

GEMEENTE ZEIST

Bestemmingsplan

REPARATIEHERZIENING DEN DOLDER ZUID, BOSCH en DUIN EN HUIS TER HEIDE NOORD

Opdrachtnummer	: 06.142
ID nr.	: NL.IMRO.0355.BPrhDdzBdHthn-VS01
Datum	: november 2013
Versie	: 6
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 19 november 2013

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Leeswijzer	6
2	DE HERZIENING	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Dolderseweg 49 t/m 59 (aantal woningen)	7
2.3	Vliegfunnels zweegvliegtuigen Vliegbasis Soesterberg	9
2.4	Artikel 29, lid 1 van de regels	11
2.5	Artikel 29, lid 2, onder f van de regels	12
2.6	Artikel 29, lid 3, onder a van de regels.....	13
2.7	Situering bijgebouwen in de bestemming 'Wonen-1'	13
3	BELEIDSKADER	17
3.1	Europees beleid	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Regionaal beleid	24
3.5	Gemeentelijk Beleid	26
4	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	39
5	JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Opbouw regels en verbeelding	44
5.3	Opbouw bestemmingsregels	45
5.4	Opbouw (analoge) verbeelding	46
5.5	Toelichting op de artikelen	46
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7	OVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	51
7.1	Het wettelijk vooroverleg	51
7.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	51

Bijlagen bij toelichting:

1. Uitspraak ABRS;
2. Nota van zienswijzen en vooroverleg, sept. 2013.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (het zogenaamde 'Moederplan') is op 17 april 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Zeist. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door 3 appellanten beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 3 april 2013 uitspraak gedaan over deze beroepen. Daarbij heeft de Afdeling bestuursrechtspraak nagenoeg alle beroepen verworpen. Alleen de formulering van een uitzonderingsbepaling op de aanlegvergunningplicht in de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – 2' is door de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigd en behoeft reparatie.

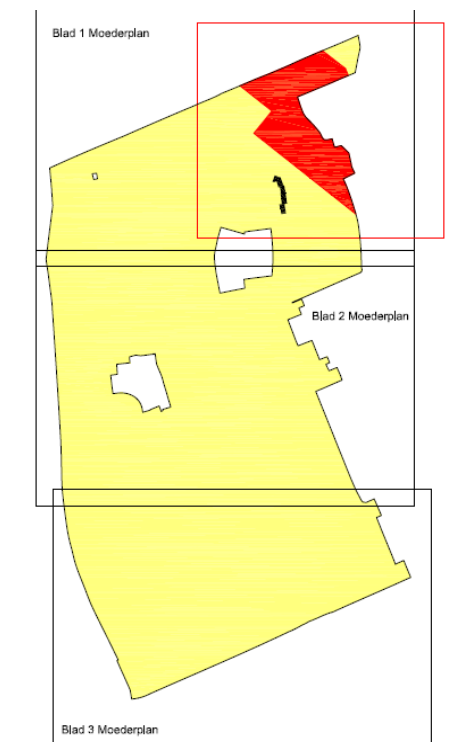
Daarnaast zijn na de vaststelling van het plan nog een aantal omissies naar voren gekomen, waartegen geen beroep was ingesteld, maar die wel reparatie behoeven.

In deze herziening worden het door de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigde onderdeel en de omissies gerepareerd. De voorliggende herziening heet dan ook 'Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locaties waarvoor een herziening van de verbeelding noodzakelijk is liggen verspreid in Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord:

1. Dolderseweg 49 t/m 59 (aantal woningen);
2. Vliegfunnels zweefvliegtuigen op Vliegbasis Soesterberg.



Ligging plangebied behorend bij de 'Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (rood) ten opzichte van het 'Moederplan' (geel)

1.3 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt de reparatieherziening behandeld aan de hand van het geldende bestemmingsplan en de beoogde herzieningen.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 kort ingegaan op de milieuhygiënische en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd.

Hoofdstuk 5 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 DE HERZIENING

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord is op 17 april 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Zeist. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door 3 appellanten beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 3 april 2013 uitspraak gedaan over deze beroepen. Daarbij heeft de Afdeling bestuursrechtspraak nagenoeg alle beroepen verworpen. Alleen de formulering van artikel 29, lid 2, onder f van de regels is door de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigd en behoeft reparatie. Daarnaast zijn na de vaststelling van het plan nog een aantal omissies naar boven gekomen, waartegen geen beroep was ingesteld, maar die wel reparatie behoeven.

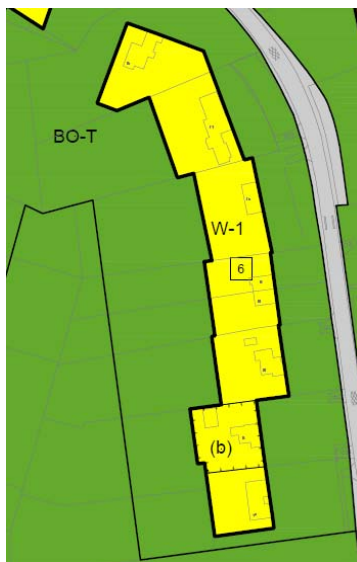
In deze herziening worden de volgende onderdelen gerepareerd:

1. Dolderseweg 49 t/m 59 (aantal woningen);
2. Vliegfunnels zweefvliegtuigen op Vliegbasis Soesterberg.
3. Artikel 29, lid 1, van de regels.
4. Artikel 29, lid 2, onder f van de regels (reparatie ABRS).
5. Artikel 29, lid 3, onder a van de regels.
6. Artikel 16, lid 2, onder 2 van de regels (situering bijbehorende bouwwerken bij de woning in 'Wonen-1').

2.2 Dolderseweg 49 t/m 59 (aantal woningen)

2.2.1 Het geldende bestemmingsplan 2012

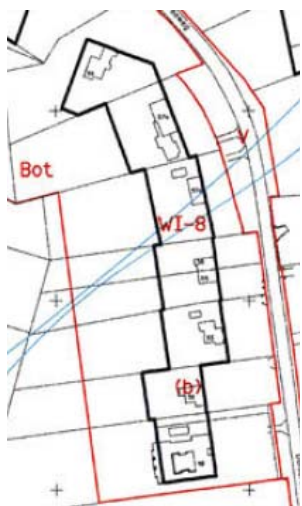
In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het bestemmingsvlak voor de woningen Dolderseweg 49-59 aangeduid dat het 'maximum aantal wooneenheden' hier niet meer dan 6 mag bedragen.



Kaartuitsnede 'Moederplan'

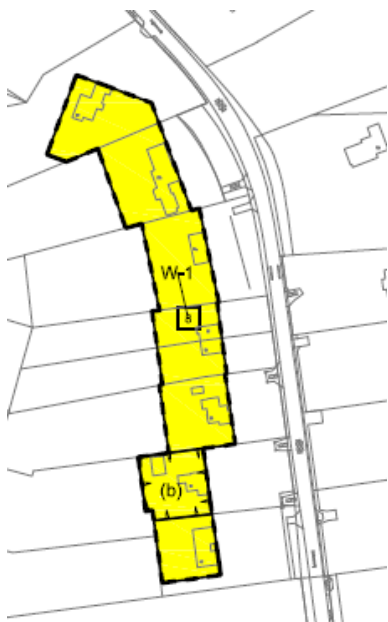
2.2.2 De reparatieherziening 2013

Dat is een omissie aangezien met het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' was beoogd om de bestemmingsregeling uit het voorgaande bestemmingsplan over te nemen. In het voorgaande bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o. (1997)' waren hier 8 wooneenheden toegestaan. In deze reparatieherziening zijn hier weer 8 wooneenheden toegestaan, conform de geldende regeling.



Kaartuitsnede: voorgaande bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. (1997).

In de reparatieherziening is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 6' weer aangepast in 'maximum aantal wooneenheden 8'.



Kaartuitsnede reparatieherziening

2.3 Vliegfunnels zweegvliegtuigen Vliegbasis Soesterberg

2.3.1 Het geldende bestemmingsplan 2012

In het geldende bestemmingsplan waren er geen vliegfunnels opgenomen in de veronderstelling dat niet meer nodig zouden zijn na sluiting van de Vliegbasis Soesterberg. Vliegfunnels geven de hoogtes aan die vliegtuigen nodig hebben om te kunnen opstijgen en landen, en waarboven om die reden geen bebouwing of beplanting is toestaan.

2.3.2 De reparatieherziening

Na sluiting van de luchtmachtbasis Soesterberg is aangenomen dat de vliegfunnels niet meer nodig zouden zijn. Dat bleek een omissie omdat de Vliegbasis nog steeds gebruikt wordt voor zweefvliegen en de vliegfunnels nog steeds nodig zijn ten behoeve van de zweefvliegtuigen.

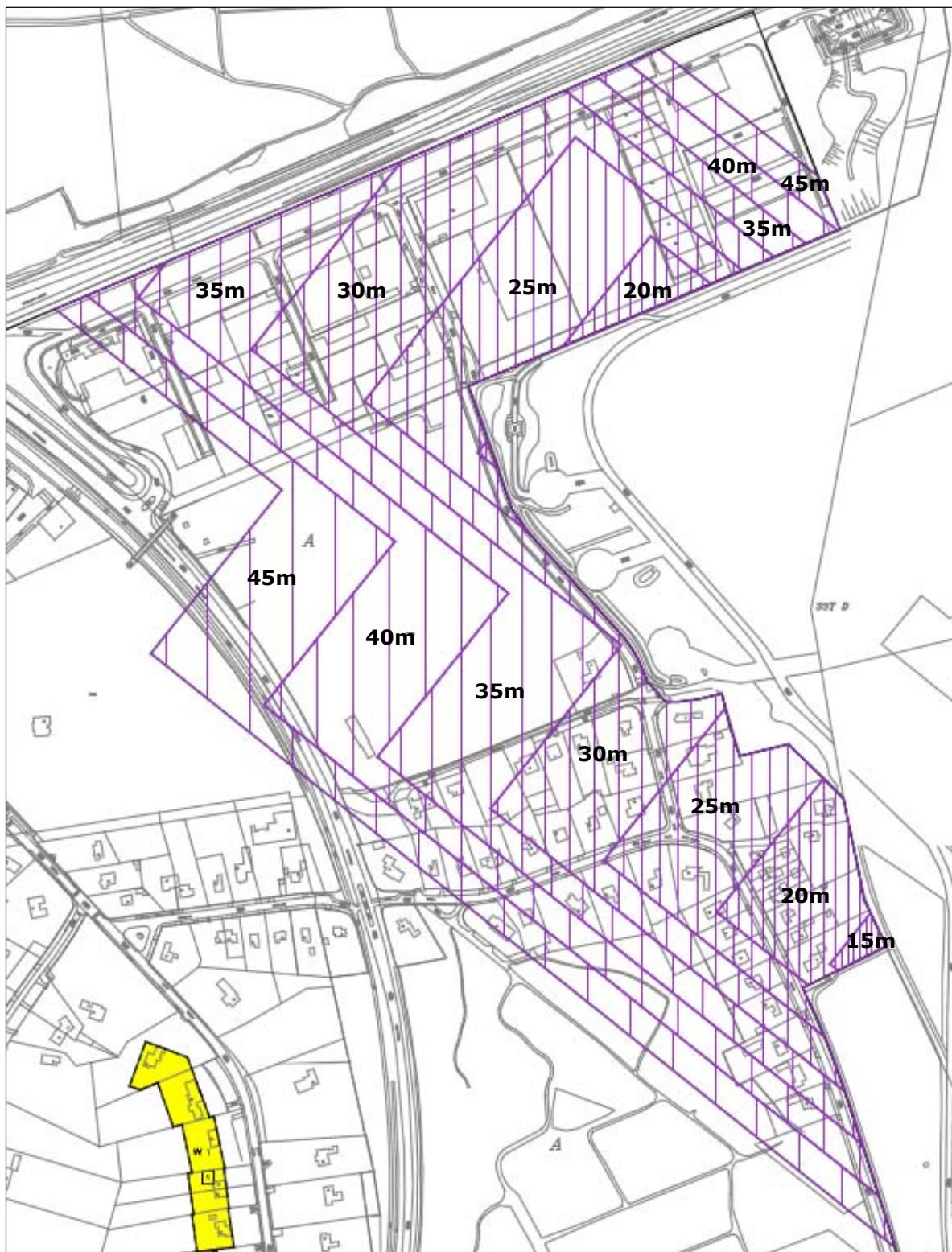
Hierop is in het plan een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' opgenomen. Daaraan zijn verschillende bouwhoogtes gekoppeld die niet door bebouwing en beplanting mogen worden overschreden.

Omdat in verband met de (verplichte) technische uitwisseling van digitale plannen geen bouwhoogten aan een gebiedsaanduiding gekoppeld kunnen worden, is er voor gekozen om de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' uit te splitsen.

Op deze manier zijn 7 verschillende gebiedsaanduidingen in het plan aangegeven waarin de maximaal toegestane bouwhoogte van bebouwing danwel de maximaal toegestane hoogte van beplanting wordt bepaald, te weten:

1. luchtvaartverkeerzone - 15m;
2. luchtvaartverkeerzone - 20m;
3. luchtvaartverkeerzone - 25m;
4. luchtvaartverkeerzone - 30m;
5. luchtvaartverkeerzone - 35m;
6. luchtvaartverkeerzone - 40m;
7. luchtvaartverkeerzone - 45m.

Op de bijgaande uitsnede van de verbeelding (volgende bladzijde) is dit inzichtelijk gemaakt.



Kaartuitsnede reparatieherziening ter hoogte van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' met bijbehorende maximaal toegestane (bouw)hoogten

2.4 Artikel 29, lid 1 van de regels

2.4.1 Het geldende bestemmingsplan 2012

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 29 van de regels een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (voor de nieuwe Wabo-terminologie het aanlegvergunningstelsel).

Volgens deze regeling (artikel 29, lid 1, de tabel) was in de bestemmingen 'Bos' en 'Bos-Tuin' een vergunning nodig voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden vanwege archeologische verwachtingen.

Gronden als bedoeld in artikel:	werken en werkzaamheden*									
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Artikel 4 Bos	+	+	+	+	+	+	+	+		
aangeduid als geomorfologische waarde in Artikel 4 Bos		+	+	+		+				
Artikel 5 Bos - Tuin	+	+	+	+	+	+	+	+		
Artikel 19 Waarde - Archeologie - 1		+	+	+	+			+	+	
Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2		+	+	+	+			+	+	
Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie - 1			+	+			+		+	+
Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie - 2			+	+			+		+	+
* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = vergunning vereist										

a	aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m ² , en met uitzondering van het aanleggen van paden en tuinverhardingen in de bestemming 'Bos - Tuin' tot een oppervlakte van 250 m ² ;
b	verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, anders dan normaal spit en ploegwerk, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
c	het ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder het aanleggen van geluid- en andere wallen;
d	aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
e	het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap.
f	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
g	vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
h	het uitvoeren van graafwerkzaamheden, grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (incl. diepploegen, ontginnen en het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 meter onder maaiveld; - vanaf een oppervlakte van meer dan 100 m ² binnen de bestemming Waarde - Archeologie - 1; - vanaf een oppervlakte van meer dan 1000 m ² binnen de bestemming Waarde - Archeologie - 2.

2.4.2 De reparatieherziening 2013

De regeling in artikel 29.1 zoals hiervoor beschreven is onjuist en overbodig. In de bestemmingen 'Bos' en 'Bos-Tuin' kunnen geen bepalingen worden opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Vooral niet omdat het plan twee dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' bevat met een eigen vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden. In deze bepalingen worden de archeologische verwachtingswaarden afdoende beschermd.

