijksmonumentale structuren en de gemeentelijke monumentale structuren. Zie hiervoor ook paragraaf 5.11.

Hiermee zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden. Bouwen voor de andere daar voorkomende bestemming(en) is hier alleen toegestaan als de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Tevens geldt een omgevingsvergunningplicht voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning). Daarmee is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen.

Bouw- en/of aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en/of de gemeentelijke Monumentencommissie daarover hebben geadviseerd.

6.4 Artikelgewijze toelichting

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 en 2:

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

Figuur relatie

Bij de wijze van meten wordt ook aangegeven wat de betekenis is van de figuur 'relatie'. Binnen het bestemmingsplangebied is deze figuur met name gebruikt om agrarische bouwvlakken aan elkaar te koppelen. Ter plaatse van deze figuur behoren de bouwvlakken of bestemmingsvlakken bij elkaar en worden als één bouwvlak of één bestemmingsvlak aangemerkt. Dit houdt bijvoorbeeld in dat bepaalde aantallen of oppervlaktes die toegestaan zijn ingevolge de regels worden gerekend over de twee bouw- of bestemmingsvlakken. Bij het bepalen van de al aanwezige aantallen en oppervlaktes moet bij de plantoetsing dan ook gekeken worden naar beide vlakken en deze aantallen of oppervlaktes bij elkaar opgeteld worden. Twee bestemmings- of bouwvlakken die met een relatieteken verbonden zijn, betekent zo dus niet dat er ook dubbele aantallen of oppervlaktes toegestaan zijn. In het bestemmingsplan is bijvoorbeeld opgenomen dat per agrarisch bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Indien een bedrijf beschikt over twee met de figuur 'relatie' aan elkaar gekoppelde bouwvlakken dan houdt dit dus niet in dat er twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Er is slechts één bedrijfswoning toegestaan, omdat de twee bouwvlakken bij elkaar horen en als één bouwvlak worden aangemerkt.

Begrip peil

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

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

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Landschap

Deze bestemming is gebruikt voor gronden die een agrarisch gebruik kennen en niet behoren tot de Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het buitengebied heeft landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding zijn deze met een gebiedsaanduiding aangewezen en in de planregels zijn de kenmerkende waarden van elk landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten. Binnen deze bestemming is agrarisch gebruik van gronden toegestaan, met uitzondering van boom- en sierteelt. Deze teelten zijn alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'boomteelt'.

De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak gekregen. De aanwezige intensieve veehouderijen, pelsdierhouderij en drie paardenhouderijen zijn op de verbeelding aangeduid. Deze bedrijfstypen zijn namelijk niet aan te merken als een grondgebonden agrarisch bedrijf. De regels bevatten een mogelijkheid voor aanpassing en vergroting van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven door middel van wijziging. Nieuwvestiging of splitsing van bouwvlakken behoren niet tot de mogelijkheden. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een brede afweging en kan alleen via een partiële herziening of buitenplanse afwijking, worden gerealiseerd. In principe dient alle bebouwing en verharding binnen het bouwvlak te worden gesitueerd, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2 meter, niet zijnde paardenbakken, stapmolens, overkappingen, bouwwerken voor mestopslag, voeropslag, sleuf- en andere silo's, water- en andere bassins en spoelplaatsen. Deze categorie bouwwerken hoort immers ook binnen het bouwvlak thuis. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag buiten het bouwvlak maximaal 1 meter zijn. Bovendien dienen deze open en transparant te worden uitgevoerd met een constructie die geen belemmering vormt voor het passeren van kleine zoogdieren en amfibieën.

De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan, uitgezonderd teeltondersteunende kassen ten behoeve van een vollegrondstuinbouwbedrijf of fruitteeltbedrijf tot een omvang van 1.000 m².

Per bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning' is aangegeven dat er twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Een tweede bedrijfswoning is alleen toegestaan als die in de bestaande situatie al aanwezig is. De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen. Via een afwijking bij omgevingsvergunning kan onder voorwaarden een inhoud van maximaal 800 m³ worden toegestaan. Deze voorwaarden betreffen onder meer dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype niet onevenredig mogen worden aangetast en dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning.

De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 4,5 meter zijn en de bouwhoogte maximaal 8 meter.

