

Nota inspraak en overleg
Bestemmingsplan De Bilt Noord Oost



BügelHajema

Plek voor ideeën

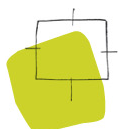
Nota inspraak en overleg
Bestemmingsplan De Bilt Noord Oost

Inhoud

Rapport

16 oktober 2012

Projectnummer 024.00.01.20.60



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Inspraakreacties	7
2.1	Dasselaar advies, namens de fa. v.d. Krol, Maartensdijkseweg 10 - 12	7
2.2	Tennisclub Bilthoven Burgemeester van der Borchlaan 11	9
2.3	De heer De Jong Schouwenburg	10
2.4	De heer Buijs Agrarisch bedrijf, Soestdijkseweg 152	11
2.5	Bewonersvereniging De Ridderhof	12
2.6	Meijerink, Gezichtslaan 276	16
2.7	Golfclub De Pan, Amersfoortseweg 1	17
2.8	Conferentieoord Renova	19
2.9	De heer O.M. Baron van Boetzelaer	20
2.10	Bewonersvereniging Bilthoven-Noord (BBN)	22
2.11	Bewoners Koudelaan 3 en 5	23
2.12	De Spar	24
2.13	Roverestein, L. van Beuningen	25
2.14	Den en Rust, Frans Halslaan 27	26
2.15	Marxman advocaten, namens Delta Lloyd Vastgoed Ontwikkeling B.V.	26
3	Overlegreacties	29
3.1	Inspectoraat-Generaal VROM	29
3.2	Gemeente Zeist	29
3.3	Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	29
3.4	Provincie Utrecht	30
3.5	Natuur en Milieufederatie Utrecht	35
4	Ambtelijke aanpassingen	37
4.1	Amersfoortseweg 45, Spiegel tent	37
4.2	Beerschoten	37
4.3	Maartensdijkseweg 9/Mauritshoeve	38
4.4	Maartensdijkseweg 13a	38
4.5	Soestdijkseweg Noord 492	38
4.6	Kennis en Life-science as Berg en Bosch	39
4.7	Training politiehonden	39
4.8	Soestdijkseweg (zoutopslag)	40
4.9	Gemeentelijk landschapsmonument	41
4.10	Overige ambtelijke correcties	41

Inleiding



De gemeente is gestart met de actualisering van het Bestemmingsplan Buitengebied voor de oost- en noordzijde. In maart 2008 heeft een eerder ontwerp voor dit gebied ter inzage gelegen. Mede in verband met de afwegingen rond het Helen Dowling Instituut en het Berg & Boschterrein, is dat ontwerpplan aangehouden en heeft het niet geleid tot een vastgesteld bestemmingsplan.

Inmiddels is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening al geruime tijd van kracht. Deze wet stelt een digitale vormgeving verplicht. Dit nieuwe digitale ontwerp voor het bestemmingsplan Buitengebied Noord Oost is nu gereed.

Op de tervisielegging van het eerdere ontwerp waren diverse zienswijzen ingediend. Deze zijn in het nieuwe digitale voorontwerp verwerkt. Degenen die zienswijzen hadden ingediend zijn daarvan op de hoogte gesteld en hebben tussen juli en augustus 2011 de gelegenheid gekregen om nader op het plan te reageren. Naar aanleiding hiervan zijn vijftien inspraakreacties bij de gemeente ingediend.

In deze periode is het plan eveneens opnieuw in een beperkt wettelijk vooroverleg gebracht. Het Inspectoraat-Generaal VROM, Gemeente Zeist, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Provincie Utrecht en Natuur- en Milieufederatie Utrecht hebben inhoudelijke gereageerd.

Voorts is gebleken dat op een aantal punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve aanpassingen zijn eveneens in het laatste deel van deze nota beschreven. De betreffende punten zijn in het ontwerp van het bestemmingsplan verwerkt.

In hoofdstuk 2 zijn de inspraakreacties samengevat en van een reactie voorzien. In de reactie is zo nodig aangegeven op welke onderdelen het ontwerp van het bestemmingsplan is aangepast. In hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 zijn respectievelijk de overlegreacties en de ambtshalve aanpassingen behandeld.

Insprakreacties

2

2.1

Dasselaar advies, namens de fa. v.d. Krol, Maartensdijkseweg 10 – 12

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Inspreker stelt dat de diverse activiteiten, die door het bedrijf aan de Maartensdijkseweg 10 en 12 worden uitgeoefend, niet allemaal in het bestemmingsplan zijn geregeld. Tevens komt de kaart niet overeen met de bestaande situatie.

Gemeentelijke beantwoording

Conform het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Zuid zal bij de regels een bijlage worden opgenomen waarin per adres de bedrijfsactiviteiten staan aangegeven. Deze bijlage legt de toegelaten activiteiten vast. Bijlage A van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1984 - Herziening 1992' en de inventarisatie van de feitelijke situatie, dienen als basis voor deze bijlage.

Graszodenkwekerij.

Inspreker vindt, voor wat betreft de uitoefening van de graszodenteelt, dat de overheid zich niet met de bedrijfsvoering van de individuele exploitant mag bezighouden door de gronden voor het kweken van graszoden vast te leggen. Dit belemmert het kunnen inspelen op de marktvraag.

Gemeentelijke beantwoording

Het bedrijf ligt in een gebied dat deel uitmaakt van de EHS. Het beleid in de EHS is gericht op de bescherming van natuurwaarden en op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden buiten de bestaande natuurgebieden. De teelt van graszoden vindt plaats in een gebied met de bestemming agrarisch met waarden, alwaar het beleid zich derhalve richt op het behoud en de ontwikkeling van voornoemde natuurwaarden. Bij de teelt van graszoden wordt gebruik gemaakt van (kunst)mest. Ook het beheer van de gronden is intensief en sluit niet aan bij de doeleinden van deze bestemming. De gemeente is van mening dat om deze reden de teelt van graszoden hier niet thuishoort en belastend is in het gebied dat als EHS is aangeduid. Onverkort respecteert de gemeente de bestaande rechten van de inspreker. Vandaar dat deze agrarische gebruiksvorm is toegestaan voor zover het betrekking heeft op bestaande rechten, zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. In de toelichting bij het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1984 - Herziening 1992' is een kaartje gevoegd waarop is aangegeven welke gronden in het plan als graszodenkwekerij worden gebruikt. Dit kaartje is gebruikt bij het aanduiden van de

percelen met 'specifieke vorm van agrarisch-graszodenbedrijf'. Het is juist dat nog niet alle percelen uit het geldende plan deze aanduiding hebben meegekregen. Dit is alsnog gecorrigeerd.

In het geldende bestemmingsplan is het bedrijf bestemd als bedrijf ten behoeve van bosexploitatie en het kweken van graszoden, alsmede de verkoop van producten die samenhangen met de bosexploitatie en aanverwante artikelen voor tuin- en groenaanleg conform bijlage A met daarbij behorende bouwwerken waaronder bedrijfswoningen en open terrein. Er geldt een bebouwingspercentage van 30%, een goothoogte van 6 m en het aantal bedrijfswoningen mag drie bedragen, waarbij de koppeling op de kaart tussen de bouwvlakken is aangegeven.

(Dienst)woningen.

De inspreker vraagt om de woningen Maartensdijkseweg 10a en 12 niet als dienstwoningen, maar als burgerwoningen te bestemmen. Waarbij de woning aan de Maartensdijkseweg 12 tevens voor een beroep aan huis bestemd dient te zijn. Verder wordt verzocht de mogelijke maximale omvang voor bijgebouwen te verruimen in verband met de stalling van machines voor het beheer en onderhoud, waarbij aangesloten kan worden op de regeling zoals de gemeente Baarn die hanteert.

Gemeentelijke beantwoording

Uit de luchtfoto (bijgevoegd) blijkt dat de woning Maartensdijkseweg 10a binnen het bedrijf ligt. Voor het pand Maartensdijkseweg 12 is een extra regeling voor de uitoefening van een (vrij) beroep niet wenselijk, omdat de druk op het buitengebied door de toename van dit type activiteiten, verder wordt vergroot. De regeling voor vrije beroepen volstaat.

Zowel het verzoek voor het toestaan van een beroep aan huis en meer volume aan bijgebouwen ten behoeve van de opslag van machines voor beheer en onderhoud, duidt er volgens de gemeente op dat het bedrijfswoningen betreft en geen burgerwoningen. Het toevoegen van een burgerwoning aan het landelijk gebied is ongewenst. In principe is het landelijk gebied gereserveerd voor de enkele nog bestaande agrarische bedrijven. De gemeente is dan ook terughoudend met het omvormen van bedrijfswoningen in burgerwoningen.

De gemeente acht de inspraakreactie als onvoldoende onderbouwd om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar wonen.

Houtproductie.

De bospercelen bij het bedrijf zijn bestemd als 'Natuur'. Zij worden geëxploiteerd voor de houtproductie. Gevraagd wordt om bosexploitatie met houtoogst op te nemen binnen de bestemming.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland. Dit stelt eisen aan het behoud en beheer van bossen. Dit sluit bosexploitatie op zich niet uit, maar betekent wel dat voor activiteiten anders

dan normaal bosonderhoud en beheer, een aanlegvergunning is vereist. Het stelsel wordt op dit punt aangepast aan de huidige regeling.

Aanpassing

Toelichting	In de toelichting is aangegeven dat voor het normale onderhoud en beheer van bosgebieden op basis van het bestemmingsplan geen aanlegvergunning vereist is, in tegenstelling tot bosexploitatie.
Regels	In de regels is een bijlage opgenomen waarin per adres de bedrijfsactiviteiten staan vermeld. In de bestemming 'Natuur' is het doeleind houtteelt opgenomen. Voort is het aanlegstelsel aangepast in die zin dat geen vergunning is vereist voor de kap in het kader van houtproductie, één en ander conform het vigerende bestemmingsplan.
Verbeelding	De verbeelding is conform de huidige situatie aangepast. De gronden zoals aangeduid op het toelichtende kaartje van het geldende plan met graszoden krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-graszodenkwekerij' mee.

2.2

Tennisclub Bilthoven

Burgemeester van der Borchlaan 11

De kaart

De tennisclub vraagt om haar eigendom van het perceel 4918 in de ondergrond van het plan te verwerken.

Verder is de eerder toegezegde uitruil tussen de bestemmingen 'sport' en 'natuur' niet juist op de kaart aangegeven. Hiervoor is een bijlage meegestuurd. Volgens inspreker is het bouwvlak niet in de juiste richting weergegeven. Deze dient een kwart slag gedraaid te worden.

