

GEMEENTE ZEIST

Bestemmingsplan

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

GECONSOLIDEERDE VERSIE

Opdrachtnummer : 06.145

ID nr. : NL.IMRO.0355.BPgCDDZBDHtHN-GC01

Datum : 24 januari 2014

Versie : 1

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : nvt

Inhoud : Toelichting (inclusief bijlagen)
: Regels (inclusief bijlagen)
: Verbeelding

INHOUDSOPGAVE van de Toelichting

1	INLEIDING	3
1.1	Geconsolideerde versie	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Leeswijzer	6

Bijlagen:

1. Toelichting van het moederplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (2012)
2. Toelichting van de 'Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (2013)

1 INLEIDING

1.1 Geconsolideerde versie

Deze geconsolideerde versie van het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (uit 2012) en de 'Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (uit 2013) is een gebruiksvriendelijke weergave van deze geldende regelingen. Het is geen nieuw integraal vastgesteld bestemmingsplan, maar slechts een integrale -en daardoor beter leesbare- weergave van beide geldende plannen.

De weergave is volledig betrouwbaar en correct, maar heeft geen juridische status. De juridische status ontbreekt omdat de geconsolideerde versie niet door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld. Bij vergunningverlening en handhaving moet daarom altijd worden verwezen naar het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (vastgesteld d.d. 17 april 2012) en de 'Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (vastgesteld d.d. 19 november 2013).

De reden om toch een geconsolideerde versie op te stellen is dat de leesbaarheid van de geldende regelingen door de geconsolideerde versie sterk wordt verbeterd en ook de interpretatie van deze geldende regelingen een stuk eenvoudiger wordt.

De verbeelding en regels van het moederplan en de reparatieherziening zijn als het ware "in elkaar geschoven", waardoor een complete verbeelding ontstaat met 1 set regels. De toelichtingen zijn niet "in elkaar geschoven" omdat het daarvoor nu juist weer overzicht geeft als de chronologie van het proces zichtbaar blijft. Daarom zijn de toelichting van het moederplan en de toelichting van de reparatieherziening integraal achter de toelichting van deze geconsolideerde versie opgenomen.

Met een geconsolideerde versie is het derhalve niet nodig om elke keer eerst het 'moederplan' te raadplegen en vervolgens ook nog eens de reparatieherziening.

Het raadplegen van de geconsolideerde versie is voldoende voor een betrouwbaar en correct beeld van beide, eerder door de gemeenteraad van Zeist, vastgestelde bestemmingsplannen.

Omdat er aan de geconsolideerde versie geen vaststellingsbesluit ten grondslag ligt, is voor de datum aangesloten bij het onherroepelijk worden van het meest recente bestemmingsplan (de reparatieherziening). In dit geval is dat 24 januari 2014, de dag waarop de beroepstermijn tegen de op 19 november 2013 vastgestelde reparatieherziening, ongebruikt is verstreken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' omvat het deel van de kern Den Dolder dat ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort is gelegen, de in het bos gelegen villawijk Bosch en Duin en het deel van Huis ter Heide dat ten noorden van de Amersfoortseweg is gelegen.