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk, in die zin dat het bevoegd gezag (veelal Burgemeester en wethouders) door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels en nevenactiviteiten kan toestaan. Voor deze nevenactiviteiten dient bestaande bebouwing te worden aangewend. In omvang zijn de nevenactiviteiten beperkt tot een bepaalde oppervlakte: 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 350 m². Voor agrarische horeca-activiteiten (zoals een theetuin) mag maximaal 50 m² worden gebruikt. Parkeren moet daarbij op eigen terrein binnen het bouwvlak worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tevens moet voorkomen worden dat de nevenactiviteiten de overhand gaan vormen op een agrarisch bouwvlak: het agrarisch bedrijf moet daarom de hoofdfunctie blijven. Om verrommeling van het landschap te voorkomen is buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten niet toegestaan.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die een agrarisch gebruik kennen en behoren tot het Natuurnetwerk Nederland en de Groene Contour. Ook binnen dit gebied is sprake van landschappelijke kwaliteiten. Evenals bij de bestemming Agrarisch-Landschap zijn de verschillende landschapstypen met een gebiedsaanduiding aangegeven en in de planregels zijn de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden van elk landschapstype kort opgesomd. Naast de landschappelijke en cultuurhistorische waarden genieten in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap ook de natuurwaarden die verbonden zijn aan het Natuurnetwerk Nederland/Groene Contour bescherming. Bij het agrarisch gebruik zal rekening moeten worden gehouden met deze waarden. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten. Ook bij het verlenen van afwijkingen zal getoetst moeten worden aan de waarden van het Natuurnetwerk/Groene Contour. Daartoe is als voorwaarde opgenomen dat de natuurwaarden niet onevenredig mogen worden aangetast en dat daartoe ecologisch onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezige natuurwaarden en de effecten daarop als gevolg van de beoogde werken en/of werkzaamheden.

Binnen deze bestemming zijn geen agrarische bedrijfskavels gesitueerd. Toegestaan zijn daarom uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervoor gelden dezelfde regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak in de bestemming Agrarisch-Landschap. De aanwezige bestaande paardenbakken zijn specifiek aangeduid en op die wijze positief bestemd.

Artikel 5 Bedrijf

Deze bestemming omvat twee niet-agrarische bedrijfspercelen in het plangebied, een tuincentrum en opslag. Uitsluitend de bestaande bedrijven zijn hier toegestaan. Met een afwijking via omgevingsvergunning kan een ander bedrijfstype worden toegestaan, mits het een bedrijf betreft dat niet zwaarder is dan categorie 1 of 2. Zo wordt de vestiging van bedrijven in hoge milieucategorieën die niet in het buitengebied thuishoren voorkomen.

Detailhandel is op de bedrijfspercelen niet toegestaan, behoudens detailhandel ten behoeve van een tuincentrum op het perceel van het tuincentrum. Bij het tuincentrum is tevens ondersteunende horeca ten behoeve van het tuincentrum toegestaan. Ondersteunende horeca betreft het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij

het tuincentrum, waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten dienen ter ondersteuning van de tuincentrum en niet zelfstandig worden uitgeoefend.

Voor de twee percelen zijn bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend hierbinnen worden gebouwd. De maximale hoogten zijn eveneens op de verbeelding aangegeven. Indien een bebouwingspercentage is aangeduid, mag het bouwvlak maximaal tot dat percentage worden bebouwd. Bedrijfswoningen zijn niet aanwezig en ook niet toegestaan.

Artikel 6 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande bosgebieden en gebiedjes. De gronden zijn niet alleen bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos, maar ook voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden en het ter plaatse aanwezige landschapstype met zijn waarden. Ter bescherming van de waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden. Het kappen van bomen is uiteraard vergunningplichtig. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bouwwerken moeten wel passen bij de bestemming. Dat houdt in dat deze bouwwerken ten behoeve van het bos mogen worden gebouwd, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (dat ook binnen de bestemming Bos is toegestaan). Op het perceel Tiendweg 4 is binnen de bestemming 'Bos' de aanduiding 'tuin' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is een tuin inclusief de bestaande tennisbaan, paardenbak en gebouwen, ten behoeve van de woning Tiendweg 4 toegestaan.

