

## **Het voorliggende plan**

Het ontwerpbestemmingsplan "Paltzerweg 203a" voorziet in de bouw van een nieuwe vrijstaande woning, direct naast de bestaande woning Paltzerweg 203 te Den Dolder. De maximaal toegestane afmetingen van de woning zijn beperkt en sluiten aan bij de afmetingen van de naast gelegen woningen langs de Paltzerweg. Het plan waarborgt, dat de nieuwe woning binnen de voorgevelrooilijnen van de omliggende panden blijft en dat het perceel ontsloten zal worden vanaf de Tolhuislaan. Zowel langs de Tolhuislaan als langs de Paltzerweg zal een brede groenstrook blijft bestaan. Deze stroken zullen in gebruik worden genomen als tuin en het groene karakter van de lanen ondersteunen.

## **De voorgeschiedenis**

De gemeenteraad heeft een vergelijkbaar plan op 6 november 2012 vastgesteld. De destijds tegen het plan ingebrachte zienswijzen konden niet overtuigen. De zienswijzen betoogden met name, dat het plan het groene karakter van de aangrenzende lanen en de landschappelijke uitstraling van het perceel zouden aantasten. De raad oordeelde echter, dat het plan genoeg voorwaarden stelt om te borgen, dat er geen sprake kan zijn van een onevenredige aantasting van die waarden. Dit raadsbesluit is opgenomen als bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen.

Tegen dat besluit is beroep aangetekend. In het beroep benadrukten belanghebbenden wederom, dat zij het plan niet vonden passen binnen de stedenbouwkundige structuur en het groene karakter van Den Dolder. Bij uitspraak van 25 september 2013 heeft de Raad van State die beroepsgronden ongegrond verklaard, maar het plan toch vernietigd. Het geluidsonderzoek had onvoldoende rekening gehouden met verschillende ontwikkelingen in de directe omgeving: de toenmalige herinrichting van de Paltzerweg, de bouw van het spoortunneltje en de woningbouw op het voormalige Overtoom terrein. Ook wenste de Raad van State een nadere begrenzing aan de mogelijkheid om 'andere bouwwerken' op het perceel op te richten. Deze uitspraak van de Raad van State is opgenomen als bijlage 2 bij deze Nota van Zienswijzen.

Vervolgens hebben de initiatiefnemers, in samenspraak met de gemeente, hun plan aangepast aan de uitspraak van de Raad van State en het plan. Na de nodige aanpassingen en uitwerking van de bijbehorende onderzoeken was het plan klaar om opnieuw de procedure te starten.

## **Ter inzage legging**

Op 27 juni 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zeist besloten het ontwerpbestemmingsplan "Paltzerweg 203a" (opnieuw) in procedure te brengen. Daarop heeft het ontwerpplan vanaf donderdag 24 augustus 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen: digitaal en in de publiekshal van de gemeente aan Het Rond 1 te Zeist. Er is bewust gekozen voor de start van de ter inzage legging na de schoolvakantie in deze regio, zodat belanghebbenden goed in staat zouden zijn om kennis te nemen van dit plan. Dit is in overeenstemming met het raadsbesluit over dit onderwerp.

## **Ontvankelijkheid**

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen voor het overige ook aan de gestelde indieningsvereisten, zodat alle vier de zienswijzen ontvankelijk zijn.

## **Zienswijzen en leeswijzer**

Hieronder worden de vier zienswijzen puntsgewijs samengevat en voorzien van de gemeentelijke reactie en de conclusie, waarin aangegeven wordt of het punt leidt tot een aanpassing van het plan of niet. De

samenvatting van de zienswijze wordt steeds cursief weergegeven, zodat duidelijk is, dat het de mening van een reclamant betreft. De reactie en conclusie, die de gemeente daaraan verbindt, wordt niet-cursief weergegeven. Tot slot worden alle aanpassingen aan het plan, in een overzicht, nogmaals benoemd.

Hoewel hieronder slechts de belangrijkste punten van de zienswijzen worden weergegeven en van een reactie worden voorzien, zijn de complete zienswijzen integraal bij de besluitvorming betrokken.

### **Zienswijze 1, Vitens**

*Drinkwaterbedrijf Vitens is belanghebbende, omdat de locatie is gelegen in de boringsvrije zone rond hun grondwaterwinning in Bilthoven. Op grond van de Provinciale Milieu Verordening gelden voor boringsvrije zones regels die moeten voorkomen dat de kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. Daarom mag niet dieper geboord worden dan tot 40 meter onder maaiveld. Ter bevestiging hiervan wordt verzocht de volgende tekst in het bestemmingsplan op te nemen:*

#### *Tekstvoorstel*

*Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Bilthoven. De boringsvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Bilthoven. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Zeist. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse kleilaag de onderliggende waterwinning.*

*Om te voorkomen dat een kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord en ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale Milieu Verordening 2013 (PMV) in art. 19 t/m 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond-, en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (art. 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.*

#### Reactie

Er zijn geen concrete plannen voor een dergelijke diepe boring en het bestemmingsplan biedt hier ook niet direct mogelijkheden voor, zodat belangen van aanvrager op geen enkele manier geschaad zullen worden door dit bestemmingsplan. De belangen, die Vitens wenst te beschermen zijn helder en staan niet ter discussie. Daarom wordt ingestemd met deze zienswijze.

#### Conclusie

In de Toelichting wordt het tekstvoorstel aanvullend opgenomen.

### **Zienswijze 2 Stichting Milieuzorg Zeist e.o.**

*Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (SMZ) wijst op de ecologische corridor tussen de bebouwing van Den Dolder en Bilthoven, die vanwege de aanwezige bebouwing aan de Paltzerweg minder dan optimaal functioneert.*

#### Reactie

De Gemeente Zeist heeft zich steeds op het standpunt gesteld, dat genoemde corridor weliswaar van belang is, maar dat onderhavige locatie niet binnen de corridor ligt. In de Nota van Zienswijzen, behorende bij de eerdere behandeling van dit bestemmingsplan, die in juli 2012 is opgesteld werd dit uitgebreid toegelicht. Uit die nota is onderstaande figuur (Figuur 4, pagina 10 van de nota van Zienswijzen uit 2012) overgenomen, waarmee duidelijk wordt gemaakt, dat de hoekkavel, op circa 120 meter ligt van de gronden die aangewezen zijn als NatuurNetwerk Nederland (NNN; vroeger aangeduid als EHS: Ecologische HoofdStructuur) en dus van de bedoelde corridor.



*Figuur 4:  
EHS, met insnede Paltzerweg  
203*

*Bron: interactieve kaart  
'Buiten in beeld', provincie  
Utrecht  
([www.provincie-utrecht.nl/loket/kaarten/geo/buiten-beeld/](http://www.provincie-utrecht.nl/loket/kaarten/geo/buiten-beeld/))*

Hoewel de stichting terecht opmerkt, dat het een doelstelling van de gemeente is om deze corridor te versterken, is dat geen reden om medewerking te ontzeggen aan voorliggende ontwikkeling buiten deze corridor. De grondeigenaar, die voorliggend plan heeft aangevraagd, heeft immers niet veroorzaakt, dat de corridor minder dan optimaal functioneert. Het is dan ook niet passend om deze eigenaar te 'straffen' door medewerking aan het gevraagde plan om deze reden te onthouden.

Reclamant verwijst daarbij zelf al naar de uitspraak van de Raad van State (Bijlage 2 bij deze nota) over de verhouding van dit bouwplan tot deze corridor. Daarbij oordeelde de Raad van State hierover (onder rechtsoverweging 7.5 van de uitspraak): "Gelet op het voorgaande valt niet in te zien dat het plan zodanige effecten heeft dat significante gevolgen voor de EHS zullen optreden."

Reclamant voert geen reden aan om de eerdere, door de gemeente en de Raad van State gedeelde, conclusie alsnog in twijfel te trekken. De ligging van het plangebied op ruime afstand van de corridor en dus het NNN, is geen reden om alsnog af te zien van medewerking aan het plan. Dit geldt des te sterker nu inmiddels een nieuwe woonwijk achter het plangebied is gerealiseerd, waardoor de door reclamant beoogde migratieroute voor dieren over het plangebied minder bruikbaar is geworden. Voorliggend bestemmingsplan zal daardoor nog minder van invloed zijn op het functioneren van de NNN, dan ten tijde van genoemde uitspraak van de Raad van State.

