

Nota beoordeling zienswijzen,
Buitengebied De Bilt Noord-Oost



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Nota beoordeling zienswijzen,
Buitengebied De Bilt Noord-Oost**

19 december 2013
Projectnummer 024.00.01.21.01



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Formele vereisten	5
1.2	Ingediende zienswijzen	5
2	Beantwoording zienswijzen	7
3	Ambtshalve aanpassingen	59

Inleiding



1.1

Formele vereisten

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost vanaf 15 november 2012 gedurende zes weken tot en met 27 december 2012 voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Biltse en de Bilthovensecourant van 14 november 2012 en via RO-online. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van het poststempel is hierbij bepalend.

1.2

Ingediende zienswijzen

Van de volgende personen is een zienswijze binnen de zienswijzenperiode ontvangen:

Nummer	Naam	Datum ontvangst
1.	J.W. Verloop	29-11-2012
2.	Renova	20-12-2012
3.	Bungalowpark de Spar	18-12-2012
4.	Green Spirit	20-12-2012
5.	P. Buijs en zoon	20-12-2012
6.	IVN de Bilt	23-12-2012
7.	Bewonersvereniging Julianalaan Oost	27-12-2012
8.	Natuur en Milieufederatie Utrecht	21-12-2012
9.	Provincie Utrecht	21-12-2012
10.	Bureau Delfgou, namens Rovérestein	27-12-2012
11.	Hekkelman advocaten, namens Residence De Ridderhof	21-12-2012
12.	Rechtstaete, namens De Blécourt en van Rootseelaar	27-12-2012
13.	Dasselaar Advies, namens de heer en mevrouw Muijsson	27-12-2012
14.	Recreatieoord Lage Vuursche	27-12-2012
15.	Dasselaar Advies, namens J. van der Krol Bosbouw C.v.	27-12-2012
16.	Landgoed Vollenhoven BV	20-12-2012
17.	Van Steenis BV, namens golfclub De Pan	24-12-2012
18.	J.L.H. de Jong - Schouwenburg	23-12-2012

19.	Vrienden van de Biltse Duinen	23-12-2012
20.	O.M. Baron van Boetzelaer	28-12-2012
21.	Bewonersvereniging De Ridderhof	28-12-2012
22.	Marxman Advocaten namens Delta Loyd	21-12-2012
23.	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	20-12-2012
24.	Ir H.A. van Steennis, namens jonkheer A. Röell en mevrouw A.F. Leemhuis - Röell	27-12-2012

Lijst met indieners zienswijzen

B e a n t w o o r d i n g z i e n s w i j z e n

2

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Het commentaar waartoe zij aanleiding geven, is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Zienswijze nummer 1

Samenvatting:

Indiener vraagt om een woninguitbreiding van 50 m² mogelijk te maken.

Gemeentelijke reactie:

Het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost maakt onderdeel uit van de 'Ecologische hoofdstructuur' op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het beleid van de provincie is erop gericht om binnen deze 'Ecologische hoofdstructuur' geen ontwikkelingen mogelijk te maken die de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied significant kunnen aantasten.

Daarnaast is het beleid van de gemeente erop gericht om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te beschermen. Uitbreidingen van bebouwing bij woningen past niet binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente.

Dit bestemmingsplan biedt bij recht tot 50 m² en bij afwijking tot maximaal 70 m² mogelijkheden voor bijgebouwen. Een verruiming van de bouwmogelijkheden acht de gemeente niet gewenst, gelet op eerder genoemde waarden.

Overigens zijn ingrepen zonder significante gevolgen en uitbreidingen van geringe omvang binnen de Ecologische hoofdstructuur alleen mogelijk onder strikte voorwaarden. Initiatiefnemer dient daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren, waarin voldoende is aangetoond dat aan de voorwaarden zal worden voldaan. Deze onderbouwing ontbreekt bij de zienswijze.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze nummer 2

Samenvatting:

Indiener wil graag een nieuwe tuinbouwschuur bouwen van 917 m² ten behoeve van een betere, schonere, efficiëntere en daardoor ook economisch betere bedrijfsvoering.

Gemeentelijke reactie:

Indiener verzoekt de gemeente om de toegestane oppervlakte aan bebouwing te vergroten ten behoeve van een nieuwe tuinbouwschuur. In haar zienswijze reikt indiener verschillende mogelijkheden aan, waardoor de toename van bebouwing zoveel mogelijk beperkt blijft.

Het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost maakt echter onderdeel uit van de 'Ecologische hoofdstructuur' op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het beleid van de provincie is erop gericht om binnen deze 'Ecologische hoofdstructuur' geen ontwikkelingen mogelijk te maken die de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied significant kunnen aantasten.

Daarnaast hanteert zowel het rijk, de provincie als de gemeente een selectief beleid voor stedelijke functies in het buitengebied. Dit ten behoeve van het behouden en herstellen van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het gebied. De functies en bebouwing kunnen gehandhaafd blijven, maar een uitbreiding van deze functies en bebouwing is ongewenst. Om deze reden is in het onderhavige bestemmingsplan uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan en zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Inleiding

De gemeente heeft een vijftal zienswijzen ontvangen die alle betrekking hebben op artikel 11 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen hangen op enkele punten nauw met elkaar samen. In het bijzonder hebben de zienswijzen betrekking op de volgende onderdelen van artikel 11:

- Artikel 11.1 f, inclusief de nadere bestemmingsomschrijving voor het doel 'behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden';
- Artikel 11.2 c, de oppervlakte van 60 m² en 70 m² voor verblijfsrecreatieve voorzieningen;

- Artikel 11.2 c, de bouwhoogte van 3,5 m voor verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- Artikel 11.4 b: 'het gebruik van de verblijfsrecreatieve voorzieningen gedurende het seizoen voor verhuur aan wisselende personen'.

De overige door indieners ingediende zienswijzen zijn afzonderlijk beantwoord en uitgewerkt per zienswijze.

Met het ontwerpbestemmingsplan is beoogd te voorzien in een passende regeling voor de vijf verblijfsrecreatieterreinen. Daarbij is getracht rekening te houden met de belangen van de verschillende gebruikers van de recreatiewoningen en de ondernemers op de terreinen. De belangen van gebruikers en ondernemers komen niet op alle punten met elkaar overeen. Gelet op de samenhang tussen de zienswijzen, is er voor gekozen voornoemde punten integraal te beoordelen en te behandelen.

Vier van de vijf terreinen liggen geconcentreerd aan de Koudelaan, op korte afstand van de dorpskern Lage Vuursche (Gemeente Baarn). De vier terreinen ogen ruimtelijk in samenhang met Lage Vuursche als één recreatiezone. Eén verblijfsrecreatieterrein ligt ten opzichte van de overige vier afgezonderd aan de Julianalaan, ten oosten van de kern Bilthoven. Alle vijf terreinen zijn gelegen op de Utrechtse heuvelrug, die is aangewezen als Ecologische hoofdstructuur.

Het bestemmingsplanbeleid

Het ruimtelijk beleid voor de (verblijfs)recreatie is voornamelijk gericht op het behouden van de bestaande terreinen met voorzieningen. Ontwikkelingen zijn niet of beperkt mogelijk in verband met het in stand houden van de bestaande natuur-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden in het plangebied.

Deze beleidskeuze staat niet ter discussie en is goed afgewogen ten opzichte van de overige belangen in het plangebied. In het bijzonder wordt veel waarde gehecht aan het belang van de bestaande natuurwaarden in het gebied. In algemene zin dient deze keuze een goede ruimtelijke ordening in het plangebied.

Artikel 11.1 f, inclusief de nadere bestemmingsomschrijving voor het doel 'behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden';

Enkele indieners laten zich in de zienswijzen kritisch uit over de aanscherping rond de bestemmingsomschrijving, in het bijzonder de regels met betrekking tot de inrichting van de bebouwde kavels in het groen met maximaal 50% rood (bebouwing en verhardingen) en 50% groen (bomen, hagen en groene ruimten). Aan de randen van de verblijfsrecreatieterreinen dient 50% groen gebruikt te worden als overgang richting het landschap/omgeving.

De verblijfsrecreatieterreinen liggen midden in de EHS. Er is daarom een goede reden om met natuur- en landschappelijke belangen in en rond het gebied

rekening te houden. Rond de verblijfsrecreatieterreinen is natuur nadrukkelijk de hoofdfunctie, zoals op de terreinen de verblijfsrecreatie de hoofdfunctie is. Op de verblijfsrecreatieterreinen is evenwel de functie natuur in het ontwerpbestemmingsplan nevens geschikt gemaakt aan de verblijfsrecreatieve functie door met percentages objectief de verhouding tussen groene en rode functies aan te geven.

Voor een deel zijn de functies ook geclausuleerd, dat wil zeggen dat er eisen zijn gesteld aan de randen van de verblijfsrecreatieterreinen. Deze dienen voor 50% groen gebruikt te worden als overgang richting het landschap/omgeving. De gemeente heeft de bevoegdheid op deze wijze paal en perk te stellen aan een bepaalde functie. Op die wijze kan nauwgezet worden geregisseerd welke ruimte wordt overgelaten aan de grondgebruikers.

In de praktijk lopen de functies in de natuur en op de verblijfsrecreatieterreinen door elkaar heen en wisselen de verhoudingen. Met behulp van de bestemmingsomschrijving (artikel 11, lid 1) beoogt de gemeente het belang van de natuur- en landschapswaarden op de terreinen beter te beschermen en in stand te houden, door dit via voornoemd lid te regelen.

In het bestemmingsplan Landelijk gebied 1985 is voor vier van de vijf terreinen een bebouwingspercentage opgenomen. Voor het vijfde terrein zijn exacte aantallen voorzieningen in de voorschriften opgenomen. Voor alle terreinen geldt dat de gronden tevens dienen voor het behoud en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijke waarden.

Artikel 11.2 c, de oppervlakte van 60 m² en 70 m² voor verblijfsrecreatieve voorzieningen

In het ontwerp is een oppervlaktemaat opgenomen van 60 m² voor alle verblijfsrecreatieve voorzieningen. In het bestemmingsplan Landelijk gebied 1985 is een onderverdeling gemaakt naar type voorziening, waarbij onderscheid is gemaakt naar zomerhuizen en stacaravans, toercaravans en overige kampeeren verblijfsvoorzieningen (tenten, blokhutten en een kamphuis). Alleen voor zomerhuizen is een oppervlaktemaat opgenomen, namelijk 60 m². Voor de overige voorzieningen gelden exacte aantallen of bebouwingspercentages in combinatie met een maximum aantal per hectare. In de zienswijzen wordt onder andere opgemerkt dat de gestelde oppervlaktenorm te weinig ruimte biedt om aan de kwaliteitseisen van recreanten te kunnen voldoen.

Artikel 11.2 c, de bouwhoogte van 3,5 m voor verblijfsrecreatieve voorzieningen

In het ontwerp is de bouwhoogte voor verblijfsrecreatieve voorzieningen ten opzichte van het voorontwerp van 4,5 m naar 3,5 m teruggebracht, om te voorkomen dat deze verblijfsruimtes zouden worden voorzien van een tweede bouwlaag. Voor blokhutten is een bouwhoogte van 4,5 m ongewijzigd gebleven.

In de thans nog geldende regeling, is uitgegaan van een maximale goothoogte van 3 m en een bouwhoogte voor zomerhuizen van 3,5 m. Voor de overige verblijfsrecreatievoorzieningen zijn, uitgezonderd één terrein waarvoor een hoogte voor stacaravans is vastgelegd op 3,5 m, geen hoogtematen bepaald. Voor centrale voorzieningen gelden andere normen, namelijk 3 m en 9 m respectievelijk goot- en bouwhoogte.

In de zienswijzen wordt gesteld dat de aanscherping van de hoogtemaat in het ontwerp ertoe leidt dat niet kan worden voldaan aan de bouw- en kwaliteitseisen van recreanten in deze tijd.

Artikel 11.4 b: ‘het gebruik van de verblijfsrecreatieve voorzieningen gedurende het seizoen voor verhuur aan wisselende personen’.

Het betreffende artikel is een gebruiksregel, met als doel te regelen dat het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen gedurende het seizoen voor verhuur aan wisselende personen, strijdig is met de bestemming. In de zienswijzen wordt opgemerkt dat deze gebruiksregel onnodig beperkend is. Ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1985 is deze regeling nieuw.

Beoordeling:

Van belang is te onderkennen dat de vijf te onderscheiden verblijfsrecreatieve terreinen onderling verschillen. Deze verschillen hangen samen met:

- wijze van beheer en exploitatie;
- de verschillen in omvang (aantallen) en type verblijfsrecreatievoorzieningen;
- de inrichting en kwaliteit van de terreinen.

De ontwikkelingen in de verblijfsrecreatiesector staan niet stil. Deze ontwikkelingen hangen samen met de grote druk op de gemeente voor wat betreft de verblijfsrecreatieproblemen, zoals:

- veroudering van de accommodaties en voorzieningen;
- uitputting van terreinen;
- kleine verblijfsrecreatieterreinen kunnen noodzakelijke investeringen niet opbrengen;
- permanente bewoning van recreatieverblijven;
- matige landschappelijke inpassing van intensieve functies.

Voorts is van belang welk beleidsdoel de gemeente met de verblijfsrecreatieterreinen voor ogen heeft. De grondslag voor het gemeentelijk beleid voor de verblijfsrecreatie is te vinden in de nieuwe structuurvisie van de gemeente 2030 ‘Behoud door ontwikkeling’ (29 maart 2012 vastgesteld). In deze visie staat over recreatie het volgende vermeld: ‘De gemeente De Bilt zet haar landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in om haar positie als recreatief buitengebied voor de regio, verder te versterken. Ingezet wordt op extensieve recreatie, zorgvuldig ingepast binnen bestaand landschap en zonder dat dit ten koste gaat van cultuurhistorische elementen.’

In de visie wordt het belang van de recreatie onderkend, met het voornemen dat aanvullend op de structuurvisie de gemeente een Nota Agenda Vitaal Platteland zal opstellen, waarin dieper per gebiedsdeel wordt ingegaan op de verschillende vormen van recreatie.

De vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Noord/Oost dwingt de gemeente echter, vooruitlopend op deze aanvulling, al een standpunt in te nemen en een concreter doel te formuleren voor de verblijfsrecreatie in het plangebied. Dit doel, dat nadrukkelijk in samenhang moet worden gelezen met de ligging van de terreinen in de EHS, kan als volgt worden geformuleerd: 'Het handhaven en versterken van het functioneren van de verblijfsrecreatieve sector in de gemeente, door middel van het scheppen van de ruimtelijke voorwaarden, waarbinnen een gezonde economische bedrijfsvoering van het bestaande aanbod aan voorzieningen mogelijk is of wordt, en waarbij de aantrekkingskracht van de gemeente als toeristische bestemming wordt verhoogd'.

In het gemeentelijke ruimtelijke beleid dienen op basis van voornoemde analyse en doel de volgende uitgangspunten en voorwaarden voor de verblijfsrecreatieterreinen concreet in de planregels tot uitdrukking te komen, waarbij recht wordt gedaan aan de specifieke situatie op de terreinen:

1. bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiegronden blijft gewaarborgd, zodanig dat er sprake blijft van daadwerkelijk recreatief gebruik anders dan als hoofdverblijf;¹
2. permanente bewoning van recreatieverblijven wordt uitgesloten;
3. teneinde voldoende duidelijkheid te krijgen over de feitelijke situatie van het aantal en het gebruik van de verblijfsrecreatievoorzieningen op de onderscheiden verblijfsrecreatieterreinen, heeft ADVIOM® (Adviesbureau Omgevingsrecht) een beperkte inventarisatie van de gebruiks- en bebouwingssituatie op de betreffende parken uitgevoerd. De uitkomsten zijn vastgelegd in een rapportage en vormen de basis van het bestemmingsplan (Inventarisatierapport Recreatieparken, ADVIOM®, 13 augustus 2013).

Voorstel tot aanpassing van de regels in artikel 11

- in de bestemmingsomschrijving wordt een tabel, ter verduidelijking en aanvulling op de bestaande codering in secties, opgenomen, waarin voor elk afzonderlijk terrein voorzien wordt in een specifieke bestemmingsregeling, die meer in overeenstemming is met de feitelijke situatie en bestaande rechten voor wat betreft bebouwing en het gebruik van de gronden. In de tabel wordt een nader onderscheid gemaakt in:
 - aantal recreatiewoningen (wordt in artikel 1 nader gedefinieerd);
 - aantal chalets en stacaravans (wordt in artikel 1 nader gedefinieerd);
 - aantal standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen (wordt in artikel 1 nader gedefinieerd);
 - aantal blokhutten (wordt in artikel 1 nader gedefinieerd);

¹ Voor het recreatieterrein Lage Vuursche dient hierop een uitzondering te worden gemaakt. Op het betreffende terrein is thans al geen sprake meer van bedrijfsmatige exploitatie.

