

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 : *mRO* 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.

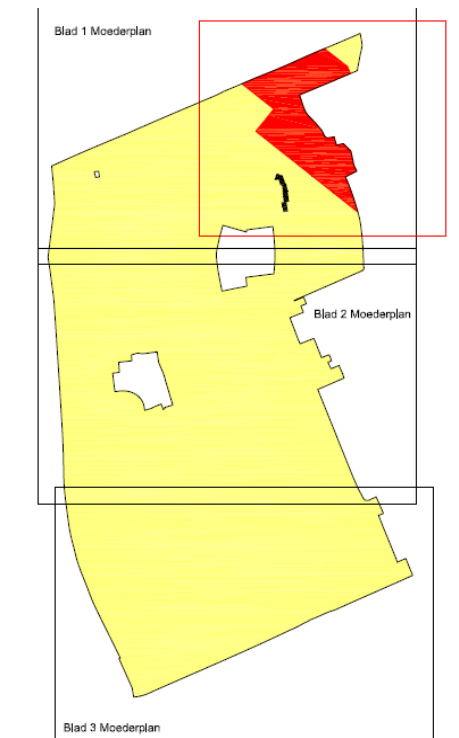
Daarnaast zijn na de vaststelling van het plan nog een aantal omissies naar voren gekomen, waartegen geen beroep was ingesteld, maar die wel reparatie behoeven.

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.

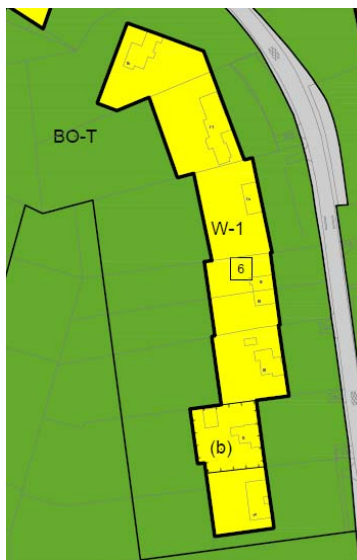
In deze herziening worden de volgende onderdelen gerepareerd:

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

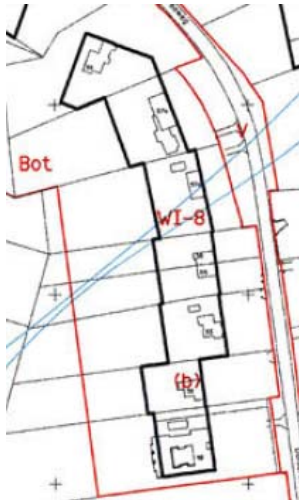
In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het bestemmingsvlak voor de woningen Dolderseweg 49-59 aangeduid dat het 'maximum aantal wooneenheden' hier niet meer dan 6 mag bedragen.



Kaartuitsnede 'Moederplan'

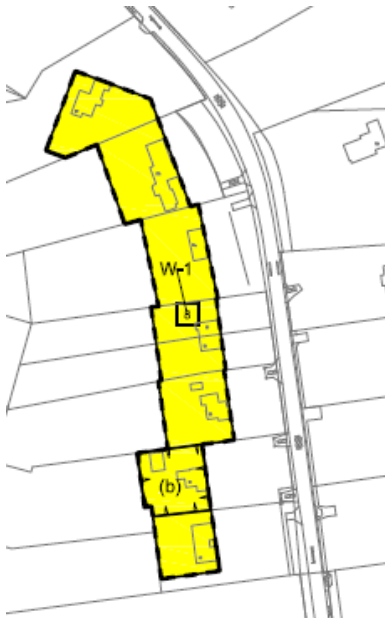
2.2.2 De reparatieherziening 2013

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 zweefvliegtuigen 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.