Artikel 7 Buitenplaats

De bestemming 'Buitenplaats' is toegekend aan de in het plangebied aanwezige buitenplaatsen, die met name gelegen zijn in de buitenplaatsenzone langs de Driebergseweg. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van buitenplaatsen met ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, welke bestaan uit de samenhang tussen hoofd- en bijgebouwen, het historisch tuin- en parkontwerp met aanwezige hoogteverschillen, waterpartijen, bossen en lanen, landschapselementen en padenstelsel. Tevens zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het ter plaatse aanwezige landschapstype, veelal bos- en heidelandschap. De op de buitenplaatsen aanwezige functies, zoals woningen en kantoren, zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Ook de op buitenplaats 'Sparrenheuvel' aanwezige wijnbouw en het kippenpaleis op buitenplaats 'Molenbosch' zijn specifiek aangeduid. Voor de bescherming van de aanwezige waarden is een omgevingsvergunningstelsel in de regels opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden.

In zijn algemeenheid zijn op de buitenplaatsen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Dit kunnen ook bouwwerken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zijn, zoals banken, picknicktafels, e.d.. Dit gebruik is namelijk ook binnen de bestemming 'Buitenplaats' toegestaan. Voor erf- en perceelsafscheidingsen geldt een maximale hoogte van 1 meter. Bovendien dienen deze open en transparant te worden uitgevoerd met een constructie die geen belemmering vormt voor het passeren van kleine zoogdieren en amfibieën.

Ter plaatse van de aanduidingen 'Wonen' en 'Kantoor' gelden specifieke bouwregels voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de woon- respectievelijk kantoorfunctie.

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mogen woningen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal wooneenheden dat is aangeduid. Dit betreft het bestaande aantal woningen. Woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, tenzij de bestaande bouwwijze anders is (halfvrijstaand, aaneen of gestapeld). In dat geval mogen woningen alleen op die wijze worden gebouwd. Hiermee blijft de bestaande beeldkwaliteit gehandhaafd. De goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer zijn dan de bestaande hoogten. De oppervlakte van woningen mag maximaal 10% worden uitgebreid, tenzij het monumenten betreft, welke niet mogen worden uitgebreid. De monumenten zijn daartoe op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'specifieke aanduiding – afwijkende bouwregeling'. Ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' zijn bij de woning aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De gezamenlijke oppervlaktemaat hiervan bedraagt maximaal 40 m², plus 2% van de oppervlakte van het bij de woning behorende bouwperceel, tot een maximum van 100 m². Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte betreffen 3 respectievelijk 4,5 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' geldt een soortgelijke regeling. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande hoogten en de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 10% worden uitgebreid, tenzij het een monument betreft, waar geen uitbreiding is toegestaan.

Artikel 8 Groen

De bestemming 'Groen' is gegeven aan de gronden, waar de aan te planten windsingels gaan komen die een afschermdende functie vervullen voor functies die gevoelig zijn voor chemische bestrijdingsmiddelen, zoals wonen. De gronden zijn daartoe bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van beplanting ter afscherming van voor chemische bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Het betreft één singel aan de Tolakkerlaan en één aan de Bisschopsweg. Door de singels kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden bereikt bij de achterliggende, nog te realiseren woningen. De singels beschermen de woningen namelijk tegen drift die kan optreden bij besputtingen van de naastgelegen fruitboomgaard. Om de realisatie van de singels zeker te stellen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemming 'Wonen - Buitengebied' die bepaalt dat de gronden waarop de woningen zijn voorzien alleen voor wonen mogen worden gebruikt als singels zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Artikel 9 Kantoor

De kantoorgebouwen Sparrenheuvel, De Breul en van het Wereld Natuurfonds aan de Driebergseweg met direct omliggende gronden hebben de bestemming 'Kantoor' gekregen. In het vorige bestemmingsplan hadden deze ook al een kantoorbestemming. Gronden met de bestemming 'Kantoor' mogen worden gebruikt voor kantoren.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd. Bouwvlakken mogen worden bebouwd tot het op de verbeelding aangeduide bebouwingspercentage. De maximale bouwhoogte van gebouwen is ook op de

verbeelding opgenomen. Buiten het bouwvlak kunnen via een afwijking bij omgevingsvergunning onder voorwaarden fietsenstallingen worden gerealiseerd tot een oppervlakte van maximaal 60 m².

Artikel 10 Landgoed

Deze bestemming is gebruikt voor landgoed Wulperhorst. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van landgoed Wulperhorst met ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, welke bestaan uit de samenhang tussen hoofdgebouw en bijgebouwen, het historisch tuin- en parkontwerp met waterpartijen, bossen en lanen, centrale as (kanaal), open weiden, landschapselementen en padenstelsel. Eveneens zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het ter plaatse aanwezige landschapstype. De op het landgoed aanwezige woningen, zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Voor de bescherming van de aanwezige waarden is een omgevingsvergunningstelsel in de regels opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden. Belangrijk verschil met de bestemming 'Buitenplaats' is dat op landgoed Wulperhorst ook natuurakkers en hooilanden voorkomen.