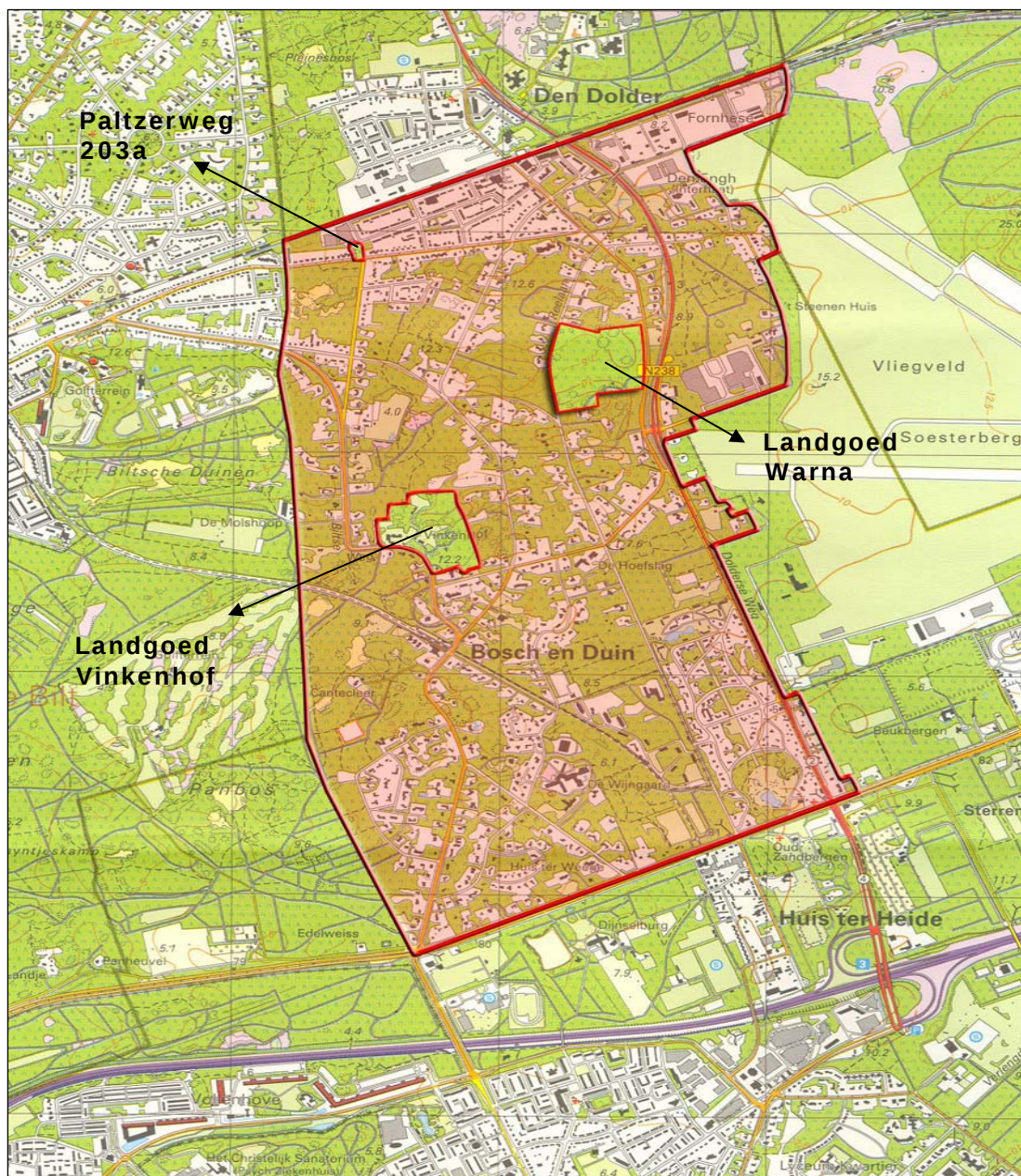
Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd. De noordgrens wordt gevormd door de spoorlijn Utrecht-Amersfoort en de zuidgrens door de Amersfoortseweg. De westgrens wordt bepaald door de gemeentegrens met de gemeente De Bilt. In het oosten grenst het plangebied aan het voormalige vliegveld Soesterberg, waarbij tevens aansluiting wordt gezocht met het op te stellen bestemmingsplan voor de vliegbasis. In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.

Daarbij wordt opgemerkt dat in het voorliggende geconsolideerde plan een drietal 'witte vlekken' is opgenomen, Het betreft:

- 'Landgoed Vinkenhof', gelegen aan Biltseweg 10;
- 'Landgoed Warna', gelegen aan Reelaan 4;
- een perceel naast Paltzerweg 203;

Voor beide landgoederen geldt een 'eigen' bestemmingsplan welke door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld.

Voor het perceel aan naast Paltzerweg 203 is eveneens een separaat bestemmingsplan opgesteld. Deze is echter door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State vernietigd.



Ligging plangebied 'geconsolideerde versie' van het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord'

1.3 Leeswijzer

De geconsolideerde versie is geen nieuw plan, maar slechts een gebruiksvriendelijke weergave van de geldende bestemmingsregeling voor het gebied 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord'.

Deze toelichting bestaat daarom uit de gecombineerde toelichtingen van als eerste het moederplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (uit 2012) en vervolgens de 'Reparatieherziening Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' (uit 2013).