In de reparatieherziening is de vergunningplicht ter bescherming van archeologische waarden in de bestemmingen 'Bos' en 'Bos-Tuin' dan ook geschrapt. Daartoe zijn de plusjes in de tabel van artikel 29.1 onder -h- en achter 'Bos' en 'Bostuin' geschrapt.

2.5 Artikel 29, lid 2, onder f van de regels

2.5.1 Het geldende bestemmingsplan 2012

In het geldende bestemmingsplan was in artikel 29, lid 2, onder f van de regels bepaald dat het verbod om zonder vergunning een werk of werkzaamheden uit te voeren geldt niet: *'waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan'*.

Bij de beantwoording van de zienswijzen op het plan was in de Nota van Zienswijzen echter aangekondigd dat deze laatste zinsnede zou worden gewijzigd in: *waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een rechtsgeldige omgevingsvergunning gold*. Per abuis is die wijziging bij de vaststelling niet doorgevoerd.

Dat leidde tot een vernietiging van deze bepaling door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, met de opdracht aan het gemeentebestuur om deze bepaling te repareren. Om er voor te zorgen dat er in de tijd tussen de uitspraak en de reparatie van het bestemmingsplan wel een beschermingsregeling van toepassing is, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak daarbij een voorlopige voorziening getroffen op grond waarvan de zinsnede voorlopig luidt: *waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een onherroepelijk omgevingsvergunning gold*.

2.5.2 De reparatieherziening 2013

In de reparatieherziening is deze tijdelijke bepaling van de Afdeling bestuursrechtspraak, conform de uitspraak, omgezet in een definitieve regeling. Artikel 29, lid 2, onder f van de regels is vervangen door de zinsnede: *waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een onherroepelijk omgevingsvergunning gold*.

Eén en ander betekent dat ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van in dit geval 'Huis ter Wege' een groot aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden vergunningplichtig zijn. Maar die vergunningplicht geldt niet voor werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een onherroepelijk omgevingsvergunning gold. Overigens liggen er op dit moment geen onherroepelijke omgevingsvergunningen voor 'Huis ter Wege'.

2.6 Artikel 29, lid 3, onder a van de regels

2.6.1 Het geldende bestemmingsplan 2012

In het geldende bestemmingsplan waren de toetsingscriteria voor een vergunningaanvraag voor werken of werkzaamheden in artikel 29, lid 3, onder a van de regels, als volgt omschreven:

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 29.1, zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,*
 - 1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel*
 - 2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.*

Uit de formulering '... één of meer waarden of functies ...' blijkt niet glashelder dat geen van de waarden of functies onevenredig mag worden aangetast. Om daarover geen onzekerheid te laten bestaan is deze zinsnede aangepast.

2.6.2 De reparatieherziening 2013

Om elke onduidelijkheid weg te nemen is artikel 29, lid 1, onder a van de regels als volgt aangepast:

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 29.1, zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,*
 - 1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel*
 - 2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.*

Dat betekent dat een omgevingsvergunning voor deze werken alleen kan worden verleend als blijkt dat geen van de te beschermen waarden daardoor onevenredig wordt aangetast.

2.7 Situering bijgebouwen in de bestemming 'Wonen-1'

2.7.1 Het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan was in artikel 16.2.2., onder p en q het volgende geregeld:

bijgebouwen en overkappingen

- p. bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en achter de achtergevel van het hoofdgebouw toegestaan;*
- q. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, mag bij elke woning niet meer dan 40 m² bedragen plus 2% van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m² en met dien verstande dat het bouwperceel daardoor nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd (inclusief de bij de woning behorende gronden die voor 'Tuin' zijn aangewezen);*

2.7.2 De reparatieherziening

Uit de formulering in artikel 16.2.2, onder p, van de regels zou de indruk kunnen ontstaan dat de bijgebouwen uitsluitend recht achter het hoofdgebouw zijn toegestaan. Dat is nooit de regeling geweest in het voorgaande bestemmingsplan (de gestandaardiseerde bijgebouwenregeling voor Zeist). De essentie van die gestandaardiseerde regeling is dat bijgebouwen overal op het achtererf mogelijk zijn, voor zover dat is gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Ook schuin achter de woning gelegen bijbehorende bouwwerken zijn toelaatbaar, mits binnen het bouwvlak. Om elke onduidelijkheid op dit punt weg te nemen, is in artikel 1.4 van de regels een begripsomschrijving voor de achtergevel opgenomen.

Aansluitend daarop is ook een begripsomschrijving voor de voorgevel opgenomen omdat voor de situering van bijgebouwen ook naar de voorgevel wordt verwezen.

In de reparatieherziening is dat gebeurd. De begripsomschrijvingen luiden:

1.4 Achtergevel

de achtergevel inclusief het verlengde daarvan binnen het bouwperceel.

1.5 Voorgevel

de voorgevel inclusief het verlengde daarvan binnen het bouwperceel.

Uit de formulering in artikel 16.2.2, onder q, van de regels zou de indruk kunnen ontstaan dat de bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak niet mee tellen om de omvang van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te bepalen. Dat is nooit de regeling geweest in het voorgaande bestemmingsplan (de gestandaardiseerde bijgebouwenregeling voor Zeist). De essentie van die gestandaardiseerde regeling is dat de omvang van het bouwperceel mede bepalend is voor de vierkante meters bijgebouwen/aan- en uitbouwen (thans bijbehorende bouwwerken volgens de Wabo-terminologie). Volgens de standaardregels is bij een woning in ieder geval 40 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan (mits het bouwperceel daarvoor ook de

ruimte biedt). Daar kan nog 2% van de oppervlakte van het bouwperceel bijkomen (bijvoorbeeld: bij een bouwperceel van 2.000 m² is dat 40 m² plus 40 m²). Maar in totaal is er op een bouwperceel nooit meer dan 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bovendien mag het bouwperceel daardoor nooit voor meer dan 50% worden bebouwd.

Om dat te bewerkstelligen is het nodig om de hiervoor aangehaalde zinsnede 'buiten het bouwvlak' te schrappen. In de reparatieherziening is dat gebeurd en luidt de bepaling nu:

bijgebouwen en overkappingen

- q. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, mag bij elke woning niet meer dan 40 m² bedragen plus 2% van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m² en met dien verstande dat het bouwperceel daardoor nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd (inclusief de bij de woning behorende gronden die voor 'Tuin' zijn aangewezen);*

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat van belang is voor dit bestemmingsplan. Het gaat vooral om een actualisatie van de beleidsparaagraaf in het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord'. De afweging ten aanzien van de actualisering van het bestemmingsplan voor Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord, zijn in dat bestemmingsplan al afgewogen. Die afweging hoeft niet opnieuw te worden gemaakt. Het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord', is inmiddels onherroepelijk.

De onderhavige herziening voorziet enkel in de reparatie van een aantal omissies in het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' en de reparatie van een bepaling in de regels die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd.

De afweging voor deze reparaties zijn al opgenomen in hoofdstuk 2. Alleen de invliegfunnels zijn een nieuw element in deze herziening en derhalve voor het eerst afgewogen.

3.1 Europees beleid

Kaderrichtlijn water (KRW)

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

3.2 Rijksbeleid

SVIR- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het roer om

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

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

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Ook de (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Daarmee laat het Rijk de sturing op verstedelijking los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

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

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

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

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998

en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen is voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd. In hoofdstuk 5 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

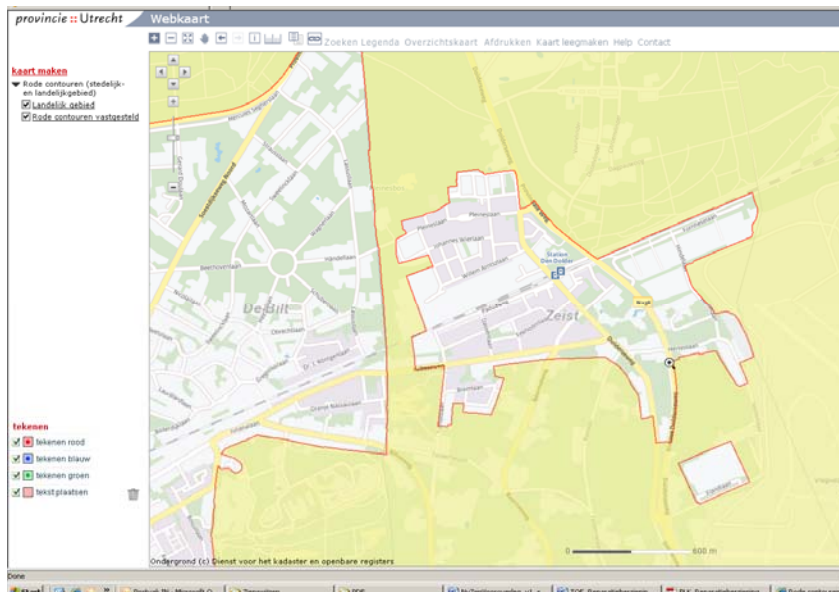
Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld (PRS 2013-2028). In deze PRS 2013-2028 staat het provinciale ruimtelijke beleid voor de jaren 2013 - 2028.

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

Specifiek voor Zeist is onder andere het volgende opgenomen:

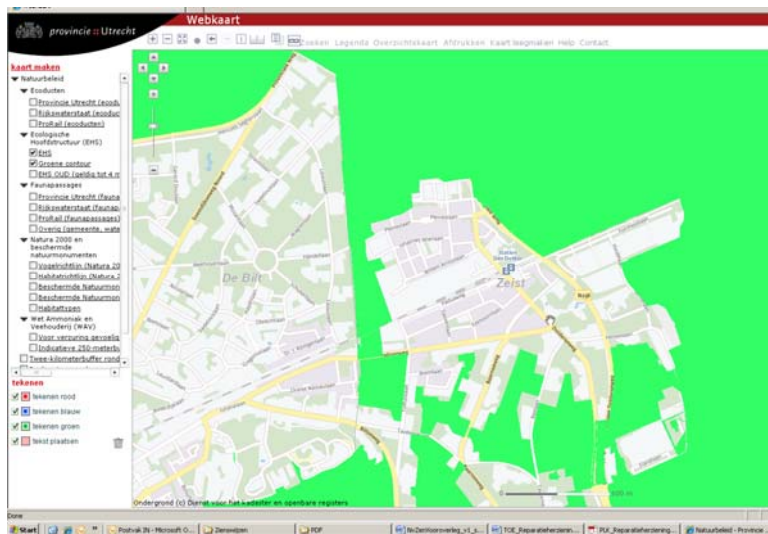
"In de gemeente Zeist liggen de bebouwingskernen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Zeist. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2200 woningen in het stedelijk gebied plus een nader te bepalen aantal woningen buiten de rode contour ten noordoosten van Den Dolder.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

Bosch en Duin ligt grotendeels buiten de rode contour, maar het plangebied van deze reparatieherziening ligt binnen de rode contour. Verdere verstedelijking is hier in beginsel mogelijk. De onderhavige reparatieherziening voorziet niet in een verdere verstedelijking.



Webkaart: rode contouren (stedelijk en landelijk gebied), Structuurvisie 2013-2028

Delen van Bosch en Duin maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Het plangebied van deze herziening maakt echter geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Dat betekent dat het 'nee, tenzij-regiem' hier niet van toepassing is.



Webkaart: Natuurbeleid, Structuurvisie 2013-2028.

Gelijktijdig met de PRS 2013-2028 heeft de provincie ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012 (PRV) vastgesteld. Ook hierin is het plangebied aangewezen als 'stedelijk gebied'.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht (PRV) vastgesteld. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen.

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

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

Het thema's 'Stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Stedelijk gebied

Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Stedelijk gebied' bevat bestemmingen en regels voor woningbouw op nieuwe uitbreidingslocaties waarbij de woningbouwaantallen genoemd in bijlage Woningbouwaantallen, onder het kopje nieuwe uitbreiding, richtinggevend zijn.

Bijlage Woningbouwaantallen

Woningbouwprogramma 2005-2015 stadsgewest Utrecht (afgeronde aantallen)		
	Restcapaciteit	Nieuwe Uitbreiding 2005-2015
De Bilt	400	0
Bunnik	130	70
Driebergen	0	250
Houten	2.000	0
Maarssen	175	500
Nieuwegein	1500	0
Utrecht	22.200	2.000
Vianen	120	0
IJsselstein	320	0
Zeist	700	1.500 ¹⁾
Stadsgewest Utrecht	27.545	4.320

¹⁾ 1500 woningen in kader van Hart van Heuvelrugproject; hiervan hangen er nog 1100 'boven de markt' en zijn nog niet aan een locatie toegewezen. Bij onvoldoende zekerheid over compenserende groene maatregelen wordt voor deze stedelijke ontwikkeling elders in het stadsgewest een locatie (of locaties) gezocht. Voor de overige 400 woningen is inmiddels een overeenkomst getekend (pilot Zorginstellingen).

Verder staat in de Ruimtelijke Verordening dat de toelichting op een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Mobiliteitstoets' en

waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, een beschrijving bevat van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben.

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd.

Ook voor bovenstaande geldt dat de beschrijvingen reeds in het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' zijn opgenomen, dat inmiddels onherroepelijk is.



Uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Bron: streekplan

Provinciaal cultuurhistorisch beleid

Het provinciale beleid op dit terrein is in een aantal nota's verwoord. Van belang is onder meer de nota 'Niet van Gisteren'. Hierin is door de provincie aangegeven waar prioriteiten liggen voor cultuurhistorisch gebiedsbeleid voor de komende jaren. In deze nota heeft de provincie haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie neergelegd, o.a. in de vorm van een cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS).

Onder de CHS worden met name gebieden en structuren aangewezen waar sprake zou moeten zijn van extra oplettendheid ten aanzien van archeologische en cultuurhistorische thema's.

Overigens is in 2005 door de provincie een nieuwe nota opgesteld, de nota Tastbare Tijd genaamd. Hiermee is de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie op inhoud gecompliceerd en op beleid geactualiseerd. De sturingsmechanismen 'veilig stellen', 'eisen stellen' en 'actief versterken' zijn echter onveranderd gebleven. Deze hoofdstructuur is ook verankerd in het streekplan.

Voor het plangebied, is de aanduiding 'eisen stellen' van toepassing. In dit gebied geeft de cultuurhistorie richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De randvoorwaarden verschillen van gebied tot gebied. Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk als aantoonbaar is dat deze verandering zich 'in de geest van' de cultuurhistorische samenhang voltrekt. Op deze wijze levert cultuurhistorie een bijdrage aan (nieuwe) ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk is de ligging van Zeist in het gebied Utrechtse Heuvelrug. In de zone Baarn-Bilthoven-Zeist-Driebergen is sprake van hoge samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, terwijl tegelijkertijd de dynamiek erg hoog is in dit gebied. Daarom is de belangrijkste opgave het

zoeken naar een optimale balans tussen rood en groen bij functieveranderingen.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn. Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater. In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie. De gemeente Zeist heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieubeleidsplan.