Gemeentelijke beantwoording

De kadastrale ondergrond is als basis voor de kaart gebruikt. Op die kaart is de gewijzigde eigendomssituatie nog niet verwerkt. De kadastrale ondergrond bepaalt echter niet de bestemming. Bestemmingen zijn op de plankaart aangegeven.

Deze bestemmingsplankaart zal conform de eerdere afspraken met de tennisclub worden aangepast. Dit leidt ertoe dat een beperkt deel van de gronden die nu van de tennisvereniging zijn, de bestemming 'Sport' krijgen.

De inspreker heeft terecht geconstateerd dat het bouwvlak niet juist is opgenomen. Het bouwvlak is aangepast.

Semi-permanente hal

De inspreker vraagt om de tekst van artikel 12, lid 2, onder b, te wijzigen in: in afwijking van het bepaalde onder a. is op het adres Burgemeester van der Borchlaan 11 tevens een overdekte speelcapaciteit toegestaan door middel van een semipermanente constructie met een maximale hoogte en oppervlakte van respectievelijk 10 m en 1.300 m².' De vereniging acht de semi-permanente hal noodzakelijk omdat:

1. *De vereniging moet kunnen concurreren met andere tennisverenigingen met overdekte speelcapaciteit.*
2. *De vereniging moet kunnen concurreren met andere vormen van vrije tijdsbesteding, zoals fitness en commerciële racketcentra, die het hele jaar open zijn.*
3. *Leden vertonen (steeds) meer klantgedrag. Men 'eist' speelzekerheid van lessen, trainingen en andere evenementen.*
4. *Het tennispark van de vereniging moet kwalitatief de faciliteiten bieden die men kent van andere racketsportcomplexen.*
5. *1.300 m² is nodig om aan de normen van de K.N.L.T.B. voor 2 banen te kunnen voldoen.*

Gemeentelijke beantwoording

Het gebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland en binnen het gebied van de Biltse Duinen. Dit legt beperkingen op aan het gebruik van de gronden. In opdracht van de tennisclub is een flora- en fauna-onderzoek verricht door bureau Van den Bijtel (Nieuwe banen Tennisclub Bilthoven, Verken- nend natuurwaardenonderzoek, inclusief natuurtoets en “nee, tenzij-toets”, oktober 2009). Dit onderzoek heeft betrekking op een uitbreiding met twee tennisbanen. Er blijken geen onoverkomelijke ecologische beletselen te zijn tegen uitbreiding. De overkapping over twee bestaande tennisbanen valt bin- nen de uitbreiding. Het gaat om een semipermanente overkapping, die al naar gelang de omstandigheden, over de bestaande baan geplaatst kan worden. Een dergelijke voorziening is niet ingrijpend van aard en past in de ontwikkelingen die moderne sportverenigingen doormaken.

Aanpassing

Toelichting	In de toelichting zal beknopt aandacht worden besteed aan de onder- bouwing van het verzoek.
Regels	De regels zijn dusdanig aangepast dat in artikel 12, lid 2b sprake is van een semipermanente overkapping met een maximale hoogte en oppervlakte van respectievelijk 10 m en 1.300 m ² .
Verbeelding	Het bouwvlak is een kwart slag gedraaid. De kaart is conform de eerdere afspraken aangepast.

2.3

De heer De Jong Schouwenburg

Aanlegvergunning voor het dunnen en onderhouden van bos.

De inspreker gaat ervan uit dat op basis van het bestemmingsplan een aanleg- vergunning is vereist voor het dunnen en onderhouden van bos. Dit is niet wenselijk. Zeker omdat in het kader van de boswet ook al een kapvergunning aangevraagd moet worden en een plicht tot herplant geldt.

De inspreker ondersteunt zijn reactie met eerdere correspondentie waarin eveneens bezwaar tegen een dergelijke regeling wordt gemaakt.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland. Dit stelt eisen aan het behoud en beheer van bossen. Dit sluit bos-exploitatie op zich niet uit. Dit betekent dat voor activiteiten anders dan normaal bosonderhoud waaronder begrepen het dunnen van bos, en beheer, een aanlegvergunning is vereist. Het stelsel wordt op dit punt aangepast aan de huidige regeling.

Aantal woningen op het perceel Soestdijkseweg 152

Er zijn vier (dienst)woningen op het terrein, niet twee, zoals op de kaart is aangegeven.

Gemeentelijke beantwoording

Uit het gemeentelijk bouwdoosier blijkt inderdaad dat er op het perceel vier woningen aanwezig zijn in plaats van twee, zoals nu aangegeven. De verbeelding is aangepast.

Aanpassing

Toelichting	In de toelichting is nader aangegeven dat voor het normale onderhoud en beheer van bosgebieden op basis van het bestemmingsplan geen aanlegvergunning vereist is, in tegenstelling tot bosexploitatie.
Regels	Het aanlegstelsel is aangepast in die zin dat geen vergunning is vereist voor de kap in het kader van houtproductie, één en ander conform het vigerende bestemmingsplan
Verbeelding	Aan het perceel Soestdijkseweg 152 is de maatvoering 4 voor vier dienstwoningen toegevoegd.

2.4

De heer Buijs Agrarisch bedrijf, Soestdijkseweg 152

De heer Buijs heeft zowel mondeling als schriftelijk een reactie gegeven.

Dienstwoningen

Er zijn vier (dienst)woningen op het terrein, niet twee, zoals op de kaart is aangegeven.

Gemeentelijke beantwoording

Op de plankaart is het juiste aantal (vier) dienstwoningen opgenomen. Op het terrein zijn reeds lang vier woningen aanwezig, zoals inspreker aangeeft.

(Agrarische) bedrijfsactiviteiten

Diverse huidige activiteiten van de indiener zijn in het bestemmingsplan niet meegenomen. Dit betreft:

- *de verbouw van ondersteunende teelten, in dit geval maïs;*

- *het verbouwen van vollegronds groente waarbij plastic folie wordt gebruikt;*
- *een hoveniers- en loonbedrijf.*

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat deze activiteiten niet in het bestemmingsplan geregeld zijn. Inspreker verzoekt deze alsnog op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen met een omschrijving van de activiteiten per bedrijf. In dit geval is, naast het agrarisch bedrijf, het hoveniers- en loonbedrijf toegevoegd.

De regeling die teeltondersteunende gewassen uitsluit, is ten gunste van het agrarisch bedrijf, aangepast met dien verstande dat de toepassing van plastic folie op het betreffende bedrijf is toegestaan. Het gebruik van plastic folie is als teeltondersteunende voorziening in de regels vastgelegd. Alle overige teeldondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassingen.
Regels	<p>In de regels is een bijlage opgenomen waarin per adres de bedrijfsactiviteiten staan aangegeven.</p> <p>In art. 3 lid 1 onder de tekst Onder het doel ‘uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf’ is de tekst ‘ondersteunende teelten’ verwijderd worden. Voorts is de bestemmingsomschrijving als volgt aangevuld: ‘is ondersteunende teelt en de verbouw van vollegronds groente begrepen waarbij het gebruik van afdekfolie is toegestaan;’ Voorts is het begrip ‘grondgebonden agrarisch bedrijf’ aangepast in die zin dat kassen tot 1 m niet meer mogelijk worden gemaakt.</p>
Verbeelding	Aan het perceel Soestdijkseweg 152 is de maatvoering 4 voor vier bedrijfswoningen toegevoegd.

2.5

Bewonersvereniging De Ridderhof

De bewonersvereniging heeft zowel mondeling als schriftelijk op het voorontwerp gereageerd. De schriftelijke inspraakreactie is als uitgangspunt voor de beantwoording gehanteerd. Daar waar de mondelinge reactie een aanvulling op de schriftelijke reactie betrof, is hierop afzonderlijk ingegaan.

Voorstellen tot aanpassing van de toelichting

Inspreker doet voorstellen voor de volgende aanvullingen in de toelichting:

- pag. 65:
De alinea: ‘Binnen het gebied bos, natuur en recreatie etc. na de zin ‘Voor natuur is de huidige kwaliteit vooropgesteld’ opnemen: Verdere versterking van het gebied wordt tegengestaan.
- pag. 69/70:

De alinea: 'Vrijwel het hele plangebied ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Als gevolg daarvan ligt de nadruk op natuurontwikkeling. Mogelijkheden tot functieverandering zijn zeer beperkt en dienen veelal plaats te vinden met een reductie van de bebouwing en het verbeteren van de kwaliteit', aanvullen met: van natuurwaarden. Gedacht kan worden aan een natuurlijke corridor tussen de gebieden ten oosten en ten westen van het park de Ridderhof teneinde de passage van das en ree mogelijk te maken.

Gemeentelijke beantwoording

Terecht wijst inspreker op het belang van het behouden van de huidige kwaliteit van de natuurwaarden. De alinea waarnaar inspreker verwijst is ten dele aangepast aan deze reactie en overigens is de alinea verduidelijkt.

De gevraagde aanpassing inzake de ontwikkeling en realisering van een natuurlijke corridor is achterwege gelaten. Het verbeteren van de kwaliteit in het plangebied kan op verschillende wijzen plaatsvinden. De gemeente doet niet op voorhand een concreet voorstel. De gemeente is afhankelijk van initiatiefnemers in het plangebied, de mogelijkheden ter plaatse en de beschikbare middelen.

Voorstellen tot aanpassing van de regels

Voor wat betreft de regels heeft men de volgende opmerkingen:

- artikel 11.1 Bestemmingsomschrijving onder a. dient als volgt te worden gewijzigd:
 - voor bungalowpark De Spar het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 108 mag bedragen;
 - voor het bungalowpark De Ridderhof het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 113 mag bedragen, (35 per ha) en dat de goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan respectievelijk 2,5 m, 3,5 m en 60 m² mogen bedragen.
- Uit het oude bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1985-herziening 1994' ziet men graag de punten 2.f, 2.g, 3.b, 4.a, 4.b en 4.c van artikel 28 op enigerlei wijze terugkeren in artikel 25 van het nieuwe bestemmingsplan.
- Na artikel 11.1 k toevoegen:
l. ecologische voorzieningen (waterzuivering, recycling en energiebesparing, voor verblijfsrecreatie binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).
- op blz. 26 na de zin: 'Onder het doel 'behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden', worden de volgende ruimtelijke kenmerken begrepen', het vijfde aandachtspunt toevoegen, t.w.
 - een natuurlijke oost-west verbinding, zichtlijnen en visuele samenhang met omliggende boscomplexen, houtwallen, boomgaarden, grienden, waterpartijen en grasvelden.

Inspreker is voorstander van een conserverend, maar ook een toekomstgericht bestemmingsplan. Inspreker opteert voor de Ridderhof een postzegelplan met dubbele bestemming: zowel natuur als extensieve verblijfsrecreatie en is van

mening dat daartoe artikel 11.2 'Bouwregels' nader moeten worden gepreciseerd.