- aantal groepsaccommodaties (wordt in artikel 1 nader gedefinieerd), dan wel een onderscheid in bebouwingspercentages conform de regeling uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 1985.

	Verblijfsrecreatie- terrein Eterna Sba- sa	Verblijfsrecreatie- terrein De Rid- derhof Sba-sb	Verblijfsrecreatieterrein Lage Vuursche Sba-sc	Verblijfsrecreatie- terrein De Spar Sba-sd	Verblijfsrecrea- tieterrein Bos Park Bilthoven Sba-se
Recreatiewoningen	-	118	max. 55% van de voor bebouwingbestemde terreinoppervlakte	87	3
Stacaravans en Chalets	2			-	306
Standplaatsen mo- biele kampeermidde- len	47	-	-	-	195
Blokhutten	6	-	-	-	-
Groepsaccommodatie	1	-	-	-	-

De gemeente handhaaft de tabel in de bouwregels, maar vult deze eveneens aan ter verduidelijking en om deze in overeenstemming te brengen met de bestaande rechten en de feitelijke situatie voor wat betreft bebouwing en het gebruik van de gronden. In de tabel wordt eveneens een onderscheid gemaakt in:

- recreatiewoningen;
- chalets en stacaravans;
- mobiele kampeermiddelen;
- blokhutten;
- groepsaccommodaties.
- het bestemmingsplan biedt bij recht mogelijkheden om de oppervlakte van recreatiewoningen te vergroten van 60 m² naar 70 m²;
- de bouwregels voor het verblijfsrecreatieterrein De Spar zijn aangepast aan het ondernemingsplan, waaraan eerder door de gemeente op 14 november 2006 en na advies van de provinciale adviescommissie, medewerking is verleend. Hier geldt nadrukkelijk de overweging dat de ondernemer erop mag vertrouwen dat de gemeente het bestemmingsplan vaststelt op basis van een duidelijke toezegging op goede gronden in het verleden. Daarnaast is de oppervlakte van recreatiewoningen vergroot van 60 m² naar 70 m²;
- de bouwhoogte voor recreatiewoningen wordt gewijzigd naar 4,5 m en de goothoogte wordt ongewijzigd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan (= 3 m). De hoogtemaat komt naar de mening van de gemeente voldoende tegemoet aan de wens om te voorzien in een goede goot-/nokverhouding. Op deze wijze kan tevens met deze bouwhoogte beter worden voldaan aan de welstands- en bouwweisen voor moderne verblijfsrecreatievoorzieningen;

- terecht heeft één indiener opgemerkt dat voor trekkershutten de bouwhoogte ongewijzigd (4,5 m) is gebleven. Met voorgaande aanpassing wordt deze afwijking weer recht gezet;
- bij de bouwregels wordt nadrukkelijk opgenomen dat voor alle type recreatieverblijven geldt, dat zij uit maximaal 1 bouwlaag mogen bestaan. De gemeente acht het mogelijk maken van een recreatiewoning met meerdere bouwlagen niet wenselijk. Met deze regeling is afdoende de bouw van een tweede bouwlaag door de gemeente geregeld en kan zij deze handhaven.
- de overige regels in de tabel onder artikel 11.2.c blijven ongewijzigd.

De volgende regels worden geschrapt, omdat deze geen recht doen aan de feitelijke situatie:

- de laatste bullet onder artikel 11.1;
- artikel 11.3;
- artikel 11.4b. De gemeente deelt de opvattingen van de indieners. De regel dient niet het doel de toeristisch-verblijfsrecreatiemarkt van het plangebied te versterken. De recreatieterreinen zijn er ook voor toeristen en verblijfsrecreanten die voor een korte duur in het gebied willen recreëren.

In de overwegingen tot aanpassing van de regels heeft de gemeente nadrukkelijk de kans op een toename van permanente bewoning van verblijfsrecreatiewoningen betrokken. Het plan maakt reeds op basis van artikel 11.4 permanente bewoning niet mogelijk. Uit oogpunt van handhaving van deze regel is er voor gekozen in het plan het jaarrond verhuren van verblijfsrecreatiewoningen uit te sluiten. In de begripsbepalingen is opgenomen dat verblijfsrecreatiewoningen gedurende maximaal 46 weken per jaar, niet zijnde de weken 4 tot en met 6 en 48 tot en met 50, gebruikt mogen worden.

De verbeelding is aangepast, zodanig dat op de terreinen de aantallen verblijfsrecreatievoorzieningen zijn geschrapt.

De toelichting wordt aangepast en aangevuld, waarin de regeling wordt gemotiveerd en wordt aangegeven hoe het onderzoek naar de feiten en belangen is uitgevoerd. In de toelichting zal ook nader worden gemotiveerd waarom medewerking is verleend aan enkele ontwikkelingen op het verblijfsrecreatieterrein De Spar.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de wijzigingen in de regels en op de verbeelding.
Regels	In artikel 11, lid 1 is een tabel opgenomen, waarin voor elk afzonderlijk

	<p>terrein voorzien wordt in een specifieke bestemmingsregeling, afgestemd op de feitelijke situatie en de bestaande rechten voor wat betreft bebouwing en het gebruik van de gronden.</p> <p>Artikel 1 is aangevuld met definities van de volgende begrippen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recreatiewoningen; - chalets en stacaravans; - mobiele kampeermiddelen; - blokhutten; - groepsaccommodaties. <p>Artikel 11, lid 3 is aangevuld om recht te doen aan de bestaande rechten en de feitelijke situatie voor wat betreft bebouwing en het gebruik van de gronden, waarbij onderscheid is gemaakt tussen voornoemde type voorzieningen.</p> <p>De volgende regels zijn geschrapt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de laatste bullet onder artikel 11.1; - artikel 11.3; - artikel 11.4b.
Verbeelding	De terreinen zijn elk voorzien van een afzonderlijke bouwaanduiding. De aantallen op de terreinen zijn geschrapt.

Zienswijze nummer 3

Samenvatting:

- a. Indiener vindt de bouwregels voor de 'bestemming verblijfsrecreatie' te beperkt voor een goede bedrijfsvoering.
- b. Door een bouwoppervlak van 70 m² en een bouwhoogte van 3.5 m is, volgens de indiener, het niet meer mogelijk om bungalows te bouwen met een goed hellend dak.
- c. Indiener verzoekt de bouwhoogte van 3,5 m naar 4,5 m te verhogen.
- d. Indiener verzoekt het bebouwingsoppervlak uit te breiden van 70 m² naar 100 m².
- e. Volgens indiener is de bouwhoogte van 4,5 m, welke is toegewezen voor de trekkershutten als specifieke bouwaanduiding C, onjuist en moet worden toegewezen voor Bungalowpark 'De Spar'.

- f. Indiener verwijst naar artikel 11 Recreatie- Verblifsrecreatie onder de punten 11.4 a en b van de gebruiksregels; Onder een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van verblifsrecreatieve voorzieningen:
 - 1. ten behoeve van permanente bewoning;
 - 2. gedurende het seizoen voor verhuur aan wisselende personen.
- g. Indiener verzoekt de intensivering door wekelijkse huur in de omschrijving op te nemen en het tevens te vermelden op de plankaart bij Bungalowpark 'De Spar.
- h. Indiener verzoekt om de voorziening fietsenverhuur in het bestemmingsplan op te nemen.
- i. Indiener vindt dat het bestemmingsplan op het gebied van recreatie niet aansluit op rijks-en provinciaalbeleid.

Gemeentelijke reactie:

Voor de beantwoording van de opmerkingen wordt verwezen naar ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblifsrecreatie', onder zienswijze 2.

Overigens deelt de gemeente niet de opvatting van indiener, dat de oppervlaktemaat van recreatiewoningen bij recht moet worden verhoogd van 60 m² naar 100 m². De Adviescommissie Recreatie en Toerisme voor de provincie Utrecht heeft in juni 2008 de gemeente geadviseerd de recreatieve bebouwing te binden aan een maximale vloeroppervlakte van 100 m², waarbij een maximale inhoudsmaat van 285 - 300 m³ in de rede ligt. Dit advies is gebaseerd op het gegeven dat van uit de markt in toenemende mate gevraagd wordt om meer ruimte, zowel *verblijfsruimte als buitenruimte*. Gelet op de totale omvang van het verblifsrecreatieterrein en het recht tot de bouw van 87 recreatiewoningen acht de gemeente een oppervlaktemaat van 70 m² voldoende om te kunnen voldoen aan voornoemde moderne eisen voor verblijfsruimte en buitenruimte. De omvang van deze oppervlaktemaat was reeds vastgelegd in het besluit van het college op 7 november 2006. Een verdere verruiming van de oppervlaktemaat tot een maximum van 100 m², is alleen mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan op basis van aanvullende onderzoeksgegevens.

Het verhuren van fietsen voor verblifsrecreanten op het terrein beschouwt de gemeente als een deel van de exploitatie van het totale terrein, waar dergelijke voorzieningen onder vallen. Gelet op de ruimtelijke effecten van deze specifieke voorzieningen, acht de gemeente het niet noodzakelijk dit gebruik afzonderlijk te regelen.

Aanpassing bestemmingsplan, in aanvulling op ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblifsrecreatie' onder zienswijze 2

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze nummer 4

Samenvatting:

- a. Er bestaat onduidelijkheid over artikel 11.1.c. In dit artikel is onzelfstandige horeca toegestaan, indien deze niet meer bedraagt dan 200 m², tot een maximum van 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen.
 1. Indiener stelt dat het bestaande vloeroppervlak van de gebouwen, exclusief de beheerderswoning 1.237 m² bedraagt, waarbij 360 m² aan onzelfstandige horeca aanwezig is. Op grond hiervan stelt indiener dat zij niet voldoet aan bovenstaand artikel dan wel dat het artikel niet goed geredigeerd is.
 2. Indiener is van mening dat, als inderdaad het maximum van 200 m² juist is, de bestaande situatie voor hun terrein zou moeten worden vastgelegd en in het plan zou moeten worden gelegaliseerd.
- b. Er bestaat onduidelijkheid over artikel 11.1. eerste lid over de definitie van bebouwde kavels. Worden hiermee bedoeld de thans aanwezige verblijfsrecreatieve voorzieningen?
- c. Er bestaat onduidelijkheid over artikel 11.1 tweede lid over de zinsnede dat de rand 50% groen moet zijn, waarbij in de groenstrook geen bebouwing mag worden toegestaan en de impact, van dit artikel, die het heeft op hun terrein. Verzocht wordt om nadere precisering.
- d. Indiener heeft bezwaar tegen de beperking van het te bouwen oppervlak tot een gebied rondom de huidige bebouwing, waaromheen een bouwvlak is getekend. Indiener verzoekt om een specifiek ingetekend bouwvlak op de planverbeelding.
- e. Indiener verzoekt een maximale goothoogte van 3,5 m.
- f. Indiener verzoekt een nokhoogte van 5 m.
- g. Indiener pleit dat art. 11.4, onder b hun exploitatie van seizoenverhuur op een ongewenste wijze beperkt.
- h. Er bestaat onduidelijkheid over de reikwijdte van art. 11.5.a. onder 1 of betreffende werkzaamheden, zoals het plaatsen van een verblijfsrecreatieve voorziening waarbij de wielen van een chalet of stacaravan in de grond worden ingegraven, binnen dit artikel vallen.

Gemeentelijke reactie:

- a. Indiener stelt terecht, dat als een bestaande voorziening, in casu een onzelfstandige horecavoorziening, bij een verblijfsrecreatieterrein groter is dan bij recht maximaal is toegestaan en de bestaande situatie is op rechtmatige wijze tot stand gekomen, de bestaande situatie dient te worden geregeld.

- b. Voor de beantwoording van de opmerkingen wordt verwezen naar ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder zienswijze 2.
- c. Zie beantwoording onder b.
- d. De gemeente is van mening dat spreiding van centrale voorzieningen op het betreffende terrein, niet ten goede komt aan het kwetsbare gebied waarin het terrein is gelegen. In lijn met de beoordeling van de overige zienswijzen over de verblijfsrecreatie, brengt de gemeente het plan niettemin in overeenstemming met de thans nog geldende regeling uit 1985 en wordt het bouwvlak verwijderd.
- e. Zie beantwoording onder b. De goothoogte blijft ongewijzigd op 3 m, passend bij het bouwbesluit dat uitgaat van minimaal 2,1 m.
- f. Zie beantwoording onder b.
- g. Zie beantwoording onder b.
- h. Het ingraven van wielen van een chalet of stacaravan in de grond, al dan niet op een geaccidenteerd terrein, om deze verblijfsrecreatieve voorziening te voorzien van een stevige standplaats, kan worden aangemerkt als werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer van het terrein, waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

Aanpassing bestemmingsplan, in aanvulling op ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder zienswijze 2

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Artikel 11.2 onder d wordt, redactioneel, zodanig aangepast, dat de regels overeenkomen met de bestaande situatie, indien deze groter is dan bij recht in het ontwerp is aangegeven.
Verbeelding	Het bouwvlak wordt geschrapt.

Zienswijze nummer 5

Samenvatting:

Indiener verzoekt om aanpassing naar de huidige grenzen van het terrein voor de teelt van kerstbomen.

Gemeentelijke reactie:

De aanduidingsgrens van de aanduiding 'bomenteelt' is aangepast. Bij het opnieuw intekenen van de grens is aansluiting gezocht bij het bouwvlak. De grens is tegen de westzijde van het bouwvlak aangelegd.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De aanduidingsgrens van de aanduiding 'bomenteelt' is aangepast.

Zienswijze nummer 6

Samenvatting:

- a. Indiener pleit voor een duidelijk inrichtingsplan met boscompensatie voor de uitbreiding van De Spar. Het bosgedeelte, dat aan de Koudelaan grenst, zou daarbij de bestemming 'Natuur' moeten krijgen.
- b. Indiener vraagt zich, ten aanzien van de Tolboom, af, of het belang van een uitbreiding van de veestapel, wel opweegt tegen het algemene belang van natuur en landschap.
- c. Indiener vraagt zich af of aan de inpassing niet alsnog bepaalde kwaliteitseisen moeten worden gesteld.
- d. Indiener maakt bezwaar tegen uitbreiding van het tennispark Bilthoven.
- e. Indiener stelt dat de uitbreidingsmogelijkheden van Camping het Bospark, zullen leiden tot een aantasting van aanwezige waarden natuur en landschap.
- f. Indiener pleit, ingeval van uitbreiding, voor de systematiek die in het ontwerpbestemmingsplan van 2008 voor recreatieterreinen werd gevolgd.
- g. Indiener stelt dat het bosperceel op het terrein van de familie Meijerink aan de Gezichtslaan de bestemming 'Natuur' zou moeten krijgen.
- h. Indiener pleit voor het opnemen van de gewenste faunapassages op de kaart.
- i. Indiener verzoekt om voor de woning op de Vissersteeg 4 alsnog de aanduiding 'sw-bb' op te nemen.
- j. Indiener maakt bezwaar tegen de doeleindenomschrijving houtteelt binnen de bestemming 'Natuur', omdat vrijwel het hele gebied binnen de EHS valt.
- k. Indiener is van mening dat terreinafscheidingen niet zouden moeten worden toegestaan in de bestemming 'Natuur'. Terreinafscheidingen kunnen de passage van dieren belemmeren. Indien de gemeente toch terreinafscheidingen zou willen toestaan, dan zouden deze in ieder geval aan een omgevingsvergunning moeten worden verbonden en dan bij voorkeur niet hoger moeten zijn dan 1 m.

Gemeentelijke reactie:

- a. Het plan voor verblijfsrecreatieterrein De Spar is gebaseerd op een ondernemingsplan uit 2006. Dit ondernemingsplan is destijds door de Provinciale Commissie voor Recreatie en Toerisme akkoord bevonden. Ingestemd is met onder andere de conclusies uit diverse rapportages, ter onderbouwing

van de uitbreidingsplannen. De gemeente heeft de afspraken in dit bestemmingsplan vertaald. De ondernemer mag er op vertrouwen dat de gemeente niet via de bestemmingsplanprocedure nieuwe voorwaarden aan het plan stelt. Met de ondernemer is een overeenkomst gesloten waarin de afspraken inzake compensatie en mitigatie voor de uitbreiding zijn vastgelegd.