3.4 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan (RSP) 2005-2015

De gemeente Zeist maakt onderdeel uit van het BRU (Bestuursregio Utrecht). Voor de gezamenlijke gemeenten in het BRU geldt het Regionaal Structuurplan 2005-2015. Een aantal ontwikkelingen vraagt immers om een integrale aanpak op regionale schaal, zoals de versterking van natuur- en recreatiegebieden, de vraag naar woningen, de ontwikkeling van de netwerkeconomie, de ontwikkelingen op de kantorenmarkt, de onzekere positie van de landbouw en de herwaardering van het cultureel erfgoed. In het RSP staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende jaren moet gaan ontwikkelen op deze gebieden. Het RSP gaat in op kansen en bedreigingen die alleen op regionaal niveau zijn op te pakken of te bestrijden. Het RSP is op 21 december 2005 door het algemeen bestuur van het BRU vastgesteld. Het RSP geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Het RSP biedt het kader voor regionale afstemming. Het legt afspraken vast over regionale doelen en verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integraal afwegingskader voor ruimtelijke keuzes.

Ten aanzien van woningbouw heeft het BRU zich als opgave gesteld om de groei van de bevolking in de regio zelf op te vangen. Dat wil zeggen dat in de RSP-periode (2005-2015) 52.500 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Er zullen voldoende locaties moeten worden aangewezen om deze aantallen mogelijk te maken. Bovendien is aandacht nodig voor de integraliteit van deze

opgave. Dus het gezamenlijk op laten gaan van woningbouw met recreatieve voorzieningen en infrastructuur, waarbij de (landschappelijke) kwaliteiten zoveel mogelijk in stand gehouden worden.

De regio wil ook ruimte bieden aan impulsen voor de vitaliteit van het platteland. Een groot deel van agrariërs in de regio heeft geen volledig inkomen meer uit de landbouw. In de toekomst zal deze ontwikkeling zich alleen maar versterken. Nevenactiviteiten kunnen bestaan uit landschap- en natuurbeheer en in de nabijheid van stedelijk gebied kunnen deze ook bestaan uit recreatieve activiteiten, verkoop van streek-eigen producten en dergelijke.

Verder wil de regio water als ordenend principe hanteren en ruimte bieden aan de wateropgave.

Regionaal Verkeers- en Vervoerplan (RVVP) 2005-2015

Het BRU is ook verantwoordelijk voor het regionaal verkeers- en vervoerbeleid en is op grond van de Planwet verkeer en vervoer verplicht een regionaal verkeers- en vervoersplan (RVVP) te schrijven. De gemeenten die zijn aangesloten bij het BRU zijn nauw betrokken bij het ontwikkelen van het RVVP. Het BRU-beleid concentreert zich rond drie thema's: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Het RVVP bouwt voort op de beleidsuitspraken in de Strategische Mobiliteitsvisie Midden-Nederland (SMV), die diverse partijen in de regio Utrecht hebben opgesteld. Verder sluit het RVVP aan bij de beleidslijnen van het rijk. Het BRU werkt behalve aan het RVVP ook aan het Regionaal Structuurplan (RSP, zie paragraaf 3.3.1), waarin aangegeven wordt hoe de ruimtelijke ontwikkeling dient plaatst te vinden. Vanwege voortdurende veranderingen in economie en verkeer is het nodig het beleid regelmatig te actualiseren. Het RVVP en het RSP hebben betrekking op de periode tot 2015 en vormen een solide beleidsbasis voor de aangesloten gemeenten, waaronder Zeist.

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

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

Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe het waterschap deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in haar beheergebied kan uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder bevat het plan een overzicht van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe het waterschap die wil bereiken.

In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's en zeven vernieuwende projecten. Per thema en vernieuwend project zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen. De beleidsthema's zijn:

- Veiligheid;
- Voldoende water;

- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De vernieuwende projecten hebben als doel het toekomstige waterbeheer een impuls te geven. Hierbij gaat het om urgente vraagstukken, complexe samenwerking met andere maatschappelijke partijen en een groot waterschapsbelang met een grote impact op de lokale bevolking en het bedrijfsleven. De vernieuwende projecten zijn:

- Veenweidegebied;
- Europese Kaderrichtlijn Water;
- Samenwerken in de waterketen;
- (Her-) ontwikkeling rioolzuiveringsinstallatie Utrecht;
- Wateropgave Oude rijn;
- Inrichting Rijnenburg;
- Kromme Rijn Natuurlijk.

In het algemeen geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit.

Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het HDSR. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050).

3.5 Gemeentelijk Beleid

Structuurvisie Zeist 2020

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

1. Groen versterken
2. Verleden zichtbaar maken
3. Ervaren en gebruiken
4. Kracht van buurten, wijken en kernen
5. Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
6. Beter bereikbaar
7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
8. Centrum aantrekkelijk
9. Economisch gezond en duurzaam
10. Van visie naar uitvoering

Voor Den Dolder heeft de gemeente als doel om de relatie tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Den Dolder (noord-zuidverbinding) te versterken onder andere door middel van routes, bebouwing en groen. De ondertunneling van het spoor, hoewel lastig, blijft een punt op de agenda voor de lange termijn en wordt als er zich mogelijkheden voordoen opgepakt en onderzocht. Voorts wil de gemeente de relatie van Den Dolder met de groene omgeving versterken. De aanwezige cultuurhistorische elementen moeten zichtbaar worden gemaakt.

Ten aanzien van Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord wil de gemeente het karakter behouden en versterken. Daarbij staan de landschapskwaliteiten van het villapark centraal. De gemeente wenst de ecologische waarde te versterken en gaat negatieve ontwikkelingen van sluipverkeer tegen.



Uitsnede Structuurvisiekaart: Ruimtelijk overzicht van de hoofdkeuzes zoals in 2020 (gedeeltelijk nog in uitvoering) nagestreefd worden. Bron: (ontwerp) Structuurvisie Gemeente Zeist 2020 (oktober 2010)

Woonvisie 2013-2015

Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie 2013-2015' vastgesteld. Deze woonvisie behandelt bewust een korte periode. De

economische omstandigheden hebben veel invloed op de woningmarkt, wat het lastig maakt om ver vooruit te kijken. De visie is erop gericht om de huidige knelpunten zoveel mogelijk op te lossen. Waar dat kan, bevat de Woonvisie een doorkijk naar een verdere toekomst tot 2020.

De Woonvisie besteedt veel aandacht aan inwoners voor wie het nu extra moeilijk is om een geschikte woning te vinden, zoals jongeren, starters en middeninkomens. Zo moet bij nieuwbouw een flink deel van de huizen (huur én koop) betaalbaar zijn voor hen. Nieuwbouwprojecten komen op dit moment moeizamer tot stand dan vroeger; de gemeente verwacht een tempo van gemiddeld 100 tot 135 woningen per jaar.

Huurwoningen

De gemeente gaat door met het geven van startersleningen en laat de leeftijdseis van 30 jaar los. Sommige huurwoningen zijn straks speciaal bestemd voor jongeren tot 23 jaar. De gemeente gaat verder jaarlijks 25 tot 50 woningen verloten, zodat inschrijftijd daarbij geen rol meer speelt. Verder wil de gemeente afspraken maken met de woningcorporaties over de verkoop van huurwoningen voor relatief gunstige prijzen.

Levensloopbestendige woningen

De Woonvisie besteedt ook aandacht aan levensloopbestendige woningen. Dit zijn gemakkelijk aan te passen woningen en geschikt voor jonge en oude mensen, die door een lichamelijke beperking bijvoorbeeld een rollator of rolstoel nodig hebben. Die woningen moeten vooral komen in een aantal 'wooncomfortzones'. Dat zijn gebieden waar al veel voorzieningen in de buurt zijn, zoals winkels, een zorgcentrum en een buurthuis. Denk aan De Clomp in Zeist West, rondom het nieuwe winkelcentrum en de wijkvernieuwing in Kerckebosch.

Afspraken

De gemeente en de woningcorporaties maken een aantal afspraken. De gemeente hoopt dat zij blijven investeren in sociale woningbouw en in de duurzaamheid van de bestaande woningen. Investerings in energiebesparing zijn goed voor het milieu, voor de energierekening en het comfort van de huurders. Het streven is dat iedere bestaande huurwoning tenminste energielabel-niveau B haalt."

Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

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

gemotoriseerde verkeer ondergeschikt wordt gemaakt aan het langzaam verkeer en waar de woonkwaliteit voorop staat).

Groenstructuurplan

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

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

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

S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)

Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopend tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.

S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk

Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen

S3; Het netwerk van lanen en wegen

Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.

S4; Parken en plantsoenen

Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.

S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist

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

T1; Bomen

Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.

T2; Recreatief medegebruik

Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.

T3; Natuurwaarden

Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en -beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.

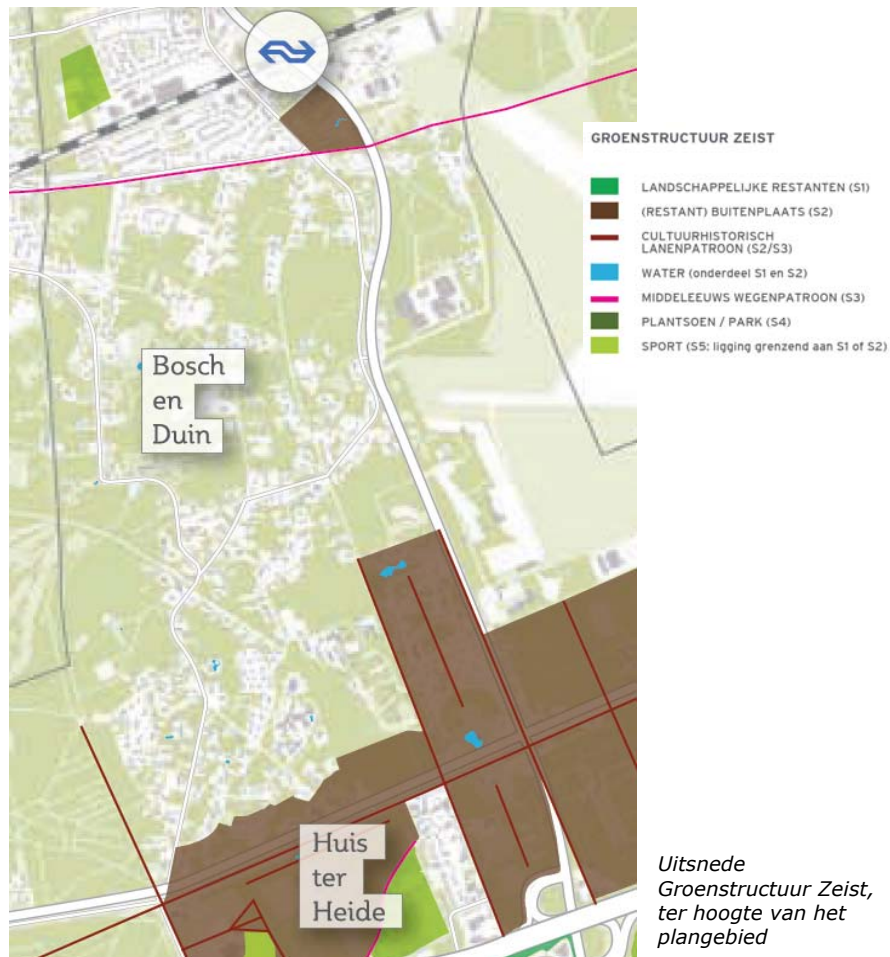
T4; Tuinen

De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.

T5; Buurt- en wijkinitiatieven

Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.

In het groenstructuurplan wordt onderscheid gemaakt in het gebied Bosch en Duin, Huis ter Heide en Den Dolder. De doelstellingen zijn hierop ook afgestemd.



Bosch en Duin

Bosch en Duin ligt in het boslandschap van de Heuvelrug. Het zuidelijk deel ligt in het grid van de Amersfoortseweg en maakt deel uit van het cultuurhistorische groene raamwerk, zij het in het deel dat nooit verkaveld is geweest. Lanen langs wegen zijn belangrijkste elementen van de gemeentelijke groenstructuur. Parken en plantsoenen ontbreken. Een deel van Bosch en Duin ligt in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals die door de provincie Utrecht is vastgesteld.

Kenmerkend voor de wijk is de sfeer van wonen in het bos. Grote kavels met bostuinen leveren een belangrijke bijdrage aan het tot stand komen van dit beeldkarakter. De herkenbaarheid van het oorspronkelijke landschap als onderlegger van de wijk opbouw vormt een ander essentieel beeldkenmerk. Het streefbeeld is het waarborgen van het karakteristieke groene weefsel van bostuinen en landschap, met aandacht voor behoud van het microreliëf en grove den als kenmerkende boomsoort.

Doelstelling is om het bos in het "binnenterreinen" als ecologische stapstenen veilig te blijven stellen. Het boskarakter van het wegbeeld dient bewaakt te worden en de rianten laanstructuur waar mogelijk behouden. Parkeren in de berm wordt ontmoedigd.

Den Dolder

Ook Den Dolder ligt in het boslandschap van de Heuvelrug. De Dolderseweg vormt de ruggesgraat van de meest oostelijke zone van het groene cultuurhistorische raamwerk. Lanen en straatbomen maken nadrukkelijk onderdeel uit van de groenstructuur van Den Dolder. Parken en plantsoenen zijn niet aan de orde. Rondom Den Dolder ligt de Ecologische Hoofdstructuur, zoals die door de provincie is vastgesteld.

In de woongebieden wordt een landelijke groene uitstraling nagestreefd. Aan de zuidrand wordt een geleidelijke overgang van de groenstructuur naar Bosch en Duin gewaarborgd. Dit betekent ondermeer dat bij ruimtelijke projecten een goede overgang naar het omliggende landschap nadrukkelijk uitgangspunt is. Kaalslag is geen optie.

Huis ter Heide

Huis ter Heide maakt onderdeel uit van de landgoederen- en buitenplaatsenzone langs de Amersfoortseweg. Het kent een duidelijke tweedeling: het villapark ten noorden- en het oude dorp ten zuiden van de Amersfoortseweg.

In het villapark, dat deel uitmaakt van het plangebied, is er gebruik gemaakt van het buitenplaatsenthema. Het gebied kenmerkt zich door een parkachtige en lommerrijke setting. Grote bomen en brede grasbermen bepalen het beeld. De percelen zijn ruim opgezet met voornamelijk vrijstaande bebouwing voorzien van grote voor- en achtertuinen.

De Hobbemalaan vormt een uitzondering in het stratenpatroon. Deze straat is veel strakker vormgegeven.

Het oude profiel van de scheipaden van de ontginningsvakken Het oude profiel van de scheipaden van de ontginningsvakken van de Amersfoortseweg is nog fraai aanwezig: van oorsprong een pad van 11 m (3 roe) breed, met aan weerszijden een kleine wal.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de (waardevolle) groenstructuren worden vastgelegd.

Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

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

De Zeister milieuopgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen. Uit bijgaande figuur blijkt dat in het plangebied in hoofdzaak de gebiedstypen woonwijken en wonen en werken in het groen voorkomen. Voor elk soort gebied is een zogenaamd milieukwaliteitsprofiel ontwikkeld. In deze profielen zijn voor alle belangrijke milieuthema's een basis- en streefkwaliiteit geformuleerd die past bij het karakter van het gebied. De bedoeling is om deze te gebruiken als referentiekaders bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke



Legenda

- centrum
- subkernen
- woonwijken
- bedrijventerreinen
- kantoren en publieksintensieve voorzieningen
- wonen en werken in het groen
- natuurlijke buitengebieden
- verkeersassen

Gebiedstypen voor het plangebied volgens het Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011

projecten, beleidsplannen of de structuurvisies. De wettelijke normen blijven gewoon bestaan. De gedachte achter gebiedsgericht milieubeleid is dat er in bepaalde gebieden naar gestreefd moet worden om een gebiedsspecifieke milieukwaliteit te behouden/bewerkstelligen.