- artikel 11.2 Bouwregels, onder c.

	Goothoogte	Bouwhoogte	oppervlakte	inhoud
Recreatieve voorzieningen:				
- de Spar	3 m	4,5 m	70 m ²	
- de Ridderhof	2,5 m	3,5	60 m ²	

Gemeentelijke beantwoording

Inspreker verzoekt de geldende bouwmogelijkheden over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast verzoekt inspreker om een maximum aantal recreatiewoningen (namelijk het bestaande aantal van 113) in het bestemmingsplan op te nemen.

Het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen is vastgelegd op 113. Tevens is de omvang van de recreatiewoning conform het geldende bestemmingsplan vastgelegd op 60 m². Om grotere recreatiewoningen te kunnen realiseren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee recreatiewoningen van 70 m² kunnen worden gerealiseerd. Eén van de voorwaarden is dat het aantal recreatiewoningen teruggebracht dient te worden, zodat de totale bebouwing niet toeneemt.

Omdat voornoemde maatvoeringen de in het thans geldende bestemmingsplan opgenomen bouwrechten betreft, brengt dit geen risico op planschade met zich mee. De maatvoering van het geldende bestemmingsplan en het aantal woningen is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, met dien verstande dat de geldende goothoogte van 2,5 erg krap is en deze op 3 m blijft staan conform het voorontwerp. Een en ander betekent concreet dat de maatvoering ook voor de andere recreatieterreinen zal moeten worden aangepast aan de bestaande rechten.

Voor wat betreft het verzoek het uitvoeren van werken en werkzaamheden (voorheen het aanlegvergunningstelsel) strikter te regelen, kan gesteld worden dat de door inspreker aangehaalde werken en werkzaamheden uit het bestemmingsplan 1985/herziening 1994 reeds in het nieuwe bestemmingsplan afdoende geregeld zijn in de bestemmingen.

Het aanlegvergunningstelsel, dat per bestemming in de regels is opgenomen, is toegespitst op het specifieke karakter van het noordoostelijk deel van het buitengebied.

Op het verzoek van inspreker aan de bestemmingsomschrijving in artikel 11.1 bij water en waterhuishoudkundige voorzieningen 'ecologische voorzieningen' toe te voegen antwoordt de gemeente dat deze toevoeging op het niveau van dit bestemmingsplan niet zinvol wordt geacht. De bestemmingsomschrijving in artikel 10.1 is evenwel op enkele punten naar aanleiding van de reactie van inspreker wel aangepast.

Mondeling is door de vereniging nog het volgende ingebracht.

Bedrijfsmatige exploitatie.

De vereniging wil voor het terrein van De Ridderhof, de aanduiding 'geen bedrijfsmatige exploitatie' opgenomen zien, net als voor het meest zuidelijke terrein.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente acht het niet wenselijk om voor het terrein van de Ridderhof bedrijfsmatige exploitatie uit te sluiten. Met deze specifieke regeling beoogt de gemeente namelijk in planologische zin uit te sluiten dat het terrein wordt herverkaveld, en de woningen in eigendom worden uitgegeven. Met deze specifieke regeling beoogt de gemeente een situatie in stand te houden van wisselend recreatief verblijf, dat centraal via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon beheerd en wordt geëxploiteerd.

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de gemeente wel besloten expliciet het gebruiksverbod op permanente bewoning van recreatiewoningen in het bestemmingsplan op te nemen.

Doeleindenomschrijving.

De vereniging vraagt een dubbelbestemming op te nemen voor zowel natuur als extensieve verblijfsrecreatie voor De Ridderhof dan wel ecologische voorzieningen en natuurlijke verbindingen.

Gemeentelijke beantwoording

De huidige situatie en het conserverende karakter van het bestemmingsplan rechtvaardigen geen natuurdoeleinden binnen de bestemming dagrecreatie.

Onderkeldering

Verzocht wordt onderkeldering expliciet uit te sluiten.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente acht onderkeldering binnen het buitengebied niet wenselijk. Onderkeldering is dan ook voor het hele bestemmingsplangebied uitgesloten.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting is n.a.v. de inspraakreactie op enkele punten aangepast.
Regels	De bestemmingsomschrijving in artikel 10, lid 1 is aangevuld. Voor de Ridderhof is het aantal recreatiewoningen vastgelegd op 113. Voor recreatiewoningen is een maximale oppervlaktemaat van 60 m ² opgenomen. Een gebruiksbepaling is opgenomen teneinde permanente bewoning van verblijfsrecreatiewoningen tegen te gaan. Onderkeldering is expliciet uitgesloten. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de omvang van de recreatiewoningen 70 m ² kan worden.
Verbeelding	Geen aanpassingen.

2.6

Meijerink, Gezichtslaan 276

Namens de familie Meijerink is per mail gereageerd. De familie verzoekt het bestemmingsplan op drie onderdelen aan te passen.

Aanwezige (dienst)woning.

Op het perceel wordt feitelijk gewoond. Voorheen lag hier een bedrijfsbestemming. Met het wegvallen van de bedrijfsactiviteit ligt het gebruik als (bedrijfs)woning het meest voor de hand. Verzocht wordt deze bestemming op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente zal de tweede woning als 2^e bedrijfswoning opnemen in het bestemmingsplan.

Nevenactiviteiten.

Op het perceel is nu een agrarische functie en een niet-agrarische bedrijfsfunctie in de vorm van een aannemersbedrijf gevestigd. Verzocht wordt de regeling zoals die voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven is opgenomen, ook voor niet agrarische bedrijven op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

Inwilliging van dit verzoek sluit niet aan bij het gemeentelijke en het provinciale beleid. De regeling voor nevenactiviteiten is uitsluitend bedoeld om voldoende bestaansgrond te scheppen voor agrarische bedrijven. Voor andere bedrijven geldt dat zij in principe in de bebouwde kom thuishoren. Omdat de familie al geruime tijd in het landelijk gebied is gevestigd, zijn bestaande rechten echter geëerbiedigd. Het opnemen van voornoemde mogelijkheid heeft uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid tot gevolg. De gemeente acht dit ongewenst.

Buitenopslag.

Tenslotte vraagt de familie om het verbod op buitenopslag in de regels te versoepelen, omdat het een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering.

Gemeentelijke beantwoording

De regeling is bewust opgenomen om verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. De gemeente acht het dan ook niet wenselijk om de regeling op dit punt aan te passen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Het aantal dienstwoningen is op 2 gezet.

2.7

Golfclub De Pan, Amersfoortseweg 1

De golfclub heeft per mail van 30 juli gereageerd. Zij wil het ontwerpbestemmingsplan graag op een aantal punten aangepast zien. Voorts is aanvullend een schriftelijke reactie per post ingediend. Na behandeling van de reactie per mail wordt aandacht geschonken aan de reactie die per post is ingekomen, voor zover sprake is van nieuwe vragen en opmerkingen.

Reactie via mail:

Horeca.

De golfclub heeft een horecavoorziening op het terrein. Verzocht wordt deze horecavoorziening expliciet te bestemmen en niet onder het overgangsrecht te laten vallen.

Gemeentelijke beantwoording

Binnen de bestemming 'Sport' worden in veel gevallen voorzieningen zoals 'onzelfstandige horeca' mogelijk gemaakt. Inspreker stelt zich op het standpunt dat sprake is van een volwaardig restaurant binnen een bestemming 'Sport' en dat deze voorziening niet onder het overgangsrecht dient te vallen. Zoals bij meer golfclubs heeft deze voorziening de vorm van een restaurant, waar de leden van de golfclub dineren. Indien een horecabestemming opgenomen zou worden, hoeft deze niet aan de sportbestemming gebonden te zijn en kan deze onafhankelijk daarvan worden uitgeoefend. Een zelfstandig restaurant acht de gemeente echter in strijd met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse, omdat de huidige voorziening dan rechtens is uitgegroeid naar een nieuwe functie in de ecologische hoofdstructuur en dat is ongewenst. De huidige voorziening dient, conform de regeling uit het geactualiseerde bestemmingsplan, te worden beschouwd als 'onzelfstandige horeca', zoals deze horeca bij vele sportcomplexen is toegestaan.

Wel past de gemeente de regels aan door nadrukkelijk de bestaande horecavoorziening als deel van het sportcomplex te regelen.

Bebouwingsoppervlak.

De golfclub leidt uit de plankaart af dat de twee bouwvlakken samen 2.685 m² beslaan. De club heeft echter minimaal 2.750 m² nodig en verzoekt het bestemmingsplan aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

In het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande (bouw)rechten. Uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden in dit deel van het buitengebied is, mede gelet op de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur, niet toegestaan zonder concreet (bouw)plan en gedegen onderzoek.

Bebouwingshoogte.

De golfclub meldt dat het clubhuis uit twee bouwlagen en een kap bestaat. Zij vraagt om artikel 12, lid 2, onder a, sub 3, die van 1 bouwlaag met kap spreekt, aan te passen. In de schriftelijke reactie doet inspreker daarvoor het volgende voorstel:

- *uitgezonderd Amersfoortseweg 1, waar ten aanzien van één hoofdgebouw en één driving range-gebouw twee bouwlagen met kap geldt, en/of op andere wijze in artikel 12 Sport ter plaatse van de aanduiding golfbaan, op de plankaart gemarkeerd met (go), ten aanzien van hoofdgebouw en driving range-gebouw twee bouwlagen met kap te regelen.*

Gemeentelijke beantwoording

In de tabel bij dit 2^e lid, is een uitzondering voor de bebouwing op het terrein van de golfclub gemaakt, er is een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 12 m opgenomen. Teneinde de feitelijke situatie recht te doen is artikel 12.2 aangepast door concreet aan te geven dat ter plaatse van de Amersfoortseweg twee bouwlagen met kap is toegestaan. Daarmee is de bestaande situatie afdoende geregeld.

Toegangshek.

Gevraagd wordt om een mogelijkheid op te nemen voor een toegangshek met een bouwhoogte van minder dan 3 m. Het bestuur is voornemens een toegangshek (waarschijnlijk met schuifstelsel) met een bouwhoogte van minder dan 3 m te plaatsen. Klopt de aanname dat het hek mag worden geplaatst?

Gemeentelijke beantwoording

Binnen de bestemming 'Sport' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot 3 m hoogte ten behoeve van de bestemming. Voor het bouwen van terreinafscheidingsconstructies geldt echter het bepaalde in de bouwverordening. In de bouwverordening is bepaald dat terreinafscheidingsconstructies voor de voorgevelrooilijn van gebouwen niet meer dan 1 m mogen bedragen en 2 m achter de voorgevelrooilijn. Een toegangshek behorende tot de afscheidingsconstructie valt als zodanig onder de regeling van de bouwverordening. De aanname dat het toegangshek gebouwd mag worden klopt. Wel dient te worden voldaan aan de toegestane maatvoering op basis van de bouwverordening.