Op het landgoed zijn in zijn algemeenheid alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiervoor gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Buitenplaats'. Ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' gelden specifieke bouwregels voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de woonfunctie. Deze regels zijn eveneens hetzelfde als in de bestemming 'Buitenplaats'.

Artikel 11 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan een aantal maatschappelijke voorzieningen die zich in het plangebied bevinden. Deze zijn gelegen in de zone nabij de Dribergseweg. De betreffende maatschappelijke voorzieningen hadden in het vorige bestemmingsplan ook al een bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De bestemming 'Maatschappelijk' is een brede bestemming, waarbinnen verschillende maatschappelijke functies mogelijk zijn. Dit is wenselijk met het oog op meervoudig ruimtegebruik. Op een aantal plekken zijn conform de bestaande situatie ook andere functies middels een aanduiding mogelijk gemaakt. Het gaat dan om wonen. Het maximaal aantal wooneenheden is hierbij op de verbeelding aangegeven, overeenkomstig de bestaande situatie.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Het bouwvlak mag worden bebouwd tot het op de verbeelding aangeduide percentage. De maximale bouwhoogten van gebouwen zijn ook op de verbeelding aangegeven. Buiten het bouwvlak kunnen via een afwijking bij omgevingsvergunning onder voorwaarden fietsenstallingen worden gerealiseerd tot een oppervlakte van maximaal 60 m².

Artikel 12 Natuur

De bestaande natuurgebieden hebben, evenals enkele nieuwe natuurgebieden, de bestemming 'Natuur' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden en het ter plaatse aanwezige landschapstype met zijn waarden. Agrarisch grondgebruik is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het natuurbeheer. Begrazing van natuurgronden door bijvoorbeeld schapen is daardoor mogelijk. De natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden

beschermd met een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bouwwerken moeten wel passen bij de bestemming. Dat houdt in dat deze bouwwerken ten behoeve van de 'Natuur' mogen worden gebouwd, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (dat ook binnen de bestemming 'Natuur' is toegestaan).

Artikel 13 Recreatie

Deze bestemming is gegeven aan een volkstuintencomplex nabij de Koeburgweg. Op het volkstuintencomplex zijn ook loodsen/opstallen aanwezig voor opslag. Deze zijn specifiek aangeduid. Voor het bestaande gebruik van twee loodsen voor een meubelmakerij (machinale houtbewerkingsplaats) is een uitsterfregeling opgenomen. De betreffende loodsen zijn daarvoor voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij'. Deze uitsterfregeling houdt in dat het gebruik voor een meubelmakerij (machinale houtbewerkingsplaats) mag worden voortgezet (ook door rechtsopvolgers), met dien verstande dat op het moment dat dit gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, het niet toegestaan is om dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Op het volkstuintencomplex is per volkstuint één gebouw toegestaan met een oppervlakte van 8 m². De gezamenlijke oppervlakte van de loodsen/opstallen voor de opslag mag maximaal 780 m² zijn. Dit komt overeen met de bestaande oppervlakte.

Artikel 14 Sport

De bestemming 'Sport' is toegekend aan de sportvelden aan de Koeburgweg. Op gronden met deze bestemming zijn sportvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag worden bebouwd tot het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage. De goot- en bouwhoogte van gebouwen is opgenomen in de regels: 7 meter. Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'Sport' is ondersteunende horeca in de vorm van een kantine toegestaan. De horeca dient dus ter ondersteuning van de hoofdfunctie en mag niet zelfstandig functioneren (bijvoorbeeld los van de openingstijden van de sportvoorziening).

Artikel 15 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de gronden voor de voorgevel van de woningen aan de Molenweg en nabij de hoek Molenweg-Driebergseweg. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en 'groen' beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijke driedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd. Overigens zijn in de bestemming 'Tuin' wel bestaande gebouwen (zoals bestaande ingangspartijen en bergingen) en bestaande overkappingen mogelijk, zodat deze in voorkomende gevallen wel positief bestemd zijn. Tevens kunnen in de bestemming 'Tuin' nieuwe erkers en ingangspartijen worden opgericht.