- b. Uit onderzoek is gebleken dat het mogelijk is om de veehouderij van Tolboom uit te breiden. Ook is uit dit onderzoek gebleken, dat er geen belemmeringen zijn voor natuur en landschap. Om deze reden zal de gemeente medewerking verlenen aan de uitbreiding van de veehouderij.
 - c. De gemeente is van mening, dat het niet noodzakelijk is om bepaalde kwaliteitseisen voor de uitbreiding op te nemen in het bestemmingsplan. In deze zienswijze heeft indiener het onder andere over een beeldkwaliteitsplan. Dergelijke welstandseisen spelen een rol bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
 - d. De gemeente wil benadrukken dat de uitbreiding van het Tennispark Bilthoven slechts een beperkte uitbreiding is, waarbij onder andere sprake is van een uitruil van gronden. De plannen van de tennisclub zijn onderzocht op de effecten voor de natuur. De uitruil van gronden en de kleine uitbreiding van het tennispark leiden naar verwachting:
 - niet tot een significante aantasting van zones met een bijzondere ecologische kwaliteit;
 - niet tot een significante aantasting van de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS;
 - er niet toe dat bepaalde bijzondere soorten uit het gebied verdwijnen;
 - niet tot een significante aantasting van essentiële verbindingen.
- De resultaten uit dit onderzoek en het maatschappelijk belang om voorzieningen te treffen om in de zomer en winter te kunnen sporten, heeft de gemeente tot de afweging gebracht medewerking aan het plan van de tennisclub te verlenen. Met de vereniging is een overeenkomst gesloten waarin de afspraken inzake compensatie en mitigatie voor de uitbreiding zijn vastgelegd.
- e. De gemeente begrijpt de opmerking van indiener 'dat de uitbreidingsmogelijkheden van Camping het Bosspark zullen leiden tot een aantasting van aanwezige waarden natuur en landschap' niet goed. Het bestemmingsplan legt de bestaande rechten vast en biedt bij recht overigens geen ontwikkelingsmogelijkheden.
 - f. De gemeente heeft overwogen de suggestie, om via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid tot uitbreiding op te nemen vanuit de gedachte van de gemeentelijke structuurvisie 'Behoud door ontwikkeling'. De door indiener bepleitte systematiek, die in het eerder ter inzage gelegde bestemmingsplan in 2008 voor recreatieterreinen werd gevolgd, zou daarbij de basis hebben gevormd. Echter, voornoemde regeling heeft dermate grote maatschappelijke en ruimtelijke gevolgen dat afgezien is van een wijzigingsbevoegdheid.

Overigens wordt voor de beantwoording van de opmerking verwezen naar

ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder zienswijze 2.

- g. De gronden waar indiener op doelt in zijn zienswijze worden voor een deel gebruikt ten behoeve van het bedrijf. Om deze reden zijn de gronden bestemd met de bestemming 'Bedrijf'. Dit geldt niet voor het deel van de gronden net gelegen ten noorden van het bedrijf. Terecht is dit opgemerkt. Deze gronden zijn gewijzigd in de bestemming 'Natuur'. Het kappen van de aanwezige bomen op dit perceel is overigens enkel mogelijk door middel van een kapvergunning.
- h. De faunapassages in het plangebied bestaan met name uit duikers onder de weg door. Dit zijn kleinschalige voorzieningen binnen de bestemming 'Verkeer'. Deze kleinschalige voorzieningen passen binnen het bestemmingsplan en hoeven niet expliciet geregeld te worden. Ook het aanleggen van nieuwe duikers ten behoeven van faunapassages, in bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer', is mogelijk.
- i. De woning aan de Vissersteeg 4 is voorzien van de aanduiding 'sw-bb'. De oppervlakte van de woning bedraagt meer dan 100 m² en dient om deze reden te worden voorzien van deze aanduiding. De gemeente deelt de mening van indiener.
- j. De functie 'houtteelt' is opgenomen op basis van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast biedt de Boswet voldoende waarborgen ter bescherming van de aanwezige bossen. De gemeente is dan ook van mening dat de functie 'houtteelt' geen belemmeringen oplevert voor de EHS.
- k. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar om terreinafscheidingen te realiseren. Daarnaast is er sprake van toelatingsplanologie. De terreinafscheidingen hoeven dus niet opgericht te worden. Het bestemmingsplan biedt enkel een mogelijkheid. De gemeente wil de mogelijkheid behouden om hekwerken te kunnen realiseren. Overigens is ambtshalve aan artikel 10.2 de volgende bepaling toegevoegd: "hekwerken dienen passeerbaar te zijn voor de bij het gebied behorende fauna.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	De woning aan de Vissersteeg 4 is voorzien van de aanduiding 'sw-bb'. De begrenzing van de natuurbestemming aan de noordzijde van het bedrijf is afgestemd op het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1985 en de herziening 1994.

Zienswijze nummer 7

Samenvatting:

- a. Indiener is van mening dat het natuurgebied Biltse Duinen op plankaart B niet duidelijk is aangegeven. Volgens indiener moeten de grenzen niet bepaald worden door kavelgrenzen. Er dient puur landschappelijk gekeken te worden. De begrenzing van het natuurgebied De Biltse Duinen is dus dezelfde als de plangebiedsgrens zoals aangegeven op plankaart B, met de toevoeging dat de zuidgrens wordt bepaald door het oude tracé van de spoorlijn Bilthoven-Zeist.
- b. Indiener pleit voor de bestemming 'Natuur' voor het gebied van de Biltse Duinen, inclusief de camping, de golfbaan en tennisbaan;
- c. Een van de belangrijkste redenen van de bewoners van Bilthoven Oost om zich hier te vestigen is de vrije toegang tot het natuurgebied De Biltse Duinen. Indiener verwacht dat er met dit belang rekening gehouden wordt.

Gemeentelijke reactie:

- a. De opvatting dat het natuurgebied De Biltse Duinen niet duidelijk op kaartblad B is aangegeven, begrijpt de gemeente niet. De digitale versie van het bestemmingsplan laat, naar de opvatting van de gemeente, volstrekt helder zien welke gronden wel en welke gronden niet tot de gebiedsaanduiding behoren. Op de papieren versie is het landschapsmonument eveneens met een duidelijke arcering aangegeven.
- b. De Biltse Duinen zijn voorzien van de bestemming 'Natuur', voor zover de gronden reeds in het bestemmingsplan uit 1985 de bestemming 'Bos' hebben gekregen. De Biltse Duinen zijn daarnaast specifiek beschermd door middel van de aanduiding 'landschapsmonument'. Oorspronkelijk was het natuurgebied De Biltse Duinen groter. In het bestemmingsplan zijn om deze reden de gronden op de camping, de sportterreinen en de agrarische gronden ter hoogte van stal de Molshoop, ook van de aanduiding 'landschapsmonument' voorzien. Op deze wijze beoogt de gemeente de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het aangeduide gebied optimaal te beschermen.
De opvatting dat het hele gebied met de aanduiding landschapsmonument, dus inclusief camping en sportterreinen, de bestemming natuur moet krijgen, deelt de gemeente niet met indiener. De toekenning van de huidige bestemmingen ter plaatse van het landschapsmonument, is gebaseerd op bestaande rechten en de feitelijke situatie. Het gebied de bestemming natuur toekennen, zoals door indieners verzocht, houdt in dat enerzijds de bestaande bebouwing en het feitelijk gebruik van de gronden door de gemeente onder het overgangsrecht worden gebracht. In dit geval dient in het onderzoek aangetoond te worden dat in de planperiode, dat wil zeggen binnen 10 jaar, de gemeente de beoogde terreinen ook werkelijk omzet naar natuur. Anderzijds doet het afbreuk aan de belangen van huidige gebruikers. Immers, het gebruik van de gronden voor sport-, recreatie- en agrarische doeleinden moet in dat

geval als strijdig grondgebruik worden aangemerkt. In de afweging acht de gemeente het belang van het voortzetten van het geldende grondgebruik, zwaarder wegend. De huidige begrenzing van het natuurgebied is derhalve zorgvuldig gekozen. Met de gebiedsaanduiding geeft de gemeente te kennen ontwikkelingen in voornoemde enkelbestemmingen te toetsen aan het belang van de instandhouding en het herstel van natuur en landschap.

- c. De gemeente neemt de wens van indiener voor kennisgeving aan. Dergelijke onderwerpen maken echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze nummer 8

Samenvatting:

- a. De zienswijze is gericht op het terrein Berg & Bosch. Indiener verzet zich tegen eventuele uitbreidingsmogelijkheden op het terrein en vindt de regeling daarover onduidelijk. Het is lastig om te kunnen vergelijken of de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het ontwerpplan zijn vergroot. Om deze reden verzoekt indiener om de toelichting op de volgende punten aan te vullen:
 1. de oppervlakte van de bestaande bebouwing Bosch en Duin;
 2. de bouwmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan;
 3. de bouwmogelijkheden volgens het voorontwerpbestemmingsplan;
 4. de bouwmogelijkheden volgens het nu voorliggende plan.
- b. Indiener stelt dat, indien het bestemmingsplan uitbreiding mogelijk maakt, dit in de toelichting duidelijk aangegeven dient te worden en dient te worden gemotiveerd. De 'nee, tenzij-toets', in het kader van de EHS, maakt daar onderdeel van uit.
- c. Indiener verzoekt om artikel 9.5 (wijzigingsbevoegdheid) te verduidelijken en aan te vullen, in die zin dat de bebouwingsmogelijkheden op basis van dit artikel niet uitgebreid kunnen worden.

Gemeentelijke reactie:

- a. Indiener verzet zich tegen eventuele uitbreidingsmogelijkheden op het terrein en vindt de regeling onduidelijk. Indiener onderbouwt niet waarom de regeling voor het terrein onduidelijk is. Voor zover het de indiener gaat om de ontwikkelingsmogelijkheden, volgt hierna een toelichting op de berekeningswijze van de bebouwingspercentages. De bebouwingsmogelijkheden voor Berg & Bosch zijn tot stand gekomen op basis van uitgebreide en zorgvuldige berekeningen. Aan deze berekeningen lagen de volgende uitgangspunten ten grondslag:
 - bestaande bouwrechten, op basis van footprints en feitelijk aanwezige bebouwing;
 - bestaande bouwrechten op basis van het geldende bestemmingsplan uit 1985.Onderzoek en inventarisatie van de bebouwing op het terrein toont aan dat aan de oostzijde op het terrein in 1985 een deel van de bestaande bebouwing niet is geregeld en destijds ten onrechte onder het overgangsrecht is gebracht.

In het ontwerpbestemmingsplan is het terrein onderverdeeld in een drietal bebouwingsvlakken, als volgt specifiek aangeduid:

Aanduiding	Bebouwingspercentage	Goothoogte	Bouwhoogte	Inhoud/oppervlakte
specifieke bouwaanduiding sectie A	15,3%	aangegeven	aangegeven	-
specifieke bouwaanduiding sectie B	0,4%	aangegeven	aangegeven	-
specifieke bouwaanduiding sectie C	19%	aangegeven	aangegeven	-
Bedrijfswoning	-	5,5 m	10 m	600 m ³
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning	-	3 m	4,5 m	50 m ²

In het voorontwerpbestemmingsplan kende het terrein een onderverdeling in meerdere bebouwingsvlakken, namelijk 5 secties. De herberekening op basis van eerdergenoemde uitgangspunten en de secties uit het voorontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot nieuwe bebouwingspercentages in het ontwerpbestemmingsplan. Deze herberekeningen zien er als volgt uit:

Sectie A:

- 155.380 m² aan bouwperceel (vigerend);
- B%=15% levert bouwmogelijkheid op van 23.307 m².
- Mutatie: 484 m² overhevelen van C, plus uitbreiding bouwperceel met oostelijke vleugel (vigerend onder overgangsrecht gebracht) te weten 7.203 m².

Herberekening A:

- Nieuw bouwperceel: $155.380 \text{ m}^2 + 7.203 \text{ m}^2 = 162.583 \text{ m}^2$.
- Nieuw toegestane bebouwing: $23.307 \text{ m}^2 + 484 \text{ m}^2 = 23.791 \text{ m}^2$.
- Nieuw B%= 23791: $162583 = 0.146 \times 100\% = 14.6\%$

Conclusie: De eigenaar van Berg & Bosch (Delta Loyd Vastgoed) heeft in sectie A bouwplannen, waarbij het totaal aantal m² op 26.408 m² uitkomt. Toegestaan is 23.791 m², dus is er sprake van een overvraag van 2.617 m². In sectie B is er sprake van een overmaat aan bouwmogelijkheden. Deze ruimte is overgeheveld naar sectie A.

Berekening B:

- 131.878 m² aan bouwperceel (vigerend).
- B%=15% levert bouwmogelijkheid op van 19.782 m².
- Mutatie: sectie E kent oppervlak bouwperceel van 10.426 m², met daarop een gebouw van 1.991 m².

Herberekening B:

- Nieuw bouwperceel: $131.878 \text{ m}^2 - 10.426 \text{ m}^2 = 121.451 \text{ m}^2$.
- Nieuw toegestane bebouwing: $19.782 \text{ m}^2 - 1991 = 17.791 \text{ m}^2$.

- Nieuw B% = $17.791 : 121.451 = 0.146 \times 100\% = 14.6\%$

Conclusie: Op basis van bestaande bebouwing (is 12.186 m²) kan nog 5.605 m² worden gebouwd. Deze bouwmogelijkheden zijn overgeheveld naar sectie A.

Berekening C:

- 30.200 m² aan bouwperceel (vigerend).
- B%=2% levert bouwmogelijkheid op van 604 m².
- Mutatie: 102 m² gebouwd, surplus naar sectie A.

Herberekening C:

- Nieuw B%=102 : 30.200 = 0.0033 x 100% = 0.33% (afgerond 0.4%).
- 0.4% van 30.200 levert 120.8 m² (afgerond 120) op. 604 m² - 120 m² = 484 m².
- Surplus van 484 m² naar sectie A.

Berekening D:

De bouwmogelijkheden in sectie D uit het voorontwerp zijn samengevoegd met sectie A in het ontwerpbestemmingsplan.

Berekening E

- 10.426 m² aan bouwperceel.
- 1.991 m² aan bebouwing (geen uitbreiding mogelijk).
- B%=1.991 : 10.426 = 0.19 x 100% = 19%.

Op basis van de gegevens van de eigenaar van Berg & Bosch en de inspraak en het overleg, is besloten een aantal bebouwingsvlakken samen te voegen. Vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en milieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen bezwaar het terrein op dit vlak meer flexibiliteit te geven, teneinde er voor te zorgen dat er voldoende middelen blijven om de bestaande cultuurhistorische waardevolle bebouwing te behouden.

Deze calculatie heeft tot de volgende uitkomsten geleid.

Voorstel, zoals opgenomen in het ontwerp:

1. Oppervlakteberekening gebieden A, B en D (op de verbeelding thans aangeduid als specifieke bouwaanduiding - sectie A) = 282.107 m². Gemeten zonder HDI-terrein en binnen de aanduidingsbouwgrenzen, inclusief verruimde grenzen voor uitstekende gebouwen.
2. Toegestane oppervlakte aan bouwmogelijkheid A, B en D = 43.223 m².
Dit leidt tot een bebouwingspercentage van 15,3%. Goot- en bouwhoogten conform vigerend plan. Totaal 7 bedrijfswoningen.

$$43.223 \text{ m}^2 : 282.107 \text{ m}^2 \times 100 = 15.3 \text{ (} 43.162 \text{ m}^2 \text{)}$$

3. Oppervlakteberekening gebied C (op de verbeelding thans aangeduid als specifieke bouwaanduiding - sectie B) is 0,4%.
4. Oppervlakteberekening gebied E (op de verbeelding thans aangeduid als specifieke bouwaanduiding - sectie C) is 19%.

De gemeente past het ontwerpbestemmingsplan aan door in de toelichting een samenvatting van het voorgaande op te nemen.

- b. Uit het voorgaande blijkt dat er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. Om deze reden is het opnemen en toelichten van een 'nee, tenzij-toets' in de toelichting niet nodig.
- c. De wijzigingsbevoegdheid biedt geen mogelijkheden om de bebouwingsmogelijkheden uit te breiden. Om het een en ander te verduidelijken in de regels, zal een bepaling aan lid 9.5 worden toegevoegd, waaruit blijkt dat lid 9.2 (bouwregels) van overeenkomstige toepassing is.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	De toelichting wordt aangepast met een onderbouwing van de wijze waarop de bebouwingspercentages zijn berekend.
Regels	Lid 9.5 is aangevuld met de bepaling dat het bepaalde in lid 9.2 van overeenkomstige toepassing is.
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze nummer 9

Samenvatting:

De zienswijze bestaat uit drie punten en richt zich op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen:

- a. Indiener maakt bezwaar inzake camping De Spar en de tennisbaan aan de Burgemeester van der Borchlaan, tegen het ontbreken van zekerheid over de uitvoering van mitigerende maatregelen uit de ecologische onderzoeken.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan legaliseert de gemeente het huidige (illegale) gebruik van de Spiegel tent. Voor indiener bestaat dan ook geen enkele aanleiding om met de positieve bestemming van de Spiegel tent in te stemmen.
- c. Indiener maakt bezwaar tegen de mogelijkheid tot herbouw van Konijnenburg op landgoed Den Eijck. De herbouw van Konijnenburg dient als een nieuwe ontwikkeling te worden beoordeeld. Deze ontwikkeling kent geen ruimtelijke onderbouwing vanuit het provinciale beleid.