Wijziging vorm bebouwingsvlak.

Gevraagd wordt om grotere en meer flexibele bebouwingsgrenzen van de bouwvlakken op te nemen. De golfclub heeft de gewenste begrenzing op een kaartje aangegeven en als bijlage met de reactie meegestuurd.

Gemeentelijke beantwoording

Met ruimere bebouwingsgrenzen kan de bebouwing meer verspreid komen te liggen wat binnen de ecologische hoofdstructuur ongewenst is. De gemeente is dan ook niet voornemens de bouwvlakgrenzen in het kader van deze bestemmingsplanprocedure aan te passen. Inspreker wordt verzocht concrete initiatieven nader te onderbouwen en te motiveren.

Reactie via de post:

In aanvulling op de reactie via mail:

- lid 12.2 - Bouwregels van artikel 12 Sport.
In sub a.5 is een matrix-schema opgenomen. Op dit lid is ook Bijlage 3 'Overzicht oppervlaktes bebouwing' van toepassing.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassingen.
Regels	Aanpassing van artikel 12.1 door bestaande horecavoorzieningen als onderdeel en ter ondersteuning van het sportcomplex in de regels op te nemen. Aanpassing van artikel 12.2 door verbaal de feitelijke bouwrechten ter plaatse van de Amersfoortseweg 1 te regelen.
Verbeelding	Geen aanpassingen.

2.8

Conferentieoord Renova

Dienstwoning in bebouwingsvak A.

Gesteld wordt dat er in bebouwingsvak A eveneens een dienstwoning aanwezig is. Renova vraagt om alle zeven bestaande dienstwoningen in het bestemmingsplan op te nemen, waarvan één binnen M(a), zes in M(b) en geen in M(c).

Gemeentelijke beantwoording

Voor het terrein zijn zeven dienstwoningen bestemd. In principe is per bestemmingsvlak een bedrijfswoning toegestaan. Indien er meer dan een is toegestaan is dat aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waarbij het aantal staat aangeduid. Daar waar de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (-bw) is opgenomen, is geen dienstwoning toegestaan. Voor het terrein van Renova komen alle drie de situaties voor. In sectie A is niets aangegeven, hiervoor geldt de standaard regeling dat er een dienstwoning is toegestaan. Voor sectie c geldt dat er maximaal 6 dienstwoningen zijn toegestaan en binnen sectie b is aangegeven dat er geen dienstwoning is toegestaan. Er bestaat geen aanleiding het plan op dit punt aan te passen.

Aaneengebouwde woningen

Gesteld wordt dat artikel 15 'Wonen', in tegenstelling tot eerdere planversies, nu wel twee aaneengebouwde woningen toestaat. De inspreker vraagt alsnog een bouwvergunning te verlenen voor een eerder ingediende bouw aanvraag van Renova.

Gemeentelijke beantwoording

Het terrein van Renova heeft geen woonbestemming, maar een bestemming 'Maatschappelijk'. Voor deze bestemming gelden andere regels dan voor de woonbestemming. Binnen de maatschappelijke bestemming wordt, in tegenstelling tot de woonbestemming, geen gebruik gemaakt van de aanduiding

twee aaneengebouwd. De gemeente is overigens, conform het eerdere besluit, niet akkoord met het ingediende bouwplan.

Twee in plaats van drie bouwvlakken.

Op blz. 87 van de toelichting wordt ten onrechte gesproken over twee in plaats van drie bestemmingsvlakken.

Gemeentelijke beantwoording

De genoemde tekst is aangepast.

Aanpassing

Toelichting	In de toelichting is aangegeven dat voor het terrein van Renova drie bouwvlakken zijn opgenomen.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing.

2.9

De heer O.M. Baron van Boetzelaer

Bouwvlak boerderij De Tolboom, Maartensdijkseweg 13a.

Opgemerkt wordt dat het, volgens afspraak, vergrote bouwvlak niet in het voorontwerp is opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

Ten behoeve van het verzoek om verruiming van het bouwvlak is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Na aanvullend natuur- en archeologisch onderzoek is uit deze ruimtelijke onderbouwing voldoende gebleken dat verruiming van het bouwvlak te rechtvaardigen is. De gemeente heeft daarom de gewenste uitbreiding in het ontwerp opgenomen.

Bouwvlak stal Arends, Maartensdijkseweg 11 (Eijkensteinsesteeg 11a)

Opgemerkt wordt dat de bestaande bouwwerken van stal Arends, Maartensdijkseweg 11, buiten het nieuwe bouwblok zijn gesitueerd. Ook staan niet alle vergunde bouwwerken op de plankaart.

Gemeentelijke beantwoording

Het kan voorkomen dat de ondergrond van de verbeelding (plankaart) niet geheel overeenkomt met de bestaande situatie, met name recent vergunde bebouwing kan ontbreken. Alleen het kadaster is bevoegd deze ondergrond aan te passen. Het maakt voor de bestemmingsregeling niet uit of bebouwing wel of niet op de ondergrond staat. Wel dient voorkomen te worden dat reeds bestaande, legale bebouwing onder het overgangsrecht komt te vallen. Om deze reden is het bouwvlak c.q. het bestemmingsvlak aangepast aan de bestaande feitelijke bebouwingssituatie (verbreding conform het geldende bouwvlak tot 50 m). Het maximaal toegestane bouwvolume blijft gehandhaafd.



Woning Maartensdijkseweg 11 Reikwijdte overgangsrecht.

Opgemerkt wordt dat de huidige bedrijfswoning van stal Arends op de erf-grens staat. Het ontwerpbestemmingsplan stelt een minimale afstand van 10 m tot de perceelsgrens als eis. Middels art. 20 zijn de huidige maten bestemd. Indien die woning vervangen moet worden, kan dit niet binnen de huidige goot- en nokhoogte, omdat het bouwbesluit een hoger plafond voorschrijft. Gevraagd wordt om een oplossing, c.q. aanpassing, van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Zoals de inspreker ook al aangeeft, zijn de bestaande afwijkende maten bestemd. Bij eventuele vervangende nieuwbouw gelden deze bestaande maten, indien deze niet passen binnen de in de bestemming opgenomen maten.

In de bestemming 'Sport' is voor een bedrijfswoning een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 m opgenomen. Er kan bij vervangende nieuwbouw op deze huidige locatie een woning met deze maten gerealiseerd worden, tenzij de huidige maten hoger zijn, dan kunnen de bestaande maten aangehouden worden. De gemeente is van mening dat binnen de opgenomen maten een woning conform de geldende eisen uit het bouwbesluit gerealiseerd kan worden. De regel dat bebouwing 10 m uit de bestemmingsgrens dient te worden gebouwd is uit de regels verwijderd.

Maartensdijkseweg 9/Mauritshoeve

In de tabel in art 6.2 is voor het bedrijfsgebouw aan de Maartensdijkseweg een maat van 274 m² opgenomen. Dit is niet juist. Verzocht wordt een oppervlakte van 546 m², conform de WOZ taxatie, op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

Op basis van het geldende plan is 50% van 1.050 m² aan bebouwing toegestaan. Dit komt neer op 525 m² aan bebouwing. Terecht heeft inspreker opgemerkt dat de opgenomen omvang aan bebouwing in het bestemmingsplan niet juist is. De geldende rechten zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. De WOZ taxatie staat los van hetgeen in een bestemmingsplan geregeld wordt. Aan deze taxatie kunnen in het kader van het bestemmingsplan geen rechten ontleend worden.

Voor het overige is in het voorontwerp op de verbeelding ten onrechte op het perceel Maartensdijkseweg 9/Mauritshoeve geen aanduiding opgenomen 'geen dienstwoning toegestaan'. Deze aanduiding is aan het perceel in het ontwerp alsnog toegevoegd. In de 'Ambtelijke aanpassingen' is deze correctie eveneens gemotiveerd.

Aanpassing

Toelichting	In de toelichting is kort de ontwikkelingsmogelijkheid onderbouwd.
Regels	Artikel 6.2 'Bouwregels' is aangepast door middel van het wijzigen van het aantal van 272 m ² in 525 m ² . De regel dat bebouwing op ten minste 10 m van de bestemmingsgrens dient te worden opgericht is uit de bouwregels verwijderd. Voorts is in de bestemmingsomschrijving de regeling voor bedrijfswoningen aangepast aan de verbeelding.
Verbeelding	Het bouwvlak Maartensdijkseweg 13a is aangepast. De verbeelding is aangepast door het toevoegen van de functieaanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan'.

2.10

Bewonersvereniging Bilthoven-Noord (BBN)

Den en Rust

De bewonersvereniging heeft geen bezwaar tegen het verschuiven van gronden van de begraafplaats. Er bestaat echter wel bezwaar tegen een uitbreiding van de omvang van de begraafplaats. Gevreesd wordt dat met het gebruik maken van mogelijkheden uit het thans geldende bestemmingsplan en de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt, een uitbreiding van de begraafplaats ontstaat. Insprekers zijn het daar niet mee eens.

Gemeentelijke beantwoording

De uitbreidingsmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan is onlangs benut. De bestemmingsvlakgrootte uit dit bestemmingsplan is in onderhavig ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Dat heeft tot gevolg dat de omzetting in het voorontwerpbestemmingsplan van een deel van gronden in Bos naar de bestemming Maatschappelijk, nader aangeduid als 'begraafplaats' is teruggedraaid, zodat de oppervlakte van de begraafplaats niet wordt vergroot. Een dergelijke vergroting is onwenselijk omdat de begraafplaats is gelegen binnen de EHS.

Renova

In de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld dat er in het hoofdbouw van Renova 60 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Dit acht de BBN een onwenselijke situatie.

Gemeentelijke beantwoording

Terecht merkt de bewonersvereniging op dat het voorontwerp via de specifieke gebruiksregels de bouw van 60 wooneenheden mogelijk maakt. De 60 wooneenheden zijn al sinds 1938 op het terrein aanwezig. Het aantal van 60 wooneenheden is gebaseerd op bestaande rechten uit 1938. De gemeente heeft het voorontwerp op deze fout aangepast. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het geen woonbestemming is, maar dat de wooneenheden altijd onderdeel dienen te zijn van de maatschappelijke functie. Het oorspronkelijke gebouw is immers in 1936 als opleidingsinstituut voor architectuur en beeldende kunst gebouwd. In de lange vleugel bevonden zich onder meer de slaap/studeerkamers van de studenten. In 1948 kochten de Rozenkruisers het gebouw. De lange vleugel bleef in gebruik voor wonen en is in de jaren 60 van de vorige eeuw met een laag verhoogd. De situatie is aangepast aan de bestaande situatie. De regels die de mogelijkheid boden tot realisatie van een 60-tal extra wooneenheden (bejaardenhuis) op het terrein zijn geschrapt. Het ontwikkelen van een woongebouw met een dergelijke functie past niet meer in de omgeving. Initiatieven tot deze ontwikkeling zijn er ook niet geweest.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	In artikel 8 zijn leden 8.3 en 8.4 verwijderd. De bestaande woningen worden geacht deel uit te maken van de maatschappelijke functie.
Verbeelding	Geen aanpassing.