Artikel 16 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de wegen in het plangebied met een verkeersfunctie. Binnen de bestemming zijn niet alleen wegen, straten en paden

mogelijk, maar ook zaken als parkeervoorzieningen, bermen en beplanting.

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

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

Artikel 17 Verkeer - Railverkeer

De bestemming 'Verkeer – Railverkeer' is toegekend aan de spoorweg Utrecht – Arnhem, waarvan een deel in het plangebied ligt. Op deze gronden zijn spoorwegen toegestaan, evenals gelijk- en ongelijkvloerse wegen en paden ten opzichte van de spoorweg, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, etc.

In de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals bouwwerken ten behoeve van verkeersgeleiding, overweginstallaties, en bovenleidingen.

Ook voor het spoorwegverkeer geldt dat veel bouwwerken, zoals voor bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding) en beveiliging, (onder voorwaarden) vergunningvrij zijn. Hiervoor hoeft dus geen uitputtende bouwregeling opgenomen te worden.

Artikel 18 Water

Deze bestemming is gegeven aan de hoofdwatgangen en -waterpartijen in het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor de watgangen, de waterhuishouding of waterberging. Ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' zijn de gronden daarnaast ook bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden. Dit betreft onder andere de watgangen Rijnwijkckse Wetering, Blikkenburgervaart, Hakswetering en de wateren bij landgoed Wulperhorst, omdat deze als ecologisch waardevol worden beschouwd. Ter bescherming van de natuurwaarden van deze wateren is een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden in de regels opgenomen. De Bisschopswetering is voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Deze gronden zijn daarmee tevens bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorisch waardevolle waterloop. Hier geldt een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken- en werkzaamheden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Binnen de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals bruggen en faunapassages, met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Voor het realiseren van dergelijke bouwwerken is vaak ook een watervergunning van het waterschap benodigd. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van deze vergunning.

Artikel 19 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de woningen aan de Molenweg, de woningen nabij de hoek Molenweg-Driebergseweg en het appartementencomplex 'Nieuw Beerschoten'. 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. Andere aanduidingen zijn '[aeg]' voor aaneengebouwde woningen (rijenwoningen), en '[gs]' voor gestapelde woningen. Woningen mogen uitsluitend op de aangeduide bouwwijze worden gebouwd. Maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan.

Bouwvlakken

De woonbebouwing is vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd. De bouwvlakken voor de vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen hebben een standaarddiepte van 12 meter. Aan de achterzijde van de woningen is daardoor binnen het bouwvlak sprake van enige uitbreidingsruimte, hetgeen wenselijk is met het oog op meer wooncomfort.

In principe mag het gehele bouwvlak worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is opgenomen. Dit is alleen het geval voor het appartementencomplex 'Nieuw Beerschoten'. Daarnaast geldt de bepaling betreffende de open te houden ruimte tussen twee niet aan elkaar gebouwde woningen. Deze bepaling dient om te voorkomen dat het gewenste bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld halfvrijstaande of vrijstaande woningen, in de praktijk uitkomt op aaneengesloten woonbebouwing.

Goot- en bouwhoogte

In de planregels is gewerkt met een maximale goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 11 meter voor vrijstaande, twee aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Dit komt neer op woningen van twee bouwlagen met een kap. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de verbeelding aangegeven. Voor gestapelde woningen is de maximale bouwhoogte op verbeelding opgenomen. De goothoogte is hier gelijk aan de maximale bouwhoogte.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen in de bestemming 'Wonen' ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Bedacht dient te worden dat het bouwvlak in principe geheel mag worden bebouwd met de woning zelf, inclusief (latere) uitbreidingen van de woning met dezelfde of een lagere hoogte dan de woning.

De gezamenlijke oppervlaktemaat van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag buiten het bouwvlak maximaal 40 m² bedragen, plus 2% van de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m². Bestaande aan- en uitbouwen, 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 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel (inclusief de gronden met de bestemming 'Tuin') van 50% bepaald. Bij aaneengebouwde woningen bedraagt dit percentage 60%, omdat de percelen veelal kleiner zijn. Om onterechte overgangsrechtelijke situaties te vermijden, is hieraan toegevoegd, dat indien de het bestaande percentage meer bedraagt, dat percentage is toegestaan.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend opgericht worden achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Dit betreft 3 meter. De maximale goot- en bouwhoogte betreffen 3 respectievelijk 4,5 meter.