Gemeentelijke reactie:

- a. Het plan voor verblijfsrecreatieterrein De Spar is gebaseerd op een ondernemingsplan uit 2006. Dit ondernemingsplan is destijds door de provincie akkoord bevonden, op basis van een rapportage van de Adviescommissie Recreatie & Toerisme voor de provincie Utrecht. In het advies staat vermeld dat is ingestemd met onder andere de conclusies uit diverse rapportages, ter onderbouwing van de uitbreidingsplannen. De gemeente heeft de afspraken in dit bestemmingsplan vertaald. De ondernemer mag er op vertrouwen dat de gemeente niet via de bestemmingsplanprocedure nieuwe voorwaarden aan het plan stelt. De voorwaarden waaronder de gemeente aan het plan medewerking verleent, legt de gemeente vast in een overeenkomst met de ondernemer. Gelet op de uitkomsten uit het ecologisch onderzoek ter onderbouwing van de uitruil van gronden en de kleine uitbreiding van het tennispark, wordt met de Tennisclub Bilthoven eveneens een overeenkomst afgesloten, teneinde de voorgestelde mitigerende maatregelen af te dwingen bij de uitvoering van het plan.
- b. De gemeente deelt de mening van indiener. De spiegeltekst zal niet meer worden bestemd in het bestemmingsplan.
- c. De gemeente deelt de mening van indiener niet. Landgoederen maken deel uit van het landschap en vervullen een belangrijke functie bij het in stand houden ervan. Zowel de gemeente als de provincie heeft die waardevolle rol van landgoederen, onderdeel gemaakt van hun beleid. De provinciale en gemeentelijke nota's over de Stichtse Lustwarande liggen daaraan ten grondslag. Dit beleid wordt onder meer concreet gemaakt in bestemmingsplannen zoals het onderhavige. Willen landgoederen hun rol in het landschap kunnen blijven vervullen, dan zijn economische dragers onontbeerlijk. In een modern bestemmingsplan dient daarop ingespeeld te worden. Verzoeken voor herbouw van historische gebouwen op het landgoed, worden in dat kader ingewilligd. Daarbij moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, te weten:
 - de fundamenteën van het oorspronkelijke gebouw moeten nog aanwezig zijn;
 - het gebouw moet in zijn oorspronkelijke staat worden herbouwd;
 - Het plan moet de instemming hebben van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De herbouw van Konijnenburg voldoet aan alle drie de vereisten.

Daarnaast is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 door de provinciale staten van de provincie Utrecht vastgesteld. Dit is weliswaar na de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan, maar de verordening is wel geldend beleid op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost. De gemeente heeft onderzocht op welke punten het ontwerpbestemmingsplan afweek van de nieuwe provinciale verordening en daarbij in de afweging betrokken in hoeverre het gerechtvaardigd is het bestemmingsplan in deze fase aan te passen aan de regels uit de nieuwe

provinciale verordening. Het betrof een betrekkelijk gering aantal aanpassingen. De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om in de fase tussen ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan, te anticiperen op deze vastgestelde verordening. De aanpassingen zijn in het hoofdstuk 'Ambtshalve aanpassingen' nader toegelicht.

In artikel 2.10 lid 2 sub a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden er mogelijkheden geboden economische kostendragers op het landgoed te creëren. Deze economische kostendragers zijn enkel toegestaan indien ze bijdragen aan het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van het landgoed. Dat is bij de herbouw van Konijnenburg het geval. Het toevoegen van deze economische drager is noodzakelijk om de cultuurhistorische waarden van het landgoed, onderdeel van de onder de NSW gerangschikte buitenplaats, te beschermen. De onderliggende gedachte hierbij is namelijk om de inkomsten uit de huur van de woning te gebruiken om de kosten te dekken ten behoeve van het onderhoud, herstel en ontwikkeling van dit landgoed, als één van de beeldbepalende landgoederen van de Stichtse Lustwarande.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	De spiegeltent wordt niet meer opgenomen in het bestemmingsplan.
Regels	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - spiegeltent' in de bestemming 'Natuur' wordt verwijderd.
Verbeelding	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - spiegeltent' in de bestemming 'Natuur' wordt verwijderd.

Zienswijze nummer 10

Samenvatting:

Indiener maakt bezwaar tegen het opnemen van de woonbestemming voor het koetshuis landgoed Rovérestein, omdat daarin drie kantoren zijn gevestigd. Daarbij doet indiener een beroep op de noodzaak van economische dragers voor het kunnen onderhouden van het landgoed.

Gemeentelijke reactie:

Het koetshuis op het Landgoed Rovérestein is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is opgenomen op basis van een vrijstelling op grond van artikel 19 WRO. Het gebruik van het koetshuis ten behoeve van kantoren, is dan ook in strijd met de thans geldende juridisch-planologische situatie. Ook in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost is deze functie niet toegestaan. Daarnaast is het toevoegen van de functie 'kantoor' in strijd met het provinciale beleid.

Gezien het voorgaande kan de gemeente geen medewerking verlenen aan het verzoek van indiener.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze nummer 11

Samenvatting:

- a. Indiener maakt bezwaar tegen het toetsingskader 'behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden' dat in artikel 11.1 onder f (Recreatie - Verblijfsrecreatie) van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.
1. Het is niet duidelijk wat gesteld is onder a, en wat dat betekent op perceelsniveau voor het recreatieterrein. Zo is niet duidelijk op welk niveau gesproken wordt over beplanting.
 2. Het is niet inzichtelijk welke ecologische verbindingen bedoeld worden.
 3. Er bestaat onduidelijkheid over of voor het perceel van De Ridderhof ook de bepaling 'instandhouding en versterking van het boslandschap, dat zich kenmerkt door een afwisseling van kleine open ruimten, reliëf en gradiënten in een overigens gesloten bosgebied', geldt omdat daarvan ter plaatse geen sprake is.
 4. Er bestaat onduidelijkheid over op welk niveau de verplichting van inrichting van bebouwde kavels in het groen geldt.
In de begrippenlijst is er geen definitie van de kavel opgenomen. De Ridderhof gaat ervan uit dat het gehele recreatiepark wordt bedoeld en niet de kavel waarop een recreatieobject staat. De 114 kavels voldoen feitelijk niet aan de beschermende waarde van 50% bebouwing 50% groen. Het is arbitrair dat met een percentage van 50% groen een behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden worden bereikt. Dat is afhankelijk van de invulling en wijze van landschappelijke inpassing. Deze norm wordt ten onrechte opgelegd, nog daargelaten dat uit het voorschrift niet duidelijk blijkt wat onder groen wordt verstaan.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de bouwregels in artikel 11.2.
1. Indiener vraagt zich af waarom de verblijfsrecreatieve voorzieningen van bungalowpark De Spar groter zouden mogen zijn dan die van De Ridderhof. In een brief van 10 september 2009 aan de Ridderhof heeft de gemeente het perspectief geboden dat in het ontwerpbestemmingsplan recreatiewoningen van 70 m² mogelijk zouden worden. Er is niet gebleken waarom teruggekomen zou moeten worden op dit eerdere voornemen.
 2. Er bestaat onduidelijkheid over de zinsnede 'dan wel de bestaande maatvoering indien die meer bedraagt', in die zin dat mede is be-

doeld dat bebouwing ter vervanging van bestaande bebouwing evenzeer aan de maatvoering van de bestaande bebouwing mag blijven voldoen. Mocht dat niet bedoeld zijn, dan vraagt de Ridderhof, het plan op dat punt aan te passen.

- c. Indiener maakt bezwaar tegen de bepaling in artikel 11.2, waarin is opgenomen dat de onderlinge afstand tussen recreatieve voorzieningen minstens 3 m dient te bedragen. Indiener stelt dat deze afstand geen 3 m is.
 - 1. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan op te nemen dat de huidige situatie ongewijzigd mag worden voorgezet.
 - 2. Bovenstaande geldt ook wanneer een bestaand bouwwerk vervangen wordt door een nieuw bouwwerk op bestaande locatie.
- d. Indiener maakt bezwaar tegen de regeling in artikel 11.3 van de planregels, nadere eisen (artikel 3.6 Wro) te stellen. De mogelijkheid tot stellen van nadere eisen met het oog op een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kenmerken, de gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid, vindt de Ridderhof onvoldoende objectief begrensd. Deze regeling dient daarom te vervallen.
- e. Indiener stelt dat de algemene verbodsbepalingen van artikel 11.5 (regels over de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden) te ruim zijn geformuleerd en er ontstaat daardoor rechtsonzekerheid, omdat een groot deel van deze activiteiten beschouwd moet worden als activiteiten die behoren tot normaal onderhoud, gebruik en beheer, zoals bedoeld in artikel 11, lid 5, onder 1 van de planregels.
- f. Indiener stelt dat, aan de hand van de definitie van de verblijfsrecreatieve voorziening van artikel 1, onder ay, duidelijk wordt, dat de verblijfsrecreatieve voorziening ten dienste staat van de recreatieve woning. In dat verband is de beperking die is opgenomen in de definitiebepaling van recreatieve bewoning van artikel 1, onder au, onnodig. Indiener verzoekt om de zinsnede 'gedurende een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen', als onnodig beperkend, te schrappen.
- g. Er bestaat onduidelijkheid over de strekking van artikel 11.1 onder e. In dit artikel wordt bepaald dat het is toegestaan om op een nader aangeduid deel het terrein bedrijfsmatig te exploiteren. Dit lijkt te suggereren dat zonder deze aanduiding bedrijfsmatige exploitatie is voorgeschreven. Anders zou het niet nodig zijn om expliciet te regelen dat op een nader aangeduid deel het toegestaan is dat het recreatieterrein bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Echter, gelet op artikel 11.4, waarin is bepaald dat verhuur aan wisselende personen op gronden met de bestemming recreatie-verblijfsrecreatie niet is toegestaan, is reeds uitgangspunt dat er sprake is van niet-bedrijfsmatige exploitatie.
 - 1. Indiener ziet geen noodzaak om het recreatief gebruik te beperken tot een bepaald type gebruik en verzoekt zowel recreatief gebruik voor niet wisselende huur als voor wisselende verhuur toe te staan.
 - 2. Indiener stelt dat er geen ruimtelijke relevantie is om het gebruik zodanig te beperken dat er geen verhuur aan wisselende personen

kan plaatsvinden. Er is sprake van recreatief gebruik. Daarbij maakt het niet uit wie hier recreëert, of iedere week dezelfde personen afreizen naar hun recreatiewoning of dat dit wisselende personen zijn. Daarmee verandert de aard van het gebruik niet, de ruimtelijke ordening wijzigt niet.

Gemeentelijke reactie:

- a. Voor de beantwoording van de opmerkingen wordt verwezen naar ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder zienswijze 2.
- b. Met betrekking tot de ruimtelijke mogelijkheden voor het recreatiebedrijf De Spar:
 1. enige jaren geleden is een onderzoek gestart. Daarvoor werd de Provinciale Adviescommissie voor Recreatie en Toerisme ingeschakeld. Het advies van deze commissie werd door de gemeente overgenomen, in die zin dat de gemeente haar medewerking heeft toegezegd aan een beperkte uitbreidingsmogelijkheid op het terrein, alsmede aan een vergroting van de oppervlakte van recreatiewoningen tot 70 m². Voor het overige is al onder de beantwoording onder zienswijze 2 gemotiveerd dat het plan een kleine verruiming van de oppervlaktemaat bij recht toestaat van 60 m² naar 70 m² voor verblijfsrecreatiewoningen.
 2. De bedoeling van de zinsnede 'dan wel bestaande maatvoering indien die meer bedraagt' is om bestaande gebouwen niet onder het overgangsrecht te laten vallen. In geval van nieuwbouw moeten de maten van het bestemmingsplan in acht worden genomen.
- c. Het voorschrift dat de onderlinge afstand tussen recreatieve voorzieningen tenminste 3 m dient te bedragen, is de planologische vertaling van de brandweereisen om brandoverslag tegen te kunnen gaan. Bij nieuwbouw van recreatiewoningen dient aan deze eis te worden voldaan.
- d. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder zienswijze 2. Het betreffende artikel is geschrapt.
- e. In het bestemmingsplan is een standaard aanlegvergunningstelsel opgenomen. Zoals door bezwaarde terecht wordt opgemerkt, is normaal onderhoud daarvan uitgezonderd.
- f. De begripsbepalingen van artikel 1 onder ay en au vullen elkaar aan. De eerstgenoemde definitie heeft betrekking op de recreatieve voorziening, de tweede richt zich op het bewonen zelf. Overigens heeft de beantwoording van zienswijze 2 geleid tot aanpassingen van enkele begripsbepalingen waaronder het begrip onder ay in het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' bij zienswijze 2.

- g. Hetgeen indiener in de zienswijze verwoordt is voor een deel juist. De regels spreken elkaar ten dele tegen. Voor één terrein is ‘bedrijfsmatige exploitatie’ geen vereiste, omdat er op het terrein al jaren geen sprake meer is van bedrijfsmatige exploitatie. Voor de overige terreinen geldt de vereiste van bedrijfsmatige exploitatie wel. Overigens wordt verwezen naar de beantwoording onder ‘Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie’ onder zienswijze 2.

Aanpassing bestemmingsplan, in aanvulling op ons antwoord onder ‘Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie’ onder zienswijze 2

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing.

Zienswijze nummer 12

Samenvatting:

- a. Indieneren maken bezwaar tegen de bestemming ‘Natuur’ voor de gronden die onderdeel uitmaken van de Biltse Duinen. De gemeente is bij het opstellen van het bestemmingsplan voorbijgegaan aan het vonnis van de rechtbank, waarbij de aanwijzing van de Biltse Duinen tot gemeentelijk landschapsmonument werd vernietigd.
- b. De gemeente heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de relevante feiten en de af te wegen belangen in het gebied. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan valt niet af te leiden dat er een deugdelijk onderzoek naar landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de Biltse Duinen is verricht.
- c. Indieneren betwisten het gestelde in de toelichting, dat er sprake zou zijn van stuifduinen in het gebied. Zij verwijzen daartoe naar een rapport van Grontmij.
- d. Het verbod om zonder omgevingsvergunning onverharde wegen of paden te verwijderen, artikel 10.4, sub a van de regels, is volgens indieneren onuitvoerbaar. Omdat het niet duidelijk is waar deze onverharde wegen en paden liggen, kan er onmogelijk handhavend worden opgetreden. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de feiten.
- e. Indiener stelt dat de gemeente zich onvoldoende rekenschap heeft gegeven van zijn belangen, en het belang van de openbare toegankelijkheid van de Biltse Duinen zwaarwegender acht dan het belang van indieneren bij afsluiting van hun percelen. Uit het rapport van Grontmij blijkt dat afsluiting van de percelen van belanghebbenden leidt tot minder verstoring van de bodem, zodat algen, mossen, vaatplanten en de zandhagedis e.d zich aldaar kunnen recupereren. Uit het bestemmingsplan blijkt niet hoe de gemeente die belangen heeft afgewogen.