Voor een nadere beschrijving van de gebiedstypen, alsmede de te hanteren ambitieniveaus, wordt verwezen naar het gemeentelijk milieubeleidsplan, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Welstandsnota

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Op 7 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota 2008 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen, en van specifieke objecten, zoals instellingsterreinen of landgoederen. Ze hebben met elkaar gemeen dat het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een (historisch) centrum vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Wat betreft de gebiedsgerichte criteria zijn de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord in de welstandsnota ingedeeld bij het gebied 'Bosch en Duin'. Naast algemene criteria wordt er bij bouwwerken getoetst op criteria voor de ruimtelijke structuur, plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Voor de Nieuwe Dolderseweg, Dolderseweg, Amersfoortseweg, Zandbergenlaan en Panweg gelden aanvullende criteria voor plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Het deelgebied Den Dolder-Zuid behoort qua gebiedgerichte criteria in de welstandsnota grotendeels tot het gebied 'Woonbebouwing Den Dolder'. Naast algemene criteria wordt er hier bij bouwwerken getoetst op plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Voor de Dolderseweg en Nieuwe Dolderseweg gelden aanvullende criteria voor de ruimtelijke structuur, plaatsing, massa en vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

3.5.7 Gemeentelijk monumentenbeleid

De gemeente Zeist maakt voor wat betreft de gemeentelijke monumenten onderscheid in objecten (gebouwen) en structuren (attentiegebieden). Naast een aantal monumenten als object omvat het plangebied ook een

cultuurhistorisch waardevolle structuur als attentiegebied (Laanstructuur Oranje Nassaulaan en Plantsoen Oranje Nassaplein). Bij verbouw van gemeentelijke monumenten (gebouwen) is een omgevingsvergunning voor een monument (de voormalige monumentenvergunning) noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. De erfgoedverordening is daarbij van toepassing. In het bestemmingsplan zijn daarom geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.

Voor wat betreft de monumentale structuren geldt het volgende. Bij het raadsbesluit voor de gemeentelijke monumentenlijst (7 december 1987) zijn de monumentale structuren vermeld.

In het raadsvoorstel uit 1987 is aangegeven dat de cultuurhistorische structuren bedoeld zijn als attentiegebied waarbinnen een extra toetsing plaatsvindt als het gaat om aanvragen voor aanleg- en bouwvergunningen (tegenwoordig omgevingsvergunningen). In voorkomende gevallen wordt dan naast het welstandsadvies een advies van de gemeentelijke monumentencommissie gevraagd. Een verdere bescherming was niet voorzien, reden waarom destijds is aangegeven dat de bescherming van deze cultuurhistorische structuren in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen een plaats moet krijgen. Het raadsvoorstel van 1987 gaat er dan ook van uit dat de desbetreffende structuren van de monumentenlijst worden afgevoerd als de bescherming in een bestemmingsplan is voorzien.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven door de aanwezige monumentale structuur (Park Rodichem) op te nemen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie', waarbij wordt opgemerkt dat voor het feitelijk verwijderen van de monumentale structuur van de monumentenlijst nog een apart besluit wordt genomen. Reden is dat burgemeester en wethouders eerst advies dienen te vragen aan de monumentencommissie, alvorens een besluit te nemen over de intrekking. Zolang deze voorgeschreven procedure niet is gevolgd (en dat is in het kader van dit bestemmingsplan het geval), kan de gemeenteraad niet besluiten om de in het plangebied gelegen cultuurhistorische structuur /attentiegebied van de gemeentelijke monumentenlijst te verwijderen.

In hoofdstuk 5 wordt nader op de bescherming van de monumentale structuren ingegaan.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. Om behoud van het bodemarchief te realiseren wordt in het Verdrag aangegeven dat het archeologisch belang zo vroeg mogelijk tijdens, of zelfs voorafgaand aan

processen van ruimtelijke plan- en besluitvorming dient te worden meegewogen. Hiertoe dient de Nederlandse overheid waarborgen te creëren voor stelselmatig overleg tussen archeologen, stedenbouwkundigen en planologen. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en bij de aanwezigheid hiervan zouden meer beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom heeft de Raad van de gemeente Zeist een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer. In hoofdstuk 5 komt de kaart in relatie tot het plangebied aan de orde.

Waterplan Zeist

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

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. De ambitie van het waterplan is om zorgvuldig met water om te gaan. Daarom geldt voor heel Zeist, dat er zuinig moet worden omgegaan met grondwater en oppervlaktewater. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van bronnen van verontreiniging. Door het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater en kwelwater kan de verdroging worden bestreden en kan de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk worden beperkt. Deze benadering past goed binnen de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem; de Utrechtse Heuvelrug is een belangrijk inrijgebied. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijk doel. Er blijft water van buitenaf nodig voor aanvulling en verversing om waterkwaliteitsproblemen te

voorkomen en de beleving te verbeteren. Dit gebiedsvreemde water wordt alleen gebruikt voor stedelijk en agrarisch gebied. Natuurgebieden worden zoveel mogelijk zelfvoorzienend door maximaal gebruik van de aanwezige kwel en het instellen van flexibel peilbeheer om water vast te houden. Voor het oppervlaktewater in laag Zeist, wordt gestreefd naar een systeem waarin stedelijk en landelijk gebied worden ontvlochten. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud. Tijdens riooloverstorten moet het vuile water versneld worden afgevoerd met doorspoelwater, zodat risico's voor de volksgezondheid worden beperkt.

Parkeerbeleidsnota

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is verwoord in de 'Parkeerbeleidsnota Zeist' (mei 2004). In deze nota zijn verschillende (functionele) gebieden onderscheiden waarop verschillende parkeermodellen zijn toegepast. Voor de woonwijken/buurtten, waaronder ook Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord vallen, is het leefbaarheidmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten in dit model zijn:

- voorkomen en waar nodig verminderen van parkeeroverlast;
- verhoging van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- vermindering van verkeershinder en verkeersonveiligheid;
- verbetering kwaliteit parkeervoorzieningen gebouwd en op straat;
- voorkomen 'overloop'-parkeren.

Het handhaven en creëren van een aantrekkelijk en verkeersveilig leef- en verblijfsklimaat staat in de woonwijken centraal. De bereikbaarheid voor bewoners en hun bezoekers heeft hierbij prioriteit. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in woongebieden direct rond kantoren/bedrijven, prioriteit wordt gegeven aan de bewoners. De richtlijn is een parkeerdruk (bezettingsgraad van het aantal beschikbare parkeerplaatsen) van maximaal 90%.

Voor de wijkwinkelcentra is het bereikbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten voor dit model zijn:

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

Het economisch functioneren staat hier centraal. De bereikbaarheid voor winkelbezoekers en laad-/los verkeer heeft prioriteit, gevolgd door de werknemers en tenslotte de (omwonende) bewoners. Uitgangspunt is een parkeerdruk van maximaal 90%.

Voor de wijkwinkelcentra (centrum Den Dolder), bedrijventerreinen (Fornhese en de Eland) en stationsgebieden (station Den Dolder), is het bereikbaarheidsmodel van toepassing. De belangrijkste uitgangspunten voor dit model zijn:

- verbetering van de bereikbaarheid van de economische, sociale en culturele functies;

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

Bij wijkwinkelcentra staat het economisch functioneren centraal. De bereikbaarheid voor winkelbezoekers en laad-/los verkeer heeft prioriteit, gevolgd door de werknemers en tenslotte de (omwonende) bewoners. Uitgangspunt is een parkeerdruk van maximaal 90%. Voor de bedrijventerreinen staat het economisch functioneren en de bereikbaarheid van bedrijven en instellingen centraal. Prioriteit ligt bij de bereikbaarheid voor zakelijke en recreatieve bezoekers, gevolgd door de werknemers. Algemeen uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Voor de stationsgebieden ligt de nadruk op het optimaliseren van de P+R functie, met als doel het verbeteren van de bereikbaarheid van de economische functies in en buiten Zeist. Naast een uitbreiding van de parkeercapaciteit zijn hiervoor ook optimale voor- en natransport faciliteiten van belang.

Parkeernormen

In de parkeerbeleidsnota worden parkeernormen gehanteerd die gebaseerd zijn op nieuwe parkeerkencijfers van het CROW. De nieuwe parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties.

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt wordt voor de parkeernormering verwezen naar de parkeerbeleidsnota.

4 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In deze herziening is enkel de reparatie voorzien van kleine onderdelen van het toetsingskader uit het 'Moederplan'. Het plan bevat geen nieuwe bouwmogelijkheden en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. De afwegingen van de milieu- en omgevingsaspecten zijn reeds in het 'moederplan' gemaakt. Er zijn geen gewijzigde feiten en/of omstandigheden die nopen tot een andere afweging. Voor de milieu- en omgevingsaspecten van het Reparatieplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord, zij dan ook verwezen naar het 'moederplan'.

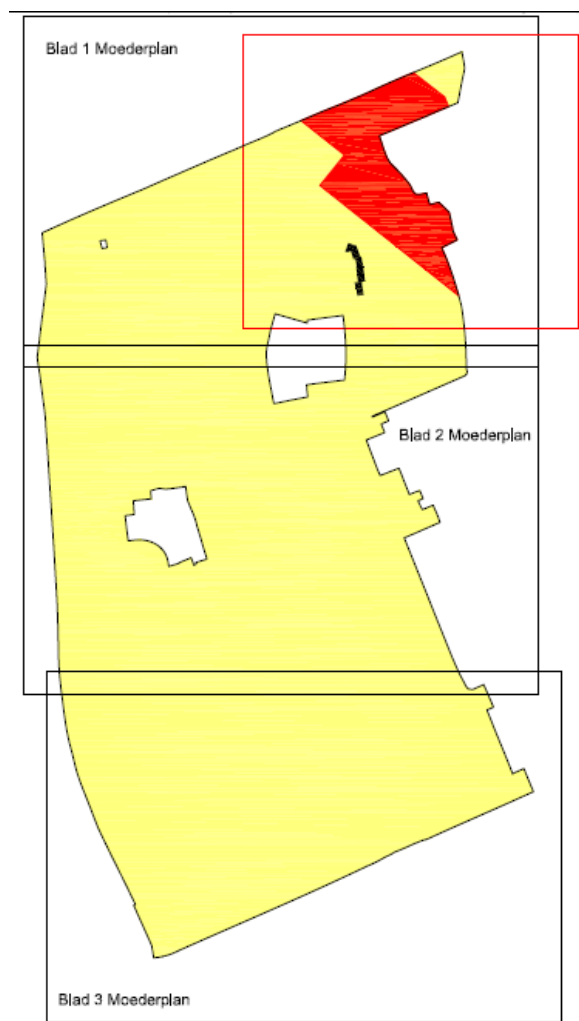
5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De onderhavige reparatieherziening is een gedeeltelijke herziening van de verbeelding en een gedeeltelijke herziening van de regels van het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (het moederplan).

Het gaat om de volgende onderdelen van de verbeelding:

- ✓ Dolderseweg 49 t/m 59 (aantal woningen);
- ✓ Vliegfunnels zweefvliegtuigen op Vliegbasis Soesterberg.



Herziene onderdelen verbeelding.

Verder zijn de volgende onderdelen van de regels herzien:

- ✓ Artikel 29, lid 1, van de regels.
- ✓ Artikel 29, lid 2, onder f van de regels (reparatie ABRS).

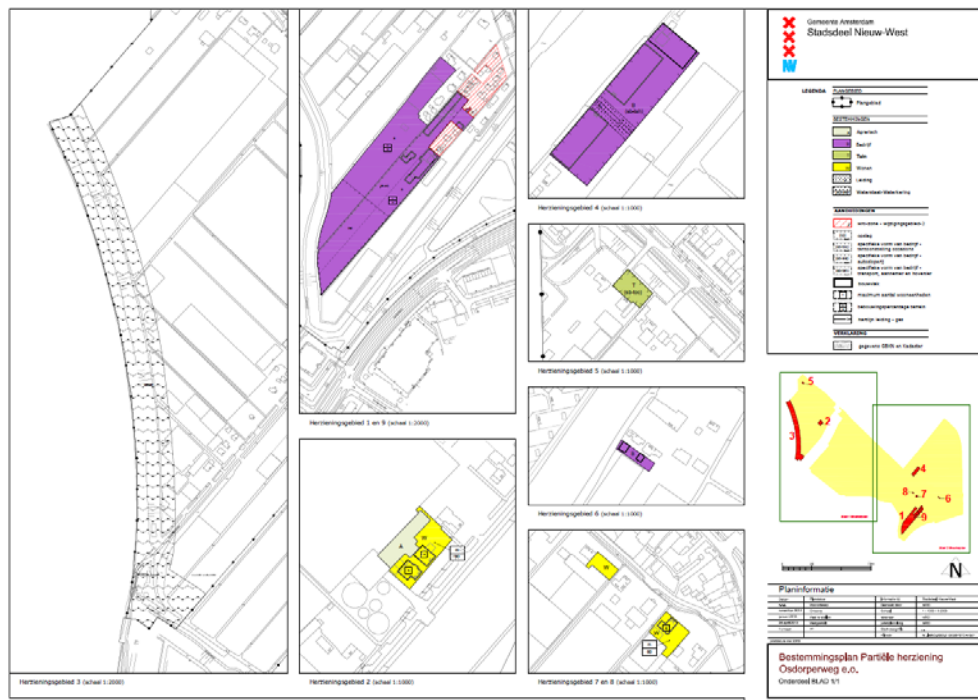
- ✓ Artikel 29, lid 3, onder a van de regels.
- ✓ Artikel 16, lid 2, onder 2 van de regels (situering bijbehorende bouwwerken bij de woning in 'Wonen-1').

Alle andere onderdelen van moederplan blijven van kracht en zijn inmiddels onherroepelijk.

Op de verbeelding van deze reparatieherziening is de plancontour van het moederplan weergegeven. Daar zijn twee redenen voor. De eerste is dat daarmee wordt aangegeven dat het een gedeeltelijke herziening van het moederplan is, die meer omvat dan een postzegelbestemmingsplan voor twee locaties. De tweede is dat de RO-standaarden uitgaan van objectgerichte planteksten. De onderdelen van de regels die worden herzien gelden voor het gehele plangebied van het moederplan en niet alleen voor de herzieningsgebiedjes op de verbeelding. Het object waaraan deze regels worden gehangen is de plancontour van het moederplan.

Zo geldt de herziening van artikel 29 van de regels van het moederplan (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) voor een groot aantal bestemmingen. Het zelfde geldt voor de aanvulling van de begrippen met de achter- en voorgevel.

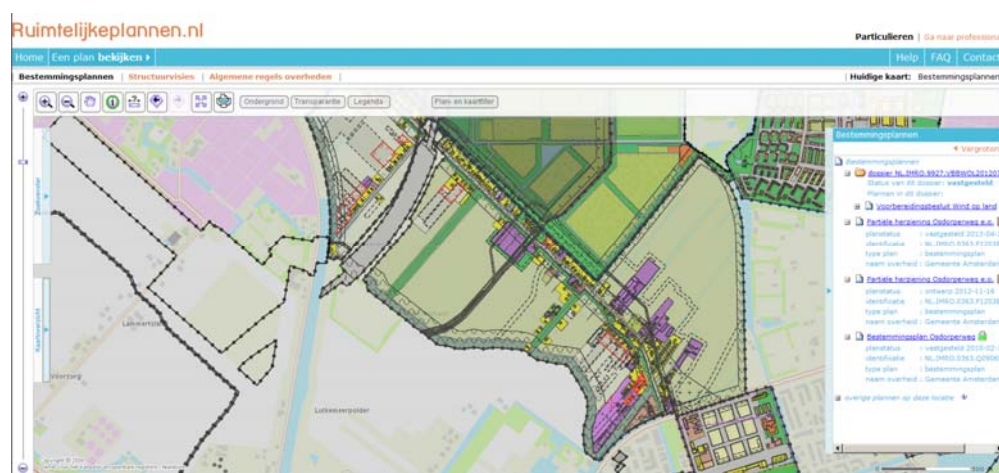
Op de papieren verbeelding is het plangebied van het moederplan één grote witte vlek, met daarin een paar herzieningsgebiedjes. Als voorbeeld is hieronder de papieren verbeelding van de partiële herziening Osdorperweg e.o. in Amsterdam weergegeven. De plancontour van het moederplan is zichtbaar, maar alleen de herzieningsgebiedjes zijn ingekleurd.