Voor bijgebouwen en overkappingen bij gestapelde woningen geldt een afwijkende regeling. Deze mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Daarnaast geldt dat deze binnen het bouwvlak uitsluitend geïntegreerd in het hoofdgebouw mogen worden gebouwd. Dit houdt onder meer in dat bijgebouwen binnen de toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw dienen te blijven. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 4 meter. Per woning is maximaal 10 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Beroep of bedrijf aan huis

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

Artikel 20 Wonen – Buitengebied

De bestemming 'Wonen – Buitengebied' is gegeven aan de verspreid gelegen woonpercelen in het plangebied. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij op de verbeelding het betreffende bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarmee een ander aantal woningen wordt aangegeven. Hierdoor zijn niet meer woningen toelaatbaar dan het bestaande aantal woningen (uitgezonderd een aantal specifieke ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen, zie paragraaf 4.10).

Indien nog specifieke afwijkende functies binnen de bestemming zijn toegestaan, dan is dit aangeduid op de verbeelding. Hierbij gaat het onder meer om een bedrijf en kantoren.

Hoofdgebouw

De maximale inhoud van een hoofdgebouw is in de regels vastgelegd. Hoofdgebouwen die op dit moment een inhoud hebben die kleiner is dan 600 m³ mogen worden uitgebreid tot maximaal 600 m³. Hoofdgebouwen die op dit moment reeds een grotere inhoud hebben dan 600 m³, mogen niet worden uitgebreid. Bij herbouw mag de bestaande inhoud wel worden teruggebouwd. Via een afwijking bij omgevingsvergunning kan onder voorwaarden een inhoud van maximaal 800 m³ worden toegestaan. Deze voorwaarden betreffen onder meer dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het ter plaatse aanwezige landschapstype niet onevenredig mogen worden aangetast en dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De afstand van een hoofdgebouw tot de aangrenzende weg dient ten minste 5 meter te bedragen en tot de perceelsgrenzen ten minste 3 meter. Indien de bestaande afstand minder is, geldt die afstand als minimum, ook bij uitbreiding/herbouw. Op sommige percelen is een bouwvlak opgenomen. Dit betreft enkele ontwikkelingslocaties. In die gevallen mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. Bestaande hoogten die hoger zijn, mogen bij herbouw worden teruggebouwd.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Per woning is (buiten het bouwvlak indien een bouwvlak aanwezig is) een oppervlakte van maximaal 40 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, plus 2% van de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m². Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Een bestaand hoger bebouwingspercentage, is eveneens toegestaan. Dit om onterechte overgangsrechtelijke situaties te voorkomen.

Een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen kan via afwijking worden toegestaan, indien bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die aanwezig zijn boven de gezamenlijke oppervlakte die hierboven is genoemd (40 m², plus 2% van de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m²) worden gesaneerd, waarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met ten hoogste 50% mag worden vergroot van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken. Dit kan met het volgende voorbeeld nader worden verduidelijkt. Bij een woning op een bouwperceel van 1000 m² staan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met een totale gezamenlijke oppervlakte van 135 m². Deze mogen worden gesaneerd. Rekensom: 40 m² plus 2% van 1.000 m², is 60 m², mag sowieso worden herbouwd; van het meerdere daarboven (135 - 60 = 75 m²) mag 50% (=37,50 m²) worden herbouwd. Totaal mag maximaal 97,50 m² (60+37,50) worden herbouwd.

De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 4,5 meter. Om een te grote spreiding van bijgebouwen en overkappingen over grote woonpercelen te voorkomen, hetgeen vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt niet gewenst is, mag de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot het hoofdgebouw waar ze bijhoren niet meer dan 20 meter bedragen.

Beroep of bedrijf aan huis

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

Artikel 21 Leiding - Brandstof

Zie hiervoor onder paragraaf 6.3 en paragraaf 5.12.

Artikel 22 Leiding - Gas

Zie hiervoor onder paragraaf 6.3 en paragraaf 5.12.

Artikel 23 Leiding - Riool

Zie hiervoor onder paragraaf 6.3 en paragraaf 5.12.

Artikel 24 Waarde – Archeologie 1

Zie hiervoor onder paragraaf 6.3 en paragraaf 5.10.

Artikel 25 Waarde – Archeologie 2

Zie hiervoor onder paragraaf 6.3 en paragraaf 5.10.

Artikel 26 Waarde – Cultuurhistorie 1

Zie hiervoor onder paragraaf 6.3 en paragraaf 5.11.