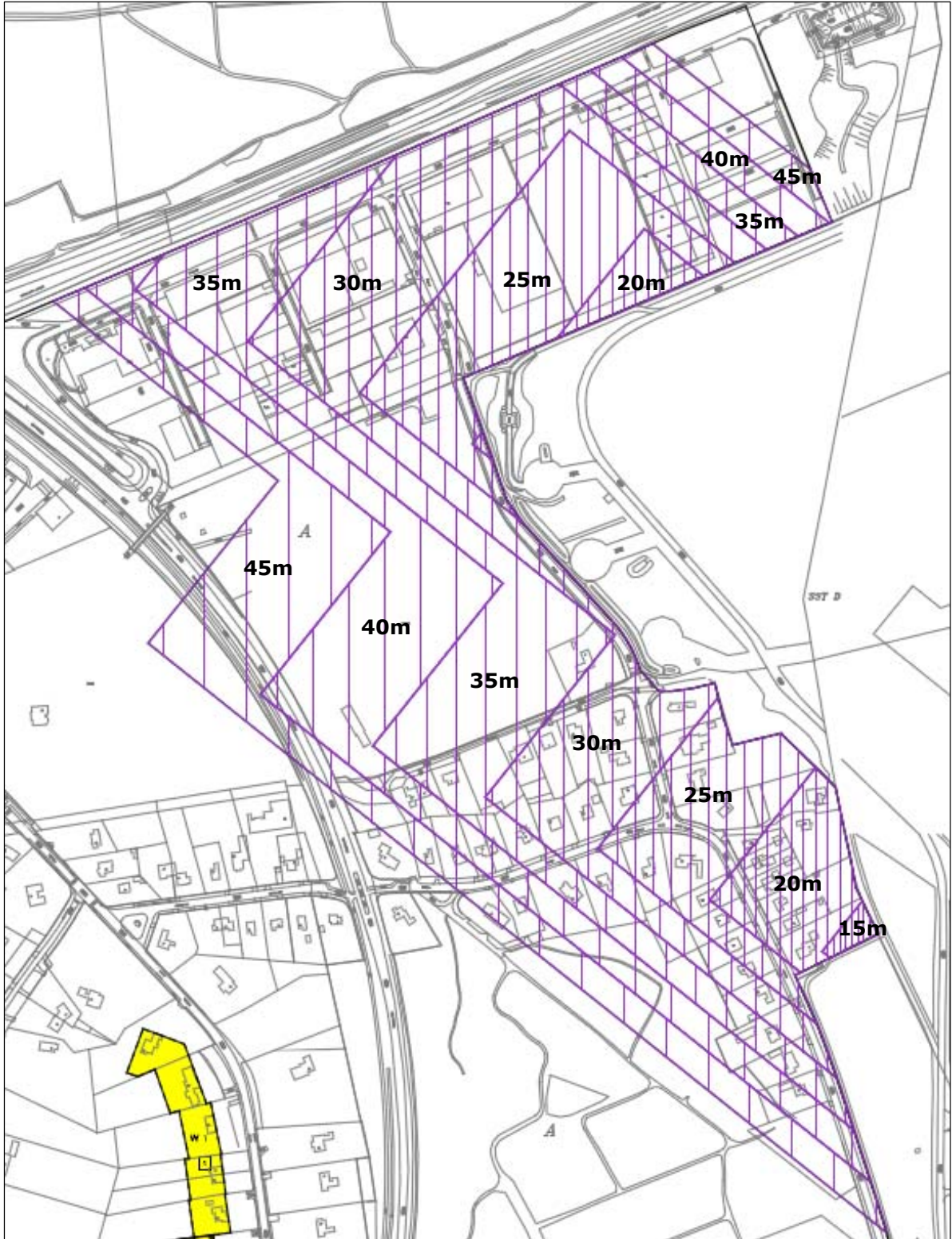
Hierop is in het plan een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' opgenomen. Daaraan zijn verschillende bouwhoogtes gekoppeld die niet door bebouwing en beplanting mogen worden overschreden.