Maar op de digitale verbeelding op de website van ruimtelijke plannen zijn deze 'witte vlekken' niet zichtbaar en is alles ingekleurd. Daar zijn alle bestemmingen zichtbaar en als een locatie in het plangebied wordt aangeklikt, verschijnt in het venster 'bestemmingsplannen' rechts in beeld dat hier de reparatieherziening en het moederplan van toepassing zijn.

De voorbeeld herziening van de Osdorperweg e.o. ziet er digitaal heel anders uit dan de papieren versie. Hieronder hebben wij daarvan een afdruk van 'ruimtelijke plannen' weergegeven. In het rechter venster worden de partiële herziening van 2013 en het moederplan van 2010 weergegeven. De link naar dit bestemmingsplan op ruimtelijke plannen is:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH



De regels van de reparatieherziening bevatten de volgende onderdelen:

- ✓ Alle bestemmingen en aanduidingen die op de verbeelding van de reparatieherziening voorkomen. In dit geval 'Wonen-1' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'. Laatstgenoemde is uitgesplitst in de maximaal toegestane bouwhoogte van bebouwing danwel maximaal toegestane hoogte van beplanting.
- ✓ Alle begrippen, wijze van meten en algemene regels die nodig zijn om een vergunningaanvraag op grond van de bestemming 'Wonen-1' te kunnen beoordelen. Daar zijn bijvoorbeeld ook de wijze van meten, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels voor nodig.
- ✓ Alle regels die volgens het SVBP2008 in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen (Inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, overgangs- en slotregels).
- ✓ Alle regels die volgens het Besluit ruimtelijke ordeningen standaard in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen, zoals de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht.

Voor alle onderdelen op de verbeelding van de reparatieherziening zijn ook regels opgenomen in de reparatieherziening (objectgerichte plantekst). Zo

komt de bestemming 'Wonen-1' voor op de verbeelding van deze reparatieherziening en is deze bestemming ook in de regels opgenomen.

Omdat de bestemming 'Wonen-1' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' op de verbeelding van deze reparatieherziening voorkomt, is het nodig ook de andere begrippen en de wijze van meten van overeenkomstige toepassing te verklaren. Deze kunnen immers nodig zijn om een vergunningaanvraag te toetsen op grond van de bestemming 'Wonen-1', zoals die op de verbeelding van deze reparatieherziening staat. Hetzelfde geldt voor de Algemene regels, zoals de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels. Deze kunnen nodig zijn om een vergunningaanvraag voor de op de verbeelding aangegeven bestemming 'Wonen-1' te toetsen.

Het is niet nodig om de regels van de overige bestemmingen in het moederplan van overeenkomstige toepassing te verklaren. Deze overige bestemmingen staan immers niet op de verbeelding van de reparatieherziening (omdat ze niet op de verbeelding staan kan daaraan ook geen objectgerichte plantekst worden gekoppeld).

Deze overige bestemmingen worden op de verbeelding niet herzien. Dat betekent dat de verbeelding van het moederplan van kracht is voor deze overige bestemmingen. Daaraan hangen de regels van het moederplan plus de herziening van de regels van deze reparatieherziening. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is dat zichtbaar in het venster 'bestemmingsplannen' rechts in beeld. Daar verschijnen het moederplan en de reparatieherziening.

Om te weten welke regels gelden, moeten beide worden ingekeken. Dat is inherent aan een gedeeltelijke herziening en kan alleen worden ondervangen met een zogenaamde geconsolideerde versie. Dat is een soort werkexemplaar die de laatste stand van zaken weergeeft, maar zelf geen juridische status heeft.

Verder bevatten de regels van deze reparatieherziening nog de regels die voor elk bestemmingsplan (dus ook een herziening) nodig zijn, zoals alle hoofdstukken Inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels, de begrippen plan en bestemmingsplan en een slotbepaling. Ook de regels waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat elk bestemmingsplan die moet bevatten zijn opgenomen in deze reparatieherziening, zoals de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

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

sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

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

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

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

Digitalisering

De SVBP2008 is een landelijke standaard en vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' is net als het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Deze reparatieherziening is nog ingericht volgens de RO-standaarden 2008 omdat het ontwerp van dit bestemmingsplan nog voor 1 juli 2013 ter inzage is gegaan.

5.3 Opbouw bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsregel wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge)

verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsregel een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde (de voormalige aanlegvergunning) bevatten. De indeling van een bestemmingsregel is als volgt:

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

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

5.4 Opbouw (analoge) verbeelding

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

Bestemmingen

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

Aanduidingen

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

Verklaringen (in alfabetische volgorde).

5.5 Toelichting op de artikelen

De onderhavige herziening is een reparatieherziening van het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord'. Voor alle bestemmingen die op de verbeelding voorkomen zijn ook regels opgesteld.

Deels zijn de regels aangevuld. Voor de leesbaarheid is voor deze regels de integrale regel uit het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' overgenomen, aangevuld met de herziene onderdelen.

In artikel 1 is het begrip achtergevel toegevoegd en als volgt omschreven:

1.4 Achtergevel:

De achtergevel inclusief het verlengde daarvan binnen het bouwperceel.

In de figuur hieronder is met een rode lijn gevisualiseerd wat met het verlengde van de achtergevel wordt bedoeld.



Figuur: verlengde achtergevel.

Deze verduidelijking is nodig omdat in artikel 16.2.2., onder p, van de regels is bepaald dat bijgebouwen en overkappingen uitsluitend achter de achtergevel zijn toegestaan. Dat betekent volgens artikel 1.4 dat ze achter de achtergevel en het verlengde daarvan (de rode lijn) zijn toegestaan.

Verder zijn in artikel 1 de naam en het idn-nummer van de reparatieherziening vermeld en zijn de begripsbepalingen van het moederplan van overeenkomstige toepassing bepaald ten aanzien van de herzieningsgebiedjes op de verbeelding. Op de verbeelding is immers de woonbestemming voor de Dolderseweg 49-59 aangegeven. Daarvoor kunnen deze begrippen relevant zijn.

In artikel 2 zijn de bepalingen ten aanzien van de wijze van meten van overeenkomstige toepassing verklaard. Op de verbeelding is immers de woonbestemming voor de Dolderseweg 49-59 aangegeven. Daarvoor kunnen de wijze van meten relevant zijn.

In hoofdstuk 2 van deze regels onder de bestemmingen zijn alleen de bestemmingen opgenomen die voorkomen op de verbeelding, in dit geval 'Wonen-1'. Om elke onduidelijkheid over de begrippen voorgevel en achtergevel (die in deze bestemming voorkomen) weg te nemen, zijn de begrippen in artikel 1 aangevuld met een begripsomschrijving voor achtergevel en voorgevel.

In de algemene regels is een anti-dubbeltelregel opgenomen omdat deze volgens het Besluit ruimtelijke ordening verplicht is om in een bestemmingsplan op te nemen (artikel 3.2.4 Bro).

In artikel 5 van deze regels zijn de algemene aanduidingsregels uit het moederplan aangevuld met een bepaling voor de vliegfunnels. Conform het SVBP2008 zijn deze opgenomen als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'. Daaraan zijn verschillende bouwhoogtes gekoppeld die niet door bebouwing en beplanting mogen worden overschreden. Omdat op grond van de STRI2008 aan een gebiedsaanduiding geen bouwhoogten gekoppeld kunnen worden, is er voor gekozen om de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' uit te splitsen.

Op deze manier zijn 7 verschillende gebiedsaanduidingen in het plan opgenomen waarin de maximaal toegestane bouwhoogte van bebouwing danwel de maximaal toegestane hoogte van beplanting wordt bepaald, te weten:

8. luchtvaartverkeerzone - 15m;
9. luchtvaartverkeerzone - 20m;
10. luchtvaartverkeerzone - 25m;
11. luchtvaartverkeerzone - 30m;
12. luchtvaartverkeerzone - 35m;
13. luchtvaartverkeerzone - 40m;
14. luchtvaartverkeerzone - 45m.

In artikel 6 van deze regels is de aangevulde en verbeterde bepaling opgenomen ten aanzien van de vergunningplicht voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. De motivering voor deze regeling is beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

De overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro).

De slotregel behoeft geen nadere toelichting.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De onderhavige herziening voorziet enkel in de reparatie van een beperkt aantal onderdelen van het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord'. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente.

In dit plan zijn geen (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor de economische haalbaarheid moet worden aangetoond.

De reparatieherziening voorziet niet in een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht is.

7 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Het wettelijk vooroverleg

Gelet op het karakter van deze reparatieherziening is er voor gekozen om het plan niet eerst aan inspraak te onderwerpen, maar gelijk voor commentaar in het wettelijke vooroverleg van artikel 3.1.1 Bro te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord heeft vanaf 20 juni t/m 31 juli 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen en is in deze periode naar de wettelijke vooroverleg partners gezonden voor een reactie ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Binnen de genoemde termijn zijn 4 vooroverlegreacties ontvangen.

Deze vooroverlegreacties zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en vooroverleg die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

7.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' heeft vanaf 20 juni t/m 31 juli 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen de genoemde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en vooroverleg' die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

Bijlagen bij toelichting

Behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

REPARATIEHERZIENING

DEN DOLDER-ZUID, BOSCH EN DUIN en HUIS TER HEIDE-NOORD

1. Uitspraak ABRS;
2. Nota van zienswijzen en vooroverleg, sept. 2013.

Uitspraak 201206375/1/R2

DATUM VAN UITSpraak

woensdag 3 april 2013

TEGEN

de raad van de gemeente Zeist

PROCEDURESORT

Eerste aanleg - meervoudig

RECHTSGEBIED

Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Utrecht

201206375/1/R2.

Datum uitspraak: 3 april 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [[appellanten sub 1]] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend te Bosch en Duin, gemeente Zeist,
2. [appellante sub 2] en anderen, allen wonend te Hollandsche Rading, gemeente De Bilt,
3. de vereniging Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, gevestigd te Zeist,

en

de raad van de gemeente Zeist,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 17 april 2012, met kenmerk 12RAAD0021, heeft de raad het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellante sub 2] en anderen, en de Vereniging beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Vereniging en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 januari 2013, waar [appellante sub 2] en anderen, in de persoon van [appellant sub 2 A], bijgestaan door ing. G.H. Voerman, de Vereniging, vertegenwoordigd door J.M. Voorberg en A.H. Snijder, bijgestaan door mr. D.A. Cleton, en de raad, vertegenwoordigd door H. van Veldhuisen en N.G. Geelkerken, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting A.J. van den Berg gehoord.

Overwegingen

1. Het plan voorziet in een hoofdzakelijk conserverende planologische regeling voor drie gebieden in de gemeente Zeist, waaronder Bosch en Duin.

Het beroep van [appellant sub 1]

2. [appellant sub 1] keert zich tegen de wijze waarop in het bestemmingsplan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het landgoed "Huis Ter Wege" (hierna: het landgoed), gelegen aan de Amersfoortseweg 17-17a te Bosch en Duin, zijn geregeld. Deze waarden worden volgens hem onvoldoende beschermd door het plan.

[appellant sub 1] stelt hiertoe dat de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 2" onvoldoende bescherming biedt voor de cultuurhistorische waarden van het landgoed. In verband hiermee voert hij aan dat in strijd met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (hierna: SVBP 2008) geen voorrangregeling is opgenomen voor genoemde dubbelbestemming. Verder biedt volgens hem het in artikel 22, lid 22.2, onder 22.2.2, van de planregels opgenomen criterium "voor zover de cultuurhistorische belangen dat gedogen" onvoldoende zekerheid. Dit geldt eveneens voor de vergelijkbare regeling in artikel 29, lid 29.3, aanhef en onder d, van de planregels, aldus [appellant sub 1].

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het opnemen van de dubbelbestemming is gebeurd conform de SVBP 2008. Het opnemen van een afzonderlijke voorrangsbepaling voegt volgens de raad niets toe aan de bescherming die thans door de dubbelbestemming wordt geboden. Bovendien zou de door [appellant sub 1] gewenste aanpassing van artikel 22, lid 22.2, onder 22.2.2, van de planregels de gebruiksmogelijkheden te sterk beperken. Verder bepaalt artikel 29, lid 29.3, aanhef en onder d, van de planregels dat een omgevingsvergunning door de monumentencommissie van de gemeente wordt getoetst, zodat de cultuurhistorische waarden in voldoende mate worden beschermd, aldus de raad.

2.2. Ingevolge artikel 22, lid 22.1, van de planregels zijn de voor "Waarde - Cultuurhistorie - 2" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Ingevolge lid 22.2, onder 22.2.1, mogen in afwijking van het elders in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen op en in de gronden als bedoeld in lid 22.1, andere bouwwerken ten behoeve van de in lid 22.1 aangegeven doeleinden worden gebouwd, zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden.

Ingevolge lid 22.2, onder 22.2.2, mag het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 22.1, uitsluitend geschieden voor zover de cultuurhistorische belangen dat gedogen en nadat ter zake advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist.

Ingevolge artikel 29, lid 29.1, is het behoudens het bepaalde in lid 29.2, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en in de in lid 29.1 aangegeven gronden, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Ingevolge lid 29.3, aanhef en onder d, zijn werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 29.1, slechts toelaatbaar voor gronden zoals bedoeld in Artikel 22 (Waarde - Cultuurhistorie - 2), indien door de uitvoering daarvan, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, en ter zake advies is ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist.

2.3. Nu ingevolge artikel 22, lid 22.2, onder 22.2.2, van de planregels bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 22.1 uitsluitend mag geschieden voor zover de cultuurhistorische belangen dat gedogen, is dit bouwen en gebruiken krachtens andere bestemmingen ondergeschikt aan hetgeen in de bestemming "Waarde-Cultuurhistorie-2" omtrent deze cultuurhistorische waarden wordt geregeld. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad hiermee voldaan aan het vereiste van de SVBP 2008 dat in de bij de dubbelbestemming behorende planregels de verhouding tussen de doeleinden van de bestemmingen wordt aangegeven. De raad heeft dan ook mogen afzien van het opnemen van de door [appellant sub 1] gewenste voorrangsbepaling.

2.3.1. Met betrekking tot de vraag of met de gekozen regeling voldoende bescherming wordt geboden aan de cultuurhistorische waarden van het landgoed overweegt de Afdeling als volgt. Uit artikel 22, lid 22.2, onder 22.2.2, van de planregels kan worden afgeleid dat voor gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 2", bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen dan deze dubbelbestemming uitsluitend mag geschieden voor zover de cultuurhistorische belangen op deze gronden zich hier niet tegen verzetten. Uit artikel 29, lid 29.3, aanhef en onder d, volgt dat werken en werkzaamheden zoals bedoeld in lid 29.1, op de gronden met deze dubbelbestemming, slechts toelaatbaar zijn indien door de uitvoering daarvan, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Voorts dient ingevolge de artikelen 22, lid 22.2, onder 22.2.2 en 29, lid 29.3, aanhef en onder d, over de cultuurhistorische belangen advies te worden ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Zeist. Nu [appellant sub 1] geen concrete feiten of omstandigheden heeft aangevoerd ter onderbouwing van het standpunt dat de bescherming die wordt geboden door deze regelingen ontoereikend is, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan in zoverre niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Het betoog faalt.