#### *Zienswijze*

*Binnen het nog vigerende bestemmingsplan wordt gesteld dat er binnen de gegeven bestemmingsplangrenzen geen nieuwe woningen meer zouden moeten worden gebouwd.*

#### Reactie

Ten tijde van de vaststelling van het vigerende plan, waren er geen plannen bekend voor een nieuwe woning op dit perceel en is toen ook geen nieuwe woning toegestaan. Het was ook gewoonte in Zeist om bestemmingsplannen vast te stellen met specifieke bestemmingen, die geen nieuwe woningen toestaan. Dat neemt echter niet weg, dat de gemeente gehouden is om bij een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan te overwegen of in redelijkheid meegewerkt kan of moet worden aan het plan. De gemeenteraad heeft immers een inherente afwijkingsbevoegdheid. Bij het bepalen van wat redelijk is, is vervolgens niet het (al oudere) bestemmingsplan, maar het geheel aan gemeentelijk beleid bepalend.

Het meest relevante gemeentelijke beleid op dit punt is de Woonvisie, die in 2016 is vastgesteld. Daarin wordt verwezen naar de Provinciale Structuurvisie, waarin is vastgelegd dat er in de periode tot 2028 in Zeist minimaal 2.200 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. Het streven is om dit binnen de rode contouren en op een wijze passend bij de buurt te realiseren. In de Toelichting is omschreven dat voorliggend plan binnen dat beleid past. De zienswijze leidt daarom niet tot een andere opvatting over de wenselijkheid om aan het plan mee te werken.

#### Zienswijze

*Ecologisch onderzoek zou geactualiseerd moeten worden vanwege de verstreken tijd en het in werking treden van de Wet Natuurbescherming.*

#### Reactie

In 2011 is een quickscan in het kader van de Flora en Faunawet uitgevoerd voor de locatie. Dit onderzoek is verschillende keren geactualiseerd, laatstelijk op 18 december 2017. Deze laatste versie is door onze omgevingsdienst getoetst en voldoet aan alle te stellen eisen. Daarmee is het plan aangepast en is volledig tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

#### Zienswijze

*Voor geluidsberekening van de Tolhuislaan is uitgegaan van verkeerde cijfers en wegafwerking. Voor geluidsbelasting van het spoor wordt geen rekening gehouden met overschrijden Geluidsproductieplafonds.*

#### Reactie

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het akoestisch onderzoek geactualiseerd (oktober 2017), waarbij rekening is gehouden met de nieuwe wegafwerking. Op deze wijze is het plan aangepast aan deze zienswijze. Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt, dat nog steeds meegewerkt kan worden aan het plan.

Wat betreft het railverkeer wordt er op gewezen dat het Geluidsproductieplafond door andere partijen dan gemeente of aanvrager gehandhaafd moet worden. Het eventueel overschrijden van het plafond kan de aanvrager niet aangerekend worden. De gemeente mag dit ook geen rol laten spelen bij de beoordeling van het bestemmingsplan.

#### Zienswijze

*De mogelijkheden voor andere bouwwerken en verharding van het oppervlak kunnen nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige waarden van natuur en landschap.*

#### Reactie

In dit verband constateert de gemeente, dat de regeling in het ontwerp bestemmingsplan "Paltzerweg 203a" gebaseerd is op de regeling in het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord", wat vigerend is in het gebied dat het plangebied van het bestemmingsplan "Paltzerweg 203a" omsluit. Ten opzichte van de regeling uit het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord" is de regeling in het ontwerpbestemmingsplan "Paltzerweg 203a" aangescherpt.

In het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord" is geen concrete grens gesteld aan de hoeveelheid 'andere bouwwerken' die gebouwd mogen worden binnen de bestemming. In

het ontwerpbestemmingsplan "Paltzerweg 203a" is dit, op basis van de uitspraak van de Raad van State van 2013, wel beperkt en wel tot maximaal 10 m<sup>2</sup>.

Reclamant stelt dat deze 10 m<sup>2</sup> relatief veel is, maar maakt niet duidelijk waarom. Gelet op de grootte van het perceel van 855 m<sup>2</sup>, kan de gemeente reclamant hierin niet volgen. Daarnaast stelt reclamant, dat alsnog 250 m<sup>2</sup> van het terrein verhard kan worden met alle gevolgen voor aanwezige waarden van natuur en landschap. De gemeente wijst er op dat deze regeling identiek is aan hetgeen hierover bepaald is in het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord", dat het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omsluit. In de jaren, dat deze regeling binnen dat veel grotere gebied van kracht is, is niet gebleken, dat de waarden van natuur en landschap door deze regeling onvoldoende beschermd worden. De toetsingscriteria, zoals die door artikel 3.5 van voorliggend bestemmingsplan worden voorgeschreven, borgen dat het boskarakter niet onevenredig wordt aangetast door de aan te brengen verharding. Er is geen reden waarom deze regeling weliswaar goed functioneert voor het grotere gebied, maar specifiek op het perceel van voorliggend bestemmingsplan te kort zou schieten in die bescherming. De gemeente volgt reclamant dan ook niet op dit punt.

Conclusie:

De twee genoemde bijlagen bij de Toelichting zijn geactualiseerd. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van het plan.

### **Zienswijze 3, Reclamant 1**

*Zienswijze*

*De goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning staan foutief vermeld in de illustratie in het akoestisch onderzoek en dienen respectievelijk 6 en 9 meter te zijn.*

Reactie

In de Regels van het plan staat vermeld, dat de op de verbeelding weergegeven maximale goot- en bouwhoogte aangehouden moeten worden. Uit de interactieve weergave op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), wat de wettelijk bindende versie van het plan weergeeft, blijkt dat de voorgeschreven maximale goothoogte inderdaad 6 meter is en de voorgeschreven maximale bouwhoogte inderdaad 9 meter. Het ontwerpbestemmingsplan voldeed dus al volledig aan deze zienswijze en hoeft hier niet aan te worden aangepast.

De Toelichting en de daarbij behorende bijlagen, waaronder de bijlage waar reclamant naar verwijst, vormen het niet-juridisch-bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Een weergave in of op één van die bijlagen kan op geen enkele manier de voorgeschreven Regels ontkrachten of aantasten. Hoewel het netter was geweest wanneer het ingeschakelde onderzoeksbureau bij de actualisatie van het akoestisch onderzoek de verouderde illustratie had vervangen, is deze illustratie niet inhoudelijk relevant en vormt deze omissie geen aanleiding om een nieuwe versie van het rapport te laten maken. Ten overvloede zij vermeld, dat de verouderde weergave op de voorpagina van het akoestische onderzoek geen rechtskracht heeft, zoals terecht aan reclamant is meegedeeld aan het bouwloket.

*Zienswijze*

*De nieuw te bouwen woning dient een huisnummer aan de Tolhuislaan te krijgen.*

Reactie

Deze zienswijze is zeer goed te begrijpen. De eerste procedure voor dit bestemmingsplan is al enkele jaren geleden aangevraagd door de toenmalige bewoners van Paltzerweg 203. Het plangebied maakte toen ook nog onderdeel uit van het kavel Paltzerweg 203. De keuze voor "Paltzerweg 203a" als naam voor het bestemmingsplan lag toen voor de hand.

Gedurende de procedure is er voor gekozen om in het plan dwingend voor te schrijven, dat de ontsluiting van het perceel op de Tolhuislaan zal komen. Aan de toekomstige woning op dit perceel zal dan ook een huisnummer aan de Tolhuislaan worden toegekend. De toekenning van dat huisnummer zal (zoals

wettelijk voorgeschreven is) gebeuren bij de vergunningverlening voor de bouw van de woning en dus pas in een later stadium. Het bestemmingsplan bepaalt het huisnummer niet.