2.11

Bewoners Koudelaan 3 en 5

Verzocht wordt het bouwvlak te verschuiven in verband met een vloeistofdichte mestkelder conform de bijgeleverde kaartjes.

Gemeentelijke beantwoording

Om aan de wens van insprekers tegemoet te komen is het bestemmingsvlak met het bouwvlak zodanig van vorm veranderd dat het totale erf, inclusief een vloeistofdichte mestkelder in het bouwvlak van de woonbestemming valt. Het bestemmingsvlak noch het bouwvlak is vergroot.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Het bestemmingsvlak met het bouwvlak is verschoven, zodat een vloeistofdichte mestkelder kan worden gerealiseerd.

2.12

De Spar

De exploitant heeft bezwaar tegen de maximale oppervlaktemaat van recreatie voorzieningen van 70 m². Er is vooral behoefte aan recreatieverblijven voor zes à acht personen. Verzocht wordt de maximale maat voor recreatiewoningen te vergroten.

Het is onduidelijk waarom er nadere eisen gesteld kunnen worden aan bouwwerken. Verzocht wordt aan te geven om welke nadere eisen het gaat. De inspreker vreest dat door het toepassen van de nadere eisen, bouw mogelijkheden, bijvoorbeeld van de maximaal toegestane goothoogte, beperkt worden.

Tevens wordt verzocht een verruiming van het terrein toe te staan. Ter onderbouwing hiervoor is een toetsingsadvies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme meegestuurd.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente neemt conform het geldende plan een oppervlakte van 60 m² op voor recreatiewoningen. De gemeente erkent echter de behoefte aan vergroting van de oppervlaktemaat voor recreatiewoningen. Doordat het gebied waar de recreatiewoningen liggen kwetsbaar is en binnen de EHS ligt, is het niet wenselijk dat de omvang of intensiteit bij recht toeneemt. Om enige ruimte te creëren voor grotere recreatiewoningen, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de maximale oppervlaktemaat voor recreatiewoningen te verruimen naar 70 m², waarbij onder anderen als voorwaarde is opgenomen dat er een vermindering van het aantal recreatiewoningen moet plaatsvinden.

Echter, voor inspreker geldt dat reeds in 2008 medewerking is gevraagd aan een nieuwe inrichting van het terrein, waarbij op een deel van het huidige parkeerterrein 18 recreatiewoningen gebouwd kunnen worden. Daarvoor is het advies van de Provinciale Commissie voor Recreatie en Toerisme gevraagd.

Deze commissie heeft op 10 juni 2008 positief geadviseerd over de plannen. Dit positief advies is door de gemeente overgenomen en in het bestemmingsplan vertaald. Binnen de totale herinrichting is ruimte voor natuurcompensatie aanwezig.

De gemeente is van mening dat, gezien het landschappelijke en cultuurhistorische karakter van het gebied, het wenselijk kan zijn de goothoogte van een gebouw of de verhouding tussen goot- en bouwhoogte aan te passen ten opzichte van de in de bestemming opgenomen maten. Door middel van het stelsel van 'nadere eisen' zal de bouwhoogte niet verlaagd worden. De nadere eisenregeling is niet bedoeld om structureel toe te passen. Alleen in bijzondere situaties mag van deze regeling gebruik gemaakt worden.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Het bouwoppervlak voor recreatiewoningen wordt teruggebracht naar 60 m ² en er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van 70 m ² , waarbij het aantal recreatiewoningen vermindert dient te worden, met dien verstande dat voor het recreatieterrein De Spar uitgegaan wordt van het bouwplan, zoals ingediend in 2008.
Verbeelding	Aanpassing teneinde voor Bungalowpark De Spar de uitbreiding bij recht mogelijk te maken.

2.13

Roverestein, L. van Beuningen

Inspreker maakt bezwaar tegen het bestemmen van het hoofdhuis en het koetshuis van het landgoed Roverestein als woning. Verzocht wordt een ruimere bestemming op te nemen, die meer past bij het historische gebruik van de gebouwen. Tevens kan een ruimere mogelijkheid aan functies meer inkomsten genereren om het onderhoud van de historische gebouwen te bekostigen.

Gemeentelijke beantwoording

Voor het koetshuis van landgoed Roverestein is, door middel van een procedure ex artikel 19 WRO, indertijd een bouwvergunning afgegeven voor twee woningen. Het koetshuis blijkt echter, zonder vergunning, in gebruik genomen te zijn voor drie kantoren. Dit is in strijd met het gemeentebestuur dat geen nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, in het bijzonder de ecologische hoofdstructuur, toelaat. Tegen de ingebruikname als kantoor loopt inmiddels een aanschrijvingsprocedure tot beëindiging van deze activiteit.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Verbeelding	Geen aanpassingen.

2.14

Den en Rust, Frans Halslaan 27

Voor de begraafplaats is de vigerende bestemmingsvlakgrootte alsmede de vigerende regeling overgenomen. De functie van natuurbegraafplaats maakt ruimtelijk gezien geen verschil met een reguliere begraafplaats. Een natuurbegraafplaats valt derhalve onder het doeleind 'begraafplaats'.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Verbeelding	Geen aanpassingen.

2.15

Marxman advocaten, namens Delta Lloyd Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Inspreker geeft op basis van een groot aantal overwegingen aan dat de bestemmingsomschrijving in het voorontwerp niet overeenkomt met de bestaande rechten, de feitelijke situatie en de gemaakte afspraken met de gemeente inzake de ontwikkeling van het terrein. Inspreker verzoekt de gemeente de bestemmingsomschrijving aan te passen, vanwege het economisch, cultuurhistorisch en maatschappelijk belang van het monumentale complex en de bestemmingsomschrijving op dit punt nader toe te lichten.

Voorts verzoekt inspreker, eveneens vanuit het oogpunt economisch, cultuurhistorisch en maatschappelijk belang, de doeleinden van de aanwezige dienstwoningen op het terrein nader te bezien en te overwegen aan de betreffende woningen gemengde doeleinden toe te kennen, namelijk wonen en/of zorg.

Tot slot verzoekt inspreker de toegekende bebouwingspercentages in het voorontwerp aan de afzonderlijke onderscheiden bestemmingssecties nog eens kritisch te bestuderen. Beargumenteed wordt dat de opgenomen gegevens afwijken van de bestaande rechten en de feitelijke situatie.

Op 7 november heeft inspreker de gemeente een aanvullende inspraakreactie toegezonden op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Noord/Oost. Deze aanvulling is het resultaat van een gesprek dat op vrijdag 28 oktober 2011 heeft plaatsgevonden op het gemeentehuis met inspreker en de gemeente. Voorts heeft op 24 november 2011 en 13 maart 2012 een afzonderlijk gesprek plaatsgevonden over de bepaling van de bebouwingspercentages.

Deze gesprekken hadden tot doel meer inzicht te krijgen in de feitelijke bebouwings- en gebruiksrechten en ontwikkelingswensen van eigenaar Delta Lloyd Vastgoed voor het terrein Berg & Bosch aan de Prof. Bronkhorstlaan 10 te Bilthoven. De schriftelijke reactie bevat een drietal hoofdpunten, die reeds in de schriftelijke reactie al zijn onderbouwd en nader in concrete vragen en aandachtspunten zijn uitgesplitst, namelijk:

1. aanpassen bebouwingspercentages voor deelgebieden A, B, C, D en E;
2. de bestemmingsomschrijving voor het gebied niet beperken ten opzichte van het geldende bestemmingsplan;
3. de bestemmingsomschrijving voor de (dienst)woning aanpassen.

Gemeentelijke reactie

In de reactie heeft inspreker terecht opgemerkt dat de deelgebieden B en C op de verbeelding bij het voorontwerp verwisseld zijn. Dit is in het ontwerp aangepast. Voorts dient te worden vermeld dat de cijfers gebaseerd zijn op een nauwkeurige berekening uit 2008 en dat in 2010 een herberekening heeft plaatsgevonden als gevolg van het overdragen van een deel van sectie B aan het Helen Dowlinginstituut.

Onverkort is geconstateerd dat het voorontwerp met enkele feitelijke gegevens geen rekening heeft gehouden. Het betreft bijvoorbeeld het feit dat in de afgelopen jaren een groot aantal verouderde gebouwen zijn gesloopt. Deze bebouwing is in het voorontwerp niet meegenomen. De bebouwingspercentages zijn aangepast en in het ontwerp Bestemmingsplan doorgevoerd. Bovendien is de terreinindeling aangepast door enkele deelgebieden samen te voegen. In het ontwerp is een aantal deelgebieden samengevoegd en geldt er voor het nieuwe deelgebied nu één bebouwingspercentage, dat is afgestemd op de bestaande rechten uit het bestemmingsplan 1985.

Voor wat betreft de opmerking van inspreker dat de bestemmingsomschrijving in strijd is met het bestemmingsplan uit 1985, de (nieuwe) Structuurvisie en de Nota Economisch Beleid 2020 stelt de gemeente dat het uitgangspunt is bestaande rechten te respecteren, maar dat het voorgaande niet per definitie hoeft te betekenen dat voorgenomen gemeentelijk ruimtelijk beleid bij recht wordt toegestaan. Het bestemmingsplan is een burgerbindend plan dat bestaande bouw- en gebruiksrechten vastlegt. Aan het plan ontleen burgers rechtszekerheid en vertrouwen. Zij weten wat is toegestaan en wat niet. De (nieuwe) Structuurvisie, de Nota Economisch Beleid 2020 alsmede de nieuwe Structuurvisie van de gemeente bevatten een visie en ontwikkelingsmogelijkheden voor het terrein. Het betreffen evenwel geen mogelijkheden waar direct bouw- en gebruiksrechten aan kunnen worden ontleend.