3. [appellant sub 1] stelt verder dat het plan voorziet in te ruime uitbreidingsmogelijkheden voor het landhuis dat op het landgoed is gelegen, hetgeen kan leiden tot onwenselijke ontwikkelingen jegens de cultuurhistorische waarden van het landgoed Ter Wege. Dit geldt volgens hem ook voor de mogelijkheid om een zwembad of tennisbaan op het landgoed aan te leggen.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de toegekende bebouwingsmogelijkheden en aanlegmogelijkheden, gelet op de omvang van de bestaande bebouwing en op de oppervlakte van de gronden, niet onevenredig zijn. In verband hiermee stelt hij dat in dit grotendeels conserverende plan bestaande rechten in beginsel zijn overgenomen.

3.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.1, van de planregels, zijn deze gronden bestemd voor:

- a. bos in gebruik als siertuin met behoud van het boskarakter;
- b. paden en overige tuinverhardingen;
- c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden;
- d. instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;

Ingevolge lid 5.2, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

Ingevolge lid 5.3, kan het bevoegd gezag afwijken van lid 5.2 voor de bouw van een zwembad of tennisbaan, mits:

- a. dat geen onevenredige inbreuk maakt op de in lid 5.1 beschreven karakteristiek;
- b. geen buitenverlichting wordt toegepast;
- c. de oppervlakte van een tennisbaan niet meer dan 600 m² bedraagt;
- d. de oppervlakte van een zwembad niet meer dan 250 m² bedraagt.

Ingevolge artikel 11, lid 11.1, gelezen in verbinding met de verbeelding, zijn de gronden waarop het landhuis dat op het landgoed staat, bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen, en;
- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

Ingevolge lid 11.2, onder 11.2.1, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 11.1 uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken, zoals pergola's, vlaggenmasten en erf- of perceelafscheidings.

Ingevolge lid 11.2, onder 11.2.2, aanhef en onder a en c, geldt voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in lid 11.2.1 dat deze uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het aangeduide percentage niet mag worden overschreden.

Ingevolge lid 11.3, aanhef en onder d, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in 11.2.2, onder a, voor het toestaan van gebouwen buiten het bouwvlak, op de gronden direct grenzend aan het bouwvlak, tot een maximum van 10% van het ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan binnen het bouwvlak bestaande bebouwde oppervlak, mits de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogten die binnen het betreffende bouwvlak zijn toegestaan en daarvoor geen structuur- en/of beeldbepalende beplanting wordt gekapt.

3.3. Op grond van de planregels, gelezen in verbinding met de verbeelding, kan het bouwvlak van 1744 m² waarbinnen het landhuis dat op het landgoed staat zich bevindt, tot een oppervlakte van 698 m² worden bebouwd. Nu de bestaande bebouwing een oppervlakte heeft van 462 m², kan met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 11, lid 11.3, aanhef en onder d, aan de maximaal toegestane bebouwing nog 46,2 m² worden toegevoegd.

3.4. Niet in geschil is dat de vergroting van de bebouwing die door dit plan mogelijk wordt gemaakt reeds was toegestaan onder het vorige planologische regime. Dit geldt eveneens voor de in artikel 5 van de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de aanleg van een tennisbaan of zwembad, zoals hiervoor onder 3.2 is weergegeven. De Afdeling overweegt dat het Huis ter Wege op grond van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd monument en dat aan de gronden ter plaatse van het gebouw, alsmede aan de omliggende gronden, de

dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 2" is toegekend. De Monumentenwet 1988, de bestemming

"Waarde - Cultuurhistorie - 2", alsmede de voorwaarden waaronder toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheden uit artikel 5, lid 5.3, en artikel 11, lid 11.3, aanhef en onder d, van de planregels, bieden bescherming aan de cultuurhistorische waarde van het landgoed. [appellant sub 1] heeft geen concrete feiten of omstandigheden aangevoerd ter onderbouwing van het standpunt dat de bescherming die wordt geboden door deze regelingen ontoereikend is. De Afdeling ziet dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de cultuurhistorische waarde van het landgoed niet onevenredig wordt aangetast door de in het plan toegekende bebouwingmogelijkheden. Het betoog faalt.

4. Voorts voert [appellant sub 1] aan dat de planregels in onvoldoende mate voorzien in de bescherming van de landschaps- en natuurwaarden binnen het landgoed. In verband hiermee verwijst hij onder meer naar het bepaalde in artikel 29, lid 29.3, aanhef en onder a, van de planregels.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de landschaps- en natuurwaarden afdoende worden beschermd door middel van het stelsel van vereiste omgevingsvergunningen, zoals opgenomen in artikel 29, lid 29.1, gelezen in samenhang met artikel 29, lid 29.3 van de planregels.

4.2. De gronden van het landgoed met te beschermen natuurwaarden hebben de bestemming "Bos - Tuin".

Ingevolge artikel 29, lid 29.1, is het behoudens het bepaalde in lid 29.2, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en in de in lid 29.1 aangegeven gronden, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Ingevolge lid 29.3, aanhef en onder a, zijn werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 29.1, slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

4.3. De raad stelt zich op het standpunt dat artikel 5, zoals hiervoor onder 3.2 aangehaald, en artikel 29 van de planregels, in samenhang met elkaar bezien, bescherming bieden aan de landschaps- en natuurwaarden van de gronden met de bestemming "Bos - Tuin", behorende bij het landgoed Ter Wege. In verband met het bepaalde in artikel 29, lid 29.3, aanhef en sub a, heeft de raad ter zitting uiteengezet dat bij de beoordeling of een omgevingsvergunning kan worden verleend, aandacht zal worden besteed aan alle waarden en functies die genoemd worden in de bestemming of bestemmingen van de gronden die betrokken zijn bij de werken waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Gezien het vorenstaande heeft [appellant sub 1] niet aannemelijk gemaakt dat de genoemde artikelen onvoldoende bescherming bieden aan de landschaps- en natuurwaarden van het landgoed. Het betoog faalt.

5. [appellant sub 1] stelt tot slot dat uit de nota van zienswijzen blijkt dat de raad een aanvulling beoogde aan te brengen op artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels. Deze aanvulling is desondanks niet in het definitief vastgestelde plan opgenomen. Voorts is een toegezegde wijziging van de plantoelichting ten onrechte achterwege gelaten, aldus [appellant sub 1].

5.1. De raad stelt dat de door [appellant sub 1] genoemde wijzigingen per abuis niet zijn opgenomen in het definitief vastgestelde plan en de bijbehorende toelichting. Deze wijzigingen zullen door middel van een nieuw besluit worden opgenomen in het bestemmingsplan, aldus de raad.

5.2. Ingevolge artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels geldt het in lid 29.1 vervatte verbod niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan.

5.3. Met betrekking tot de beroepsgrond over de door de raad toegezegde wijziging van de toelichting overweegt de Afdeling dat aan de plantoelichting geen bindende betekenis toekomt. Het betoog over de plantoelichting kan derhalve niet tot vernietiging van het bestreden besluit leiden.

5.4. Met betrekking tot de beroepsgrond over de in artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels op te nemen aanvulling, overweegt de Afdeling dat in de nota van zienswijzen staat dat

artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, in overeenstemming met de wens van [appellant sub 1] als volgt dient te luiden: "Het in lid 29.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een rechtsgeldige omgevingsvergunning gold." Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hiermee wordt bedoeld dat de omgevingsvergunning op het moment van inwerkingtreding van het plan eveneens in werking dient te zijn getreden. In het vaststellingsbesluit staat dat de raad heeft besloten het plan vast te stellen in overeenstemming met de wijzigingen in de nota van zienswijzen. Voormelde wijziging is evenwel niet opgenomen in artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels.

De bekendgemaakte planregel stemt in zoverre niet overeen met het vaststellingbesluit. In hetgeen [appellant sub 1] aanvoert ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit en het plan in onderlinge samenhang in zoverre zijn vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd wegens strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, voor zover het artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels betreft.

5.5. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder a, en artikel 8:72, vijfde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), zoals dit luidde ten tijde van belang, de raad op te dragen om binnen zestien weken een herziening van het plan vast te stellen voor zover betrekking hebbend op de onder 5.4 genoemde planregel. Ter voorlichting van partijen overweegt de Afdeling nog het volgende. In geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter staat het in beginsel aan het bevoegd gezag vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de Afdeling het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen.

Om te voorkomen dat activiteiten waarvoor een in werking getreden omgevingsvergunning geldt niet langer zijn toegestaan, treft de Afdeling met toepassing van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb, zoals dit luidde ten tijde van belang, na te melden voorlopige voorziening, totdat de door de raad vast te stellen planregel in werking treedt.

De beroepen van [appellante sub 2] en anderen en de Vereniging

De ontvankelijkheid van de Vereniging

6. De raad heeft de ontvankelijkheid van het beroep van de Vereniging betwist. Hiertoe voert de raad aan dat het beroep van de Vereniging niet ziet op een onderdeel van het besluit waarover zij een zienswijze heeft ingediend.

6.1. Uit artikel 6:13 van de Awb vloeit voort dat een belanghebbende geen beroep kan instellen tegen onderdelen van een besluit waarover hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

De Vereniging heeft bij de raad een zienswijze naar voren gebracht over de regeling inzake de bebouwingsmogelijkheden voor gronden met de bestemming "Wonen - 1". Het beroep van de Vereniging is gericht tegen het plan voor zover daarbij de bestemming "Wonen - 1" is toegekend aan de percelen aan de Baarnseweg 1B en 1E. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat het beroep steunt op een ter zake naar voren gebrachte zienswijze. Het beroep van de Vereniging is ontvankelijk.

Ecologische hoofdstructuur

7. [appellante sub 2] en anderen en de Vereniging stellen dat het plan ten onrechte de mogelijkheid biedt om een woning op te richten en te gebruiken op het perceel aan de Baarnseweg 1E te Bosch en Duin. Hiertoe voeren zij aan dat dit strijdig is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2009 (hierna: Verordening), doordat het perceel is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (hierna: EHS). De Vereniging betoogt dat dit eveneens geldt voor de mogelijkheid om twee woningen op te richten op het perceel aan de Baarnseweg 1B te Bosch en Duin.

7.1. De raad stelt dat met het plan is beoogd om twee bestaande wooneenheden op de percelen Baarnseweg 1B en 1E te bestemmen. Op het perceel Baarnseweg 1B acht de raad het eveneens mogelijk een voorheen bestaande wooneenheid opnieuw op te richten tot een maximale omvang van 250 m³.

7.2. Ingevolge artikel 5.2, eerste lid, van de Verordening bevat een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Groene contour' geen bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten.

De toelichting, behorende bij dit artikel vermeldt dat uitbreidingen van beperkte omvang (in absolute zin) binnen de EHS geen significante gevolgen hebben. Hierbij staat vermeld dat onder beperkte omvang in zijn algemeenheid wordt verstaan vergrotingen tot 600 m³ bij woningen, en dat een groei tot 250 m² altijd aanvaardbaar is.

7.3. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de door het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, mede gelet op de omvang hiervan, geen significante aantasting zullen vormen van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

Hiertoe overweegt de Afdeling dat niet in geschil is dat ten tijde van de vaststelling van het plan twee woningen aanwezig waren op de percelen Baarnseweg 1B en 1E. Voorts heeft de raad toegelicht dat de gronden ter plaatse van deze percelen weliswaar tot de EHS behoren, maar het een betrekkelijk smalle strook betreft die reeds bebouwing en een fietspad bevat, alsmede aan weerszijden omsloten wordt door bebouwing, waaronder de gebouwen van een aan de Duinweg 35 gevestigd kindertehuis. Verder is volgens de raad de natuurwaarde van de gronden relatief gering en is de desbetreffende strook grond ongeschikt als verbindingzone voor dieren, vanwege de geringe breedte en de begrenzing van de percelen door de Duinweg. De Vereniging heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit standpunt van de raad onjuist is.

Het betoog faalt.

Strijd met beleid voor het Landelijk gebied

8. De Vereniging stelt dat het plan ten onrechte woningen mogelijk maakt op de percelen Baarnseweg 1B en 1E, die op de bij de geldende provinciale structuurvisie "Streekplan 2005-2015" behorende kaart zijn gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als "Landelijk gebied 3". De beoogde woningbouw is hiermee niet verenigbaar, aldus de Vereniging.

8.1. De Afdeling overweegt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan provinciaal beleid, zoals dit is neergelegd in een structuurvisie, is gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. In de plantoelichting is het provinciale beleid met betrekking tot het landelijk gebied, waarin de percelen Baarnseweg 1B en 1E zijn gelegen, beschreven en is aangegeven dat binnen het landelijk gebied de mogelijkheid bestaat van verweving van functies. Gelet hierop heeft de Vereniging niet aannemelijk gemaakt dat de raad het desbetreffende provinciaal beleid niet in de belangenafweging heeft betrokken. Het betoog faalt.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid en planrealisering

9. De Vereniging betoogt dat de bouwmogelijkheden aan de Baarnseweg 1B en 1E in strijd zijn met het ruimtelijk karakter van Bosch en Duin. Hiertoe voert zij aan dat de toegestane bouw- en goothoogte van de in het plan mogelijk gemaakte woningen niet passen in de omgeving, gelet op de reeds verhoogde ligging van de percelen op de oude spoordijk. Verder stelt zij dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande woning aan de Baarnseweg 1B te ruim zijn in vergelijking met de bebouwing aan de Biltseweg in de omgeving van deze woning.

[appellante sub 2] en anderen stellen dat twijfel bestaat over de uitvoerbaarheid van de bestemming op het perceel aan de Baarnseweg 1E, omdat onzeker is dat een toegangsweg kan worden aangelegd ten behoeve van deze woning.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de additioneel op te richten woning aan de Baarnseweg 1B zodanig is gesitueerd dat weinig kans bestaat op overlast voor andere woningen. Met betrekking tot de ontsluiting van de woning aan Baarnseweg 1E stelt de raad dat deze kan geschieden via het bestaande fietspad langs de woning, alsmede via het perceel Baarnseweg 1B, waarop een erfdiensbaarheid is gevestigd ten behoeve van het perceel Baarnseweg 1E.

9.2. In de plantoelichting staat beschreven dat de raad het ruimtelijk aanvaardbaar acht om ter plaatse van de percelen Baarnseweg 1B en 1E drie woningen te bestemmen. Voor zover de Vereniging betoogt dat de toegestane bouw- en goothoogte op deze percelen niet passend is, omdat deze afwijkt van de toegestane bouw- en goothoogten in de omgeving, overweegt de Afdeling dat de regeling voor de bouwhoogte op deze percelen gelijklopend is aan de regeling voor bouwhoogten in de omgeving. Dat het peil op de percelen Baarnseweg 1B en 1E hoger is gelegen

dan bij de omringende percelen maakt niet dat de bouw mogelijkheden dusdanig afwijken dat de raad dit onaanvaardbaar had moeten achten. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de nieuw te bouwen woning op het perceel Baarnseweg 1B en de woning op perceel 1E een maximale inhoud mogen hebben van 250 m³, zodat niet aannemelijk is dat de bouw hoogte aanmerkelijk hoger zal worden dan de hoogte van de woningen aan de Biltseweg. Voorts is de regeling voor de uitbreidings mogelijkheden voor de bestaande woning aan de Baarnseweg 1B gelijk aan die voor de woningen aan de Biltseweg. Het plan voorziet, in tegenstelling tot hetgeen de Vereniging stelt, ter plaatse van de Baarnseweg 1B niet in ruimere woningbouw mogelijkheden dan ter plaatse van deze woningen. Het betoog van de Vereniging faalt.