- f. Het recht van een eigenaar om zijn erf af te sluiten, kan in een bestemmingsplan worden beperkt, maar de regels van een dergelijk plan blijven buiten toepassing, als deze de uitoefening van dat recht geheel onmogelijk maken. Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat het onduidelijke toetsingskader ten aanzien van een omgevingsaanvraag, zoals neergelegd in artikel 10.4 sub b en artikel 10.1 van de regels, alsmede de eerdergenoemde onduidelijkheid over het begrip 'landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden', leiden tot een dusdanige beleidsvrijheid, dat te verwachten valt, dat de gemeente nooit een omgevingsvergunning zal afgeven. De gemeente zal met het bestemmingsplan in de hand, feitelijk het recht van elke eigenaar om zijn perceel af te sluiten, frustreren. Het bestemmingsplan is eveneens strijdig met het besluit van de minister van LNV en de staatssecretaris van Financiën om de percelen van belanghebbenden tot landgoed niet opengesteld voor publiek te verklaren.
- g. Op blz. 29 van de toelichting wordt opgemerkt dat een beperkt deel binnen de landgoederen in eigendom en beheer is bij particuliere eigenaren en dat het uitgangspunt is om te koesteren en, waar mogelijk, kwetsbare nieuwe gebieden ook onder een dergelijk beheer te plaatsen. Kennelijk waardeert de gemeente de inzet van belanghebbenden ten aanzien van het beheer van hun landgoederen, maar stelt ze tegelijkertijd alles in het werk om deze landgoederen openbaar toegankelijk te maken, door in het bestemmingsplan een omgevingsvergunning op te nemen, wat ten koste gaat van het deugdelijk beheer van de landgoederen. De aanwezigheid van allerhande dagjesmensen op de betrokken landgoederen, leidt tot vernietiging, overlast en vervuiling van de aanwezige natuur, waardoor het beheer van de landgoederen gefrustreerd wordt.
- h. Indiërs maken bezwaar tegen de toelichting op blz. 96, waar wordt gesproken over bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken en over werkzaamheden die aan een omgevingsvergunning zijn gebonden. In deze gevallen vindt een afweging plaats aan ter plaatse aanwezige landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het begrip cultuurhistorische waarden wordt niet gedefinieerd en is niet opgenomen in artikel 10 van de regels. Dit betuigt niet van een deugdelijk onderzoek naar de feiten en van een deugdelijke onderbouwing.
- i. Uit pag. 107 blijkt dat een plicht tot aanvraag van een omgevingsvergunning ter bescherming van waardevolle gebiedskenmerken, in ieder geval geldt voor gronden met onder meer de bestemming Natuur. Het is belanghebbenden niet duidelijk over welke waardevolle gebiedskenmerken de Biltse Duinen zouden beschikken, waarom deze vermeende waarden bescherming zouden behoeven en welk onderzoek daaraan ten grondslag ligt. Bezwaarders vinden dat de Biltse Duinen geen landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden bezitten. Het overgrote deel van de Biltse Duinen is door de mens ingericht en de tijd dat het gebied een actief stuifzandgebied was, ligt in een ver

verleden. Door de beperkte omvang van het gebied en de omliggende bebouwing zal het ook nooit meer een stuifzandgebied worden.

- j. Belanghebbenden pleiten ervoor om alle bepalingen uit het bestemmingsplan, die tot doel of strekking hebben het vernietigende aanwijzingsbesluit op te nemen in het bestemmingsplan, te laten vervallen. Eerst dient de uitspraak van de Raad van State over het vernietigende aanwijzingsbesluit te worden afgewacht.

Gemeentelijke reactie:

- a. Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 9 januari een uitspraak gedaan in hoger beroep². In deze uitspraak stelt de Afdeling de gemeente in het gelijk. In r.o. 8 is bepaald dat niet is gebleken dat het college niet bevoegd was om de Biltse Duinen aan te wijzen als een beschermd gemeentelijk landschapsmonument, zoals bedoeld in de Monumentenverordening. Voor een nadere motivering verwijst de gemeente naar deze uitspraak.
- b. Door het aanwijzen van de Biltse Duinen als gemeentelijk landschapsmonument, staat de aanwezigheid van landschappelijke en cultuurhistorische waarden vast. Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van de 'Ecologische Hoofdstructuur' op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht. Doordat het gebied onderdeel uitmaakt van de 'Ecologische Hoofdstructuur' staat de aanwezigheid van natuurwaarden vast. Nader onderzoek naar landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden is niet nodig.
- c. Het rapport van Grontmij dat indiener als bijlage bij de zienswijze heeft gevoegd, is tevens ter sprake gekomen in de zaak waar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 9 januari 2013 een uitspraak in heeft gedaan. Uit de uitspraak blijkt dat niet aannemelijk is gemaakt dat het college het gebied ten onrechte als 'stuifduinen' heeft aangemerkt. Met ander woorden, de gemeente mag het gebied als 'stuifduinen' aanmerken. De gemeente heeft deze keuze op basis van onderzoek gemaakt.
- d. In lid 10.4 zijn de werkzaamheden opgesomd waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden is vereist. Deze omgevingsvergunning is voor meer werkzaamheden vereist dan enkel het verwijderen van onverharde wegen en paden. Omdat elke activiteit vooraf getoetst wordt of de waarden die het plan beoogt te beschermen aanwezig zijn, zal bij de aanvraag duidelijk zijn om welke activiteit het gaat en of er daadwerkelijk een onverhard pad aanwezig is.
- e. Het al dan niet afsluiten van een weg of natuurgebied is geen onderdeel dat wordt geregeld in een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden enkel regels gesteld omtrent het gebruik van de grond en de daarop bevindende bouwwerken. Deze regels worden gesteld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het wel of niet openstellen van

² ABRvS, 9 januari 2013, zaaknummer: 201107478/1/A4 en 201107480/1/A4

een weg of natuurgebied, is niet ruimtelijk relevant en wordt om deze reden niet geregeld in het bestemmingsplan.

- f. Zoals is beschreven onder sub e. is het wel of niet openstellen van een gebied geen onderwerp dat wordt geregeld in het bestemmingsplan. Ook lid 10.4 van artikel 10 ziet niet toe op het wel of niet afsluiten van een natuurgebied.
- g. Zoals uit het voorgaande blijkt, is artikel 10 lid 10.4 niet opgenomen om de natuurgebieden af te sluiten. Dit artikel is opgenomen ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden. De gemeente deelt de mening van indiener dan ook niet.
- h. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat in de toelichting op blz. 96 gewezen wordt op het feit dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, een afweging plaatsvindt aan ter plaatse aanwezige landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden. Indiener maakt de gemeente er op attent dat cultuurhistorische waarden niet zijn opgenomen in artikel 10 van de regels en dat een afweging aan dergelijke waarden in dat geval niet is toegestaan.
In de natuurbestemming komen tal van dergelijke waarden voor. Enkele zijn zelfs expliciet in de omschrijving vermeld, zoals een grafkelder en het parklandschap. De gemeente past naar aanleiding van de opmerking de bestemmingsomschrijving aan door expliciet in de omschrijving 'cultuurhistorische waarden op te nemen.
- i. De gemeente deelt de mening van indiener niet. Het gebied 'De Biltse Duinen' beschikt wel degelijk over natuurwaarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden. Dit wordt bevestigd doordat het gebied op basis van de provinciale verordening onderdeel uitmaakt van de 'Ecologische Hoofdstructuur'. Ook uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 januari 2013 blijkt dat er sprake is van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- j. De gemeente is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 9 januari 2013 in het gelijk gesteld. Om deze reden wordt het plan niet aangepast zoals indiener bepleit.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	De term 'cultuurhistorische waarden' is aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd.
Verbeelding	Geen aanpassing.

Zienswijze nummer 13

Samenvatting:

- a. Indieneren maken bezwaar tegen artikel 3.7 sub a, onder 1, 3, 5 en 6 omdat de daar genoemde werkzaamheden niet onder een vergunningplicht dienen te vallen, daar ze de gebruiker van de grond te veel beperken in zijn handelen.
- b. Indieneren maken bezwaar tegen de bestemming 'Wonen'. De bouwregels van artikel 15.2 brengen de flexibiliteit van de bouwregels in gevaar.
 1. In artikel 15,2, sub b, onder 1 staat vermeld dat alleen terug mag worden gebouwd op de plek van de te vervangen woning. In sommige gevallen is het onwenselijk dat een woning in een bouwvlak niet kan worden verschoven en op een betere plaats kan worden gesitueerd.
 2. In sub b, onder 2 staat vermeld dat de afstand tussen de gebouwen niet meer dan 20 m mag bedragen. In sommige gevallen kan het noodzakelijk zijn dat de afstand tussen de gebouwen groter is.
 3. Sub c bevat een verbod tot het oprichten van gebouwen voor de voorgevel of het verlengde daarvan. Dit belemmert in sommige gevallen de passende inrichting.
- c. De bijgebouwenregeling van maximaal 50 m², met vrijstelling van 70 m² is onvoldoende. Wonen in het buitengebied brengt met zich mee dat er ruimte moet zijn voor de stalling van machines voor het beheer en onderhoud. Bestaande bebouwing dient gerespecteerd te worden en als zodanig positief bestemd te worden.

Gemeentelijke reactie:

- a. Indiener beargumenteert in haar zienswijze niet, op welke wijze deze werkzaamheden beperkend werken voor indiener. De gemeente is van mening dat de genoemde werkzaamheden enkel mogelijk zijn door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Daarnaast wil de gemeente benadrukken dat het niet nodig is om een dergelijke vergunning aan te vragen, indien de werkzaamheden het normale onderhoud, gebruik en het beheer van de gronden betreffen. Om deze reden is de gemeente van mening dat vergunningplicht niet beperkend werkt voor indiener.
- b. Het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost maakt onderdeel uit van de 'Ecologische hoofdstructuur' op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het beleid van de provincie is erop gericht om binnen deze 'Ecologische hoofdstructuur' geen ontwikkelingen mogelijk te maken die de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied significant kunnen aantasten. Daarnaast is het beleid van de gemeente erop gericht om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te beschermen. Grootschalige uitbreidingen en verplaatsingen van bebouwing bij woningen past niet binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente. Om deze reden zijn de bouwregels van artikel 15 lid 15.2 weinig flexibel.

1. Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het niet toegestaan om bij vervangende bouw de woning op een andere locatie te herbouwen. Binnen de 'Ecologische Hoofdstructuur' zijn geen ontwikkelingen toegestaan.
 2. De bepaling dat de afstand tussen gebouwen niet meer mag bedragen dan 20 m is vanuit stedenbouwkundig oogpunt opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost zijn de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen' ruimer dan in het vigerende bestemmingsplan. Om de bebouwing compact te houden is de bepaling opgenomen dat de afstand tussen gebouwen niet meer mag bedragen dan 20 m;
 3. De gemeente acht het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om gebouwen voor de voorgevel of het verlengde daarvan op te richten. Om deze reden is de onderhavige bepaling opgenomen in het bestemmingsplan.
- c. Voor wat betreft het verzoek van indiener de omvang van bijgebouwen bij recht en/of via afwijking te verruimen, heeft de gemeente besloten het bestaande beleid enigszins te verruimen, dat wil zeggen dat bij recht een bijgebouw tot maximaal 70 m² is toegestaan en via een korte procedure een verruiming tot maximaal 100 m². In het plangebied beschikken veel woningeigenaren over woningen met een grotere vloeroppervlakte dan 100 m², ruime woonpercelen en gronden om de woning. Dit vergt onderhoud, waarvoor materialen nodig zijn. Om deze materialen te kunnen stallen en te bergen en om buitenopslag te voorkomen, is besloten tot een verruiming van de oppervlaktemaat voor bijgebouwen. Verdere verruiming acht de gemeente ongewenst, vanwege:
1. de verstening van het buitengebied. De gemeente hecht veel waarde aan de kwaliteit van het landschap in het buitengebied. Een onderdeel hiervan is beperking van de verstening. Het plangebied maakt deel uit van de Ecologische hoofdstructuur. De meeste woonpercelen zijn omringd door natuurgebieden. Om verdere verstening te beperken, is een terughoudend beleid ten aanzien van de omvang van de bijgebouwen gewenst;
 2. oneigenlijk gebruik. Bijgebouwen zijn bedoeld voor opslag en het stallen van materialen ten behoeve van het eigen gebruik van de woning en het erf en voor een garage. Een verdere verruiming van bijgebouwen bij woningen in het buitengebied vergroot de kans dat een bijgebouw gebruikt wordt in strijd met het bestemmingsplan. Dit risico wenst de gemeente te vermijden door geen ruimhartig bijgebouwenbeleid te voeren.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In alle betreffende artikelen is in de bouwregels de maatvoering voor bijgebouwen aangepast door het opnemen van de maat van 70 m ² voor bijgebouwen. In artikel 15 (Wonen) is de afwijkingsbevoegdheid voor een grotere oppervlakte aangepast naar 100 m ² .
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze nummer 14

Samenvatting:

- a. Indiener maakt bezwaar tegen artikel 11,2, sub b, waarin is bepaald dat gebouwen ten behoeve van beheer en voorzieningen slechts gesitueerd mogen zijn binnen het daarvoor op de kaart aangegeven bestemmingsvlak. In geval van eventueel noodzakelijke herbouw willen indieners de mogelijkheid hebben om dergelijke gebouwen op een andere plek te situeren.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen artikel 11.4, sub b, waarin is bepaald dat het gebruik van de verblijfsrecreatieve voorzieningen gedurende het seizoen, voor verhuur aan wisselende personen strijdig is met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. De gebruikte formulering is onduidelijk. Mag een verblijfsrecreatieve voorziening per seizoen slechts aan één persoon worden verhuurd, of mogen alle verblijfsrecreatieve voorzieningen per seizoen slechts aan een vaste groep personen worden verhuurd. Of is iets anders bedoeld. Deze bestemmingsregel vormt tevens een beperking ten opzichte van het gebruik, dat volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan.
- c. Omtrent de publicatie/bekendmaking van 15 november 2012 is volgens indieners onvoldoende gecommuniceerd door de gemeente. Er wordt verzocht om de vereniging op adequate wijze te informeren gedurende de komende procedure.

Gemeentelijke reactie:

- a. De gemeente vermoedt dat indiener in plaats van bestemmingsvlak een bouwvlak bedoelt. Voor het verblijfsrecreatieterrein Lage Vuursche geldt geen bouwvlak, alleen een bestemmingsvlak. Binnen het betreffende bestemmingsvlak mogen de gronden worden gebruikt voor verblijfsrecreatieve doeleinden, zoals omschreven in artikel 11, eerste lid.
- b. Voor de beantwoording van de opmerking wordt verwezen naar ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder zienswijze 2.

- c. De gemeente heeft voor wat betreft de publicatie/bekendmaking voldaan aan de eisen, zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de gemeentelijke verordening.

Aanpassing bestemmingsplan, in aanvulling op ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder zienswijze 2

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing.

Zienswijze nummer 15

Samenvatting:

- a. Op de kaart zijn bedrijfswoningen binnen het agrarisch bouwvak gesitueerd, terwijl er op de adressen Maartensdijkseweg 10a en 12 sprake is van een burgerwoning. De bijgebouwenregeling voor deze twee burgerwoningen is te krap, omdat ter plaatse meer ruimte voor de uitoefening van een vrij beroep wordt gebruikt.
- b. Het erf met opstallen van Maartensdijk 10 dient bestemd te worden als bedrijventerrein.
- c. De voorschriften van de bestemming Agrarisch met waarden belemmeren de agrarische exploitatie zoals die door het bedrijf wordt uitgeoefend. De voorschriften moeten zodanig zijn dat zonder vergunning van de gemeente of andere overheid, de agrarische exploitatie, waaronder de teelt van graszoden, met eventuele vruchtwisseling is gewaarborgd. Door de graszodenteelt specifiek te bestemmen, wordt de mogelijkheid van vruchtwisseling ontnomen. De ondernemer is minder flexibel in zijn bedrijfsvoering. Gevraagd wordt om de specifieke bestemming graszodenkwekerij te verwijderen. Ook het verbod van het opslaan van mest buiten het bebouwingsvak, zorgt voor problemen in de bedrijfsvoering. Soms is het noodzakelijk om tijdelijk een container met mest te plaatsen in de nabijheid van het graszodenland.
- d. Verder richt de zienswijze zich tegen de specifieke gebruiksregels van artikel 3.5. De onder a, b, en c genoemde zaken belemmeren de bedrijfsvoering, omdat dit gebruik juist plaatsvindt op de locatie Maartensdijkseweg 10. Het is vaste jurisprudentie dat een bestemmingsplan geen inbreuk mag maken op de bedrijfsvoering c.q. het teeltplan van een agrarische onderneming. Dit ontwerpbestemmingsplan doet dat wel.
- e. Alle bospercelen op landgoed Splinterburg zijn bestemd als 'Natuur'. De bossen worden duurzaam geëxploiteerd voor houtproductie, al het bos is FSC-gecertificeerd. Indiener verzoekt om de bestemming te wijzigen in 'Bos'.

- f. In lid 10.3 is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bepaalde in lid 10.2 voor het bouwen van een beheergebouw, wanneer het object ten minste 100 ha bedraagt. Indiener verzoekt om deze ondergrens niet op te nemen, omdat ook op kleinere landgoederen ruimte moet zijn voor een gebouw voor beheer en onderhoud.
- g. Indiener verzoekt om de werkzaamheden welke zijn genoemd in sub 1, 4, 5 en 6 van lid 10.4, niet onder de vergunningplicht te laten vallen.