Het economisch belang en de monumentale status van Berg & Bosch rechtvaardigt de wens tot ontwikkelingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan, maar kan deze niet bij recht bieden. Het terrein is op basis van de geldende provinciale structuurvisie gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het provinciaal ruimtelijk beleid, vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, biedt slechts beperkt ontwikkelingsmogelijkheden in de EHS. Verzoeken om ontwikkeling en verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden dienen te worden getoetst aan het 'nee, tenzij-beleid'. Kort samengevat houdt het beleid in dat ontwikkeling alleen mogelijk is, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke waarden. Voor een uitvoeriger toelichting wordt gemakshalve verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan.

Samengevat komt de gemeente ten dele aan de wensen van inspreker tegemoet, voor zover verzocht wordt de bestemmingsomschrijving in het nieuwe bestemmingsplan beter te laten aansluiten bij de geldende rechten uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1985.

Daarbij heeft de gemeente in de overweging betrokken dat de geldende bestemmingsomschrijving dermate ruim is dat zij, naar de huidige juridische maatstaven, niet voldoende geobjectiveerd is. De bestemmingsomschrijving richt zich daarom op het huidige gebruik van het terrein, zij het dat de genoemde doeleinden duidelijk (bio)medisch en zorg gerelateerd moeten zijn. Het voorgaande heeft er toe geleid dat de bestemmingsomschrijving als volgt is aangepast:

‘de voor ‘Maatschappelijk - Berg en Bosch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele, sociale, medische, wetenschappelijke of educatieve doeleinden welke (bio)medisch en zorg gerelateerd zijn;’

De wens tot ontwikkeling en verruiming ter ondersteuning van het economisch belang en het belang de monumentale bebouwing in stand te houden wordt onderschreven. In de toelichting is nadrukkelijk aandacht geschonken aan het voornemen van de gemeente de ‘kennisas’ tussen De Uithof, het station in Bilthoven en Berg en Bosch verder te ontwikkelen tot een herkenbare en goed bereikbare zone van samenwerkende instellingen en bedrijven op het gebied van kennis en life-science en innovatieve adviesbureaus. In het bestemmingsplan is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aan deze ontwikkeling onder voorwaarden medewerking te verlenen.

Voor het overige wordt inspreker verzocht concrete ontwikkelingen ruimtelijk te onderbouwen op basis waarvan de gemeente een nadere afweging kan maken en een principebesluit kan nemen om aan het verzoek medewerking te verlenen.

Het gebruik van genoemde woningen als woon/zorgwoningen brengt geen noemenswaardige andere ruimtelijke gevolgen met zich mee ten opzichte van het gebruik als dienstwoning. Voorts wordt met deze aanpassing het feitelijk gebruik geregeld. Het ontwerp is aan het verzoek van inspreker aangepast.

Aanpassing

Toelichting	In de toelichting is het economisch belang en het belang de monumentale bebouwing in stand te houden nader gemotiveerd.
Regels	Zowel de bestemmingsomschrijving als de bouwregels zijn aangepast. Voorts zijn de specifieke gebruiksregels alsmede de afwijkingsmogelijkheden hierop uit de bestemming verwijderd. In het ontwerp is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van een kennis en life-science as.
Verbeelding	Bouwaanduidingen zijn aangepast

Overlegreacties

3

3.1

Inspectoraat-Generaal VROM

De inspectie geeft aan dat er geen reden is tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijke beantwoording
De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Verbeelding	Geen aanpassingen.

3.2

Gemeente Zeist

De gemeente heeft geen opmerkingen.

Gemeentelijke beantwoording
De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Verbeelding	Geen aanpassingen.

3.3

Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap was liever eerder bij het proces betrokken geweest. Graag ziet het hoogheemraadschap de toelichting op de volgende onderdelen aangepast;

- *Ruimtelijke ontwikkeling;*
- *Wateropgave;*
- *Tekstuele aanpassingen.*

Gemeentelijke beantwoording

Aangezien dit voorontwerp bestemmingsplan het vervolg is op het eerder met het hoogheemraadschap afgestemde bestemmingsplan, zag de gemeente geen reden dit inhoudelijk vergelijkbare bestemmingsplan opnieuw, voorafgaand aan het vooroverleg, aan het hoogheemraadschap voor te leggen.

De voorgestelde tekstuele aanvullingen en aanpassingen zijn overgenomen.

Aanpassing

Toelichting	De toelichting is op de onderdelen: <ul style="list-style-type: none">- ruimtelijke ontwikkelingen;- wateropgave;- en op enkele tekstuele aanpassingen aangepast.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing.

3.4

Provincie Utrecht

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan laat vrijwel geen ruimte voor ontwikkelingen. Het is de provincie onduidelijk welke ontwikkelingen het bestemmingsplan wel mogelijk maakt. Graag ziet ze daarvan een overzicht in de toelichting opgenomen, waarbij de regeling van het plan inclusief vrijstellingsmogelijkheden vergeleken is met de geldende regeling. Indien er binnen de EHS ruimte wordt geboden voor enige ontwikkeling, zal aangetoond moeten worden dat de ontwikkeling geen significante gevolgen voor de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS heeft.

Gemeentelijke beantwoording

Bij het opstellen van de regeling is uitgegaan van de bestaande regeling. De enige ontwikkelingen die zijn opgenomen zijn ontwikkelingen waarvoor eerder een ruimtelijke procedure gevoerd is, dan wel waarvoor tijdens het bestemmingsplantraject een ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, waarbij ook flora- en faunaonderzoek en zo nodig een nee-tenzij toets is verricht. In de toelichting is een nadere verantwoording, zoals verzocht, opgenomen.

Berg en Boschterrein

Volgens de toelichting neemt het volume aan bebouwing op het terrein niet toe. Er wordt een kleinere oppervlakte gehanteerd en een hogere bouwhoogte. De provincie is van mening dat dit niet klopt en dat het bouwvolume fors toeneemt. De provincie ziet hiervan graag een nadere berekening.

Verder sluit de omschrijving van de toelichting wat betreft bouwafstanden niet aan op de regels.

Aangegeven wordt dat in het geldende plan religieuze, culturele, sociale, medische, wetenschappelijke of educatieve doeleinden zijn toegestaan. In het

voorontwerpbestemmingsplan zijn sociale, medische en wetenschappelijke doeleinden, welke medisch gerelateerd zijn, toegestaan. Het is de provincie onduidelijk wat bedoeld wordt met de sociale doeleinden. Voorgesteld wordt de bestaande functies die niet vallen onder de medische of wetenschappelijke doeleinden welke medisch gerelateerd zijn, een maatbestemming te geven met een wijzigingsbevoegdheid naar medische en wetenschappelijke doeleinden welke medisch gerelateerd zijn indien de bestaande niet medische functie vervalt.

In de toelichting wordt een verwijzing naar de 'life science as' van Uithof -Berg en Bosch gemist.

Verder mist de provincie een vertaling in de regels van de in de toelichting genoemde wens om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het terrein te willen handhaven en versterken.

Gemeentelijke beantwoording

De bebouwingsomvang, de bouwhoogtes, het aantal woningen is opnieuw grondig bestudeerd. De resultaten, gebaseerd op de geldende rechten, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Terecht is opgemerkt dat er verschillen zijn ontstaan ten opzichte van de geldende rechten. Deze verschillen zijn ontstaan als gevolg van een andere indeling van het terrein ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1985. Deze nieuwe indeling is ongedaan gemaakt, uitgezonderd het voormalige terrein van de Hartenark van de Nederlandse Hartstichting.

Voor de genoemde functies geldt, inclusief de sociale, dat deze (bio)medisch gerelateerd dienen te zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan staat niet meer functies toe dan het geldende plan. Aangezien het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt dient, is het niet wenselijk de toegestane functies verder terug te dringen.

De ontwikkeling van het terrein tot een life-science park is nader uitgewerkt in een nieuwe structuurvisie voor de gemeente. Inmiddels is deze visie door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleid is daarom in de toelichting opgenomen. Overigens onderschrijft de provincie de voornemens van de gemeente in de nieuwe provinciale Structuurvisie 2013-2025. In de visie wordt Berg en Bosch opgemerkt als zogenoemde satellietlocatie voor de ontwikkeling van een kleinschalig cluster van bedrijven in de nabijheid van en verbonden met het Utrecht Science Park (USP) op de Uithof. Het USP wordt aangemerkt als 'het campusmilieu' dat gekenmerkt wordt door clustering van bedrijven en instellingen die gebruik maken van elkaars kennis en voorzieningen.

In lid b van de bestemmingsomschrijving van Berg is Bosch is het doel eind behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden opgenomen. Tevens is in de bestemmingsomschrijving expliciet duidelijk gemaakt, wat daaronder verstaan dient te worden. Bij het toetsen van een omgevingsvergunning dient aan deze doeleinden getoetst te worden. De gemeente deelt in zoverre de mening van de provincie dan ook niet, dat geen rekening is gehouden met de genoemde waarden.

Renova

De provincie is van mening dat er een uitbreiding van de bouwmogelijkheden met 10% en vier bedrijfswoningen plaatsvindt. Zij kan daarmee alleen akkoord gaan indien aangetoond is dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de waarden en kernmerken van de EHS.

Daarnaast constateert de provincie dat op het terrein 60 wooneenheden zijn gevestigd, terwijl in het bestemmingsplan dit als strijdig gebruik is opgenomen waarvan, onder voorwaarden, afgeweken kan worden. De gemeente moet hierin een keuze maken of de bestaande situatie positief bestemmen, waarbij deze wel binnen het hoofdgebouw gerealiseerd dienen te blijven of, indien de gemeente deze wooneenheden niet wenselijk vindt, dient er gehandhaafd te worden of er kan een uitsterfconstructie opgenomen worden.

Gemeentelijke beantwoording

De bebouwing op het terrein van Renova is in haar totaliteit gelijk aan de huidige bebouwingmogelijkheden. In het nu geldende bestemmingsplan zijn die gedetailleerd op de kaart aangegeven. Het nieuwe ontwerp heeft een wat meer globale opzet waarbij het terrein in verschillende deelgebieden is opgedeeld. Daardoor wordt de bebouwing wat meer op het centrale verdichte deel gericht en minder op de onbebouwde randen van het terrein.

De stelling van de provincie dat op het terrein vier dienstwoningen zijn toegestaan, begrijpt de gemeente niet. Het geldende bestemmingsplan laat in totaal zeven dienstwoningen op het terrein toe. Het recht op dit aantal woningen is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

De bestaande 60 wooneenheden zijn positief bestemd. De bestemming blijft maatschappelijk, het wonen zal altijd onderdeel van de maatschappelijke functie dienen te blijven, waardoor het geen zelfstandige wooneenheden kunnen worden.

Wonen

De provincie is het niet eens met de maximaal toegestane omvang van de woningen en de bouwvlakken voor woningen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staat een omvang van maximaal 600 m³ of in bijzondere gevallen van 800 m³ toe, terwijl het bestemmingplan een inhoud van ongeveer 1.000 m³ toestaat. Ondanks dat de regeling gebaseerd is op het geldende plan, vindt de provincie dat de maten afgestemd dienen te worden op de PRV.