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

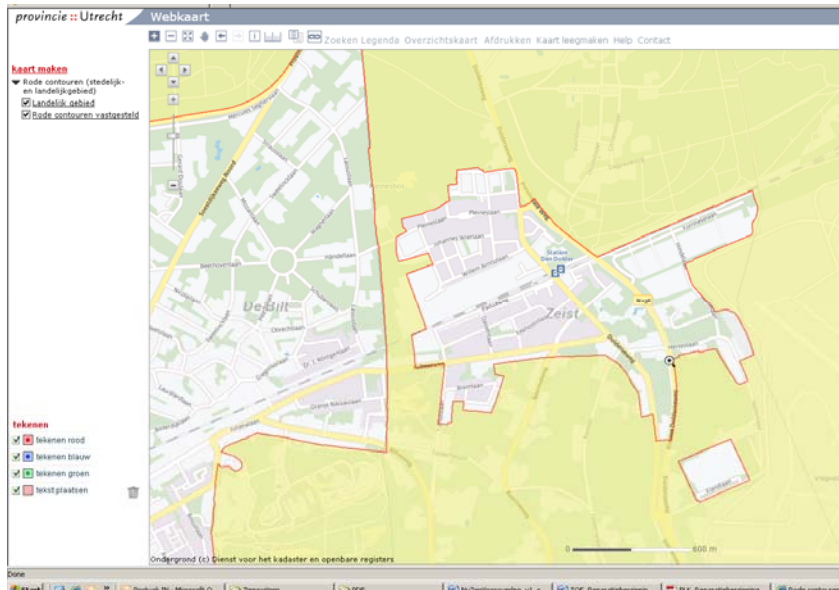
Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld (PRS 2013-2028). In deze PRS 2013-2028 staat het provinciale ruimtelijke beleid voor de jaren 2013 - 2028.

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:

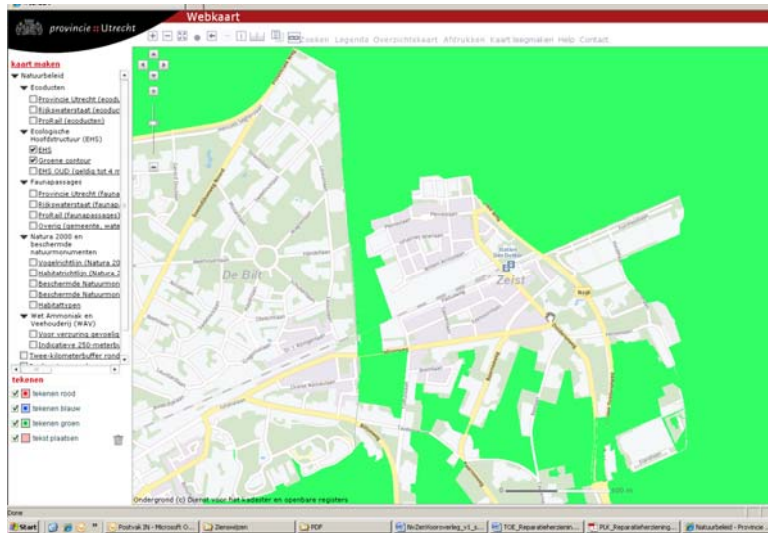
"In de gemeente Zeist liggen de bebouwingskernen Austerlitz, Bosch en Duin, Den Dolder en Zeist. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2200 woningen in het stedelijk gebied plus een nader te bepalen aantal woningen buiten de rode contour ten noordoosten van Den Dolder. 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
Maarsse	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 gecomplementeerd 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 streekelijke 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 plaats 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.