Er is voor gekozen om de naam van het bestemmingsplan desondanks gelijk te houden. Het risico is te groot, dat belanghebbenden zich zouden vergissen, wanneer de procedure voor hetzelfde plan onder een andere naam voortgezet zou worden. Het zou zeer onwenselijk zijn als een belanghebbende zich daardoor verkeerd voorgelicht voelt of daardoor zelfs zijn rechten zou verspelen, bijvoorbeeld door niet tijdig een zienswijze in te dienen. Ten overvloede wordt benadrukt, dat de naam van het bestemmingsplan slechts moet duidelijk maken waar het plangebied ligt (en dat doet deze naam zonder meer) en dat de naam van het bestemmingsplan niet van invloed is op de toekomstige toewijzing van het huisnummer.

#### *Zienswijze*

*Er dient een kapverbod te komen voor de hoge, gezichtsbepalende dennen op de grens van de percelen Paltzerweg 203 en 203a.*

#### *Reactie*

De wens van reclamant is begrijpelijk en, net als reclamant, streeft de gemeente naar het behoud van beeldbepalende bomen, zoals die veel voorkomen in Zeist. Een algeheel kapverbod voor dergelijke bomen is echter niet wenselijk. Bijvoorbeeld wanneer een boom onverhoopt ziek zou blijken en/of een gevaar voor omwonenden oplevert, dan moet de boom gekapt kunnen worden. Dergelijke voorwaarden en overwegingen gelden niet alleen op dit perceel maar voor heel veel percelen binnen de gemeente Zeist.

De gemeente Zeist heeft daarom voor heel Zeist regels opgesteld omtrent de kap van bomen: de Bomenverordening 2016. Deze verordening verdeelt de gemeente in gebieden, waar geen kapvergunning nodig is voor het vellen van bomen en in de zogenaamde groene gebieden, waar dat wel nodig is. Aan de vergunning kunnen voorwaarden, zoals een herplantplicht, verbonden worden, zodat de groene uitstraling van het perceel nog verder beschermd wordt. De beide percelen, Paltzerweg 203 en 203a, liggen binnen de groene gebieden, zodat de betreffende bomen door de Bomenverordening 2016 beschermd worden. Er is geen reden om in het voorliggende bestemmingsplan nadere regels op te nemen.

#### *Conclusie:*

Het plan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

### **Zienswijze 4 Arag rechtsbijstand namens reclamant 2**

#### *Zienswijze*

*Het akoestisch onderzoek houdt geen rekening met de herinrichting van de Tolhuislaan, waar het asfalt vervangen zal worden door klinkers. Ook het geluid van de nieuwe (brom)fietstunnel onder het spoor is niet in het onderzoek meegenomen.*

#### *Reactie*

Dit punt is ook door reclamant 2 naar voren gebracht. Verwezen wordt naar de reactie aldaar. Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd.

#### *Zienswijze*

*Het groene en ecologische karakter van de omgeving zal ernstig aangetast worden, wat in strijd is met het groenstructuurplan en de privacy van reclamanten zal beperkt worden.*

#### *Reactie*

Reclamant verwijst onder andere naar de voor Den Dolder Zuid kenmerkende bosjes op de kop van huizenblokken, de "kopgevelbosjes" en stelt dat het plan onder andere in strijd is met het geldende

Groenstructuurplan van de Gemeente Zeist. Reclamant herhaalt daarmee grotendeels standpunten, die zij eerder in deze procedure heeft ingebracht. Zowel in haar zienswijze toen dit plan voor het eerst in procedure is gebracht in 2012, als in haar beroepschrift aan de Raad van State.

De gemeenteraad van Zeist heeft bij de vaststelling van de eerdere versie van dit plan in 2012 al overwogen, dat het plan niet in strijd is met het Groenstructuurplan en dat het plan het voortbestaan van een kopgevelbosje van voldoende grootte in voldoende mate waarborgt. Bij haar uitspraak van 25 september 2013 is de Raad van State (opgenomen in bijlage 2) uitgebreid op deze punten ingegaan en heeft deze verworpen. Reclamant voert geen argumenten aan, waarom de gemeenteraad en de Raad van State eerder tot een verkeerde conclusie zouden zijn gekomen. Gemeente kan reclamant hierin dan ook niet volgen en blijft bij haar eerder ingenomen en bekrachtigde standpunt.

#### *Zienswijze*

*Het plan tast de privacy van het naastgelegen perceel aan.*

#### *Reactie*

Reclamant vreest voor de beperking van de privacy op het naastgelegen perceel, omdat het achtererfgebied van de beoogde nieuwe woning er aan grenst.

Dat het achtererf van de beoogde, nieuwe woning aan het naastgelegen erf grenst, is onmiskenbaar waar. Reclamant gaat er daarbij echter aan voorbij, dat onder het huidige planologische regime deze gronden ook al achtererf zijn, zij het dat dit achtererf nu nog planologisch hoort bij het pand Paltzerweg 203, terwijl deze gronden na vaststelling van dit bestemmingsplan zouden gaan behoren bij het pand op het naastgelegen perceel, dat voor nu wordt aangeduid met Paltzerweg 203a. Er is dus planologisch geen verandering in het gebruik van de gronden, die direct grenzen aan het naastgelegen erf. Ondanks het intensievere gebruik van de gronden (doordat één woning wordt toegevoegd), valt bij ongewijzigde bestemming geen ernstige verslechtering van de privacy voor het naastgelegen erf te verwachten.

De beoogde nieuwe woning wordt voorzien op meer dan 40 meter van de naastgelegen woning op Tolhuislaan nummer 45. De al bestaande woning Paltzerweg 203, ligt op eenzelfde afstand van de woning op Tolhuislaan 45. Door de relatief grote afstand tussen de beoogde nieuwe woning en de bestaande woning op Tolhuislaan 45 als ook door het feit, dat het plan geen woning op een veel kortere afstand tot de woning op Tolhuislaan 45 mogelijk maakt, is er geen sprake van, dat voorliggend plan de privacy in de woning Tolhuislaan 45 ernstig vermindert. Als er al sprake zou zijn van enige aantasting van de privacy van reclamant, dan nog is er zeker geen sprake van een onredelijke aantasting van de belangen van reclamant.

#### *Zienswijze*

*De planregels waarborgen het behoud van de bomen onvoldoende, omdat het verbod als bedoeld in artikel 3.3 onder g van het ontwerpbestemmingsplan kan worden omzeild door de mogelijkheden om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 van de Bomenverordening 2016 te verstrekken, te verruimen.*

#### *Reactie*

Deze zienswijze zou zo gelezen kunnen worden, dat bedoeld lijkt te worden, dat reclamant vermoedt, dat de Gemeente Zeist het als doel heeft om haar eigen regels ter bescherming en instandhouding van bomen, te omzeilen. Daar is geen sprake van. De gemeente stelt die regels juist met het doel om het groen te beschermen en de instandhouding ervan te borgen, wat onder meer de belangen van reclamant dient.

In artikel 3.3 onder g van de Regels van het bestemmingsplan wordt geregeld, dat op gronden binnen het plangebied met de bestemming "Bos-Tuin" een vergunning benodigd is voor het vellen van bomen. Dit houdt in, dat in voorkomende gevallen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, zoals bedoeld in artikel 2.1.1 onder b van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) benodigd is. De voorwaarden die hierbij gelden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en de Wabo. Dit in aanvulling op de algemene bomenverordening van de gemeente.

Zowel het aanpassen van een verordening als het aanpassen van een bestemmingsplan zijn bevoegdheden van de raad. In beide gevallen geldt dat de raad moet handelen binnen het provinciale beleid dat, wat dit punt betreft, gericht is op het in stand houden van (ecologisch) waardevol groen.