Bij woningen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bestaande bebouwing' is opslag toegestaan. De provincie wil in de toelichting voor die percelen waar de aanduiding opgenomen is, een overzicht van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen en de omvang van de bestaande opslag.

Gemeentelijke beantwoording

De bouwregels in het voorontwerp zijn voor de bestemming 'Wonen' afgestemd op de geldende rechten. In het plangebied komen veel grote woningen voor. De norm, zoals voorgesteld door de provincie en vastgelegd in de verordening, doet geen recht aan deze feitelijke situatie in het plangebied. Niettemin stemt de gemeente de maatvoering uit de verordening af met de

bouwregels in het bestemmingsplan, zij het dat bestaande rechten in het bestemmingsplan zullen worden gerespecteerd teneinde te voorkomen dat deze onder het overgangsrecht komen te vallen.

Voor wat betreft de opslag: het betreft in de meeste gevallen bijgebouwen van voormalige (agrarische) bedrijven. De gemeente is van mening dat de opgenomen regeling het gebruik afdoende regelt. Opslag is toegestaan tot maximaal 450 m³. Het mag alleen opslag betreffen verenigbaar met de hoofdfunctie. Toename van de omvang maakt het plan niet mogelijk. Een voorbeeld is de voormalige zoutopslag aan de Soestdijkseweg Noord 515. Deze loods is door de provinciale diensten afgesloten. De bewoners van nummer 517 hebben de loods in eigendom. De gemeente heeft de loods nu aangemerkt als bijgebouw bij de woning nummer 517. Om verloedering te voorkomen mogen de bewoners van nummer 517 het bijgebouw gebruiken voor bij hoofdfunctie van het perceel verenigbare functies.

Paardenbakken

De provincie is het er niet mee eens dat binnen de bestemming 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden-landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden' via een omgevingsvergunning een paardenbak aangelegd kan worden.

Gemeentelijke beantwoording

De provincie vindt paardenbakken in beginsel niet binnen de ecologische hoofdstructuur thuishoren. De reactie heeft geleid tot een heroverweging van het gemeentelijk beleid inzake paardenbakken. In het bestemmingsplan zijn paardenbakken uitsluitend bij recht toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak en via een afwijking binnen de bestemming 'Wonen'. Eén bestaande paardenbak is bij recht toegestaan en als zodanig geregeld.

Overig

De provincie heeft nog een aantal kleinere opmerkingen:

- Onder het kopje Ruimte voor vitaal Platteland wordt gesproken over een bouwplan. Graag aangeven welk bouwplan het betreft.
- De provincie mist een onderbouwing van de uitbreiding van het aantal huisjes bij Bungalowpark de Spar.
- Onduidelijk is wat bedoeld wordt met 'significante schade aan groene contour'. Vermoedelijk wordt bedoeld dat 'door de ingreep geen significante schade ontstaat aan de wezenlijke waarden en kenmerken van de groene contour'.
- De opgenomen Ruimte voor Ruimteregeling is niet conform de regeling in de PRV.
- De regels dienen nagelopen te worden op kopjes en tekst.
- De systematiek van eerst uitsluiten om vervolgens via een afwijking mogelijk te maken, komt gekunsteld over.
- Niet alle activiteiten zoals opgenomen in bijlage 2 en 4 zijn wenselijk in het buitengebied. De lijst graag nog eens nagaan.

Gemeentelijke beantwoording

- Het betrof hierbij een voorbeeld hoe om te gaan met de nota. De tekst is aangepast.
- In het inleidende hoofdstuk is in gegaan op de verzoeken welke in dit plan planologisch mogelijk worden gemaakt en op de retrospectieve toets. Ruimtelijke onderbouwingen, waaronder begrepen het advies van de adviescommissie Recreatie en Toerisme zullen als bijlagen bij de het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.
- De tekst ten aanzien van significante schade is aangepast.
- Het is de gemeente niet duidelijk wat de provincie precies met de opmerking over de Ruimte voor Ruimte regeling bedoeld. Het plangebied kent nog slechts drie (agrarische) bedrijven. De regeling is derhalve voor deze bedrijven, zij het beperkt, opgenomen. De regels zijn nader onderzocht en op het provinciale beleid afgestemd.
- De regels zijn nog eens kritisch nagegaan.
- Er kunnen alleen zaken via een afwijking mogelijk gemaakt worden, indien deze op grond van de regels niet mogelijk zijn. Om te voorkomen dat hierover een misverstand kan ontstaan zijn deze zaken expliciet uitgesloten.
- In bijlage 2 zijn alleen aanwezige functies per adres opgenomen. Vermoedelijk worden bijlagen 3 Staat van horeca-activiteiten en bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten bedoeld. Voor de Staat van Horeca activiteiten geldt dat niet alle activiteiten die genoemd staan in de bijlage toegestaan zijn. In de regels is aangegeven welke categorieën toegestaan zijn. Om duidelijk te maken welke categorieën en daarmee activiteiten niet zijn toegestaan, zijn deze ook in de lijst opgenomen. De Staat van bedrijfsactiviteiten is geschrapt. De gemeente heeft naar aanleiding van de provinciale reactie het voorstel voor een wijzigingsbevoegdheid naar een andere bedrijfsvorm heroverwogen. Besloten is de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. In het plangebied komen slechts een zeer beperkt aantal bedrijven voor. Deze bedrijven zijn vanwege de ligging in het kwetsbare bosgebied gedetailleerd bestemd. Mocht in de planperiode sprake zijn van bedrijfsbeëindiging dan is het uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt verstandiger een op maat toegesneden regeling voor het perceel op te stellen, indien er op het perceel sprake is van een herontwikkeling.

Aanpassing

Toelichting	<ul style="list-style-type: none">- De tekst ten aanzien van Ruimte voor Vitaal platteland is aangepast.- In het inleidende hoofdstuk is nader ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen die het plan planologisch mogelijk maken. Voorts is ingegaan op de retrospectieve toets.
Regels	<ul style="list-style-type: none">- In artikel 8 zijn de leden 8.3 en 8.4 verwijderd. Deze dienden voor Renova. De bestaande functie is vastgelegd.- In de bestemming 'Wonen' zijn de bouwregels nader afgestemd op de bouwregels voor wonen uit de verordening en het vigerende plan.

	<ul style="list-style-type: none"> - In alle regels waar de tekst 'significante schade aan groene contour' is opgenomen, is deze vervangen door 'door de ingreep geen significante schade ontstaat aan de wezenlijke waarden en kenmerken van de groene contour'. - De Staat van bedrijfsactiviteiten is geschrapt, alsmede de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid. - De regels zijn aangepast met betrekking de paardenbakken. - In het plan is onder de bestemming 'Maatschappelijk' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het voornemen een kennis en life-science te ontwikkelen, te kunnen realiseren.
Verbeelding	Geen aanpassingen. In de regels is de standaard goothoogte terug gebracht naar 3,5 m. Voor die gevallen waar sprake is van een hogere goothoogte is de verbeelding aangepast.

3.5

Natuur en Milieufederatie Utrecht

Mede namens Het Utrechts Landschap

Hoogte bouwwerken

De toegestane hoogte van 'andere bouwwerken' vinden de organisaties erg ruim. Vooral de hoogte van erfafscheidingen, ook voor de woningen, kan erg hoog worden. Verzocht wordt voor erfafscheidingen een aparte maat op te nemen en onderscheid te maken tussen voor en achter het hoofdgebouw en daarbij aan te sluiten bij het vergunningsvrij bouwen.

Voor de delen die onder de EHS vallen is het wenselijk dat dieren niet belemmerd worden door erfafscheidingen. Daarom wordt verzocht erfafscheidingen niet hoger dan 1 tot 1,5 m toe te staan en 10 cm van het maaiveld vrij te houden, zodat dieren over of onder de erfafscheiding kunnen. Aangezien een groot deel van de erfafscheidingen vergunningsvrij gerealiseerd kan worden, wordt verzocht actief communicatiebeleid hieromtrent op te zetten.

Gemeentelijke beantwoording

Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen dient de bouwverordening te worden geraadpleegd. Middels de afstemmingsbepaling in artikel 25 is bepaald dat de bouwverordening buiten toepassing blijft, uitgezonderd voor de bepaalde onderdelen. Op grond van de bouwverordening zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan tot een bouwhoogte van 1 m voor de voorgevelrooilijn en 2 m daarachter.

Renova

Volgens de insprekers kunnen de wooneenheden bij Renova eenvoudig gerealiseerd worden en is het begrip onvoldoende gedefinieerd, waardoor er appartementen kunnen ontstaan. Verzocht wordt om de wooneenheden alleen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken.

Gemeentelijke beantwoording

Terecht is opgemerkt dat het voorontwerp via de specifieke gebruiksregels de bouw van 60 wooneenheden mogelijk maakt. De 60 wooneenheden zijn echter al sinds 1938 op het terrein aanwezig. Het aantal van 60 wooneenheden is gebaseerd op bestaande rechten uit 1938. De gemeente heeft het voorontwerp op deze fout aangepast. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het geen woonbestemming is, maar dat de wooneenheden onderdeel zijn van de maatschappelijke functie. In de toekomst dient dit ook zo te blijven. Het oorspronkelijke gebouw is immers in 1936 als opleidingsinstituut voor architectuur en beeldende kunst gebouwd. In de lange vleugel bevonden zich onder meer de slaap/studeerkamers van de studenten. In 1948 kochten de Rozenkruisers het gebouw. De lange vleugel bleef in gebruik voor wonen en is in de jaren 60 van de vorige eeuw met een laag verhoogd. Overigens is wel de oude vrijstellingsbepaling, voor de bouw van nog eens maximaal 60 nieuwe wooneenheden op het terrein geschrapt.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In artikel 8 zijn de leden 8.3 en 8.4 verwijderd.
Verbeelding	Geen aanpassing

Ambtelijke aanpassingen

4

4.1

Amersfoortseweg 45, Spiegeltent

Het college heeft op 28 juni 2011 besloten om het huidige gebruik van de Spiegeltent via een bestemmingsplanwijziging te legaliseren.

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet niet in het huidige gebruik voor festiviteiten en evenementen van de spiegeltent en het gebruik als trouwlocatie. Het gebruik van de spiegeltent als trouwlocatie wordt gezien als nieuwe activiteit die conflicteert met de ecologische hoofdstructuur. Het bestemmingsplan is dusdanig aangepast dat het huidige gebruik door middel van een ontheffing mogelijk is.