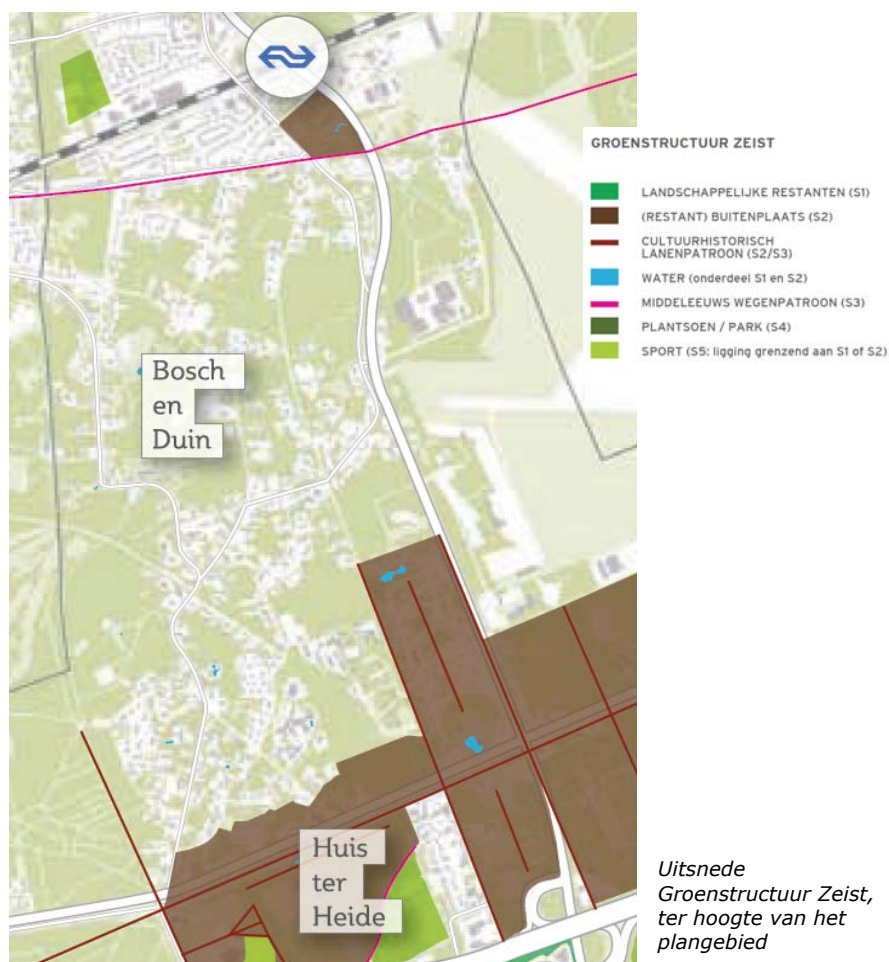
T4; Tuinen

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 riante 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 ruggegraat 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 scheidpaden van de ontginningsvakken Het oude profiel van de scheidpaden 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 milieupgave 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 streefkwali teit 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 voorgescreven 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 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 inzigggebied. 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 parkeerkcijfers 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'.

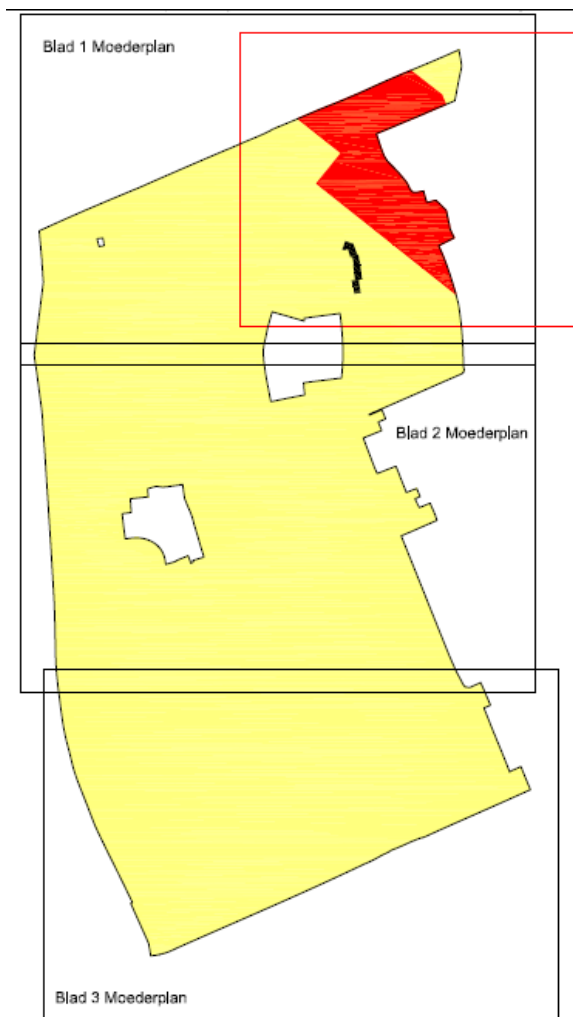
5 JURIDISCHE ASPECTEN

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).