Nu de betreffende delen van de percelen gelegen zijn binnen de van de Bomenverordening Zeist 2016 deel uit makende 'Groene Kaart' zijn voor deze bomen de aan kap verbonden voorwaarden niet zodanig verruimd, dat het groene karakter van de buurt alsnog onevenredig aangetast kan worden. Dit geldt des te sterker, nu in artikel 3.3 onder g van voorliggend plan extra waarborgen zijn opgenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

## Overzicht van aanpassingen:

In de Toelichting wordt bijgaand tekstvoorstel aanvullend opgenomen:

*Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Bilthoven. De boringsvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Bilthoven. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Zeist. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse kleilaag de onderliggende waterwinning.*

*Om te voorkomen dat een kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord en ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale Milieu Verordening 2013 (PMV) in art. 19 t/m 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond-, en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.*

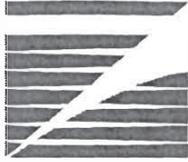
*Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (art. 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.*

De ecologische quickscan, die als bijlage bij de Toelichting onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is geactualiseerd.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage bij de Toelichting onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is geactualiseerd.

Bijlagen:

1. Raadsbesluit van 6 november 2012
2. Uitspraak Raad van State van 25 september 2013



Gemeente **Zeist**

## VOORBLAD RAADSVORSTEL

### 12RAAD0087

Ronde Tafel	:	04 oktober 2012
Debat	:	25 oktober 2012
Raadsvergadering	:	6 november 2012
Gewijzigd voorstel	:	
Portefeuillehouder	:	Jacqueline Verbeek
Organisatieonderdeel	:	publiek & dienstverlening
Telefoon	:	030 - 698 7702
Datum	:	30-8-2012
Onderwerp	:	Vaststelling van Bestemmingsplan Paltzerweg 203a

#### VOORSTEL

1. De overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Paltzerweg 203a" over te nemen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Paltzerweg 203a";
3. het bestemmingsplan met de plannaam "Paltzerweg 203a" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPPaltzgw203a-VS met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN en LKI van februari 2010;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien GS hiermee instemt.

#### BESLUIT RAAD

06 november 2012

Conform besloten, met aantekening dat de fracties van D66, Groen, Groen en Pro Zeist worden geacht tegen te hebben gestemd.

**12RAAD0087**

Aan de raad van de gemeente Zeist

Opsteller: Niels Geelkerken

**ONDERWERP**

Vaststelling van Bestemmingsplan Paltzerweg 203a

**VOORSTEL**

1. De overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Paltzerweg 203a" over te nemen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Paltzerweg 203a";
3. Het bestemmingsplan met de plannaam "Paltzerweg 203a" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPPaltzweg203a-VS met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN en LKI van februari 2010;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien GS hiermee instemt.

**INLEIDING**

Namens de eigenaresse van het perceel op de hoek van de Paltzerweg en de Tolhuislaan (naast Paltzerweg 203) in Den Dolder is een verzoek ingediend bij de gemeente Zeist om deze grond te mogen bebouwen met een nieuwe woning. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen de provinciale rode contouren, maar het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord" laat deze woning niet toe. Daarom heeft de initiatiefnemer een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelplan) opgesteld en aangevraagd.

In overleg met de gemeente is gekozen voor een bouwlocatie in de lijn van de bestaande bebouwingslinten, waarbij het groene karakter van beide lanen niet onevenredig wordt aangetast. In het voorjaar heeft dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn 18 ontvankelijke zienswijzen ingediend, voornamelijk door belanghebbenden, die in de directe nabijheid van de locatie wonen.

In de zienswijzen is veelvuldig verwezen naar het gemeentelijke Groenstructuurplan. Op basis van deze zienswijzen is overwogen, dat een nog verdere inperking van de bouwmogelijkheden en een betere bescherming en een uitbreiding van de bestaande bosstroken ervoor zorgen, dat het plan beter past binnen het beleid van de Gemeente Zeist. Het plan is dan ook op meerdere punten aangepast aan de zienswijzen. Meer informatie hierover is te vinden in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage is opgenomen.

Na deze aanpassingen is het plan nu klaar voor vaststelling.

**Doel van het voorstel**

Vaststellen van het bestemmingsplan "Paltzerweg 203a"

## ARGUMENTEN

### 1. Na aanpassing past het plan binnen het Groenstructuurplan

Na de aanpassingen aan het plan op basis van de ingediende zienswijzen past het plan binnen het Groenstructuurplan en het overige relevante gemeentelijke beleid. In de Nota van Zienswijzen wordt helder toegelicht waarom en hoe het plan binnen het Groenstructuurplan past. Wanneer een dergelijk particulier verzoek wordt ingediend, zal de Gemeente Zeist, in zijn algemeenheid, daaraan mee willen werken, mits de plannen niet in strijd zijn met gemeentelijk beleid. Nu geconstateerd is, dat er geen strijdigheid met het beleid bestaat, ligt het dan ook voor de hand om mee te werken aan dit plan en de raad voor te stellen over te gaan tot de benodigde vaststelling van het bijgaande bestemmingsplan.

### 2. Het plan voorziet in de bouw van een passende woning binnen de rode contour

Het plan maakt de bouw van één woning mogelijk. De woning wordt voorzien binnen de bebouwde kom, zoals die feitelijk ter plaatse wordt ervaren en binnen de provinciaal beleidsmatig vastgestelde rode contour. De woning wordt daarmee voorzien in een gebied, dat primair bedoeld is voor wonen, zodat de woning daar in principe passend is. Daarnaast zijn de maatvoering, de oriëntatie en de exacte positie van het gebouw passend binnen de directe omgeving. Ook zijn in het plan voldoende waarborgen opgenomen om te kunnen garanderen, dat het groene karakter van de omgeving niet onevenredig aangetast wordt. Zoals voorgeschreven is in het Groenstructuurplan geeft het perceel met brede stroken "Bos-Tuin" invulling aan de gewenste geleidelijke overgang van de groenstructuur naar Bosch en Duin.

## KANTTEKENINGEN

### 1. Beroepen op blijvend groen

Uit de zienswijzen blijkt, dat sommige omwonenden graag zouden zien dat het hele plangebied behouden zou blijven voor bos. Zoals ook uitgebreid in de Nota van Zienswijzen is beargumenteerd, komt die wens niet overeen met het in het Groenstructuurplan vastgelegde gemeentelijke beleid. Het zou dan ook niet redelijk zijn om de eigenaar van de grond meer te beperken dan noodzakelijk is om een goede uitvoering van het vastgelegde beleid te garanderen.

### 2. Naam van het plan kan voor verwarring zorgen

Al sinds het concept voorontwerpbestemmingsplan is gekozen voor de naam "Paltzerweg 203a". Gelet op de oriëntatie van de woning en de locatie voor de in- en uitrit, zal de nieuw te bouwen woning genummerd gaan worden aan de Tolhuislaan en dus een ander adres krijgen dan Paltzerweg 203a. Toch is er voor gekozen om gedurende de gehele procedure het bestemmingsplan niet van naam te laten veranderen. Dat zou immers tot ongewenste onduidelijkheid hebben kunnen leiden.

### 3. Ontwikkeling voormalig Overtoom terrein

Tussen het plangebied en de ten noorden daarvan gelegen spoorlijn Utrecht - Amersfoort ligt de locatie waar vroeger het bedrijf Overtoom gevestigd was. Mede gelet op de discussie die momenteel gevoerd wordt over de daar voorziene fietstunnel, is het nog niet duidelijk hoe dit terrein precies ontwikkeld zal gaan worden. De ontwikkeling op die locatie is van invloed op voorliggend plan, onder meer voor de geluidssituatie, zoals beschreven staat in bijgevoegd geluidsonderzoek. In dat rapport wordt ook onderbouwd waarom op dit moment voorliggend plan toch al kan worden vastgesteld.

## FINANCIËLE TOELICHTING

Alle kosten van planontwikkeling, onderzoeken en uitvoering van het plan, zijn of komen voor rekening van de aanvrager. De kosten, die de gemeente maakt ten behoeve van de procedure ter vaststelling van dit plan worden gedekt door de leges, die de aanvrager hiervoor betaalt. Hoewel het, gelet op de concrete invulling van het plan, niet te verwachten valt dat er een verzoek tot het vergoeden van planschade naar aanleiding van dit plan zal worden ingediend, zal toch voor de zekerheid een overeenkomst met de aanvrager worden gesloten, zodat eventuele toekomstige planschade verhaald zal kunnen worden.

## JURIDISCHE ASPECTEN

De voorgeschreven procedure conform artikel 3.8 Wro is en zal verder worden gevolgd. Dit houdt in, dat het plan na vaststelling eerst gedurende (maximaal) zes weken aan de provincie zal worden voorgelegd.

Daarna ligt het plan gedurende 6 weken ter inzage en kunnen belanghebbenden beroep aantekenen. Als er geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt ingediend tegen het plan, treedt het de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

## UITVOERING

De uitvoering van het bouwplan is geheel een verantwoordelijkheid van de aanvrager. Het vermoeden bestaat, dat de aanvrager op korte termijn na vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning zal gaan aanvragen.

### Planning

Besluit over vaststelling in college	11 september 2012
Besluit over vaststelling door de raad	november of december 2012 (door het presidium te beslissen)

### Communicatie en Informatie en Automatisering

Het bijgevoegde bestemmingsplan zal na vaststelling door de raad en nadat de provincie de kans heeft gehad op de gewijzigde vaststelling te reageren gepubliceerd worden op de voorgeschreven wijze. Analooq zal de vaststelling bekend gemaakt worden in De Nieuwsbode en De Staatscourant en digitaal zal het plan gepubliceerd worden op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Vervolgens kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken beroep aantekenen tegen het plan.

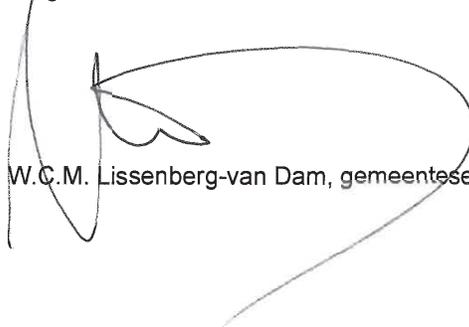
### Bijlagen

Het bestemmingsplan (bestaande uit een Toelichting met bijlagen, de Verbeelding en de Regels van het plan) en de Nota van Zienswijzen

### Evaluatie/controlle door de raad

n.v.t.

Burgemeester en wethouders,

  
W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris

  
drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester

## RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel  
Nr. 12RAAD0087



Blad 1

De raad van de gemeente Zeist,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 september 2012 met kenmerk  
12RAAD0087 en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen,

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 8 maart  
2012 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd;

gedurende de termijn van terinzagelegging 18 zienswijzen zijn ingediend;

de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;

daarnaast ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht, welke zijn  
opgenomen in de bij het plan behorende Nota van Zienswijzen;

de conclusies uit de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen worden onderschreven en de  
daaruit voortvloeiende wijzigingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan;

geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat  
het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet  
bestuursrecht,

### besluit

1. De overwegingen en conclusies m.b.t. de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Paltzerweg 203a" over te nemen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Paltzerweg 203a";
3. Het bestemmingsplan met de plannaam "Paltzerweg 203a" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPPaltzgw203a-VS met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN en LKI van februari 2010;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling indien GS hiermee instemt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 november 2012.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter



## Uitspraak 201301032/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 25 september 2013

Tegen: de raad van de gemeente Zeist

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: RO - Utrecht

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2013:1281**

201301032/1/R2.

Datum uitspraak: 25 september 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de vereniging Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, gevestigd te Bosch en Duin, gemeente Zeist,
2. de stichting Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken, gevestigd te Zeist,
3. [appellanten sub 3], beiden wonend te [woonplaats],

en

de raad van de gemeente Zeist,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 november 2012, nr. 12RAAD0087, heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie]" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 juli 2013, waar Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist, beide vertegenwoordigd door P. Greeven, [appellanten sub 3], vertegenwoordigd door [appellant sub 3 B], bijgestaan door mr. W. Kattouw, en de raad, vertegenwoordigd door drs. N.G. Geelkerken, mr. G.M. Keizer, drs. J.J. Niessink, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn [belanghebbende A] en [belanghebbende B], bijgestaan door mr. P.A. Kamman, als partij gehoord.

Overwegingen

Het toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

#### Het plan

2. Het plan voorziet in een woning op het perceel [locatie] te Den Dolder. Het plangebied ligt binnen de zogenoemde rode contouren voor woningbouw en in de nabijheid van de ecologische hoofdstructuur (hierna: EHS).

#### Ontvankelijkheid

3. [belanghebbende A] en [belanghebbende B] betwisten dat [appellanten sub 3] kunnen worden ontvangen in hun beroep voor zover zij aanvoeren dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting als bedoeld in het Besluit geluidhinder (hierna: Bgh) op de gevel van de voorziene woning wordt overschreden. Volgens [belanghebbende A] en [belanghebbende B] hebben [appellanten sub 3] dit niet eerder in hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

3.1. Binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden staat geen rechtsregel eraan in de weg dat bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel naar voren zijn gebracht. [appellanten sub 3] hebben het gehele plan bestreden in hun zienswijze. De beroepsgronden in het beroepschrift zien eveneens op het gehele plan. Gelet hierop bestaat geen aanleiding het beroep in zoverre niet-ontvankelijk te verklaren.

4. [belanghebbende A] en [belanghebbende B] betwisten voorts dat Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] belang hebben bij de eventuele vaststelling van een besluit als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh). Hieromtrent wordt overwogen dat de vraag of appellanten door de vaststelling van een dergelijk besluit in hun belangen zouden worden geraakt thans niet aan de orde is en derhalve geen verdere bespreking behoeft.

#### Procedureel

5. [appellanten sub 3] hebben hun beroepsgrond inzake de Natuur- en Landschapsplankaart ter zitting ingetrokken.

#### Bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord"

6. Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] betogen dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan "Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord" van 17 april 2012. Hiertoe voeren zij onder meer aan dat hierin het uitgangspunt is geformuleerd dat in verband met behoud van het groene karakter van het gebied het aantal woningen niet verder zal toenemen. Zij wijzen verder op het uitgangspunt van voornoemd bestemmingsplan inzake behoud van de bostuinen. Volgens hen heeft ten onrechte geen integrale beoordeling van de bestemmingsplannen plaatsgevonden.

6.1. De raad stelt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord". Volgens de raad past het plan in de stedenbouwkundige structuur zoals deze is neergelegd in voornoemd bestemmingsplan.

6.2. Uit de stukken volgt dat het plangebied niet, zoals de raad stelt, binnen het deelgebied Den Dolder-Zuid, maar binnen het deelgebied Bosch en Duin ligt van het bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord". Voor dit deelgebied is in het bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin en Huis

ter Heide-Noord" vermeld dat de sfeer van wonen in het bos kenmerkend is voor de sfeer van de wijk. 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. De doelstelling is om het bos in het binnenterrein als ecologische stapstenen veilig te blijven stellen. Voorts is in de plantoelichting vermeld dat verdere verdichting met woonbebouwing vanuit ruimtelijke oogpunt niet is gewenst.

6.3. Vooreerst is van belang dat voor het plangebied een apart bestemmingsplan is vastgesteld, zodat hetgeen is vermeld in de plantoelichting van het bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord" hier niet van toepassing is. Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] hebben ook niet weersproken dat de raad heeft kunnen afzien van het vaststellen van één bestemmingsplan voor het plangebied en het plangebied van voornoemd bestemmingsplan. Voor zover zij betogen dat het plan niettemin had moeten worden getoetst aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord" in verband met het belang bij een integrale beoordeling wordt overwogen dat appellanten niet aannemelijk hebben gemaakt dat de raad in deze uitgangspunten aanleiding had moeten zien het bestemmingsplan "[locatie]" niet vast te stellen. Hiertoe is van belang dat in de plantoelichting van het bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord" weliswaar is vermeld dat de binnenterreinen dienen te worden behouden doch dat dit geldt voor de bestaande bebouwde percelen waarvan delen zijn ingericht als bostuin. In het bestemmingsplan "[locatie]" is dit niet anders. In dit verband wordt erop gewezen dat de planregels van beide plannen niet wezenlijk verschillen. Daarbij komt dat het bestemmingsplan "[locatie]", een aanvullende bescherming kent aangezien hierin is bepaald hoe het perceel dient te worden ontsloten. Voor zover appellanten voorts wijzen op hetgeen in de toelichting op het bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord" is vermeld inzake verdere verdichting, is van belang dat het plangebied op de rand ligt van het deelgebied Bosch en Duin en Den Dolder-Zuid. Voor Den Dolder-Zuid is een dergelijke doelstelling niet opgenomen. Bovendien heeft de raad dienaangaande onweersproken gesteld dat het beleid wordt gevoerd extra woningen te realiseren teneinde te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte in Den Dolder. Tot slot is van belang dat appellanten niet gemotiveerd hebben bestreden dat de voorziene bebouwing op zichzelf past binnen de stedenbouwkundige structuur van de Paltzerweg. Het betoog faalt.

#### Provinciaal beleid

7. Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] betogen dat het plan is vastgesteld in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 (hierna: de provinciale structuurvisie), nu het significant negatieve gevolgen heeft voor de EHS. Hiertoe voeren zij in de eerste plaats aan dat de raad zich niet heeft mogen baseren op de quickscan "Flora en Fauna [locatie] te Den Dolder" van LWM van 20 juli 2011 (hierna: de quickscan). Zij benadrukken de belangrijke ondersteunende functie van het plangebied als corridor voor de EHS en als laatste stukje groen aan de Paltzerweg. [appellanten sub 3] hebben in dit verband het onderzoek "Ecologische corridorfunctie [locatie]" overgelegd van De Groene Ruimte van 20 december 2012 (hierna: het onderzoek van De Groene Ruimte). Stichting Milieuzorg Zeist stelt daarnaast dat de realisering van het plan tot gevolg heeft dat de breedte van het bosperceel van 25 meter afneemt tot 10 meter waardoor het gebied ook voor kleinere zoogdieren niet langer een functie als verbindingzone kan vervullen, terwijl - zo volgt volgens haar uit het rapport "Natuuronderzoek Den Dolder" van Buro Zoon van 25 oktober 2005 (hierna: het natuuronderzoek van Buro Zoon) - het plangebied geschikt is als leefgebied voor meerdere beschermde soorten. De stichting wijst er tot slot op dat al veel verstening heeft plaatsgevonden aan de Paltzerweg en in de directe omgeving.

7.1. De raad stelt dat het plan, nu het slechts voorziet in de bouw van één vrijstaande woning, geen significante gevolgen heeft voor de EHS. Hierbij wijst de raad erop dat het plangebied binnen de bebouwde kom, binnen de rode contour, en op een afstand van ongeveer 120 meter van de EHS ligt. De raad stelt daarnaast dat rekening is gehouden met de ligging van het plangebied nabij de EHS door toekenning van de bestemming "Bos - Tuin" aan een overwegend deel van het plangebied. De raad verwijst voor het overige naar de quickscan flora en fauna.

7.2. Uit de provinciale structuurvisie volgt dat nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van de EHS die per saldo significante gevolgen hebben voor de te behouden waarden en kenmerken, niet zijn toegestaan tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het "nee, tenzij" principe). Dit beleid is tevens neergelegd in de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht.

7.3. Uit de quickscan volgt dat het plangebied op zichzelf geen bijzondere ecologische waarde heeft en geen tot weinig beschermde soorten voor hun vaste rust en/of nestelplaats aan deze locatie gebonden zijn. De conclusie is daarom dat de bouw van een nieuwe woning geen nadelige invloed zal hebben op de (mogelijk) aanwezige flora en fauna.

7.4. Uit het onderzoek van De Groene Ruimte volgt dat voor een aantal (streng beschermde) diersoorten als de das en de boommarter het plangebied thans bijdraagt aan een noord-zuid verbinding en dat het voor een aantal andere beschermde soorten mogelijk is door het plangebied te trekken, ook al is de huidige inrichting daarvoor niet optimaal. Gedeeltelijke versmalling van de planlocatie zal, zo volgt uit het onderzoek, afhankelijk van de soort de corridorfunctie verminderen. Voorts is in het onderzoek vermeld dat het plan het onaantrekkelijk maar niet onmogelijk maakt voor de das en de boommarter om, als de resterende strook voor deze soorten ecologisch optimaal wordt ingericht, via het plangebied te passeren. Over de hazelworm is vermeld dat deze in de huidige situatie het plangebied kan gebruiken als corridor. Na de realisering van het plan is het plangebied veel minder geschikt als corridor voor de hazelworm. Als vaste verblijfplaats is het plangebied, zo volgt uit het onderzoek, niet geschikt vanwege het ontbreken van ondergroei.

7.5. Vaststaat dat het plangebied geen deel uitmaakt van de EHS doch ligt op een afstand van ongeveer 120 meter. Voor de vraag of de planontwikkeling significante gevolgen heeft voor de EHS is allereerst van belang dat het plangebied in het vorige bestemmingsplan een groene bestemming had. Uit de stukken volgt dat door de omzetting hiervan in wonen niet alle waardevolle bomen kunnen worden behouden. Dat deze omzetting ook significante gevolgen heeft voor de EHS hebben Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] evenwel niet aannemelijk gemaakt. Hiertoe is van belang dat het plan slechts voorziet in de bouw van één woning binnen de bebouwde kom en in een bestaande bouwstructuur. De situering van de woning en de bouw mogelijkheden zijn bovendien afgestemd op het planologisch regime voor de andere woningen aan de Paltzerweg. Gelet op het voorgaande valt niet in te zien dat het plan zodanige effecten heeft dat significante gevolgen voor de EHS zullen optreden. Een en ander volgt ook niet uit het onderzoek van De Groene Ruimte nu hierin slechts wordt geconcludeerd dat het plangebied thans bijdraagt aan een noord-zuidverbinding, dat het mogelijk is dat er thans dieren gebruik maken van het plangebied en dat dit kan verminderen afhankelijk van de soort. Het natuuronderzoek van Buro Zoon leidt evenmin tot die conclusie nu hieruit ook niet volgt dat het plan significante gevolgen heeft de voor de EHS. Hiertoe is in de eerste plaats van belang dat het natuuronderzoek geen conclusies bevat over de planontwikkeling doch betrekking heeft op een andere ruimtelijke ontwikkeling in Den Dolder. Daarnaast is het plangebied niet vermeld als gebied met natuurwaarden, terwijl de enige aanduiding die wel geldt voor het gebied 'barrières van wegen en bebouwing niet versterken' niet nader is toegelicht. Gelet op het voorgaande heeft de raad mogen concluderen dat het plan niet in strijd is met de provinciale structuurvisie. Het betoog faalt.

#### Gemeentelijk beleid

8. Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] betogen dat het plan is vastgesteld in strijd met het Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist (hierna: het Groenstructuurplan). [appellanten sub 3] verwijzen in dit verband naar het onderzoek van De Groene Ruimte en betwisten dat het Groenstructuurplan alleen betrekking heeft op de openbare ruimte. Volgens appellanten is in het Groenstructuurplan uitdrukkelijk bepaald dat het groene karakter van het gebied dient te worden behouden en versterkt, hetgeen volgens hen met het plan niet het geval is. Dit is naar hun mening te meer niet het geval nu het plangebied het laatste stukje groen is aan de Paltzerweg. Zij stellen in dit verband tot slot dat van het plan precedentwerking uitgaat, hetgeen niet verenigbaar is met het eigen beleid van de gemeente.

8.1. De raad stelt dat het Groenstructuurplan in de eerste plaats is gericht op de openbare ruimte. Nu hiervan in dit geval geen sprake is aangezien het plangebied particulier eigendom betreft, is volgens de raad slechts een marginale toetsing aan het Groenstructuurplan op zijn plaats. De raad stelt daarnaast dat het plangebied geen deel uitmaakt van de groenstructuur van de gemeente. De raad stelt verder dat de bouw van één vrijstaande woning op deze locatie geen strijd oplevert met het Groenstructuurplan. De raad licht toe dat de Paltzerweg met de reeds aanwezige ruim opgezette bebouwing en de groene bermen een overgangsgebied vormt tussen het strak opgezette woongebied van Den Dolder-Zuid en het beboste en qua structuur los opgezette gebied van Bosch en Duin. Volgens de raad past het plan in de bestaande bebouwingsstructuur. Daarbij komt dat - naar de raad stelt - verdichting juist wordt nagestreefd om tegemoet te blijven komen aan de woningbehoefte in de streek. De raad stelt in dit verband tot slot dat van het plan geen precedentwerking uitgaat nu dergelijk bijzondere omstandigheden als hier aan de orde, waaronder de ligging binnen de rode contour en het feit dat het particuliere grond betreft, zich niet of zelden zullen voordoen.

8.2. Het Groenstructuurplan 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, zoals in het Groenstructuurplan is vermeld, input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afweging tussen verschillende belangen, aldus het Groenstructuurplan. De hoofddoelstelling van het Groenstructuurplan is het veilig stellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

8.3. Ingevolge artikel 3, lid 3.2, van de planregels mogen op en in de gronden met de bestemming "Bos - Tuin" uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

Ingevolge artikel 8, lid 8.1, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- 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<sup>2</sup>, en met uitzondering van het aanleggen van paden en tuinverhardingen in de bestemming 'Bos - Tuin' tot een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>;
- 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;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

8.4. De Afdeling begrijpt het standpunt van de raad aldus dat het Groenstructuurplan slechts een kader vormt aan de hand waarvan het plan mede is beoordeeld. Hetgeen is aangevoerd geeft geen aanleiding te twijfelen aan de juistheid hiervan. In dit licht bezien is het niet onredelijk dat de raad in het Groenstructuurplan geen aanleiding heeft gezien het plan niet vast te stellen. Hiertoe is van belang dat aan een niet gering deel van het plangebied de bestemming "Bos - Tuin" is toegekend. Hiervoor geldt op grond van artikel 8 van de planregels, zoals hiervoor weergegeven, een vergunningplicht voor onder meer het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere opstallen. Verder is de woning, anders dan [appellanten sub 3] lijken te betogen, zo gesitueerd dat deze aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur van de Paltzerweg. Dat het Groenstructuurplan onvoldoende is vertaald in het plan is gelet op het voorgaande dan ook niet aannemelijk gemaakt. Het betoog dat de raad in de mogelijke precedentwerking die uit zou gaan van het plan aanleiding had moeten zien het plan niet vast te stellen, is niet overtuigend nu niet aannemelijk is gemaakt dat zich vergelijkbare gevallen zullen voordoen. Naar de raad onweersproken heeft gesteld zullen ontwikkelingen vergelijkbaar met de onderhavige steeds opnieuw op hun merites moeten worden beoordeeld en getoetst aan de relevante wetgeving en beleidslijnen. Het betoog faalt.

9. Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] betogen voorts dat het plan is vastgesteld in strijd met de gemeentelijke structuurvisie "Structuurvisie Zeist 2020" (hierna: de structuurvisie). Hiertoe voeren zij aan dat het plan niet bijdraagt aan de verbetering van natuur en landschap en de versterking van de EHS zoals ten doel gesteld in de structuurvisie.

9.1. De raad stelt dat het gebied in de structuurvisie is aangewezen voor bebouwing en niet ligt binnen de ecologische verbindingzone waarvoor is bepaald dat de groenstructuur dient te worden versterkt. Verwezen wordt naar de bij de structuurvisie behorende kaart.

9.2. Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als bebouwing. Het plangebied valt niet binnen de aanduiding ecologische verbindingen. Het door appellanten aangehaalde beleid inzake de versterking van de ecologische corridor is in zoverre dan ook niet van toepassing. Gelet hierop valt niet in te zien dat de raad in de structuurvisie aanleiding had moeten zien het plan niet vast te stellen. Het betoog faalt.

## Geluid

10. Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] betogen dat de ten hoogste toelaatbare waarde voor geluid als bedoeld in de Wgh ter plaatse van de woning wordt overschreden. In dit verband voeren zij onder meer aan dat de raad zich niet heeft mogen baseren op het rapport "Akoestisch onderzoek Realisatie woning [locatie] Den Dolder, gemeente Zeist" van Groenewold van 11 april 2011 (hierna: het akoestisch onderzoek). Zij stellen dat in het akoestisch onderzoek ten onrechte rekening is gehouden met de geluidafschermdende werking van een appartementencomplex op het voormalige Overtoomterrein. Volgens hen is onzeker of het appartementencomplex zal worden gerealiseerd. Vereniging Bosch en Duin en Omstreken wijst op het besluit van 12 februari 2013 waarin is bepaald dat de raad zich tot het uiterste zal inspannen medewerking aan een nieuw bouwplan voor het Overtoomterrein te verlenen. Nu de geluidbelasting de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op grond van de Wgh zal overschrijden, zal volgens Stichting Milieuzorg Zeist ook niet worden voldaan aan het Milieubeleidsplan Milieu op de kaart en zal - naar [appellanten sub 3] stellen - de realisering van een woning niet op kwalitatief goede wijze kunnen plaatsvinden.

10.1. De raad stelt dat nu een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een appartementencomplex op het Overtoomterrein, in het akoestisch onderzoek van de afschermdende werking hiervan voor de geluidbelasting op de gevel van de woning mocht worden uitgegaan. De raad licht verder toe dat, ook als het appartementencomplex niet wordt gerealiseerd, er een ontwikkeling met enige afschermdende werking zal plaatsvinden, waardoor de ten hoogste toelaatbare waarde als bedoeld in de Wgh en het Bgh niet zal worden overschreden. De raad wijst er in dit verband op dat de gemeente bij alle onderhandelingen over de nieuwe invulling van het voormalige Overtoomterrein direct betrokken is.

10.2. Ingevolge artikel 4.9, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bgh, zoals deze bepaling luidde ten tijde van belang, is de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, vanwege een spoorweg, van de gevel van woningen 55 dB, in geval van een nog niet geprojecteerde woning, voor zover de woningen zijn gelegen binnen de zone van die spoorweg.

10.3. Nu het plan voorziet in een woning en het plangebied binnen de geluidzone van een spoorweg ligt, staat vast dat de Wgh van toepassing is. Dit betekent dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevel van de woning vanwege de spoorweg maximaal 55 dB mag bedragen. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting op de gevel van de in het plan voorziene woning na realisatie van het appartementencomplex op het Overtoomterrein 52 dB zal bedragen. Zonder de afscherpende werking van dit appartementencomplex zal de geluidbelasting op de gevel van de voorziene woning 58 dB bedragen. Bij besluit van 9 april 2009 is de bouw van het appartementencomplex vergund. Vaststaat dat ten tijde van de vaststelling van het plan onzeker was of het appartementencomplex zou worden gerealiseerd. De raad heeft dit ter zitting bevestigd en toegelicht dat het Overtoomterrein, in verband met effecten van de economische crisis alsmede met de wens een spoortunnel te realiseren, op andere wijze zal worden ontwikkeld dan vergund bij voornoemd besluit. Dit komt ook tot uitdrukking in de gemeentelijke structuurvisie. Gelet op het voorgaande heeft de raad er niet van mogen uitgaan dat het appartementencomplex binnen de planperiode zal worden gerealiseerd en heeft hij niet van de geluid afscherpende werking hiervan mogen uitgaan. De omstandigheid dat de raad verwacht dat anderszins maatregelen om geluidoverlast te beperken zullen worden getroffen maakt het voorgaande, wat daarvan ook zij, niet anders nu niet is verzekerd dat die maatregelen inderdaad worden getroffen. Dit betekent dat niet vaststaat dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB niet zal worden overschreden. De raad heeft dit niet onderkend, wat tot de conclusie leidt dat het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

11. Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] betogen verder dat de ten hoogste toelaatbare waarde voor wegverkeer van 48 dB wordt overschreden ter plaatse van de voorziene woning. Zij stellen, onder verwijzing naar verkeersstellingen die hebben plaatsgevonden in het kader van het Verkeerscirculatieplan Den Dolder, Bosch en Duin, Huis ter Heide-noord (hierna: het Verkeerscirculatieplan), dat de in het akoestisch onderzoek genoemde verkeersintensiteit van 577 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/e) op de Tolhuislaan niet juist is. Ook is volgens Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] ten onrechte uitgegaan van een geasfalteerde weg in plaats van een klinkerstraat wat betreft de Paltzerweg.

11.1. De raad stelt dat het akoestisch onderzoek naar zijn aard en wijze van totstandkoming deugdelijk is en dat hij zich hier dan ook op heeft mogen baseren. De raad wijst op het rapport van de milieudienst Zuidoost-Utrecht van 27 mei 2011. De raad stelt daarnaast dat in april 2012 geen verkeersintensiteitsmetingen zijn geregistreerd op de Tolhuislaan. Een verkeersintensiteit van 2.941 mvt/e leidt volgens de raad bovendien niet tot problemen aangezien een dergelijke verkeersintensiteit op de Paltzerweg evenmin tot problemen leidt.

11.2. Vaststaat dat ten tijde van de vaststelling van het plan voor zowel de Paltzerweg als de Tolhuislaan een maximale snelheid van 30 kilometer per uur gold, zodat de Wgh in zoverre niet van toepassing is. Dit laat echter onverlet dat de raad vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient te bezien of ter plaatse van de voorziene woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De raad heeft een en ander inzichtelijk gemaakt met het akoestisch onderzoek. Uit dit onderzoek volgt dat de geluidbelasting van het wegverkeer op de gevel van de voorziene woning 48 dB bedraagt. Dat in dit verband met onjuiste verkeersintensiteiten is gerekend volgt, anders dan Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] menen, niet uit het Verkeerscirculatieplan. In het Verkeerscirculatieplan zijn weliswaar verkeersstellingen opgenomen, doch deze hebben geen betrekking op de Tolhuislaan. In zoverre bestaat dan ook geen aanleiding te twifelen aan de conclusies uit het akoestisch onderzoek. Dit is anders voor zover het gaat om de effecten van het wegdek van de Paltzerweg voor de geluidbelasting. Hieromtrent is ter zitting gebleken dat al voor de vaststelling van het plan het besluit was genomen om het wegdek van de Paltzerweg te vervangen voor klinkers in plaats van asfalt. Het effect hiervan voor de geluidbelasting op de gevel van de voorziene woning is door de raad niet berekend en

dientengevolge niet meegenomen in de besluitvorming. Nu bovendien op voorhand niet vaststond dat de verandering van het wegdek geen effect zal hebben, is het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en daarmee in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het betoog slaagt.

#### Flora- en faunawet

12. Stichting Milieuzorg Zeist betoogt verder dat de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) uitgebreider natuuronderzoek vereist dan dat aan het plan ten grondslag is gelegd. De stichting stelt dat niet kan worden uitgesloten dat binnen het plangebied strikt beschermde soorten voorkomen of dat het plangebied wordt gebruikt als foerageer- en/of migratieroute.

12.1. De raad stelt dat hij zich heeft mogen baseren op de quickscan en het aanvullend onderzoek naar vleermuizen en reptielen. Gezien de resultaten van de quickscan en gelet op de kleinschaligheid van de ruimtelijke ontwikkeling, is volledig soortenonderzoek zoals Stichting Milieuzorg Zeist betoogt volgens de raad niet nodig is.

12.2. In hetgeen is aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de quickscan zodanige gebreken dan wel leemtes in kennis vertoont dat de raad zich hierop niet heeft mogen baseren. De verwijzing naar het natuuronderzoek van Buro Zoon is hiertoe onvoldoende, nu dit onderzoek geen betrekking heeft op de onderhavige planontwikkeling en hier bovendien niet uit volgt dat beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Uitgaande van de conclusies van de quickscan valt niet in te zien dat de raad op voorhand in redelijkheid er niet van heeft mogen uitgaan dat de Ffw niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Het betoog faalt.

#### Overige

13. Stichting Milieuzorg Zeist stelt voorts dat binnen het plandeel met de bestemming "Wonen - 1" de regels voor het bouwen van bijgebouwen dienen te worden aangescherpt. Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] stellen daarnaast dat de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming "Bos - Tuin" ten onrechte niet zijn gelimiteerd. De stichting wijst in dit verband op de regels voor het realiseren van de ontsluiting van het perceel. [appellanten sub 3] stellen dat de voorzijde van de woning aan de Paltzerwegzijde zou moeten worden gesitueerd.

13.1. De raad stelt dat de regels voor de bestemming "Bos - Tuin" overeenkomen met de regels hiervoor in het bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord" en zelfs op punten restrictiever zijn. Met betrekking tot de ontsluiting van het perceel stelt de raad dat voor de aanleg van de in- en uitrit een aanlegvergunningstelsel geldt. Daarbij wijst de raad erop dat voor het kappen van bomen op grond van de Bomenverordening een omgevingsvergunning is benodigd. Aan deze vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden zoals een herplantplicht of een financiële herplantplicht, aldus de raad.

13.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels, voor zover thans van belang, zijn de voor "Wonen - 1" aangewezen gronden bestemd voor wonen.

Ingevolge artikel 4, lid 4.2.2, aanhef en onder f, mogen bijgebouwen en overkappingen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, op tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning.

Ingevolge ditzelfde lid onder g, mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, bij elke woning niet meer dan 40 m<sup>2</sup> bedragen plus 2% van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> 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 'Bos-Tuin' zijn aangewezen).

Ingevolge ditzelfde lid onder h mag de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 3 m bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m en de dakhelling niet meer dan 60°.

13.3. Wat betreft de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren bestaat geen aanleiding te oordelen dat de raad deze verder had moeten inperken, gelet op de afstemming hiervan met het bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord" alsmede gelet op de regels die al in het plan zijn opgenomen. Dit geldt niet voor de bouwmogelijkheden binnen de bestemming "Bos - Tuin". De Afdeling begrijpt de planregels, zoals hiervoor weergegeven onder 9.3, aldus dat alleen andere bouwwerken mogen worden gebouwd met een maximale hoogte van 1,5 meter. Een ander bouwwerk is volgens artikel 1 van de planregels een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Daarnaast is onder omstandigheden voor de plandelen op grond van artikel 8 een omgevingsvergunning verplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Hoewel de bouw van andere bouwwerken in hoogte is beperkt, is de bouw niet in omvang beperkt. De raad heeft niet gemotiveerd dat dit gelet op de te beschermen waarden op het perceel aanvaardbaar is. Het bestreden besluit berust in zoverre niet op een deugdelijke motivering en is in zoverre in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het betoog slaagt.

14. [appellanten sub 3] hebben zich in het beroepschrift 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. [appellanten sub 3] hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn. Het betoog faalt.

#### Slotoverwegingen

15. In hetgeen Vereniging Bosch en Duin en Omstreken, Stichting Milieuzorg Zeist en [appellanten sub 3] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb. De beroepen zijn gegrond, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd.

16. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

17. De raad dient ten aanzien van [appellanten sub 3] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Hierbij overweegt de Afdeling dat het verzoek van [appellanten sub 3] om vergoeding van de kosten die gemaakt zijn voor het door hen ingebrachte deskundigenrapport wordt afgewezen, nu dat rapport niet van betekenis is geweest voor de beslissing op hun beroep.

Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van Vereniging Bosch en Duin en Omstreken en Stichting Milieuzorg Zeist bestaat geen aanleiding.

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Zeist van 6 november 2012, nr. 12RAAD0087, tot vaststelling van het bestemmingsplan "[locatie]";

III. draagt de raad van de gemeente Zeist op om binnen vier weken na de verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

IV. verklaart de beroepen voor het overige ongegrond;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Zeist tot vergoeding van bij [appellant sub 3 A] en mevrouw [appellant sub 3 B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Zeist aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) voor de stichting Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken, € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) voor de vereniging Vereniging Bosch en Duin en Omstreken en € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) voor [appellanten sub 3] vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, voorzitter, en mr. J.H. van Kreveld en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. L.A. van Heusden, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx w.g. Van Heusden  
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 25 september 2013

647.