9.3. Met betrekking tot de ontsluiting van de woning aan de Baarnseweg 1E, overweegt de Afdeling dat op dit perceel reeds een woning staat en als zodanig in gebruik is. Nu een ontsluiting van de woning mogelijk is op het naastgelegen fietspad en niet in geschil is dat er recht van overpad bestaat over het perceel Baarnseweg 1B, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de woning kan worden ontsloten. Het betoog van [appellante sub 2] en anderen faalt.

Onvoldoende woningbouw op het perceel Baarnseweg 1B

10. [appellante sub 2] en anderen betogen dat het plan ten onrechte slechts voorziet in twee woningen in plaats van de drie woningen die op grond van het vorige plan waren toegestaan. Zij voeren aan dat door het college van burgemeester en wethouders het vertrouwen is gewekt dat zou worden meegewerkt aan het oprichten van drie woningen op het desbetreffende perceel. Voorts is de raad op onjuiste gronden uitgegaan van het ontbreken van een voorheen bestaande mogelijkheid om ter plaatse van genoemde percelen drie woningen te bouwen, zodat zij in hun rechten zijn beperkt. Verder berust het toestaan van slechts twee, in plaats van drie woningen, op een onjuiste belangenafweging, aldus [appellante sub 2] en anderen.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat op grond van het vorige bestemmingsplan slechts één woning was toegestaan op het perceel aan Baarnseweg 1B en dat de raad niet heeft toegezegd dat meer woningen mogelijk zullen worden gemaakt. Aansluitend bij het provinciale standpunt heeft de raad op de percelen Baarnseweg 1B en 1E gezamenlijk drie woningen willen toestaan, hetgeen in dit plan is gebeurd.

10.2. Ingevolge artikel 5, vierde lid, van de voorschriften van het vorige bestemmingsplan "Bosch & Duin", zoals van toepassing op het perceel aan Baarnseweg 1B, mag op de gronden met de bestemming "Woondoeleinden categorie I (WI)" uitsluitend gebouwd worden met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:

[...]

d. het op de kaart per bouwvlak of bouwstrook aangegeven maximum aantal toegelaten woningen mag niet worden overschreden.

[...]

m. ter plaatse van de op de plankaart met * aangeduide kavels mag op die kavels per aanduiding uitsluitend één vrijstaande woning binnen het bouwvlak worden gebouwd [...].

10.3. Op de plankaart van het vorige bestemmingsplan is op het plandeel dat ziet op de percelen Baarnseweg 1B en 1C een bouwvlak ingetekend met de bestemming "WI - 3". De kavels zijn niet met "*" aangeduid.

10.4. Over het betoog van [appellante sub 2] en anderen dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, overweegt de Afdeling dat in het algemeen geen rechten kunnen worden ontleend aan eventuele toezeggingen die zijn gedaan door niet ter zake beslissingsbevoegden. De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan berust niet bij het college van burgemeester en wethouders, maar bij de raad. Dat in het verleden door of namens het college van burgemeester en wethouders toezeggingen zijn gedaan om op de desbetreffende percelen in totaal drie woningen mogelijk te maken, wat er verder ook zij van de vraag of hiermee bedoeld is op de percelen Baarnseweg 1B en 1E gezamenlijk, dan wel alleen op het perceel Baarnseweg 1B, maakt niet dat de raad het plan op dit punt in strijd met het vertrouwensbeginsel heeft vastgesteld. Het betoog faalt.

10.5. In het vorige bestemmingsplan voor Baarnseweg 1B was weliswaar de bestemming "WI - 3" toegekend, maar de raad stelt zich op het standpunt dat door het ontbreken van de aanduiding "*" geen additionele woning kon worden opgericht. De Afdeling acht deze uitleg niet onjuist. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid kunnen uitgaan van het ontbreken van een recht op het

bouwen van drie woningen aan de Baarnseweg 1B onder het vorige bestemmingsplan en mocht de raad bij de vaststelling van het plan uitgaan van een onder het vorige bestemmingsplan toegekende mogelijkheid voor één woning aan de Baarnseweg 1B.

Voor het overige kan de Afdeling de niet nader onderbouwde stelling dat het toestaan van twee in plaats van drie woningen op het perceel Baarnseweg 1B berust op een onjuiste belangenafweging, niet volgen.

Het betoog faalt.

Zienswijze

11. De Vereniging en [appellante sub 2] en anderen hebben zich in het beroepsschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. De Vereniging en [appellante sub 2] en anderen hebben in het beroepsschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Conclusie

12. In hetgeen [appellante sub 2] en anderen en de Vereniging hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. De beroepen zijn ongegrond.

Proceskostenveroordeling

13. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 1] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van [appellante sub 2] en anderen, en de Vereniging bestaat geen aanleiding voor een vergoeding van de proceskosten.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [[appellanten sub 1]] gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van 17 april 2012, met kenmerk 12RAAD0021, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord", voor zover het artikel 29, lid 29.2, aanhef en onder f, van de planregels betreft;

III. draagt de raad van de gemeente Zeist op om binnen zestien weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen omtrent de onder II genoemde planregel en dit besluit binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

IV. treft de voorlopige voorziening dat de onder II genoemde planregel als volgt luidt: "Het in lid 29.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een in werking getreden omgevingsvergunning gold.";

V. bepaalt dat de onder IV opgenomen voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van het door de raad te nemen besluit;

VI. verklaart de beroepen van [appellante sub 2] en anderen en van de vereniging Vereniging Bosch en Duin en Omstreken geheel ongegrond en het beroep van [[appellanten sub 1]] voor het overige ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Zeist tot vergoeding van bij [[appellanten sub 1]] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 472,00 (zegge: vierhonderdtweeënzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Zeist aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) voor [[appellanten sub 1]] vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. Th.G. Drupsteen, voorzitter, en mr. F.C.M.A. Michiels en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, ambtenaar van staat.

w.g. Drupsteen w.g. Ouwehand
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 3 april 2013

425-723.

GEMEENTE ZEIST

Nota van zienswijzen en vooroverleg

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

REPARATIEHERZIENING

DEN DOLDER ZUID, BOSCH EN DUIN EN HUIS TER HEIDE NOORD

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 06.142

Datum : september 2013

Versie : v2

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
2	ZIENSWIJZEN	5
2.1	Bewoner Dolderseweg 45	5
2.2	Vereniging Bosch en Duin e.o.	7
3	VOOROVERLEGREACTIES	12
3.1	Provincie Utrecht:	12
3.2	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden:	12
3.3	Gasunie:	12
3.4	Kamer van Koophandel Midden Nederland:	13
4	WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Woonvisie 2013-2015	14
4.3	Bosch en Duin en de rode contour.....	15
4.4	Bebouwing aan achter- en zijkant van de woning:	16

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord heeft vanaf 20 juni t/m 31 juli 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen en het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Binnen de genoemde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend en 4 vooroverlegreacties ontvangen.

In deze Nota van zienswijzen en vooroverleg wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente. In hoofdstuk 3 zijn de wettelijke vooroverlegreacties opgenomen. Hoofdstuk 4 tenslotte geeft inzicht in de onderdelen die naar aanleiding van de zienswijzen zijn gewijzigd.

2 ZIENSWIJZEN

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

- ✓ Bewoner Dolderseweg 45;
- ✓ Vereniging Bosch en Duin e.o..

Hierna zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord.

2.1 Bewoner Dolderseweg 45

Zienswijze

Reclamant verzoekt om zijn bouwvlak te vergroten conform bijgevoegde tekening. De bebouwingsmogelijkheden op het perceel Dolderseweg 45 zijn volgens reclamant wel heel erg gering, hetgeen volgens reclamant te maken heeft met een in het verleden operationele luchthaven die inmiddels verleden tijd is.

Het perceel is royaal en de bebouwing niet groot.

Terwijl veel bouwpercelen ruime mogelijkheden hebben, is het bebouwingsvlak op het perceel van reclamant nog steeds zeer beperkt. Reclamant beseft zich dat hij in het verleden al om verruiming van zijn bouwmogelijkheden had kunnen vragen, maar verzoekt nu in het kader van deze reparatieherziening om een vergroting.

Antwoord gemeente

Aan het verzoek van reclamant kan niet worden tegemoet gekomen. Deze herziening van het bestemmingsplan is nodig omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het gemeentebestuur dat heeft opgedragen. In zijn uitspraak van 3 april 2013 beslist de Afdeling onder meer als volgt:

“De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, recht doende in naam der Koningin: draagt de raad van de gemeente Zeist op om binnen zestien weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen omtrent de onder II genoemde planregel en dit besluit binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen”.

In deze herziening zijn dan ook enkel reparaties opgenomen van onderdelen die in beroep zijn vernietigd, en reparaties van eenvoudig te herstellen omissies (het opnemen van geldende vliegfunnels en de verduidelijking van een bouwregel).

De vliegfunnels zijn van belang voor de veiligheid van het zweefvliegverkeer en de veiligheid van alle mensen in de omgeving van de vliegbasis. Om die reden kan niet worden gewacht en is deze reparatie toegevoegd aan de onderhavige herziening.

De onduidelijkheid over de regel dat bijgebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw, kon eenvoudig worden opgelost door te bepalen dat ze uitsluitend achter de achtergevel en het verlengde daarvan zijn toegestaan.

Het verzoek van reclamant –de vergroting van zijn bouwvlak- heeft een geheel ander karakter en wordt daarom niet meegenomen in deze reparatieherziening.

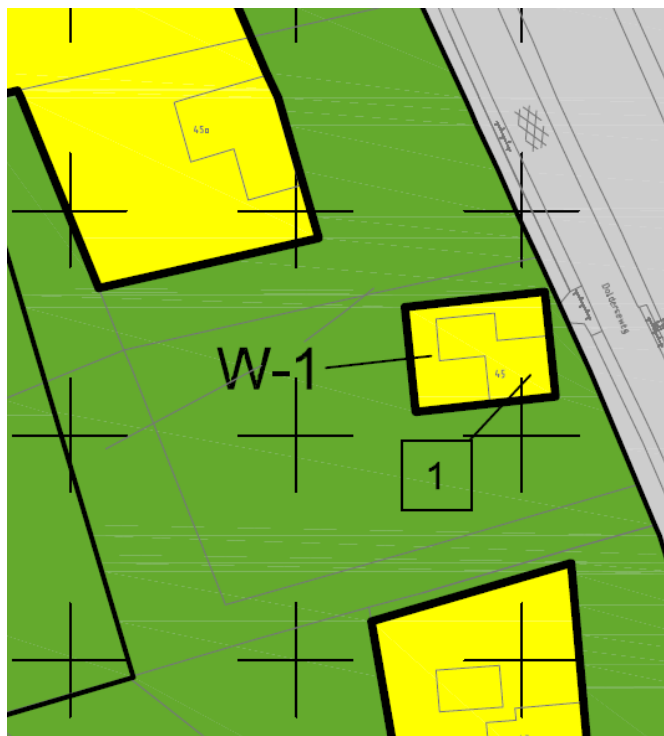
Dat neemt niet weg dat het verzoek van reclamant ook los van dit bestemmingsplan is beoordeeld. Maar het gemeentebestuur is ook niet bereid om het bouwvlak van reclamant in een andere planologische procedure te vergroten.

De reden daarvoor is de bescherming van de prachtige groene woonomgeving in Bosch en Duin. Ter bescherming van het groen/bos zijn daarom -mede naar aanleiding van een vooroverlegreactie van de provincie op het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord- strenge bebouwingsregels in het bestemmingsplan opgenomen. De bestaande bebouwing mag nog worden uitgebreid ten opzichte van de bebouwing die op 30 september 1996 aanwezig was (datum inwerkingtreding van een voorgaand bestemmingsplan). De omvang van de uitbreiding is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel, en dat is in dit geval niet gelijk aan het bouwvlak. De gronden van het perceel die de bestemming 'Bos-Tuin' hebben gekregen behoren wel tot het bouwperceel maar maken geen deel uit van het bouwvlak.

Dat betekent dat bij het bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden van reclamant rekening wordt gehouden met de ruime omvang van zijn perceel en met de beperkte omvang van zijn bestaande bebouwing. In die zin is er geen verschil met andere percelen. Reclamant kan de gebouwen echter niet overal op zijn perceel neerzetten, maar alleen in het bouwvlak.

Het bouwvlak is bedoeld om de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd op het perceel te houden en op die wijze het omringende bos te sparen. Het bouwvlak van reclamant en de bouwvlakken van zijn burens zijn overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Nu reclamant ondanks het kleinere bouwvlak vergeleken met zijn burens, toch over vergelijkbare

uitbreidingsmogelijkheden beschikt, is er geen reden om ten koste van het omringende bos het bouwvlak te vergroten. De bescherming van het groene karakter van Bosch en Duin weegt hier zwaarder dan het individuele belang van reclamant om meer vrijheid te hebben in de situering van zijn woning en bijbehorende bouwwerken.



Kaartuitsnede: Dolderseweg 45 en buurpercelen.

2.2 Vereniging Bosch en Duin e.o.

Zienswijze

De zienswijze richt zich volgens reclamant op 5 punten. Vervolgens worden 4 punten opgesomd:

1. De wijze waarop in de Toelichting de inhoud van de door uw raad vastgestelde woonvisie is weergegeven. In de toelichting ontbreekt het beleid volgens de Woonvisie 2013-2015.

Antwoord Gemeente:

De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast. Het beleid uit de woonvisie 2013-2015 zal worden beschreven.

2. De wijze waarop in de Toelichting de ligging van het plangebied binnen de z.g. rode contour is beschreven. De ene keer wordt gemeld dat Bosch en

Duin in de ecologische hoofdstructuur is gelegen en de andere keer dat Bosch en Duin binnen de rode contour is gelegen.

Antwoord Gemeente:

De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast. Het provinciale beleid zal op de juiste wijze worden verwoord.

3. De wijze waarop de reparatie van het regelen van de bebouwing aan de achterzijde en zijkant van woningen is geformuleerd. De planvoorschriften zijn volgens reclamanten niet helder waar het gaat om het bouwen aan de zijkant (d.w.z. voor de achtergevellijn) van woningen. De regels verwijzen naar een onderliggende regel die ontbreekt. De voorgestelde reparatie lost dit volgens reclamanten niet op. Reclamant verzoekt om dit opnieuw te formuleren op een eenduidige en heldere manier.

Antwoord Gemeente:

In het geldende bestemmingsplan was de situering van bebouwing aan de achterzijde en zijkant van woningen als volgt geregeld (art. 16.2.2, onder p, van de regels van het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord):

“bijgebouwen en overkappingen

p. bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en achter de achtergevel van het hoofdgebouw toegestaan;”

Door deze formulering zou de indruk kunnen ontstaan dat bijgebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan, recht achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Dat is echter nooit de bedoeling geweest.

Stedenbouwkundig is het niet gewenst mensen op ruime percelen zoals in Bosch en Duin te dwingen om bijgebouwen recht achter de woning, in hun eigen uitzicht te bouwen. Ook aan de zijkanten van het perceel moet het mogelijk zijn om een bijgebouw neer te zetten, zolang het bijgebouw maar achter de woning is gesitueerd.