Artikel 27 Waarde – Cultuurhistorie 2

Zie hiervoor onder paragraaf 6.3 en paragraaf 5.11.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 28 Anti-dubbelregel

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

Artikel 29 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Zo is hier onder meer een regeling opgenomen voor afwijkende maatvoeringen en situering van bestaande bouwwerken, waarvoor in het verleden omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen) zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Anders dan onder het overgangsrecht geldt voor deze positief bestemde overschrijdingen dus niet de beperking dat slechts een gedeeltelijke vervanging mag plaatsvinden. Sloop en vervangende nieuwbouw is gewoon toegestaan, mits wel wordt voldaan aan de andere regels uit het bestemmingsplan, zoals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 of 2'. Indien ondergrenzen uit deze dubbelbestemming worden overschreden, zal hiervoor wel archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen met bijbehorende regels opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken, zoals de landschapstypen, milieuzones (zoals grondwaterbeschermingsgebieden en de kwelgebieden) en zones met aardkundige waarden. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels niet onder de afzonderlijke bestemmingen worden opgenomen.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 34 Overige regels

In dit artikel zijn regels voor parkeren en laden- en lossen opgenomen. Deze zijn overgenomen uit het op 11 september 2018 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Zeist'. Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren en laden en lossen dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van de toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Zeist over een eigen parkeernota beschikt, de 'Parkeerbeleidsnota Zeist', wordt in de regels hiernaar verwezen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 35 Overgangsrecht

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

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 36 Slotregel

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

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

De kosten voor de overige (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ook reeds in de vigerende plannen aanwezig waren (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Met de initiatiefnemers van de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen aan de Bisschopsweg, Tolakkerlaan en Rijnsoever zijn anterieure overeenkomsten gesloten.

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het planproces van dit bestemmingsplan is gestart met een consultatieronde van de gebruikers van het gebied. Daartoe heeft op 25 juni 2014 een inloopmiddag/-avond plaatsgevonden en is een aantal grote bedrijven/instanties uitgenodigd voor een gesprek. Deze reacties zijn verwerkt in een concept Nota van Uitgangspunten, dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan.

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

De Nota van Uitgangspunten is op 31 mei 2016 door de raad vastgesteld. Deze nota, en de daaruit voortkomende gebiedsprocessen, vormt een belangrijke basis voor dit bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 16 maart tot en met 26 april 2017 ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens deze termijn kon eenieder een inspraakreactie indienen. Er zijn 36 inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuidwest', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de reacties, alsmede de wijzigingen die naar aanleiding daarvan in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd, wordt derhalve verwezen naar deze nota.

Ook is op 5 april 2017 een inloopbijeenkomst georganiseerd over het voorontwerpbestemmingsplan en bestond de mogelijkheid om met de gemeente in overleg te treden.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt in artikel 3.1.1 dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

In dit kader is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met diverse overlegpartners in kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 7 overlegpartners gereageerd. De reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties, alsmede de

wijzigingen die naar aanleiding daarvan in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd, wordt derhalve verwezen naar deze nota.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend Plan-MER hebben gedurende 6 weken vanaf 3 mei tot en met 13 juni 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn in totaal 25 zienswijzen binnengekomen. Tevens is door de provincie Utrecht een reactie ingediend, waarin zij aangeeft geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Alle zienswijzen hebben betrekking op het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in één zienswijze inhoudelijk ingegaan op het Plan-MER.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Nota van zienswijzen', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De genoemde zienswijze die ook betrekking heeft op het Plan-MER is in de nota integraal beantwoord, oftewel er is zowel een reactie gegeven op de delen van de zienswijze die betrekking hebben op het bestemmingsplan als op delen die gericht zijn op het Plan-MER. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen, alsmede de wijzigingen die naar aanleiding daarvan in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen'.

BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Nota van uitgangspunten

Bijlage 2 Nota van Inspraak

Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Bisschopsweg 7 te Zeist

Versie 2.5 – 28 september 2018

Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Tolakkerlaan 7 te Zeist

Versie 6 – februari 2019

Bijlage 5 Ruimtelijke onderbouwing Tolakkerlaan 3 te Zeist

Versie 5 – september 2018

Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Rijnsoever 1a te Zeist

Versie 5 - maart 2018

Bijlage 7 Plan-MER

Bijlage 8 Reactienota Toetsingsadvies Commissie m.e.r.

Bijlage 9 Nota van Zienswijzen