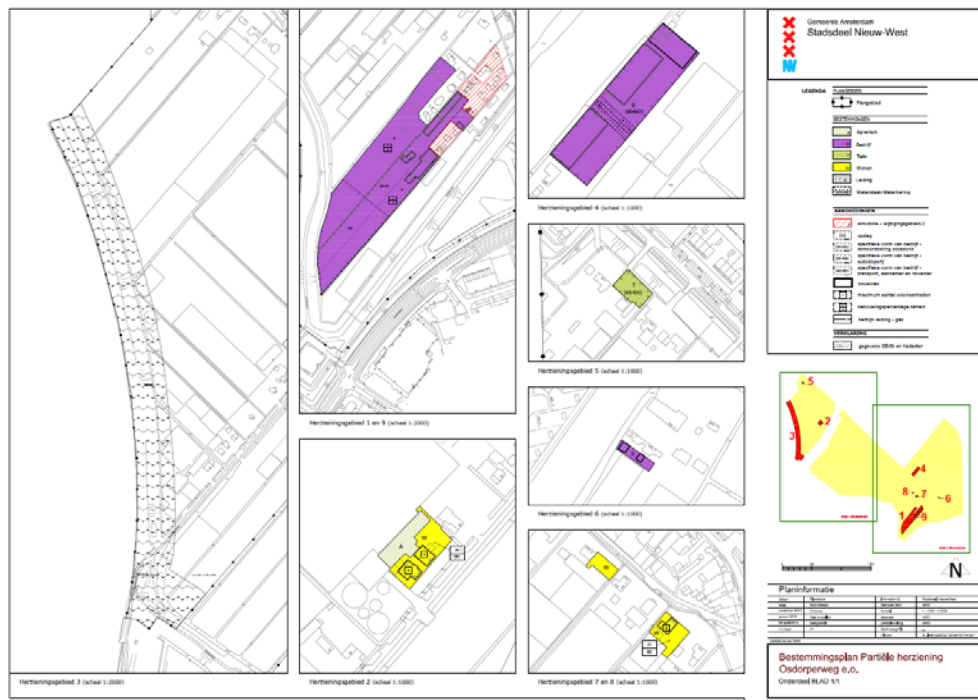
- ✓ Artikel 29, lid 3, onder a van de regels.
- ✓ Artikel 16, lid 2, onder 2 van de regels (situering bijbehorende bouwwerken bij de woning in 'Wonen-1').

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.

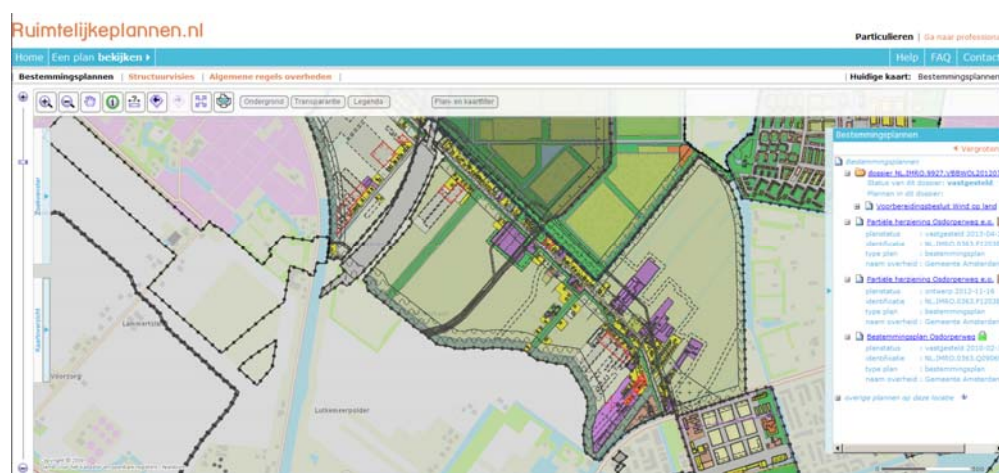
Op de papieren verbeelding is het plangebied van het moederplan één grote witte vlek, met daarbinnen een paar herzieningsgebiedjes. Als voorbeeld is hieronder de papieren verbeelding van de partiële herziening Osdorperweg e.o. in Amsterdam weergegeven. De plancontour van het moederplan is zichtbaar,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