Gemeentelijke reactie:

- a. Op 28 februari 2013 is door de gemeente een bezoek gebracht aan het bedrijf aan de Maartensdijkseweg. Ter plaatse is de feitelijke situatie opnieuw in kaart gebracht. Deze inventarisatie is nader beoordeeld en afgewogen. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel een drietal bedrijfswoningen toegekend. Eén van de drie woningen is, zo blijkt uit nader onderzoek, ten onrechte gelinkt aan het agrarisch bouwvlak. De woning maakt geen deel uit van het bedrijf. Op basis van de inventarisatie is besloten de relatie van de verbeelding te halen en de bestemming van de betreffende gebouwen te wijzigen naar 'Wonen' conform de bestemming in het bestemmingsplan Landelijk gebied 1985.
- b. De gemeente deelt de mening van indiener niet. In het ontwerpbestemmingsplan is de thans geldende situatie opgenomen. Om deze reden is het bestemmingsplan niet aangepast. Mocht indiener de bestemming van deze gronden willen wijzigen, dan dient indiener een gemotiveerd verzoek in te dienen bij de gemeente. In een dergelijk verzoek dienen de ruimtelijke aspecten met betrekking tot de bestemmingswijziging te worden onderzocht.
- c. 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. Ter bescherming van deze natuurwaarden zijn de agrarische activiteiten in het plangebied beperkt tot de huidige toegestane activiteiten en is de wisseling naar een andere teeltvorm niet mogelijk. 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. Tevens is in artikel 3 lid 3.1 van het bestemmingsplan vastgelegd dat mestopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan. Deze bepaling is opgenomen ter bescherming van de genoemde natuurwaarden.

- d. De gemeente deelt de mening van indiener dat de activiteiten welke zijn opgenomen in artikel 3.5 onder a, b en c, worden uitgeoefend op de Maartensdijkseweg 10. Artikel 3.5 onder a, b en c is dusdanig aangepast dat deze bepalingen niet van toepassing zijn op de bestaande activiteiten.
- e. Naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener rondom het voorontwerpbestemmingsplan, is de functie 'houtteelt' toegevoegd aan de bestemming 'Natuur'. Door het opnemen van deze functie is bosexploitatie binnen de bestemming 'Natuur' toegestaan. Tevens is het stelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aangepast. Binnen de huidige regeling is houtproductie dus toegestaan. Een aanpassing van het bestemmingsplan is niet nodig.
- f. Deze ondergrens is opgenomen om de toename van bebouwing in de Ecologische Hoofdstructuur tot het minimum te beperken. Om deze reden zal de bepaling niet worden geschrapt.
- g. Het verbinden van een vergunningplicht aan deze werkzaamheden, brengt niet met zich mee dat het uitvoeren van de werkzaamheden niet is toegestaan. Het uitvoeren van de genoemde werkzaamheden is enkel toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Indien deze waarden niet worden aangetast, verleent de gemeente een omgevingsvergunning om de werkzaamheden uit te voeren. De gemeente is van dan ook van mening dat de bedrijfsvoering van indiener niet wordt gehinderd door de omgevingsvergunningplicht.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Artikel 3.5 onder a, b en c is dusdanig aangepast dat deze bepalingen niet van toepassing zijn op de bestaande activiteiten, welke plaatsvinden op de Maartensdijkseweg 10.
Verbeelding	Het relatieteken is verwijderd en de bestemming van het kleine bouwvlak is gewijzigd in een bestemmingsvlak met de aanduiding (sw-bb).

Zienswijze nummer 16

Samenvatting:

- a. Indiener vraagt om een ruimer gebruik van de stal.
 1. Indiener stelt voor om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor een ander toekomstig gebruik. De oude stal (rijksmonument) en een tweetal vervallen schuren hebben achterstallig onderhoud. De investering die gedaan moet worden om alles in goede staat te brengen, is voor landgoed Vollenhoven onverantwoord, als daar geen inkomsten

- tegenover staan. Het steeds minder makkelijk verkrijgen van subsidies noodzaakt tot het zoeken van economische dragers.
2. Een gewijzigd gebruik van de oude stal als ruimte die verhuurd kan worden voor activiteiten voor zowel de zakelijke als de particuliere markt, biedt mogelijkheden, zonder dat dit een grote impact heeft op de omgeving.
 3. Het combineren van de twee oude vervallen schuren tot één schuur, verbetert de gebruiksmogelijkheden.
 4. Bij de boerderij staan 3 hooibergen. Verzocht wordt om tenminste één hooiberg te mogen herbouwen, om het agrarisch karakter te versterken.
- b. Indiener verzoekt om het bouwvlak te verruimen ten behoeve van het vervangen van twee vervallen schuren. Daarnaast is het voor indiener onduidelijk hoe het bouwvlak is begrensd.
- c. Indiener stelt dat de agrarische gronden niet overeenkomen met de kaart, zoals die destijds is opgetekend bij de omzetting van de agrarische gronden naar natuur. Verzocht wordt het agrarisch bouwvlak aan te passen.

Gemeentelijke reactie:

- a. De gemeente deelt de mening van indiener. Om deze reden worden de nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in de bijlage 'Lijst Nevenactiviteiten', bij de regels van het bestemmingsplan door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt bij landgoederen. Een voorwaarde bij deze afwijking zal zijn dat de nevenactiviteiten plaats zullen moeten vinden in de bestaande bebouwing. Door middel van het opnemen van deze afwijking bij een omgevingsvergunning in het bestemmingsplan is het mogelijk om meerdere activiteiten bij landgoederen uit te oefenen en daarmee nieuwe economische dragers te creëren. Ook de congresfaciliteiten in de oude schuur zijn mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat de bestaande hooibergen in de bestemming 'Wonen' mogen worden herbouwd.
- b. De woning en de aanwezige schuren zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Nagenoeg alle aanwezige bebouwing is binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Het bestemmingsvlak is 1 op 1 gebaseerd op het bestaande agrarische bouwvlak uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 1985. Uit nader onderzoek blijkt dat de plankaart uit 1985 ter plaatse onzuiverheden bevat. Een schuur aan de westzijde van de woning is destijds niet in het agrarisch bouwvlak opgenomen. Uitbreiding of verruiming van het bestemmingsvlak is niet zondermeer mogelijk. Uitbreiding van dergelijke vlakken biedt eigenaren immers meer bouw mogelijkheden ter plaatse. Indien niet de noodzaak tot verruiming is aangetoond en niet is onderzocht of er geen sprake is van belemmeringen (ecologisch onderzoek, archeologie, bodem enzovoort), is er geen aanleiding voor de gemeente om aan een verzoek tot verruiming mede-

werking te verlenen. Niettemin is de gemeente van mening dat indiener voldoende ruimte moet hebben om de vervallen schuren te vervangen. Om deze reden is het toegekende woonvlak verschoven, zodanig dat voornoemde schuur nu binnen het bestemmingsvlak ligt en vervanging mogelijk is op basis van een omgevingsvergunning.

- c. De opmerking van indiener is terecht. Het bestemmingsplan is aangepast, waarbij een deel van de gronden met de bestemming 'Natuur' in het ontwerp zijn gewijzigd in 'Agrarisch met waarden', conform de situatie in het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 1985 en conform de feitelijke situatie.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	<ul style="list-style-type: none"> - De nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in de bijlage 'Lijst Nevenactiviteiten' bij de regels van het bestemmingsplan, worden door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt bij landgoederen. - Congresfaciliteiten zijn toegestaan in de bestaande bebouwing. - De bestaande hooibergen binnen de bestemming 'Wonen' mogen worden herbouwd.
Verbeelding	<p>Vormverandering van het bestemmingsvlak, zodanig dat alle bestaande en legale gebouwen in het vlak liggen.</p> <p>Wijziging bestemming van enkele gronden van natuur naar agrarisch ter plaatse van het landgoed Den Eik.</p>

Zienswijze nummer 17

Samenvatting:

Aanleiding voor de zienswijze zijn de niet gehonoreerde ruimtelijke wensen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij gaat het om het volgende;

- a. Regels en bijlage 3 waarvan de niet gehonoreerde wensen zijn:
1. de maximaal toegestane bouwoppervlakte. Indiener doet een voorstel over de wijze waarop lid 12.2 sub a.1 en bijlage 3 van de regels moeten worden gewijzigd.
 2. de wens van indiener om de maximale oppervlakte voor horeca te vergroten tot 360 m². Daarbij doet zij een voorstel om lid 12.1 sub e te wijzigen.

3. de regeling van schuilhutten. Indiener stelt dat vijf gebouwen en 4 schuilhutten buiten het bouwvlak zijn gerealiseerd en daarmee onder het overgangsrecht van artikel 26 zijn gebracht. Indiener doet een voorstel om lid 12.2 sub a.2 te wijzigen, zodat de desbetreffende gebouwen niet onder het overgangsrecht worden gebracht.

b. Kaart B (verbeelding):

1. het noordelijke kleine bouwvlak;
2. het zuidelijke grote bouwvlak.

Indiener verzoekt om de ruimte van de huidige bebouwing en de ruimte voor de nodige uitbreiding van de bebouwing, te verdelen over drie bouwvlakken, zoals is weergegeven in het bij de zienswijze bijgevoegde wijzigingsvoorstel. Indiener merkt daarbij op dat de totale oppervlakte van de voorgestelde bouwvlakken ca. 20% kleiner is.

c. Daarnaast wenst indiener dat het artikel 12 lid 12.1 wordt aangepast. Er moet een eenduidige redactie doorgevoerd worden ten aanzien van de overeenkomsten en/of verschillen van 'a. sportvoorzieningen' en 'c. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan', uitsluitend een golfbaan.

d. Indiener merkt op dat de in lid 12.5 opgesomde werkzaamheden, voor het merendeel zaken zijn die spelen bij het normale beheer, onderhoud en gebruik van golfbaan De Pan.

Gemeentelijke reactie:

a. Regels en bijlage 3:

1. Indiener verzoekt om de toegestane bebouwingsoppervlakte uit te breiden. In het onderhavige bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande bouwrechten. Uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden is in dit deel van het buitengebied, mede gelet op de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur, niet toegestaan zonder concreet (bouw)plan en een gedegen onderzoek. Zie ook de beoordeling onder punt 2.

2. Naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener is de bestaande onzelfstandige horeca vastgelegd in het bestemmingsplan. In de onderhavige zienswijze verzoekt indiener de gemeente om deze oppervlakte uit te breiden met ten minste 156 m².

Het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost maakt onderdeel uit van de 'Ecologische hoofdstructuur' op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het beleid van de provincie is erop gericht om binnen deze 'Ecologische hoofdstructuur' geen ontwikkelingen mogelijk te maken die de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied significant kunnen aantasten. Uit de zienswijze van de indiener blijkt niet of deze ontwikkeling de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied significant zullen aantasten. Initiatiefnemer dient daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren, waarin voldoende is aangetoond dat aan de voorwaarden zal worden voldaan. Deze onderbouwing ontbreekt bij de zienswijze.

3. De bouwvlakken worden aangepast conform de wensen van indiener. Zie ook de gemeentelijke reactie onder b. Door deze aanpassing is het startershuisje opgenomen binnen het bouwvlak. De 4 aanwezige schuilhutten zullen verbaal worden geregeld in het bestemmingsplan.
- b. De bouwvlakken zijn aangepast zoals indiener voorstelt.
- c. Sub c van lid 12.1 betekent, dat ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' uitsluitend een golfbaan is toegestaan. Andere sportvoorzieningen zijn op deze locatie niet mogelijk. De verhouding tussen de verschillende aanduidingen in de bestemmingsomschrijving van artikel 12 zal nader worden toegelicht in de toelichting.
- d. Indien de werkzaamheden inderdaad behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer, dan is indiener niet verplicht om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden aan te vragen. De gemeente is echter bevoegd, indien zij van mening is dat de desbetreffende werkzaamheden geen onderdeel uitmaken van het normale onderhoud, gebruik en beheer, om handhavend op te treden.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	De verhouding tussen de verschillende aanduidingen in de bestemmingsomschrijving van artikel 12 zal nader worden toegelicht in de toelichting.
Regels	De 4 aanwezige schuilhutten met een oppervlakte van 100 m ² en een bouwhoogte van 3 m worden verbaal geregeld in het bestemmingsplan.
Verbeelding	De bouwvlakken zijn aangepast zoals in de zienswijze is voorgesteld.

Zienswijze nummer 18

Samenvatting:

- a. Indieneren verzoeken om bos apart te benoemen of in de legenda op te nemen of de legenda natuur uit te breiden met 'en/of bos';
- b. De voorschriften op blz. 29 onder 10.4.5 zijn erg ongelukkig geformuleerd, gelet op de eerdere beantwoording van onze reacties onder punt 2.3 op blz. 11 van de Nota Inspraak en Overleg.
- c. Er bestaat onduidelijkheid over artikel 10.4.5 verboden is... dan bij wijze van verzorging. Indieneren vragen zich af wat onder verzorging wordt verstaan? Deze omschrijving dekt de lading niet en verdient een goede uitleg.
- d. Er bestaat onduidelijkheid over de formulering van het tweede deel in artikel 10.4.5., het kappen van hakhout. Hakhout wordt niet gekapt,

maar wel in regulier onderhoud juist periodiek afgezet, teneinde dit soort wallen in stand te houden.

- e. Indieners verzoeken om het erf dat niet op de plankaart is bestemd als wonen, juist te bestemmen conform de elders gevolgde gedragslijn.

Gemeentelijke reactie:

- a. De gemeente is van mening dat de term 'Natuur' ruimer is dan 'bos'. Bos heeft in dit plangebied voor het grootste deel een natuurfunctie. De gemeente heeft er voor gekozen om de gronden in het onderhavige bestemmingsplan te voorzien van de bestemming 'Natuur' omdat er, naast bos, ook veel andere natuurwaarden aanwezig zijn. Paragraaf 3.3 van de toelichting beschrijft deze waarden. Naast bossen zijn er heide, stuifzanden en waardevolle fauna aanwezig in het gebied. Deze samenhang tussen de verschillende waardevolle elementen is volgens de gemeente goed onder te brengen onder de gebruiksfunctie 'natuur'. Om deze reden hebben de gronden de bestemming 'Natuur' gekregen.
- b. De redactie van artikel 10 lid 10.4 sub a.5 is opgenomen conform het thans geldende bestemmingsplan. Dit is conform de gemeentelijke beantwoording en de aanpassing van het bestemmingsplan op pagina 11 van de 'Nota inspraak en overleg Bestemmingsplan De Bilt Noord Oost'. Om deze reden is artikel 10 lid 10.4 sub a.5 niet nogmaals aangepast.
- c. De bepaling betekent dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd indien men voornemens is om bos te vellen of te rooien of als men voornemens is om landschapselementen te verwijderen. Een dergelijke omgevingsvergunning is niet noodzakelijk indien men het bos wil rooien of vellen of landschapselementen wil verwijderen, als dit gebeurt ten behoeve van de verzorging van het bos of het landschapselement. Ten behoeve van het verzorgen van het bos of landschapselement moeten immers in sommige gevallen bomen worden verwijderd. Deze bepaling was ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.
- d. Indiener beschrijft wat de gemeente met deze bepaling bedoelt. Ten behoeve van het behoud van het bos en het landschapselement is het in sommige gevallen noodzakelijk om bomen te rooien. Om deze reden is desbetreffende zinsnede opgenomen.
- e. Het erf waar indiener op doelt, is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en de aanduiding 'maximaal 4 wooneenheden'. Deze woningen behoren van oudsher tot het agrarische bedrijf en zijn ook als zodanig opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden zijn de bedrijfswoningen ook op deze wijze opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost. De gemeente kan dan ook geen medewerking verlenen aan het verzoek van indiener.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing.

Zienswijze nummer 19

Samenvatting:

- a. Op de plankaart is het gebied als landschapsmonument gemarkeerd. Of dit zo kan blijven hangt af van de uitspraak van de Raad van State.
- b. Op de plankaart zijn vier open te houden ruimtes rechthoekig omkaderd binnen het gesloten bosgebied. Indiërs vragen zich af welke landschapskenmerken te gebruiken zijn, om de begrenzing van het kader te definiëren.
- c. Op de plankaart is de paardenweide (molshoop) als agrarisch (AW-LNW) aangeduid. Indiëner verzoekt om de weide te bestemmen als 'Natuur'.
- d. De Biltse Duinen zijn structureel verweven met de ontsluiting en de begaanbaarheid van stuifzandlandschap. Verzocht wordt om op de plankaart bij Bospark Bilthoven deze paden voor de Biltse duinen en De Molshoop op de plankaart af te beelden.
- e. Indiërs hebben met betrekking tot het kampeerterrein 'Bosspark Bilthoven' (R-V sba-sb) bedenkingen over de uitbreiding van de bebouwing. De doeleindenomschrijving geeft aan dat 'het boslandschap in stand dient te blijven en ook versterkt moet worden'. Indiërs vrezen voor een grotere aantasting van de aanwezige waarden van natuur en landschap.
- f. Volgens de plankaart is een uitbreiding van het tennispark voorzien met twee tennisbanen op het aangekochte bosperceel, dat tot 2005 heeft behoord tot het bosgebied. Indiërs vinden dat plan onaanvaardbaar. Indiërs zijn tegen het plaatsen van een blaashal over twee tennisbanen. Een dergelijke sporthal zou overbodig zijn, het maatschappelijke draagvlak ontbreekt en de plaats doet afbreuk aan de natuurlijke omgeving.

Gemeentelijke reactie:

- a. Op 9 januari heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan in hoger beroep³ omtrent het landschapsmonument. In deze uitspraak stelt de Afdeling de gemeente in het gelijk. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- b. De op de plankaart aangeduide open ruimtes zijn zodanig omkaderd, dat de zandverstuivingen en grasvelden ruim binnen de aanduiding 'open ruimte' liggen. De gemeente wil dat openheid van deze gebieden in stand moet worden gehouden. De grote afwisseling van het gebied zorgt voor een grote diversiteit aan flora en fauna. De open gebieden, waar-

³ ABRvS, 9 januari 2013, zaaknummer: 201107478/1/A4 en 201107480/1/A4

onder de ecologisch waardevolle stuifzanden wallen, wenst de gemeente open te houden. De bestemming natuur biedt overigens voldoende mogelijkheden elders in het gebied open ruimtes te versterken ten behoeve van de natuur- en cultuurwaarden in het gebied. Wel dient vermeld te worden dat de plankaart ter hoogte van het landschapsmonument De Biltse Duinen enigszins is aangepast. De open gebieden ter plaatse zijn iets aangepast op basis van de feitelijke situatie en de gemeentelijke beleidsregels voor De Biltse Duinen.

- c. In het vigerende plan is de paardenweide bestemd voor agrarische doeleinden. Om deze reden zijn de gronden in het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord - Oost bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. De gemeente vindt het toekennen van de bestemming 'Natuur' aan deze gronden niet in overeenstemming met de thans geldende situatie.
- d. In de aanduidingsomschrijving bij 'Landschapsmonument' (artikel 22.4 in het ontwerpbestemmingsplan) is aangegeven dat de gronden mede bestemd zijn ter bescherming en ontwikkeling van De Biltse Duinen. In de typering van het landschap is aangegeven dat daaronder een overwegend oost-west gericht wandelpadenstructuur valt. In het aangeduide gebied is één pad ter bescherming nader aangeduid. Voor het overige is de gemeente van mening dat het verder toekennen van deze specifieke aanduiding in het gebied niet doelmatig is.
- Het versterken van de bestaande waarden in het gebied kunnen natuur- en landschapsbeheerders ertoe bewegen paden te verleggen, indien dit noodzakelijk wordt geacht. Overigens is in hetzelfde artikel geregeld, dat voor het aanleggen, verbreden, verharden of verwijderen van half verharde en onverharde paden en wegen, een omgevingsvergunning nodig is.
- e. De gemeente begrijpt de bedenkingen "dat de uitbreidingsmogelijkheden van kampeerterrein Bospark Bilthoven zullen leiden tot een aantasting van aanwezige waarden natuur en landschap", van indienen niet goed. Het bestemmingsplan legt de bestaande rechten vast en biedt bij recht nagenoeg geen ontwikkelingsmogelijkheden. Overigens wordt verwezen naar ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder zienswijze 2.
- f. De gemeente wil benadrukken dat de uitbreiding van het Tennispark Bilthoven slechts een beperkte uitbreiding is. Er is voornamelijk sprake van een uitruil van gronden. De plannen van de tennisclub zijn onderzocht op de effecten voor de natuur. De uitruil van gronden en de kleine uitbreiding van het tennispark leiden naar verwachting:
- niet tot een significante aantasting van zones met een bijzondere ecologische kwaliteit;
 - niet tot een significante aantasting van de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS;
 - er niet toe dat bepaalde bijzondere soorten uit het gebied verdwijnen;
 - niet tot een significante aantasting van essentiële verbindingen.

De gemeente deelt de mening van indiener ten aanzien van de tijdelijke hal niet. De gemeente heeft de verschillende belangen tegen elkaar afgewogen en is van mening dat er sprake is van een maatschappelijk belang om voorzieningen te treffen om in de winter te kunnen sporten. Om deze reden heeft de gemeente medewerking verleend om een tijdelijke hal te kunnen realiseren. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan geregeld dat uitsluitend een semipermanente overkapping mag worden gerealiseerd. Deze is uitsluitend toegestaan in de periode van 1 oktober tot 1 april. Op basis van deze regeling is het dan ook niet mogelijk om een permanente sporthal te realiseren.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	De gebiedsaanduiding 'landschapsmonument' is aangepast op basis van de feitelijke situatie en de gemeentelijke beleidsregels voor De Biltse Duinen..

Zienswijze nummer 20

Samenvatting:

Het bouwblok is wel aangepast, maar dit is met een versmalde strook in oostelijke richting vergroot, waardoor er uitsluitend ruimte is voor de uitbreiding van de stal. Indiener stellen dat de vergroting zou plaatsvinden overeenkomstig het overleg. Deze 1.2 ha wordt ook beschouwd als ondergrens voor een functionerend agrarisch bedrijf.

Indiener verzoekt om het huidige bouwblok te verenigen tot een nieuw rechthoekig bouwblok en zonder de versmalling, zoals deze nu is opgenomen.

Gemeentelijke reactie:

In het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost is de bouw van de nieuwe ligboxenstal mogelijk gemaakt. Het bouwvlak is dusdanig getekend, dat enkel de bouw van de stal mogelijk is. Voor de uitbreiding van het bouwvlak is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn enkel de effecten van uitbreiding van het bouwvlak ten aanzien van de ligboxenstal onderzocht. Een verdere uitbreiding is niet onderzocht in deze ruimtelijke onderbouwing. Om deze reden kan de gemeente geen medewerking verlenen aan het verzoek van indiener.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing.

Zienswijze nummer 21

Samenvatting:

- a. De specifieke gebruiksregels (11.4) in het ontwerpplan onderstrepen de statutaire doelstelling van indiener. Gelet op deze doelstelling, is toekenning van een expliciete bestemmingsomschrijving natuur in de bestemming 'Recreatie' voor het bungalowpark De Ridderhof alsnog welkom en mogelijk, met inbegrip van de bij die bestemming behorende beperkende gebruiksvoorschriften.
- b. Indiener verzoekt de huidige collectieve parkeervoorziening in het plan nader aan te duiden, om te voorkomen dat overal op het park lukraak geparkeerd gaat worden.
- c. Indiener heeft moeten vaststellen dat vrijkomende plekken grond van alle groen worden ontdaan. Er worden voorbereidingen getroffen voor de aanleg van wintervaste chalets. Ecologische waarden en de bijbehorende unieke fauna op dit EHS-park worden met voeten getreden. Indiener pleit om het bestemmingsplan dusdanig in te richten dat de groene buffers langs de cultuurhistorische Ridderlaan/Koudelaan en de huidige inrichting van dit EHS-park, behouden blijven en worden geborgd.

Gemeentelijke reactie:

- a. Voor de beantwoording van de opmerkingen wordt verwezen naar ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder zienswijze 2.
- b. Het bestemmingsplan is niet het instrumentarium om dergelijke voorzieningen in detail te regelen. Het staat de ondernemer vrij te bepalen hoe op het terrein moet worden geparkeerd; centraal of bij de betreffende recreatiewoningen. Indien voor het realiseren van parkeervoorzieningen werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn, welke zijn opgenomen in artikel 11 lid 11.5, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden verplicht.
- c. Zie ons antwoord onder a. De gemeente houdt periodiek toezicht naar de werkzaamheden die hier plaatsvinden. Daarnaast vindt er overleg plaats met de betrokken partijen over de groeninrichting van het terrein. Indien de gemeente gedurende het toezicht onrechtmatigheden aantreft, zal ze optreden.

Aanpassing bestemmingsplan, in aanvulling op ons antwoord onder 'Integrale beoordeling zienswijzen inzake artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder zienswijze 2

Toelichting	Geen aanpassing.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing.

Zienswijze nummer 22

Samenvatting:

- a. Indiener is eigenaar van het plangebied Berg & Bosch. Indiener is voornemens om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan. In het kader van de herontwikkeling is het van groot belang dat het huidige gebruik van de gebouwen kan worden voortgezet. De in artikel 9.1 van het bestemmingsplan vermelde bestemming sluit echter een deel van de huidige activiteiten uit en staat de door Delta Lloyd gewenste herontwikkeling (deels) in de weg. Een en ander is niet in lijn met eerder vastgesteld beleid. Ook is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van indiener en daarmee dus in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
- b. Indiener kan zich vinden in de in artikel 9.2 opgenomen bebouwingspercentages per sectie. Indiener kan zich echter niet vinden in de bestemming die aan het plangebied is toegekend. Bovendien kan indiener zich niet vinden in de vaststelling van de maximaal toegestane goothoogte en nokhoogte voor de in de toekomst te realiseren bebouwing. Voorts is het gebruik van de in het plangebied aanwezige bebouwing als (bedrijfs)woning nog steeds niet voldoende gewaarborgd.
- c. In haar zienswijze met betrekking tot het voorontwerp heeft indiener bezwaar gemaakt tegen de verwijdering van de bestemmingen 'educatieve, religieuze en culturele doeleinden'. Daarnaast heeft indiener aangegeven dat zij zich niet kan vinden in een bestemming die zich beperkt tot een gebruik ten behoeve van sociale, medische en wetenschappelijke doeleinden 'die medisch gerelateerd zijn'. Dit resulteert in een onevenredige beperking van het voorgenomen gebruik van de huidige en toekomstige gebouwen in het plangebied.
- d. Indiener heeft de gemeente verzocht om de bestemmingen 'religieus, cultureel en educatief' alsnog in het plan op te nemen en in dit opzicht de toevoeging dat de uitoefening van activiteiten op het terrein 'medisch gerelateerd' dient te zijn, te verwijderen. Door de bestemmingen 'culturele en religieuze doeleinden' te handhaven, kunnen de cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied worden versterkt.
- e. Bovendien is een groot aantal (bedrijfs)woningen aanwezig in het plangebied. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van woonzorgcentra, die primair een woonfunctie kennen, gecombineerd met een zorgfunctie. Daarnaast is het mogelijk om deze (bedrijfs)woningen te herontwikkelen tot praktijkwoningen, waarin bijvoorbeeld juridische of andere zakelijke dienstverleners kunnen worden gevestigd. Om deze reden verzoekt indiener om artikel 9.1 uit te breiden met de bestemming 'Wonen'.

Gemeentelijke reactie:

- a. De gemeente komt beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de functies aan de gronden welke in eigendom zijn van Delta Loyd vastgoed. De gemeente deelt daarbij de opvatting van indiener dat deze vrijheid niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in

strijd met het recht. Indiener is echter van mening dat de omschrijving in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1985 beperkend is en daarmee strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1985 is de bestemming van de gronden op een tweetal punten gewijzigd, namelijk:

1. het doeleind religieus is geschrapt uit de bestemmingsomschrijving van het ontwerpbestemmingsplan;
2. de culturele, sociale, medische, wetenschappelijke of educatieve functies dienen (bio)medisch en zorg gerelateerd te zijn.

Het doeleind 'religieus' is geschrapt ten opzichte van de regeling uit 1985, omdat er ter plaatse van de bestemming geen religieuze activiteiten meer plaatsvinden. In de zienswijze worden ook geen argumenten genoemd op basis waarvan de gemeente tot een andere afweging zou moeten komen. Het argument dat het geldende bestemmingsplan voorziet in het recht om deze functie toe te laten, acht de gemeente onvoldoende relevant. Het is een plicht voor de gemeente het bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren. Op basis van gewijzigde omstandigheden en planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, is de gemeente bevoegd andere bestemmingen en regels voor de gronden vast te stellen die overeenkomen met de feitelijke situatie.

Voor wat betreft het tweede punt heeft de gemeente het belang van de ligging van het terrein ten opzichte van de EHS en de aanpalende woonbebouwing in de afwegingen betrokken. In het verleden zijn er op het terrein functies toegelaten die een te zware druk op voornoemde omgeving legden. Het betroffen met name educatieve instellingen, zonder enige relatie met de voormalige functie, namelijk maatschappelijk (zorgfunctie), met een grote verkeers- en parkeerdruk. Het is om deze reden dat de gemeente van mening is dat culturele, sociale, medische, wetenschappelijke of educatieve functies geoorloofd zijn, voor zover deze (bio)medisch en zorg gerelateerd zijn. De aanwezigheid van de school Berg & Bosch is een mooi voorbeeld van een educatieve instelling met een zorgfunctie.

In de zienswijze verwijst indiener naar de Nota economisch beleid van de gemeente. In deze nota wordt voor Berg & Bosch ingezet op een groen werklandschap ten behoeve van hoogwaardige kennis- en zorginstellingen. Deze beleidsvisie is inmiddels uitgewerkt in de gemeentelijke structuurvisie en de provinciale structuurvisie. In beide visies wordt het beleid uitgewerkt tot het concept 'Life science en health'. De gemeente heeft in het ontwerp wijzigingsregels opgenomen die de huidige gebruiker en eigenaar van de gronden ontwikkelingsmogelijkheden biedt naar dit brede concept.

- b. Indiener motiveert onvoldoende waarom hij zich niet kan vinden in de toegestane goot- en bouwhoogte. De opgenomen goot- en bouwhoogte zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. De maatvoering vol-

doet daarmee aan de geldende rechten. De gemeente ziet geen reden om deze maatvoering aan te passen.

- c. Allereerst wil de gemeente benadrukken dat de culturele doeleinden niet uit de bestemmingsomschrijving van artikel 9 zijn verwijderd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze functies uit te oefenen.

Zoals ook in de gemeentelijke reactie onder a. is weergegeven, zijn de religieuze doeleinden niet meer mogelijk op basis van artikel 9 lid 9.1. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Berg en Bosch' worden namelijk geen religieuze activiteiten uitgeoefend. Ook uit de zienswijze van indiener blijkt niet dat er momenteel religieuze activiteiten op de locatie worden uitgeoefend.

De beperking 'die (bio)medische en zorg gerelateerd zijn' heeft enkel betrekking op wetenschappelijke of educatieve doeleinden. De gemeente heeft deze beperking onder andere opgenomen om de bestaande '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, zie ook de gemeentelijke reactie onder a. Deze ontwikkeling is zowel in provinciaal als gemeentelijk beleid vastgelegd. Om deze reden is deze ontwikkeling vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan.

- d. De gemeente deelt de mening van indiener niet om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. De motivering voor de huidige opzet van de bestemmingsomschrijving van artikel 9 is weergegeven in deze gemeentelijke reactie onder a. en c.
- e. Op basis van artikel 9 lid 9.1 is het mogelijk om de bestaande bedrijfs-woningen te gebruiken als zorgwoning. Deze mogelijkheid is reeds opgenomen in het bestemmingsplan. Praktijkwoningen of de 'pure' woonfunctie zijn niet mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Berg en Bosch'. De gemeente wil de toename van burgerwoningen in het buitengebied niet stimuleren. Om deze redenen wordt de functie 'wonen' niet toegevoegd aan artikel 9 lid 9.1 van het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Zienswijze nummer 23

Samenvatting:

Indiener stelt dat de reactie van indiener op het voorontwerp niet is verwerkt in het ontwerpbestemmingplan. Indiener verzoekt om een aantal tekstvoorstellen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen, wateropgave en tekstuele opmerkingen te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente verleent medewerking aan het verzoek indiener. De tekstvoorstellen zullen worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast vraagt indiener om de aanleg van oppervlaktewaterberging of natuurvriendelijke oevers mogelijk te maken via de bestemmingsplanregels. De gemeente is van mening dat het mogelijk maken van oppervlaktewaterberging in het gebied niet nodig is. Het plangebied bestaat voornamelijk uit de bestemming 'Natuur'. Van verharding of bebouwing is nauwelijks sprake. Het hemelwater kan infiltreren in de bodem.

Vervolgens grenzen de watergangen aan de bestemming 'Natuur'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om natuurvriendelijke oevers te realiseren. Een nadere aanpassing van de planregels is dan ook niet nodig.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de tekstvoorstellen van indiener.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing.

Zienswijze nummer 24

Aanleiding:

Reclamant heeft binnen de termijn van de procedure een zienswijze ingediend tegen het ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost. De zienswijze is door omstandigheden niet behandeld in samenhang met de overige zienswijzen en derhalve ook niet in de Nota zienswijzen opgenomen. Onverkort dient de zienswijze betrokken te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijze is immers tijdig ingediend. Om deze reden is deze zienswijze hierna naar aard en inhoud samengevat weergegeven met daaronder het gemeentelijke commentaar.

Samenvatting:

1. Reclamant verzoekt de gemeente om medewerking aan een structurele ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering door middel van een verlegging van de huidige ontsluitingsweg ten behoeve van de percelen Soestdijkseweg-Zuid 148, 148b, 148c en de kwekerijboerderij van Soestdijkseweg-Zuid 152. De huidige ontsluiting van de woningen wordt, ten gevolge van het intensieve gebruik van de Soestdijkseweg-Zuid als verkeersonveilig ervaren door de bewoners van de woningen, maar is tevens onveilig voor de gebruikers van de drukke weg. Reclamant stelt dat een verlegging van de huidige ontsluitingsweg niet alleen de verkeersveiligheid zal verbeteren, maar ook de gebruiks- en belevingskwaliteit voor wandelende en fietsende recreanten bevordert. Voorts zal, door de voorgestelde scheiding van verkeerssoorten, het leefklimaat voor de bewoners

verbeterd worden en komt dit tevens de flora en fauna ten goede. Tot slot meldt reclamant dat door de aanpassingen er ook sprake zal zijn van vermindering van de ruimtelijke kwaliteit. Als gevolg hiervan is sprake van een substantiële vermindering van de economische waarde van de percelen en opstallen op de gronden ter plaatse.

Bij de zienswijze is een schets gevoegd waarop het concrete voorstel is verbeeld.

2. Reclamant verzoekt de gronden met de bestemming 'Natuur' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze bestemmingswijziging komt naar het oordeel van reclamant overeen met het feitelijk gebruik. Reclamant onderbouwt het verzoek door aan te geven dat voornoemde gronden thans al als tuin en erf zijn aangelegd, met groenvoorzieningen, een gras-/speelveld met speelvoorzieningen en een tennisban met theehuis, schuren/bergingen, garages en een zwembad. De gronden zijn aangelegd, kunstmatig in gebruik. Het betreft geen natuurgebied
3. Reclamant stelt dat in het ontwerp aan de gronden twee bestemmingsvlakken zijn toegekend voor een elk één woning. De gronden van de eigenaren tellen echter drie woningen. Reclamant verzoekt het ontwerp hierop aan te passen.

Gemeentelijke reactie:

1. De gemeente waardeert het feit dat de eigenaren van de gronden meedenken om de leefomstandigheden en de verkeersveiligheid ter hoogte van de Soestdijkseweg-Zuid 148 en 148b/c te verbeteren en te bevorderen. De beoogde verlegging van de ontsluitingsweg is voornamelijk voorzien op natuurgronden. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1985 - Herziening 1994" en in het vast te stellen nieuwe bestemmingsplan respectievelijk de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur'. Het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan bevat een mogelijkheid wegen, paden en parkeergelegenheden aan te leggen, te verbreden en te verharderen, alsmede de mogelijkheid tot het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

Voor het initiatief van reclamant dient echter een afzonderlijke procedure te worden doorlopen. De vraag is namelijk of het voornoemd verzoek voldoet aan de voorwaarde van maximaal 100 m². Uit de ingediende schets blijkt het verzoek grote impact te hebben op de gronden en op de ontsluitingswijze op de Soestdijkseweg-Zuid. Voorts zal uit onderzoek, in het bijzonder flora en faunaonderzoek, moeten blijken welke effecten de verlegging op de omgeving heeft. De zienswijze bevat een eerste stedenbouwkundige schets, maar ontbeert een nadere onderbouwing met concrete onderzoeksgegevens waaruit blijkt dat de verlegging van de weg geen belemmeringen oplevert voor de omgeving. Het verzoek past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan. Een nadere onderbouwing ontbreekt. Aan de zienswijze kan derhalve niet tegemoet worden gekomen.

2. De voorzieningen, genoemd in de zienswijze door reclamant, zijn allen gelegen binnen de beide toegekende bestemmingsvlakken 'Wonen'. In de planontwikkeling is bij de begrenzing van beide bestemmingsvlakken reke-

ning gehouden met de aanwezige gebouwen en bouwwerken, waaronder begrepen een tennisbaan. Uitgezonderd het op de schets aangegeven gras-/speelveld. Deze laatste voorziening beschouwt de gemeente als een open ruimte, gelegen binnen de bestemming 'Natuur'. De gemeente ziet geen aanleiding de bestemmingsvlakken aan te passen.

3. Voor wat betreft de toekenning van een derde woning aan het bestemmingsvlak 'Wonen' Soestdijkseweg-Zuid 148b/c is de gemeente van mening dat er ter plaatse in beide bestemmingsvlakken één woning is toegestaan. Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1985 - Herziening 1994" geeft voor de, door reclamant aangehaalde, percelen twee woningen aan: de bestaande woning aan de Soestdijkseweg-Zuid 148 en de bestaande woning aan de Soestdijkseweg-Zuid 148b/c. Evenmin blijkt uit de gemeentelijke bouwdoSSIers dat in het verleden aan de betreffende percelen Soestdijkseweg-Zuid 148 en 148b/c een derde woning is toegekend. De toekenning van een extra huisnummer aan het perceel is voor de gemeente geen aanleiding anders te beslissen. Om deze reden is in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande planologische situatie uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1985 - Herziening 1994" overgenomen. Aan de zienswijze wordt derhalve niet tegemoet gekomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Ambtshalve aanpassingen



In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat op een aantal punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve aanpassingen zijn hierna beschreven. De betreffende punten zijn in het gewijzigde bestemmingsplan verwerkt.

Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 door de provinciale staten van de provincie Utrecht vastgesteld. Dit heeft na de terinzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden, maar door deze vaststelling is de verordening geldend beleid op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost. De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om in de fase tussen ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan te anticiperen op deze vastgestelde verordening. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Plankaart

- De plangrens is op enkele plaatsen op detailniveau aangepast door de grens één op één af te stemmen met de gemeentegrens en de plangrens van het Bestemmingsplan Bilthoven Noord.
- De begrenzing van de open ruimtes ter hoogte van het landschapsmonument De Biltse Duinen is aangepast op basis van de feitelijke situatie en de gemeentelijke beleidsregels voor De Biltse Duinen.
- Een rechthoekig stuk grond net ten noorden van het terrein van Renova is gewijzigd van bestemming 'Natuur' in bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', conform het Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1985 en de herziening uit 1994.

Planregels

- In artikel 3, lid 1 is de laatste bullet, 'de instandhouding van het boslandschap dat zich kenmerkt door een afwisseling van kleine open ruimten in een overigens gesloten bosgebied' onder het doel 'behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden', geschrapt. Deze regel doet in deze bestemming niet ter zake.
- Artikel 9, lid 1 is aangevuld met een regeling voor een centrale gemeenschappelijke ruimte op het terrein tot een maximale omvang van 600 m², inclusief ondersteunende (onzelfstandige) horeca tot een maximale omvang van 300 m². Zelfstandige horeca wordt in de gebruiksregels aangemerkt als strijdig gebruik. Daarnaast is het begrip 'horeca' aan artikel 1 toegevoegd.

- Artikel 15 lid 15.2 is aangepast. De regeling met betrekking tot de oppervlakte van woningen is onduidelijk. De oppervlakte van woningen mag niet meer bedragen dan 100 m². Woningen met een grotere oppervlakte zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bestaande bebouwing'. Ter plaatse van deze aanduiding is de bestaande oppervlakte toegestaan.
- Artikel 18 lid 18.2 is aangepast. De term 'materiaal' is vervangen door 'resten'.
- De volgende werkzaamheden zijn toegevoegd aan artikel 18 lid 18.3 sub a:
 - het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
 - het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - het aanleggen van drainage;
 - het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
 - het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.
- De volgende wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd aan artikel 18:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat:

 - a. het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven;
 - b. het bestemmingsvlak naar omvang wordt vergroot of verkleind;
 - c. het bestemmingsvlak wordt verwijderd.
- De dieptemaat in artikel 18 lid 18.3 is aangepast naar 0,3 m onder maaiveld.
- Artikel 25 'Afstemmingsregel' is verwijderd uit het bestemmingsplan.
- De naam 'De Spar' is verwijderd uit de tabel van artikel 11 lid 11.2 sub c.
- In artikel 3 lid 3.1 wordt een verwijzing gemaakt naar de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding.
- Artikel 5 lid 5.2 sub b is geschrapt;
- Artikel 15 lid 15.2 is aangepast. Een regeling met betrekking tot erf- en terreinafscheidingen is toegevoegd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 m.

- De omvang van bedrijfswoningen was in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven door middel van kubieke meters. Dit is aangepast in vierkante meters.
- Artikel 15 lid 15.2 is aangepast. Er is onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- Aan artikel 15 lid 15.2 sub b is toegevoegd dat bij vervangende nieuwbouw uitsluitend de bestaande maatvoering is toegestaan.
- De laatste rij van de tabel in artikel 15 lid 15.2 sub h is gewijzigd in 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
- Overkappingen zijn toegevoegd aan artikel 15 lid 15.2 sub f.
- Aan artikel 15 lid 15.2 sub i is in de tabel bij de oppervlaktemaat onder bijgebouwen de volgende zin toegevoegd ' , met dien verstande dat ter plaatse van de Koudelaan 3 - 5 400 m² is toegestaan'.
- Het navolgende begrip is opgenomen in artikel 1:
overkapping:
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;
- Het navolgende begrip is opgenomen in artikel 1:
Wmo-indicatie:
een van gemeentewege afgegeven indicatie op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- De toetsingsgrond in artikel 3 lid 3.7 sub e en artikel 10 lid 10.4 sub e is dusdanig geformuleerd dat hij cumulatief is ten opzichte van de overige toetsingsgronden.
- De cultuurhistorische waarden zijn toegevoegd aan artikel 22 lid 22.4 sublid 22.4.1.
- De zinsnede 'waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt', is verwijderd uit artikel 22 lid 22.4 sublid 22.4.2 sub a.4.
- De volgende bepaling is toegevoegd aan artikel 1:
landschapselement:
een kleinschalig natuurelement of houtopstand in het landschap met een natuurwetenschappelijke, visuele en/of cultuurhistorische waarde, zoals (gerief)bosjes, weg- en erfbeplanting, houtsingels, houtwallen en boomgroepen en graslanden en heideveldjes met een minimale omvang van 0,5 ha en/of een lengte van 100 m;
- Het begrip 'bijgebouw' in artikel 1 is als volgt gewijzigd:
een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- Het begrip 'voorgevel' in artikel 1 is als volgt gewijzigd:
voorgevel:
de naar de wegzijde gekeerde gevel; in geval er meerdere gevels zijn aan te merken als voorgevel, is de gevel die meetelt in de huisnummering de voorgevel;
- De volgende bepaling is toegevoegd aan artikel 2:
de grootte van dakoverstekken:

Indien er dakoverstekken aanwezig zijn met een lengte van 70 cm of meer, dan wordt bij de bepaling van de oppervlakte van een bouwwerk het einde van de dakoverstek als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

- In artikel 12 lid 12.2 zijn lichtmasten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 15 m;
- De volgende zinsnede is toegevoegd aan artikel 20 lid 20.1: 'mogen worden gehandhaafd en herbouwd, maar niet worden vergroot';
- Artikel 20 lid 20.2 is dusdanig aangepast dat onderkeldering enkel is toegestaan onder (bedrijfs)woningen en aan- en uitbouwen. Daarnaast is opgenomen dat onderkeldering niet is toegestaan onder gebouwen ten behoeve van mantelzorg.
- De navolgende bepalingen zijn toegevoegd aan artikel 21:
Niet overdekte zwembaden, niet overdekte jacuzzi's en (zwem)vijvers zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van een niet overdekt zwembad, een niet overdekte jacuzzi en/of een (zwem)vijver niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 - b. de afstand tot de bouwperceelsgrens van een niet overdekt zwembad en een niet overdekte jacuzzi minimaal 5 m bedraagt;
 - c. een niet overdekt zwembad en een niet overdekte jacuzzi worden gebouwd achter (het verlengde van) de oorspronkelijke achtergevel;
 - d. een verschuifbare overkapping ter plaatse van een niet overdekt zwembad en een niet overdekte jacuzzi is toegestaan, waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m boven peil.
- Artikel 23 lid 23.1 sub d wordt vervangen door de volgende bepalingen:
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit plan ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:
 1. mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner mag, behalve in de vorm van inwoning, alleen plaatsvinden binnen een onzelfstandige woonruimte, zijnde binnen een woningvergroting of bijgebouw;
 2. de afstand tussen de woning en een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen;
 3. het plaatsen van een portocabin ten behoeve van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner, is enkel toegestaan indien deze als onzelfstandige woonruimte valt aan te merken;
 4. de oppervlakte voor mantelzorg mag maximaal bedragen:
 - 30 m² bij mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoning door één persoon;
 - 50 m² bij mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoning door twee personen.
 5. degene die mantelzorg ontvangt (of gaat ontvangen) of de bewoner die aangepast wil gaan wonen, dient te beschikken over een Wmo-indicatie en/of een AWBZ-indicatie;
 6. er moet volledig op eigen terrein worden geparkeerd;

7. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen mogen niet in onevenredige mate worden beperkt;
 8. aan de omgevingsvergunning kan een termijn worden verbonden, waarbinnen van de afwijkingsmogelijkheid gebruik moet worden gemaakt;
 9. indien sprake is van mantelzorg of aangepast wonen ten behoeve van de bewoner in een bijgebouw, mag het bijgebouw bij beëindiging van de mantelzorgsituatie niet langer als woonruimte in gebruik blijven.
- De bepalingen met betrekking tot 'nadere eisen' zijn geschrapt. Dit heeft tot gevolg dat artikel 3 lid 3.3, artikel 9 lid 9.3, artikel 11 lid 11.3, artikel 12 lid 12.3 en artikel 15 lid 15.3 uit het plan zijn verwijderd.
 - Artikel 22 lid 22.4 is aangepast aan de beleidsregels 'Gemeentelijk Landschapsmonument De Biltse Duinen' welke zijn vastgesteld op 20 oktober 2009 door Burgemeester en wethouders van gemeente De Bilt.
 - Aan artikel 22 lid 22.4 sublid 22.4.2 is toegevoegd dat het kappen van bomen niet is toegestaan, tenzij een beheersplan aan het kappen ten grondslag ligt.
 - Artikel 22,4,2 onder d sub 2 'Het aanleggen van verhardingen t.b.v. in- en uitritten is vergunningsvrij', is geschrapt.
 - In artikel 3 lid 3.7 sub a.2, artikel 10 lid 10.4 sub a.2 en artikel 22 lid 22.4 sublid 22.4.2 onder a.2 is 0,6 m gewijzigd in 0,3 m.
 - De volgende zinsnede is toegevoegd aan artikel 3 lid 3.2 en artikel 10 lid 10.2: hekwerken dienen passeerbaar te zijn voor de bij het gebied behorende fauna. Voorts is in artikel 10, lid 2 onder d1 een bepaling toegevoegd waarin de bebouwing beperkt is tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat ter plaats van de aanduiding 'landschapsmonument' geen bebouwing is toegestaan.
 - In artikel 22.3.2 onder c staat een verwijzing naar 22.3.2. Dit moet 22.3.1. In de regels is deze verwijzing hierop aangepast.
 - De norm 0,3 m is gewijzigd in 0,5 m met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden in artikel 3.6., onder a2 gewijzigd. Voorts zijn de artikelen 18.2, onder c1 en 18.3, onder a1, a3 en a11 zodanig gewijzigd dat in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden de norm 0,5 m van toepassing is.

Toelichting

- De toelichting is in verschillende hoofdstukken geactualiseerd. Zo is het beleid van de onlangs vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening beschreven en is aangegeven op welke wijze het nieuwe beleid in het bestemmingsplan is vertaald. Een beschrijving van het beleid uit het voormalig geldende streekplan is geschrapt.
- De totstandkoming van de bebouwingspercentages in de bestemming 'Maatschappelijk - Berg en Bosch' is nader toegelicht.

- Onder de paragraaf over het aanlegvergunningensysteem is een nadere toelichting opgenomen over hetgeen verstaan moet worden onder normaal beheer, onderhoud en gebruik.
- In de toelichting is 'nadere eisen' geschrapt, omdat de regeling 'Nadere eisen' geen deel meer van het bestemmingsplan uitmaken.

Colofon

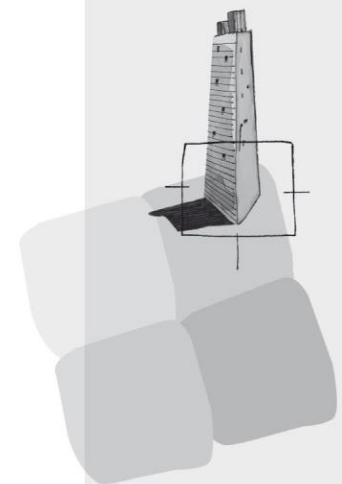
Opdrachtgever
Gemeente De Bilt

Contactpersoon
de heer A.J. Postema

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
drs. J.W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
024.00.01.21.01



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