Die bedoeling is nog eens expliciet in de regels opgenomen door in de begrippen van het bestemmingsplan op te nemen dat onder de achtergevel van het hoofdgebouw, niet alleen de stenen achtergevel moet worden begrepen, maar ook het verlengde daarvan. In de toelichting van deze reparatieherziening is dat uitvoerig beschreven. Ter verduidelijking zal bovendien nog de volgende figuur van het verlengde van de achtergevel worden opgenomen.



Figuur: Verlengde van de achtergevel (zie rode lijnen).

4. Het introduceren van de bestemming "Luchtvaartverkeerszone" met de daaruit voortvloeiende beperkingen aan de hoogte van bebouwing en beplanting.

Het in het plan opnemen van deze bestemming kan volgens reclamant niet plaatsvinden als onderdeel van een reparatieherziening. In de toelichting wordt het niet opnemen van deze bestemming in het plan van 2012 gepresenteerd als een "omissie". Reclamant is het daar niet mee eens. De vliegbasis is gesloten, en overheden hebben daar ook veel publiciteit aan verbonden. Het feit dat vervolgens in het bestemmingsplan de vliegfunnels niet meer werden opgenomen is, en mocht redelijkerwijs, door de burgers die het ontwerp bestemmingsplan beoordeelden worden beschouwd als het logisch gevolg van het sluiten van de vliegbasis. En bepaald niet als een "omissie". Niemand heeft een zienswijze ingediend die gericht was op het alsnog weer opnemen van vliegfunnels, en dit onderdeel van het plan is nu onherroepelijk. Aan het gebruik van de gronden grenzend aan de voormalige vliegbasis zijn op dit moment dus geen specifieke hoogtebeperkingen opgelegd.

Wanneer uw gemeente van mening is dat die wel moeten worden opgelegd, dan moet daarvoor een planherziening in procedure worden genomen, waarbij de betrokken belanghebbenden worden geïnformeerd en gehoord, waarna u, na afweging van de belangen voor en tegen, de bestemming kunt aanpassen. Kortom: met inspraak. Reclamant is op voorhand niet voor of tegen vliegfunnels voor het zweefvliegen, maar vindt dat uw gemeente hier de juiste procedure moet volgen zodat iedereen de gelegenheid heeft zijn belang te behartigen.

Antwoord gemeente

De landingsbanen van de voormalige vliegbasis worden gebruikt door zweefvliegtuigen. Dat gebruik is planologisch geregeld in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan voor de vliegbasis. De vliegfunnels zijn nodig om de veiligheid van zweefvliegers te garanderen en de veiligheid van allen in de omgeving van de landingsbanen.

Omdat het geldende bestemmingsplan niet in die vliegfunnels voorzag zijn ze in deze herziening meegenomen. Vanwege de veiligheidsbelangen is niet gewacht op een volgende herziening van het bestemmingsplan.

In de toelichting van deze herziening is dat als volgt verwoord: "Na sluiting van de luchtmachtbasis Soesterberg is aangenomen dat de vliegfunnels niet meer nodig zouden zijn. Dat bleek een omissie omdat de Vliegbasis nog steeds gebruikt wordt voor zweefvliegen en de vliegfunnels nog steeds nodig zijn ten behoeve van de zweefvliegtuigen."

Het gaat dus niet om het overzetten van de bij de militaire vliegbasis behorende vliegfunnels. Vergeten is om de voor het zweefvliegen noodzakelijke vliegfunnels in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen, zoals dat helder in de toelichting is verwoord.

Wat betreft de zorgvuldigheid en de rechtsbescherming zij er op gewezen dat de onderhavige reparatieherziening gewoon tot stand is gekomen volgens de regels van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Het plan is als ontwerp ter inzage gelegd en een ieder heeft de gelegenheid gehad om daartegen een zienswijze in te dienen. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden meegenomen. Conform de wens van reclamant zijn alle belanghebbenden daarbij geïnformeerd en gehoord en maakt de gemeenteraad vervolgens op basis daarvan een nieuwe belangenafweging. Niemand wordt door deze handelwijze benadeeld. Een inspraakronde heeft hier geen toegevoegde waarde en leidt alleen maar tot een herhaling van zetten. Vanwege het betrokken veiligheidsbelang is een dergelijke vertraging niet gewenst. Eén en ander is bovendien in overeenstemming met de inspraakverordening van de gemeente Zeist.

Overigens hebben de vliegfunnels vooral een signalerende werking (veiligheid). Ter plaatse mag volgens de regels van de vliegfunnels niet hoger worden gebouwd en geen hogere beplanting worden gepland dan 15 meter, oplopend tot 45 meter. Op de desbetreffende locaties in de vliegfunnels staat het bestemmingsplan sowieso geen bouwhoogtes van meer dan 15 meter toe.

Wel moeten de mensen aan de Hertenlaan en de Hindelaan met tuinen in de zones tussen de 15 meter en 25 meter opletten dat de beplanting niet te hoog wordt. In Nederland worden bomen vanwege de ondergrond niet hoger dan circa 23 meter.

Tot slot verzoekt reclamant in een volgende herziening van het bestemmingsplan de regels voor nieuwbouw van woningen na sloop aan te passen en deze af te stemmen op de beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van een woning.

Antwoord gemeente

Reclamant wordt verzocht om dit punt bij de eerst volgende integrale herziening van het bestemmingsplan opnieuw naar voren te brengen. Op dit moment zijn er nog geen plannen voor een dergelijke integrale herziening.

3 VOOROVERLEGREACTIES

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende reacties ontvangen uit het wettelijke vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

- ✓ Provincie Utrecht;
- ✓ Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
- ✓ Nederlandse Gasunie;
- ✓ Kamer van Koophandel Midden Nederland;

Het plan is tijdens de voorbereiding ook aan Vitens toegezonden. Vitens heeft echter niet gereageerd.

Hierna zijn de reacties samengevat en beantwoord.

3.1 Provincie Utrecht:

Vooroverlegreactie:

De provincie heeft geen opmerkingen in het kader van het provinciaal belang.

Antwoord Gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

3.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden:

Vooroverlegreactie:

Het hoogheemraadschap adviseert positief op het plan. De reparatieherziening leidt volgens het hoogheemraadschap niet tot effecten op het watersysteem.

Antwoord Gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

3.3 Gasunie:

Vooroverlegreactie:

De Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord Gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

3.4 Kamer van Koophandel Midden Nederland:

Vooroverlegreactie:

De Kamer van Koophandel heeft geen opmerkingen.

Antwoord Gemeente:

Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

4 WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

4.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aangevuld conform de zienswijze van de Vereniging Bosch en Duin. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn niet gewijzigd. Hierna zijn deze wijzigingen inzichtelijk gemaakt.

4.2 Woonvisie 2013-2015

In de toelichting van deze reparatieherziening zal het gedeelte over de 'Woonvisie 2006-2010' worden vervangen door de volgende tekst over de 'Woonvisie 2013-2015':

“Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie 2013-2015' vastgesteld. Deze woonvisie behandelt bewust een korte periode. De economische omstandigheden hebben veel invloed op de woningmarkt, wat het lastig maakt om ver vooruit te kijken. De visie is erop gericht om de huidige knelpunten zoveel mogelijk op te lossen. Waar dat kan, bevat de Woonvisie een doorkijk naar een verdere toekomst tot 2020.

De Woonvisie besteedt veel aandacht aan inwoners voor wie het nu extra moeilijk is om een geschikte woning te vinden, zoals jongeren, starters en middeninkomens. Zo moet bij nieuwbouw een flink deel van de huizen (huur én koop) betaalbaar zijn voor hen. Nieuwbouwprojecten komen op dit moment moeizamer tot stand dan vroeger; de gemeente verwacht een tempo van gemiddeld 100 tot 135 woningen per jaar.

Huurwoningen

De gemeente gaat door met het geven van startersleningen en laat de leeftijdseis van 30 jaar los. Sommige huurwoningen zijn straks speciaal bestemd voor jongeren tot 23 jaar. De gemeente gaat verder jaarlijks 25 tot 50 woningen verlotten, zodat inschrijftijd daarbij geen rol meer speelt. Verder wil de gemeente afspraken maken met de woningcorporaties over de verkoop van huurwoningen voor relatief gunstige prijzen.

Levensloopbestendige woningen

De Woonvisie besteedt ook aandacht aan levensloopbestendige woningen. Dit zijn gemakkelijk aan te passen woningen en geschikt voor jonge en oude mensen, die door een lichamelijke beperking bijvoorbeeld een rollator of rolstoel nodig hebben. Die woningen moeten vooral komen in een aantal 'wooncomfortzones'. Dat zijn gebieden waar al veel voorzieningen in de buurt zijn, zoals winkels, een zorgcentrum en een buurthuis. Denk aan De Clomp in Zeist West, rondom het nieuwe winkelcentrum en de wijkvernieuwing in Kerckebosch.

Afspraken

De gemeente en de woningcorporaties maken een aantal afspraken. De gemeente hoopt dat zij blijven investeren in sociale woningbouw en in de duurzaamheid van de bestaande woningen. Investerings in energiebesparing zijn goed voor het milieu, voor de energierekening en het comfort van de huurders. Het streven is dat iedere bestaande huurwoning tenminste energielabel-niveau B haalt.”

4.3 Bosch en Duin en de rode contour

In de toelichting van deze reparatieherziening is paragraaf 3.3 vervangen door onderstaande paragraaf:

“3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

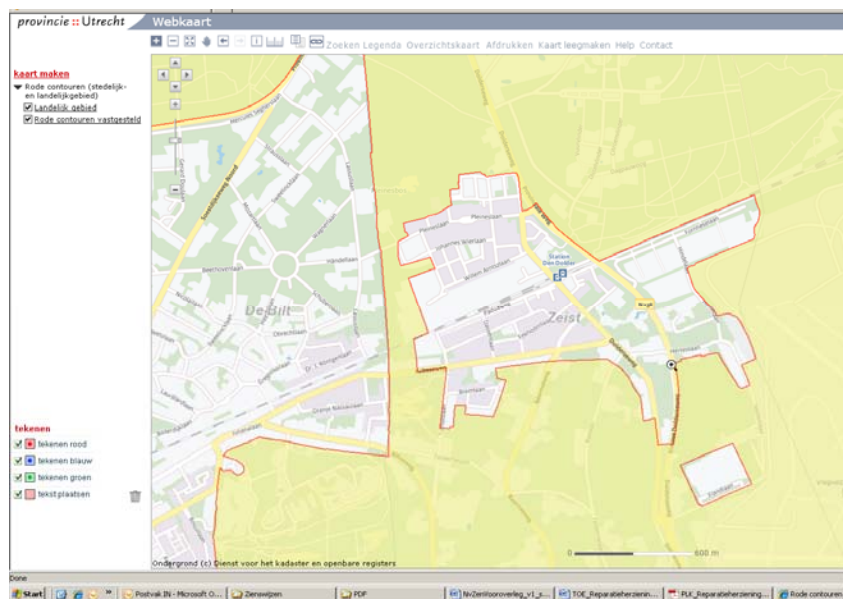
Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld (PRS 2013-2028). In deze PRS 2013-2028 staat het provinciale ruimtelijke beleid voor de jaren 2013 - 2028.

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

Specifiek voor Zeist is onder andere het volgende opgenomen:

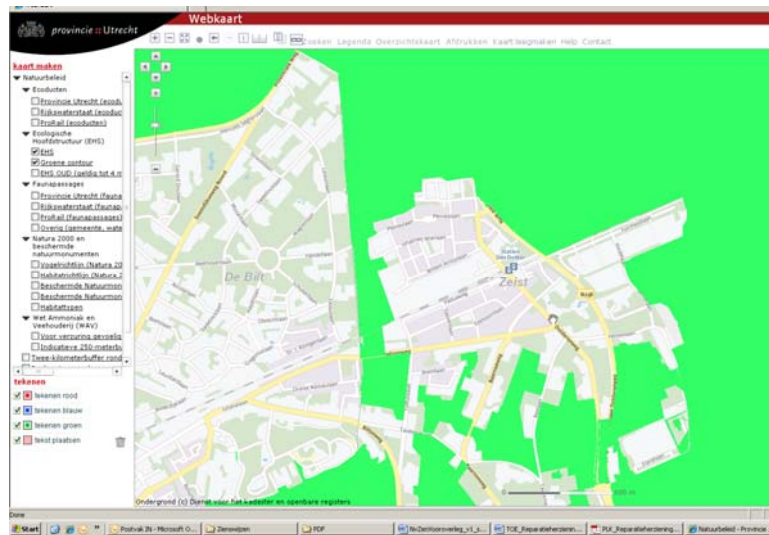
“In de gemeente Zeist liggen de bebouwingkernen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Zeist. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2200 woningen in het stedelijk gebied plus een nader te bepalen aantal woningen buiten de rode contour ten noordoosten van Den Dolder.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

Bosch en Duin ligt grotendeels buiten de rode contour, maar het plangebied van deze reparatieherziening ligt binnen de rode contour. Verdere verstedelijking is hier in beginsel mogelijk. De onderhavige reparatieherziening voorziet niet in een verdere verstedelijking.



Webkaart:rode contouren (stedelijk en landelijk gebied), Structuurvisie 2013-2028

Delen van Bosch en Duin maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Het plangebied van deze herziening maakt echter geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Dat betekent dat het ‘nee, tenzij-regiem’ hier niet van toepassing is.



Webkaart: Natuurbeleid, Structuurvisie 2013-2028.

Gelijktijdig met de PRS 2013-2028 heeft de provincie ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012 (PRV) vastgesteld. Ook hierin is het plangebied aangewezen als 'stedelijk gebied'."

4.4 Bebouwing aan achter- en zijkant van de woning:

Om duidelijk te maken dat bijgebouwen en overkappingen niet alleen recht achter de woning zijn toegestaan, maar bijvoorbeeld ook aan de zijkanten van het perceel achter de woning is het begrip achtergevel uitgebreid met 'het verlengde daarvan'. Paragraaf 5.5 van de toelichting is daartoe aangevuld met een figuur waarin het begrip achtergevel en het verlengde daarvan is gevisualiseerd (plus de uitleg daarvan). Hierna zijn tekst en figuur van de aanvulling opgenomen.

"5.5 Toelichting op de artikelen

De onderhavige herziening is een reparatieherziening van het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord'. Voor alle bestemmingen die op de verbeelding voorkomen zijn ook regels opgesteld. Deels zijn de regels aangevuld. Voor de leesbaarheid is voor deze regels de integrale regel uit het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' overgenomen, aangevuld met de herziene onderdelen.

In artikel 1 is het begrip achtergevel toegevoegd en als volgt omschreven:

1.4 Achtergevel:

De achtergevel inclusief het verlengde daarvan binnen het bouwperceel.

In de figuur hieronder is met een rode lijn gevisualiseerd wat met het verlengde van de achtergevel wordt bedoeld.



Figuur: verlengde achtergevel.

Deze verduidelijking is nodig omdat in artikel 16.2.2., onder p, van de regels is bepaald dat bijgebouwen en overkappingen uitsluitend achter de achtergevel zijn toegestaan. Dat betekent volgens artikel 1.4 dat ze achter de achtergevel en het verlengde daarvan (de rode lijn) zijn toegestaan.

Verder zijn in artikel 1 de naam en het idn-nummer van de reparatieherziening vermeld en zijn de begripsbepalingen van het moederplan van overeenkomstige toepassing bepaald ten aanzien van de herzieningsgebiedjes op de verbeelding. Op de verbeelding is immers de woonbestemming voor de Dolderseweg 49-59 aangegeven. Daarvoor kunnen deze begrippen relevant zijn.”