Aanpassing

Toelichting	In de toelichting is aangegeven welke ontwikkeling mogelijk gemaakt is.
Regels	In de regels is in de bestemming 'Natuur' zowel een gebruiks- als bouwregels opgenomen om de spiegeltent te regelen.
Verbeelding	Aanduiding 'specifieke vorm van natuur-spiegelent'

4.2

Beerschoten

Het Utrechts Landschap heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend ten behoeve van de verplaatsing van de bedrijfswoning, functieverandering van de werkschuur en herinrichting van de buitenruimte. De gemeente kan zich vinden in de gewenste ontwikkeling en acht deze voldoende onderbouwd met behulp van voornoemde ruimtelijke onderbouwing. De ontwikkeling is dan ook meegenomen in het bestemmingsplan.

Aanpassing

Toelichting	In de toelichting is aangegeven welke ontwikkeling mogelijk gemaakt is.
Regels en Verbeelding	De regels en verbeelding zijn dusdanig aangepast dat de gewenste ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan.

4.3

Maartensdijkseweg 9/Mauritshoeve

In het voorontwerp is op de verbeelding ten onrechte op het perceel Maartensdijkseweg 9/Mauritshoeve geen aanduiding opgenomen 'geen dienstwoning toegestaan'. Deze aanduiding is aan het perceel in het ontwerp alsnog toegevoegd.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	De verbeelding is aangepast door het toevoegen van de functieaanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan'.

4.4

Maartensdijkseweg 13a

Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met bouwvlakverruiming. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegenover de bouwvlakverruiming. Om deze reden neemt de gemeente het verzoek om bouwvlakverruiming bij recht in het bestemmingsplan over.

Aanpassing

Toelichting	In de toelichting is kort de ontwikkelingsmogelijkheid onderbouwd.
Regels	Geen aanpassingen.
Verbeelding	Het bouwvlak Maartensdijkseweg 13a is aangepast.

4.5

Soestdijkseweg Noord 492

In het verleden is medewerking verleend aan de bouw van een dienstwoning bij het restaurant aan de Soestdijkseweg Noord 492. In het voorontwerp Bestemmingsplan is voor deze woning zowel een afzonderlijk bestemmingsvlak wonen toegekend als een dienstwoning bij het restaurant. In het ontwerp is deze fout gecorrigeerd door aan de horecabestemming voor het restaurant de aanduiding '-bw' (geen dienstwoning toegestaan) toe te voegen.

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Aan het bestemmingsvlak Soestdijkseweg Noord 492 is de aanduiding '-bw' toegevoegd.

4.6

Kennis en Life-science as Berg en Bosch

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2030 'Behoud door ontwikkeling' vastgesteld. In deze nieuwe visie heeft de gemeente vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening de kaders voor het ruimtelijk beleid vastgelegd.

De Structuurvisie "Gemeente De Bilt 2030" is de integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente De Bilt voor de periode tot 2030. Met de visie heeft de gemeente een document in handen dat de ruimtelijke koers van de gemeente uitzet. De structuurvisie is als het ware een kompas voor de toekomst, een middel om goed afgewogen ruimtelijke keuzes te maken, zodat de vele kwaliteiten van de gemeente behouden blijven.

In de structuurvisie is het voornemen vastgelegd in het plangebied de zogenoemde 'Life-science As' te ontwikkelen. Het betreft het ontwikkelen van de reeds bestaande 'kennisas' tussen De Uithof, het station in Biltoven en Berg en Bosch tot een herkenbare en goed bereikbare zone van samenwerkende instellingen en bedrijven op het gebied van kennis en life-science en innovatieve adviesbureaus. De Life-science As wordt de ruggengraat voor bestaande en nieuwe functies, die een plek hebben of gaan krijgen binnen een aantal groene werklandgoederen. De gemeente schept voorwaarden in bestemmingsplannen en biedt vestigingsmogelijkheden voor het uitbouwen van bestaande en het vestigen van nieuwe kennisintensieve en duurzame bedrijven. Langs de Life-science As kunnen bestaande groene werklandgoederen, zoals landgoed Houdringe worden verbeterd en eventueel geïntensiveerd. Ook op Berg en Bosch liggen kansen voor nieuwe impulsen en nieuwe initiatieven in de kennis- en onderzoeksfeer. Berg en Bosch kan bijvoorbeeld worden omgevormd tot een landelijk onderzoekscentrum op het gebied van life-sciences.

Voor genoemd voornemen is in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid in de regels in de bestemming 'Maatschappelijk' uitgewerkt.

4.7

Training politiehonden

Net ten zuiden van Maartendijkseweg 13a staat in het bosgebied een kleine opslagschuur met enkele materialen ten behoeve van het trainen van politiehonden. Al jaren worden er ter plaatse politiehonden in het bos getraind. Teneinde te voorkomen dat het (gebruik van het) kleine gebouwtje en de bijbehorende gronden onder het overgangsrecht komen te vervallen is er voor gekozen aan het gebouw en de gronden een specifieke gebruiksregeling te koppelen.

4.8

Soestdijkseweg (zoutopslag)

Op het perceel vindt geen zoutopslag meer plaats. Het perceel is gekocht door de eigenaren van de naastgelegen woning. Het perceel van de voormalige zoutopslag zal onderdeel gaan uitmaken van de naastgelegen woonbestemming. De bedrijfsgebouwen zullen worden toegestaan als bijgebouw bij de woning. Er zal geen extra woning toegestaan worden, aangezien de gemeente een toename van woonbebouwing niet wenselijk acht.

Voorts speelt er ter plaatse nog het gegeven dat de voormalige zoutopslag is gelegen onder een hoogspanningslijn van 150 kV-leiding. Woningen zijn gevoelige bestemmingen. Het omvormen van een niet-gevoelige bestemming naar een gevoelige bestemming wordt ruimtelijk beschouwd als een nieuwe situatie.

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Voor een 150 kV-leiding komt de indicatieve magneetveldzone neer op een zone van 80 m aan weerszijden van de leiding.

Voorts vermeldt de Algemeen Plaatselijke Verordening De Bilt 2009 het volgende

“Artikel 2:22 Objecten onder hoogspanningslijn

Het is verboden binnen een afstand van zes meter aan weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen voorwerpen, opgaand houtgewas of andere objecten, die niet zijn aan te merken als bouwwerken, hoger dan twee meter te plaatsen of te hebben.

Het college kan van het in het eerste lid gestelde verbod ontheffing verlenen indien de elektrische spanning van de bovengrondse hoogspanningslijn dat toelaat.

Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voor objecten die deel uitmaken van de hoogspanningslijn.”

Aanpassing

Toelichting	Geen aanpassingen.
Regels	De regels zijn dusdanig geredigeerd dat de omvang van de bestaande bijgebouwen bij de betreffende woning bij recht zijn toegestaan.
Verbeelding	De verbeelding is aangepast zodat de voormalige zoutopslag deel uitmaakt van de er naast gelegen burgerwoning.

4.9

Gemeentelijk landschapsmonument

In oktober 2009 heeft de gemeente het natuurgebied De Biltse Duinen aangewezen tot Landschappelijk Monument. Met deze aanwijzing heeft de gemeente nadrukkelijk te kennen gegeven zich in te zetten voor een betere bescherming en behoud van de natuurlijke en culturele waarden in dit landschap. Deze specifieke waarden zijn thans in het ontwerp op de verbeelding, in de regels en in de toelichting verwerkt.

4.10

Overige ambtelijke correcties

Ten opzichte van het voorontwerp is het ontwerp op de volgende punten gecorrigeerd ter verbetering en/of de leesbaarheid van de juridische regeling en de verbeelding en toelichting:

1. Een toelichting is gegeven op de doorwerking van de nieuwe gemeentelijke structuurvisie, de nieuwe ontwerpStructuurvisie en ontwerpVerordening van de provincie Utrecht en de nieuwe Nota Infrastructuur en Ruimte van het rijk.
2. Artikel 25 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden': het artikel is nog eens grondig beoordeeld en op enkele punten is het stelsel naar aanleiding daarvan aangepast. Voorts is het stelsel opgeknipt en over de te onderscheiden bestemmingen gebracht.
3. In artikel 1 zijn de begrippen alfabetisch gesorteerd.
4. In artikel 3 is de dubbele regeling bedrijfswoning aangepast en is het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen, uitgezonderd de gronden nader aangeduid als 'boomteelt' opgenomen in de regels voor de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.
5. In artikel 5 zijn de bouwregels aangepast t.o.v. bedrijfswoning.
6. In artikel 8 is voor het Renova-terrein de juiste oppervlaktemaatvoering opgenomen.
7. In artikel 11 is een nieuw lid toegevoegd waar het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen ten behoeve van permanente bewoning als strijdig gebruik is aangemerkt.
8. In artikel 14 is de regeling uit lid 14.2 verplaatst naar lid 14.1.
9. In het plan is een regeling voor mantelzorg opgenomen. Deze regeling is aangepast aan de regeling mantelzorg welke eveneens van toepassing is op het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk.
10. Overigens is in enkele artikelen de redactie van de regels aangepast, zonder dat deze aanpassingen inhoudelijke gevolgen hebben.
11. De bestemmingsgrenzen 'Sport' ten behoeve van de sportvelden aan de Kees Boekelaan zijn aangepast aan de feitelijke situatie.

12. Ter plaatse van Burgemeester van der Borchlaan 11 (bestemming 'Sport') is de aanduiding '-bw' geschrapt.
13. De gebiedsaanduiding "landgoedpark" is doorgetrokken naar de meer oostelijk gelegen Koekkoeklaan, precies ten westen van het woonhuis op de hoek Maartensdijkseweg/Koekkoeklaan gelegen tot aan waar de grens van landgoed Roverestein loopt.
14. Ter plaatse van manege De Molshoop (Julianalaan 300) is het bouwvlak iets verruimd, teneinde alle bestaande bebouwing in het bouwvlak te leggen.

Colofon

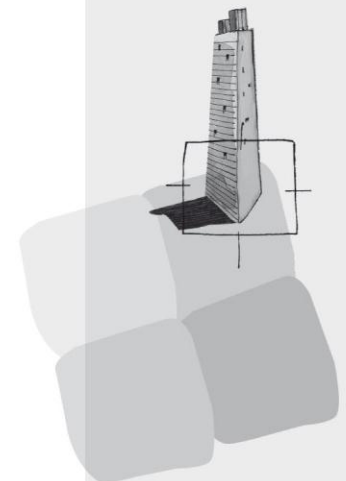
Opdrachtgever
Gemeente De Bilt

Contactpersoon
de heer mr. A.J. Postema

Rapport
Nota inspraak en overleg
Bestemmingsplan De Bilt Noord
Oost

Projectleiding
de heer drs. J.W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
024.00.01.20.60



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort