

GEMEENTE ZEIST

BESTEMMINGSPLAN DEN DOLDER ZUID BOSCH EN DUIN HUIS TER HEIDE NOORD

Opdrachtnummer	: 06.126
ID nr.	: NL.IMRO.0355.BPDDZBDHtHN-VS01
Datum	: mei 2012
Versie	: 5
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 17 april 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	AANLEIDING EN DOEL	6
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	8
1.5	OPBOUW TOELICHTING	9
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	HISTORIE	11
2.2	RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	19
2.3	VERKEERSSTRUCTUUR	25
2.4	LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR EN ECOLOGIE	28
3.	BELEIDSKADER	31
3.1	RIJKSBELEID	31
3.2	PROVINCIAAL BELEID	34
3.3	REGIONAAL BELEID	40
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	41
4.	PLANBESCHRIJVING	55
4.1	INLEIDING	55
4.2	FUNCTIES EN BESTEMMINGEN OP HOOFDLIJNEN	56
4.3	AANDACHTSGEBIEDEN	64
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	69
5.1	INLEIDING	69
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	69
5.3	GELUID	71
5.4	LUCHTKWALITEIT	74
5.5	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	76
5.6	BODEM	79
5.7	WATER	79
5.8	ECOLOGIE	82
5.9	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	84
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	89
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	91
6.1	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	91
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSPANNEN	92
6.3	OPBOUW (ANALOGIE) VERBEELDING	92
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	93
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	109
8.	OVERLEG EN INSpraak	111
8.1	INSpraak	111
8.2	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	111
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPANNEN	115

Bijlagen bij toelichting:

1. Milieuadvies voor het bestemmingsplan Bosch en Duin - Gemeente Zeist, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk: ZE1111.S207 / 15334, april 2011);
2. Reactienota;
3. Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord (januari 2012).

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' is erop gericht om op basis van de Wet ruimtelijke ordening een adequaat en actueel beleidsinstrument te hebben. De huidige planologische situatie van het gebied staat daarbij centraal.

Het bestemmingsplan bevat een adequate, toetsbare regeling die afgestemd is op de eisen die voortvloeien uit het actuele beleid en beheer, op basis waarvan vergunningen kunnen worden verleend.

Het bestemmingsplan vormt een uitwerking van de 'Nota van uitgangspunten ten behoeve van Bestemmingsplan Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord' die eerder voor het bestemmingsplan is opgesteld en door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld op 29 juni 2010.

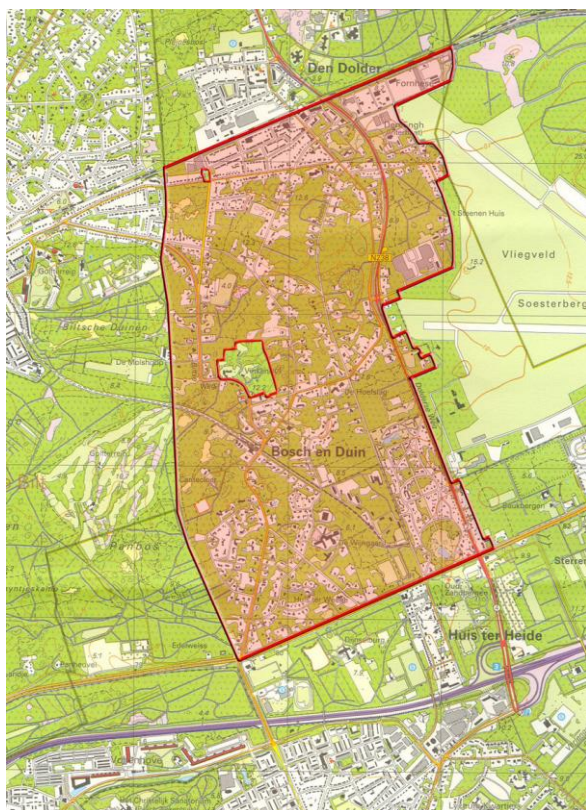
Het bestemmingsplan is betrokken in de actualiseringinhaalslag voor bestemmingsplannen waaraan de gemeente Zeist momenteel werkt. In dit kader heeft het plan een consoliderend karakter: de bestaande (planologische) situatie is het uitgangspunt en ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in het plan meegenomen als daarover reeds besloten is. Dit betekent echter niet dat nieuwe ontwikkelingen in de toekomst volledig uitgesloten zijn. Indien het gewenst is om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, dan zal dit na een zorgvuldige afweging moeten gebeuren middels een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning (voorheen projectbesluit) of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

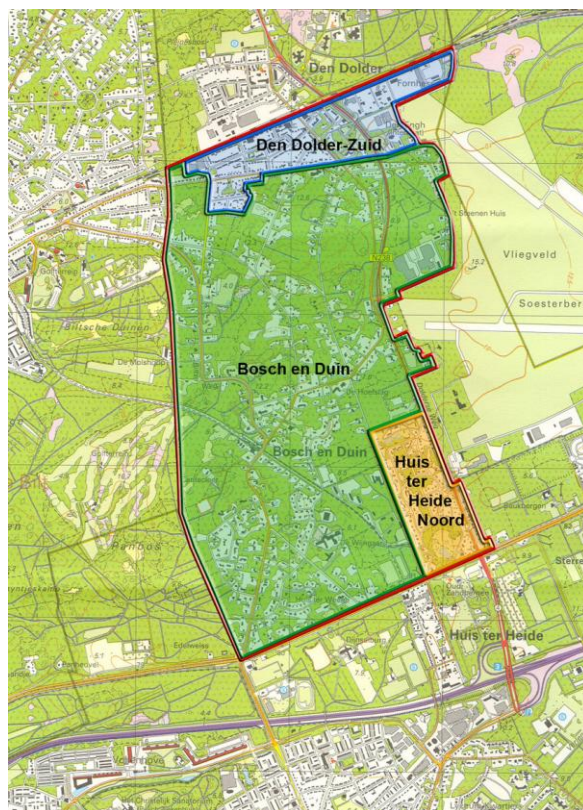
Het plangebied 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' omvat het deel van de kern Den Dolder dat ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort is gelegen, de in het bos gelegen villawijk Bosch en Duin en het deel van Huis ter Heide dat ten noorden van de Amersfoortseweg is gelegen. Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd. De noordgrens wordt gevormd door de spoorlijn Utrecht-Amersfoort en de zuidgrens door de Amersfoortseweg. De westgrens wordt bepaald door de gemeentegrens met de gemeente De Bilt. In het oosten grenst het plangebied aan het voormalige vliegveld Soesterberg, waarbij tevens aansluiting wordt gezocht met het op te stellen bestemmingsplan voor de vliegbasis. In bijgaande figuur (volgende bladzijde) wordt de ligging van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan weergegeven.

Daarbij wordt opgemerkt dat in het plan een tweetal 'witte vlekken' is opgenomen, waarvoor een apart bestemmingsplan wordt opgesteld omdat daar nieuwe ontwikkelingen worden beoogd. Het betreft de locatie van het 'Landgoed Vinkenhof', gelegen aan Biltseweg 10, waar ter plaatse het

'grootste huis van Bosch en Duin' voorzien wordt, en een perceel naast Paltzerweg 203 waar een vrijstaande woning beoogd wordt.



Ligging plangebied



De drie deelgebieden in het plangebied

Deelgebieden

Het plangebied kan in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht worden opgesplitst in drie deelgebieden die ook uit de naamgeving van het bestemmingsplan te herleiden is, te weten:

1. Den Dolder-Zuid;
2. Bosch en Duin;
3. Huis ter Heide-Noord.

De ligging van de verschillende deelgebieden wordt in bijgaande figuur weergegeven. Bovengenoemde indeling zal in het vervolg van dit bestemmingsplan als uitgangspunt genomen worden.

1.3 Aanleiding en doel

In 2005 heeft het gemeentebestuur van Zeist besloten om voor het gehele grondgebied van de gemeente Zeist actuele en digitale bestemmingsplannen beschikbaar te hebben, die niet ouder zijn dan 10 jaar. Om dit te bereiken is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in 13 bestemmingsplangebieden. Een aantal van deze gebieden is inmiddels ingevuld met vastgestelde

bestemmingsplannen. Voor een aantal van deze gebieden is inmiddels zo'n actueel bestemmingsplan vastgesteld.

Door de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening worden de gemeenten verplicht om per 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen jonger te hebben dan 10 jaar. De sanctie op de verplichting is dat de gemeente voor bouwplannen in bestemmingsplangebieden die ouder zijn dan 10 jaar geen leges meer mag heffen. Daarom is eind 2008 besloten het actualiseringsprogramma te versnellen. Het aantal plangebieden is nog verder verkleind. Er zijn nu nog maar 8 tot 9 grote bestemmingsplangebieden overgebleven, waar het gebied 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' er één van is.

De herziening betreft een actualisering van de geldende situatie. Beoogd wordt een actueel bestemmingsplan te verkrijgen, dat voldoet aan de landelijke standaarden, zoals opgenomen in de nieuwe Wro en Bro en de ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening.

Belangrijk uitgangspunt is om nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk te beperken in deze actualisatie. Alleen ontwikkelingen die al mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997 en initiatieven waarvoor reeds een separate procedure is gestart dan wel doorlopen, worden in deze actualisatie meegenomen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt dus uitsluitend beoogd om de planologische regelingen/bestemmingen in de bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen 'koud over te zetten' naar een actueel en digitaal bestemmingsplan.

Voor deze aanpak is gekozen omdat het grote voordelen heeft om het plan niet te belasten met de processen die gepaard gaan met nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan hoeft daar dan niet op te wachten. Of, anders gezegd: hierdoor kan het bestemmingsplanproces voor het onderhavige plan sneller doorlopen worden. Indien noodzakelijk en/of gewenst kunnen nieuwe ontwikkelingen buiten dit bestemmingsplan om met een eigen planprocedure worden gerealiseerd. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het perceel Biltseweg 10, Landgoed de Vinkenhof, waar een nieuwe ontwikkeling is voorzien, die wordt gerealiseerd middels een aparte partiële herziening van het bestemmingsplan.

De hoofddoelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan is dus om de bestaande bestemmingsplannen 'koud over te zetten' naar een actueel en digitaal bestemmingsplan. Daarbij gelden wel als randvoorwaarden dat de geldende rechten moeten worden gerespecteerd en dat de overzetting moet voldoen aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. Tevens geldt dat aangesloten zal moeten worden op de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en de uitgewerkte standaardregeling voor alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Zeist, de zogenaamde 'Zeister Standaard'.

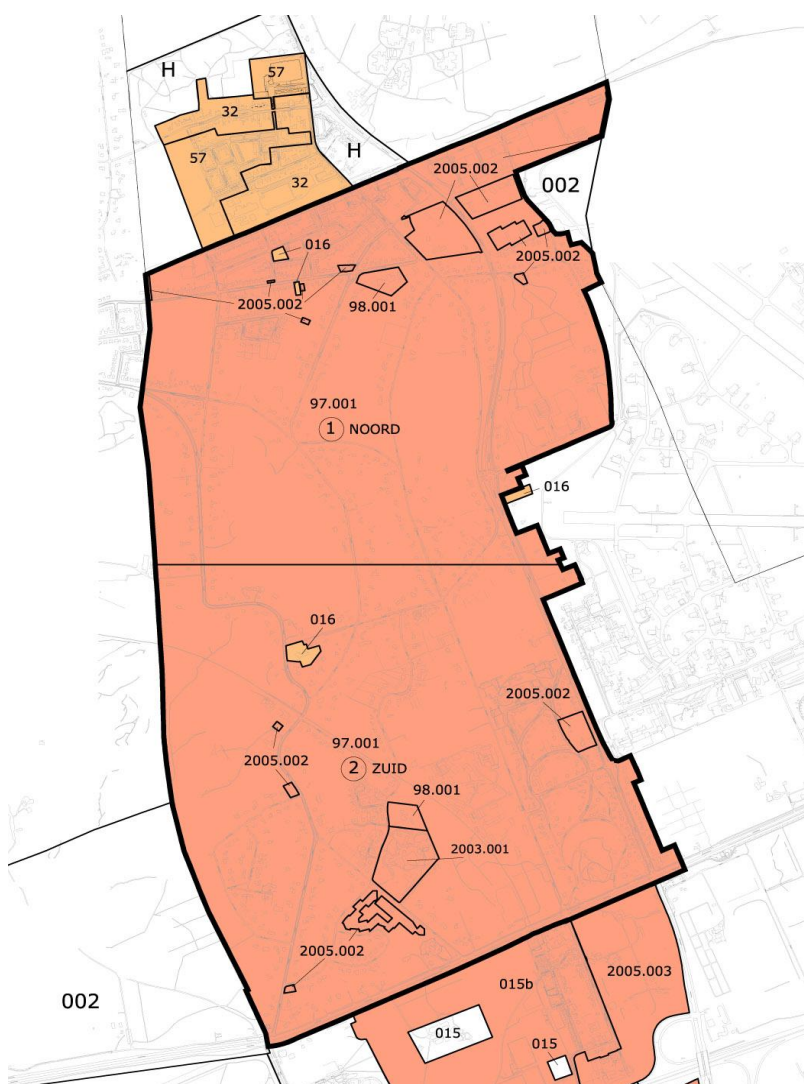
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren momenteel nog 5 bestemmingsplannen die in ouderdom uiteenlopen van 1981 tot 2005. Het betreft de volgende plannen:

Nr.	Naam	Raadsbesluit	GS
016	Den Dolder zuid- Bosch en Duin- Huis ter Heide Noord	9-11-1981	6-4-1983
97.001	Bosch en Duin e.o.	03-02-1997	16-09-1997
98.001	1 ^e herz. Bosch en Duin e.o.	29-06-1998	26-01-1999
2003.001	De Wijngaard 2002	30-06-2003	26-08-2003
2005.002	2 ^e herz. Bosch en Duin e.o, ex art. 30 WRO	19-09-2005	25-04-2006

Door het nieuwe bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' komen deze 5 plannen te vervallen. Naast de vervanging van de oude bestemmingsplannen zijn alle in het verleden verleende vrijstellingen en ontheffingen in het nieuwe plan verwerkt.

In bijgaande figuur is de ligging van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



Overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven. De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied en per deelgebied de huidige situatie wordt beschreven, is het van belang de bestaande hoofdstructuur van de gemeente Zeist te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving gegeven van de historische ontwikkeling van de gemeente Zeist.

2.1 Historie

2.1.1 Zeist algemeen

In de ijstijd zijn in Nederland diverse heuvelruggen ontstaan, ook wel stuwwallen genaamd. In die periode (ongeveer 150.000 jaar geleden) ontstond ook de Utrechtse Heuvelrug. Op deze stuwwallen is stuifzand door de wind afgezet. Deze stuifzandgebieden zijn uniek in Europa. In de periode erna zorgde een gematigd klimaat voor dichte begroeiing, zodat het zand werd vastgehouden. Deze begroeiing van de Heuvelrug werd vanaf de Middeleeuwen gekapt voor akkerbouw en veeteelt. Zo ontstonden weiden en heidevelden. Door de kap kwamen grote delen zand weer vrij aan de oppervlakte te liggen. Dit veroorzaakte zandverstuivingen die nederzettingen en landbouwgronden bedreigden. Rond 1900 ging men dit tegen door massaal bos aan te planten. Vandaag de dag is bijna al het stuifzand nog steeds begroeid met bos.

Het stuifzandgebied is onder andere terug te vinden aan de zijkanen van de Utrechtse Heuvelrug. De Langbroekerwetering vormt grofweg de scheiding tussen het dekzandgebied en het zuidelijk rivierkleigebied. De Kromme Rijn was in de Romeinse tijd één van de hoofdlopen van de huidige Nederrijn en vormde met de Oude Rijn één van de grote rivieren van ons land. De sterk slingerende Kromme Rijn heeft in het grote gebied ten westen van de Heuvelrug veel vruchtbare grond opgeleverd.

De landschappelijke ondergrond heeft de structuur van Zeist in sterke mate bepaald. De oorsprong van Zeist ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. De eerste bebouwing van Zeist ligt dan ook op het grensvlak van het natte (klei) en droge (zand) deel van de provincie Utrecht.

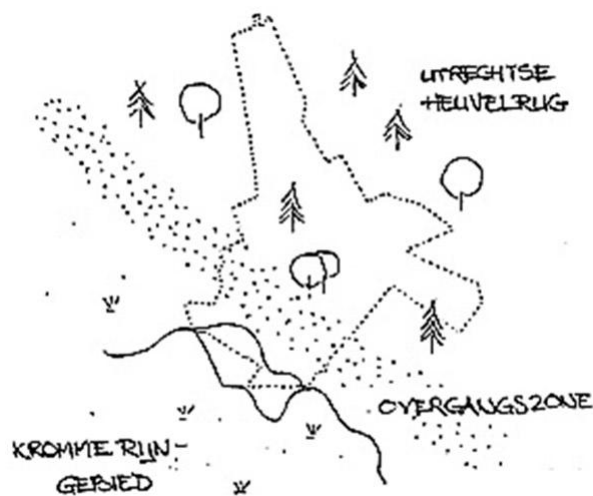
Deze locatie bood gunstige condities voor zowel bewoning, akkerbouw als veeteelt. De bewoning concentreerde zich aanvankelijk hoog en droog op de rand van de stuwwal, ter plaatse van de huidige Utrechtseweg-Driebergseweg, in de nabijheid van de ook deze stuwwal benuttende oude heerweg Utrecht-Keulen (Oude Arnhemseweg, de Hogeweg en de Arnhemse Bovenweg).

In de middeleeuwen werd het natte Kromme Rijngebied ontgonnen, wat leidde tot de huidige verkavelingsstructuur; er ontstonden ook schapenpaden tussen dit gebied en het noordoostelijk gelegen heidegebied. Bepaalde wegen in Zeist kunnen herleid worden tot de middeleeuwse kerkpaden die vanuit de wijde omgeving naar de Zeisterkerk en 1^e Dorpsstraat liepen, waaronder de Utrechtseweg-Driebergseweg en de route Montaubanstraat-Voorheuvel-Bergweg-Dijnselweg.

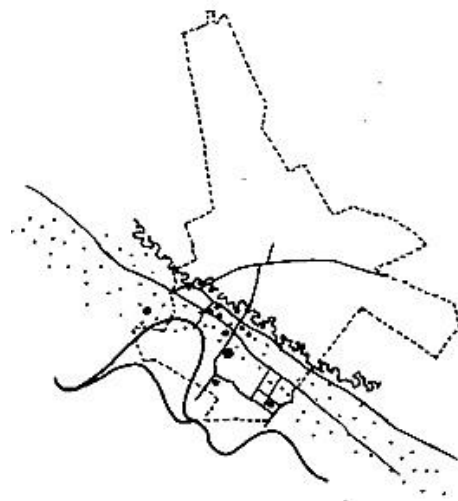
Een opvallend element dat sterk op de landschapsstructuur is geënt is Slot Zeist, in de 17^e eeuw gerealiseerd op de plaats van het middeleeuwse Huys te Seyst. Door de oriëntatie van de centrale as (Slotlaan-Koelaan) haaks op de stuwwal konden de landschappelijke overgangen benut worden ten behoeve van de geleiding en variatie van de luthofstructuur, terwijl de zijwaartse begrenzing van het Slotcomplex in de oudere landschapsverkaveling is ingevoegd.

In de 18^e eeuw vestigden zich rond dit Slot de Hernhutters waardoor dit tot een complex uitgroeide van de Herhutters. In de 19^e eeuw bleek de overgangszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied goede uitgangspunten te bieden voor het stichten van buitens; welgestelde burgers, de ongezonde stedelijke atmosfeer beu, werden aangetrokken door het fraaie landschap, de parken van Slot Zeist en Beek en Royen en de goede mogelijkheden voor de aanleg van romantische landschapstuinen. Zeist ontwikkelde zich hierdoor tot 'Parel van de Stichtse Lustwarande'.

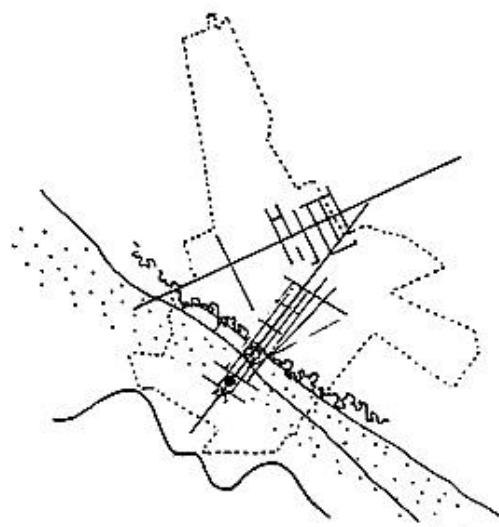
Dit was een tweede belangrijke impuls voor de ontwikkeling van het dorp Zeist, na de vestiging van de Hernhutters. Een grote behoefte aan ambachtslieden en personeel resulteerde in een snelle toename van de bevolking.



Landschappelijke ondergrond



Middeleeuwse structuur



17e eeuwse structuren

Het dorp Zeist bestond lange tijd uit de Eerste Dorpsstraat en de Tweede Dorpsstraat; pas tussen 1820 en 1830 werd met een rij huisjes aan Nooitgedacht - de tuinen grenzend aan de Laan van Beek en Royen - een eerste uitbreiding gerealiseerd. Een tweede uitbreiding - aan de Voor- en Achterheuvcl - volgde snel, maar de dorpsuitbreidingen hielden geen gelijke tred met de snel groeiende dorpsbevolking. Een probleem was dat de ruim bemeten particuliere buitens dorpsuitbreiding verhinderden. Een plaatselijke sterke verdichting en het ontstaan van krotten en stegen was het gevolg. Rond 1900 brak een nieuwe fase van dorpsuitbreiding en van industrialisatie aan. Het particulier initiatief in 1881 tot realisatie van een ruim opgezet villapark - het Wilhelminapark - kan als keerpunt worden beschouwd, maar ook de totstandkoming (in 1901) van de spoorverbinding met Utrecht is een belangrijk moment.

Het gezonde imago van Zeist, de verbeterde verbindingen met Utrecht, Amersfoort en Arnhem, de centrale ligging in Nederland, de toegenomen werkgelegenheid en het vrijkomen van gronden voor dorpsuitbreidingen verhoogden de aantrekkingskracht van Zeist als permanente vestigingsplaats voor de middenklasse.

Uiteindelijk werd op basis van de bestaande wegenstructuur in 1909 een eerste uitbreidingsplan vastgesteld, dat overigens op nagenoeg alle plaatsen binnen de gemeente het bouwen mogelijk maakte. Met de uitbreiding van het dorp groeide de vrees dat het groene karakter van Zeist verloren zou gaan; een aantal fraaie buitenplaatsen was reeds geheel of ten dele ten offer gevallen aan de uitbreidingen (onder andere Kersbergen, Pavia, Molenbosch, Ma Retraite en Veldheim). Landelijk, en ook in Zeist, groeide het inzicht dat een richtinggevende gemeentelijke ruimtelijke ordening noodzaak was, in Zeist resulterend in een de gehele gemeente omvattend uitbreidingsplan dat in 1937 werd vastgesteld.

Op basis van een bevolkingsprognose van 64.000 inwoners rond 1985 trekt het plan bebouwingsgrenzen rond Zeist, Austerlitz en het gebied Huis ter Heide, Bosch en Duin en Den Dolder, waardoor drie 'bebouwingskringen' ontstaan waar buiten bebouwing "waarlijk niet meer noodig is. En als ze niet noodig is, dan is ze stedenbouwkundig en wellicht ook economisch ongewenst" (citaat B.W. Nieman, 27 juli 1936). De ruimtelijke ordening ontfermde zich door middel van het plan expliciet over 'het groen' en 'de natuur', als belangrijk element voor de mens in het algemeen, het dorps- en landschap van Zeist en het landelijk imago van Zeist. De gehele bebouwde kom werd gedetailleerd bestemd, hetgeen de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk beperkte en het dichtslibben van de bebouwde kom tegenging. Aan de periode van ongecontroleerde uitbreidingen kwam zo een eind.

Na de Tweede Wereldoorlog ging het er in eerste instantie om de hoge woningnood te lenigen. In dat kader werd Zeist fors uitgebreid. Onder invloed van de toenmalige stedenbouwkundige opvattingen werden nieuwe wijken verkaveld volgens zakelijke en functionalistische beginselen. Het ging in alle gevallen om realisatie van grote aantallen goedkope woningen, in een

eenvoudige verkaveling van eengezinswoningen en lage flats. In feite werd de kern Zeist 'afgebouwd'; de lange hoge flatwanden van Kerckebosch en Vollenhove begrenzen de kern. De woningnood bleek maar weinig af te nemen, mede omdat de gerealiseerde flatwoningen geen doorstroming teweeg brachten; veel flatbewoners bleken graag naar een eengezinswoning te verhuizen.

Besloten werd een nieuw woongebied te ontwikkelen aan de westelijke zijde van Zeist, met een accent op laagbouw: Zeist-West.

2.2.2 De drie deelgebieden van het plangebied

Den Dolder-Zuid

Dolder betekent 'laagte' en deze naam slaat op het lager gelegen veengebied vlakbij het huidige Den Dolder. De naam duikt al op in documenten van 1239. Het heidegebied was oorspronkelijk bezit van het Vrouwenklooster van Benedictinessen dat in De Bilt stond. Zij ontgonnen de woeste gronden, staken turf en verkochten die. Van 1765 tot ongeveer 1835 stond er bij het huidige Prins Hendrikoord een uitspanning met de naam Den Dolder.

Tot aan het begin van de 20^e eeuw was Den Dolder een uitgestrekt heidegebied, zonder bewoning, slecht bereikbaar en landbouwkundig oninteressant. Vanaf de kale, vrijwel boomloze heide met stuifduinen waren zowel de Dom van Utrecht als de Lange Jan van Amersfoort te zien. Er was slechts sprake van enkele buitenplaatsen en buurtschappen op dit deel van de Utrechtse Heuvelrug.

In 1860 werd gestart met zowel de aanleg van de Dolderseweg als de spoorlijn Utrecht - Amersfoort. Deze werd in 1864 geopend. Vlakbij de kruising van de weg met de spoorlijn, werd het eerste huis gebouwd; het tolhuis van de familie Fox. In 1895 werd ter hoogte van het huidige Den Dolder een stopplaats/station gerealiseerd.

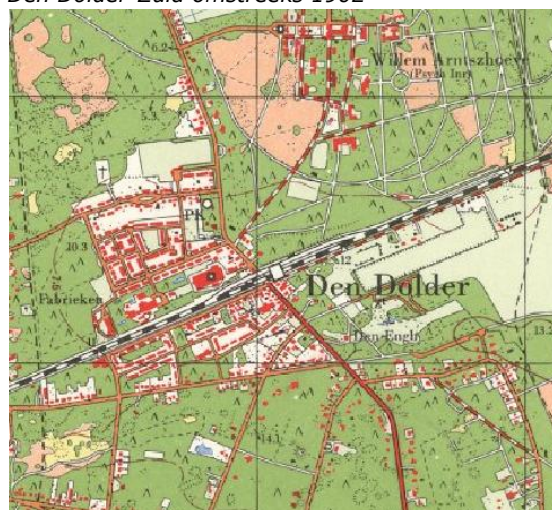
Vanaf 1902 kwam het dorp tot ontwikkeling. Dat jaar bouwde directeur Pleines zeepfabriek 'De Duif' aan de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Pleines zorgde niet alleen voor werk en



Den Dolder-Zuid omstreeks 1873



Den Dolder-Zuid omstreeks 1902



Den Dolder-Zuid omstreeks 1962

arbeiderswoningen, maar liet ook een postkantoor, een boerderij, een school en begraafplaats Het Stille Hofje bouwen. Vanaf dat moment kon pas worden gesproken van een dorpsgemeenschap. De fabrikant liet vervolgens ook een school, kerk en postkantoor bouwen. Ook zorgde Pleines er voor dat in de fabriek een ruimte beschikbaar was, inclusief harmonium en preekstoel, waar op zondag protestantse kerkdiensten gehouden werden. De eerste kerkdienst in de 'Ketelhuiskerk' werd op 15 maart 1903 gehouden.

Een poging van Pleines om 'zijn' dorp Duivenhorst te noemen naar zijn fabriek De Duif werd door de gemeenteraad verworpen met zeven tegen zes stemmen. Op 8 januari 1912 berichtte de katholieke krant *Het Centrum* dat de naam van de stopplaats Dolderseweg met ingang van mei van dat jaar zou worden veranderd in Den Dolder. Met de nieuwe naam kon Pleines blijkbaar goed leven of hij was een pragmaticus, want zijn villa aan de Dolderseweg, op nummer 33, gaf hij de naam 'Den Dolder' (1917). Zo markeerde hij met deze naam op zijn huis het centrum van 'zijn' dorp. Later werd de voormalige directeurswoning in de volksmond Villa Pleines genoemd.

Ook de Willem Arntsz stichting is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van Den Dolder. In 1905 kocht de stichting grond van het landgoed Ewijckshoeve om een buitencomplex voor opvang van geesteszieken te bouwen. Zo ontstonden er begin 1900 twee gemeenschappen met winkeltjes en huizen; de gemeenschap rond de zeepfabriek en de gemeenschap op het Willem Arntsz-terrein. In en rond Den Dolder bevinden zich nog steeds enkele psychiatrische instellingen en instellingen voor mensen met een verstandelijk handicap. Ook is Den Dolder bekend vanwege de justitiële jeugdinrichting Den Engh. In de periode na de Tweede Wereldoorlog vindt de grootste groei van het dorp plaats.

Bosch en Duin

De uitbreiding van het spoorwegennet en de komst van de treinhaltjes bij Huis ter Heide en Den Dolder heeft het ontstaan en de groei van Bosch en Duin bevorderd. In 1863 werd de spoorlijn Utrecht-Amersfoort in gebruik genomen. In 1898 werd de spoorlijn Den Dolder-Baarn geopend en in 1901 werd de spoorlijn van Bilthoven op Zeist aangelegd. In 1907 werd de halte Bosch en Duin geopend.

Door de directe verbinding met de stad en de gunstige economische factoren in die tijd werd



Bosch en Duin omstreeks 1873



Bosch en Duin omstreeks 1902

In 1930 werd een grote reclamecampagne gevoerd voor de verkoop van vijftien bouw kavels in Bosch en Duin. Het grootste perceel had een oppervlakte van ruim 10 ha. Op elk perceel mocht slechts één huis worden gebouwd. Ook mocht op de verkochte terreinen niet gebouwd worden:

-

Mede dankzij de goede verbinding met de grote stad en de bosrijke omgeving werden er bij Bosch en Duin ook sanatoria en vakantiekolonies gebouwd. Uitgangspunt in die tijd was: 'uit deze natuurbron van schoonheid en gezondheid zelfs de gedachte aan ziekte, welke toch eigenlijk onnatuurlijk is, weren.'

16

deelgebied staan nu verspreid villa's, landhuizen, (verzorgings-)instellingen, bungalows en seniorenwoningen. Het overgrote deel van de bebouwing is vrijstaand en staat op ruime kavels.

Ondanks dat spoorweg en station zijn verdwenen heeft Bosch en Duin zijn eigen sfeer grotendeels kunnen behouden. Het is nog steeds een ruim opgezette buurt met veel grote villa's en zorginstellingen in een bosrijke omgeving.

Huis ter Heide-Noord

Oorspronkelijk was Huis ter Heide een uitgestrekt heidegebied met stuifduinen. In 1652 besloten Gedeputeerde Staten van Utrecht tot aanleg van de Amersfoortsche Wegh; een kaarsrechte, ruim elf kilometer lange weg. Huis ter Heide dateert uit 1654 en is genoemd naar herberg 't Huys ter Heyden, die in 1654 langs deze weg werd gebouwd op de hoek van de Hobbemalaan. Tussen 1855 en ongeveer 1910 werd het buurtschap officieel Soesterberg genoemd.

Na de aanleg van de Amersfoortseweg ontstonden de buitenverblijven Zandbergen, Dijnseburg en Beukbergen. Door de gunstige ligging van deze buitenverblijven aan een belangrijke verkeersweg ontstond er langzamerhand een klein buurtschap.

Het deelgebied Huis ter Heide-Noord bestaat voornamelijk uit het Blookerpark en Park Rodichem. Het ontstaan van deze parken is verbonden aan de buitenplaats Zandbergen. Zandbergen is waarschijnlijk gebouwd naar een ontwerp van de bekende 17e eeuwse architect Jacob van Campen. Bij de buitenplaats Zandbergen kwam een koetshuis met bijbehorende stallen. Aan de overkant van de Amersfoortseweg, het gebied wat nu wordt aangeduid als Huis ter Heide-Noord, bleef het allemaal nog woeste grond, aangeduid als "de Overplaats".

In 1739 werd begonnen met de ontginning van de heide en de duinen. Deze ontginning omvatte het huidige Blookerpark en het Rodichempark. In 1896 kocht de cacaofabrikant Johannes Blooker Zandbergen. De noordelijke helft van het landgoed bestond toen nog gedeeltelijk uit heide en verwilderd bos. Spoedig daarna liet Blooker het naar hem genoemde



Huis ter Heide-Noord omstreeks 1830-1850



Huis ter Heide-Noord omstreeks 1953

Blookerpark aanleggen in Engelse landschapsstijl. Blooker had een tweeledig doel: verfraaiing van zijn buitenplaats en het rendabel maken van zijn grond voor villabebouwing. Blooker zag zijn landgoed minder als lustoord dan als bron van profijt. Er werden wegen aangelegd. Deze kregen in 1906 hun officiële nam zoals Potterlaan, Rembrandtlaan, etc. Het Zandbergenpark was gereed. Vanaf de voorgevel van het huis Oud Zandbergen gaat één zicht-as over de weg de heide in, de tegenwoordige Gezichtslaan.

Rond 1900 werd een spoorlijntje aangelegd vanuit Utrecht, dat Bilthoven, de nieuwe villaparken Bosch en Duin en Huis ter Heide met Zeist zou gaan verbinden. De spoorbaan kruiste de Amersfoortseweg en daar werd een station gebouwd. Spoedig na het bouwen van station Huis ter Heide verzocht Blooker Copijn ook een ontwerp te maken voor het overige terrein: een villapark. Copijn situeerde 40 villa's op het terrein. Het werd tot 1940 villapark Overplaats Zandbergen genoemd, het huidige villapark Huis ter Heide. Gedeeltelijk maakte Copijn gebruik van de aanwezige zandpaden. De lanen kregen de namen van 17e eeuwse schilders, de Gezichtslaan heette officieel Jacob van Campenlaan. Pas na de oorlog werd het park volgebouwd met bungalows, landhuizen en bejaardenwoningen (in park Rodichem). Nadat hij in 1912 Zandbergen had verkocht liet Blooker in 1913 het huis Nieuw Zandbergen bouwen tussen het witte kerkje (1859) aan de Amersfoortseweg en de vijver van het Blookerpark. In 1995 is er een renovatieplan voor het Blookerpark opgesteld.

Het gebied van Park Rodichem grensde oorspronkelijk aan de Coburg (het bos tussen Rodichem en Den Dolder). In 1911 kocht de heer Soeters dit gebied van Blooker en legde hier het park aan met het huis de Overplaats (architect F.A. Bodde, Den Haag, 1912). In het park werd een vijver gegraven. In 1922 werd het landgoed verkocht aan W.P. Pelletier uit Huis ter Heide, die er tot eind 1943 woonde. Hij gaf zijn huis de naam Rodichem, vernoemd naar stukken land, grotendeels uiterwaarden aan de Waal, ten oosten van Woudrichem, waarvan hij eigenaar was en waarop een kasteel Rodichem had gestaan. Het is ook een typisch landschapspark, eveneens aangelegd door Copijn.

Het park Rodichem zag er in de jaren vijftig nog eenvoudig uit. De wegen waren niet verhard, de wandelpaden slecht begaanbaar. De gazons waren meer zandwoestijnen. In 1952 of 1953 werd in opdracht van de toenmalige eigenaresse aan de Centrale Stichting Rodichem opdracht gegeven aan architect Grijpma uit Oosterbeek tot de bouw van 107 bejaardenwoningen, in paviljoens, over het park verspreid. Het huis de Overplaats, vanaf 1973 gedurende 5 jaar een hotel, is als appartementengebouw verkocht aan particuliere bewoners. Het huis de Overplaats is in eclectische stijl (d.w.z. met elementen uit verschillende bouwstijlen) gebouwd met Jugendstil elementen.

2.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur

Het plangebied ligt ten noorden van de bebouwde kom van Zeist en vormt de verbinding tussen Zeist en Den Dolder. Deze verbinding wordt doorsneden door de Amersfoortseweg en de A-28. Het plangebied wordt in het oosten 'hard' ingekaderd door het terrein van het voormalige militaire vliegveld Soesterberg terwijl in het westen een natuurlijke grens is ontstaan met het natuurgebied De Pan.

Zoals gezegd kan het plangebied onderverdeeld worden in drie deelgebieden: Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord. Deze deelgebieden hebben ieder een eigen karakter en eigen kenmerken. De verschillen tussen de drie gebieden zijn echter niet overal even duidelijk afleesbaar. Vaak is sprake van een vloeiende overgang van het ene naar het andere gebied. Onderstaand wordt de huidige ruimtelijk-stedenbouwkundige en functionele structuur van de drie deelgebieden beschreven per deelgebied.

2.2.1 Den Dolder-Zuid

Den Dolder-Zuid is in het plangebied duidelijk herkenbaar door de ligging ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort en de typische kenmerken van een woonkern, zoals compacte naoorlogse woningbouw in rijen naast een centrumgebied met een verscheidenheid aan bebouwing en voorzieningen.

De centrumvoorzieningen van Den Dolder zijn gelegen in het plangebied. Deze zijn geconcentreerd aan de Dolderseweg en Paduaweg, nabij het station van Den Dolder. In het centrumgebied heeft zich het afgelopen decennium een aantal nieuwe ontwikkelingen voorgedaan, onder andere in de vorm van een supermarkt en andere detailhandelsvestigingen. De centrumvoorzieningen bestaan uit verschillende kleinere winkels, twee supermarkten, horeca en andere kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Naast een centrumgebied, herbergt Den Dolder-Zuid ook een bedrijventerrein, het bedrijventerrein Fornhese. Dit terrein is een opvallend element in de ruimtelijke opbouw van Den Dolder door de ligging langs de spoorlijn aan de oostkant van de kern. Dit bedrijventerrein heeft zich in de loop der jaren in oostelijke richting steeds verder ontwikkeld tot aan de gemeentegrens. Op het bedrijventerrein zijn diverse



Centrumvoorzieningen, vanaf de Paduaweg



Bedrijventerrein Fornhese

bedrijven van verschillende grootte gesitueerd. De bedrijfsactiviteiten op het terrein zijn uiteenlopend. Zo zijn er onder meer een autosloperij, containerbedrijf, bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijf in houtbewerking gevestigd. Voor het merendeel betreft het bedrijfsactiviteiten die niet binnen een woongebied plaats kunnen vinden.

De belangrijkste en tevens opvallende maatschappelijke voorziening in Den Dolder-Zuid is de rijksinrichting Almata (voorheen Den Engh). Dit is een instituut voor het opvoeden en behandelen van jongeren met ernstige gedragsproblemen. Dit instituut is gelegen langs de Dolderseweg, ten zuiden van bedrijventerrein Fornhese. Ruimtelijk gezien valt het instituut op door zijn grote schaal in vergelijking tot de totale omvang van Den Dolder-Zuid.

Op het gebied van woningbouw kenmerkt Den Dolder-Zuid zich door de eenduidige bouwvormen, gekoppeld aan het straatpatroon. De Paduaweg, Tolhuislaan, Hezer Enghweg, Hermelijnlaan en het grootste deel van de Eekhoornlaan bestaan uit compacte rijenbouw terwijl aan vrijwel de gehele Paltzerweg en de Baarnseweg sprake is van vrijstaande bouw of twee onder een kap woningen. Ingeklemd tussen de Hezer Engweg, Dassenlaan, Eekhoornlaan en Hermelijnlaan is een terrein voor onderwijsdoeleinden en groengebiedje gesitueerd. In samenhang met de aangrenzende groengebiedjes is hier sprake van een doorbreking van het min of meer gelijksoortige ruimtelijke patroon van dit deel van het plangebied.

De Paltzerweg vormt met de aanwezige, ruime opgezette bebouwing en de groene bermen een overgangsgebied tussen het strak opgezette Den Dolder-Zuid en het beboste en qua structuur los opgezette gebied van Bosch en Duin. Ten zuiden van de Paltzerweg ligt nog wel wooncluster met een meer bosachtig karakter, dat ook tot Den Dolder-Zuid behoort. Dit betreft de Bremlaan, Vlierlaan, Gagellaan en Kamperfoelielaan. Hoogbouw met appartementen komt in Den Dolder-Zuid slechts voor nabij het centrumgebied, aan de oostzijde van de Dolderseweg.

In het deelgebied Den Dolder-Zuid komt één monumentale structuur (attentiegebied) voor, het terrein van Den Engh. Onderstaand is de omschrijving van deze monumentale structuur opgenomen (bron: monumentenlijst Zeist, 2003).



Woningbouw (aaneengebouwd / rij) aan de Hermelijnlaan



Woningbouw (twee-aaneen) aan de Eekhoornlaan



Woningbouw (vrijstaand) aan de Paltzerweg

Object	Omschrijving
Den Engh, Dolderseweg 120	Het kubusvormige, bakstenen herenhuis Den Engh uit 1918 is in klassieke, traditionele stijl met grote roedenvensters opgetrokken. Het geheel, huis met landschapspark ter weerszijden van de Nieuwe Dolderseweg, is nog gaaf bewaard gebleven en is een van de weinige, dicht bij het dorp Den Dolder gelegen buitenplaatsen.

2.2.2 Bosch en Duin

Bosch en Duin omvat het grootste deel van het plangebied. De stedenbouwkundige structuur en het karakter van Bosch en Duin laten zich het best omschrijven als een bebost gebied met daarin verspreid staande bebouwing op ruime kavels, welke zijn gelegen aan wegen die vloeiend, bijna willekeurig, door het gebied slingeren. Hierdoor kenmerkt Bosch en Duin zich als een villagegebied dat is verweven met het landschap. Bosch en Duin onderscheidt zich door zijn karakter duidelijk in ruimtelijke opbouw van Den Dolder-Zuid. De Paltzerweg fungeert daarin als een duidelijke grens.

De Nieuwe Dolderseweg zorgt, door profielopbouw en gebruik, voor een scheiding tussen het westelijke en oostelijke deel van het gebied. Oostelijk van deze weg ligt nog een deel van het woongebied dat in het noorden hetzelfde karakter heeft als het overgangsgebied tussen Den Dolder- Zuid en Bosch en Duin, terwijl in het zuiden midden in het bos een klein bedrijventerrein is gelegen, bedrijventerrein De Eland. Hier is onder andere een distributiecentrum gevestigd. Ten oosten van dit bedrijventerrein ligt de voormalige vliegbasis Soesterberg.

Ten westen van de Nieuwe Dolderseweg heeft Bosch en Duin een duidelijke samenhangende structuur die grotendeels wordt bepaald door de relatief grofmazige opzet van de ontsluitingsstructuur, gekoppeld aan een lage bebouwingsdichtheid en de vrijwel overal aanwezige bossen. De planmatige opzet is in het gebied nog afleesbaar terug te vinden onder andere in de wegenstructuur en het karakter van de bebouwing. De wegen kenmerken zich door hun vloeiende loop en de vaak aanliggende c.q. begeleidende monumentale beplanting.

Binnen het gebied Bosch en Duin is een tweetal deelgebieden te onderscheiden met een duidelijk verschil in bebouwingsdichtheden, namelijk het midden en het zuidwestelijke deel.

In het middendeel is vooral sprake van grote kavels met veelal grote villa's, omvangrijke onbebouwde bospercelen, open ruimtes en buitenplaatsen met de daarbij behorende kenmerkende landhuizen. De bouwhoogte is gevarieerd, waarbij veel gebouwen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Kenmerkend is de mate van variatie in bebouwingsvorm, dat wil zeggen de kavelgrootte en de situering van de



Bosch en Duin, middendeel (Dennenweg)

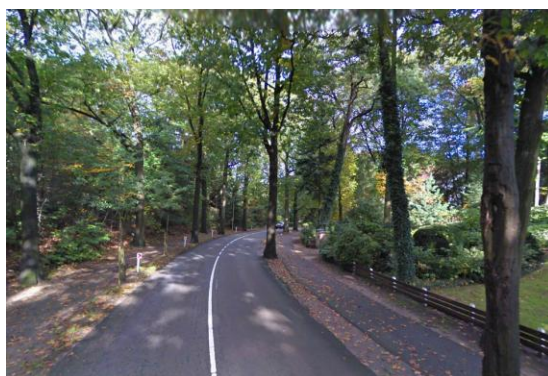
bebouwing ten opzichte van de weg. De bebouwing is grotendeels op de weg georiënteerd. Echter door het boskarakter van de tuinen en de (vaak wisselende) afstand van de bebouwing tot de weg, oftewel de losse bebouwingsstructuur, is de bebouwing in dit gebiedsdeel slechts in ondergeschikte bepalend voor het beeld. De profielopbouw van de belangrijkste wegen door het gebied levert door de hoogwaardige beeldkwaliteit hieraan een belangrijke bijdrage door de aanwezige laanbeplanting en de brede bermen. De wegen in het middendeel hebben hoofdzakelijk een laankarakter met enkele of dubbele laanbeplanting als begeleiding. Uitzondering hierop is de Dennenweg die een meer parkachtig karakter heeft en meer noordelijk de Reelaan met een boslaankarakter. In zuidelijke richting neemt de bebouwingsintensiteit toe. De Vossenlaan kan daarin als overgangsgebied worden gezien tussen het noordelijke deel en het intensievere bebouwde zuidelijke deel. Deze weg vormt door zijn oost-west gerichtheid een duidelijke uitzondering op het overige wegenpatroon, daar de overige wegen vrijwel allemaal noord-zuid gericht zijn. De Vossenlaan vormt de verbinding tussen de Biltseweg en de Nieuwe Dolderseweg.

In het zuidwestelijke deel in Bosch en Duin is de verdichting sterker dan in het middengebied. De kavels zijn veelal kleiner en bij de nieuwe bebouwing is de bouwhoogte geringer. Veel gebouwen hebben één bouwlaag met kap. Door de kleinere kavels en het naar verhouding relatief grote bebouwde oppervlak per kavel, is het boskarakter hier minder sterk aanwezig. Een voorbeeld van een dergelijk verdicht karakter vormt onder andere de nieuwbouw op de voormalige buitenplaats Huis ter Wege.



*Bosch en Duin, zuidwestelijk deel
(Douglaslaan)*

Op de voormalige spoorlijn Bilthoven-Zeist is nu een langzaamverkeerroute gelegen, die met een kenmerkende profielopbouw als een strakke gebogen lijn door Bosch en Duin loopt. Tussen de Duinweg en de Dennenweg loopt parallel aan dit voormalige spoortracé de Spoorlaan. Met zijn brede bermen vormt dit tracé een belangrijke ecologische verbindingsroute.



Bosachtige wegenstructuur - Duinweg

Uit het bovenstaande blijkt dat Bosch en Duin met name bestaat uit woonbebouwing die in het bos is gelegen. Daarnaast komen in Bosch en Duin nog enkele functies voor, die bepalend zijn voor de structuur van het gebied. Dit betreffen met name maatschappelijke instellingen/terreinen die verspreid door het gebied zijn gesitueerd. Niet alleen gaat het hier om zorginstellingen, maar ook

bijvoorbeeld om de militaire kazerne die ten westen van de Hobbemalaan is gelegen. Dit militaire complex vormt door zijn karakter en situering een buffer tussen het zuidwestelijke deel van Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord. Verder zijn aan de Dennenweg een tenniscomplex en aan de Vossenlaan een horecavoorziening te vinden.

In het deelgebied Bosch en Duin komen diverse verspreid liggende monumentale structuren (attentiegebied) voor. Onderstaand is een omschrijving van deze monumentale structuren opgenomen (bron: monumentenlijst Zeist, 2003).

Object	Omschrijving
Huis ter Wege, Amersfoortseweg 17-17a en Populierelaan 17	Het Huis Ter Wege is een van de jongere buitenplaatsen in Zeist, gebouwd in de toen populaire neo-Hollandse barokstijl. Als geheel is het herenhuis met koetsierswoning en tuinmanswoning en de landschapstuin nog gaaf gebleven. Van belang zijn voorts nog de zichtlijnen aan de voor- en achterzijde van het huis.
Arienshof, Duinweg	Ariënhof is een witgepleisterde villa die in 1907 door architect A. Heijneken uit Rotterdam is gebouwd voor mevrouw H.M. de Kuyper. Het huis ligt op een driehoekig perceel tussen Duinweg en Dennenweg en bestaat uit twee bouwlagen en een samengestelde dakpartij. De gevels zijn asymmetrisch en hebben topgevels van verschillende vorm. Aan de Duinweg staat een fraai toegangshek in neorenaissancestijl. Bij de situering van het huis en de inrichting van de tuin en het park is op interessante wijze ingespeeld op de geomorfologie van het beboste stuifzandgebied van Bosch en Duin. Op het terrein zijn nog twee bijgebouwen aanwezig.
Duinweg 29	De grote witgepleisterde villa Tannenberg uit 1905 bestaat uit twee bouwlagen en een schilddak, dat gedekt is met rode Hollandse pannen en dat op de hoeken pironnen bezit. Het pand is opgetrokken volgens het stadse vakwerktipe met vele karakteristieke en nog gaaf bewaarde decoraties. Het park is kenmerkend voor de aanleg van de terreinen rond landhuizen in het begin van deze eeuw in Bosch en Duin (d.w.z. de laatste fase van de bouw van buitenplaatsen).
Baarnseweg 6 en 6a	Het Kesslerhuis bestaat uit een landhuis uit 1917 met rechts gelegen voormalig garage annex chauffeurswoning uit 1918, gebouwd door architect F.A. Bodde uit Den Haag. Het klassiek opgezette landhuis bestaat uit twee bouwlagen en een schilddak. De voorgevel is symmetrisch. De hoekpartijen hebben geblokte, bakstenen lisenen. Het dak is bedekt met leien. De rechtsgelegen garage met bovenwoning bestaat uit twee bouwlagen met schilddak. Zowel het landhuis als het bijgebouw is opgetrokken in een fraaie handvormsteen. De panden liggen in een karakteristieke rhododendron-conifeertuin en een daarop aansluitend parkbos (dennenbos).
Baarnseweg 25-27	Het monumentale landhuis De Horst (1912) ligt verhoogd in het midden van een lang rechthoekig perceel en heeft de symmetrische voorgevel evenwijdig aan de weg. Het bestaat uit een beganegrond-verdieping met hoog opgaand, afgewolfd, rieten zadeldak. De voorgevel heeft in het midden een grote topgevel, waaronder zich een halfgrond zuilenteras bevindt met een rechte trap naar de lager gelegen tuin. Rechts en links hiervan bevindt zich een drieledig venster met luiken. De ingang bevindt zich in de rechter zijgevel en gaat via een gang naar de centrale hal. De Horst is een waardevol landhuis van architect K.P. de Bazel in een op de Engelse landhuisbouw geïnspireerde, traditionele architectuur van een verfijnd karakter en ontworpen op een rastersysteem. De eenheid van huis en tuin is goed behouden gebleven. Er is sprake van een landhuis met een buitenplaats-karakter.
Taveernelaan 10	Het witgepleisterde, hoger gelegen landhuis Conifera uit 1910, 1919 in neo-empirestijl ligt op enige afstand van de weg in een landschappelijk aangelegde tuin en bestaat uit een beganegrond-verdieping met gebroken schilddak. De eenheid van huis en tuin is goed bewaard gebleven.
Vossenlaan 44	Het klassiek landhuis uit 1910 bestaande uit twee bouwlagen en een schilddak, ligt op een groot hoekperceel tussen de Vossenlaan en Dolderseweg. Het landhuis met fraaie gevelindeling in landelijke detaillering verkeert nog in gave staat. De oorspronkelijke ruime, in de late landschapsstijl aangelegde tuin, is door verkaveling sterk ingeperkt.

2.2.3 Huis ter Heide-Noord

Huis ter Heide-Noord heeft een parkachtige structuur. Hierin is de oorspronkelijke landschapspark-aanleg van de buitenplaats 'Oud Zandbergen' nog goed zichtbaar. Het gebied vormde een onderdeel van de voormalige overplaats van het landgoed Zandbergen. Herkenbaar zijn vooral de begin 1900 gerealiseerde wegen waarvan de meeste het slingerende padenpatroon volgden.

Ondanks de dichtere bebouwing heeft Huis ter Heide-Noord een aantal herkenbare overeenkomstige ruimtelijke eigenschappen met Bosch en Duin. Hiertoe behoren o.a. het stratenpatroon en de goed voelbare relatie met de aangrenzende bosgebieden. Huis ter Heide-Noord bestaat functioneel gezien voornamelijk uit woonbebouwing en park. Daarnaast zijn nog enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder een kerkje langs de Amersfoortseweg, en een kantoorgebouw, op de hoek Amersfoortseweg – Nieuwe Dolderseweg.



Parkachtige structuur Huis ter Heide - Noord

In het noordelijke deel van Huis ter Heide-Noord is rondom de buitenplaats Rodichem een bijzondere woonvorm gerealiseerd. Rondom de oude monumentale buitenplaats zijn diverse gestapelde woningen voor ouderen gesitueerd. De eenheid in architectuur van deze woningen en de stedenbouwkundige opzet zorgen voor een fraai geheel.

Het gebied in Huis ter Heide-Noord ten zuiden van Rodichem heeft naast de planmatige opzet, met kleinere kavels en hier en daar geschakelde woningen, een monumentaal stedenbouwkundig karakter. Dwars door het woongebied loopt in noord-zuid richting een as, de zogenoemde Gezichtslaan, welke zeer nadrukkelijk een "zichtrelatie" tussen de buitenplaatsen Zandbergen en Rodichem onderhoudt. Deze Gezichtslaan is aan beide zijden beplant met douglassparren. In het zuidelijke deel maakt de as onderdeel uit van het Blookerpark. Dit park maakte oorspronkelijk eveneens deel uit van de buitenplaats Oud Zandbergen. De directe relatie met de buitenplaats is door de aanleg van de Amersfoortseweg verstoord. Het park is in zijn klassieke vorm met waterpartijen, grasvelden en monumentale bomen in belangrijke mate bewaard gebleven.



Buitenplaats Rodichem

Het Blookerpark is aangewezen als rijksmonument. Rodichem is opgenomen op de monumentenlijst van de gemeente Zeist als monumentale structuur (attentiegebied). Onderstaand is de monumentenomschrijving van het rijksmonument Blookerpark van de RCE opgenomen (bron: www.kich.nl), evenals de omschrijving van de monumentale structuur Rodichem (bron: monumentenlijst Zeist, 2003).



Blookerpark, vanaf de Rembrandtlaan

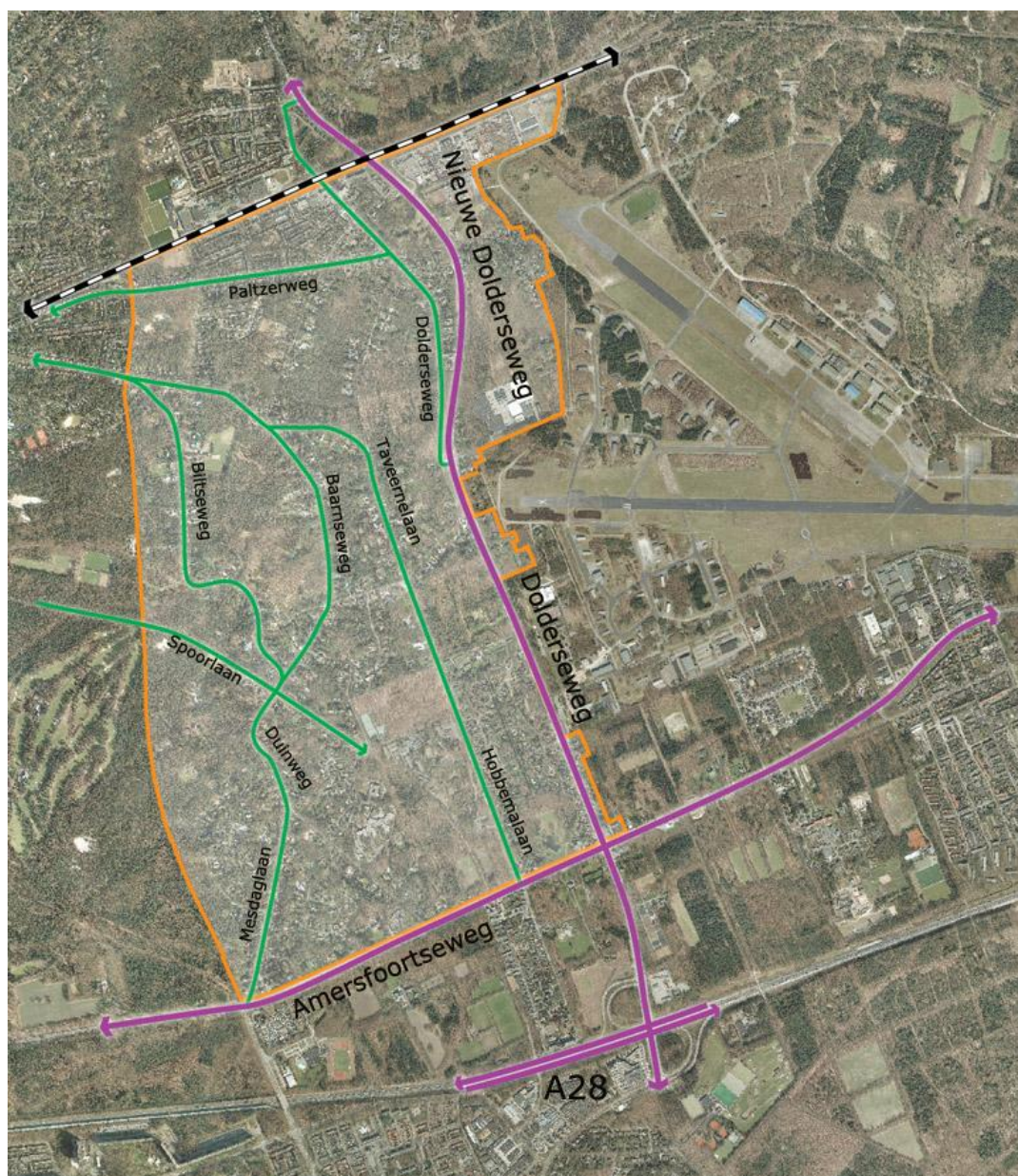
Object	Omschrijving
Blookerpark	Het landschappelijk aangelegde park met zichtlaan is gelegen aan de noordzijde van de Amersfoortseweg en wordt in het westen begrensd door de Ruysdaellaan, de Potterlaan in het noorden en de Rembrandtlaan in het oosten. Het perceel heeft een asymmetrische U-vorm en vertoont alle eigenschappen van een landschappelijke aanleg: een licht glooiend terrein, een onregelmatig gevormde vijver met eilandje, slingerpaden en diverse soorten begroeiing bestaande uit ondermeer kastanjabomen, beuken, lindebomen, coniferen en rododendronstruiken, zowel solitair als in groepen geplaatst. De vijver ligt even ten westen van de zichtas Zandbergen-Rodichem. Deze zichtas, de Gezichtslaen, is de oorspronkelijke zichtas van de buitenplaats Zandbergen en verbindt deze buitenplaats visueel met Rodichem in het Noorden, thans Overplaats Zandbergen geheten. De zichtas is 500 meter lang en heeft een breedte van 22 meter. De laan is beplant met douglassparren, evenals een strook aan de noordzijde aan de Potterlaan. De beplanting van de zichtas versterkt de dieptewerking. Het park is verder verfraaid met een theekoepel en een tuinbeeld van de godin Ceres langs de linker vijveroever. Belangrijke hoofdstructuren in het park zijn de weide in het noordelijk deel en het grasveld dat zich in het zuidelijk deel langs de Amersfoortseweg bevindt. Het park heeft daardoor een tamelijk open karakter gekregen, waardoor men zicht heeft op een aantal villa's die aan het begin van deze eeuw langs het park zijn gebouwd. <i>Waardering</i> Het Blookerpark is van cultuurhistorisch belang als goed voorbeeld van een landschappelijk aangelegd park naar ontwerp van H. Copijn uit 1860 alsmede als voorbeeld van een ontwikkeling van een 17de eeuwse overplaats tot een begin 20ste eeuw openbaar wandelpark als attractie van een villapark.
Park Rodichem	Het complex bejaardenwoningen (1952-1953) bestaat uit blokken van een, twee en acht woningen verspreid over het terrein. De blokken staan zowel apart als groepsgewijs, waarbij de plaatsing van de blokken doorgaans haaks op elkaar is. De panden hebben een tot twee bouwlagen afgesloten door een zadeldak met op de hoeken karakteristieke schoorstenen. De architectuur laat een uitgesproken Delftse School-invloed zien met de eenvoudige hoofdvormen, de schoorsteen, de kleine vensters met luiken en de schikking der blokken met hun individuele en geborgen open ruimtes.

2.3 Verkeersstructuur

Door plangebied loopt één belangrijke bovenregionale weg voor autoverkeer. Het betreft de Nieuwe Dolderseweg die in noord-zuid richting loopt. Daarnaast

is net buiten het plangebied, aan de zuidzijde, de Amersfoortseweg gelegen. In het noorden ligt net buiten het plangebied de bovenregionale spoorlijn Utrecht-Amersfoort met het station Den Dolder. Hierdoor is het plangebied in feite ingeklemd tussen twee belangrijke infrastructurele assen: de Amersfoortseweg en de genoemde spoorlijn.

Het plangebied wordt in de zuidzijde direct ontsloten op de Amersfoortseweg via de Duinweg, Mesdaglaan, Hobbemalaan en Nieuwe Dolderseweg.



*Verkeerstructuur in het plangebied
(paars = 'doorstroom wegen', groen = (wijk)ontsluitingsweg)*

Van deze wegen heeft de Mesdaglaan niet alleen een ontsluitingsfunctie voor het plangebied maar deels ook voor Bithoven.

De belangrijkste interne verkeerswegen door het plangebied zijn de Mesdaglaan/Duinweg, de Dolderseweg, de Biltseweg, de Baarnseweg en de Paltzerweg. De Paltzerweg en de Dolderseweg zijn met name van belang voor het verkeer naar Bilthoven en Den Dolder. De Baarnseweg en de Biltseweg verzorgen met de Mesdaglaan en de Duinweg de noord-zuid ontsluiting van het gebied. Kenmerkend aan deze wegen is het laankarakter. Een belangrijke beeldkwaliteit van het plangebied betreft de karakteristieke profielen. In enkele gevallen staat de verkeersfunctie van de wegen op gespannen voet met profiel. Met name geldt dit voor de wegen met een meer doorgaand karakter (Biltseweg, Baarnseweg en Mesdaglaan).

De toegestane rijsnelheden variëren in het plangebied. Het grootste deel van Den Dolder-Zuid kent een 30 km/uur regime, vanwege de hier aanwezige dorpskern. Bosch en Duin kenmerkt zich met name door 60 km/uur wegen. In Huis ter Heide-Noord bedraagt de maximum snelheid overwegend 50 km/uur. De doorgaande Nieuwe Dolderseweg heeft een maximum snelheid van 80 km/uur.

Het gebied ten oosten van de Nieuwe Dolderseweg wordt ontsloten via de Hertenlaan. De ontsluiting van bedrijventerrein de Eland vindt eveneens plaats via de Hertenlaan. Bedrijventerrein Fornhese kan worden bereikt via de Fornheselaan die rechtstreeks aansluit op de Nieuwe Dolderseweg. Hierdoor hoeft (verkeer) van en naar dit bedrijventerrein niet door het centrum van Den Dolder te rijden (hetgeen in het verleden het geval was).

Voor het langzame verkeer zijn in het plangebied diverse voorzieningen gerealiseerd. Langs de Nieuwe Dolderseweg en de Amersfoortseweg zijn vrijliggende fietspaden gesitueerd. Langs de gehele Baarnseweg en de Biltseweg en in het verlengde daarvan de Mesdaglaan zijn eveneens vrijliggende fietspaden aanwezig. Tenslotte is op het voormalige spoorwegtracé Bilthoven-Zeist een recreatief fietspad aangelegd. Dit tracé loopt dwars door het plangebied en vormt functioneel en ruimtelijk gezien een bijzonderheid. Ruimtelijk omdat door het gebied een strook onbebouwd terrein loopt die qua opbouw en verschijning (profielopbouw) een hoge kwaliteit waarborgt en daarmee ook een hoge belevingswaarde heeft. Functioneel omdat dit tracé een attractieve langzaam verkeersroute is en het tracé een belangrijke schakel in de ecologische infrastructuur vormt.

De langzaam verkeersroutes door het plangebied hebben niet alleen een verbindende functie, maar ook een recreatieve functie. De groene kwaliteiten van het gebied zorgen er namelijk voor dat het een aantrekkelijk en geschikt gebied is om te wandelen en fietsen.

2.4 Landschappelijke structuur en ecologie

Het plangebied is gelegen op de westelijke uitloper van de Utrechtse Heuvelrug en wordt gekenmerkt door een herkenbare relatie met een aantal landschapsvormende elementen. Hiertoe behoren de bodem, het reliëf, de grondwaterstand en afgeleid daarvan het occupatiepatroon en de beplanting.

De samenhang van het plangebied met de overige gebieden van de Utrechtse Heuvelrug is geleidelijk aan afgenomen. Zo is de bebouwing van Den Dolder en Bilthoven min of meer aan elkaar gegroeid, waardoor in noordelijke richting geen sprake is van een intensieve relatie tussen de bosgebieden. De ligging van de voormalige vliegbasis en de bebouwing van Soesterberg heeft de belangrijkste noord-zuid relatie van de Heuvelrug tot het gebied tussen Amersfoort en Soesterberg beperkt. De bosgebieden van het plangebied en de westelijk ervan gelegen bossen van de Pan vormen daardoor als het ware een enclave naar de Heuvelrug, maar met een belangrijke relatie met de relatief open agrarische gronden tussen De Bilt en Zeist.

De landschappelijke structuur van het plangebied wordt bepaald door de herkenbare ligging op de Utrechtse Heuvelrug en het in het gebied aanwezige bos. De ligging op de Heuvelrug heeft geleid tot een gebied met een boskarakter met incidenteel reliëf en voor grote delen van het plangebied een sterke verweving tussen bebouwing en bos. In het plangebied komt een aantal bosgebieden voor, dat qua beeld, soort en samenstelling onderling van elkaar verschilt.

De bosgebieden zijn voor de waarnemer in het gebied niet altijd goed zichtbaar. Er bestaan grote verschillen tussen de beelden die ontstaan langs de verschillende wegen die in het gebied voorkomen. Zo is in Den Dolder-Zuid alleen incidenteel of op een enkele plaats sprake van de waarneembare aanwezigheid van bos of bosrestanten. Gezien het feit, dat in het grootste deel van het plangebied de bebouwing vrijwel altijd gekoppeld is aan de belangrijkste interne ontsluitingsstructuur, is er sprake van binnengebieden met bos van vaak een aanzienlijke omvang. Deze gebieden worden als het ware 'doorgezet' door de in de tuinen doorlopende bosbeplanting. Het bos in het plangebied kent een wisselende samenstelling. Het westelijke gedeelte bestaat voornamelijk uit naaldbos, het oostelijk gedeelte uit loofbos.

Het plangebied is voor een groot deel bewoond en ontsloten, waardoor er slechts kleine 'ongestoorde' boskernen resteren. Deze bevinden zich met name in het deelgebied Bosch en Duin. Het bosgebied van de Pan en Houddinge is voor uitwisseling van fauna met overige bossen op de Heuvelrug voor een groot deel afhankelijk van de kwaliteit van Bosch en Duin.

De grootte van de boskernen in het plangebied is zodanig dat vooral van kleine diersoorten deelpopulaties in stand kunnen blijven. De onderlinge afstand tussen de boskernen is relatief beperkt, waardoor zelfs voor kleine weinig mobiele dieren uitwisseling mogelijk is, temeer daar het

tussenliggende terrein vaak bosachtig is. Voor grotere zoogdieren en bosvogels met een grotere mobiliteit zijn de aanwezige boskernen vaak te klein. Vooral de schuwere soorten zullen Bosch en Duin daarom niet als leefgebied gebruiken. Waarschijnlijk dient Bosch en Duin voor deze soorten met name als migratiegebied met mogelijkheden voor een kort verblijf. Daardoor fungeert het gebied als een verzameling 'stepping stones' (leefgebieden) voor kleinere bosdieren en als doorgangsgebied voor de grotere bosdieren uit de Pan, Pijnenburg, Soest en Kozakkenput.



De wegen in het plangebied zijn ook bepalend voor de landschapsstructuur vanwege hun profielopbouw. Langs de wegen komt namelijk laanbeplanting voor. In de profielopbouw van wegen kan een onderscheid gemaakt worden tussen straten met een laanprofiel, een bosprofiel, een parkachtig profiel en een stedelijk profiel.

Het laanprofiel overheerst in het plangebied. Met name het gedeelte van Bosch en Duin wordt hierdoor bepaald. De lanen hebben een wisselende opbouw. Er zijn wegen met een enkele laanbeplanting aan één zijde en wegen

met meerdere rijen laanbomen aan weerszijden. Het sortiment bestaat voornamelijk uit eik, enkele lindebomen en beuk.

Het bosprofiel komt op enkele plaatsen in Bosch en Duin voor. Het betreft wegvakken, waar de grasbermen vrijwel zonder barrière overgaan in de aangrenzende bosgebieden.

Het parkprofiel wordt bepaald door relatief brede bermen met daarin verspreide boomgroepen en heesters. De beplanting vormt vrijwel overal een eenheid met de aangrenzende tuinbeplanting. Dit profiel komt vooral voor in enkele dicht bebouwde delen van Bosch en Duin en langs de overgang naar Den Dolder-Zuid.

Het stedelijk profiel wordt gedomineerd door de aangrenzende woonbebouwing. Incidenteel komt (oudere) boombeplanting voor, die vaak daardoor zeer beeldbepalend is.

3. BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte is een Planologische Kernbeslissing (PKB). Sinds 1 juli 2008, vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, wordt de Nota Ruimte aangemerkt als een structuurvisie.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met

maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

De deelgebieden Den Dolder-Zuid en Huis ter Heide-Noord kunnen gerekend worden tot bestaand stedelijk gebied. Het deelgebied Bosch en Duin kan gerekend worden tot het landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeit een aantal doelstellingen voort die van belang zijn voor het stedelijk gebied en het landelijk gebied.

De doelstellingen voor het stedelijk gebied zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van de steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en borging van milieukwaliteit en veiligheid. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

De doelstellingen voor het landelijk gebied zijn: het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor

groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

De gemeente Zeist, maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland' met het economische kerngebied regio Utrecht. Dit betekent dat in deze regio binnen de bundelingsgebieden met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande (verouderde) stedelijke gebieden een deel van de ruimtevraag naar wonen en werken in de periode 2010-2030 moet worden opgelost.

Waterbeleid

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte" uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging moet ernaar gestreefd worden dat de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt kan worden dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is, kunnen maatregelen worden genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'.

Ook is het belangrijk dat er naar gestreefd wordt dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, kunnen zo mogelijk (aanvullend) maatregelen worden getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'.

Verder is het van belang dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent dat bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied een zodanige inrichting wordt gekozen dat afwenteling van eventuele problemen met (grond)waterkwaliteit of -kwantiteit op de omgeving wordt verminderd.

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.

Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

Op 29 mei 2009 heeft de Ministerraad op voorstel van de Minister van Ruimte en Milieu ingestemd met het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna te noemen: AMvB Ruimte). Deze AMvB Ruimte heeft van 17 juni tot en met 30 augustus 2009 ter visie gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en langs elektronische weg opmerkingen naar voren kunnen brengen. De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden doordat een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw rijksbeleid in voorbereiding is. De eerste tranche van de AMvB Ruimte ligt nu bij de Raad van State. Naar verwachting zal de eerste tranche begin 2011 in werking treden; de tweede tranche een jaar daarna. De eerste tranche bevat uitsluitend een vertaling van kaderstellende uitspraken. Vooralsnog is geen sprake van nieuw of aanvullend beleid of regelgeving.

Er is vooralsnog geen uitgebreide inhoudelijke samenvatting opgenomen van de AMvB Ruimte. Gelet op het feit dat de eerste tranche van de AMvB geen nieuw of aanvullend beleid bevat gecombineerd met het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig zal zijn met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in de AMvB.

Overige wettelijke kaders

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. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Vervolgens heeft de provincie deze beleidslijn verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld op 11 november 2008).

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

In de Beleidslijn heeft de provincie daarom beleidsuitspraken uit het Streekplan benoemd tot provinciale belangen. Ten aanzien van het plangebied zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

- De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren;
- Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding.
- Voor kleine bebouwingsenclaves zonder contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal kan evenwel ook hier worden toegestaan, als bestaande kwaliteiten zich daartegen niet verzetten en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is;
- De Ecologische Hoofdstructuur is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het "nee-tenzij"-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. 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. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

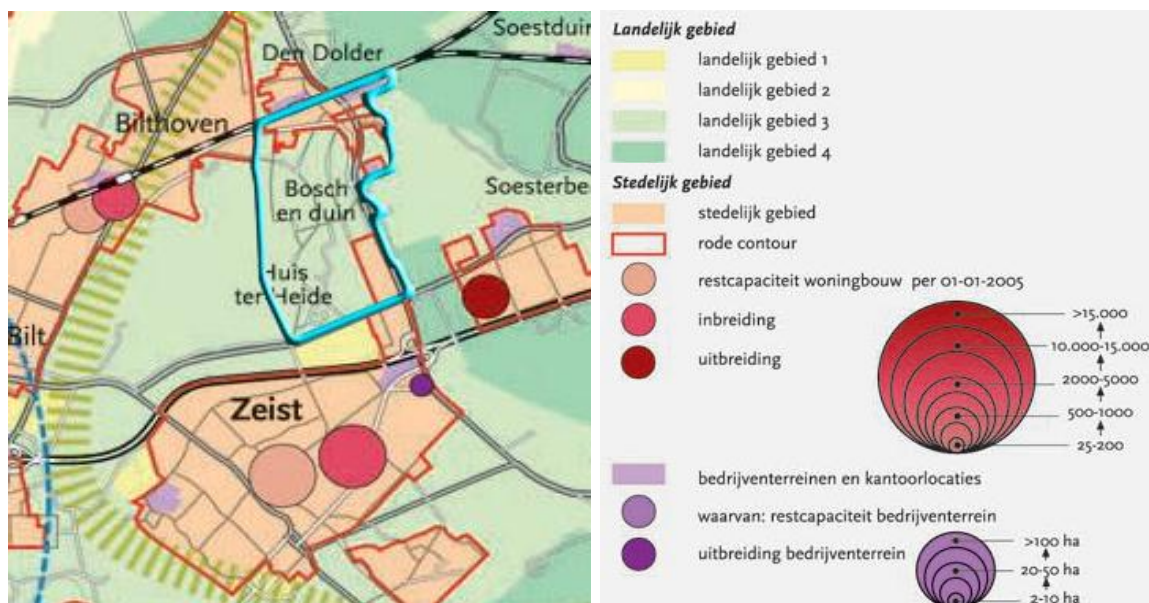
Structuurvisie 2005 – 2015 (streekplan Utrecht 2005-2015)

Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Zeist van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen;
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

De deelgebieden Den Dolder-Zuid en Huis ter Heide-Noord behoren tot het bestaand stedelijk gebied. Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken, wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden.



Uitsnede streekplankaart met ligging plangebied

Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. *"Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vinden wij woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing".*

Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Hoewel er in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het bovengenoemde uitgangspunt wel van toepassing op de deelgebieden Den Dolder-Zuid en Huis ter Heide-Noord, omdat deze geheel binnen de rode bebouwingscontour liggen (zie bijgaande figuur, vorige bladzijde).

Het deelgebied Bosch en Duin behoort tot het landelijk gebied. De provincie wil in het landelijk gebied de landschappelijke kernkwaliteiten verder ontwikkelen en versterken en richtinggevend laten zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie. Verder moet de relatie tussen stad en land versterkt worden, meervoudig ruimtegebruik nagestreefd worden en is een integratie en afstemming tussen het water- en milieubeleid van belang. Door de ligging in het landelijk gebied, ligt het deelgebied Bosch en Duin buiten de rode contouren.

De provincie heeft in het streekplan het landelijk gebied gezoneerd. Het plangebied behoort tot de zone landelijk gebied 3: verweving van functies (zie bovenstaande figuur).

Landelijk gebied 3

De karakteristiek van dit gebied is volgens het Streekplan als volgt. Het is een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en (in enkele gevallen) bestaande zeer extensieve woonmilieus; de verweving kan zowel betrekking hebben op perceelsniveau als op een mozaïek van gescheiden functies.

Binnen landelijk gebied 3 gelden volgens het Streekplan de volgende beleidsaccenten voor landbouw, natuur, recreatie, water en milieu.

Landbouw

Versterking van de rol van de agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik; verdere ontwikkeling van de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden; ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden; geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.

Natuur

Versterking van natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden; behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden; aanleg van ecologische verbindingzones als onderdeel van de EHS; in gebieden buiten de EHS kan versterking van natuurwaarden onder voorwaarden ook plaatsvinden door middel van rood voor groen, zoals nieuwe landgoederen (zoekgebied); reguliere bosexploitatie is mogelijk.

Recreatie

Versterking van recreatief (mede)gebruik en routestructuren; nieuwvestiging en uitbreiding van recreatief-toeristische voorzieningen voor zowel dag- als verblijfsrecreatie is mogelijk als onderdeel van een integraal plan waaruit de ruimtelijke kwaliteitswinst (onder meer voor kernkwaliteiten landschap) blijkt.

Water en milieu

Het beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met aanwezige waarden; waterknelpunten worden opgelost zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

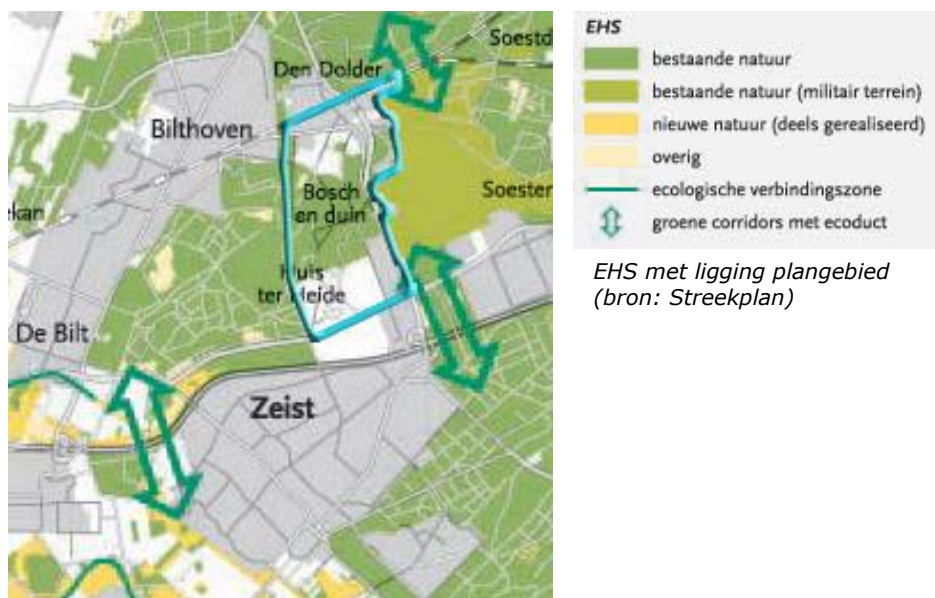
Landschap

Algemene doelen van de provincie voor het landschap zijn het behouden en versterken van de identiteit van de verschillende landschapstypen in de provincie en het vernieuwen van het landschap, met herkenning van het verleden. Hierbij gaat het erom om nieuwe ontwikkelingen zo te sturen en te begeleiden dat ze de identiteit en belevingswaarde van het landschap versterken. Tevens is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De kernkwaliteit van het landschap waarin het deelgebied Bosch en Duin is gelegen is volgens de provincie bos en heidelandschap.

Het op ontwikkeling gerichte beleid voor het landschap heeft de provincie vertaald in vier beleidskoersen. Het plangebied valt binnen de koers voortbouwen op kwaliteit. Ontwikkelingen zijn in deze gebieden mogelijk, maar ze moeten zich wel goed voegen naar de maat, schaal en functies van het huidige landschap.

Natuur

In het streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen. Een groot deel van het deelgebied Bosch en Duin behoort tot de EHS. Het gebied is aangeduid als bestaande natuur. Bestaande natuur verwijst naar gebieden die deel uitmaken van een samenhangend netwerk.



De EHS is begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Nieuwe plannen, projecten of handelingen die in of in de nabijheid van de EHS plaatsvinden, zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen in Bosch en Duin of de omliggende gebieden.

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. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Zeist. Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied deels binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening gehouden moet worden met het waterwinbelang.

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 2008-2011. In paragraaf 3.3 zal hier nader op in worden gegaan.

3.3 Regionaal beleid

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

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

In het Waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de planperiode beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving kan worden uitgevoerd. Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de ambities en doelen die het waterschap heeft voor deze periode.

De volgende thema's komen in het Waterbeheerplan aan bod:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Voor de hogere zandgronden (waaronder grotendeels Zeist ligt) is de ambitie (op de lange termijn) om infiltratie te herstellen en kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug te benutten. De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Het benutten van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede. Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden gesaneerd of sterk verminderd. Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling „scheiden van schoon en vuil water” (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. In het waterbeheerplan zijn ook de maatregelen voor de Kader Richtlijn Water (KRW) RW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Waterstructuurvisie

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De structuurvisie geeft het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050). Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Zeist. Voor dit gebied geldt “duurzaam stedelijk waterbeheer” als belangrijkste streefbeeld.

3.4 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 2006-2010

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad van Zeist de Woonvisie 2006-2010 vastgesteld.

Doelstellingen Woonvisie

De doelstelling van de Woonvisie is: *'Het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist'*. De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle inwoners, ongeacht

leeftijd en inkomen. Het gaat om de betaalbaarheid, bereikbaarheid en levensloopbestendigheid van de woningen. Het beleid zet in op het:

1) oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.

Het woningtekort is onwenselijk omdat het de keuzevrijheid en mobiliteit van huishoudens beperkt, vooral voor jonge huishoudens en ouderen. Er wordt meer prioriteit gegeven aan het opvoeren van de woningbouwproductie, met een gemiddelde van 200 woningen per jaar (zonder sloop/nieuwbouw).

2) realiseren van meer keuzevrijheid.

Iedereen die een woning zoekt, moet de kans hebben om uiteindelijk de woning te vinden die wat betreft de kwaliteit het dichtst bij de eigen wensen en financiële mogelijkheden komt. Prioriteit ligt bij goedkope koopwoningen voor starters en toereikende woningen voor ouderen. Door gerichte aandacht op de middencategorie kan de doorstroming van huur- naar koopwoningen op gang gebracht worden.

3) ontwikkelen van een voor alle huishoudens betaalbare en bereikbare woningvoorraad.

De voorraad sociale huurwoningen behoort toereikend te zijn voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep, gehandicapten, statushouders, woonwagenvolwoners en woongroepen.

4) creëren van leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.

In een aantal wijken en buurten in Zeist is de leefbaarheid van dien aard dat actief ingrijpen noodzakelijk is. Het gaat dan niet alleen om fysieke ingrepen, zoals een andere samenstelling van woningvoorraad door sloop/nieuwbouw of verbetering van de woningen, maar ook om de aanpak van leefbaarheidsproblemen. Wijken en buurten worden daarmee toekomstbestendiger gemaakt.

Differentiatie

Voor de differentiatie van het nieuwbouwprogramma 2006-2010 leiden de geformuleerde uitgangspunten tot het volgende beleid: 30% van de woningen dient in het goedkope segment te worden gebouwd, 45% dient in het middeldure segment te worden gebouwd en de overige 20% mag in het dure segment worden gebouwd.

Andere belangrijke aandachtspunten

- *Gestapelde bouw/eengezinswoningen:* Op basis van de voorgestelde volkshuisvestelijke differentiatie en de keuze welke woonmilieus verder worden ontwikkeld, zal circa 60 procent van de toegevoegde nieuwbouw uit gestapelde bouw bestaan (intensivering).
- *Levensloopbestendige bouw:* Van belang is dat gestapelde bouw overwegend levensloopbestendig wordt gebouwd.
- *Duurzame woningen:* Het is van belang dat alle nieuwbouwwoningen duurzaam en toekomstgericht worden gebouwd.

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).

Binnen het plangebied zijn de Nieuwe Dolderseweg aangewezen als hoofdweg van de 1^e orde. De Amersfoortseweg die grenst aan het plangebied is eveneens aangewezen als hoofdweg van de 1^e orde. Op deze wegen gelden maatregelen zoals een snelheidsregime van 80 km/uur buiten de bebouwde kom, een afstelling van verkeersregelininstallaties waarbij prioriteit wordt gegeven aan het doorgaande gemotoriseerd verkeer en scheiding van gemotoriseerd en langzaam verkeer. Er is geen weg van de 2^e orde in het plangebied. Het gehele plangebied is verder aangewezen als verblijfsgebied. Hierin heeft het langzaam verkeer prioriteit boven het gemotoriseerde verkeer. In deze gebieden worden onder meer de volgende maatregelen (op termijn) nagestreefd:

- een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur binnen de bebouwde kom; 60 km/uur buiten de bebouwde kom;
- snelheidsremmende voorzieningen;
- zonodig instellen van verkeerscirculaties;
- in principe geldt op kruispunten: rechts heeft voorrang (in de toekomst ook fietsers);
- ten aanzien van profiel en inrichting herkenbaar (onder meer door snelheidsremmende maatregelen en het ontbreken van lengtemarkering);
- menging van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- oversteekvoorzieningen voor het langzaam verkeer.

Voorts zijn in het plangebied de Nieuwe Dolderseweg en Mesdaglaan aangewezen als hoofdfietsroutes en bevinden zich in het plangebied een aantal aanvullende fietsroutes, onder meer het tracé over de voormalige spoorweg Bilthoven-Zeist. Het beleid uit het GVVP is erop gericht om het fietsgebruik te bevorderen.

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.

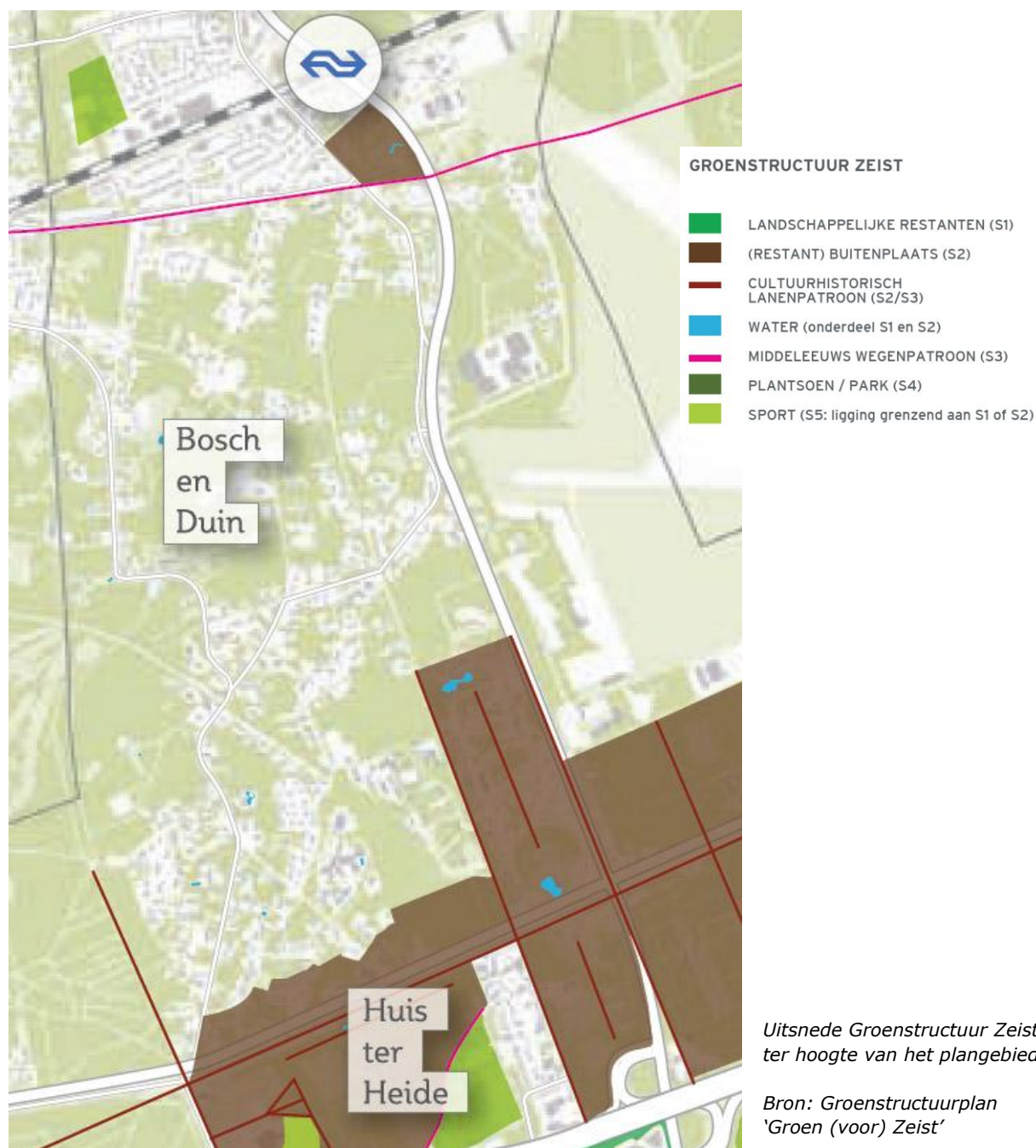
Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

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

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

Huis ter Heide

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

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

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

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

Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2008-2011

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

De Zeister milieuopgave maakt het noodzakelijk dat milieu beter integreert met het ruimtelijke beleid. Daarom is in het Milieubeleidsplan gebiedsgericht milieubeleid opgenomen. Dit houdt in dat er niet meer overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, maar dat de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn er acht gebiedstypen geformuleerd: centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, natuurlijke buitengebieden, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen,



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

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 streefkwiteit 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 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.

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 (Park Rodichem, zie hoofdstuk 2).

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. Zoals genoemd betreft dit onder andere Park Rodichem.

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

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

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. Om behoud van het bodemarchief te realiseren wordt in het Verdrag aangegeven dat het archeologisch belang zo vroeg mogelijk tijdens, of zelfs voorafgaand aan processen van ruimtelijke plan- en besluitvorming dient te worden meegewogen. Hiertoe dient de Nederlandse overheid waarborgen te creëren voor stelselmatig overleg tussen archeologen, stedenbouwkundigen en planologen. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en bij de aanwezigheid hiervan zouden meer beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Per 1 september 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valletta 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 inziggebied. 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. De schakels in de waterketen worden goed op elkaar afgestemd, waaronder het beheer en onderhoud.

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 het plangebied zijn de volgende functionele gebieden van belang: woonwijken/buurtten, wijkwinkelcentra, bedrijventerreinen en stationsgebieden.

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

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

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

Parkeernormen

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

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

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De bestaande (planologische) situatie staat centraal. Dit vanwege het feit dat actualisatie van de bestemmingsplannen hier het doel is. Nieuwe ontwikkelingen die zich in de toekomst hier voordoen zullen mogelijk gemaakt moeten worden middels een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning (voorheen projectbesluit) of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Bij het actualiseren van het geldende bestemmingsplan is het uitgangspunt dat het geldende bestemmingsplan 'koud wordt overgezet' naar de nieuwe landelijke en digitale standaard volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Naast het 'koud overzetten' van de oude bestemmingsregelingen worden ook de verleende vrijstellingen krachtens artikel 19 WRO, alsmede projectbesluiten en afwijkingen krachtens artikel 3.10 en 3.23 Wro in de herziening meegenomen.

Het 'koud overzetten' is niet altijd even eenvoudig uitvoerbaar. Niet alle oude regelingen zijn zomaar één op één over te zetten naar een nieuwe actuele regeling die voldoet aan de eisen van de Wabo en precies past in de landelijke standaard volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (SVBP2008). Dat is niet zo vreemd omdat het geldende bestemmingsplan op onderdelen een globaal bestemmingsplan is. De gebruikte bestemmingen zijn maatwerk geweest voor de specifieke situatie in het plangebied. Indertijd is een evenwicht gezocht in het bestemmen en vastleggen van de bestaande situatie en de toen nog nieuwe bouwmogelijkheden voor incidentele woningen en woningsplitsingen. Die mogelijkheden zijn inmiddels allemaal ingevuld, zodat het nieuwe bestemmingsplan volledig kan worden afgestemd op de bestaande situatie. In de 'Nota van Uitgangspunten' voor het bestemmingsplan is reeds aan de orde geweest hoe de vigerende regelingen worden vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

In de volgende paragraaf komen per functie de uitgangspunten aan de orde voor het bestemmingsplan. Hierbij wordt het plangebied benaderd als één geheel en alleen waar nodig wordt er onderscheid gemaakt tussen de drie deelgebieden. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op enkele aandachtsgebieden voor het bestemmingsplan.

4.2 Functies en bestemmingen op hoofdlijnen

4.2.1 Wonen

De woonfunctie is één van de belangrijkste functies in het plangebied. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd. De huidige woningen in het plangebied worden daarom conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen, middels de bestemming 'Wonen'. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord en het deelgebied Den Dolder-Zuid. Aan Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord is namelijk de bestemming 'Wonen-1' toegekend en aan Den Dolder-Zuid 'Wonen-2', uitgezonderd enkele grote kavels ten oosten van de Dolderseweg. Dit onderscheid is gemaakt vanwege een verschil in bebouwingsstructuur en karakteristiek. Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord bestaan namelijk overwegend uit vrijstaande woningen, dan wel twee-aaneen gebouwde woningen op grote kavels, terwijl Den Dolder-Zuid met name gekenmerkt wordt door meer aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen) op kleinere kavels.

Deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord

Woningen

Om de bestaande bebouwingsstructuur te behouden zijn in de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord bouwvlakken aangewezen. Deze bouwvlakken zijn veelal langgerekt en hebben daardoor het karakter van een bouwstrook. Woningen (hoofdgebouwen) mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. De bouwvlakken zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze hebben dus dezelfde situering en omvang als in het geldende bestemmingsplan. De omvang is zodanig dat het goed mogelijk is om in een bouwvlak een ruime en comfortabele woning te bouwen die voldoet aan de huidige eisen qua wooncomfort. Tegelijkertijd waarborgen de bouwvlakken dat de ruime en groene kavels niet kunnen dichtslippen met bebouwing, waardoor het groene karakter van de deelgebieden aangetast zou kunnen worden. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden aangeduid. Dit betreft het bestaande aantal woningen. Hierdoor kan het aantal woningen niet verder toenemen. Verdere verdichting met woonbebouwing is in deze deelgebieden vanuit ruimtelijk oogpunt namelijk niet gewenst.

Uitgangspunt is om de bestaande bouwwijze van de woningen - aaneengebouwd, gestapeld, twee-aaneen of vrijstaand - vast te houden. Hiermee wordt mede het behoud van het karakter van het gebied gewaarborgd. Daarom wordt de bouwwijze (vrijstaand [*vrij*], twee-aaneen [*tae*] en gestapeld [*gs*]) op de verbeelding (plankaart) aangeduid. Indien geen bouwwijze op de verbeelding wordt aangeduid, dan mogen woningen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd. Dit komt voor in het deelgebied Bosch en Duin. Een omzetting van twee vrijstaande woningen in een twee halfvrijstaande woningen alsmede een omzetting van twee halfvrijstaande

woningen in twee vrijstaande woningen is hier dus mogelijk. Gelet op de grote kavels in het gebied wordt dit ruimtelijk aanvaardbaar geacht en dit behoort ook al tot de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

Dat de woningen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, betekent niet automatisch dat het bouwvlak geheel volgebouwd kan worden. Voor woningen met een bestaande bebouwde oppervlakte van 100 m² of minder, mag de bebouwde oppervlakte, inclusief bijgebouwen, met in totaal ten hoogste 50% van de bestaande bebouwde oppervlakte worden uitgebreid. Bij woningen met een bestaande bebouwde oppervlakte van meer dan 100 m², mag de bebouwde oppervlakte, inclusief bijgebouwen, met in totaal ten hoogste 30% van de bestaande bebouwde oppervlakte worden uitgebreid. Op deze wijze wordt voorzien in een gedifferentieerde uitbreidingsmogelijkheid voor alle woningen, waarbij recht wordt gedaan aan de bestaande karakteristiek: kleine woningen kunnen niet ineens worden omgezet in een enorme bouwmassa. Een uitzondering op de genoemde regeling vormen de gestapelde woningen. Bij deze woningen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een andere maximale oppervlakte is bepaald.

Om er voor te zorgen dat er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig blijft is er in de planregels een nadere bouwregel opgenomen: "binnen een bouwvlak mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen". Als deze afstand in de bestaande situatie al minder is dan 3 meter mag deze afstand niet verkleind worden.

De maximale goot- en bouwhoogtes (respectievelijk 6 en 9 meter) zijn veelal gebaseerd op de bestaande situatie en zijn vastgelegd in de planregels. Als er afwijkende hoogtes gelden zijn deze op de verbeelding aangeduid of in de regels opgenomen. Dit is voor gestapelde woningen het geval.

Erfbouw

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbouw bij de woningen. Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbouw, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen. Tot erfbouw worden aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gerekend. In de regels worden onder bijgebouwen tevens aan- of uitbouwen verstaan.

In de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord wordt de volgende bijgebouwenregeling gehanteerd. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 40 m², plus 2% van het bouwperceel met een maximum van 100 m². Op grote kavels is dus meer mogelijk dan op kleinere kavels. Bij kleine kavels ondervinden de burens namelijk doorgaans eerder hinder van de bouw op

het naastgelegen erf dan bij grote kavels en voorkomen moet worden dat kleine achtererven helemaal dichtslibben met bebouwing.

De gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel. Erfbebouwing mag uitsluitend opgericht worden binnen het bouwvlak en achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Daarnaast moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan de niet geschakelde zijde(n) van de woning tenminste 3 meter bedragen. Verder zijn er voor bijgebouwen beperkingen ten aanzien van hoogte (gothoogte max. 3 m en bouwhoogte max. 4,5 m), de afstand tot de voorgevelrooilijn (minimaal 3 m) en de bouwvorm (dakhelling niet meer dan 60 graden).

Vermeldenswaardig is dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Echter, bij vergunningsvrij bouwen is de initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Deelgebied Den Dolder-Zuid

Woningen

Evenals in de andere twee deelgebieden zijn in het deelgebied Den Dolder-Zuid ook bouwvlakken aangewezen, waarbinnen de woningen (hoofdgebouwen) moeten worden gebouwd. De bouwvlakken hebben ook hier het karakter van een bouwstrook, omdat deze langgerekt zijn en meerdere woningen omvatten. De bouwvlakken hebben dezelfde omvang en ligging als in het vigerende bestemmingsplan en bieden voldoende ruimte om een woning te realiseren die voldoet aan de huidige eisen op het gebied van wooncomfort. Binnen het bouwvlak zijn niet meer woningen toegestaan dan het bestaande aantal woningen. De bouw van extra nieuwe woningen is dus niet mogelijk. Dat is ook niet gewenst, omdat de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur in dit deelgebied in feite 'af' is. De sloop-nieuwbouw van bestaande woningen is uiteraard wel mogelijk.

Ook in het deelgebied Den Dolder-Zuid is het uitgangspunt om de bestaande bouwwijze van de woningen - aaneengebouwd, gestapeld, twee-aaneen of vrijstaand – vast te houden. Daarom is ook hier de bouwwijze (vrijstaand [*vrij*], twee-aaneen [*tae*], aaneengebouwd [*aeg*] en gestapeld [*gs*]) op de verbeelding aangeduid en mogen woningen uitsluitend op de aangeduide wijze worden gebouwd.

Bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen mag het bouwvlak tot maximaal 50% worden bebouwd. Indien sprake is van aaneen gebouwde woningen bedraagt dit percentage 70%. Dit percentage is bij rijtjeswoningen hoger omdat deze over het algemeen gezien beschikken over een kleiner

bouwvlak. Voor gestapelde woningen geldt dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

Om er voor te zorgen dat er voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig blijft, is in het deelgebied Den Dolder-Zuid dezelfde regel opgenomen als in de andere twee deelgebieden, namelijk dat tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen. Als deze afstand in de bestaande situatie al minder is dan 3 meter mag deze afstand niet verkleind worden.

Net als in de andere twee deelgebieden geldt in dit deelgebied dat de maximale goot- en bouwhoogtes (respectievelijk 6 en 9 meter) zijn gebaseerd op de bestaande situatie en zijn vastgelegd in de planregels. Voor gestapelde woningen geldt een afwijkende hoogte welke op de verbeelding is opgenomen.

Erfbebouwing

De regeling voor de realisatie van erfbouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) is in grote lijnen hetzelfde als in de andere twee deelgebieden. Er is echter wel sprake van een verschil in de toegestane oppervlakte en situering van de bebouwing.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 25 m². Middels een afwijking via omgevingsvergunning kan ook buiten het bouwvlak nog 12 m² aan bebouwing worden toegestaan. De situering van het grootste deel van de bebouwing binnen het bouwvlak waarborgt een zekere openheid van de percelen en voorkomt zo dichtslibbing. De erfbouwing moet minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning worden opgericht. Daarnaast moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan de niet geschakelde zijde(n) van de woning tenminste 3 meter bedragen, of moet de bebouwing in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

Op twee plekken komen in Den Dolder-Zuid op binnenterreinen rijen garageboxen voor. Deze behoren niet tot de erfbouwing van een woning, omdat deze niet op de woonpercelen zelf staan. Daarom hebben deze een aparte bestemming 'Wonen-Garageboxen' gekregen.

4.2.2 Tuinen

Den Dolder-Zuid en Huis ter Heide-Noord

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de woningen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, worden in deelgebieden de bij de woningen behorende (voor)tuinen als 'Tuin' bestemd. Groene voortuinen zijn immers mede bepalend voor het behoud van het karakter van de gebieden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Wel toegestaan zijn

andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair. In Huis ter Heide-Noord zijn tevens de gebieden achter de achtergevels van de woningen, die gelegen zijn buiten het bouwvlak voorzien van de bestemming 'Tuin'. Dit om het waardevolle groene karakter van deze gebieden en daarmee de ruimtelijke kwaliteit te behouden en omdat er in dit deelgebied veel achtertuinen zijn gelegen die grenzen aan openbaar gebied en zo tevens bepalend zijn voor de 'attractiviteit' van het openbaar gebied.

Bosch en Duin

In het deelgebied Bosch en Duin hebben de tuinen het karakter van een 'bostuin'. Daarmee zijn deze bostuinen in sterke mate bepalend voor het ruimtelijk beeld van Bosch en Duin. Dit beeld zorgt mede voor de karakteristiek van Bosch en Duin, die kan worden gekenschetst als 'wonen in het bos'. Aan de tuinen is de bestemming 'Bos-Tuin' gegeven. Deze bestemming biedt enerzijds bewoners de mogelijkheid om paden en andere tuinverhardingen te realiseren en biedt anderzijds bescherming aan het ruimtelijk beeld van 'de bostuin'. De ligging en situering van de bestemming 'Bos-Tuin' komt overeen met de bestemming 'Bostuin' uit het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht en geldt een omgevingsvergunningstelsel voor diverse werken en werkzaamheden ter bescherming van het bostuinkarakter. Middels afwijkingen via omgevingsvergunning kunnen in de bostuin tennisbanen en zwembaden gerealiseerd worden. Zowel dit omgevingsvergunningstelsel als de afwijkingsmogelijkheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

4.2.3 Beroep- of bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie behoren ook beroep- of bedrijf aan huis te worden gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woning primair in stand dient te blijven en dat extra bouwmogelijkheden voor deze functies in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan binnen de woonbestemming, zolang dit inpandig gebeurt en op een beperkt oppervlak van de woning. Om hinder voor de woonomgeving te voorkomen gelden er voorwaarden voor het medegebruik van de woning voor beroeps of bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, tot een maximum van 100 m². Verder mag er geen detailhandel plaatsvinden.

4.4.4 Bedrijven en kantoren

In het plangebied zijn twee bedrijventerreinen gelegen: Fornhese en De Eland. Beide zijn overeenkomstig de bestaande situatie bestemd als bedrijventerrein. Hiermee kunnen de terreinen hun functie behouden. Dit is wenselijk daar in de gemeente Zeist geen groot areaal een bedrijfsterrein aanwezig is en het gemeentelijk beleid erop gericht is om bedrijvigheid die nu nog gevestigd is in woonbuurten te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Overeenkomstig de bestaande situatie zijn op de terreinen diverse bedrijfstypen mogelijk: op Fornhese tot en met bedrijfscategorie 4.1 en op de

Eland tot en met categorie 3.2. Zie ook hoofdstuk 5. Hierdoor is sprake van de nodige flexibiliteit, omdat een vrijkomende bedrijfskavel dan ook kan worden ingenomen door een ander type bedrijf, zonder dat een bestemmingsplan wijziging nodig is. Hierbij geldt uiteraard wel dat een ander bedrijf moet passen binnen de toegestane milieucategorie. De vestiging van bedrijven die zwaarder zijn dan de nu toegestane categorieën is dus niet mogelijk. Voorkomen moet immers worden dat indien een bedrijf verdwijnt, er op de bedrijfslocatie een nieuw bedrijf gevestigd wordt dat meer overlast gaat veroorzaken voor de omgeving. De bij eenzelfde bedrijf behorende gronden mogen voor ten hoogste 80% worden bebouwd. Hiermee wordt gewaarborgd dat enige onbebouwde ruimte overblijft, onder meer ten behoeve van de realisatie van parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Buiten de bedrijventerreinen zijn verspreid over het plangebied ook nog enkele bedrijven in de woonomgeving gelegen, die niet kunnen worden gerekend tot een beroep of bedrijf aan huis. Deze percelen hebben conform het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen, met een aanduiding bedrijf. Hierdoor is medegebruik van de woning als bedrijf in categorie 1 of 2 mogelijk. Dit zijn typen bedrijven die qua zwaarte passen in de omgeving waar ze zich bevinden. De opnamen van deze bedrijven in een woonbestemming biedt de nodige flexibiliteit, want als het bedrijf beëindigd wordt, dan kan het perceel alleen woonperceel gebruikt worden. Voor de garage in Bosch en Duin aan de Vossenlaan geldt eenzelfde systematiek: deze is binnen de woonbestemming aangeduid als garage, waardoor medegebruik van de woning als garagebedrijf met een motorbrandstofverkooppunt toegestaan is.

Voorts zijn in het plangebied verspreid enkele solitair gelegen kantoorgebouwen gelegen. Onder meer op de hoek Nieuwe Dolderseweg – Amersfoortseweg en langs de Hertenlaan is een kantoorgebouw aanwezig. Overeenkomstig het bestaande gebruik hebben deze percelen de bestemming Kantoor gekregen, zodat dit gebruik kan worden voortgezet. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is daardoor ruimte voor onder meer parkeer- en groenvoorzieningen op eigen terrein.

4.4.4 Centrumvoorzieningen

In het plangebied bevindt zich in Den Dolder-Zuid bij de Paduaweg en Dolderseweg een concentratie van centrumvoorzieningen. Het betreft onder meer horeca en detailhandel, al dan niet in combinatie met wonen op de verdieping.

Om de bestaande situatie hier te handhaven en omdat het beleid erop gericht is om de concentratie van detailhandel en andere centrumfuncties hier vast te houden, is de bestemming Centrum aan het gebied toegekend. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, diverse vormen van horeca, kleinschalige kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen toegestaan. Hierbij geldt dat horeca uitsluitend is toegestaan, waar deze al aanwezig is. Deze verschillende

functies zijn ook mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. De functies kunnen elkaar in dit centrumgebied versterken, waardoor de menging van de verschillende functie hier aanvaardbaar wordt geacht. Op deze wijze wordt ook een verspreiding van de verschillende functies over het plangebied tegengegaan en daardoor een verminderde levensvatbaarheid van de voorzieningen. Het wonen is met name van belang om de verdiepingen van de gebouwen een goede invulling te geven en draagt bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in het centrumgebied.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden kan worden gemeld dat deze zijn afgestemd op de bestaande rechten. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd die op de verbeelding zijn aangegeven. Bijgebouwen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak mogelijk. Bijzondere aandacht in het centrumgebied verdient ook de parkeersituatie en dan met name de parkeergarage bij de vestiging van Albert Heijn. De parkeergarage die hier aanwezig is, is op de verbeelding aangeduid, zodat deze is voorzien van een positieve bestemming.

4.2.5 Maatschappelijke voorzieningen

De in het gebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen, zoals de rijksinrichting Almata, diverse zorginstellingen en de militaire kazerne ten westen van Huis ter Heide-Noord krijgen een maatschappelijke bestemming. Dit komt overeen met de bestaande gebruiksfunctie. De maatschappelijke bestemming is een ruime bestemming in die zin dat diverse soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Dit maakt multifunctioneel gebruik mogelijk. Dit is gewenst, omdat dergelijke voorzieningen in ruimte en tijd ook vaak multifunctioneel worden gebruikt. Het geldende bestemmingsplan kent een ook een dergelijke flexibele bestemmingsregeling. Een uitzondering op deze regeling vormt het terrein van bovengenoemde militaire kazerne. Deze heeft de aanduiding militaire zaken gekregen, hetgeen betekent dat hier uitsluitend militaire doeleinden zijn toegestaan. Ook dit is overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.

Bij het verpleeghuis de Wijngaard is binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' een de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. Uitsluitend binnen deze aanduiding kan het bevoegd gezag afwijken van de bouwregels en is de mogelijkheid opgenomen om maximaal vier dienstwoningen op te richten. Ook is via deze afwijking een ondergrondse parkeervoorziening toegestaan. Deze regeling is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan De Wijngaard uit 2002.

De bouwmogelijkheden binnen de maatschappelijke bestemming komen overeen met het geldende bestemmingsplan en de geldende rechten. In de regel mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, in welk geval dat percentage niet mag worden overschreden. De maximale hoogten zijn op de verbeelding opgenomen.

Langs de Paltzerweg in Den Dolder-Zuid is ter plaatse van de instelling Bethesda een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, naar een woonbestemming ten behoeve van een gebruik van gestapelde woningen voor bijzondere woonvormen. Hierbij geldt dat het op de verbeelding opgenomen bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte daarbij in acht genomen moet worden. Hierdoor kan er niet meer bouwvolume op deze locatie ontstaan dan ook al bij recht is toegestaan op deze locatie. De verwachting is namelijk dat de huidige bebouwing op termijn zijn functie zal verliezen. De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en vormt in die zin een vertaling van de geldende rechten. Bij een nieuwe invulling van het gebied zal het bestaande hoofdgebouw vanwege zijn monumentale karakter moeten worden gehandhaafd.

4.2.6 Horeca

Buiten het centrumgebied van Den Dolder-Zuid bevindt zich één horecagelegenheid. Deze is gelegen op de hoek van de Hobbemalaan en de Vossenlaan. Dit betreft een restaurant. Uitgangspunt is dat overeenkomstig de bestaande situatie dit perceel bestemd wordt voor horeca. Uitsluitend horecabedrijven in een lichte milieucategorie, waaronder restaurants, zijn toegestaan, om overlast voor de omgeving, gelet op het overwegende woonkarakter, te voorkomen. Ook de vigerende regeling staat alleen lichte horecabedrijven toe. Het perceel is voorzien van een bouwvlak met een bebouwingspercentage. Deze komen overeen met het geldende bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de toegestane goot- en bouwhoogte (6 respectievelijk 11 meter) van de gebouwen.

4.2.7 Sportvoorzieningen

Het plangebied herbergt twee sportvoorzieningen. Dit betreffen het complex van de tennisclub Bosch en Duin aan de Dennenweg en een gymlokaal met buitensportveld aan de Andreas Foxlaan in Den Dolder-Zuid. Beide sportvoorzieningen krijgen een bestemming 'Sport', zodat de bestaande voorzieningen als zodanig bestemd zijn en gehandhaafd kunnen blijven. Gebouwen zijn alleen binnen bouwvlakken mogelijk tot het bebouwingspercentage dat is opgenomen op de verbeelding. De op de verbeelding opgenomen bouwvlakken zijn conform het vigerende bestemmingsplan, evenals de bebouwingspercentages.

4.2.8 Verkeersstructuur

Het uitgangspunt voor verkeer is dat de bestaande verkeersstructuur gehandhaafd wordt. Derhalve wordt de bestaande verkeersstructuur als zodanig bestemd, middels de bestemming Verkeer. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, (wijk)ontsluitingswegen, woonstraten en/of verblijfsgebieden, aangezien er in de bestemmingsomschrijving nauwelijks significante verschillen zijn aan te geven die relevant zijn. Openbare parkeervoorzieningen zijn tevens opgenomen in de bestemming Verkeer. Binnen de verkeersbestemming is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige

maatregelen. In de bestemming verkeer is dus enige flexibiliteit mogelijk. Onder de bestemming verkeer vallen tevens de bij de weg behorende bermen en groenvoorzieningen. De handhaving van waardevolle groene bermen is hierdoor binnen de verkeersbestemming goed mogelijk.

4.2.9 Groenstructuur en bos

Het groen dat bepalend is voor de groen- en landschappelijke structuur en daarmee de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, krijgt de bestemming groen of bos. De belangrijkste elementen van de groenstructuur zijn het Blookerpark (met zichtas) en park Rodichem bij Huis ter Heide-Noord en de bosgebieden in Bosch en Duin. In Den Dolder-Zuid komen enkele plantsoenen en groenstroken voor die bepalend zijn voor de uitstraling van het gebied.

Uitgangspunt is dat deze groene structuren als zodanig worden bestemd, zodat deze worden beschermd. Dit gebeurt middels een groen of bosbestemming. Het Blookerpark, park Rodichem en de groenstroken en plantsoenen krijgen de bestemming 'Groen'. Omdat de genoemde parken tevens een belangrijke cultuurhistorische waarde hebben (zie paragraaf 2.2.3), genieten zij nadere bescherming middels de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie'. Voor een nadere toelichting op deze dubbelbestemming wordt verwezen naar paragraaf 5.9. De bosgebieden in Bosch en Duin worden conform de bestaande situatie als 'Bos' bestemd. Deze bestemming vormt dan ook de vertaling van de bestemming 'Bos met natuurwaarden' uit het vigerende bestemmingsplan. Gronden met de bestemming 'Bos' zijn mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden, ter bescherming van deze waarden. Voorts zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen op deze gronden toegestaan.

Uiteraard zijn ook de 'bostuinen' in Bosch en Duin en de privétuinen in Huis ter Heide-Noord en Den Dolder-Zuid mede bepalend voor de groene uitstraling. Mede om deze groene uitstraling te behouden krijgen de 'bostuinen' in Bosch en Duin de bestemming 'Bos-Tuin' en de tuinen in Huis ter Heide-Noord en Den Dolder-Zuid de bestemming Tuin. Zie hiervoor ook paragraaf 4.2.2, waarin uitgebreid ingegaan wordt op de tuinen.

4.3 Aandachtsgebieden

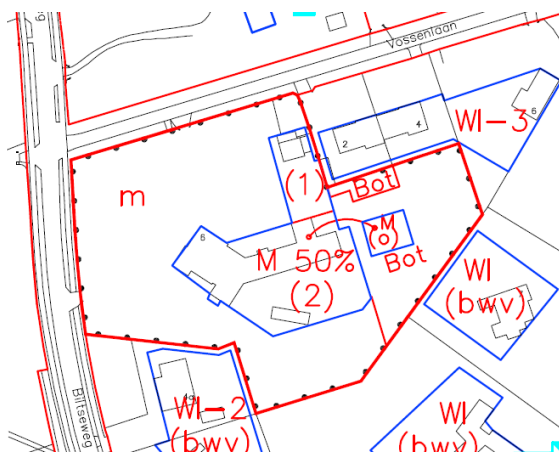
Voor het overgrote deel van de situaties in het plangebied ontstaat er niet of nauwelijks discrepantie tussen de nieuwe regeling en de regeling uit het vigerende bestemmingsplan, dan wel via vrijstelling of ontheffing verkregen rechten. Er zijn echter drie gebieden die in dit kader nadere aandacht vragen. Deze worden onderstaand besproken.

Situatie Terpstra Tukker

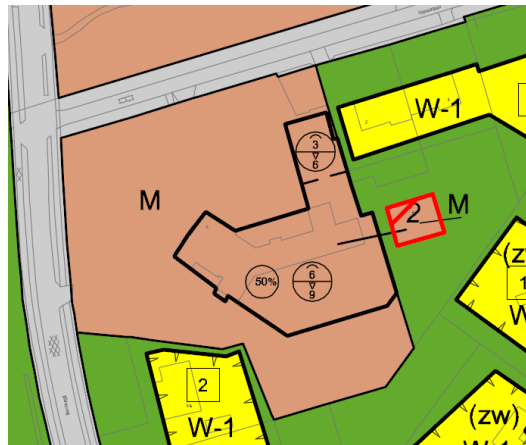
In het bestemmingsplan Bosch en Duin is goedkeuring onthouden aan de kavel Biltseweg 6, bekend onder de naam Terpstra Tukker. Het gebouw heet De Terp.

Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan dit perceel, omdat het bijgebouw binnen het bouwvlak op de plankaart ontbrak. Gedeputeerde Staten melden in hun goedkeuringsbesluit dat enige uitbreiding ter plaatse niet onaanvaardbaar wordt geacht. GS stellen "het bebouwingspercentage van 50 % - zoals opgenomen voor het bebouwingsvlak van het hoofdgebouw - geeft namelijk nog slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Om niet op voorhand mogelijke opties uit te sluiten onthouden wij goedkeuring aan de gehele bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'".

Omtrent dit perceel is veel overleg gevoerd met provincie, de omwonenden en de eigenaar. Ook in de tweede herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin heeft dit onderdeel de eindstreep niet gehaald en is goedkeuring onthouden aan dit onderdeel. Gedeputeerde Staten en de Raad van State hebben de vinger gelegd bij de omvang/massa/vloeroppervlakte van de eventueel te bouwen dienstwoning. Drie keer groter dan de bestaande woning. Onder meer in verband met de ligging in de EHS (ecologische hoofdstructuur), is dit een nader punt van aandacht. Inmiddels is het provinciale beleid in deze ook aangescherpt en leert de ervaring van de recente jaren dat ingrepen in de EHS (in Bosch en Duin) gepaard moeten gaan met een zogenaamde 'nee tenzij toets'. Hierin moet gedetailleerd ecologisch onderzoek uitwijzen dat de voorgestane ingreep (i.c. bebouwing) geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van de EHS en op de juiste wijze compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen. In de discussies omtrent de tweede herziening is ook gesproken over de bomenkap van een eventuele toegangsweg.



Biltseweg 6, Tweede herziening Bosch en Duin



Biltseweg 6, uitsnede verbeelding

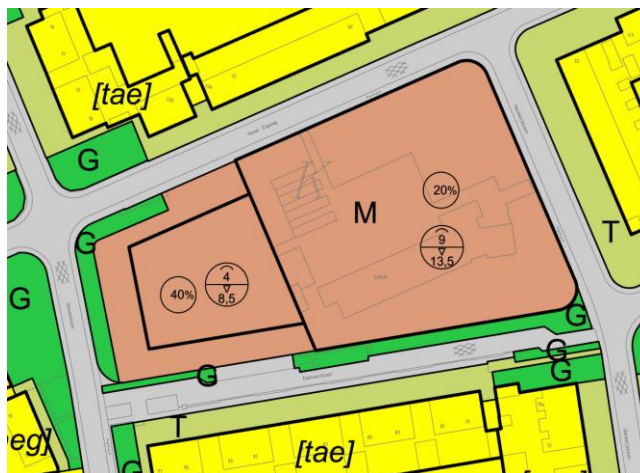
Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat in eerste instantie de genoemde tweede herziening Bosch en Duin en de opmerkingen van de

Gedeputeerde Staten (GS) en De Raad van State (RvSt) centraal staan. Dit betekent een bestemming 'Maatschappelijk' met aangeduide maximale goot- en/of bouwhoogten en een bijbehorend bebouwingspercentage. Achter de bestaande woningen aan de Biltseweg is eveneens een bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen waarop een zogenaamde gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' is geprojecteerd. Onder voorwaarden wordt ter plaatse het oprichten van een dienstwoning mogelijk gemaakt, ter vervanging van de dienstwoning in het bestaande gebouw aan de Biltseweg 6. Belangrijk in deze is dat in lijn met de onthouding van goedkeuring van GS en de uitspraak RvSt nu de voorwaarde is gesteld dat middels een ecologisch onderzoek aangetoond moet worden dat de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast. Door een dergelijke systematiek wordt de dienstwoning niet 'bij recht' mogelijk gemaakt, maar vindt er bij de uitwerking van de plannen opnieuw een toetsing plaats.

Situatie Torteltuין

Over de stedenbouwkundige invulling van dit terrein, gelegen tussen de Hezer Enkweg en Eekhoornlaan, is in het (recente) verleden veel discussie gevoerd. Omdat de definitieve besluitvorming niet tijdig is afgerond, wordt uitgegaan van de geldende planologische regeling voor het terrein. Momenteel is er dus nog geen zicht op een ruimtelijke ontwikkeling op dit terrein. Indien in de toekomst een ruimtelijke ontwikkeling op dit perceel wordt voorgenomen dan zal de buurt daarbij betrokken worden op tenminste te wettelijk voorgeschreven wijze.

De geldende planologische regeling is gebaseerd op het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. 1997 (voor het oostelijke deel) en het oude bestemmingsplan wat daarvoor van toepassing was uit 1981 (voor het westelijke deel). Beide regelingen zijn vertaald naar de standaardregels (SVBP2008, modelregels Zeist). Concreet betekent dit dat op het oostelijk deel van het terrein uitgegaan wordt van 3 bouwlagen. Een



Torteltuין, uitsnede verbeelding

bouwlaag is in het bestemmingsplan Bosch en Duin (1997) gesteld op 3 meter. Hoewel er in het plan niet specifiek gesproken wordt over een kap en bijbehorende hoogte, is deze in theorie wel mogelijk. In dit kader is aangesloten bij soortgelijke bouwregelingen elders in Zeist. De hoogte van een kap wordt daarbij gesteld op 1,5 maal de hoogte van een bouwlaag. Dit betekent dat voor de maatschappelijke bestemming, ter plaatse van de Torteltuין maar ook in de rest van het plangebied, uitgegaan wordt van een

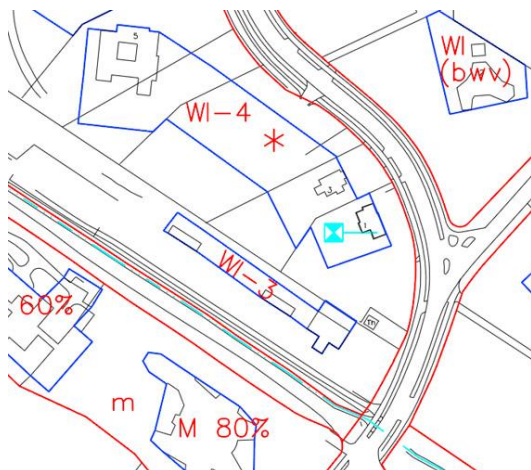
maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 13,5 meter.

Het westelijk deel heeft in dit kader een soortgelijke regeling met een goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.

Situatie Baarnseweg 1B en 1E

Lang geleden liep er een spoorlijn door Bosch en Duin en lag het station in de buurt van de percelen Baarnseweg 1B en 1E. Direct na de oorlog heeft de NS, vanwege de toen heersende woningnood, op een zijspoor bij het station 6 lege wagons geplaatst, die dienst zijn gaan doen als noodwoningen voor het personeel. Na verloop van tijd, zijn er steeds meer wagons leeg komen te staan en verdwenen. Alleen 1B is al die tijd bewoond gebleven. Nummer 1e staat er ook nog steeds (maar leeg en gekraakt geweest). De rest is weg.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bosch en Duin in 1997 is het bouwvlak aan de Baarnseweg niet goed op de plankaart opgenomen. Er was een langgerekt bouwvlak opgenomen met de bedoeling om 3 woningen te bouwen. Daarnaast lag het in de bedoeling om de iets verderop gesitueerde oude spoorwegwagon, die sinds de jaren 40 in gebruik is als woning, positief te bestemmen. Dit laatste voornemen is echter niet op de plankaart terecht gekomen. Wel is voor dit perceel een procedure als bedoeld in art 19 lid 1 WRO (oud) opgestart, maar die is echter niet afgerond. De provincie was/is van mening dat de bouw van 4 woningen in strijd is met de Ecologische Hoofdstructuur.



*Baarnseweg 1B en 1E ,
bestemmingsplan Bosch en Duin*



*Baarnseweg 1B en 1E ,
uitsnede verbeelding*

De gemeente is van mening, dat aan de onduidelijkheid een einde moet komen met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Bosch en Duin. Op de plankaart van het bestemmingsplan wordt vastgehouden aan 3 woningen op dit perceel, omdat de vorige plankaart ook 3 woningen positief bestemde. Die drie woningen zijn 1B, 1C en 1E: 1B en 1E omdat daar nog steeds bebouwing staat en 1C omdat dit waarschijnlijk de meest recent

gesloopte woning zou zijn. Conform provinciaal beleid mogen deze woningen in principe maximaal 250 m³ groot zijn, omdat het voormalige noodwoningen betreft. Daarom wordt deze maat ook voorgesteld voor de woningen op dit perceel. Uitzondering daarop is nummer 1b, omdat deze woning al tientallen jaren geleden zo uitgebouwd is, dat deze groter is geworden dan die maximale maat en de woning sindsdien continu bewoond is gebleven. De huidige oplossing is gebaseerd op de historische situatie. Het is ook een compromis tussen de vigerende plankaart, waarop drie woningen positief bestemd zijn, het provinciale beleid, dat woningen, die oorspronkelijk als noodwoningen zijn gebouwd ten hoogste omgezet kunnen worden in kleine woningen en de belangen van de verschillende eigenaren. Zie hierover ook de beantwoording van zienswijze 12 in de Nota van Zienswijzen bij dit bestemmingsplan.

Het Overtoom terrein

Op de hoek van de Tolhuislaan en de Paduaweg, het zogenaamde Overtoomterrein, is een woningbouwontwikkeling voorzien. Hoewel hiervoor reeds een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend, ziet het er naar uit dat dit plan niet als zodanig wordt uitgevoerd. Reden is vooral de discussie omtrent de ondertunneling nabij het spoor.

In dit kader is momenteel een nieuw (bouw)plan in voorbereiding waarbij wordt uitgegaan van een tunnel onder het spoor door.

Omdat het een nieuw en ontwikkelingsgericht plan betreft dat nog niet is uitgekristalliseerd, wordt in voorliggend bestemmingsplan vooreerst uitgegaan van de vigerende bestemming 'Gemengd'. De wijziging van de bestemming zal via een separate procedure tot stand komen.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend uitgegaan wordt van de bestaande (planologische) situatie.

Het hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op de resultaten van de milieutoets die in het kader van dit bestemmingsplan door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is opgesteld. Volledigheidshalve is dit milieuadvies als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen gebruikt de gemeente Zeist de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is

maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied

Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

Relatie met plangebied

De bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied is bestemd middels de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarbij is aangeduid tot maximaal welke categorie bedrijvigheid ter plaatse is toegestaan. Voor het Fornhese terrein is dit kader de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' opgenomen en voor

het terrein aan de Elandlaan 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Aangesloten is bij de geldende planologische situatie waarin de betreffende terreinen waren aangeduid met respectievelijk 'Bedrijven I' en 'Bedrijven II'.

De bedrijveninventarisatie, als onderdeel van de milieutoets (zie ook bijlage 1) bevestigt dit beeld. De zwaardere bedrijvigheid is vooral gevestigd op het Fornheseterrein en aan de Elandlaan.

Globaal kan gesteld worden dat bedrijven in milieucategorie 3 en hoger niet te combineren zijn met gevoelige functies als wonen (meestal wel met functies als kantoren e.d.). De overige bedrijven en instellingen elders in het plangebied zijn van geringe omvang. Deze bedrijven vallen in het algemeen onder categorie 1 en 2 volgens de categorie-indeling. Gezien het gemengde karakter aan de zuidzijde van het spoor (Dolderseweg, Paduaweg) is binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' wel bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

Overigens wil dit niet zeggen dat een combinatie van wonen met categorie 1 en 2 bedrijven zonder meer kan. De uiteindelijke beoordeling blijft maatwerk. In de besluiten milieubeheer en de vergunningen op grond van de Wet milieubeheer zijn voorschriften opgenomen, waarmee de nadelige gevolgen voor het milieu voldoende worden voorkomen danwel beperkt.

Nieuwe bedrijvigheid (categorie 3.1 of hoger) op gronden anders dan de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt niet mogelijk gemaakt. Hiervoor dient een eigen ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

5.3 Geluid

Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is het wegverkeer- en railverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezonde industrieterreinen.

Geluid wegverkeer

Voor geluid afkomstig van het wegverkeer zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder van kracht. Volgens de Wet geluidhinder liggen aan beide zijden van een weg geluidszones en hoort de ruimte onder en boven de weg ook tot deze zones. Een geluidszone geeft het gebied aan waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting vereist is. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied

(buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen, of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied binnen de bebouwde kom is binnenstedelijk. Er zijn twee type wegen waar geen geluidszone omheen ligt: wegen die liggen in een 30 km/uurs-zone en wegen die in een woonerf liggen.

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierbij zijn de criteria van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder van kracht. Er moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB L_{den} . Zoals gezegd hebben wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur en wegen die liggen in een woonerf geen geluidszone. Vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening moet wel de geluidsbelasting nabij 30 kilometer wegen worden onderzocht.

Als de voorkeurswaarde toch wordt overschreden moeten er volgens de Wet geluidhinder geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied. In de tabel is een overzicht opgenomen.

Situatie			Voorkeurswaarde	Max. toelaatbare grenswaarde
Nieuwe woning/ bestaande weg	Nieuw te bouwen	Stedelijk	48 dB	63 dB
		Buitenstedelijk (ook snelweg)	48 dB	53 dB
	Nieuw te bouwen agrarisch	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t.
		Buitenstedelijk	48 dB	58 dB
	Vervangende nieuwbouw	Stedelijk	48 dB	68 dB
		Binnen Kom+snelweg	48 dB	63 dB
		Buiten Kom	48 dB	58 dB

Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer

Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Bij het verlenen van hogere waarden is de beleidsregel hogere waarden van toepassing en moeten mogelijk maatregelen aan de gevel worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid railverkeer

Ook langs spoorwegen liggen geluidzones.

In hoofdstuk VII "Zones langs spoorwegen" van de Wgh en in hoofdstuk 4 van het Besluit Geluidhinder is de zonering van spoorwegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de 'Regeling Zonekaart spoorwegen' is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze zonebreedte varieert van 100 tot maximaal 1300 meter.

In de Wgh is bovendien per bron en situatie bepaald wat de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting is. De normen voor gevoelige bestemmingen (zoals woningen) nabij spoorwegen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het Besluit geluidhinder. Zo is de voorkeursgrenswaarde voor woningen als gevolg van een bestaand spoor bepaald op 55 dB. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is zonder meer toelaatbaar.

Relatie met het plangebied

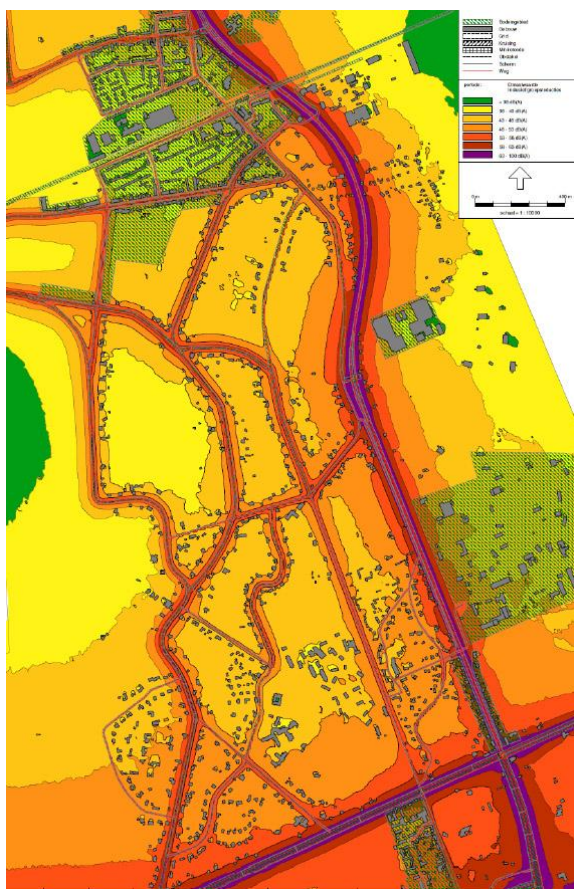
Binnen het plangebied lopen diverse zoneplichtige wegen. De kern Den Dolder geldt als 30 km/uur-gebied. De wegen in dit gebied hebben geen geluidszone. Daarnaast grenst het plangebied aan de spoorlijn Utrecht-Arnhem. Omdat voorliggend bestemmingsplan een actualiseringsplan betreft die uitsluitend de bestaande situatie vastlegt, hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan formeel geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden.

Desalniettemin is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht ter indicatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd, als onderdeel van de milieutoets (zie bijlage 1), die de geluidssituatie in het plangebied in beeld brengt.

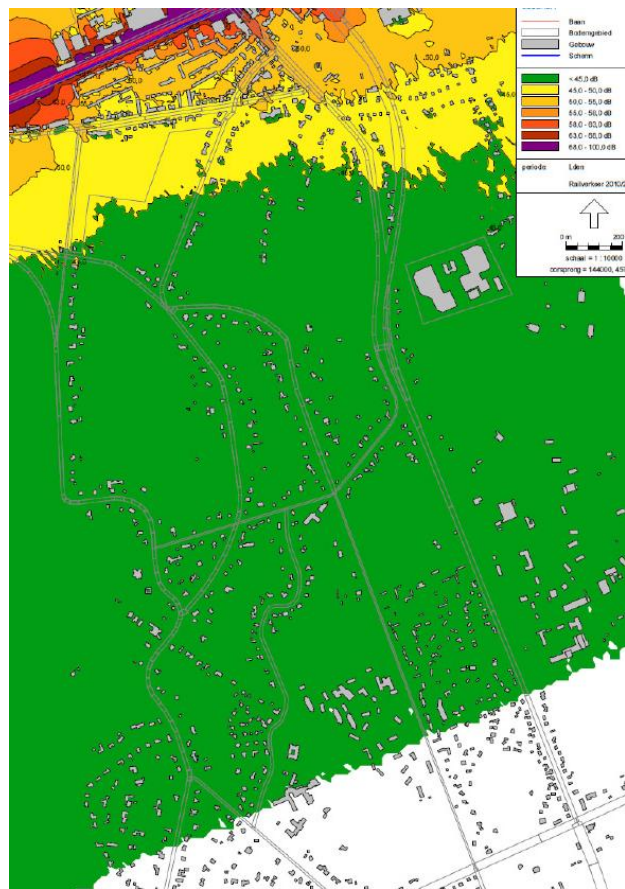
In bijgaande figuren is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer weergegeven (op basis van de verkeersgegevens uit het verkeersmodel van de gemeente Zeist), alsmede de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort weergegeven.

Uit de berekeningen blijkt dat in een brede zone langs de Amersfoortseweg en de Dolderseweg de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden (vlakken met oranje kleur) en nabij deze wegen ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB (rode of paarse kleur). Dit betekent dat bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen nabij deze wegen (nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen) aanvullend onderzoek nodig is en er mogelijk hogere waarden dienen te worden verleend. De gebieden die in bijgaande figuur groen of geel gekleurd zijn, geven de locaties aan waar de geluidbelasting maximaal 48 dB is.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan een actualiseringsplan betreft die uitsluitend de bestaande situatie vastlegt, heeft de overschrijding van de voorkeurswaarde geen gevolgen.



Geluidscontouren wegverkeer
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht



Geluidscontouren railverkeer
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

5.4 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005, de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt, zoals het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM). Na de definitieve vaststelling van het Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, zomer 2009) wordt een NIBM-grens gehanteerd van 3%. Dit 3% criterium betekent dat er bijvoorbeeld bij een nieuwe woningbouwlocatie tot 1500 woningen of een kantoorlocatie kleiner dan 100.000 m² (bij 1 ontsluitingsweg) sprake is van NIBM.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening is per 16 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit Besluit ziet erop toe dat gevoelige groepen niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling nabij provinciale en rijkswegen. Voorzieningen voor langdurig verblijf bedoeld voor ouderen, kinderen en zieke personen zijn aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Woningen zijn hierbij niet als gevoelige bestemming aangemerkt.

Grenswaarden

Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en waar die kwaliteit reeds aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) vermeldt bij de verschillende stoffen en hun grenswaarden een termijn waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan die grenswaarden moet voldoen. Grenswaarden vormen een absolute grens die op termijn niet mag worden overschreden. Een grenswaarde is een resultaatverplichting. Wordt bij een grenswaarde een termijn aangegeven waarop die gerealiseerd moet worden, dan is overschrijding van de grenswaarde tot het genoemde tijdstip nog toegestaan. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, beoordelen van plannen (zoals bestemmingsplannen) en verlenen van vergunningen.

Vanaf 1 juni 2011 geldt voor fijn stof de grenswaarde van 40 µg/m³ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde. Daarnaast is de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³, die per jaar maximaal 35 keer mag worden overschreden, een belangrijk toetsingscriterium voor bouwinitiatieven. Vanaf 1 januari 2015 geldt voor stikstofdioxide de grenswaarde van 40 µg/m³ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde.

Voor de overige stoffen wordt reeds aan de gestelde grenswaarden voldaan.

Relatie met het plangebied

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan de luchtkwaliteit in beeld gebracht (zie ook bijlage 1). Geconcludeerd wordt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof binnen het plangebied ruim beneden de wettelijke normen liggen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Omdat het bestemmingsplan bovendien een conserverend karakter heeft, bevat het geen significante ontwikkelingen die in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt bovendien dat de grenswaarden niet worden benaderd, wat betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Door de lage concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn er geen beperkingen voor ontwikkelingen vanuit het Besluit gevoelige bestemmingen en wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Voor vervangende nieuwbouw is geen nader onderzoek nodig, omdat het aantal verkeersbewegingen gelijk blijft.

5.5 Besluit Externe Veiligheid

Normstelling en beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit vervangt de circulaires "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" (1991). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat in het Bevb geen sprake meer is van bebouwings- en toetsingsafstanden, zoals deze werden voorgeschreven in de bovengenoemde circulaire, maar dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR\ 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Relatie met het plangebied

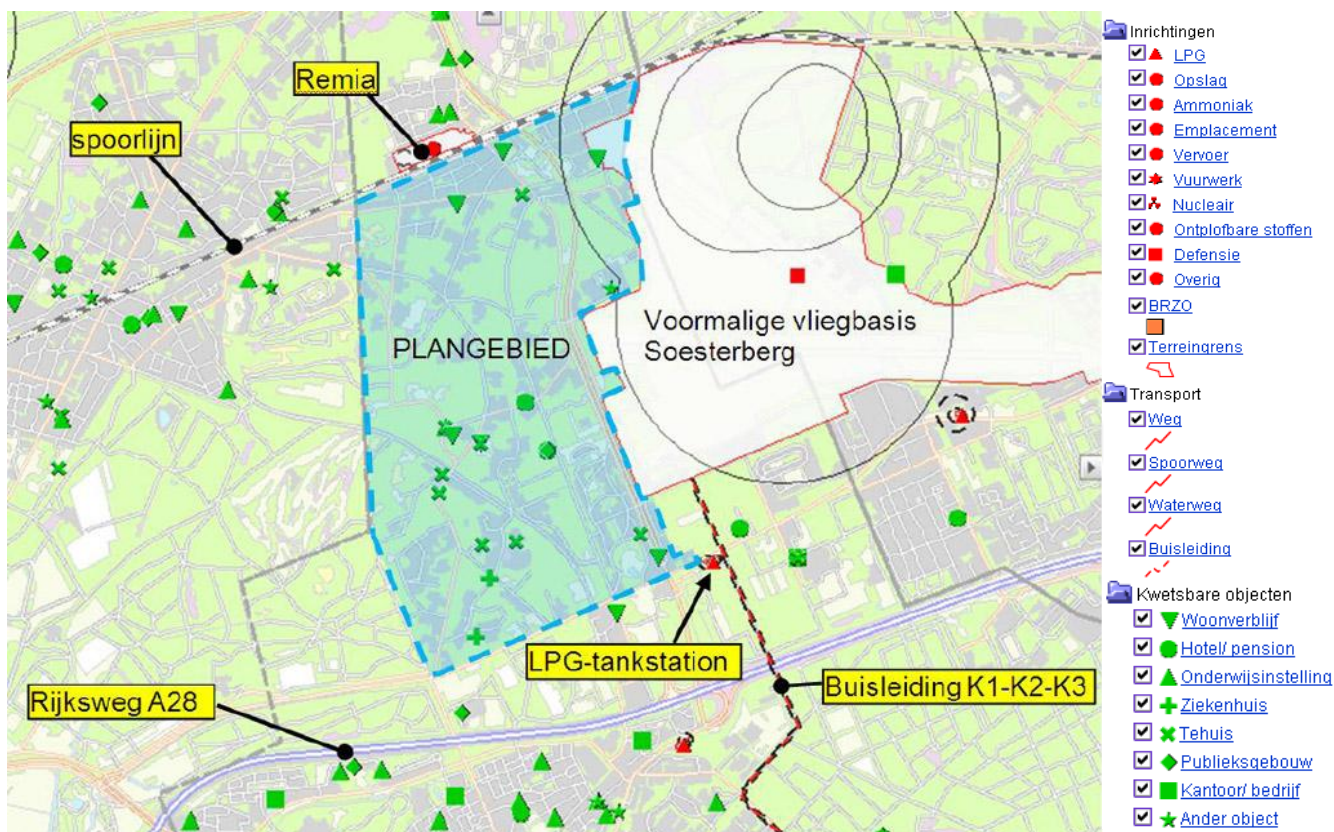
De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied, als onderdeel van de milieutoets (zie ook bijlage 1). In dit kader is op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Risicobedrijven

Binnen het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen.

Juist ten noorden van het plangebied ligt het bedrijf Remia. Dit is een risicobedrijf vanwege de aanwezigheid van een ammoniakkoelinstallatie. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico reikt niet tot buiten de grens van het bedrijfsterrein. Ook is er geen sprake van een groepsrisico.

Ten oosten van het plangebied ligt het terrein van de voormalige vliegbasis Soesterberg. Op de risicokaart staan nog veiligheidscontouren aangegeven van voormalige opslagvoorzieningen voor militaire explosieve materialen. Deze contouren zijn niet meer actueel na het opheffen van de vliegbasis.



*Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied
Bron: milieuvdies milieudienst Zuidoost-Utrecht*

Nabij de zuidoosthoek van het plangebied ligt aan de Amersfoortseweg 30 een LPG-tankstation. De afstand vanaf de grens van het plangebied bedraagt circa 280 meter. Deze afstand is zodanig groot dat de risico's van het LPG-tankstation het plangebied niet beïnvloeden. Er zijn dus geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer over de weg

De Dolderseweg is bij raadsbesluit aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De aard en omvang van dit vervoer is echter zodanig beperkt, dat de contour voor het plaatsgebonden risico niet tot buiten het asfalt reikt. Ook is er geen sprake van een groepsrisico.

Vervoer per spoor

Ten noorden loopt langs het plangebied de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Op dit moment vindt langs deze transportas nog wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

In de huidige situatie is volgens de "Risicoatlas vervoer per spoor" de contour van het plaatsgebonden risico kleiner dan 10 meter, gemeten vanaf middenas

van de spoorlijn en is het groepsrisico in elk geval kleiner dan 0,06 maal de oriëntatiewaarde.

Uit de meest recente vervoersprognose van Pro-Rail, die het vervoer tot 2020 beslaat, blijkt echter dat het vervoer van gevaarlijke stoffen langs deze spoorlijn geheel zal vervallen. Daarmee zal geen sprake meer zijn van een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

De externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of per spoor zijn dus voor het plangebied niet van belang.

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied ligt een ondergrondse buisleiding voor vloeibare brandstoffen. Deze buisleiding, kerosineleiding met een diameter van 4,5 inch en een maximale werkdruk van 80 bar, is eigendom van Defensie. De afstand tot het plangebied is zodanig groot (> 300 meter), dat de risico's vanwege deze buisleiding het plangebied niet beïnvloeden.

Hoogspanningslijnen

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Zendmasten

De in het plangebied aanwezige zendmasten veroorzaken geen overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

5.6 Bodem

Voor een conserverend bestemmingsplan, waarvan hier sprake is, geldt dat er geen directe aanleiding is de bodemkwaliteit (vooraf) in beeld te brengen. Bovendien zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden en mag niet ouder zijn dan 5 jaar. Voor de meest recente stand van zaken met betrekking tot bodemkwaliteit in het plangebied wordt verwezen naar het bodeminformatiesysteem van de Milieudienst. In de bijlage van deze plantoelichting is hiervan een overzicht weergegeven.

5.7 Water

Algemeen

De gemeente Zeist is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Zoals reeds in het Waterplan Zeist (2004) is aangegeven vervult het water in Zeist een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. Hoewel het watersysteem kunstmatig op peil wordt gehouden, is het wel gewenst om het water in Zeist te handhaven. De algemene ambitie geldt om zorgvuldig met water om te gaan. Voor heel Zeist geldt, dat door zuinig om te gaan met drinkwater en proceswater, het grondwatersysteem niet onnodig wordt verstoord.

De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. 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

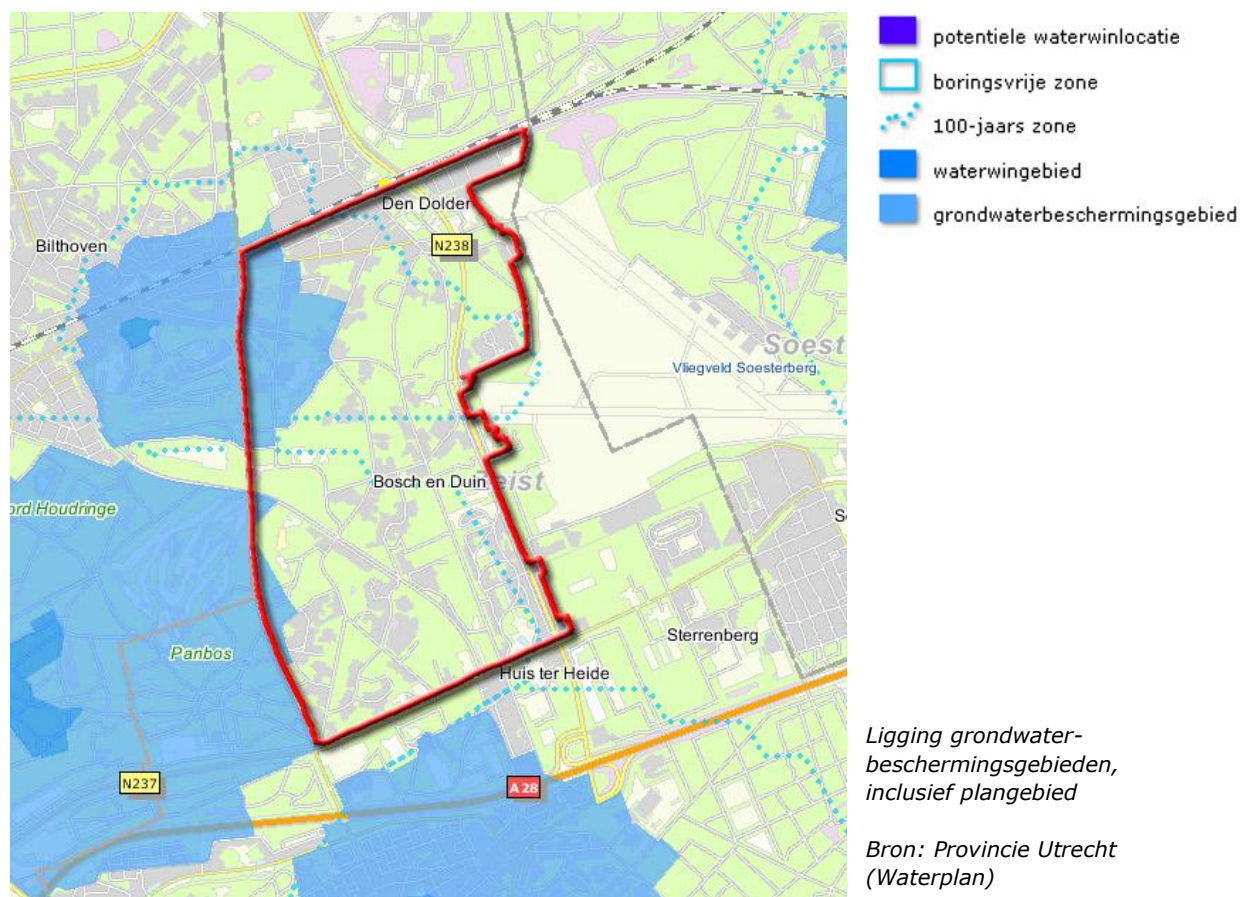
goed binnen de landelijke uitgangspunten, veelal kort samengevat met de trits "vasthouden-bergen-afvoeren".

Een uitgebreide toelichting op het wetgevend kader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Relatie met het plangebied

Grondwaterbescherming

Ten westen van het plangebied liggen de waterwingebieden van Beerschoten en Bilthoven. Om de kwaliteit van het grondwater te beschermen is om het waterwingebied een grondwaterbeschermingsgebied vastgesteld. Hoewel de daadwerkelijk waterwingebieden buiten het plangebied vallen, liggen de bijbehorende grondwaterbeschermingsgebieden en de 100-jaarsaandachtsgebieden wel (deels) in het plangebied. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



De grondwaterbeschermingsgebieden zijn als een zogenaamde gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent onder meer dat binnen het aangeduide gebied geen functies zijn toegestaan die een nadelig effect

hebben op het grondwater voor de drinkwaterconsumptie. In dit kader wordt aangesloten op de vigerende Provinciale Milieuverordening waarin een verbod of beperkende voorwaarden gelden voor de vestiging van nieuwe bedrijven en wijzigingen (met name uitbreidingen) van bestaande bedrijven.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Infiltratie

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden.

Daardoor is ondergrond goed doorlatend en er is sprake van een hoge mate van infiltratie. Zettingen zijn nauwelijks relevant.

Riolering

In het plangebied komen drie soorten rioleringsstelsels voor:

- Drukriolering;
- Gemengd rioleringstelsel;
- Gescheiden rioleringstelsel.

De gemeente Zeist streeft naar het aansluiten van zo weinig mogelijk verhard oppervlak op de riolering. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan.

Om het gebiedseigen water in Zeist vast te houden wordt bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het afstromende regenwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen), waardoor de kwaliteit van het grondwater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Verbetering van de waterkwaliteit is een doel, maar is in voorlegend bestemmingsplan moeilijk af te dwingen aangezien uitsluitend de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd.

5.8 Ecologie

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord', is geen sprake van beschermde gebieden. Wel is een groot deel aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het betreft vooral het 'middengebied' van Bosch en Duin, grofweg gelegen ten zuiden van de Taveernelaan en ten noorden van de Jozef Israëlslaan. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een actualiseringsplan betreft, waarin de vigerende rechten centraal staan en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van de EHS aan de orde is.



Soortbescherming

De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

Zoals genoemd is in dit bestemmingsplan de bestaande (planologische) situatie het uitgangspunt. De bestaande groene gebieden blijven behouden en worden als zodanig bestemd ('Bos', 'Bos-Tuin' en 'Groen'). Er is geen reden om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele flora- en faunasoorten als gevolg van de planopzet beperkt worden.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Algemeen

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

Relatie met het plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 3.4 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

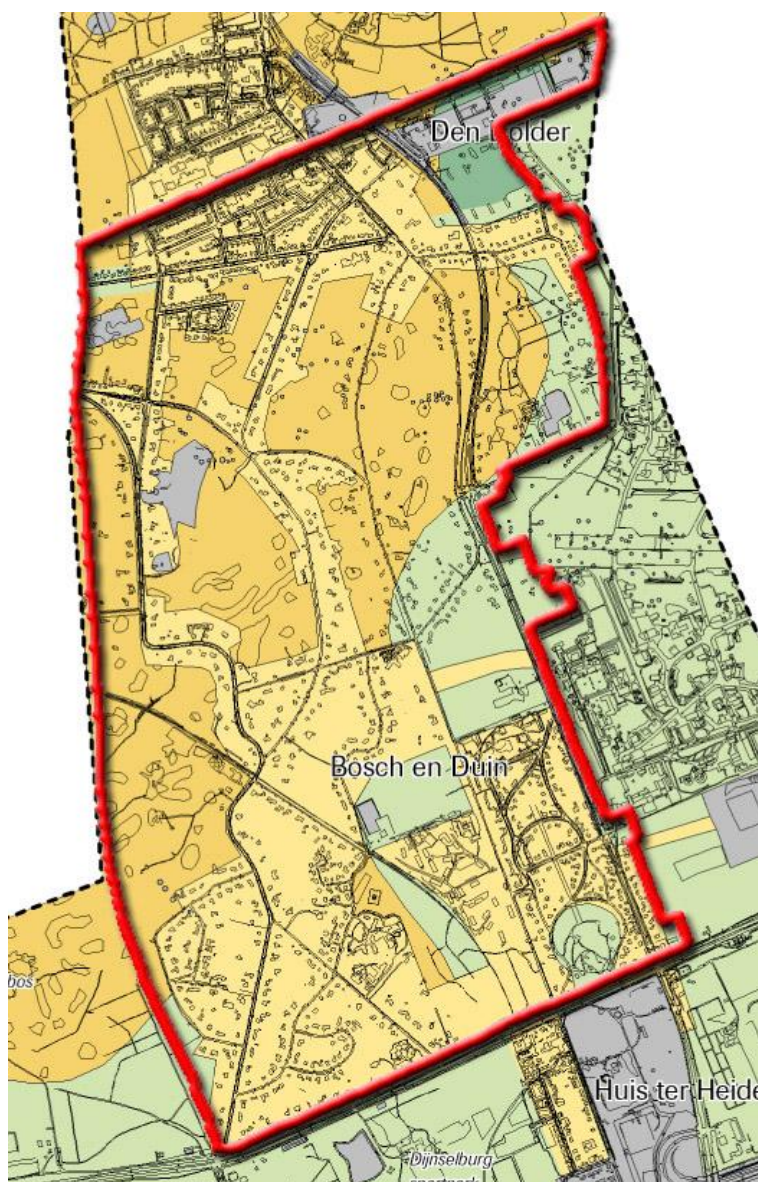
In onderstaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op

			stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 6760 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit

Tabel met archeologische verwachtingszones en beleidsregime

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische Beleidsadvieskaart voor het plangebied.



Uitsnede archeologische
beleidsadvieskaart voor het
plangebied

(bron: archeologische
beleidsadvieskaart gemeente Zeist)

Het plangebied ligt grotendeels in de 'zone met lage verwachting'. Voor bodemverstoringen die kleiner zijn dan 10 ha gelden hier geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Een klein deel van het plangebied valt in de 'zone met geen verwachting'. Hier zijn eveneens geen restricties voor planvorming en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Een aantal gebieden heeft een 'middelhoge verwachting':

- gebied ten zuidwesten van de Jozef Israëlslaan;
- gebied ten zuiden van de voormalige spoorlijn;
- het Blookerpark;
- zone Hobbemalaan – Vossenlaan - Hertenlaan;
- gebied ten noorden van de Schaapskooi;
- gebied aan beide zijden van de Paltzerweg (ten westen van Tolhuislaan).

Voor deze locaties geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, maar voor plangebieden waarvan het oppervlak 1.000 m² of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Ter bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' opgenomen

Verder valt een tweetal gebieden binnen de 'zone met een hoge verwachting'. Het gaat daarbij om een gebied ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort, gelegen op het bedrijventerrein Fornhese, en de gronden van Almata.

Hiervoor geldt dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) plaatsvinden er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij plangebieden groter dan 100 m². Ter bescherming van deze aanwezige of te verwachten archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' opgenomen.

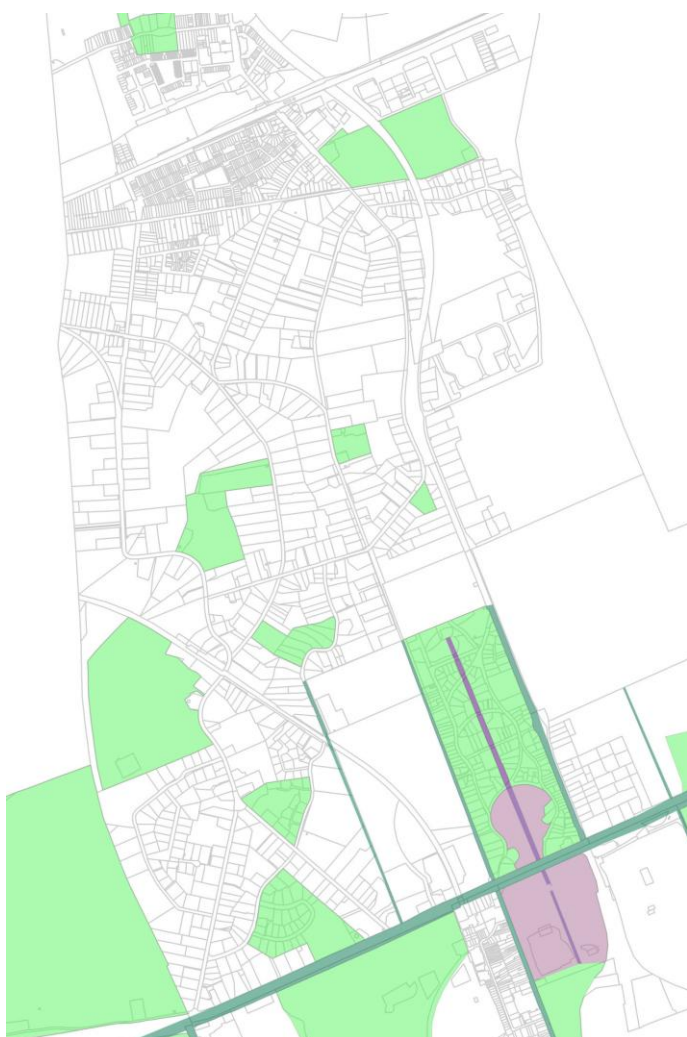
Cultuurhistorie

In hoofdstuk 3.4 is reeds aangegeven dat het gemeentelijk monumentenbeleid er op is gericht om de gemeentelijke monumentale structuren niet langer via de gemeentelijke erfgoedverordening te beschermen maar via een integrale aanpak in het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat de voormalige buitenplaatsen langs de Amersfoortseweg (Rodichem en Huis ter Wege) met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2', in het bestemmingsplan is vastgelegd. Ditzelfde geldt voor een aantal verspreid over het plangebied liggende gebieden, zoals het gebied ten westen van de Duinweg, het terrein van Christophorus (Baarnseweg) en het terrein van Den Engh (Nieuwe Dolderseweg).

Met deze dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen en ter bescherming van die waarden een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning) geldt. Het kappen van bomen is verboden, tenzij dat gebeurt vanwege ziekte,

veiligheid of een tijdige vervanging in het kader van het beheer. Aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk als vooraf de monumentencommissie is geraadpleegd en de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad. Deze monumentale structuur kan vervolgens van de gemeentelijke monumentenlijst worden verwijderd, wat middels een apart besluit buiten het bestemmingsplan om zal plaatsvinden.

Naast de genoemde behoudenswaardige gemeentelijke monumentale structuren is er in het plangebied een rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht aanwezig, te weten 'Het Blookerpark', inclusief de zogenoemde Gezichtslaan. Deze is middels de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' op de verbeelding aangegeven om de monumentenstatus te signaleren. De bescherming verloopt via de Monumentenwet 1988. Daartoe is in de regels opgenomen dat geen afwijking (voor bouwen en voor werken en werkzaamheden) nodig is als reeds een monumentenvergunning is vereist. Voor elke wijziging in een rijksmonument is een monumentenvergunning nodig die wordt getoetst door de rijksdienst.



*Ligging monumentale structuren;
rijksmonument (paars) en
attentiegebied (groen)*

*Bron: Cultuurhistorische structuren
(maart 2011)*

Het bestemmingsplan heeft hier geen aanvullende waarde (anders dan de signalering).
Zonder deze uitzondering voor rijksmonumenten zou een dubbele vergunningplicht ontstaan, waarbij er op dezelfde gronden wordt getoetst. In bijgaande figuur is de ligging van de monumentale structuren in beeld gebracht, waarbij wordt opgemerkt dat de lijst van beschermde monumentale structuren uit 1987 is vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren (maart 2011). Het bestemmingsplan is daarop aangepast.

Ook zijn er in het plangebied diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.
De rijksmonumenten zijn beschermd door het beschermingsregime in de Monumentenwet 1988. Derhalve hoeven ook deze monumenten geen extra beschermende regeling in het bestemmingsplan te krijgen.
De gemeentelijke monumenten worden beschermd door het beschermingsregime in de gemeentelijke erfgoedverordening. Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning voor een monument noodzakelijk, waarbij een toets van de gemeentelijke monumentencommissie hoort. In het bestemmingsplan zijn derhalve geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de monumentenstatus.

Aardkundige waarden

Naar aanleiding van de reactie van de provincie (art. 3.1.1 Bro) heeft met betrekking tot het aspect aardkundige waarden een nadere bestudering van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) plaatsgevonden. De betreffende aardkundige waarden zijn in bijgaande figuur (behorend bij artikel 2.1 PRV) aangeduid.



Hieruit blijkt dat de aangeduide zones overeenkomen met de aanduiding 'droog dal' op kaartbijlage 1 (basiskaart) van het gemeentelijk archeologiebeleid. Omdat de bescherming van archeologische waarden niet zozeer betrekking heeft op de bescherming van aardkundige waarden

(aardkundige waarden zijn representatief voor de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van het landschap, zoals hoogteverschillen of variaties in de samenstelling van de bodem) is in het plan een aanduiding 'geomorfologische waarde' (gmw) opgenomen. De bescherming van deze ter plaatse aanwezige aardkundige waarden wordt geborgd door een relatie te leggen met een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning).

5.10 Kabels en Leidingen

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke bescherming verdienen in het bestemmingsplan.

Relatie met het plangebied

In het plangebied is een regulier kabels- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en groenbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 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 specifieker 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. In de Wro is de verplichting

opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht, digitaal beschikbaar moeten worden gesteld.

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

6.2 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.

6.3 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).

6.4 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de standaardregels. Sommige regelingen of bestemmingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

6.4.1 Inleidende regels

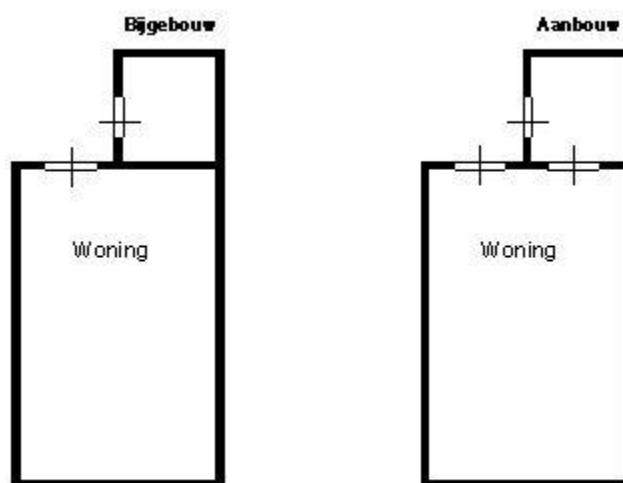
Artikel 1 Begrippen

NB: Bij de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 wordt in de wet uitgegaan van het begrip 'bijbehorende bouwwerken'. De regels in dit bestemmingsplan zijn daarop aangepast. In de regels wordt enkel nog gesproken over bijbehorende bouwwerken. Deze zijn in de begrippen omschreven als *"uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak"*.

Daaronder worden de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen verstaan zoals die hierna zijn uitgelegd. Waar in deze toelichting nog wordt gesproken over bijgebouwen, aan- en uitbouwen of overkappingen worden derhalve de in de regels genoemde bijbehorende bouwwerken bedoeld.

"bijgebouw"

Bij de verschillende bestemmingen kan er sprake zijn van bijgebouwen. In het kader van de bestemmingsplanregeling is het begrip "bijgebouw" gereserveerd voor de woonregeling, want juist daar is het wenselijk om een specifieke regeling voor wat betreft bijgebouwen te hanteren. Onder bijgebouwen worden in dit plan tevens aan- en uitbouwen begrepen. Een bijgebouw is een bij een woning behorend gebouw dat *al dan niet in directe verbinding* staat met de woning



en dat, *indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning* is bestemd.

De toevoeging dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning is bestemd, dient om de meestal ongewenste situatie te voorkomen dat er geheel los van de woning in bijgebouwen wordt gewoond en er zo in bijvoorbeeld de achtertuin zelfstandige, aparte woonruimten of woningen kunnen ontstaan. Middels een afwijking is het mogelijk om vanwege dringende sociaal-economische redenen een vrijstaand bijgebouw in te richten als woonruimte voor bijvoorbeeld mantelzorg. Het moet dan altijd om een tijdelijke situatie gaan.

Peil

Begrip peil is opgenomen om aan te geven vanaf waar men moet beginnen met meten. Meestal is de hoogte van de weg waaraan de hoofdtoegang ligt. Wanneer hier geen sprake van is, moet worden gemeten vanaf het omliggende maaiveld zoals die was toen de bouwvergunning werd verleend. Het later ophogen van het terrein heeft niet tot gevolg dat er hoger gebouwd mag worden. De toevoeging "bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen" is opgenomen om de privacy van burens te beschermen.

Seksinrichting

De omschrijving is afgeleid van het Handboek Lokaal Prostitutiebeleid van de VNG. De omschrijving is "teruggebracht" tot hetgeen in het bestemmingsplankader als ruimtelijk en planologisch relevant kan worden geacht.

Voorgevelrooilijn

In bijlage II van Besluit omgevingsrecht is "voorgevelrooilijn" omschreven als: "voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening". Het Bor geeft geen inhoudelijke omschrijving.

De in deze regels opgenomen omschrijving is toegespitst op de toepassing als referentielijn voor de situering van gebouwen, met name aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en erf- of perceelafscheidingslijnen.

Artikel 2 Wijze van meten

In de standaardregels zijn de wijzen van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP2008.

Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

6.4.2 Bestemmingen

Artikel 3 *Bedrijventerrein*

De bestemming "Bedrijventerrein" wordt gebruikt voor bedrijven die specifiek op een bedrijventerrein zijn gevestigd. Het zijn veelal grootschalige bedrijven die niet in een woon- of gemengde omgeving passen, maar geclusterd zijn op een terrein.

Een van de doeleinden "wegen met bijbehorende paden en bermen" betreft ontsluitingswegen ten behoeve van de bedrijfsvestigingen.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Voor het bestemmen van bedrijven wordt gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In principe wordt een gefilterde versie van de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten toegepast: zie verder onder het kopje "nadere inperking van de bedrijvenlijst".

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/ of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in tien mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldend "grootste afstand" tot woonbebouwing:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Nadere inperking van de bedrijvenlijst

Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft een nadere inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

In de eerste plaats is de categorie detailhandels- en horecabedrijven (m.u.v. catering) uit de Staat (SBI-code 52 en 55) weggelaten, omdat het niet gewenst is detailhandel met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in de wijk toe te staan. Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen.

In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die

naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dergelijke vestigingen en activiteiten hebben een specifieke bestemming gekregen.

In de derde plaats is het planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming in de wijk land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Tot slot is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, dan wel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zullen in de regel- gelet op de omgevingssituatie - niet mogelijk zijn en daarom uitgesloten worden.

Zoals genoemd is de bestaande (grootschalige) bedrijvigheid binnen het plangebied bestemd middels de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarbij is aangeduid tot maximaal welke categorie bedrijvigheid ter plaatse is toegestaan. Voor het Fornhese terrein is dit kader de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' opgenomen en voor het terrein aan de Elandlaan 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Aangesloten is bij de planologische situatie zoals die in het bestemmingsplan Bosch en Duin is opgenomen. De betreffende terreinen waren daarin aangeduid met respectievelijk 'Bedrijven I' en 'Bedrijven II'.

Artikel 4 Bos

De bestemming 'Bos' vormt een vertaling van de bestemming 'Bos met natuurwaarden' uit het bestemmingsplan Bosch en Duin. Gronden met de bestemming 'Bos' zijn mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden, ter bescherming van deze waarden. Bovendien is een aanduiding 'geomorfologische waarde' (gmw) opgenomen ter bescherming van de ter plaatse aanwezige aardkundige waarden.

Artikel 5 Bos - Tuin

De privégronden met bos, de zogenaamde 'bostuinen', in Bosch en Duin zijn vertaald naar een bestemming 'Bos-Tuin'.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht en geldt een omgevingsvergunningstelsel voor diverse werken en werkzaamheden ter bescherming van het bostuinkarakter. Middels afwijkingen via omgevingsvergunning kunnen in de bostuin tennisbanen en zwembaden gerealiseerd worden. Zowel dit omgevingsvergunningstelsel als de afwijkingsmogelijkheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Artikel 6 Centrum

De bestemming 'Centrum' is gebruikt voor het overzetten van de bestemming Centrumdoeleinden. Daarin is het winkelgebied aan de Dolderseweg en Paduaweg vastgelegd. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, diverse vormen van horeca, kleinschalige kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en wonen toegestaan.

Hierbij geldt dat horeca uitsluitend is toegestaan, waar deze al aanwezig is. Deze verschillende functies zijn ook mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden kan worden gemeld dat deze zijn afgestemd op de bestaande rechten. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd die op de verbeelding zijn aangegeven. Bijgebouwen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak mogelijk.

Artikel 7 Gemengd

Deze bestemming is gebruikt voor de gemengde bestemming zoals die het bestemmingsplan Bosch en Duin voorkwam.

De volgende functies zijn toegestaan: kantoren, lichte bedrijvigheid (met bijbehorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten) en wonen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte gesteld is op 9 meter.

Artikel 8 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen. Het groen mag niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 9 Horeca

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande horeca-establishment die in het vorige bestemmingsplan ook al een horecabestemming had.

Toegestaan zijn middelzware horecafuncties (van categorie B), zoals cafés, restaurants, lunchrooms, brasseriën, hotels e.d., evenals een bedrijfswoning. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De goot- en bouwhoogte van zowel de bedrijfsgebouwen, alsook de bedrijfswoning, zijn in het betreffende artikel weergegeven.

Artikel 10 Kantoor

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande kantoren die in het vorige bestemmingsplan ook al een kantoorbestemming hadden. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is ook de woonfunctie toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte gesteld is op 9 meter.

Artikel 11 Maatschappelijk

Dit is een brede bestemming voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen die in het vorige bestemmingsplan ook al een bestemming Maatschappelijke doeleinden hadden. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

De goothoogte is afgestemd op de regeling uit het bestemmingsplan Bosch en Duin (1997). In dat plan is aangegeven dat gebouwen binnen het bouwvlak uit 3 bouwlagen mogen bestaan. Een bouwlaag is daarbij gesteld op 3 meter. Hoewel er in het plan niet specifiek gesproken wordt over een kap en bijbehorende hoogte, is deze in theorie wel mogelijk. In dit kader is aangesloten bij soortgelijke bouwregelingen elders in Zeist. De hoogte van een kap wordt daarbij gesteld op 1,5 maal de hoogte van een bouwlaag. Dit betekent dat voor de bestemming 'Maatschappelijk' uitgegaan wordt van een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 13,5 meter. Deze hoogtes zijn aangeduid op de verbeelding.

Buiten het bouwvlak mag, via afwijking van de bouwregels, tot een maximum van 10% van de bestaande bebouwing (binnen het bouwvlak) worden gebouwd.

Specifiek voor de locatie van de instelling Bethesda langs de Paltzerweg in Den Dolder-Zuid is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van een gebruik van gestapelde woningen voor bijzondere woonvormen. Hierbij geldt dat het geldende bebouwingspercentage en goot- en bouwhoogte in acht genomen moeten worden.

Ook voor de locatie Terpstra / Tukker aan de Biltseweg 6 is een wijzigingsbevoegdheid (nr. 2) opgenomen. Ter plaatse wordt onder voorwaarden een dienstwoning mogelijk gemaakt, ter vervanging van de dienstwoning in het bestaande gebouw aan de Biltseweg 6. Belangrijk in deze is dat in lijn met de onthouding van goedkeuring van GS en de uitspraak RvSt nu de voorwaarde is gesteld dat middels een ecologisch onderzoek aangetoond moet worden dat de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 12 Recreatie

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de recreatiewoning uit het bestemmingsplan Bosch en Duin. In dat kader is tevens een nadere aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. De recreatiewoning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Bestaande en vergunde bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Artikel 13 Sport

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de sportvoorzieningen en sportvelden uit het bestemmingsplan Bosch en Duin.

Artikel 14 Tuin

Er is voor gekozen om te werken met een aparte Tuin-bestemming. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming "Tuin" wordt een duidelijk en

"groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen-1' of 'Wonen-2'. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd.

De bestemming 'Tuin' is in de regel opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. In Huis ter Heide-Noord zijn tevens de gebieden achter de achtergevels van de woningen, die gelegen zijn buiten het bouwvlak voorzien van de bestemming 'Tuin'. Dit om het waardevolle groene karakter van deze gebieden en daarmee de ruimtelijke kwaliteit te behouden en omdat er in dit deelgebied veel achtertuinen zijn gelegen die grenzen aan openbaar gebied en zo tevens bepalend zijn voor de 'attractiviteit' van het openbaar gebied.

Artikel 15 Verkeer

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als woonstraten krijgen de bestemming "Verkeer".

In de regels wordt uitgegaan van een weg met twee rijstroken. Een rijstrook is de strook die breed genoeg is voor een auto. De meest voorkomende vorm van een weg met twee rijstroken is de weg met één strook heen en één strook terug.

Artikel 16 Wonen -1

De bestemming Wonen-1 is toegekend aan de woningen in de deelgebieden Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord. Door middel van een nadere aanduiding wordt binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De aanduiding '[vrij]' staat voor vrijstaande woningen, de aanduiding '[tae]' voor twee- aaneen gebouwde woningen. Andere aanduidingen zijn '[aeg]' voor aaneengesloten woningen, en '[gs]' voor gestapelde woningen. Woningen mogen uitsluitend op de aangeduide bouwwijze worden gebouwd, tenzij er geen bouwwijze is aangeduid. In dat geval mogen woningen vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd. Dit is in het deelgebied Bosch en Duin het geval. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat de halfvrijstaande woningen mogen worden vervangen door vrijstaande woningen.

Bouwvlakken/ bouwstroken

De woonbebouwing vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de woning worden gebouwd. Van belang voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen is de diepte van de bouwvlakken of bouwstroken. In Zeist wordt een ruime diepte van bouwvlakken voorgestaan in verband met wensen voor meer wooncomfort. Binnen de bouwvlakken mogen woningen met een bestaande bebouwde oppervlakte van 100 m² of minder, inclusief bijgebouwen, met in totaal ten hoogste 50% van de bestaande bebouwde oppervlakte worden uitgebreid. Bij woningen met een bestaande bebouwde oppervlakte van meer dan 100 m², mag de bebouwde oppervlakte, inclusief

bijgebouwen, met in totaal ten hoogste 30% van de bestaande bebouwde oppervlakte worden uitgebreid.

In de bouwvlakken geldt een bepaling betreffende de open te houden ruimte tussen twee niet aan elkaar gebouwde woningen. Deze bepaling dient om te voorkomen dat het gewenste bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld halfvrijstaande of vrijstaande woningen, in de praktijk uitkomt op aaneengesloten woonbebouwing.

Bouwhoogte

In de planregels is gewerkt met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de (analoge)verbeelding aangegeven. Voor gestapelde woningen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter, tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen mogen in de bestemming "Wonen-1" uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de regels worden onder de term bijgebouwen tevens aan- en uitbouwen begrepen.

De gezamenlijke oppervlaktemaat van bijgebouwen en overkappingen is op 40 m² gesteld. Deze gezamenlijke oppervlaktemaat mag toenemen met 2% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m². Bestaande bijgebouwen en overkappingen met een grotere oppervlakte dan hier is toegestaan, worden expliciet in de diverse bouwbepalingen geregeld om te voorkomen dat ze, ten onrechte, onder het overgangsrecht zouden komen te vallen.

Voor de gezamenlijke oppervlakte van de woning en alle bijgebouwen en overkappingen is een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel van 50% bepaald. Om onterechte overgangsrechtelijke situaties te vermijden, is hieraan toegevoegd, dat indien de het bestaande percentage meer bedraagt, dat percentage is toegestaan.

Het begrip "overkapping" -meestal een carport- wordt hier als apart bouwwerk vermeld en als zodanig geregeld. Daarmee wordt aangesloten bij het Bor, waarin een "overkapping" onder bepaalde voorwaarden "vergunningvrij" is. Of een overkapping wanden heeft of mag hebben en hoeveel, en of het een "gebouw" (met wanden) of een "ander bouwwerk" (zonder wanden) is, wordt, net als in het Bor, niet nader bepaald.

Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend opgericht worden achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Onder voorwaarden is een afwijking mogelijk met een omgevingsvergunning om bijgebouwen en overkappingen toe te staan voor de achtergevel. Daarnaast moet de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan de niet geschakelde zijde(n) van de woning tenminste 3 meter bedragen.

Beroep of bedrijf aan huis

In de bestemmingsomschrijving is, voor de duidelijkheid, expliciet bepaald dat een beroep- of bedrijf aan huis is toegestaan. Dergelijke beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis mogen op zich als recht in een woning worden uitgeoefend.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bijgebouwen. Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels.

Vergunningvrij bouwen

Vermeldenswaardig is dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. In artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is in lid 3 bepaald dat er bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald, dat bepaalde activiteiten mogen worden verricht zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verkregen. In artikel 2.3 Besluit omgevingsrecht is deze bepaling voor zover het gaat om de activiteit bouwen en planologische gebruiksactiviteiten, uitgewerkt in twee deelcategorieën:

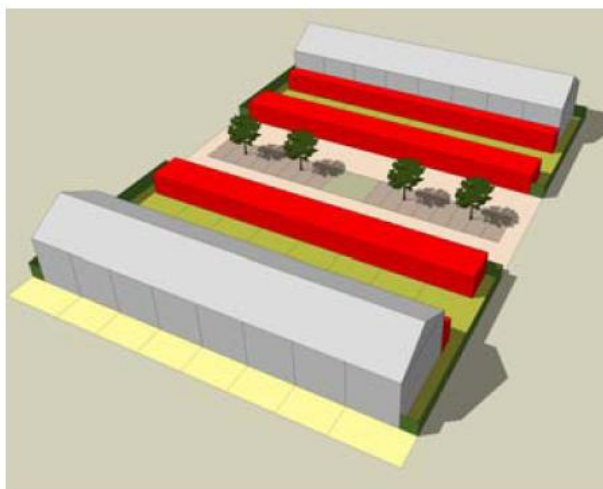
1. Categorieën van gevallen waarbij er geen toets aan het bestemmingsplan plaatsvindt. Voor deze categorieën is er geen omgevingsvergunning voor de activiteit *bouwen* nodig **en** is er ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit *gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan* nodig.
2. Categorieën van gevallen waarbij er wel moet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Voor deze categorieën is weliswaar geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen, maar is wel een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit *gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan*. Dat betekent dus dat alsnog geen omgevingsvergunning nodig is als bij de toets aan het bestemmingsplan blijkt dat het gebruik van gronden en bouwwerken past binnen het bestemmingsplan.

De categorieën van gevallen genoemd onder 1, worden opgesomd in artikel 2 van bijlage II van het Bor. De categorieën van gevallen genoemd onder 2, worden opgesomd in artikel 3 van bijlage II van het Bor.

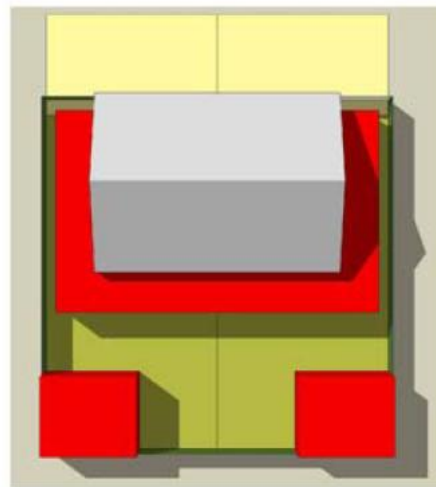
In onderstaande tabel is de regeling zoals die in de artikel 2 van bijlage II van het Bor is opgenomen, samengevat. Volgens artikel 2 van bijlage II van het Bor is geen omgevingsvergunning nodig voor een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in een achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

Indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw	Indien het bijbehorende bouwwerk op een afstand van meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt gebouwd⁶²
Indien het bijbehorende bouwwerk niet hoger is dan 4 meter ⁶³ , en	Indien het bijbehorende bouwwerk niet hoger is dan 3 meter, en
	- binnen 1 meter van het naburige erf mag de oppervlakte van vergunningvrije bouwwerken niet meer bedragen dan 10 m ² , en
	- als gevolg van het bijbehorende bouwwerk mag de oppervlakte vergunningvrije bouwwerken (die zich op een afstand van meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw bevinden) niet meer bedragen dan 30 m ² , en
	- het bijbehorende bouwwerk moet functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, en
- de bijbehorende bouwwerken worden opgericht op een afstand van meer dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied, tenzij voor die strook van 1 meter geen redelijke eisen van welstand gelden, en	
- de bijbehorende bouwwerken mogen niet voorzien zijn van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, en	
- het achtererfgebied mag als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd zijn.	

Bij het achtererfgebied gaat het om het achtererf en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. Het achtererfgebied begint op 1 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw.



Vergunningvrij bij aaneen gebouwde woningen



Vergunningvrij bij twee aaneen gebouwde woningen

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat deze vergunningvrije bouwwerken mogelijk zijn, ook als het bestemmingsplan anders bepaald. In de figuren hierna zijn deze vergunningvrije bouwwerken waarop het bestemmingsplan geen invloed heeft, op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt (rode kleur). Voor de exacte regeling zij verwezen naar de wettekst.

Artikel 17 Wonen -2

De bestemming Wonen-2 is gebruikt voor de woningen in het deelgebied Den Dolder-Zuid. Hier geldt net als in Wonen-1 dat door middel van een nadere

aanduiding binnen de woonbestemming onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. Woningen mogen uitsluitend op de aangeduide bouwwijze worden gebouwd.

Bouwvlakken/ bouwstroken

Evenals bij Wonen-1 is de woonbebouwing vastgelegd in bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag de woning worden gebouwd. Bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen mag het bouwvlak tot maximaal 50% worden bebouwd. Indien sprake is van aaneen gebouwde woningen bedraagt dit percentage 70%. Dit percentage is bij rijtjeswoningen hoger omdat deze over het algemeen gezien beschikken over een kleiner bouwvlak. Voor gestapelde woningen geldt dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

In de bouwvlakken geldt ook net als bij Wonen-1 een bepaling betreffende de open te houden ruimte tussen twee niet aan elkaar gebouwde woningen. Dit met hetzelfde doel als in Wonen-1: voorkomen dat het gewenste bebouwingsbeeld in de praktijk uitkomt op aaneengesloten woonbebouwing.

Bouwhoogte

Bij Wonen-2 geldt evenals bij Wonen-1 een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de (analoge)verbeelding aangegeven. Voor gestapelde woningen geldt een afwijkende hoogte welke op de verbeelding is opgenomen.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

De regels voor bijgebouwen en overkappingen zijn in hoofdlijnen hetzelfde als in 'Wonen-1', met dien verstande dat er wel een verschil is in de toegestane oppervlakte en situering van de bijgebouwen en overkappingen.

Bijgebouwen en overkappingen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 25 m². Middels een afwijking via omgevingsvergunning kan ook buiten het bouwvlak nog 12 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden toegestaan. Bijgebouwen en overkappingen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning worden opgericht. Via een afwijking kan deze bebouwing onder voorwaarden op minder dan 3 meter van de voorgevel worden toegestaan. Daarnaast moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan de niet geschakelde zijde(n) van de woning tenminste 3 meter bedragen, of moet de bebouwing in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Ook hiervoor is onder voorwaarden een afwijking middels het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk.

Beroep of bedrijf aan huis

De regeling voor een beroep of bedrijf aan huis is gelijk aan de regeling hiervoor in Wonen-1. Voor een toelichting op deze regeling wordt derhalve verwezen naar de toelichting bij Wonen-1.

Vergunningvrij bouwen

Vergunningsvrij bouwen is ook mogelijk in de bestemming Wonen-2. Voor een toelichting op de regeling voor het vergunningsvrij bouwen wordt verwezen naar 'Wonen-1'.

Artikel 18 Wonen-Garageboxen

Deze bestemming is gebruikt voor een aantal geclusterde garageboxen die niet op het erf bij een woning zijn gesitueerd, maar wel behoren bij de aangrenzende woningen. Ze dienen met andere woorden ter vergroting van het woongenot van deze woningen

6.4.3 Bestemmingsregels(dubbelbestemmingen)

Artikel 19 Waarde-Archeologie-1

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met hoge archeologische verwachting.

In dergelijke gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Indien in deze zone bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (0,30m – mv) niet kunnen worden voorkomen, moet er nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is voor archeologisch onderzoek een ondergrens opgenomen van 100 m². Ook de provincie heeft in haar advisering over de beleidsadvieskaart deze ondergrens van 100 m² voor gebieden met een specifiek archeologisch belang onderschreven. De gemeente Zeist vindt deze ondergrens van 100m² werkbaar en doelmatig en neemt deze vrijstellingsgrens over. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-1".

Artikel 20 Waarde-Archeologie-2

Deze bestemming is gebruikt voor de zones met middelhoge verwachting . In zones met een middelhoge verwachting is de kans beperkt om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Hoewel de provincie (bij het opstellen van de archeologische waardekaart en bijbehorende beleidsadvies kaart) adviseerde hiervoor een vrijstellingsgrens te hanteren van 2.500 m² heeft de gemeente Zeist gemeend deze vrijstellingsgrens bij te stellen naar 1.000 m², waardoor de informatiewaarde van het bodemarchief beter veilig is te stellen. De gemeente kiest voor deze bijstelling naar 1.000 m² in combinatie met een verkleining van het middelhoge verwachtingsgebied en een vergroting van het gebied met een lage archeologische verwachting. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor kleinschalige ontwikkelingen door particulieren alsmede het waarborgen van archeologische waarden en informatie hierover wanneer groter oppervlakten aan de orde zijn. Deze gronden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-2".

Artikel 21 Waarde-Cultuurhistorie-1

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht van het Blookerpark (met zichtas). Het opnemen van deze rijksmonumentale structuur op de verbeelding heeft vooral tot doel om de monumentenstatus (als structuur) te signaleren. De bescherming verloopt via de Monumentenwet 1988. Daartoe is in de regels opgenomen dat geen afwijking (voor bouwen en voor werken en werkzaamheden) nodig is als reeds een monumentenvergunning is vereist. Voor elke wijziging in een rijksmonument is een monumentenvergunning nodig die wordt getoetst door de rijksdienst. Het bestemmingsplan heeft hier geen aanvullende waarde (anders dan de signalering). Zonder deze uitzondering voor rijksmonumenten zou een dubbele vergunningplicht ontstaan, waarbij er op dezelfde gronden wordt getoetst.

Artikel 22 Waarde-Cultuurhistorie-2

Deze bestemming is gebruikt voor het overzetten van de gemeentelijke monumentale structuren (de zogenaamde attentiegebieden) die op de gemeentelijke monumentenlijst staan, maar conform het gewijzigde monumentenbeleid nu in het bestemmingsplan worden beschermd. Het betreft onder meer een aantal buitenplaatsen langs de Amersfoortseweg (park Rodichem en Huis ter Wege) en een aantal verspreid over het plangebied liggende gebieden, zoals het gebied ten westen van de Duinweg, het terrein van Christophorus (Barnseweg) en het terrein van Den Engh (Nieuwe Dolderseweg).

Met de dubbelbestemming is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden prioriteit genieten boven de andere bestemmingen. Bouwen op deze gronden conform de andere bestemmingen mag uitsluitend plaatsvinden als de cultuurhistorische belangen dat gedogen en de (gemeentelijke) monumentencommissie hierover heeft geadviseerd. Het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden is alleen mogelijk als hiervoor een omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verkregen. Voor het verkrijgen van een dergelijke vergunning moet vooraf de monumentencommissie worden geraadpleegd en mogen de monumentale belangen niet onevenredig worden geschaad.

6.4.4 Algemene regels

Artikel 23 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term "dubbeltelbepaling", beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op

alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 24 Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. Omdat in het plangebied dergelijke inrichtingen niet gewenst worden geacht, worden deze dan ook expliciet voor alle bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

Het aanduiden van dergelijke zones op de verbeelding heeft vooral een signalerende functie.

Zo is de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen ter bescherming van de drinkwatervoorziening. Binnen deze aanduiding mogen zich geen bedrijven vestigen die mogelijke grondwaterverontreiniging met zich meebrengen. De Provinciale Milieuverordening is in dit kader leidend.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- nutsbebouwing en bebouwing die nodig is ten behoeve van het verkeer binnen een zone van 1 meter naast de verkeersbestemmingen;
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een algemene wijzigingsregel kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kan de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten via een wijzigingsbevoegdheid actueel worden gehouden.

Artikel 29 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of voor werkzaamheden.

In deze bestemming is volgens de standaardssystematiek van de gemeente Zeist een overzicht van alle omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen (de vroegere aanlegvergunningen).

6.4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 31 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Er is uitgegaan van het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

Voorts komen de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

De kosten voor de overige (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ook reeds in de vigerende plannen aanwezig waren (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde aanvragen kunnen via de leges worden verhaald.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraak

Gezien de aard van het bestemmingsplan, het uitsluitend overzetten van de planologische regelingen/bestemmingen van bestaande en deels verouderde bestemmingsplannen naar een actueel en digitaal bestemmingsplan, in combinatie met de gemeentelijke inspraakverordening heeft geen officiële inspraakronde op het bestemmingsplan plaatsgevonden.

Gezien de omvang van het plan is echter wel besloten om belangstellenden de gelegenheid te bieden om kennis te nemen van de gewijzigde opbouw van (met name) de kaarten voor het gebied en te controleren of de planologische rechten goed zijn overgezet.

In dit kader heeft op 4 maart 2010 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Van 21 bezoekers is een schriftelijke reactie ontvangen die vervolgens van een gemeentelijk antwoord is voorzien. Vervolgens is een zogenaamde reactienota opgesteld. Deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Naar aanleiding hiervan zijn de kaarten op een aantal onderdelen aangepast.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 5 overlegpartners gereageerd. De reacties zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke toelichting.

8.2.1 HHRS De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten

Reactie

Overlegpartner adviseert positief over het plan. Het plan voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde van overlegpartner: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

Tot slot wordt ervan uitgegaan dat overlegpartner betrokken blijft in het vervolgproces.

Antwoord gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.2.2 Vitens, Midden-Nederland, Reactorweg 47, Utrecht

Reactie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- en aanmerkingen.

Antwoord gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.2.3 Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

Reactie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Antwoord gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.2.4 Provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Reactie

Overlegpartner concludeert dat het voorontwerpbestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale belangen, zoals opgenomen in de map 'Ruimtelijk beleid en regelgeving Provincie Utrecht 2009', met dien verstande dat:

- het bouwplan aan de Biltseweg 15A, waarvoor het college van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven, de bouw van een woning met een maximale inhoud van 250 m³ behelst. De verbeelding van het bestemmingsplan kent hiervoor een aanduiding die bijvoorbeeld ook wordt toegepast bij de woningen aan de Baarnseweg 1A. Het ligt in de rede om dit voor het perceel aan de Biltseweg 15A ook te doen;
- er wordt aangegeven dat het een conserverend bestemmingsplan betreft. Echter worden er uitbreidingsmogelijkheden toegestaan die het mogelijk maken dat bij woningen met een bestaande bebouwde oppervlakte van 100 m² of minder, de bebouwde oppervlakte inclusief bijgebouwen, met 50% mag worden uitgebreid. Voor woningen met een bestaande bebouwde oppervlakte van 100 m² of meer mag de bebouwde oppervlakte inclusief bijgebouwen met 30% worden uitgebreid. Volgens overlegpartner is er in de onderhavige situatie geen sprake van een conserverend plan. Gelet op de over het algemeen omvangrijke woningen in dit gebied en de bestemmingsplanbouwregels wordt een aanzienlijke toename in bouwmassa mogelijk gemaakt wanneer maximaal van de regeling gebruik wordt gemaakt.

Door overlegpartner wordt de suggestie aangedragen om voor ieder perceel dat buiten de rode contour valt een maximum inhoudsmaat op te nemen die aansluit bij de huidige inhoudsmaat. Daarbij wordt verwezen naar de vastgestelde structuurvisie 'Zeist 2020' waarin de

landschappelijke kwaliteiten van het gebied onderkend worden en de gemeente zich ten doel stelt de ecologische waarde te versterken. Daarbij wordt ook melding gemaakt van een citaat: 'Extra zorgvuldigheid is geboden bij omheiningen, tuinaanleg en kleine aanpassingen aan bebouwing (blz. 220)'. Dit suggereert een conserverende benadering van het gebied in ruimtelijke zin;

- in het gebied is sprake van de aanwezigheid van aardkundige waarden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier niets over vermeld. Verzocht wordt hier aandacht aan te schenken. Verwezen wordt naar de Provinciale Ruimtelijke Verordening waar de aardkundige waarden op de bijgevoegde kaarten zijn aangeduid.

Verzocht wordt om in het ontwerpbestemmingsplan op adequate wijze aan bovenstaande opmerkingen tegemoet te komen.

Antwoord gemeente

Voor het perceel aan de Biltseweg 15A zal een maatvoeringsaanduiding worden toegevoegd, waarbij de maximale inhoud van de woning gesteld wordt op 250 m³, conform de systematiek die bij de woningen aan de Baarnseweg 1A is toegepast.

Wat betreft de bouwregels behorend bij de woningen wordt het volgende opgemerkt.

Aangenomen wordt dat de opmerking betrekking heeft op de bouwregels in de bestemming 'Wonen-1'. Hiervoor geldt dat de bestemmingssystematiek en de bijbehorende bouwmogelijkheden één op één zijn overgenomen van het reeds vigerende bestemmingsplan 'Bosch en Duin' (vastgesteld op 3 februari 1997 en goedgekeurd door GS op 16 september 1997), alsmede de bijbehorende 2^e herziening (vastgesteld op 19 september 2005 en goedgekeurd door GS op 24 april 2006). De bouwstroken waarbinnen de gebouwen opgericht moeten worden, evenals de percentages waarmee de bebouwing mag worden uitgebreid zijn niet veranderd. Deze uitbreidingen zijn destijds reeds getoetst aan het provinciale beleid en door GS goedgekeurd. Op basis daarvan zijn destijds de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan toegekend. Deze geldende rechten zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In die zin betreft het voorliggende bestemmingsplan 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Zuid' een conserverend plan.

Wel is in het plan een regeling opgenomen waarmee kan worden voorkomen dat de locaties waar de geldende rechten al zijn 'verzilverd', opnieuw 30% kunnen uitbreiden onder de werking van het nieuwe bestemmingsplan. Daartoe is de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan "Bosch en Duin" in september 1996 als peildatum aangehouden. De bebouwing die na 30 september 1996 al 30% is uitgebreid, kan in dit bestemmingsplan niet opnieuw 30% worden uitgebreid ten kosten van het omringende bos.

Tot slot het aspect aardkundige waarden.

In het kader van het gemeentelijk archeologiebeleid is de bodemopbouw van de gemeente Zeist aan de hand van o.a. de bodemkaart en de geomorfologische kaart in beeld gebracht. Bij nadere bestudering van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, waar de aardkundige waarden op kaart (behorend bij artikel 2.1) zijn aangeduid, blijkt dat de aangeduide zones overeenkomen met de aanduiding 'droog dal' op kaartbijlage 1 (basiskaart) van het gemeentelijk archeologiebeleid. Deze basiskaart is vervolgens vertaald naar een archeologische beleidskaart ter bescherming van de archeologische waarden in de gemeente Zeist. Omdat de bescherming van archeologische waarden niet zozeer betrekking heeft op de bescherming van aardkundige waarden (aardkundige waarden zijn representatief voor de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van het landschap, zoals hoogteverschillen of variaties in de samenstelling van de bodem) zal in het plan een aanduiding 'geomorfologische waarde' (gmw) worden opgenomen. De bescherming van deze ter plaatse aanwezige aardkundige waarden wordt geborgd door een relatie te leggen met een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning). Ook de plantoelichting zal hierop worden aangevuld.

Conclusie

De opmerkingen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2.5 Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Postbus 48, 3500 AA Utrecht

Reactie

Overlegpartner heeft één inhoudelijke opmerking die betrekking heeft op het bedrijventerrein Fornhese. Aangegeven wordt dat onderzoek wordt gedaan naar de herstructurering van dit terrein. Door overlegpartner wordt een herstructureringsplan met ruimtelijke implicaties (o.a. de ontsluiting) verwacht. Geadviseerd wordt om binnen dit bestemmingsplan hiervoor ruimte te creëren.

Antwoord gemeente

Zoals ook in de inleiding van de plantoelichting is benadrukt, is voorliggend bestemmingsplan betrokken in de actualiseringinhaalslag voor bestemmingsplannen waaraan de gemeente Zeist momenteel werkt. In dit kader heeft het plan een consoliderend karakter: de bestaande (planologische) situatie is het uitgangspunt en ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in het plan meegenomen als daarover reeds besloten is. Met andere woorden, uitgangspunt is dat de planologische (on)mogelijkheden "koud worden overgezet".

Specifiek voor het bedrijventerrein Fornhese worden momenteel de wensen van alle betrokkenen voor de herstructurering van het terrein in beeld gebracht, als startpunt voor de planontwikkeling. Het aanpassen van de ontsluiting zou daarbij naar voren kunnen komen. Aangezien daar momenteel nog geen besluit over is genomen, wordt dit niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Als op een later moment meer duidelijkheid bestaat over de ruimtelijke wijzigingen, zullen deze middels een separate planprocedure mogelijk worden gemaakt.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 juni tot en met 27 juli 2011 (6 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad.

In totaal zijn in deze periode 18 zienswijzen (1 dubbele) ingediend, die allen ontvankelijk zijn verklaard.

De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord', versie 3, januari 2012) als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen, alsmede enkele ambtshalve wijzigingen, is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

GEMEENTE ZEIST

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

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

Bijlagen bij toelichting

Behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

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

1. Milieuadvies voor het bestemmingsplan Bosch en Duin - Gemeente Zeist, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk: ZE1111.S207 / 15334, april 2011);
2. Reactienota;
3. Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord (januari 2012).

Milieuadvies voor het bestemmingsplan
Bosch en Duin
Gemeente Zeist

Milieudienst Zuidoost-Utrecht
April 2011
ZEI111.S207/ 15334

opgesteld door	D. van de Belt
beoordeeld door	J. M. Krol

Akkoord:

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Bedrijven en milieuzonering.....	3
3.	Bedrijven en Geluid.....	5
4.	Bodem.....	6
5.	Geluid Wet geluidhinder	9
6.	Luchtkwaliteit	10
7.	Externe veiligheid.....	12
8.	Water	15
9.	Archeologie	19
10.	Energie, Duurzaam Bouwen en Duurzaamheid.....	20
11.	Gebiedsgericht milieubeleid.....	22
BIJLAGE 1.	Bedrijveninventarisatie Bosch en Duin	24
BIJLAGE 2.	Overzicht verdachte locaties binnen plangebied	25
BIJLAGE 3.	Locaties met status Potentieel ernstig verontreinigd, niet spoedeisend saneren	26
BIJLAGE 4.	Wbb-locaties in het bestemmingsplangebied en de bijbehorende status.....	27
BIJLAGE 5.	Ondergrondse brandstoftanks niet conform het Activiteitenbesluit en de status	28
BIJLAGE 6.	Verdachte locaties met een NSX-score groter dan 100	29
BIJLAGE 7.	Waterstructuurvisie HDSR	30
BIJLAGE 8.	Infiltratie en kwelsituatie	31
BIJLAGE 9.	Waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied	32
BIJLAGE 10.	Gemeentelijk geluidsbeleid	33
BIJLAGE 11.	Geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer	35
BIJLAGE 12.	Geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer	36
BIJLAGE 13.	Uitsnede luchtkwaliteitskaart voor stikstofdioxide (NO ₂) in 2010.....	37
BIJLAGE 14.	Uitsnede luchtkwaliteitskaart voor fijn stof (PM ₁₀) in 2010	38
BIJLAGE 15.	Uitsnede Risicokaart Provincie Utrecht.....	39
BIJLAGE 16.	Uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart.....	40
BIJLAGE 17.	Uitsnede van de gebiedstypenkaart	41

1. Inleiding

In dit rapport wordt een voorstel gedaan voor de milieuparagraaf voor het bestemmingsplan 'Bosch en Duin'. De milieuparagraaf is het resultaat van een door de Milieudienst Zuidoost Utrecht uitgevoerd milieuonderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan.

De beleidsvelden ruimtelijke ordening en milieu groeien de laatste jaren steeds meer naar elkaar toe. De reden hiervan is het realiseren van een zo optimaal mogelijke leefomgevingskwaliteit om zodoende een goede gezondheid van de inwoners te garanderen en het welzijn te optimaliseren. De belangrijkste kaders hiervoor zijn vastgelegd in de nationale wetgeving en het provinciale en gemeentelijke beleid. De kwaliteit van het milieu is een belangrijke randvoorwaarde bij het ontwikkelen en toekennen van functies in het bestemmingsplan. Vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de milieukwaliteit vereist. Via onderzoek is de milieukwaliteit voor dit bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt en is beoordeeld of er wordt voldaan aan de milieuwetgeving en het gemeentelijke beleid. De relevante milieu- en omgevingsthema's in het gebied zijn: bedrijven, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, duurzaam bouwen en archeologie.

Daarnaast wordt in een afzonderlijke paragraaf aandacht besteed aan het gebiedsgerichte beleid voor het Bosch en Duin. Nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden beschreven en later mogelijk zullen worden gemaakt via ruimtelijke procedures en projecten worden te zijner tijd beoordeeld op basis van de in het milieubeleidsplan vastgelegde gewenste milieukwaliteit. De vertaling van de gebiedsgerichte milieuambities uit het milieubeleidsplan naar de concrete situatie in Centrumgebied Zeist vindt plaats bij de uitwerking van de ruimtelijke plannen.

2. Bedrijven en milieuzonering

Handreiking VNG; Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bedrijven tot aan de gevel van de woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in tabel 1. Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Tabel 1: Minimale afstand in een rustige woonwijk

Milieucategorie	Minimale afstand (in meters)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000

Situatie

Voor dit bestemmingsplan is het gehele plangebied Bosch en Duin geïnventariseerd. Met behulp van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", een herziene VNG uitgave van 2009 is de milieucategorie bepaald. Tevens is een beknopte beschrijving gemaakt van de (bedrijfs)activiteiten. In tabel 2 staat een overzicht van de bedrijven in milieucategorie 3 of hoger binnen het plangebied.

Tabel 2: Bedrijvigheid binnen het plangebied

Naam bedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf	Cat
Dolders Bouwbedrijf Van Asselt	Baarnseweg	68	Bouw- en houtbedrijven	3,1
Tenniscentrum Bosch en Duin	Dennenweg	6	Sportcomplexen	3,1
Golfbaan Den Dolder	Dolderseweg	256 -262	Sportcomplexen	3,1
Rosenberg Ventilatoren B.V.	Elandlaan	8	Metaal- en elektrabedrijven	4,1
Hoveniersbedrijf Arnoud Van der Muelen-Wolf	Fornheselaan	216 a	Opslag- en transportbedrijven	3,1
MRD-techniek metaalbewerking	Fornheselaan	208 A	Metaal en elektrabedrijven	3,1
Peters equipment B.V.	Fornheselaan	212	Metaal en elektrabedrijven	3,1
Auto Revisiebedrijf Krabshuis	Fornheselaan	138	Autosloperij	3,1
Zwakhoven autosloperij	Fornheselaan	140	Autosloperij	3,1
Autodemontagebedrijf V.A.S.	Fornheselaan	150	Autosloperij	3,1
Fornhese BV	Fornheselaan	154	Autosloperij	3,1
Autobedrijf Atlantic	Fornheselaan	156	Autosloperij	3,1
Feelders autosloperij	Fornheselaan	162-164	Autosloperij	3,1
Honig machinale timmerwerken	Fornheselaan	212 a	Bouw- en houtbedrijven	3,1
De Kleijn BV	Fornheselaan	134	Afvalstoffen	3,1
De Bree Composterij BV	Fornheselaan	202 - 204	Afvalstoffen	3,1
Transport- en Aannemersbedrijf Gebr. Van Dorrestein B.V.	Fornheselaan	180	Opslag- en transportbedrijven	3,1
Hoffland metaalhandel en sloopwerken	Fornheselaan	198-200	Afvalstoffen	3,1
Brevé Houtbewerking bv	Hindelaan	9 -11	Overige industrie hout	3,1
MDK Containers & Recycling B.V.	Hindelaan	10	Afvalstoffen	3,1
Gasdistributie Zeist	Hobbemalaan	0	Gasdrukregel- en meetstations	3,1
Walaardt Sacre Kamp	Hobbemalaan	5	Defensie	4,1
Dolderse Sportclub D.O.S.C.	Willem Arntszlaan	96	Sportcomplexen	3,1

Op het Fornheseterrein zijn de meest milieubelastende bedrijven gesitueerd. Globaal kan gesteld worden dat bedrijven in milieucategorie 3 en hoger niet te combineren zijn met gevoelige functies als wonen. De overige bedrijven en instellingen binnen het plangebied vallen onder milieucategorie 1 en 2. Dit wil niet zeggen dat een combinatie van wonen met categorie 1 en 2 bedrijven zonder meer kan, de uiteindelijke beoordeling blijft maatwerk. De categorie 1 en 2 bedrijven zijn opgenomen in Bijlage 1.

Net buiten het bestemmingsplangebied zijn drie bedrijven gevestigd die met hun een milieuzonering binnen in het bestemmingsplangebied vallen. Het gaat om het Remia-terrein (opslag van ammoniak aan de Dolderseweg 107), het Shell Station (tankstation met LPG aan de Amersfoortseweg 30) en de Manege De Molshoop (manege aan de Julianalaan 300 te Bilthoven).

Tabel 3: Bedrijvigheid buiten het plangebied

Naam bedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf
Remia Margarine/sauzenfabriek	Dolderseweg	107	Overige
Shell station	Amersfoortseweg	30	LPG-tankstation
Manege De Molshoop	Julianalaan	300	Manege

Bij het toestaan van nieuwe gevoelige functies in de omgeving van deze bedrijven dient rekening te worden gehouden met de milieuzonering van deze bedrijven. De milieuzoneringen van het Remia-terrein en het Shell Station zijn meegenomen in de paraaf Externe veiligheid.

De minimale aan te houden afstand bedraagt van de grens van het bouwperceel van de Manege De Molshoop tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom 50 meter en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

Conclusies en aanbevelingen

Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Ter plaatse van woningen moet een goed- woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd en er moet rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven.

Aandachtspunten zijn bedrijven die niet in het plangebied liggen, maar wel van invloed zijn op het plangebied, het gaat om de volgende bedrijven: Remia-terrein, Shell Station en Manege De Molshoop.

3. Bedrijven en Geluid

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat bij bedrijven en milieuzonering het milieuaspect Geluid vaak het maatgevende aspect is. Bijlage 1 van de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” geeft voor het aspect geluid de minimale afstanden tussen milieubelastende bedrijven en milieugevoelige functies. De afstanden zijn gebaseerd op de geluidsemissie van een bepaald type bedrijf en een geluidsgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) in een rustige woonwijk.

Conform de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening geldt voor een rustige woonwijk een geluidsnorm van 45 dB(A) etmaalwaarde.

Bij een geluidsgevoelig object in een gebied met functiemenging of langs een doorgaande weg, mag de richtafstand worden verlaagd met één stap. Door de kleinere afstand zal het geluidsgevoelige object worden blootgesteld aan een hogere geluidsbelasting, namelijk ca. 50 dB(A) etmaalwaarde.

Wetgevend kader

In de ‘Geluidsnota Zeist – november 2006’ is een kaart opgenomen waarin gebieden zijn aangegeven met bijbehorende geluidsbelasting op gevoelige objecten ten gevolge van bedrijven, de zogenaamde ‘geluidsnormeringskaart bedrijven’.

In figuur 1 is een uitsnede gemaakt voor Bosch en Duin. De geel gekleurde gebieden zijn aan te merken als gebieden met een laag niveau aan omgevingsgeluid, zoals een rustige woonwijk. De rood gekleurde gebieden zijn aan te merken als gebieden met een (vrij) hoog niveau aan omgevingsgeluid, zoals locaties met sterke functiemenging of gebieden langs (drukke) verkeerswegen.

De geluidsnormeringskaart wordt gebruikt voor het opleggen van geluidsnormen in het kader van een nieuwe omgevingsvergunning. Bij de meeste bedrijven



Figuur 1 Geluidsnormeringskaart bedrijven

is echter geen sprake van vergunningplicht, de bedrijven vallen onder algemene milieuregels. De milieuregels zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De standaardnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde in het Activiteitenbesluit houdt echter geen rekening met de lokale omgeving. In de gemeente Zeist is beleid vastgesteld om de (zeer algemene) standaardnorm door middel van een maatwerkvoorschrift aan te passen aan de waarden zoals aangegeven op de geluidsnormeringskaart bedrijven.

De kaart kan echter ook gebruikt worden voor de typering of een gebied kan worden aangemerkt als rustige woonwijk (geel) of als gemengd gebied (rood) zoals aangegeven in VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Naast de geel- en rood gekleurde gebieden geeft de kaart ook groen gekleurde gebieden. Dit zijn gebieden met een (zeer) laag niveau aan omgevingsgeluid. In dergelijke gebieden moet bij nieuwe ontwikkelingen kritisch worden gekeken of de richtafstand zoals opgenomen in bijlage 1 van voornoemde publicatie wel zorgt voor een goed werk- en leefklimaat. Zo niet, dan moet bij nieuwe gevoelige functies of bij nieuwe bedrijven een grotere afstand worden aangehouden tussen bedrijvigheid en geluidsgevoelige objecten.

Conclusies en aanbevelingen

Indien er zich nieuwe bedrijven vestigen in het plangebied, dan dient – met betrekking tot de aan te houden afstanden - rekening te worden gehouden met de publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie wordt gesproken over milieugevoelige functies in rustige woonwijken en gemengde gebieden. Voor de locatie van deze gebieden kan gebruik worden gemaakt van de 'geluidsnormeringskaart bedrijven' van de geluidsnota Zeist.

De nieuwe bedrijven vallen onder de vergunningplicht of onder algemene milieuregels (Activiteitenbesluit). Omwonenden worden tegen geluidsoverlast beschermd door de geluidsnormen zoals aangegeven in de omgevingsvergunning of het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit biedt tevens de mogelijkheid om de standaard geluidsnormen aan te passen.

4. Bodem

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Hierbij valt te denken aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Op de fysische bodemkwaliteit wordt in dit bestemmingsplan niet nader ingegaan. Dit gedeelte gaat in op de chemische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Wetgevend kader

Voor bodem is de Wet bodembescherming van kracht. Deze bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden, streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. De interventiewaarde geeft aan dat er sprake is van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden onderzocht.

Om te voorkomen dat woningen op verontreinigde grond worden gebouwd, stelt de Woningwet de verplichting dat de aanvrager van een omgevingsvergunning (bouwen) een verkennend bodemonderzoek laat uitvoeren. Hierbij zal de aanvrager, in het kader van de Bouwverordening,

moeten aantonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is en niet verontreinigd, dient voor de goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 beschikbaar te zijn. Voorwaarde is dat het onderzoek niet ouder is dan 5 jaar. Als er sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging dan treedt een omgevingsvergunning pas in werking nadat de provincie heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering of totdat nader onderzoek heeft uitgewezen dat er géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Gemeentelijk beleid

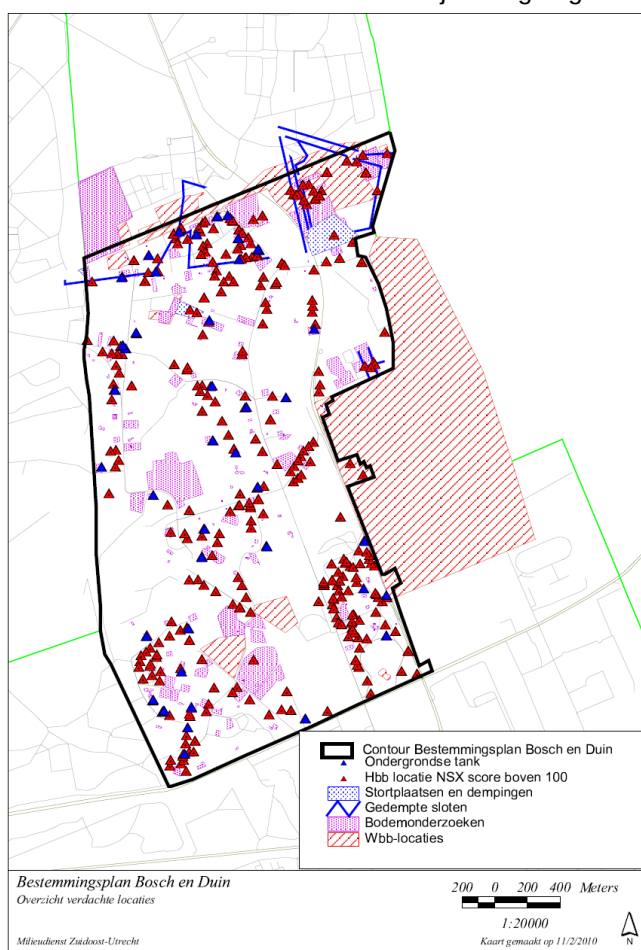
Het gemeentelijke beleid van Zeist is vastgelegd in het Beleidskader Bodem van juli 2005. Voor wat betreft ruimtelijke ordening handelt de gemeente voor wat betreft bodem geheel in overeenstemming met de wettelijke eisen. De gemeente is bevoegd gezag met betrekking tot gevallen van niet-ernstige bodemverontreiniging. Voor de aanpak van deze gevallen wordt verwezen naar de uitwerking in het Beleidskader Bodem. Verder is in 2008 het Besluit Bodemkwaliteit van kracht geworden. Bij saneringen (van gevallen van niet-ernstige bodemverontreiniging) wordt gebruik gemaakt van terugsaneerwaarden die in overeenstemming zijn met dit Besluit. Overigens worden eind 2011 de regels van dit Besluit aangepast. De regels voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek zijn vastgelegd in de gemeentelijke Bouwverordening.

Situatie

Bij informatie over de bodemkwaliteit wordt globaal onderscheid gemaakt in 2 typen informatie bronnen. De eerste informatiebron is bekende informatie, zoals de WBB-locaties en de uitgevoerde bodemonderzoeken. Hiervan is zeker dat de bodem verontreinigd is. De tweede informatiebron geeft de mogelijke risico's weer op bodemverontreiniging. Dit zijn de gedempte sloten, ondergrondse tanks en de historische informatie. De informatie vanuit de beschikbare informatiebronnen is weergegeven in figuur 2 en bijlage 2 en zijn hieronder toegelicht.

Algemeen

In het gehele bestemmingsplangebied kunnen lichte tot matige verontreinigingen met lood en PAK worden aangetroffen in de toplaag van de bodem. Deze 'diffuse' verontreiniging komt door het neerslaan van uitlaatgassen van verkeer en industrie en doordat vroeger asladen van kolenkachels veelal in tuinen werden geleegd. Daarnaast is de bodem op, onder en rondom (voormalige) bedrijfslocaties in veel gevallen verontreinigd geraakt door opslag, overslag, morsen, calamiteiten, maar ook door doelbewuste lozingen in het verleden.



Figuur 2: Bodeminformatie vanuit het bodeminformatie systeem

In het bestemmingsplangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In bijlage 2 en 3 zijn alleen die onderzoeken opgenomen waar nog een vervolg aan moet worden gegeven, bijvoorbeeld omdat een verontreiniging is aangetroffen of omdat de locatie niet volledig is onderzocht. De status van de locaties is vooralsnog 'Potentieel ernstig verontreinigd, maar niet spoedeisend om te saneren'.

Wbb-locaties

Een Wbb-locatie is een locatie waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is in dergelijke gevallen bevoegd gezag. In het bestemmingsplangebied komen diverse Wbb-locaties voor waar bodemonderzoek en/of –sanering nog niet is afgerond. In bijlage 2 zijn de Wbb-locaties weergegeven. In bijlage 4 worden de adressen genoemd, en staat de status van de bodemverontreiniging aangegeven.

Ondergrondse brandstoftanks

In het bestemmingsplangebied zijn ondergrondse brandstoftanks aanwezig die niet voldoen aan het Activiteitenbesluit (zie bijlage 2). De tanks zijn niet gesaneerd, of zijn gesaneerd door een bedrijf dat niet (Kiwa-) gecertificeerd was, of er is een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. In bijlage 5 staan de locaties en bijbehorende status vermeld.

Gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen

In 2005 is in opdracht van de provincie Utrecht door ReGister/DHV een inventarisatie gemaakt van gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen. Uit deze inventarisatie blijkt dat in het bestemmingsplangebied een aantal gedempte sloten en twee stortplaatsen (een stortplaats op land (niet gespecificeerd); een stortplaats industrieel- en bedrijfsafval op land) aanwezig zijn (zie bijlage 2). Onbekend is waarmee de sloten zijn gedempt.

Historisch bodembestand (HBB)

De provincie Utrecht heeft in 2004 door ReGister historisch onderzoek uit laten voeren naar verdachte activiteiten zoals (voormalige) bedrijfsactiviteiten en ondergrondse brandstoftanks. Het onderzoek is op 14 april 2004 afgerond en heeft een digitaal bestand opgeleverd. Het HBB bestand is een statisch bestand. Aan elke locatie met één of meerdere verdachte activiteiten is een dominante NSX¹-score gekoppeld. Een NSX-score wordt bepaald aan de hand van een UBI²-code. De dominante NSX-score (hoogste score) wordt bepaald aan de hand van de dominante UBI-code (meest verdachte activiteit).

De locaties met een NSX-score groter dan 100 zijn opgenomen in bijlage 6. Een NSX-score groter dan 100 wil zeggen dat sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Een score groter dan 300 wil zeggen dat sprake is van een potentieel geval van ernstige, *en spoedeisende* bodemverontreiniging. In de tabel is per locatie de NSX-score, de Dubi en de bijbehorende activiteit en de overige verdachte activiteiten benoemd.

Infiltratie/kwel en grondwaterbeschermingsgebied

Het bestemmingsplangebied ligt gedeeltelijk binnen een grondwaterbeschermingsgebied (zie bijlage 9). In het bestemmingsplangebied is sprake van infiltratie. In bijlage 8 is een kaart toegevoegd met daarop aangegeven de mate van infiltratie.

Conclusies en aanbevelingen

Bij (her)ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met de bekende en potentiële bodemverontreinigingen. Van de Wbb locaties is bekend dat hier een bodemverontreiniging aanwezig is. Voor de overige locaties is op basis van de bouwverordening het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verplicht. In enkele gevallen wordt een vrijstelling verleend, deze uitzonderingen staan beschreven in de bouwverordening. Dit onderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden en mag niet ouder zijn dan 5 jaar. Voor de meest recente stand van zaken met betrekking tot bodemkwaliteit in het plangebied wordt verwezen naar (het bodeminformatiesysteem van) de Milieudienst.

¹ NSX = de indicatieve prioriteit van een verdachte locatie gebaseerd op de toxiciteit van vermoedelijk aanwezige stoffen, en de kans deze stoffen aan te treffen. Hoe hoger de NSX-score des te hoger de prioriteit.

² UBI = Uniforme Bron Indeling. Een code voor een bepaalde activiteit.

5. Geluid Wet geluidhinder

Deze paragraaf geeft een beschrijving van de geluidssituatie in het gebied Bosch en Duin ten gevolge van het wegverkeer en railverkeer. De luchthaven Soesterberg wordt grotendeels gesloten in het kader van het Hart van de Heuvelrug programma, echter dit is nog niet afgerond. Ook geluidsbronnen buiten het bestemmingsplangebied Bosch en Duin zijn meegenomen.

Wetgevend kader

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh. Als nadere invulling van deze voorwaarden heeft de gemeente de beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld. Deze paragraaf beschrijft welke aspecten uit de Wgh relevant zijn voor dit plan en toetst de geluidssituatie hieraan.

De Wgh schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van nieuwe ontwikkelingen akoestisch moet onderzoeken, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoorwegen en (gezoneerde) bedrijventerreinen. Daarnaast geeft de Wgh aan wanneer sprake is van een geluidsgevoelige bestemmingen. Dit zijn (samengevat) woningen, scholen en diverse gezondheidszorggebouwen.

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per bron (wegverkeer, railverkeer en gezoneerde bedrijventerreinen). Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde, die afhankelijk is van de specifieke situatie.

Beleid van Zeist

De gemeente Zeist heeft een eigen geluidbeleid. Belangrijk onderdeel is dat de geluidsbelasting ten gevolge van 30 km/uur wegen op dezelfde wijze wordt onderzocht als 50 km/uur wegen en kinderdagverblijven zijn aangemerkt als gevoelige bestemming. Voor het verlenen van hogere waarden heeft de gemeente Zeist een vastgestelde beleidsregel hogere waarden. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage 10. De hoogst toelaatbare geluidbelasting is 58 dB.

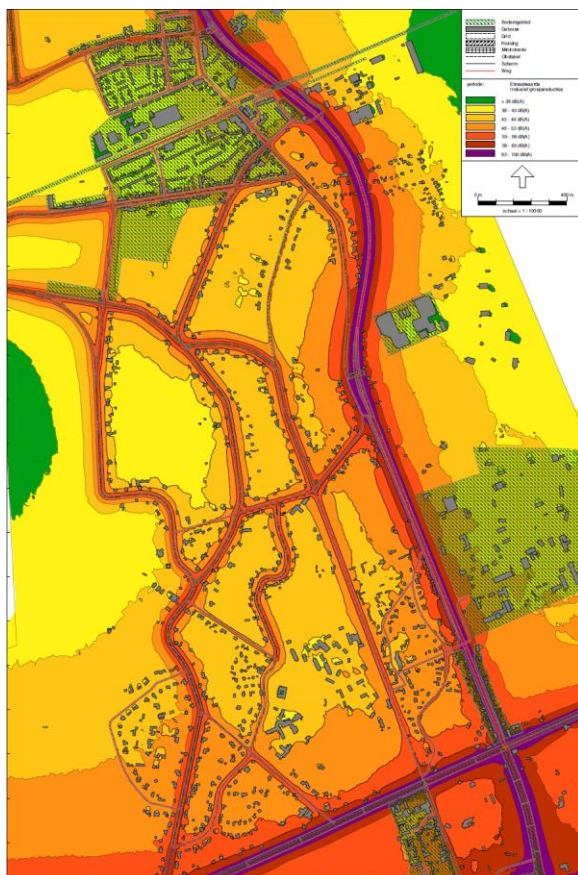
Situatie

Zones weg- en railverkeer

Voor het plan is alleen weg- en railverkeer relevant. Binnen het plangebied zijn zoneplichtige wegen. De kern Den Dolder geldt als 30 km/uur-gebied. De wegen in dit gebied hebben geen geluidszone. Daarnaast grenst het plangebied aan de spoorlijn Utrecht-Arnhem. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan hoeft daarom geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden.

Alhoewel in het plan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is ter indicatie de geluidssituatie in het plangebied, voor weg- en railverkeer, in kaart gebracht. In figuur 3 (en bijlage 11) is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer weergegeven, op basis van de verkeersgegevens uit het verkeersmodel van de gemeente Zeist. In figuur 4 (en bijlage 12) is de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort weergegeven.

Uit de berekeningen blijkt dat in een brede zone langs de Amersfoortseweg en de Dolderseweg de voorkeurswaarde van (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde worden overschreden (53 dB) overschreden. Door het geluidsscherm langs het spoor is de invloed van het railverkeer beperkt. De voorkeurswaarde van 55 dB voor spoorweglawaai wordt niet overschreden in het plangebied.



Figuur 3: Geluidscontouren wegverkeer, inclusief 110g



Figuur 4: Geluidscontouren railverkeer, inclusief 110g

Conclusies en aanbevelingen

In het kader van dit bestemmingsplan hoeft geen toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden. Wel is de geluidssituatie in het bestemmingsplangebied Bosch en Duin in kaart gebracht via akoestisch onderzoek. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in een brede zone langs de Amersfoortseweg en de Dolderseweg de voorkeurswaarde wordt overschreden en ook de maximale ontheffingswaarde. Dit betekent dat voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aanvullend onderzoek nodig is en er mogelijk hogere waarden dienen te worden verleend. Indien dat het geval is dient rekening gehouden te worden met het gemeentelijke geluidsbeleid zoals opgenomen in de Geluidsnota Zeist (uit 2007) en de Beleidsregel hogere waarden Wgh (uit 2008). In de bijlage 10 is hierover meer informatie te vinden.

6. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof afkomstig van het wegverkeer. De invloed op de luchtkwaliteit van bedrijven is onderdeel van bedrijven en milieuzonering.

Wetgevend kader

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn opgenomen in tabel 2.

Tabel 4: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschr. per jaar
Stofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35

De belangrijkste grenswaarden zijn de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in Nederland niet meer overschreden.

Ruimtelijke plannen die in betekenende mate bijdragen worden getoetst aan de grenswaarden. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³, moet worden getoetst aan de grenswaarden. Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, echter gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht voor gevoelige functies voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en Rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijk wegen.

Naast hoofdstuk 5 van de wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. In het kader van een goede belangenafweging kan het onwenselijk zijn dat personen worden blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit, ondanks dat wordt voldaan aan hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Van belang is daarom dat er inzicht is in de luchtkwaliteit.

Situatie

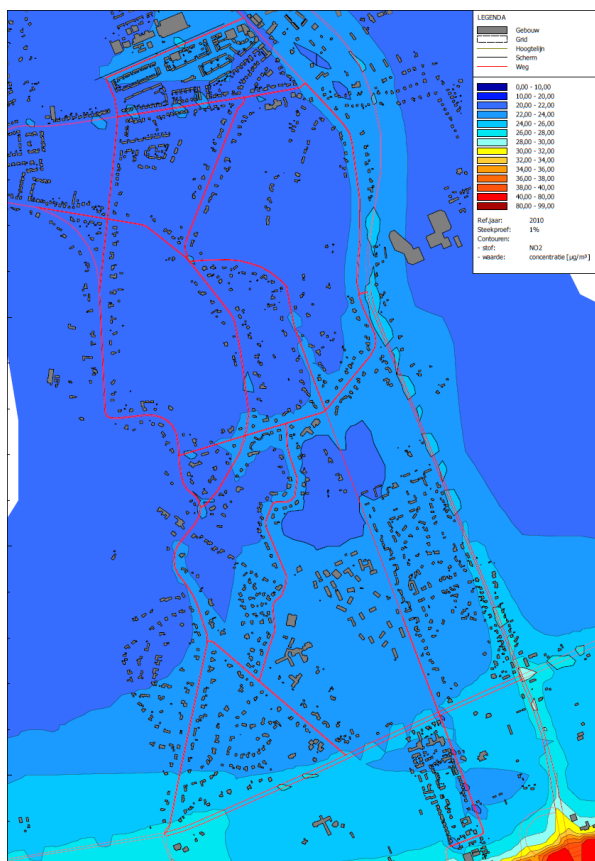
Voor Zeist zijn luchtkwaliteitskaarten opgesteld. Voor deze luchtkwaliteitskaarten zijn de verkeerscijfers van het verkeersmodel van de gemeente Zeist toegepast en zijn de omgevingskenmerken, zoals bebouwing, toegevoegd. In figuur 5 (en in bijlage 13) is een uitsnede weergegeven voor de concentraties stikstofdioxide in 2010 en in figuur 6 (en in bijlage 14) is een uitsnede opgenomen voor de concentraties fijn stof in 2010. Voor de achterliggende jaren zijn de luchtkwaliteitskaarten niet weergegeven, omdat op basis van de huidige inzichten de concentraties stikstofdioxide en fijn stof, ondanks de verkeerstoename, aanmerkelijk lager zijn. De reden hiervan is het bronbeleid van de Europese en nationale overheid en het schoner worden van het wegverkeer.

Uit figuur 4 blijkt dat de concentratie stikstofdioxide ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ is.

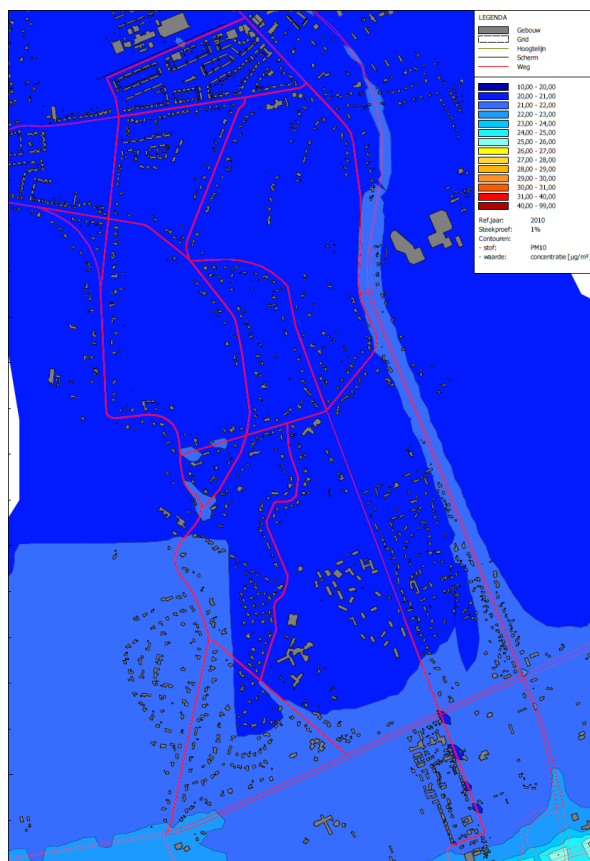
De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het gebied bedragen circa 20 – 24 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Uit figuur 5 is af te leiden dat de concentratie fijn stof ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ is.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied circa 20 tot 22 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.



Figuur 5: Concentraties stikstofdioxide (NO_2) in 2010



Figuur 6: Concentraties fijn stof (PM_{10}) in 2010

Conclusies en aanbevelingen

Binnen het bestemmingsplangebied Bosch en Duin Noord zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruim beneden de wettelijke normen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarden niet worden benaderd, wat betekent dat er geen personen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Door de lage concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn er geen beperkingen voor ontwikkelingen vanuit het Besluit gevoelige bestemmingen en wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Voor grootschalige ontwikkelingen is aan te bevelen om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn op de luchtkwaliteit. Dit kan kwalitatief of kwantitatief door het uitvoeren van berekeningen. Hierbij kan de Handreiking niet in betekenisvolle mate worden toegepast. Voor vervangende nieuwbouw is geen nader onderzoek nodig, omdat het aantal verkeersbewegingen gelijk blijft.

7. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en "Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de

K1, K2 en K3 categorie” (1991). Het Ministerie VROM bereidt een nieuw Besluit buisleidingen voor dat deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten.

Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag mits voldoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het ‘Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen’ (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellinglimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren daarbij gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

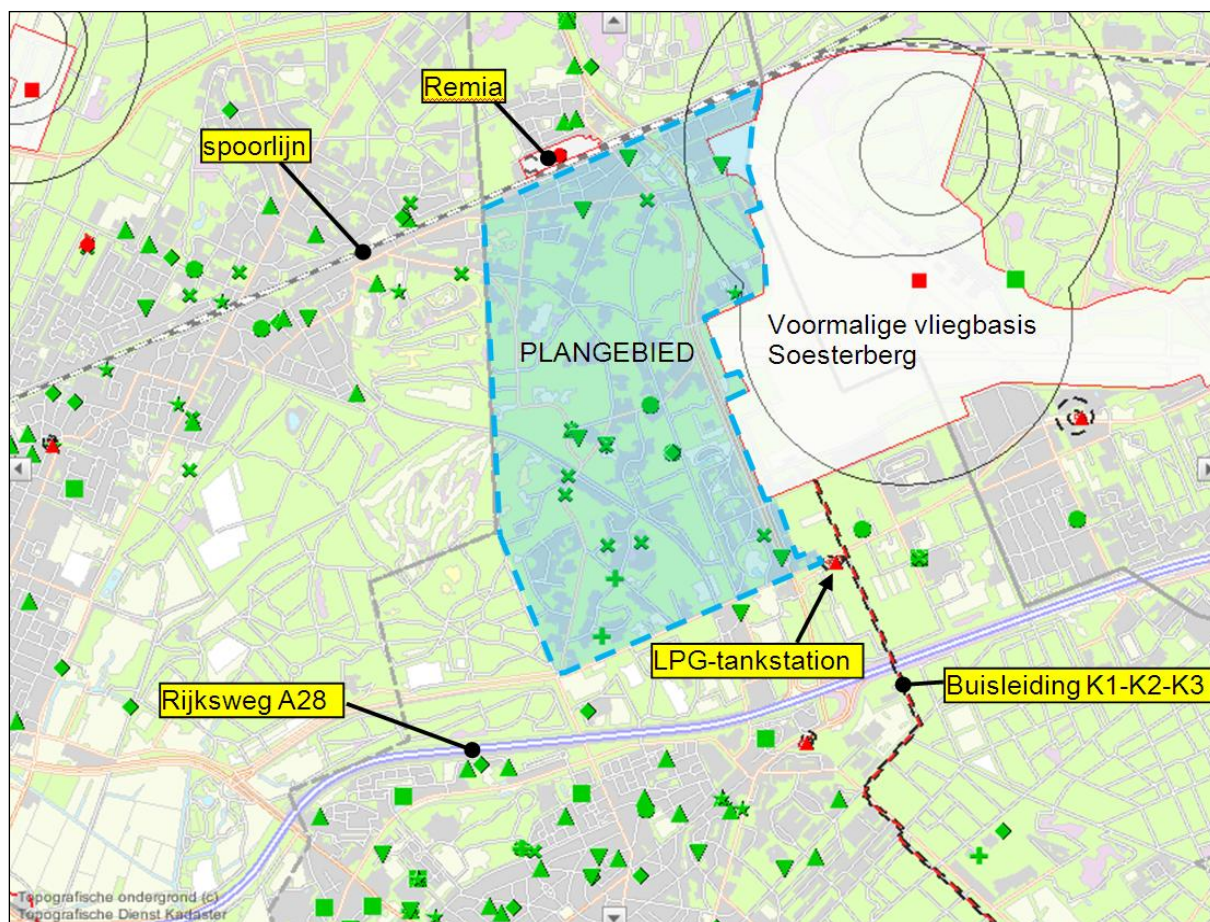
Situatie

Voor een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In figuur 7 (en in bijlage 15) is het plangebied weergegeven.

Risicobedrijven:

Binnen het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Juist ten noorden van het plangebied ligt het bedrijf Remia. Dit is een risicobedrijf vanwege de aanwezigheid van een ammoniakkoelinstallatie. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico reikt niet tot buiten de grens van het bedrijfsterrein. Ook is er geen sprake van een groepsrisico.

Ten oosten van het plangebied ligt het terrein van de voormalige vliegbasis Soesterberg. Op de risicokaart staan nog veiligheidscontouren aangegeven van voormalige opslagvoorzieningen voor militaire explosieve materialen. Deze contouren zijn niet meer actueel na het opheffen van de vliegbasis.



Figuur 7: Risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: Risicokaart Provincie Utrecht)

Nabij de zuidoosthoek van het plangebied ligt aan de Amersfoortseweg 30 een LPG-tankstation. De afstand vanaf de grens van het plangebied bedraagt circa 280 meter. Deze afstand is zodanig groot dat de risico's van het LPG-tankstation het plangebied niet beïnvloeden. Er zijn dus geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

Vervoer over de weg:

De Dolderseweg is bij raadsbesluit aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De aard en omvang van dit vervoer is zodanig beperkt, dat de contour voor het plaatsgebonden risico niet tot buiten het asfalt reikt. Ook is er geen sprake van een groepsrisico.

Vervoer per spoor:

Ten noorden loopt langs het plangebied de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Op dit moment vindt langs deze transportas nog wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de huidige situatie is volgens de "Risicoatlas vervoer per spoor" de contour van het plaatsgebonden risico kleiner dan 10 meter, gemeten vanaf middenas van de spoorlijn en is het groepsrisico in elk geval kleiner dan 0,06 maal de oriëntatiewaarde. Uit de meest recente vervoersprognose van Pro-Rail, die het vervoer tot 2020 beslaat, blijkt echter dat het vervoer van gevaarlijke stoffen langs deze spoorlijn geheel zal vervallen. Daarmee zal geen sprake meer zijn van een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

De externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of per spoor zijn dus voor het plangebied niet van belang.

Buisleidingen:

Ten oosten van het plangebied ligt een ondergrondse buisleiding voor vloeibare brandstoffen. Deze buisleiding is eigendom van Defensie. De afstand tot het plangebied is zodanig groot, dat de risico's vanwege deze buisleiding het plangebied niet beïnvloeden.

Hoogspanningslijnen:

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Zendmasten:

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat de in het plangebied aanwezige zendmasten geen overschrijdingen veroorzaken van de geldende blootstellinglimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Conclusies en aanbevelingen

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico in het bestemmingsplangebied Bosch en Duin. Het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is verwaarloosbaar klein en zal in de toekomst geheel vervallen. Er is dan ook geen noodzaak voor het uitvoeren van een risicoanalyse en voor een verantwoording van het groepsrisico.

Het plangebied voldoet daarmee voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in alle gebiedstypen aan de kwaliteit voor de gebiedsambities, zoals vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2008 – 2011 van Zeist. Daarmee wordt tevens voldaan aan de door de Provincie Utrecht geformuleerde ambitiewaarden.

Er is sprake van een bestemmingsplan actualisatie. Daarom hoeft geen rekening gehouden te worden met ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor de hiervoor beschreven externe veiligheidssituatie van het plangebied. Ook van de buiten het plangebied gelegen risicobronnen is niet bekend dat daarbij wijzigingen zullen optreden die het plangebied kunnen beïnvloeden.

8. Water

Water is een belangrijk element in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn van invloed op de (ondergrondse) watersystemen en water kan randvoorwaarden stellen aan de ruimtelijke ontwikkelingen. De situatie en aandachtspunten ten aanzien van water worden hieronder toegelicht.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht en daarmee een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. De watertoets is geen toets achteraf, maar een *proces* waarbij het waterschap direct betrokken wordt. De watertoets moet er voor zorgen dat er bij de inrichting van gebieden rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemers nemen daarvoor de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen en/ of ingrepen.

De watertoets wordt uitgewerkt in de waterparagraaf. In deze waterparagraaf wordt ingegaan op:

- Het relevante beleid op het gebied van waterbeheer;
- De kenmerken van het watersysteem in de huidige situatie;
- Water in relatie met de voorziene ontwikkelingen;
- De samenwerking met de waterbeheerder(s).

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is de beheerder van het oppervlaktewater in het plangebied. Het gaat hierbij om zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. Daarnaast geldt de provincie Utrecht als beheerder van het grondwater in het plangebied. Dit mondt uit in beleid en regelgeving ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden, ten behoeve van de drinkwaterwinning.

Wettelijk kader

Bij water kan onderscheid gemaakt worden tussen waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het eerste onderdeel gaat over de hoeveelheid water, het tweede over de kwaliteit van het water. Sinds 1 januari 2010 zijn deze onderdelen geïntegreerd in de Waterwet.

Beleid

Voor water zijn een aantal beleidsstukken relevant:

- De Vierde Nota Waterhuishouding (NW-4)
- Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)
- Het Provinciaal Waterhuishoudingsplan
- De Provinciale Milieuverordening
- Het Waterbeheersplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Het Waterplan Zeist.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierbij zijn de bekende drietrapsstrategieën leidend:

- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Vierde Nota Waterhuishouding

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' (Ministerie V&W, september 1997) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering. In onderhavige waterparagraaf is aangegeven hoe in beheersituaties wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten.

Europese Kaderrichtlijn Water

Het beleid met betrekking tot waterkwaliteit staat beschreven in de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden. Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water

- De vervuiler betaalt;
- De gebruiker betaalt;
- Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand;
- Resultaatverplichting in 2015;
- Stroomgebiedbenadering (op Europees niveau).

Provinciaal Waterhuishoudingplan

De provincie Utrecht streeft naar duurzaam stedelijk waterbeheer. Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Op dit moment werkt de provincie Utrecht aan een nieuw Waterhuishoudingplan. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2003 een grondwatervisie voor het gebied Utrechtse Heuvelrug opgesteld. Hierin worden zones onderscheiden die aangegeven welke inrichtings- en beheermaatregelen genomen kunnen worden om het risico van grondwaterverontreiniging te voorkomen.

Provinciale Milieuverordening (PMV)/ Grondwaterbeschermingsgebieden

Als beheerder van het grondwater is de provincie Utrecht verantwoordelijk voor beleid en regelgeving op gebied van grondwaterbescherming. Rondom waterwinlocaties (ten behoeve van de drinkwatervoorziening), geldt op basis van de Provinciale Milieuverordening een gebiedsbescherming. Hiertoe zijn zogenaamde waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden vastgelegd. Binnen (zeer) kwetsbare grondwaterbeschermingsgebieden gelden de regels in het Besluit verhardingen en gebouwen. Parkeerterreinen en wegen binnen en buiten de bebouwde kom moeten verhard zijn met vloestofkerend materiaal. Ook moeten ze afwaterend liggen.

Binnen de bebouwde kom moet afstromend hemelwater naar het riool worden afgevoerd. Dit geldt zowel voor bestaande als nieuwe gebouwen. Afkoppeling van de riolering is alleen toegestaan als er geen verontreinigingen in de bodem komen. Is het risico op verontreiniging wél aanwezig dan moeten extra voorzieningen worden getroffen.

De PMV wordt in 2011-2012 is gewijzigd. De wijziging heeft onder andere betrekking op de grenzen van de grondwaterbeschermingsgebieden.

Waterbeheersplan Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden "Water voorop" 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor veilige dijken, droge voeten en schoon water. Kernwaarden bij onze aanpak zijn:

- Duurzaamheid;
- Kwaliteit;
- Resultaatgerichtheid;
- Innovativiteit
- Efficiency.

Voor de hogere zandgronden (waaronder grotendeels Zeist ligt) is de ambitie (op de lange termijn) om infiltratie te herstellen en kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug te benutten. De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie- en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van de infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Het benutten van de toegenomen kwel op de flanken van de Heuvelrug komt de kwaliteit van het water en de natuur hier ten goede. Inlaat van gebiedsvreemd water wordt beperkt en bronnen van verontreiniging worden gesaneerd of sterk verminderd. Het watersysteem sluit aan bij de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

Voor Zeist geldt dat met name de doelstelling 'scheiden van schoon en vuil water' (afkoppelen) een belangrijk thema is voor zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit.

In het waterbeheerplan zijn ook de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Vasthouden, bergen, afvoeren is ook het leidend principe in de Waterstructuurvisie, ofwel de toekomstvisie van het waterschap. Deze toekomstvisie is vastgelegd in figuur 8 (en bijlage 7), waarin het streefbeeld voor het waterbeheer op de lange termijn (2050) is weergegeven.



Waterplan Zeist

Het water in Zeist vervult een belangrijke rol voor de beleving, cultuurhistorie, ecologie en aan- en afvoer van water. Hoewel het watersysteem kunstmatig op peil wordt gehouden, is het wel gewenst om het water in Zeist te handhaven. De algemene ambitie om zorgvuldig met water om te gaan. Voor heel Zeist geldt, dat door zuinig om te gaan met drinkwater en proceswater, het grondwatersysteem niet onnodig wordt verstoord. De kwaliteit van het grondwater wordt verbeterd door de sanering van verontreinigingen. 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.



Situatie

Het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan Bosch en Duin beslaat het volgende grondgebied van Zeist: de noordzijde van de Amersfoortseweg, langs het Panbos en de gemeentegrens met De Bilt, de zuidzijde van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort, bij de bedrijfsterreinen aan de Fornheselaan rechtsaf langs het voormalige vliegveld Soesterberg en globaal langs de achtertuinen van de woningen aan de Dolderseweg weer terug naar de Amersfoortseweg.

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden. In het gebied ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand op 0,8 m-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand op 1,2 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

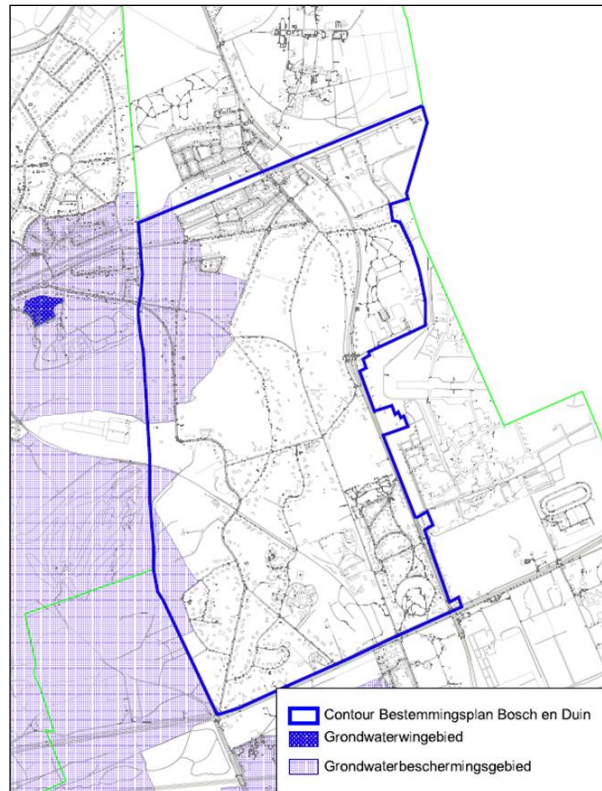
Riolering

In het plangebied komen drie soorten rioleringsstelsels voor:

- Drukriolering
- Gemengd rioleringsstelsel
- Gescheiden rioleringsstelsel

Ligging in grondwaterbeschermingsgebied

Aan de westzijde van het plangebied liggen de grondwaterbeschermingsgebieden Beerschoten en Bithoven, inclusief de 100-jaarsaandachtsgebieden. De daadwerkelijk waterwingebieden vallen buiten het plangebied. In figuur 10 is de ligging van het grondwaterbeschermingsgebieden ten opzichte van het plangebied aangegeven.



Figuur 10: Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied

Conclusies en aanbevelingen

Aandachtspunten binnen het plangebied zijn:

- Ligging in en aangrenzend aan grondwaterbeschermingsgebieden
- Er zijn geen aandachtspunten naar aanleiding van KRW maatregelen.

De uitgangspunten van dit bestemmingsplan zijn op 11 februari 2010 voorgelegd aan Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De heer Boelhout heeft hierop op 11 februari 2011 positief gereageerd. Het hoogheemraadschap benadrukt het belang van het afkoppelen van regenwater van de riolering. Infiltreren van regenwater is in dit gebied een prima oplossing en staat reeds beschreven in het rioleringsplan van de gemeente Zeist.

9. Archeologie

Door de ratificatie van het Europees Verdrag van Valetta (verdrag over behoud en beheer van het archeologisch erfgoed) zijn Nederlandse overheden verplicht om zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed in het ruimtelijke beleid. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valetta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Deze wet wijzigt onder meer de Monumentenwet 1988. Door deze nieuwe wetgeving zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de ruimtelijke ordening.

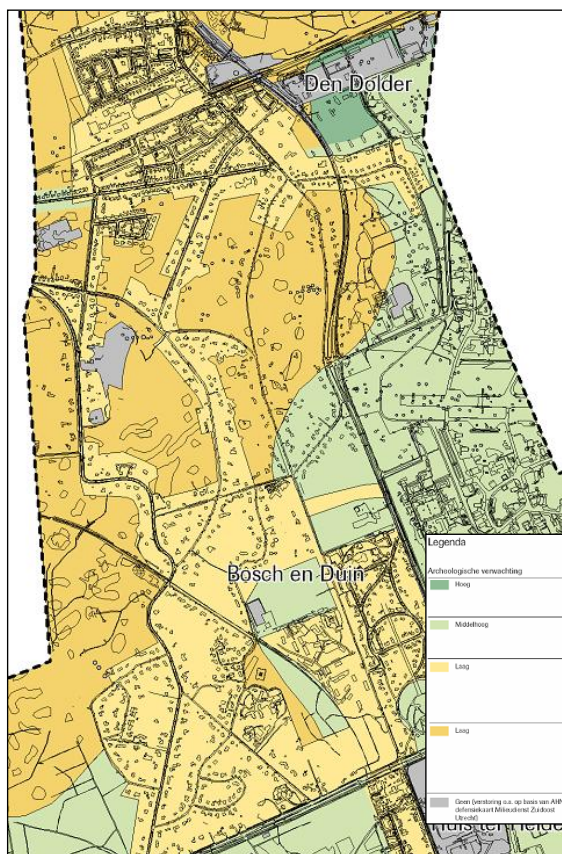
Wetgeving en beleid

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is voornamelijk vastgelegd in de Monumentenwet 1988. De wet regelt onder meer:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening
- Financiering van onderzoek: de veroorzaker betaalt

Situatie

De gemeente Zeist is in het bezit van een archeologische verwachtings- en beleidskaart. Het doel van deze kaart is om inzicht te geven in de verwachtingskansen voor archeologische vondsten en daar het beleid op af te stemmen. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zeist staat het bestemmingsplangebied aangegeven met verschillende waarden (AMK-terreinen) en verwachtingswaarden. Deze laatste kan variëren van een lage tot een hoge archeologische verwachting. Van deze kaart is in figuur 11 (en in bijlage 16) is een uitsnede opgenomen.



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

In de beleidskaart zijn per zone doelstellingen voor behoud aangegeven. Wanneer niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan dan dient voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Hiertoe dient de archeologische waarde van het plangebied zo vroeg als mogelijk vast te worden gesteld middels onderzoek. Mochten archeologische waarden worden aangetroffen dan dienen deze te worden behouden. Dit kan *in situ* (op de oorspronkelijke locatie) door middel van planaanpassing of *ex situ* (buiten de oorspronkelijke locatie) door middel van een archeologische opgraving, en dient te worden gestreefd naar inpassing van terreinen met archeologische waarden.

Conclusies

Het bestemmingsplangebied heeft verschillende archeologische verwachtingswaarden. Bij ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied dient rekening te worden gehouden met deze mogelijk aanwezige archeologische waarden. Hiertoe dient de archeologische waarde van het plangebied zo vroeg als mogelijk vast te worden gesteld via onderzoek. Mochten archeologische waarden worden aangetroffen dan dienen deze te worden behouden. Bij voorkeur *in situ* (op de oorspronkelijke locatie) door middel van planaanpassing of wanneer de ontwikkelingen dit niet toelaten *ex situ* (buiten de oorspronkelijke locatie) door middel van een archeologische opgraving.

10. Energie, Duurzaam Bouwen en Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze). In elke fase van het bouwproces dient rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen. Door slim te ontwerpen, renoveren en slopen kan een duidelijke bijdrage geleverd worden aan het terugdringen van het energieverbruik en het realiseren van een duurzame leefomgeving.

Wetgevend kader

De overheid stimuleert duurzaam bouwen door steeds strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. Zij streeft naar het energieneutraal bouwen in 2020. Hierdoor is met name het aspect “energie in de gebruiksfase” in wetgeving verankerd.

In het bouwbesluit zijn eisen opgenomen ten aanzien van de te behalen energieprestatie coëfficiënt (EPC). Voor woningen is de eis op dit 0,6. Naar verwachting zal de EPC uiteindelijk worden aangescherpt tot 0, wat staat voor energieneutraal.

De EPL (Energie Prestatie op Locatie) beschrijft de energetische kwaliteit van de gehele bouwlocatie inclusief de voorziening die voor deze locatie is aangelegd. De EPL kent een schaal van 0 tot 10, waarbij 10 staat voor een ideaalsituatie waarbij geen fossiele brandstoffen worden gebruikt.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zeist heeft milieubeleid. In het Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011 zijn milieumambities beschreven. De kern van het milieubeleidsplan is een gebiedsgericht milieubeleid. Gebiedsgericht milieubeleid betekent dat er niet overal dezelfde milieunorm wordt nagestreefd, de milieukwaliteit wordt gekozen die past bij het karakter van een gebied. Voor Zeist zijn acht gebiedstypen met bijbehorende ambities geformuleerd. Ook bevat het milieubeleidsplan ambities voor duurzaam bouwen op gebouwniveau.

Situatie

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu minder wordt belast, er een goede leefkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze). De gemeente Zeist werkt met het instrument GPR-gebouw[®] en stelt dit instrument beschikbaar aan bouwers in de gemeente. Het instrument is een hulpmiddel om voor aanvang van de bouw de duurzaamheidsambities te bepalen. GPR-Gebouw[®] is opgebouwd uit vijf verschillende subthema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. In de gemeente Zeist wordt gestreefd naar een score van 8 in GPR-gebouw[®] voor woningbouw.

Gebouwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in GPR Gebouw[®]. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en bestaande en nieuwbouw woningen. In 2011 komt bedrijfsgebouwen beschikbaar.

Conclusies en aanbevelingen

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wat betreft de opbouw en systematiek is de werkwijze hetzelfde als in een conserverend bestemmingsplan, er is dus alleen (beperkte) uitbreiding en herbouw toegestaan. Hierop is het milieubeleid van de gemeente onverminderd van toepassing. Voor de nieuwe ontwikkelingen zijn er volop kansen om het gebied te verduurzamen. Hieronder wordt daarop ingegaan.

Geadviseerd wordt om bij de bouw uit te gaan van de trias energetica. Dat wil zeggen:

1. Eerst besparen door zo goed mogelijk te isoleren, lage temperatuurverwarming te gebruiken, warmte waar mogelijk terug te winnen, noodzakelijke installaties zo energiezuinig mogelijk te kiezen, ervoor te zorgen dat de zon in de zomer voldoende afgeschermd is om actieve koeling te voorkomen of te minimaliseren.
2. Duurzame energie gebruiken. De meeste voor de hand liggende opties zijn: Warmtekoudeopslag (WKO), zonne-energie (stroom en warmte) een biomassa-installatie of gebruik van restwarmte.
3. Energie zo efficiënt mogelijk opwekken; concreet gebruik indien nodig HR-ketels of warmtekrachtkoppeling.

Voor een hoger duurzaamheidsniveau worden voor de ontwerpfase afspraken gemaakt tussen de architect/ontwikkelaar en gemeente Zeist over hoe de gevraagde GPR-scores kunnen worden bereikt. Bij de bouw aanvraag levert de bouwende partij een GPR Gebouw berekening in die door de gemeente Zeist en de Milieudienst Zuidoost-Utrecht worden gecontroleerd en waarvan de resultaten worden teruggekoppeld. Gerealiseerde scores worden bekend gemaakt.

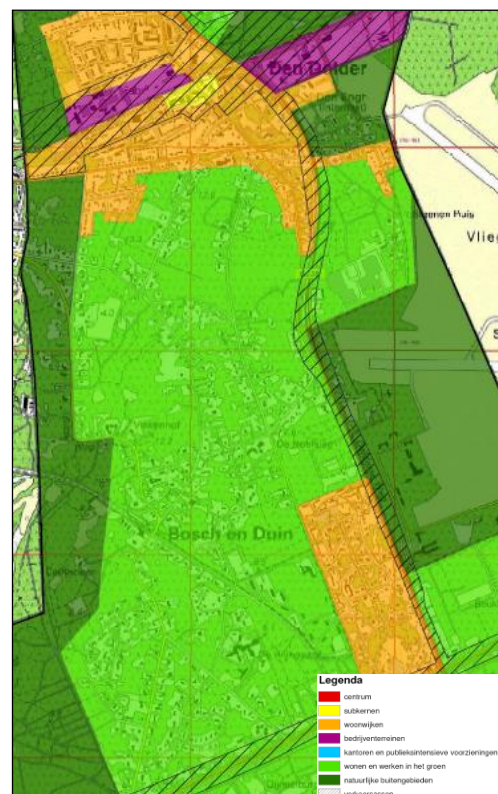
Duurzaam bouwen omvat verschillende aspecten op zowel het stedenbouwkundige als het bouwkundige vlak. Daarnaast zijn niet alle te nemen maatregelen volledig meetbaar te maken en hangt het van het gebied en de samenhang af welke mogelijkheden haalbaar zijn.

Lang niet alle duurzaam bouwen maatregelen kosten geld, veel maatregelen vergen een investering die zich in de toekomst terugverdient door een besparing op energiekosten. Sommige maatregelen, zoals zongericht verkavelen kosten niks extra. Door vroegtijdig na te denken over het ontwerp en mogelijke energiebesparende maatregelen, kunnen meer 'gratis' maatregelen toegepast worden.

11. Gebiedsgericht milieubeleid

Toepassing van milieuwetgeving draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. De milieuwetgeving zorgt er voor dat bij de ontwikkeling van functies en activiteiten voldaan wordt aan de basiskwaliteiten van de omgeving. Wat men zich echter vaak niet realiseert is dat wettelijke normen voor een minimaal toelaatbare kwaliteit staan. Ook wordt er voorbijgegaan aan het feit dat ieder gebied eigen kwaliteiten heeft. Door de wettelijke normen als enige randvoorwaarde te hanteren is er een reële kans dat ontwikkelingen in gebieden met een hoge leefkwaliteit er juist toe leiden dat er ongewild een verslechtering van deze kwaliteit optreedt.

Daarom is in het Milieubeleidsplan Zeist 2008-2011 gebiedsgericht milieubeleid een belangrijk uitgangspunt. Gebiedsgericht milieubeleid heeft als doel om milieukwaliteit te borgen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gebiedsgericht beleid maakt het mogelijk om, daar waar dit gewenst of nodig is, tot differentiatie in milieukwaliteit te komen. Het motto hierbij is: "de juiste milieukwaliteit op de juiste plek". Met gebiedsgericht milieubeleid wordt namelijk niet overal dezelfde milieukwaliteit nagestreefd, maar is het kwaliteitsniveau afhankelijk van de situatie in verschillende gebieden, zoals bijvoorbeeld een stadscentrum, een suburbane woonwijk, een bedrijventerrein of een natuurgebied. De milieu-inzet kan uiteenlopen van gebied tot gebied. Door ambities af te stemmen op de kenmerken van een gebied, kunnen de karakteristieke kwaliteiten van een gebied worden beschermd of verbeterd. Met behulp van gebiedsgericht milieubeleid worden milieuvorwaarden en -ambities voor de ontwikkeling van specifieke gebieden vroegtijdig geformuleerd en kunnen ze gestructureerd en op het juiste moment worden ingebracht bij ruimtelijke planvorming in die gebieden.



Figuur 12: gebiedstypen Bosch en Duin

Gebiedstypen en milieukwaliteitsprofielen

Een gebied met een typerende set van ruimtelijk-functionele kenmerken, zoals wonen of kantoren, wordt een 'gebiedstype' genoemd. Aan gebiedstypen kunnen toepasselijke (milieu)kwaliteitscriteria worden verbonden. Zodoende worden ambities voor bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, water of

energie specifiek afgestemd op de ruimtelijk-functionele kenmerken van gebieden. Een milieukwaliteitsprofiel is een hulpmiddel om de passende milieuambities voor een bepaald gebied samenhangend uit te drukken. Per gebied wordt de gewenste milieukwaliteit op de relevante milieuthema's aangegeven. Met het opstellen van het milieukwaliteitsprofiel ontstaat vroegtijdig duidelijkheid over de milieu-inzet en de bandbreedte daarin voor ruimtelijke initiatieven.

Gebiedsgericht beleid Zeist

Voor de gemeente Zeist zijn de volgende acht gebiedstypen geformuleerd; centrum, subkernen, woonwijken, wonen en werken in het groen, kantoren en publieksintensieve voorzieningen, bedrijventerreinen, natuurlijke buitengebieden en verkeersassen. Er komen 4 van deze gebiedstypen voor in het plangebied van Bosch en Duin, zoals te zien is in figuur 12 en bijlage 15.

- Woonwijken
- Natuurlijk buitengebied
- Wonen en werken in het groen
- Bedrijventerrein

Per gebiedstype is een milieukwaliteitsprofiel opgesteld, dat wordt gebruikt voor de milieu-inzet bij het opstellen van bestemmingsplannen, grote ruimtelijke projecten, beleidsplannen of structuurvisies en gebiedsvisies.

Per gebiedstype en per milieuaspect zijn 2 ambitieniveaus benoemd: de 'basiskwaliteit gebied' en de 'gebiedsambitie'. De basiskwaliteit bestaat ook weer uit twee niveaus, namelijk het 'wettelijk niveau' en het 'basisniveau'. Zodoende zijn er feitelijk 3 ambitieniveaus:

1. Wettelijk niveau

Het wettelijk niveau is het laagste, wettelijk verplichte minimum dat voor een milieuaspect mogelijk is. Het betreft ook de laagste milieuambitie.

2. Basisniveau

Het basisniveau is het milieuniveau dat voor het betreffende gebied acceptabel, kenmerkend en verdedigbaar wordt geacht. Het kan hierbij gaan om het wettelijke minimum, maar meestal gaat het om een (in sommige gevallen wezenlijk) hoger ambitieniveau dan het wettelijk niveau.

3. Hoog niveau

Het hoge ambitieniveau geldt nagenoeg als de meest optimale milieukwaliteit binnen een gebiedstype. Om dit te bereiken moeten meestal vergaande voorzieningen worden getroffen.

Toetsing ontwikkelingen bestemmingsplan aan ambities uit het Milieubeleidsplan

Zodra duidelijk is welke ontwikkelingen mogelijk zullen worden gemaakt via ruimtelijke procedures en projecten worden deze ontwikkelingen beoordeeld aan de hand van het gebiedsgerichte milieubeleid van Zeist. Per ontwikkeling wordt dan aangegeven welk gebiedstype van toepassing is op het gebied waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt en in hoeverre bij de ontwikkelingen wordt voldaan aan de hiervoor de in de milieukwaliteitsprofielen aangegeven milieuambities.

Wanneer bij een ontwikkeling slechts voldaan wordt aan het wettelijk niveau of aan het basisniveau, zal worden aangegeven op welke wijze het ambitieniveau, indien haalbaar, gehaald zou kunnen worden en welke maatregelen hiervoor nodig zijn.

BIJLAGE 1. Bedrijveninventarisatie Bosch en Duin

Naam inrichting	Straat bezoekadres	nr.	Postcode bez	Categor	Branche	SBI-code	Type inrichting	Omschr Wm ver	Omschrijving wet	ABC	Wm-plichtig?	RO-cat.
Huis ter Wege	Amersfoortseweg	17		2	Gezondheidszorg	85	woon- zorgcomplex	nee	Activiteitenbesluit	B	ja	2
Coniche International	Amersfoortseweg	15		1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	85	kantoorpand	ja	Activiteitenbesluit	A	ja	1
Het Witte Kerkje	Amersfoortseweg	47		1	Stookinstallatie	9131	kerkgebouw	ja	Activiteitenbesluit	A	ja	2
onbekend	Andreas Foxlaan	12		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt
Groot, B. de	Andreas Foxlaan	55	3734 GA	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt
Mw J.M. Steenbeek-Kosters	Andreas Foxlaan	55		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet		Nee	nvt
Stichting Christophorus	Baarnseweg	2, 6a en 6	3735 MG	2	Gezondheidszorg	85	woon- zorgcomplex	nee	Activiteitenbesluit	B	ja	2
De Cock	Baarnseweg	29 B	3735 MK	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Timmerman, hobbygarage	Baarnseweg	37	3735 ML	2	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer	nvt	nvt	nvt
Timmerman, hobbygarage	Baarnseweg	37	3735 ML	2	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee	Type B	B	ja	2
Hermes Huis	Baarnseweg	4	3735 MG	2	Gezondheidszorg	85	woon- zorgcomplex	ja	Activiteitenbesluit	B	ja	2
Rijswijk, van	Baarnseweg	64		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Bertelink installatiebedrijf	Baarnseweg	70 A	3734 CC	0	Bouw- en houtbedrijven	45211	Algemene burgerlijke en	Nee	Wet milieubeheer	nvt	nee	nvt
Erich, J.	Baarnseweg	9	3735 MK	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Erich, J.	Baarnseweg	9	3735 MK	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt
Van Bezooijen, mw. L.	Baarnseweg	1 E	3735 MK	1	Opslag propaan	63121	Opslag in tanks	Nee	Wet milieubeheer	nvt	nee	nvt
Kloos annegarn vastgoedad	Baarnseweg	11	3735 MK	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
ECR Sparrenheuvel Woonvoorziening	Baarnseweg	18	3735 MG	1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	85313	Verzorgingshuizen	Nee	Wet milieubeheer	B	ja	2
Postma bv, tjeerd	Baarnseweg	26	3735 MH	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Bur identificatie bv	Baarnseweg	28	3735 MH	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Kattenhotel animal farm	Baarnseweg	29 A	3735 MK	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt
Swane-arntz, e	Baarnseweg	30	3735 MH	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Nieuwenhuize, w	Baarnseweg	31	3735 ML	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			nee	nvt
Jager advies- en organisa	Baarnseweg	34	3735 MH	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Smit, accountantskantoor	Baarnseweg	35 A	3735 ML	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Koudijs, hobbygarage	Baarnseweg	37 A	3735 ML	2	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer			2
Steenbeek, aannemersbedrijf	Baarnseweg	37 A	3735 ML	4	Afvalstoffen	90021	Afvalinzameling	Nee		nvt	nee	nvt
Gasdistributie Zeist e.o.	Baarnseweg	40	3735 ML	1	Gasdrukregel- en meetstations	40004	Exploitatie van transportn	Nee	Wet milieubeheer	b	ja	2
Marijke Oud Loopbaanbegeleiding	Baarnseweg	41	3735 ML	0	Woon- en kantoorverblijven en scholen	nvt	kantoor aan huis	nee	Wet milieubeheer	nvt	nee	nvt
Roling advies	Baarnseweg	45	3734 CA	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
P m screen services	Baarnseweg	56	3735 MJ	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee				nvt
Dolders Bouwbedrijf Van Asselt	Baarnseweg	68	3734 CC	2	Bouw- en houtbedrijven	45211	Algemene burgerlijke en	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	3,1
EMC	Biltseweg	14	3734 ED	2	Gezondheidszorg	8512,8513	Privekliniek	nee	Wet milieubeheer	b	ja	1
Blinkk	Biltseweg	14B	3734 ED	2	Tandartsen	8512,8513	Tandsartspraktijk	nee	Activiteitenbesluit	b	ja	1
A.D.J.G. van Dam	Biltseweg	10 -14		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		nee	nvt
Paanakker	Biltseweg	11	3735 MA	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
C.D. Arends	Biltseweg	27	3735 MB	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
C.D. Arends	Biltseweg	27	3735 MB	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt
Onbekend	Biltseweg	9		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Gasdistributie Zeist e.o.	Biltseweg	0	3735 MC	1	Gasdrukregel- en meetstations	40004	Exploitatie van transportn	Nee	Wet milieubeheer	b	ja	2
Bosch en duin, bapt theol	Biltseweg	10	3735 MC	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Gerretsen-Jaguars	Biltseweg	2	37?? ??	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Bmi bv	Biltseweg	23	3735 MB	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Hoffschlag kantoormachine	Biltseweg	25	3735 MB	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Dolphina beheer bv	Biltseweg	33	3735 MB	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
De Terp	Biltseweg	6	3735 MD	1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige dienstverlening r	Nee	Wet milieubeheer	B	ja	1
Lampe technics bv	Biltseweg	7 A	3735 MA	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Bueren beveiligingen, van	Biltseweg	7 B	3735 MA	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Bedrijfsverzamelgebouw	Biltseweg	8	3735 MC	1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	bedrijfsverzamelkantoor	nee	Activiteitenbesluit	A	ja	1
Nederlands bijbel institu	Biltseweg	8	3735 MC	0	Overige Dienstverlening	80422	Bedrijfsopleiding en -train	Nee		nvt	nvt	nvt

Schledorn bv, partners in	Bremlaan	23	3735 KH	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Art enterprise	Bremlaan	28	3735 KJ	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Gasdistributie Zeist e.o.	Dennenweg	0	3735 MR	1	Gasdrukregel- en meetstations	40004	Exploitatie van transportn	Nee	Wet milieubeheer	a	ja	1
Stichting Christophorus	Dennenweg	18 a	3735 MT	1	Gezondheidszorg	85115	Instellingen voor geestelij	Nee	Wet milieubeheer	b	ja	2
Schouwenburg zeist beheer	Dennenweg	19	3735 MP	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Stichting Gereformeerde Zorg- en	Dennenweg	2	3735 MR	2	Gezondheidszorg	85313	Verzorgingshuizen	Nee	Wet milieubeheer	b	ja	2
Stichting Gereformeerde Zorg- en	Dennenweg	2	3735 MR	2	Gezondheidszorg	85313	Verzorgingshuizen	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt
Vinju, vertaalbureau	Dennenweg	26	3735 MT	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Alto Vista	Dennenweg	4	3735 MR	0	Woon- en kantoorverblijven en scholen	6321, 853	onbekend	Nee	Wet milieubeheer	b	ja	2
Tenniscentrum Bosch en Duin	Dennenweg	6	3735 MS	1	Sportcomplexen	92629	Overige buitensport	Nee	Wet milieubeheer	b	ja	3,1
Bosch en Duin e.o., belangenvere	Dennenweg	6 A	3735 MS	1	Horecabedrijven	5551	Dorpshuizen, wijkcentra,	Nee	Wet milieubeheer	b	ja	1
Bosch & duin beheer	Dennenweg	9	3735 MN	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Mw M.A. Rollman	Dolderseweg	69 A	3721 NA	0	Gezondheidszorg	85	Artsenpraktijk	Nee			Nee	nvt
Gem politie	Dolderseweg	71	3734 BB	0	Particulier	WP	Particuliere woning	Nee			Nee	nvt
Sensa Restaurant	Dolderseweg	77	3734 BD	2	Horecabedrijven	55301	Restaurants	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	1
Wilhelm, wijnwinkel	Dolderseweg	79 A	3734 BD	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Fysiotherapie op maat	Dolderseweg	79 A	3734 BD		Gezondheidszorg	85	Artsenpraktijk	Nee			Nee	nvt
ABN-AMRO	Dolderseweg	79 C	3734 BD	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Werring & Schuler B.V.	Dolderseweg	79 C	3734 BD		Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee			Nee	nvt
Voorheen Brands Vof, drukkerij	Dolderseweg	79 F	3734 BD	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Imperial wijnkoperij	Dolderseweg	79 F	3734 BD		Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee			Nee	nvt
Kooy makelaardij	Dolderseweg	81	3734 BD	0	Particulier	WP	Particuliere woning	Nee			Nee	nvt
Heeren, r a g	Dolderseweg	83	3734 BD	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Indisch restaurant Anak Depok	Dolderseweg	85	3734 BD	2	Horecabedrijven	55301	Restaurants	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Indisch restaurant Anak Depok	Dolderseweg	85	3734 BD	2	Horecabedrijven	55301	Restaurants	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	1
Den dolder eo, centrale a	Dolderseweg	87	3734 BD	0	Gezondheidszorg	85	Apotheek	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Tender Trimsalon	Dolderseweg	87 B	3734 BD		Detailhandel en ambachtsbedrijven	9305	Overige dienstverlening r	Nee			Nee	nvt
Tabakspecialist	Dolderseweg	89 B	3734 BD	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee			Nee	nvt
Umlaut, eetcafe (gesloten)	Dolderseweg	91 A	3734 BE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Tandartspraktijk Heeren	Dolderseweg	83	3734 BD	1	Tandartsen	85131	Praktijken van tandartsen	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	1
Groen, A.	Dolderseweg	81 -83		0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	WoningWet		Nee	nvt
Madelief	Dolderseweg	89		1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52424	Winkels in bovenkleding	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Madelief	Dolderseweg	89	3734 BD	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52424	Winkels in bovenkleding	Nee	Type A	A	Ja	1
ETOS	Dolderseweg	89 A	3734 BD	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52321	Winkels in drogisterijartik	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
ETOS	Dolderseweg	89 A	3734 BD	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52321	Winkels in drogisterijartik	Nee	Type A	A	Ja	1
Prima Bella Damesmode	Dolderseweg	91	3734 BE	0	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52424	Winkels in bovenkleding	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
The Read Shop	Dolderseweg	91 A	3734 BE	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52633	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
The Read Shop	Dolderseweg	91 A	3734 BE	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52633	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Kruidvat	Dolderseweg	93	3734 BE	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52321	Winkels in drogisterijartik	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Kruidvat	Dolderseweg	93	3734 BE	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52321	Winkels in drogisterijartik	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Van der Laan Groente en Fruit	Dolderseweg	93 A	3734 BE	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52633	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Van der Laan Groente en Fruit	Dolderseweg	93 A	3734 BE	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52633	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	1
Slagerij Spoelder	Dolderseweg	95 A 1	3734 BE	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52221	Winkels in vlees en vlees	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	1
Bakkerij Bos	Dolderseweg	95 A 2	3734 BE	2	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52241	Winkels in brood en bank	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Bakkerij Bos	Dolderseweg	95 A 2	3734 BE	2	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52241	Winkels in brood en bank	Nee	Type B	B	Ja	1
M. van der Laan groente en fruit	Dolderseweg	95 A 3	3734 BE	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52633	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
M. van der Laan groente en fruit	Dolderseweg	95 A 3	3734 BE	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52633	Detailhandel overig	Nee	Type B		Nee	nvt
Essen, E. van	Dolderseweg	99		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt
Remia Margarine-en sauzenfabriek	Dolderseweg	107	3734 ED	4	Overige	1543	Vervaardiging van marga	Ja	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Remia Margarine-en sauzenfabriek	Dolderseweg	107	3734 ED	4	Overige	1543	Vervaardiging van marga	Ja	Bouwverordening		Nee	nvt
Remia Margarine-en sauzenfabriek	Dolderseweg	107	3734 ED	4	Overige	1543	Vervaardiging van marga	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	4,1
A. van Laere	Dolderseweg	113		0	Woning particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt
A. van Laere	Dolderseweg	113		0	Woning particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet		Nee	nvt
Den Engh, Rijksinrichting voor j	Dolderseweg	120	3734 BL	2	Woon- en kantoorverblijven en scholen	75232	Ministerie van Justitie en	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Den Engh, Rijksinrichting voor j	Dolderseweg	120	3734 BL	2	Woon- en kantoorverblijven en scholen	75232	Ministerie van Justitie en	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt
Maria Christina Kerk	Dolderseweg	123 B	3734 BG	0	Stookinstallatie	9305	Kerk met stookinstallatie	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Ebo snacks	Dolderseweg	134 II	3734 BL	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Faunaland Den Dolder	Dolderseweg	134 136	3734 BL	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52633	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Faunaland Den Dolder	Dolderseweg	134 136	3734 BL	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52633	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
leegstaand pand	Dolderseweg	134 I	3734 BL	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt

Inne Mine	Dolderseweg	138	3734 BL	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52499	Winkels gespecialiseerd in Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Inne Mine	Dolderseweg	138	3734 BL	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52499	Winkels gespecialiseerd in Nee	Wet milieubeheer	A	Ja		1
ALDI Den Dolder	Dolderseweg	138 e	3734 BL	2	Detailhandel en ambachtsbedrijven	5211	Supermarkten en dergelij Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
ALDI Den Dolder	Dolderseweg	138 e	3734 BL	2	Detailhandel en ambachtsbedrijven	5211	Supermarkten en dergelij Nee	Wet milieubeheer	B	Ja		1
Haar en Huidverzorging Den Dolder	Dolderseweg	138 II	3734 BL		Detailhandel en ambachtsbedrijven	9302	Kappersbedrijven en scho Nee	Wet milieubeheer	A	Ja		1
Parkland Makelaardij B.V.	Dolderseweg	138 C	3734 BL		Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan Nee			Nee	nvt	
't Hartenhuys Holding B.V.	Dolderseweg	138 D	3734 BL		Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan Nee			Nee	nvt	
Froggy, dierenspeciaalzaa	Dolderseweg	140	3734 BL	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		Nee	nvt	
Prill, f	Dolderseweg	142	3734 BL	0	Particulier	WP	Particuliere woning	Nee		Nee	nvt	
Van de Hoven, antiek en curiosa	Dolderseweg	144	3734 BL	0	Particulier	WP	Particuliere woning	Nee		Nee	nvt	
Egelantier, cafe	Dolderseweg	146-148	3734 BL	2	Horecabedrijven	55302	Cafetaria's, lunchrooms, s Nee	Wet milieubeheer	B	Ja		1
Baars, e w m	Dolderseweg	148	3734 BL	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		Nee	nvt	
Delta, St. Dorpscentrum	Dolderseweg	150 A	3734 BM	2	Horecabedrijven	85342	Dorpshuizen, wijkcentra, Nee	Wet milieubeheer	B	Ja		1
Dorpshuis sporthal	Dolderseweg	156 A	3734 BM	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		Nee	nvt	
Gasdistributie Zeist e.o.	Dolderseweg	158 A	3734 BH	1	Gasdrukregel- en meetstations	40004	Exploitatie van transportn Nee	Wet milieubeheer	B	Ja		2
Bladel, P. van	Dolderseweg	150 A		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	Nee	nvt	
Bladel, P. van	Dolderseweg	150 A		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	Nee	nvt	
Centrum Maliebaan	Dolderseweg	164	3734 BN	1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	85115	Instellingen voor geestelij Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Altrecht	Dolderseweg	164	3734 BN	1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	85115	Instellingen voor geestelij Ja	Wet milieubeheer	C	Ja		1
Altrecht	Dolderseweg	164 I	3734 BN	3	Gezondheidszorg	85115	Instellingen voor geestelij Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Altrecht	Dolderseweg	164 I	3734 BN	3	Gezondheidszorg	85115	Instellingen voor geestelij Nee	WoningWet		Nee	nvt	
Altrecht	Dolderseweg	164 I	3734 BN	3	Gezondheidszorg	85115	Instellingen voor geestelij Nee	Bouwverordening		Nee	nvt	
EMCN	Dolderseweg	164 II	3734 BN	1	Onbekend	XXXX	onbekend	Ja	Wet milieubeheer	Nee	nvt	
De Kameel Jongerencentrum	Dolderseweg	167 A	3734 BH	0	Horecabedrijven	85342	Dorpshuizen, wijkcentra, Nee	Wet milieubeheer	B	Ja		1
Walker systems	Dolderseweg	169	3734 BH	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee		Nee	nvt	
Stichting Reinaerde locatie Dennendal	Dolderseweg	170	3734 BP	2	Gezondheidszorg	85313	Verzorgingshuizen	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	1
Geffen, R.A. van	Dolderseweg	171		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	Nee	nvt	
Dhr V. Kuper	Dolderseweg	173		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	Nee	nvt	
Dhr V. Kuper	Dolderseweg	173		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	Nee	nvt	
de Wit, J.	Dolderseweg	179	3734 BH	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	Nee	nvt	
Bekooy, S.	Dolderseweg	183	3734 BJ	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	Nee	nvt	
V.d. Voorst	Dolderseweg	187	3734 BJ	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		Nee	nvt	
Hoogendoorn, mw. J.E.H.	Dolderseweg	195	3734 BJ	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		Nee	nvt	
Rap, J.M.	Dolderseweg	212 A		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	Nee	nvt	
Ven der Beek	Dolderseweg	242	3734 BS	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	Nee	nvt	
Golfbaan Den Dolder	Dolderseweg	256 -262	3734 BS	2	Sportcomplexen	92629	Overige buitensport	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	3,1
Pipers	Douglaslaan	14		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Wet milieubeheer	nvt	nee	nvt
Pipers	Douglaslaan	14		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Pipers, B.J.A.J.	Douglaslaan	4	3735 LS	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Dinpar bv	Douglaslaan	22	3735 LS	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Hirt instituut benelux bv	Douglaslaan	5	3735 LS	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Limetree records	Douglaslaan	6	3735 LS	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Beens, H.J.D.	Duinweg	24	3735 LD	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
St. Geref. Psychiatrisch Ziekenhuis	Duinweg	1	3735 LA	1	Gezondheidszorg	85	onbekend	Nee	Wet milieubeheer	B	ja	2
Herstellingsoorden, stng/Ariensh	Duinweg	12	3735 LD	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Vermeulen, admkantoor	Duinweg	12 D	3735 LD	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Boschduin	Duinweg	19	3735 LA	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Boor, mr j	Duinweg	19 C	3735 LA	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Oei, dr t i	Duinweg	24	3735 LD	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Christophorus, Stichting	Duinweg	35	3735 LC	2	Gezondheidszorg	85313	Verzorgingshuizen	Nee	Wet milieubeheer	B	ja	2
Schreuder bedrijfsadvieze	Duinweg	52	3735 LD	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Zideris Woning	Duinweg	76	3735 LD	1	Gezondheidszorg	85313	Verzorgingshuizen	Nee	Wet milieubeheer	B	ja	2
Koot, C.G.	Eekhoornlaan	31	3734 GW	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt
H.D.B groep B.V.	Fornheselaan	118	3734 GE	0	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Bedrijfsverzamelgebouw (Vastgoedbeheerder	Fornheselaan	118-124 B	3734 GE	0	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan Nee	Wet milieubeheer	A	Ja		1
Van Vliet Groep lokatie Den Dolder	Fornheselaan	154 A		1	Overige	5551	Kantines	Nee	Wet milieubeheer			nvt
Van Vliet Groep lokatie Den Dolder	Fornheselaan	154 A		1	Overige	5551	Kantines	Nee	Type A			nvt

Gall & Gall Kerver & van der Kruijf	Paduahof	1	3734 HE	0	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52	Winkel in dranken	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Roots Wonen	Paduaweg	1 B	3734 GG	0	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Winford Zeist	Hertenlaan west	38 a	3734 CS		Woon- en kantoorverblijven en scholen	80	Basisschool	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	2
Han Peters BV	Fornheselaan	210 a	3734 GE	1	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
De Schilden	Schroeder van der Kolk	1	3734 VH		Woon- en kantoorverblijven en scholen	80	Basisscholen	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	2
Dierenkliniek Den Dolder	Dokter J.C.Boswijklaan	11A	3734 EA		Gezondheidszorg	85	Gezondheidsinstelling vo	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Peters equipment B.V.	Fornheselaan	212	3734 GE	2	Metaal en elektrabedrijven	2852	Metaalbewerking	Nee	Type B		Nee	nvt
Fornhese BV	Fornheselaan	212 a	3734 GE	1	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Benzinestation P. van Leeuwen	Pleineslaan	46	3734 EP		Tankstation	505	Tankstation zonder LPG	Nee	Wet milieubeheer	C	Ja	2
Ontario Beleggingen BV	Fornheselaan	214	3734 GE	1	Opslag- en transportbedrijven	51715	Groothandel overige zak	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Cafetaria Dolle Dries	Pleineslaan	17	3734 EL		Horecabedrijven	553	Cafetaria's, lunchrooms, :	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	1
G.J. Rigter & Co	Fornheselaan	216	3734 GE	2	Opslag- en transportbedrijven	60241	Verhuisvervoer	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Hoveniersbedrijf Arnoud Van der Muelen-Wolf	Fornheselaan	216 a	3734 GE	1	Opslag- en transportbedrijven	01411	Hoveniersbedrijven	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	3,1
Drukkerij Grünschke van der Stelt	Fornheselaan	286-288	3734 GE		Drukkerijen	2225	Overige activiteiten verw	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	2
Patist BV, boekbinderij	Paltzerweg	159	3734 CK	3	Drukkerijen	2225	Overige activiteiten verw	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	2
MRD-techniek metaalbewerking	Fornheselaan	208 A	3734 GE	2	Metaal en elektrabedrijven	2852	Metaalbewerking	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	3,1
Peters equipment B.V.	Fornheselaan	212	3734 GE	2	Metaal en elektrabedrijven	2852	Metaalbewerking	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	3,1
ATTC B.V.	Fornheselaan	244	3734 GE		Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
KMT	Fornheselaan	248	3734 GE		Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Online Golfstore	Fornheselaan	236	3734 GE		Opslag- en transportbedrijven	5156	Groothandel overige zak	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	2
Precipio	Fornheselaan	256	3734 GE		Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Projectieschermen.com B.V.	Fornheselaan	240	3734 GE		Opslag- en transportbedrijven	5156	Groothandel overige zak	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	2
P & B Audio B.V.	Fornheselaan	246	3734 GE		Opslag- en transportbedrijven	5156	Groothandel overige zak	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	2
VOF de Loods	Fornheselaan	258	3734 GE		Opslag- en transportbedrijven	5156	Groothandel overige zak	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	2
Sonvanger	Fornheselaan	266	3734 GE		Opslag- en transportbedrijven	5156	Groothandel overige zak	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	2
Bernax Informatie Technologie B.V.	Fornheselaan	276	3734 GE		Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Brummer caravan accessoires	Fornheselaan	284	3734 GE		Opslag- en transportbedrijven	5156	Groothandel overige zak	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	2
Easyrain	Fornheselaan	282	3734 GE		Opslag- en transportbedrijven	5156	Groothandel overige zak	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	2
Overtoom International Nederland B.V.	Elandlaan	2-4	3734 CP		Opslag- en transportbedrijven	5156	Groothandel in overige g	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	2
Auto Revisiebedrijf Krabshuis	Fornheselaan	138	3734 GE		Autosloperij	5157	Autosloperij	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
Zwakhoven autosloperij	Fornheselaan	140	3734 GE		Autosloperij	5157	Autosloperij	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
Autodemontagebedrijf V.A.S.	Fornheselaan	150	3734 GE		Autosloperij	5157	Autosloperij	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
TOP Den Dolder	Fornheselaan	0	???? ??	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Artitec	Fornheselaan	120	3734 GE	0	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee			Nee	nvt
Fingo systeemvloeren ned	Fornheselaan	122	3734 GE	0	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee			Nee	nvt
Fornhese BV	Fornheselaan	154	3734 GE		Autosloperij	5157	Autosloperij	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
vermeulen	Fornheselaan	124	3734 GE	1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	74125	Overige administratiekan	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
JBA Security B.V.	Fornheselaan	124	3734 GE	1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige dienstverlening r	Nee			Nee	nvt
Autobedrijf Atlantic	Fornheselaan	156	3734 GE	5	Autosloperij	5157	Autosloperij	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
Autopart Autosloperij 67A18	Fornheselaan	138	???? ??	5	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Feelders autosloperij	Fornheselaan	162-164	3734 GE	5	Autosloperij	5157	Autosloperij	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
Supermarkt Albert Heijn	Paduaweg	3	3734 GG	1	Detailhandel en ambachtsbedrijven	5211	Supermarkten en dergelij	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	1
Van Oest autosloperij	Fornheselaan	150	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Stichtse Makelaar B.V.	Paduaweg	1 A	3734 GG	0	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
L Veldhuizen en Zn	Fornheselaan	154	???? ??	5	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Bedrijfsverzamelgebouw	Willem Arntszlaan	115	3734 EE		Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige dienstverlening r	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Brevé Houtbewerking bv	Hindelaan	9 - 11	3734 CJ	3	Overige industrie hout	20102	Verduurzamen van hout	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
Zwakhoven, P autosloperij	Fornheselaan	158	3734 GE	5	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee			Nee	nvt
V.O.F. Allround Autodemontage	Fornheselaan	158	3734 GE	5	Autosloperij	5157	Autosloperij	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	nvt
Honig machinale timmerwerken	Fornheselaan	212 a	3734 GE	1	Bouw- en houtbedrijven	45211	Algemene burgerlijke en	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	3,1

Gerrits autosloperij	Fornheselaan	164	3724 GE	0	Autosloperij	XXXX	onbekend	Ja	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Euro Car Service B.V.	Fornheselaan	210 a	3734 GE	1	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja		2
Autoservice Magé	Fornheselaan	222	3734 GE	1	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja		2
Autobedrijf H. Hofcars	Fornheselaan	280	3734 GE		Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja		2
De Tweede Keuken	Fornheselaan	214 a	3734 GE	1	Horecabedrijven	5552	Catering	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Van Doornik & Co. Reclame B.V.	Fornheselaan	214 a	3734 GE		Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee			Nee	nvt	
Jeroen's autoservice	Fornheselaan	290	3734 GE	1	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja		2
Beelen Containers & Recycling BV	Fornheselaan	220	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Deco Service	Fornheselaan	220 C	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Verburg, E.	Fornheselaan	220 D	3534 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leertouwer, R.	Fornheselaan	220 E	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Pfaff, R.	Fornheselaan	220 F	3534 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Puijk, R.J.T.	Fornheselaan	220 G	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Wilde C.S.H., de	Fornheselaan	220 H	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Deemter, J. van	Fornheselaan	220 I	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Wittebol, autospuiterij	Fornheselaan	220 K	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt	
Fresen, H.J.	Fornheselaan	220 L	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Voest, M. de	Fornheselaan	220 N	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Duijnmeijer, T.	Fornheselaan	220 V	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Beek, houthandel g j van	Fornheselaan	56	3734 GD	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	226	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	230	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	234	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	238	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	242	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	246	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	250	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	252	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	254	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	264	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	268	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	272	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	274	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	278	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	292	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Leeg	Fornheselaan	212 b	3734 GE	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
W. Nieuwenhuyse	Gagellaan	27		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt	
Mna bv, economisch advise	Helstlaan, Van der	3	3712 AW	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt	
Zwartepoorte, T.	Hezer Enghweg	41		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt	
Witteveen	Hezer Enghweg	70	3734 GT	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt	
Youyou	Fornheselaan	210	3734 GE	2	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja		2
MDK Containers & Recycling B.V.	Hindelaan	0 II	3734 CJ	3	Afvalstoffen	90021	Afvalinzameling	Ja	Wet milieubeheer			nvt	
Dore Sip	Fornheselaan	206	3734 GE	1	Opslag- en transportbedrijven	51383	Groothandel in levens- vc	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja		2
Brevé Houtbewerking bv	Hindelaan	9 - 11	3734 CJ	3	Overige industrie hout	20102	Verduurzamen van hout	Ja	Wet milieubeheer			nvt	
C. van der Meijden	Fornheselaan	214	3734 GE	1	Opslag- en transportbedrijven	51715	Groothandel overige zakε	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja		2
Design & advertising	Hindelaan	1	3734 CJ	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee			Nee	nvt	
Hoffland BV	Hindelaan	10 I	???? ??	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Dorrestein BV	Hindelaan	10 III	???? ??	5	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt	
Dhr B. Jongeneel	Hobbemalaan	26		0	Woning particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt	
Dhr B. Jongeneel	Hobbemalaan	26		0	Woning particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt	

Gasdistributie Zeist	Hobbemalaan	0	???? ??	1	Gasdrukregel- en meetstations	40004	Exploitatie van transportn	Nee	Wet milieubeheer	b	ja	3,1
Fabrie, j	Hobbemalaan	20	3712 AZ	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Nibag	Hobbemalaan	26 A	3712 AZ	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Walaardt Sacre Kamp	Hobbemalaan	5	3712 AZ	0	Defensie	7522	defensieinrichtingen	Nee	Wet milieubeheer	B	ja	4,1
Goes, nelleke vd	Israëlslaan, Jozef	18	3735 LN	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Devete beheer bv	Israëlslaan, Jozef	8	3735 LN	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Massa-communicatie consul	Israëlslaan, Jozef	9	3735 LM	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Sprong, h j	Kamperfoelielaan	39	3735 KR	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Couriers of Europe	Marterlaan	12	3734 HA	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Wier Ambulant Altrecht Stichting	Marterlaan	12	3734 HA	0	Gezondheidszorg	85	praktijk psychologen	Nee		nvt	Nee	nvt
Olmac bv	Mesdaglaan	12 D	3735 LL	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Rogan bv	Mierislaan, Frans van	4	3712 AX	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
V. Brummelen	Paduahof	16		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt
V. Brummelen	Paduahof	16		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet		Nee	nvt
Ligne, schoonheidssalon l	Paduahof	8	3734 GG	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Hulsthorst, de	Paltzerweg	228 - 256	3734 BC	1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	70201	Woningbouwvereniginger	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Holland Bloemenland	Paduaweg	1	3734 GG	0	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52	Detailhandel overig	Nee			Nee	nvt
Bethesda Bejaardentehuis	Paltzerweg	210	3734 CN	1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	85313	Verzorgingshuizen	Nee	Wet milieubeheer	B?	Ja	1
De Kleijn BV	Fornheselaan	134	3734 GE	5	Afvalstoffen	90021	Afvalinzameling	JA	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
MDK Containers & Recycling B.V.	Hindelaan	10	3734 CJ	3	Afvalstoffen	90021	Afvalinzameling	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
Van Eck	Paduaweg	37	3734 GH	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt
Mw. N. Boers-Touw	Paduaweg	9 D	3734 GG	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet		Nee	nvt
Praktijk voor Oefentherapie Cesar Den Dolder	Paduaweg	9 D	3734 GG	0	Gezondheidszorg	85	Praktijk fysiotherapie	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Frans Hoffslag BV	Paduaweg	11	3734 GH	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Suisse mode	Paduaweg	3	3734 GG	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Lydia, modehuis	Paduaweg	3 A	3734 GG	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
leegstaand pand	Paduaweg	3 B	3734 GG	1	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige dienstverlening r	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Coiffurerie, la	Paduaweg	3 C	3734 GG	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Ptt post	Paduaweg	5	3734 GG	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Oudenes, bouw en aannemingsbedri	Paduaweg	7 A	3734 GG	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Leertouwer scheepsagentur	Paduaweg	9 G	3734 GG	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Pompe-Gelissen, B.	Paltzerweg	187	3734 CK	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening		Nee	nvt
Ierland olie bv, van	Paltzerweg	148	3734 CN	0	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekan	Nee			Nee	nvt
De Bree Compostering BV	Fornheselaan	202 -204	3734 GE	3	Afvalstoffen	90022	Afvalbehandeling	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
Jts reklame	Paltzerweg	183	3734 CK	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Rosenberg Ventilatoren B.V.	Elandlaan	8	3734 CP		Metaal- en elektrabedrijven	252, 2513	Kunststofverwerkende be	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	4,1
Wijgerd, r m p vd	Paltzerweg	227	3734 CL	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Mulder houten vloeren, interieurbouw, onderhc	Fornheselaan	228	3734 GE		Bouw- en houtbedrijven	45	Algemene burgerlijke en i	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	2
Hoven a g vd	Paltzerweg	245	3734 CL	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Helene	Paltzerweg	263	3734 CM	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Bruin bv, a de	Paltzerweg	267	3734 CM	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Puykhuis	Paltzerweg	291	3734 CM	0	Onbekend	WP	onbekend	Nee			Nee	nvt
Lier, d w van	Paltzerweg	299	3734 CM	0	Gezondheidszorg	85	Artsenpraktijk	Nee			Nee	nvt
Wiss, H.	Populierenlaan	11		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Flowdrill bv, kantoor	Populierenlaan	18	3735 LH	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	Type A	nvt	nee	nvt
Abbing	Populierenlaan	19	3735 LG	0	Garagebedrijven	50104	Handel in en reparatie va			nvt	nee	nvt
Naam onbekend	Populierenlaan	4	3735 LH	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Hof interim management bv	Populierenlaan	5	3735 LG	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Koster, J.E.	Populierenlaan	6	3735 LH	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Interwest holding bv	Populierenlaan	8	3735 LH	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt

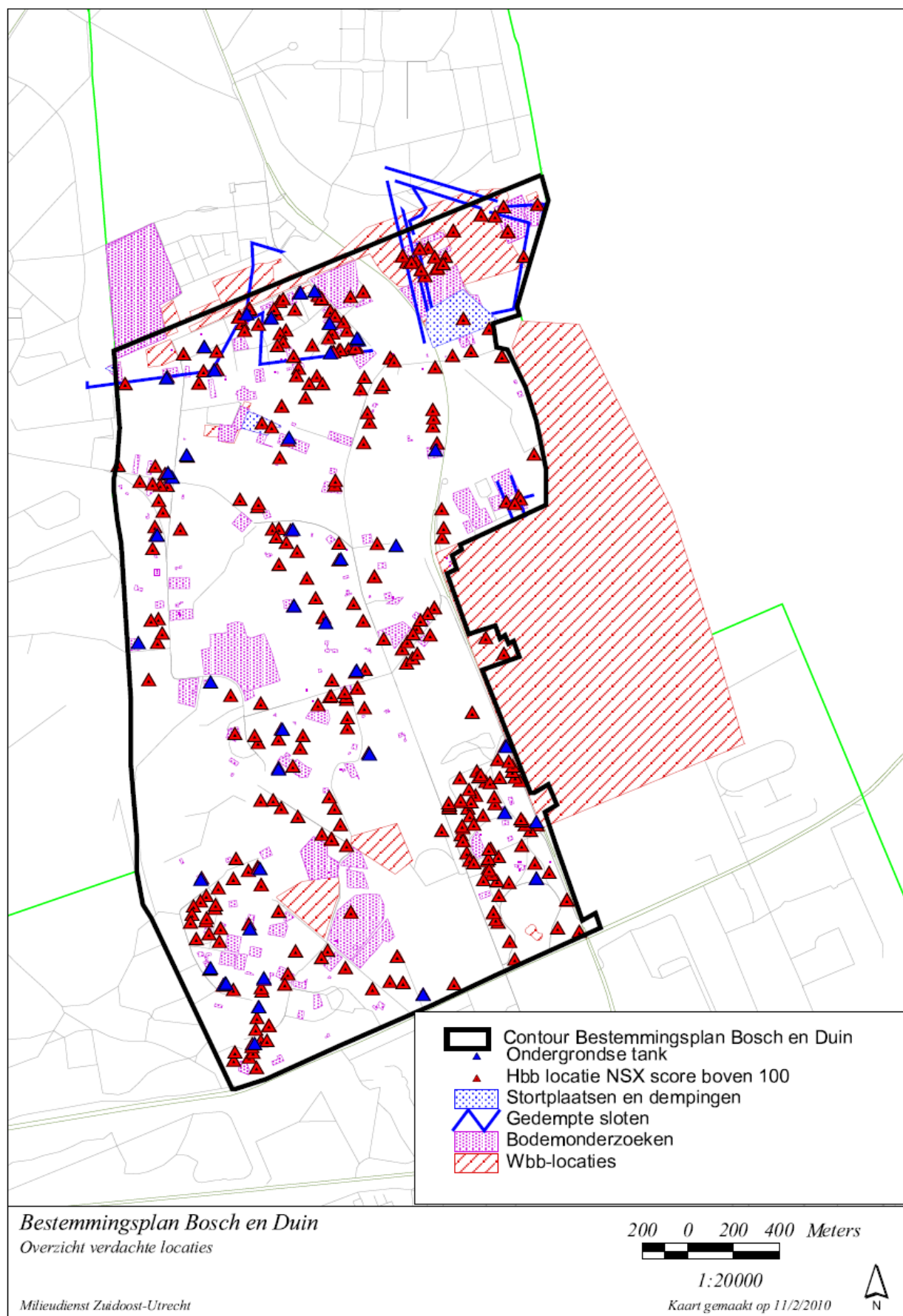
nnb	Reelaan	11		0	Woning particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
nnb	Reelaan	11		0	Woning particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt
Woonhuis	Reelaan	15	3735 KK	0	Woning particulier	WP	Woning particulier	Nee	Wet milieubeheer	nvt	nee	nvt
Woonhuis	Reelaan	15	3735 KK	0	Woning particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Hubert, J.G.H.	Reelaan	21		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Hubert, J.G.H.	Reelaan	21		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt
Inside Floor BV	Reelaan	12	3735 KL	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
G. Swuste	Reelaan	4	3735 KL	1	Opslag propaan	63121	Opslag in tanks	Nee	Wet milieubeheer	nvt	nee	nvt
Hoveniersbedrijf E. Vredeling	Rembrandtlaan	13 A	3712 AJ	0	Onbekend	XXXX	woning	Nee	nvt	nvt	nvt	nvt
Multisafe	Rembrandtlaan	2	3712 AK	0	Woon- en kantoorverblijven en scholen	85	kantoorpand	Nee	Activiteitenbesluit	A	ja	1
Zideris Woning	Rembrandtlaan	20, 20a en 2	3712 AK	1	Gezondheidszorg	85	onbekend	Nee	Wet milieubeheer	a	ja	1
Hoefman bv, adviesbureau	Rembrandtlaan	24	3712 AL	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Bovenkamp bv, fin adviesb	Rembrandtlaan	8	3712 AK	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Kneteman, john	Rembrandtlaan	9 C	3712 AJ	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	Nee	nvt
ECR De Horst	Ruysdaellaan	12	3712 AT	2	Woon- en kantoorverblijven en scholen	85313	Verzorgingshuizen	Nee	Wet milieubeheer	B	ja	1
Giljam, j	Ruysdaellaan	38	3712 AS	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	Nee	nvt
Art and reproduction trad	Ruysdaellaan	41	3712 AP	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
voorheen Administr. Centr. Detai	Ruysdaellaan	5	3712 AP	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Goedings homeopathie, mw	Ruysdaellaan	51	3712 AR	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Euro promotion agency	Ruysdaellaan	7	3712 AP	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
J Baas & Zoon	Spoorlaan	1	3735 MV	0	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52633	Detailhandel overig	Nee		nvt	nee	nvt
Ter Kuile	Spoorlaan	4	3735 MV	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Logger-de ridder, fysioth	Spoorlaan	2	3735 MV	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
K. Rothweiler	Taveernelaan	1 b	3735 KA	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
K. Rothweiler	Taveernelaan	1 b	3735 KA	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt
onbekend	Taveernelaan	17		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt
Mw B. Meuldijk	Taveernelaan	22 D		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	Nee	nvt
Beaufort, B.O.L. de	Taveernelaan	27		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	Nee	nvt
Meerwijk, E.	Taveernelaan	3		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	Nee	nvt
Bd-productions	Taveernelaan	4 A	3735 KC	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee		nvt	Nee	nvt
onbekend	Taveernelaan	5	3735 KA	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	Nee	nvt
Elshout, S. van den	Taveernelaan	57	3735 KB	0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	Nee	nvt
dhr. G. Duizendstraat	Taveernelaan	9		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	Nee	nvt
dhr. G. Duizendstraat	Taveernelaan	9		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	Nee	nvt
Educa	Taveernelaan	1	3735 KA	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	Nee	nvt
Boon makelaarskantoor, d	Taveernelaan	10	3735 KC	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	Nee	nvt
Lbd	Taveernelaan	12	3735 KC	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	Nee	nvt
Hekufin	Taveernelaan	24 A	3735 KC	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	Nee	nvt
Tandartsenprakt bosch & d	Taveernelaan	31	3735 KA	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	Nee	nvt
Pinguin pools	Taveernelaan	40	3735 KD	0	groothandel	51	groothandel neg	Nee		B	ja	2
Ligne interieurprojekten	Taveernelaan	51	3735 KB	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	Nee	nvt
Overtoom B V	Tolhuislaan	47 - 85	3734 GK	0	Detailhandel en ambachtsbedrijven	52444	Winkels in artikelen voor	Nee			Nee	nvt
Dierenkliniek Bosch en Duin	Tolhuislaan	2	3735 ME	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Ja	Wet milieubeheer		Nee	nvt
Luiten, c	Tolhuislaan	32	3735 KG	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Kruimel, kinderdagverblijf	Tolhuislaan	46	3734 GL	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Toco BV	Tolhuislaan	46A	3734 GL	0	Woon- en kantoorverblijven en scholen	9305	Overige administratiekant	Nee			Nee	nvt
G. Roozemaal	Tolhuislaan	50	3734 GL	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Cadsand bemanningsadvieze	Tolhuislaan	8 A	3735 KG	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee			Nee	nvt
Hilbrink Noot	Van Ostadelaan	3		0	Woning particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Mw Kreukniet	Vossenlaan	13		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt

Mw Kreukniet	Vossenlaan	13		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt
Tankstation Jacobse	Vossenlaan	24	3735 KN	3	Tankstations zonder LPG	5053	Benzineservicestations	Ja	Wet milieubeheer	C	ja	2
Tankstation Jacobse	Vossenlaan	24	3735 KN	3	Tankstations	5050	Benzineservicestations	Nee	Type C	nvt	nvt	nvt
Bosch en Duin, autoservice	Vossenlaan	24 II	3735 KN	1	Garagebedrijven	501,502,504	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer	B	ja	2
Dhr W.J. Kooy	Vossenlaan	7		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	Bouwverordening	nvt	nee	nvt
Dhr W.J. Kooy	Vossenlaan	7		0	Particulier	WP	Woning particulier	Nee	WoningWet	nvt	nee	nvt
Bertelink, loodgietersbed	Vossenlaan	25 A	3735 KM	0	Onbekend	XXXX	Woning particulier	Nee		nvt	nee	nvt
Exploitiatiemij. De Hoefslag	Vossenlaan	28	3735 KN	2	Horecabedrijven	55102	Hotels (geen hotel-restau	Nee	Wet milieubeheer	B	ja	1
Showbiz bv	Vossenlaan	35	3735 KM	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Gasdistributie Zeist en Omstreke	Vossenlaan	41	???? ??	1	Gasdrukregel- en meetstations	40004	Exploitatie van transportn	Nee	Wet milieubeheer	b	ja	2
Hufen assurantien	Vossenlaan	5	3735 KM	0	Onbekend	XXXX	onbekend	Nee		nvt	nee	nvt
Gebr. Veldhuizen	Fornheselaan	262	3734 GE		Bouw- en houtbedrijven	45	Algemene burgerlijke en	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	2
Havebo B.V.	Fornheselaan	122	3734 GE	0	Bouw- en houtbedrijven	5153	Groothandel in bouwgoec	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	2
Motor Service Amersfoort	Fornheselaan	224	3734 GE		Garagebedrijven	501,502,504	Handel in en reparatie va	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	2
Audio Hagoort Witgoed	Pleineslaan	14	3734 EN		Detailhandel en ambachtsbedrijven	52, 4773, 47	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Marina's Quiltcorner	Pleineslaan	32 B	3734 EN		Detailhandel en ambachtsbedrijven	52, 4773, 47	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
Van Amerongen Rijwielhandel	Pleineslaan	50	3734 EP		Detailhandel en ambachtsbedrijven	52, 4773, 47	Detailhandel overig	Nee	Wet milieubeheer	A	Ja	1
De Kameleon RK Basisschool (voormalig)	Dokter J.C.Boswijklaan	10	3734 EA		Woon- en kantoorverblijven en scholen			Nee			Nee	nvt
All you want Catering BV	Fornheselaan	270	3734 GE		Horecabedrijven	5551-5552	Catering	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	1
Rioolgemaal	Fornheselaan	0	3734 GE	1	Riool- en poldergemalen	9000.1-9000	onbekend	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	2
Transport- en Aannemersbedrijf Gebr. Van Do	Fornheselaan	180	3734 GE	5	Opslag- en transportbedrijven	9000.1-9000	Opslag van afvalstoffen	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
Hoffland metaalhandel en sloopwerken	Fornheselaan	198-200	3734 GE	5	Afvalstoffen	9000.1-9000	Verwerken van (non-) fer	Ja	Wet milieubeheer	C	Ja	3,1
Dolderse Sportclub D.O.S.C.	Willem Arntszlaan	96	3734 EJ		Sportcomplexen	9261.2	Overdekte sportfaciliteite	Nee	Wet milieubeheer	B	Ja	3,1

Opmerkingen

- 1 Het verdient de aanbeveling gasdistributiestationnetjes en dergelijk op te vragen bij de nuts bedrijven. Deze waren tijdens de inventarisaties niet tot zeer moeilijk te vinden
- 2 Er is slechts geïnventariseerd op inrichtingen en mogelijke inrichtingen in de zin van artikel 2
- 3 Bij mutatie: ' - ' is de branchecode niet aangepast
- 4 Inrichtingen aan de Amersfoortse weg zijn mogelijk al bekend in menis, echter waren niet aangeleverd in inventarisatielijst
- 5 Inrichtingen zijn mogelijk al bekend in Menis echter niet aangeleverd in inventarisatielijst

BIJLAGE 2. Overzicht verdachte locaties binnen plangebied



BIJLAGE 3. Locaties met status Potentieel ernstig verontreinigd, niet spoedeisend saneren

adres	plaats	soort	rapportnummer	bureau	aanleiding	publicatie
Baamseweg 25	Bosch en Duin	SP		IGN	BOOT	10 oktober 1994
Baamseweg 36B	Bosch en Duin	VO	M06165	BOOT	Bouwvergunning	23 mei 2006
Baamseweg 35B	Bosch en Duin	MO	11/99016818 / 219453	Grontmij	Voorgaand onderzoek	28 november 2006
Baamseweg 42	Bosch en Duin	EV		Nibag b.v.	Bouwvergunning	3 december 2001
Baamseweg 68	Den Dolder	OO		Hopman en Peters Holding B.V.	WBB	1 februari 1996
Baamseweg 68	Den Dolder	HO		MDZOU	ISV-programmering	1 februari 2003
Baamseweg 97	Den Dolder	VO		Grondslag B.V. Milieukundig Adviesbureau	BOOT	19 april 1995
Baamseweg 97	Den Dolder	HO		MDZOU	ISV-programmering	1 februari 2003
Blitseweg 7-7A	Bosch en Duin	VO	MA-2435	INPUN-BLOKPOEL	Bouwvergunning	19 december 2002
Blitseweg 7-7A	Bosch en Duin	VO	MA-2435-A	InpIn-Blokpoel Arkel Milieu	Voorgaand onderzoek	16 januari 2003
Blitseweg 7-7A	Bosch en Duin	VO	MA-2435-B	INPUN-BLOKPOEL	Vermoeden of melding verontreiniging	14 mei 2003
Dolderseweg/Baamseweg 73-75	Den Dolder	VO	B06967 + JM/53br06/15687	Milieutechniek ZV8 Eemnes B.V.	Bouwvergunning	19 december 2007
Dolderseweg/Baamseweg 73-75	Den Dolder	NO	JM/53br06/15706	Milieutechniek ZV8 Eemnes B.V.	Voorgaand onderzoek	21 december 2006
Dolderseweg/Baamseweg 73-75	Den Dolder	SP	SP7962 / B07962	Milieutechniek ZV8 Eemnes B.V.	Voorgaand onderzoek	23 oktober 2007
Dolderseweg/Baamseweg 73-75	Den Dolder	EV	B019001F	P & J milieuservices	Vermoeden of melding verontreiniging	17 april 2008
Formheselaan 76A	Den Dolder	HO	13/99018025.DL/VG GM76	Grontmij	ISV-programmering	10 juni 2001
Formheselaan 140	Den Dolder	OO	86010062-FU 29	FUGRO	ISV-programmering	19 december 2001
Formheselaan 140	Den Dolder	HO	86010062-FU29	FUGRO	ISV-programmering	14 juni 2001
Formheselaan 142	Den Dolder	VO	31.9436.1	Grontmij Advies & Techniek BV	Transactie	28 april 1999
Formheselaan 142	Den Dolder	OO	B8-P-397	Hopman en Peters Holding B.V.	Vermoeden of melding verontreiniging	19 januari 2009
Formheselaan 150	Den Dolder	OO	86010062-FU 30	Fugro	ISV-programmering	20 december 2001
Formheselaan 150	Den Dolder	HO	86010062-FU30	FUGRO	ISV-programmering	14 juni 2001
Formheselaan 230	Den Dolder	VO	02-P-224	Hopman en Peters Holding B.V.	Transactie	26 augustus 2002
Van der Heistlaan 9	Huls ter Heide UT	EV	RKFKJM.96.441/96.403.MI	Militec	BOOT	27 januari 1997
Van der Heistlaan 9	Huls ter Heide UT	OO	97.15673/UA	LEXMOND	Vermoeden of melding verontreiniging	15 februari 1998
Hindelaan 9-11	Den Dolder	VO	02-P-026	Hopman en Peters Holding B.V.	Transactie	22 maart 2002
Jozef Israëlslaan 15	Bosch en Duin	VO	02-P-148	Hopman en Peters Holding B.V.	Bouwvergunning	1 juni 2002
Jozef Israëlslaan 15	Bosch en Duin	HO		MDZOU	ISV-programmering	1 februari 2003
Jozef Israëlslaan 15	Bosch en Duin	HO	MD-ZE-1091	MDZOU	Vermoeden of melding verontreiniging	1 januari 2008
Mesdaglaan 15	Bosch en Duin	VO		Acorius Advies B.V.	Bouwvergunning	6 augustus 2002
Paltzenweg 159	Bilthoven	NL	95629	Chemielinco	NuIsituatie	9 september 1996
Paltzenweg 159	Bilthoven	VO	20768	Chemielinco	Bouwvergunning	11 december 2000
Paltzenweg 162	Den Dolder	HO		MDZOU	ISV-programmering	1 februari 2003
Paltzenweg 162	Den Dolder	BT	B07551-004	Milieutechniek ZV8 Eemnes B.V.	BOOT	11 februari 2008
Reelaan 16	Bosch en Duin	VO	J.39.0121.HW/V01	CONSULMIJ MILIEU B.V.	Bouwvergunning	1 februari 1999
Ruyssdaallaan 4	Huls ter Heide UT	VO	02-P-261	Hopman en Peters Holding B.V.	Bouwvergunning	1 oktober 2002
Ruyssdaallaan 4	Huls ter Heide UT	HO		MDZOU	ISV-programmering	1 februari 2003
Schroeder van de Kolilaan	Den Dolder	VO			Transactie	24 januari 1991
Schroeder van de Kolilaan	Den Dolder	VO		GRONTMIJ	Vermoeden of melding verontreiniging	14 april 1999
Schroeder van de Kolilaan	Den Dolder	HO	750016	KWS Bijzondere Opdrachten bv	Bouwvergunning	20 oktober 2005
Schroeder van de Kolilaan	Den Dolder	HO	750016	KWS Bijzondere Opdrachten bv	Bestemmingswijziging/locatieontwikkeling	20 oktober 2005
Sparrenlaan 1-15	Bosch en Duin	NO		INPUN-BLOKPOEL	Bouwvergunning	22 september 1999
Sparrenlaan 1-15	Bosch en Duin	OO		MDZOU	ISV-programmering	1 juni 2001
Taveemelaan 6	Bosch en Duin	VO		Tukkers Milieu-onderzoek	Bouwvergunning	13 juli 1995
Taveemelaan 6	Bosch en Duin	OO		MDZOU	ISV-programmering	1 juni 2001
Taveemelaan 8	Bosch en Duin	VO	G0577_AD/R001/AVV/IF	HASKONING	Bouwvergunning	14 april 1998
Taveemelaan 8	Bosch en Duin	HO		MDZOU	ISV-programmering	1 februari 2003
Vossenlaan 11	Bosch en Duin	HO		MDZOU	ISV-programmering	1 februari 2003
Vossenlaan 12	Bosch en Duin	HO		MDZOU	ISV-programmering	1 februari 2003

- 1) HO = Historisch onderzoek
- 2) OO = Oriënterend bodemonderzoek
- 3) NO = Nader bodemonderzoek
- 4) SP = Saneringsplan
- 5) SO = Saneringsonderzoek

BIJLAGE 4. Wbb-locaties in het bestemmingsplangebied en de bijbehorende status

code	locatienaam	adres	plaatsnaam	status
UT035500225	Amersfoortseweg 29	Amersfoortseweg 29	Bosch en Duin	Niet ernstig
UT035500055	Willem Amtszlaan 115	Willem Amtszlaan 115	Den Dolder	Ernstig, urgentie niet bepaald
UT035500125	Baamseweg 28 A	Baamseweg 28	Bosch en Duin	Ernstig, niet urgent
UT035500123	Baamseweg 37 (stort)	Baamseweg 37	Bosch en Duin	Ernstig, niet urgent
UT035500151	Baamseweg 68	Baamseweg 68	Den Dolder	Potentieel urgent
UT035500257	WS kamp (Wallaardt Sacre)	Dennenweg	Zeist	Potentieel urgent
UT035500237	Blookerpark (vijver)	Dolderseweg	Zeist	Ernstig, urgentie niet bepaald
UT035500347	Dolderseweg 1	Dolderseweg 1	Huis ter Heide	Potentieel ernstig
UT035500154	Opgeheven	Dolderseweg 89	Den Dolder	Potentieel ernstig
UT035500248	Dolderseweg 89, 91, 93, 93A, Paduaweg 1A, 1B	Dolderseweg 89	Den Dolder	Ernstig, urgentie niet bepaald
UT035500241	Dolderseweg 107 (Remia)	Dolderseweg 107	Den Dolder	Urgent, sanering voor 2015
UT035500071	Dolderseweg 107	Dolderseweg 107	Den Dolder	Ernstig, urgentie niet bepaald
UT035500242	Hindelaan (depot asbest)	Dolderseweg 120	Den Dolder	Ernstig, urgentie niet bepaald
UT035500263	Arienshof (Duinweg-Dennenweg)	Duinweg	Bosch en Duin	Niet ernstig
UT035500068	Fomheselaan (bezinkbassin)	Fomheselaan	Zeist	Niet ernstig
UT035500369	Fomheselaan 138	Fomheselaan 138	Den Dolder	
UT035500080	Fomheselaan 150	Fomheselaan 150	Zeist	Potentieel urgent
UT035500081	Dolderseweg-Fomheselaan (stortplaats)	Fomheselaan 158	Den Dolder	Ernstig, niet urgent
UT035500054	Fomheselaan 162	Fomheselaan 162	Zeist	Potentieel ernstig
UT035500346	Fomheselaan 180	Fomheselaan 180	Den Dolder	Potentieel ernstig
UT035500341	Fomheselaan naast 220	Fomheselaan 220	Den Dolder	ernstig, geen spoed
UT035500247	Fomheselaan 220	Fomheselaan 220	Den Dolder	Ernstig, urgentie niet bepaald
UT035500224	Van der Helstlaan 9	van der Helstlaan 9	Huis ter Heide	Niet ernstig
UT035500268	Gagellaan-Vierlaan	Gagellaan 2	Bosch en Duin	Potentieel ernstig
UT035500185	Mesdaglaan 10	Mesdaglaan 10	Bosch en Duin	Ernstig, niet urgent
UT031000202	Palzerweg 159-161	Palzerweg 159	Bilthoven	Potentieel ernstig
UT035500322	Spoorlijn A foot-A dam (km 11.1 t-m 12.0)	emplacement DenDolder	Den Dolder	Urgent, sanering binnen 4 jaar
UT035500303	Tolhuislaan 47-85	Tolhuislaan 47	Den Dolder	Ernstig, spoed, risico's weg, sanering voor 2015
UT035500182	Vossenlaan 24	Vossenlaan 24	Bosch en Duin	Potentieel urgent
UT035500201	Van Weerden Poelmanweg (kleine lokaties)	Van Weerden Poelmanweg	Zeist	Niet ernstig

- 1) HO = Historisch onderzoek
- 2) OO = Oriënterend bodemonderzoek
- 3) NO = Nader bodemonderzoek
- 4) SP = Saneringsplan
- 5) SO = Saneringsonderzoek

BIJLAGE 5. Ondergrondse brandstoftanks niet conform het Activiteitenbesluit en de status

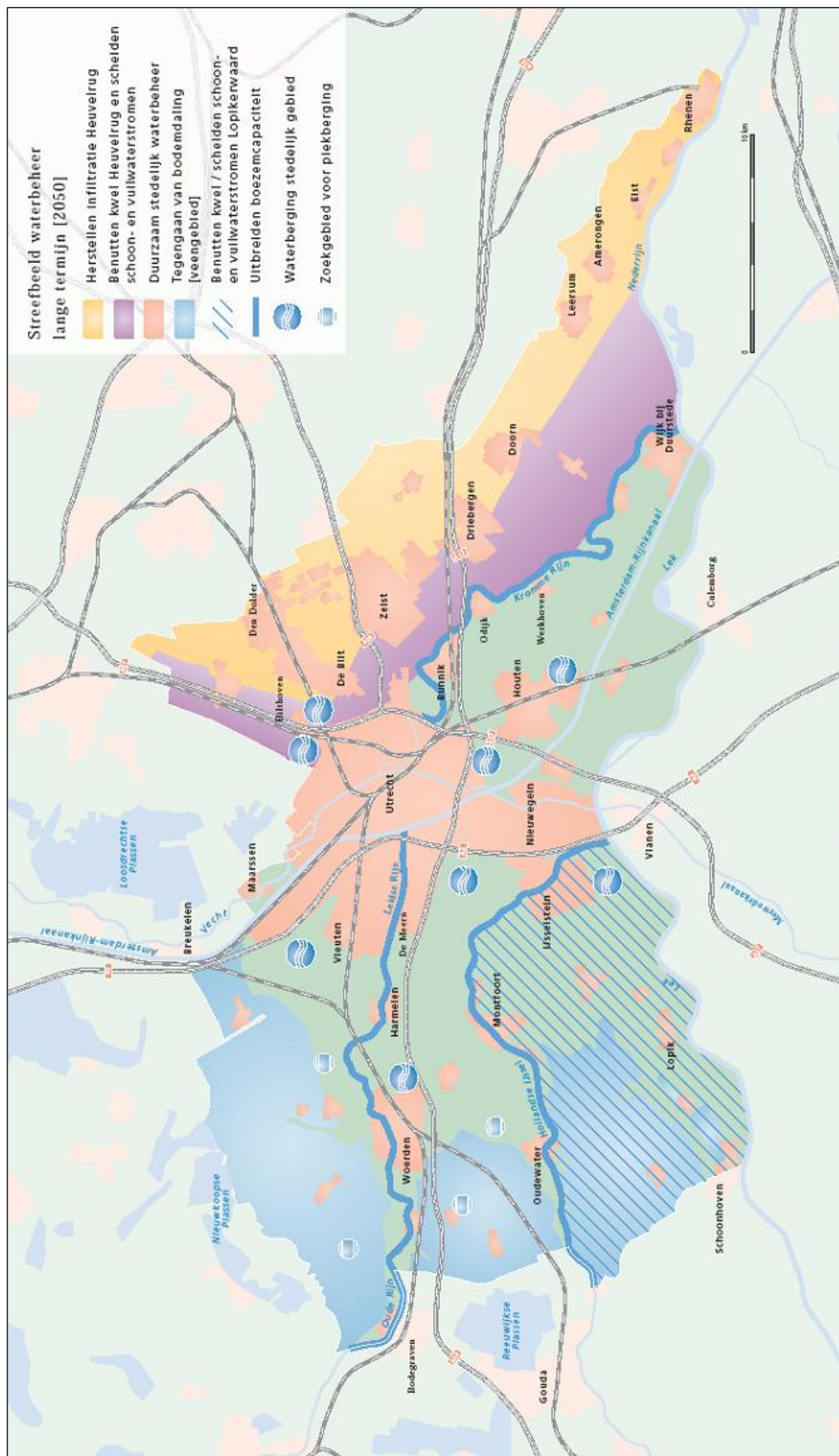
adres	plaats	status	opmerking
Amersfoortseweg 29	Bosch en Duin	Gesaneerd met KIWA-certificaat (verwijderd)	restverontreiniging in grond op 4 m-mw; grondwater sterk verontreinigd
Baamseweg 2	Bosch en Duin	Gesaneerd met KIWA-certificaat (verwijderd)	onbekend of alle verontreinigde grond is afgegraven
Baamseweg 7	Bosch en Duin	Bovengrondse tank ?	zoekactie geen tank aangetroffen
Baamseweg 25	Bosch en Duin	Gesaneerd met KIWA-certificaat (verwijderd)	grond is verontreinigd met minerale olie
Baamseweg 28A	Bosch en Duin	Gesaneerd deels met KIWA-certificaat	ernstig geval van bodemverontreiniging
Baamseweg 48A	Bosch en Duin	Gesaneerd met KIWA-certificaat (gevuld met zand)	zintuiglijk verontreiniging met minerale olie aangetroffen
Baamseweg 97	Den Dolder	Gesaneerd deels met KIWA-certificaat (alleen gereinigd)	verontreiniging aangetroffen
Biltseweg 9	Bosch en Duin	onbekend	bovengrondse tank
Biltseweg 33	Bosch en Duin	Gesaneerd met KIWA-certificaat (verwijderd)	petroleumtank, grond licht verontreinigd met minerale olie
Dennenweg 18	Bosch en Duin	Gesaneerd deels met KIWA-certificaat	tank alleen leeggepompt, niet gereinigd
Dolderseweg 29C	Huis ter Heide	Gesaneerd deels met KIWA-certificaat (alleen gereinigd)	
Dolderseweg 69A	Zeist	Gesaneerd deels met KIWA-certificaat (verwijderd)	restverontreiniging met minerale olie aanwezig
Dolderseweg 83	Zeist	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat (gereinigd)	benzine tank
Van der Helstlaan 9	Bosch en Duin	Gesaneerd deels met KIWA-certificaat (verwijderd)	grond sterk verontreinigd
Hezer Enghweg 34	Den Dolder	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat (verwijderd)	
Hezer Enghweg 102	Den Dolder	Bovengrondse tank	onbekend of tank nog aanwezig is
Jozef Israëlslaan 12	Bosch en Duin	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat (verwijderd)	onbekend of restverontreiniging aanwezig is
Jozef Israëlslaan 13	Bosch en Duin	verwijderd	bovengrondse tank
Jozef Israëlslaan 15	Bosch en Duin	onbekend	bovengrondse tank
Jozef Israëlslaan 15	Bosch en Duin	verwijderd	bovengrondse tank
Mesdaglaan 6	Bosch en Duin	geleegd	onbekend of boven- of ondergrondse tank betreft
Mesdaglaan 10	Bosch en Duin	Gesaneerd deels met KIWA-certificaat (alleen gereinigd)	grond en grondwater sterk verontreinigd met minerale olie
Mesdaglaan 19	Bosch en Duin	Tank niet gesaneerd	verontreiniging aangetroffen
Paduaweg 1	Den Dolder	Tank niet gesaneerd	12000L benzine 4000L afgew olie 6000L smeeroil 6000L super
Paduaweg 6H	Zeist	Gesaneerd deels met KIWA-certificaat (gevuld met zand)	zintuiglijk verontreiniging met minerale olie aangetroffen
Paltzerweg 233	Den Dolder	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat	zand in tank verontreinigd met minerale olie. Rond tank geen verontreiniging aangetroffen
Paltzerweg 297	Den Dolder	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat (verwijderd)	zintuiglijk geen verontreiniging aangetroffen
Taveemelaan 12A	Bosch en Duin	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat (verwijderd)	
Taveemelaan 15	Bosch en Duin	Gesaneerd deels met KIWA-certificaat (alleen gereinigd)	zintuiglijk geen verontreiniging aangetroffen
Taveemelaan 28	Bosch en Duin	Gesaneerd met KIWA-certificaat (gevuld met zand)	grond geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen, in het grondwater wel.
Vossenlaan 17	Bosch en Duin	Tank niet gesaneerd	

BIJLAGE 6. Verdachte locaties met een NSX-score groter dan 100

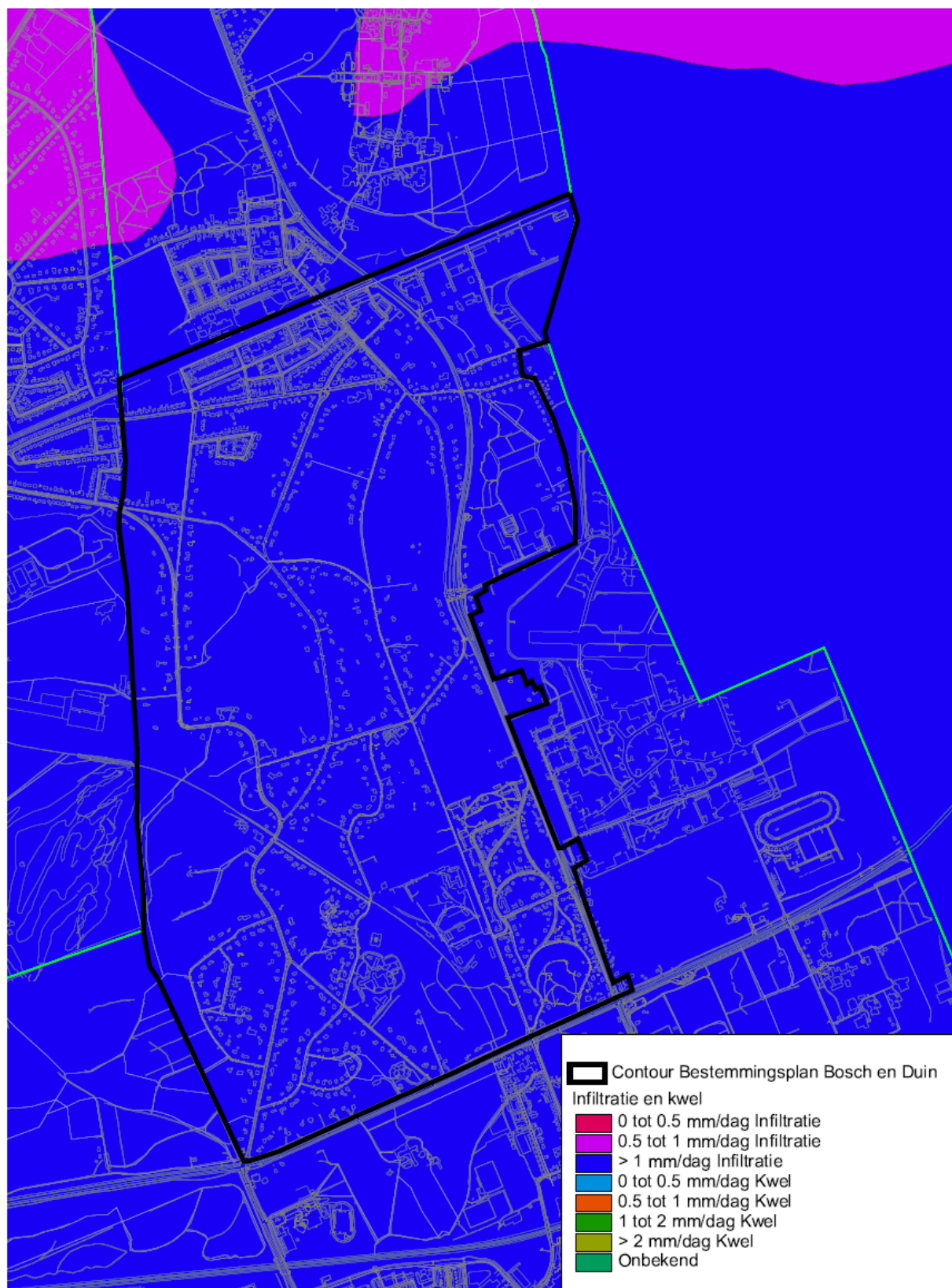
straat	plaats	UBI omschrijving	DNSX
Andreas Foxlaan 29	Den Dolder	elektrische machine- en apparatenindustrie	226
Baamseweg 28	Bosch en Duin	kunststofproduktenindustrie	174
Baamseweg 37A	Bosch en Duin	autoreparatiebedrijf	111
Baamseweg 41	Bosch en Duin	ondergrondse HBO-tank	238
Baamseweg 56	Bosch en Duin	foto- en filmontwikkelcentrale	123
Baamseweg 68	Den Dolder	benzine-service-station	476
Biltseweg 33	Bosch en Duin	petroleum- of kerosinetank (ondergronds)	238
Dolderseweg -6	Den Dolder	brandstoffendetailhandel (vloeibaar)	357
Dolderseweg 79F	Den Dolder	vlakdrukkerij	105
Dolderseweg 89	Den Dolder	benzinepompinstallatie (eigen gebruik)	357
Dolderseweg 91	Den Dolder	stempelfabriek (metaal voor stansen e.d.)	233
Dolderseweg 1	Huis ter Heide UT	spoorwegemplacement	393
Dolderseweg 7A	Huis ter Heide UT	benzine-service-station	476
Dolderseweg 29A	Huis ter Heide UT	hbo-tank (ondergronds)	238
Dolderseweg 29B	Huis ter Heide UT	hbo-tank (ondergronds)	238
Duinweg 22	Bosch en Duin	hbo-tank (ondergronds)	238
Elandlaan 8	Den Dolder	luchttechnische, koel- en droogapparatenfabrieken en -installatiebedrijven	267
Fornheselaan 134	Den Dolder	afvalverwerkingsbedrijf	326
Fornheselaan 138	Den Dolder	auto- en motorensloperij	277
Fornheselaan 140	Den Dolder	auto- en motorensloperij	277
Fornheselaan 150	Den Dolder	autospuitsbedrijf (geen plaatwerkerij)	413
Fornheselaan 154	Den Dolder	auto- en motorensloperij	277
Fornheselaan 158	Den Dolder	auto- en motorensloperij	277
Fornheselaan 162	Den Dolder	auto- en motorensloperij	277
Fornheselaan 164	Den Dolder	auto- en motorensloperij	277
Fornheselaan 166	Den Dolder	afvalverwerkingsbedrijf	326
Fornheselaan 168	Den Dolder	afvalverwerkingsbedrijf	326
Fornheselaan 198	Den Dolder	auto- en motorensloperij	277
Fornheselaan 202	Den Dolder	afvalverwerkingsbedrijf	326
Fornheselaan 208A	Den Dolder	metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf	343
Fornheselaan 220	Den Dolder	autoreparatiebedrijf	111
Fornheselaan 220D	Den Dolder	autoreparatiebedrijf	111
Fornheselaan 220H	Den Dolder	autoreparatiebedrijf	111
Fornheselaan 220I	Den Dolder	autoreparatiebedrijf	111
Fornheselaan 220K	Den Dolder	autospuitsbedrijf (geen plaatwerkerij)	413
Fornheselaan 230	Den Dolder	auto- en motorensloperij	277
Hertenlaan 33	Den Dolder	gereedschappenfabriek	233
Hezer Enghweg 102	Den Dolder	hbo-tank (bovengronds)	141
Hindelaan 9	Den Dolder	houtconserveringsbedrijf	396
Hobbemalaan 16	Huis ter Heide UT	defensieterrein	569
Jozef Israëlslaan 15	Bosch en Duin	brandstoftank (ondergronds)	222
Marterlaan 12	Den Dolder	autoreparatiebedrijf	111
Naamloos -20	Den Dolder	defensieterrein	569
Naamloos -448	Bosch en Duin	stortplaats op land (niet gespecificeerd)	400
Nieuwe Dolderseweg 64	Den Dolder	motoren- en turbinefabriek	267
Paduaweg -2	Den Dolder	afvalverwerkingsbedrijf	326
Paduaweg -4	Den Dolder	benzinetank (ondergronds)	238
Paduaweg 1	Den Dolder	autospuitsbedrijf (geen plaatwerkerij)	413
Paduaweg 11	Den Dolder	verffabriek	595
Paltzerweg 148	Den Dolder	brandstoffengroothandel (vloeibaar)	508
Paltzerweg 223	Den Dolder	hang- en sluitwerkfabriek	233
Spoorlaan 2B	Bosch en Duin	kunststofproduktenindustrie	238
Van Weerden Poelmanlaan 1	Huis ter Heide UT	hbo-tank (ondergronds)	238
Vossenlaan 11	Bosch en Duin	transportbedrijf	138
Vossenlaan 24	Bosch en Duin	benzine-service-station	476

Locaties met een negatief huisnummer betreffen ongenummerde locaties. Op basis van historische informatie (bijvoorbeeld oude Hinderwettekeningen) valt alleen aan te geven waar de vroegere verdachte activiteit ongeveer heeft plaatsgehad.

BIJLAGE 7. Waterstructuurvisie HDSR



BIJLAGE 8. Infiltratie en kwelsituatie



Bestemmingsplan Bosch en Duin
Infiltratie

Milieudienst Zuidoost-Utrecht

200 0 200 400 Meters

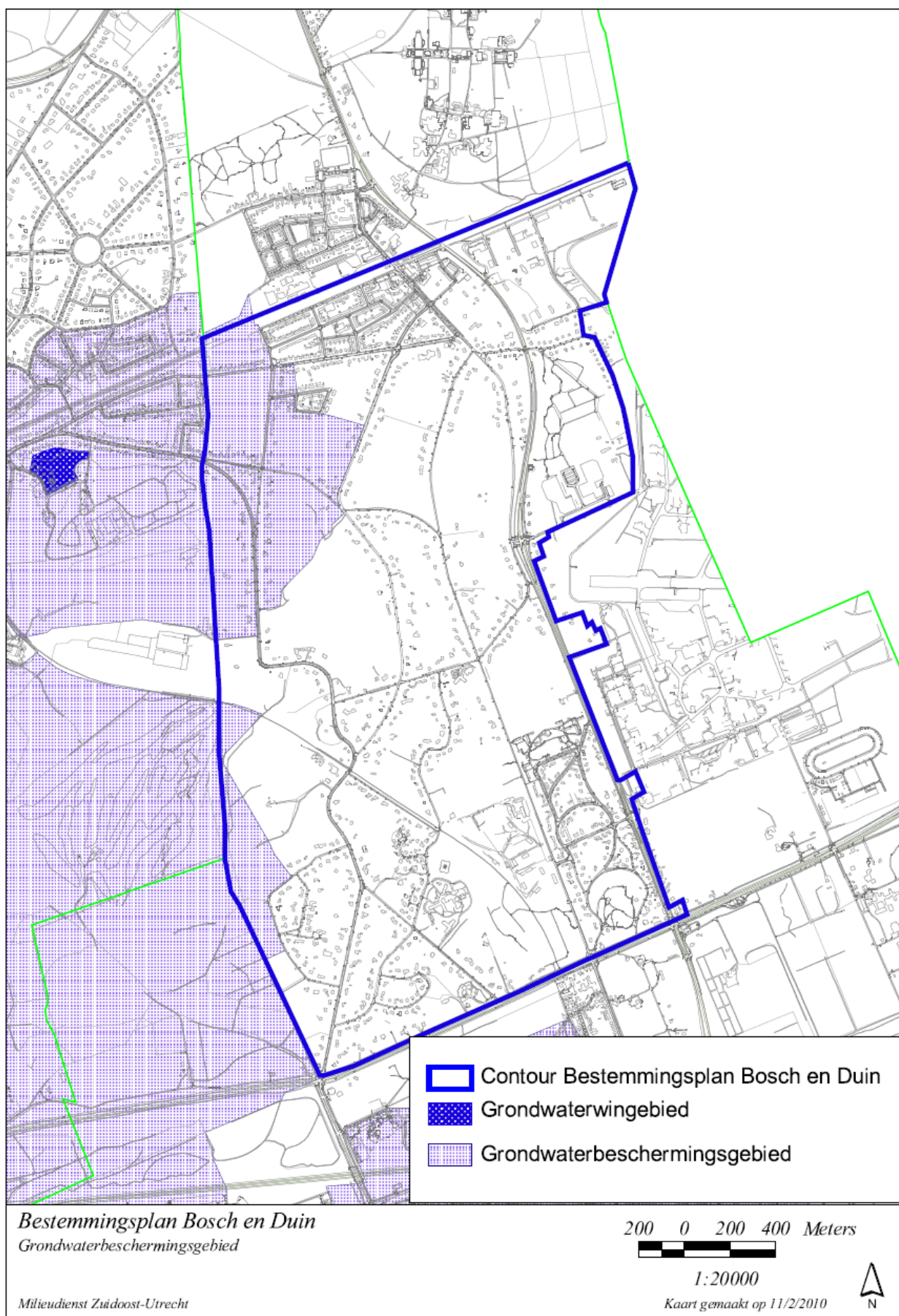


1:20000

Kaart gemaakt op 11/2/2010



BIJLAGE 9. Waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied



BIJLAGE 10. Gemeentelijk geluidsbeleid

Geluidsnota

In januari 2007 heeft de gemeenteraad van Zeist de geluidsnota vastgesteld. Deze nota heeft tot doel:

*Het ontwikkelen van een **samenhangende visie** die op een voor eenieder **begrijpelijke wijze** duidelijkheid geeft in de wijze waarop de gemeente Zeist binnen haar grondgebied met geluid om gaat. Deze visie is vastgelegd in de voorliggende **geluidsnota** en fungeert als **toetsingskader** voor het vaststellen van ruimtelijke plannen, voor het maken van plannen met akoestische gevolgen zoals verkeersplannen, voor het beoordelen van knelpuntsituaties en voor het verlenen van milieu- en bouwvergunningen.*

In de nota worden een aantal beleidsuitspraken gedaan om zorg te dragen voor een acceptabel akoestisch klimaat in de gemeente. Een belangrijke actie uit de geluidsnota is het opstellen van de Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh. Deze is op 11 maart 2008 door het college van de gemeente Zeist vastgesteld.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van b&w heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting³. De belangrijkste aspecten hieruit zijn:

- **geluidsluwe gevel (eis):** de woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.
- **indeling woning (inspanningsverplichting):** de woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel;
- **buitenruimte (inspanningsverplichting):** indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel;
- **maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï (inspanningsverplichting):** de gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde plus 10 dB;
- **'dove' gevels:** dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);
- **geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's (eis):** bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons weerbestendige geluidsabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels;
- **volumebeleid (inspanningsverplichting):** voor grotere (uitbreidings)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen waarbij binnen het bestemmingsplan de behoefte aan flexibiliteit groot is, mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde.

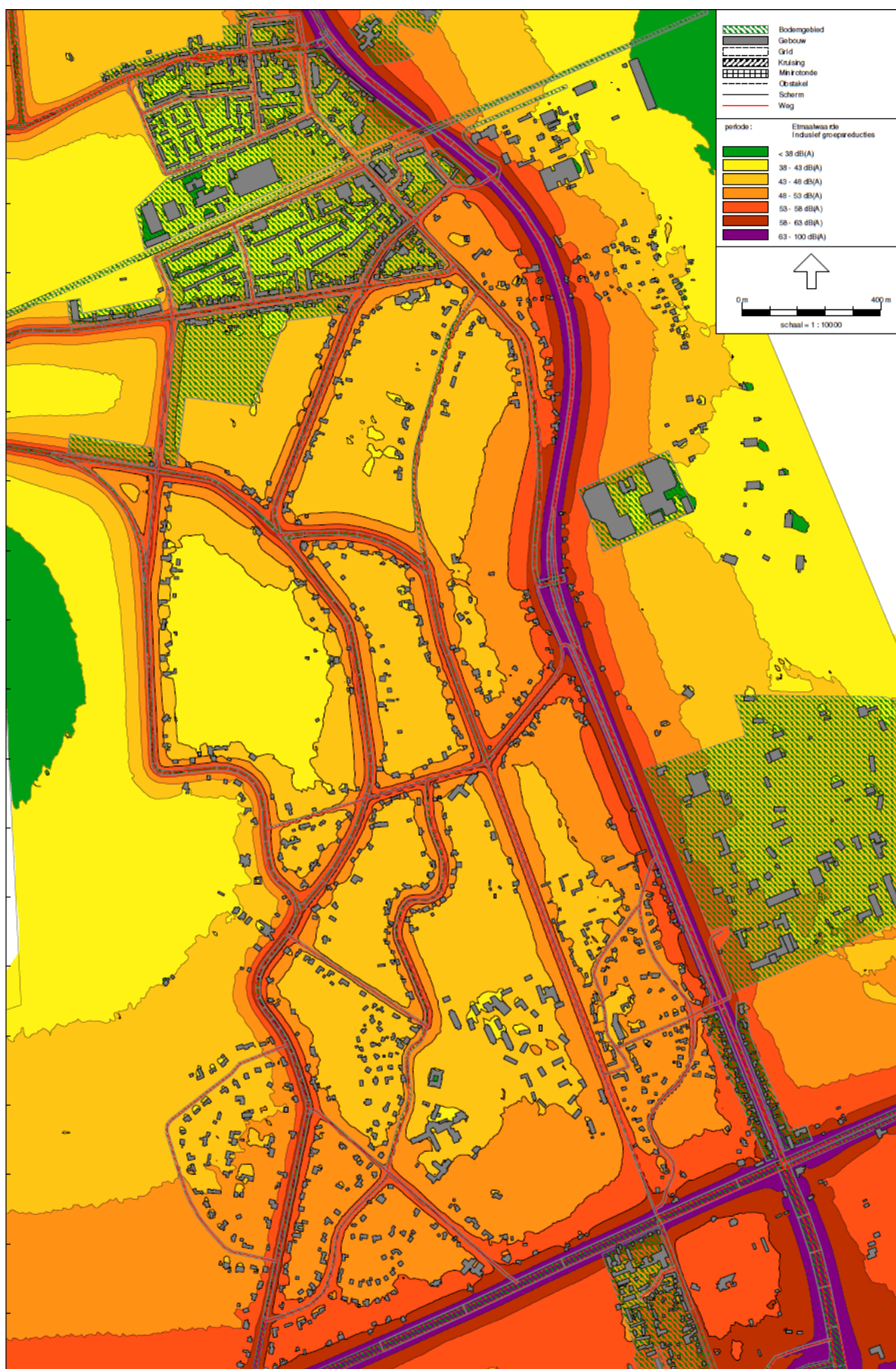
Goede ruimtelijke ordening

³ inspanningsverplichting: indien niet aan de voorwaarde kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen

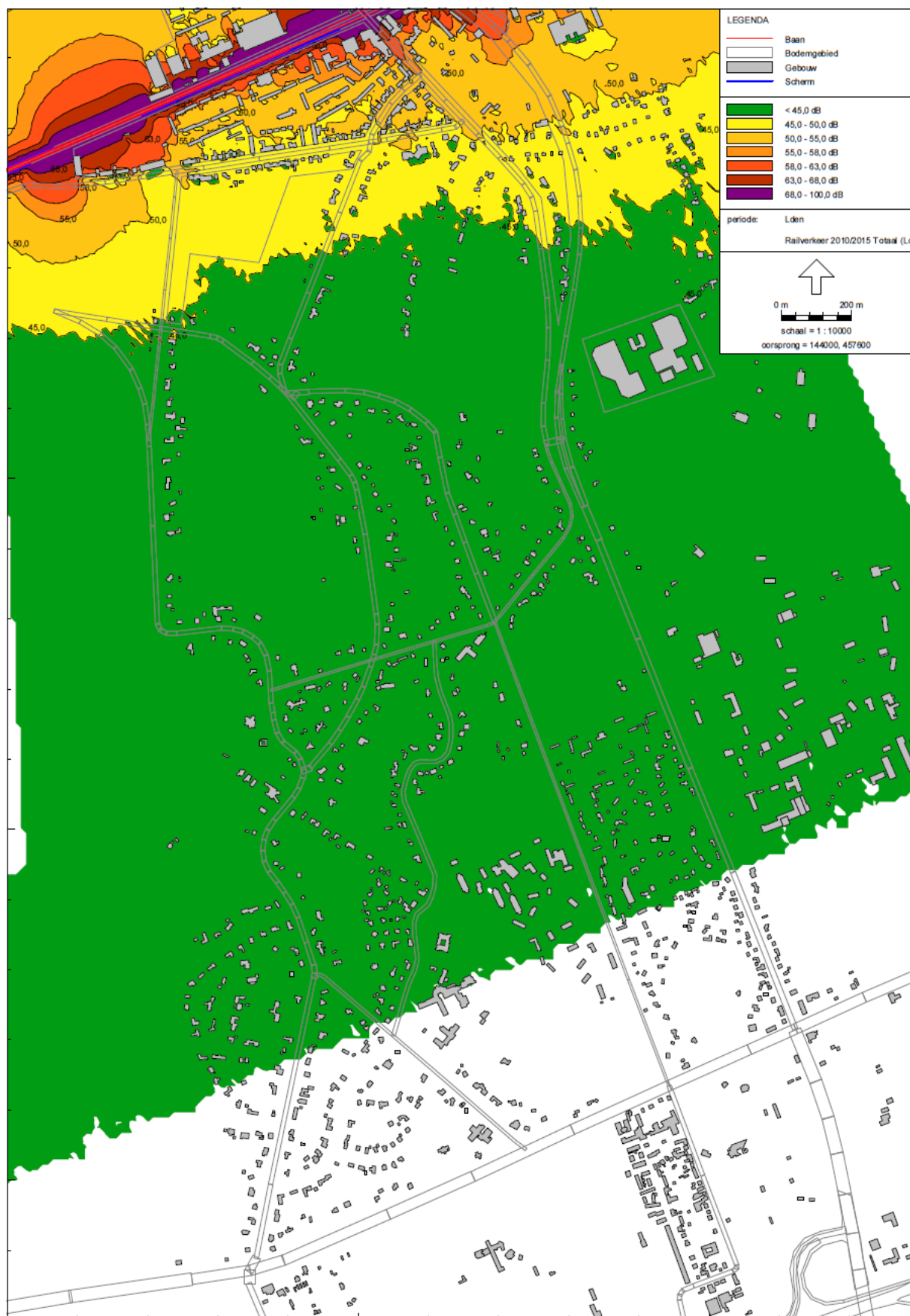
In het plangebied liggen enkele wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn volgens de Wgh niet relevant omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Bekend is dat al vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asphalt/stille klinkers of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkers de voorkeurswaarde al kan worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen wel worden beoordeeld.

In de geluidsnota is daarom opgenomen dat de gemeente Zeist het belangrijk vindt om voor een goede ruimtelijke ordening het onderwerp geluid mee te laten wegen bij beslissingen over voorgenomen ontwikkelingen langs of nabij drukke 30-km wegen. Dit betekent dat ze waar nodig wel geluidsberekeningen uitvoert.

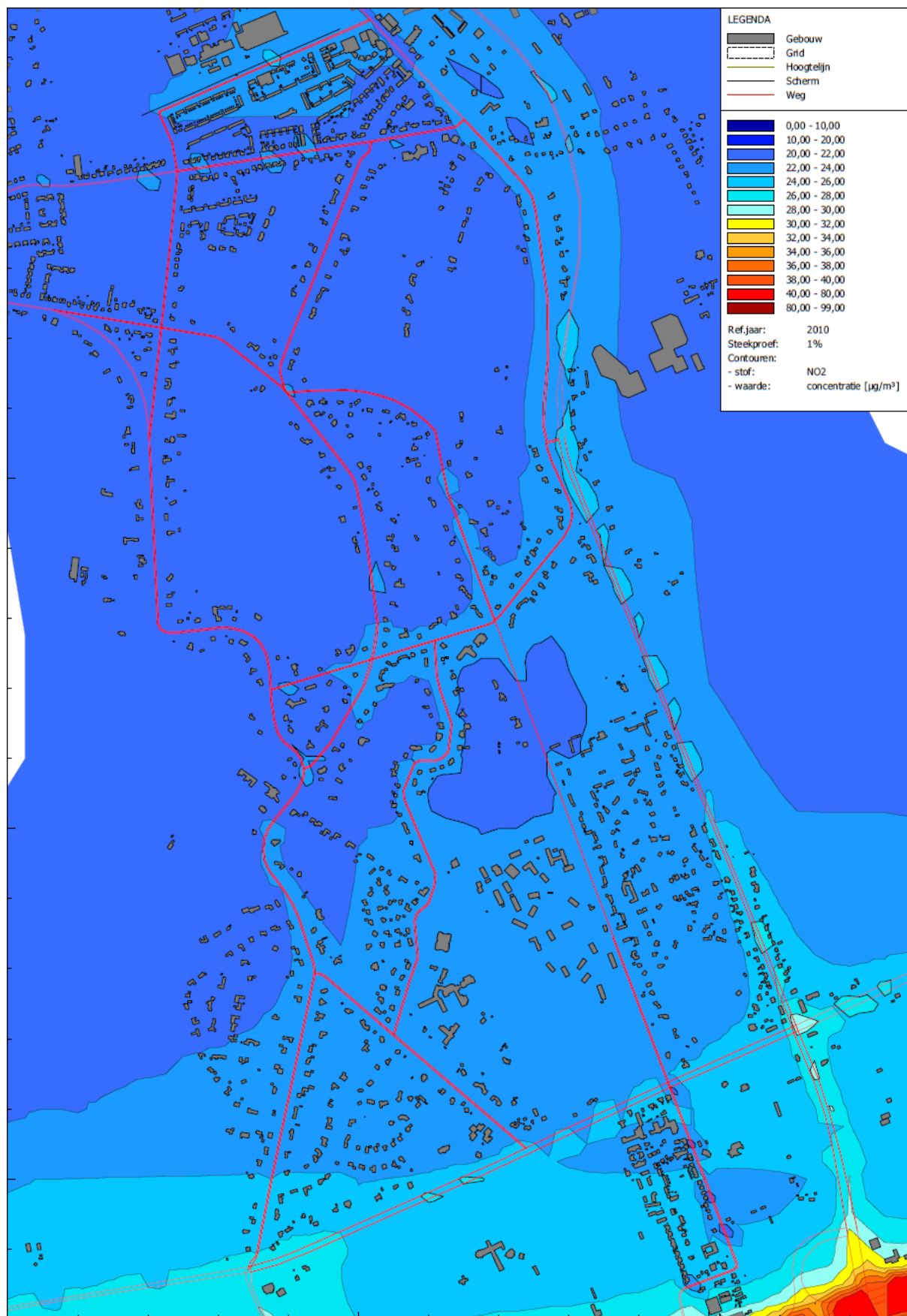
BIJLAGE 11. Geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer



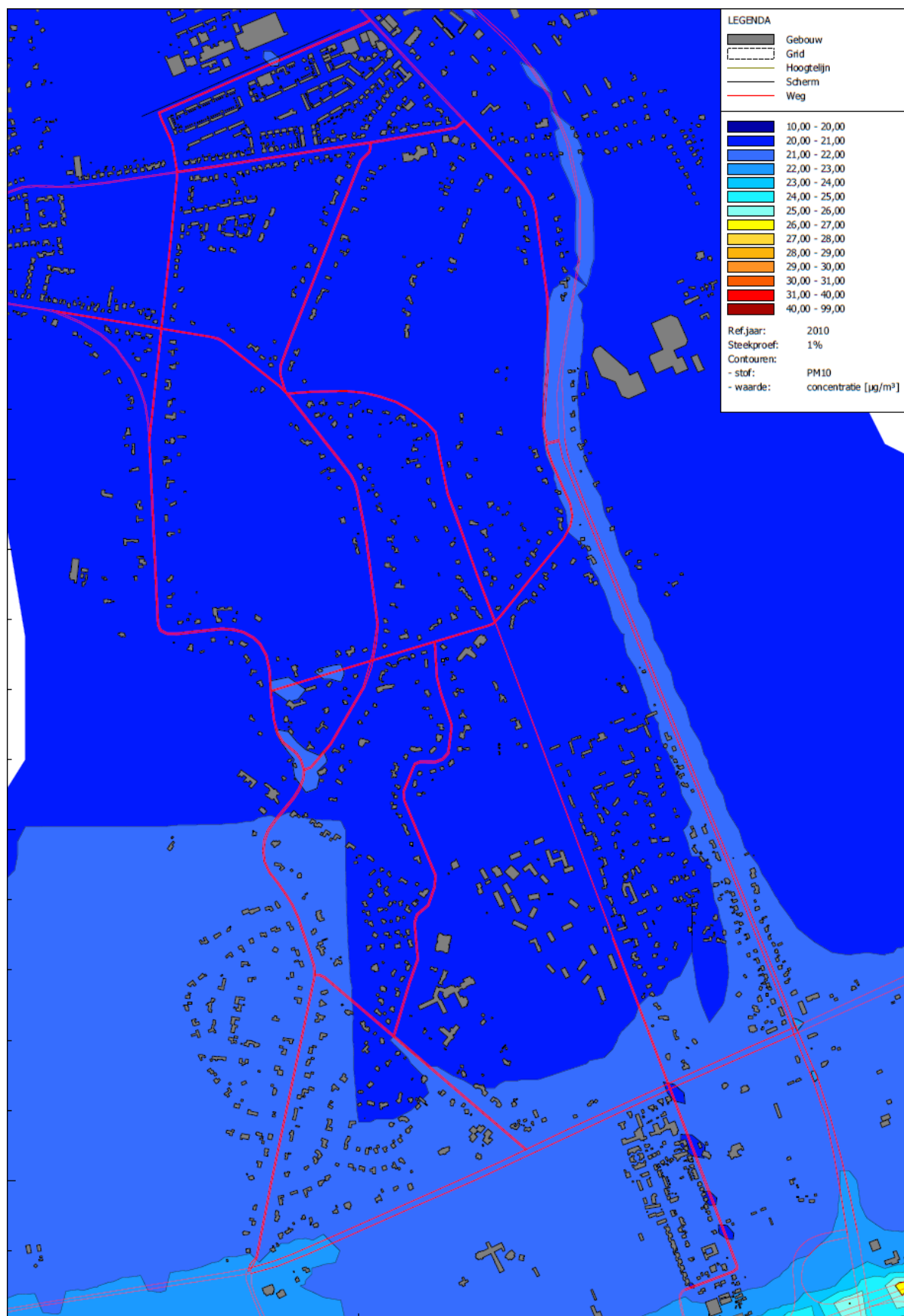
BIJLAGE 12. Geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer

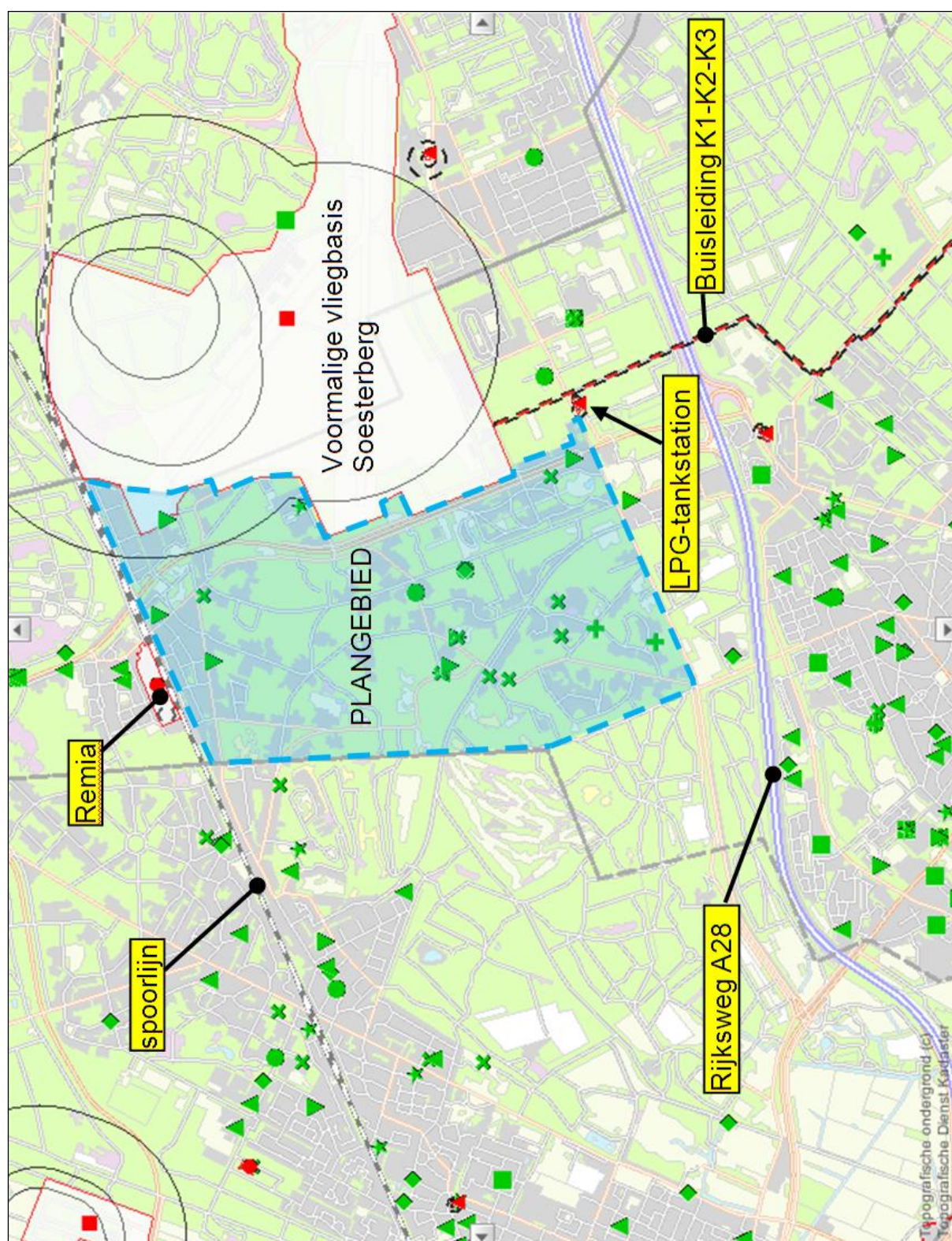


BIJLAGE 13. Uitsnede luchtkwaliteitskaart voor stikstofdioxide (NO₂) in 2010

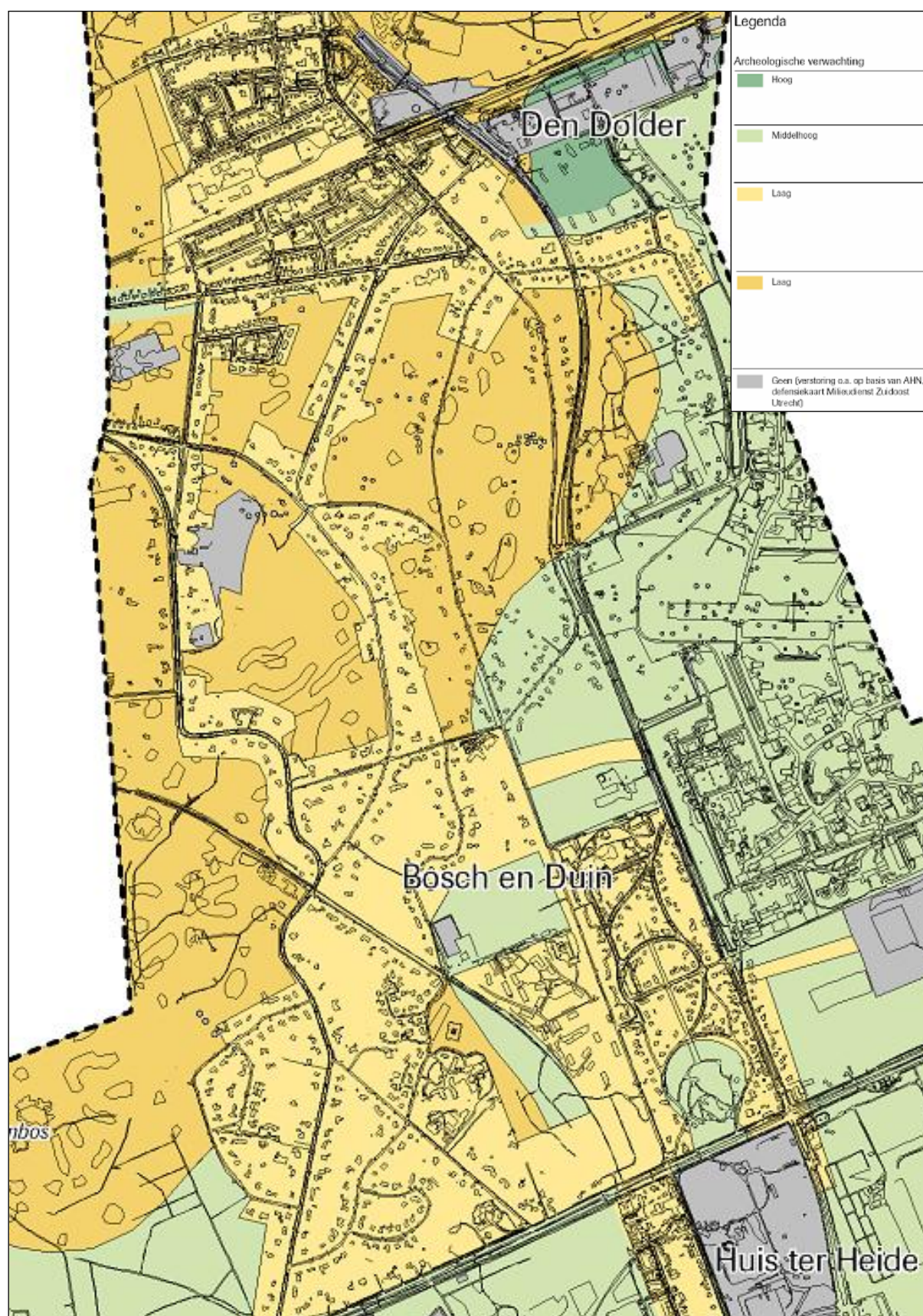


BIJLAGE 14. Uitsnede luchtkwaliteitskaart voor fijn stof (PM₁₀) in 2010

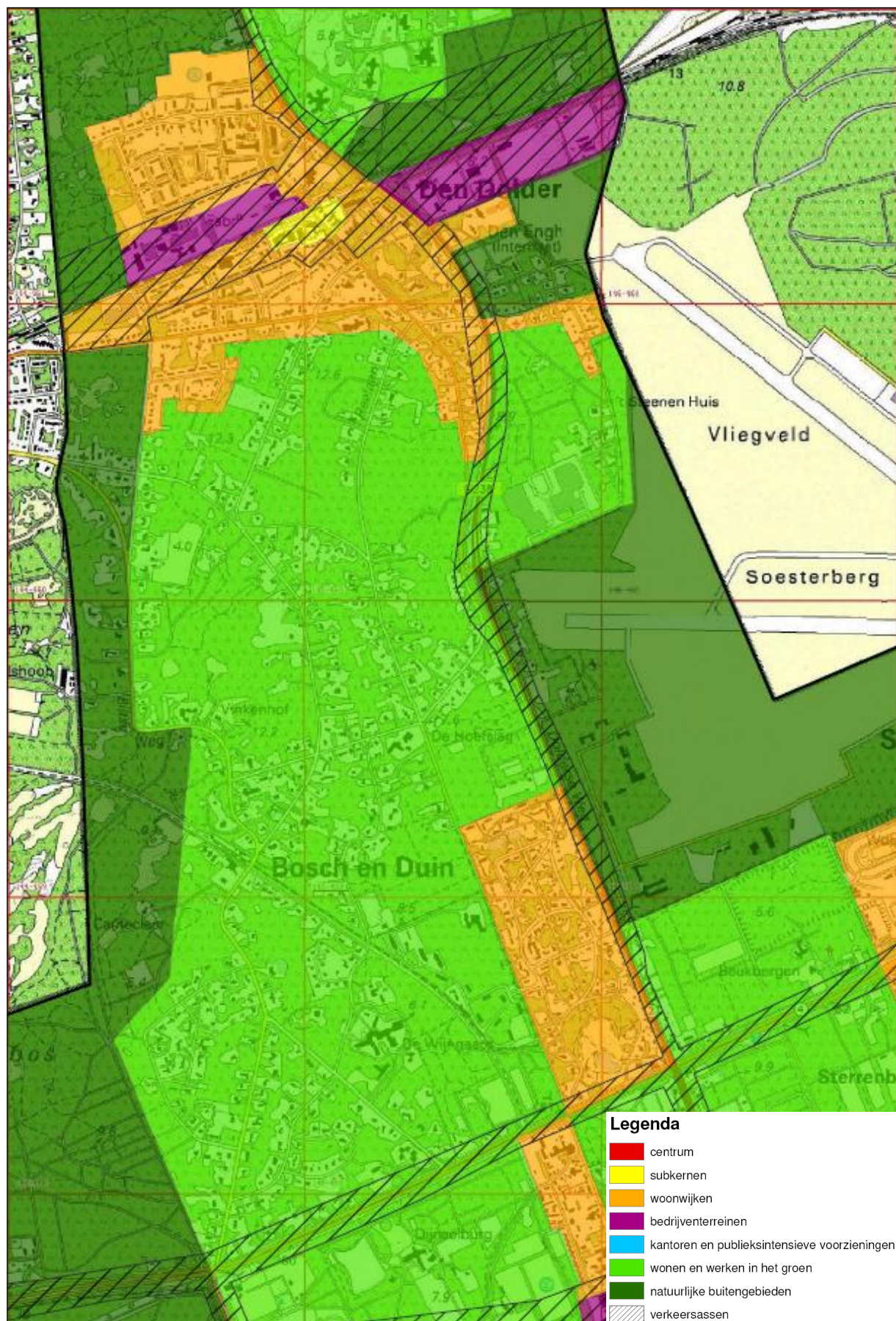




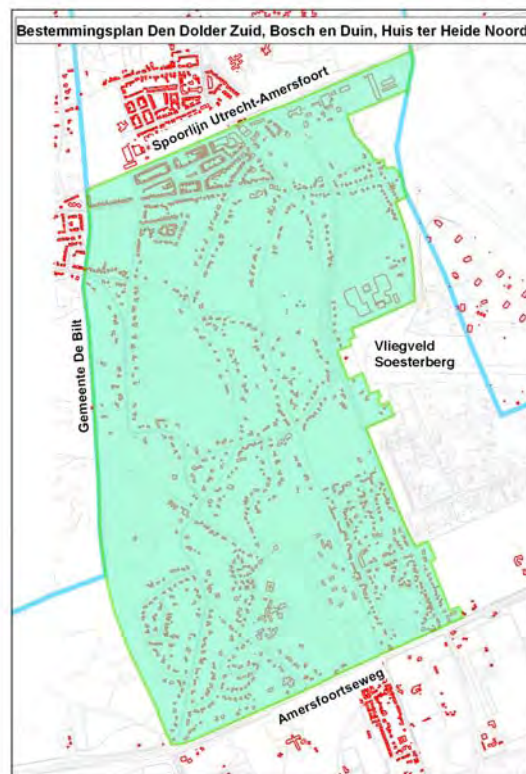
BIJLAGE 16. Uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart



BIJLAGE 17. Uitsnede van de gebiedstypenkaart



VERZAMELNOTA
VAN ALLE ONTVANGEN REACTIES
OVER HET TE ACTUALISEREN BESTEMMINGSPLAN
DEN DOLDER ZUID, BOSCH & DUIN, HUIS TER HEIDE NOORD



In deze reactienota vindt u alle ingediende reacties naar aanleiding van de inloopbijeenkomst op 4 maart 2010 voor het nieuwe bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord. In verband met de wet op de privacy zijn de ingekomen reacties geanonimiseerd.

Nr	Inhoud opmerking	Gemeentelijke reactie
1	Op de plantekening staan de op het perceel Dolderseweg 66 aanwezige 3 garages, werkhok en plantenkas niet ingetekend.	De kaarten van een bestemmingsplan zijn gebaseerd op de gegevens van het kadaster. De gegevens komen op hun beurt uit de Grootchalige Basis Kaart Nederland. De daarin vermelde gegevens kunnen wij niet aanpassen. Het is ons bekend dat het kadaster ook niet alle verleende bouwvergunningen op de ondergrond heeft getekend. Daardoor staan deze gegevens dus ook niet op de plantekening. In juridische zin maakt dat niet uit, want bij elke aanvraag om bouwvergunning bekijkt de gemeente aan de hand van het bouwdoossier, luchtfoto's en een bezoek ter plaatse hoe de feitelijke situatie is.
2	Op de plantekening staat de voorgevel van Dolderseweg 5 niet juist aangegeven(entree is uitgebouwd).	Opmerking is juist. De kaart van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
3	De aangegeven erfscheidingen voor Rembrandtlaan 9c zijn niet juist weergegeven.	Zie de reactie op nummer 1. Overigens wordt bij elke aanvraag om bouwvergunning gevraagd om de feitelijke eigendomssituatie, omdat dit van belang kan zijn voor de plaats en de omvang van bijgebouwen.
4	De begrenzing tussen Vossenlaan 4 en Biltseweg 6 is niet juist weergegeven.	Op de Plankaart is/was een grens aangegeven van de BO-T bestemming. Omdat de aanliggende gronden ook allemaal dezelfde doorlopende bestemming hebben, wordt deze grens tussen de percelen aan de Vossenlaan en aan de Baarnseweg geschrapt. De feitelijke eigendomsverhoudingen zijn voor het bestemmingsplan niet van belang.
5	Op de op het perceel Populierenlaan 3 aanwezige garage staat niet op de plantekening.	Zie de reactie op nummer 1.
6	Goede bijeenkomst, deskundige mensen, goed georganiseerd en verzorgd.	Hartelijk dank voor de gemaakte opmerkingen.
7	Een strook grond langs de Dolderseweg (nr 57B) is ten onrechte bestemd voor verkeer; moet tuin zijn.	Figuratie is overgenomen van het geldende bestemmingsplan. Overigens geen bezwaar om de verkeersbestemming te veranderen in tuin.
8	Plantekening niet conform verbouwing in 1998/99, incl zwembad; vraag is of bestaand pand Taveernelaan 1c tot de voorgevelrooilijn mag worden uitgebouwd.	Zie de reactie op nummer 1. Binnen de beperkingen die het bestemmingsplan geeft, mag in beginsel tot de voorgevelrooilijn worden gebouwd. In het voorliggende geval zijn bij bouwvergunning van 12 augustus 1998 alle in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden van de woning al voor 100% benut. Daardoor kan er nu geen verdere uitbreiding meer plaatsvinden.
9	De 3 scheidingsheuvels op de hoek Hertenlaan/Hindelaan zijn niet meer nodig nu er een nieuwe weg naar het Fornheseterrein is aangelegd. Verzoek om de heuvels weg te halen.	Betreft een verkeersaangelegenheid, die niet wordt beheerst of geregeld door een bestemmingsplan.
10	Functie WKB/KB op perceel Paduaweg 9H is gewijzigd in wonen; graag oude bestemming handhaven omdat de wens bestaat t.z.t. vanuit huis een	Er is zoveel mogelijk aangesloten bij de onlangs verleende bouwvergunning(en) voor de panden Paduaweg11 t/m 11b, waardoor de feitelijke situatie op de plankaart is vermeld. Daarbij is ook abusievelijk het

	kantoorfunctie te hebben/maken.	pand Paduaweg 9h opgenomen. Dit wordt op de plankaart gecorrigeerd. De figuratie van de oude plankaart (Gemengd) wordt alsnog overgenomen. Overigens is het in de toekomst niet verboden om een beroep aan huis te hebben. Als niet meer dan 1/3 gedeelte van de vloeroppervlakte van een woning tot een maximum van 100 m2 voor dit doel wordt gebruikt, is dat zonder meer toegestaan en is daarvoor geen toestemming of vergunning van de gemeente nodig.
11	Graag betrokkenheid bij eventuele aanvragen voor wijzigingen voor het terrein De Terp, Biltseweg 6	Zodra afgeweken wordt van de voor het perceel Biltseweg 6 opgenomen figuratie, is er sprake van afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een speciale procedure nodig is. In dat geval wordt een ieder in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.
12	Bestaand kantoor (82 m2) staat buiten bebouwbare oppervlakte; graag aanpassen.	De gemaakte opmerking is juist. De nieuwe plankaart wordt zodanig aangepast dat het kantoor en de garage aan de zijkant alsnog in het bouwvlak worden opgenomen.
13	Door de splitsing van het bouwvlak voor Duinweg 9 en 11 moet bebouwing 3 meter uit de erfscheiding blijven, waardoor het in de toekomst niet meer mogelijk is om in deze strook een overdekte parkeerplaats te maken; graag aanpassen.	De gemaakte opmerking is juist. Op de nieuwe plankaart was er door de splitsing van de beide bouwpercelen van uitgegaan dat hierdoor de belangen van de eigenaren niet zouden worden geschaad. Het blijkt echter dat door deze werkwijze het in de toekomst – anders dan nu het geval is - misschien niet meer mogelijk is om een bijgebouw in de open te laten zijruimte te bouwen. Overeenkomstig de oude plantekening wordt op de nieuwe plantekening weer een doorlopende bouwstrook opgenomen.
14	Maak Hobbemalaan éénrichtingsverkeer (geluidsoverlast). Woningbouw op W. Sacrekamp is ongewenst.	Betreft een verkeersaangelegenheid, die niet wordt beheerst of geregeld door een bestemmingsplan.
15	Infobijeenkomst prima initiatief en heel goed georganiseerd. Suggestie om bewoners via e-mail op de hoogte te houden van wijzigingen/vergunningen e.d.	Hartelijk dank voor de gemaakte opmerkingen. Elke aanvraag om (bouw)vergunning wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de Nieuwsbode. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld de plannen in te zien. Als er verder een procedure nodig is, wordt daarvan op deze manier kennis gegeven. Tenslotte wordt iedere beschikking (vergunning) andermaal gepubliceerd waarbij de mogelijkheden van bezwaar en beroep worden aangegeven.
16	Positief. Uitleg en toelichting was zeer nuttig. Toch zit in een bestemmingsplan meer verborgen dan je zo kunt zien.	Hartelijk dank voor de gemaakte opmerkingen. Het gaat op dit moment enkel nog maar over de omzetting van de oude plankaarten naar de nieuwe. De bij een bestemmingsplan behorende toelichting en de regels (voorschriften) zijn nog niet klaar. Als deze documenten gereed zijn, moet het bestemmingsplan op alle vragen een antwoord geven.
17	Garage op het perceel Baarnseweg 57 is niet ingetekend. In verband daarmee aanpassing achtergevel-rooilijn. Pleidooi rechtstrekkende voorgevelrooilijn omdat huis destijds schuin op het perceel is gebouwd.	Zie de reactie op nummer 1. De rooilijnen (bouwgrenzen) zijn overgenomen uit het geldende plan. Omdat het nu gaat om de actualisatie van het geldende plan blijven aanpassingen als gewenst achterwege.
18	De op de kaart voor het perceel Paltzerweg 159/161 aangeduide grond	De bestemmingen en bouwgrenzen zijn overgenomen van het geldende bestemmingsplan. Geconstateerd is

	met de bestemming BOT en Bo is feitelijk verhard. Daarom pleidooi voor de bestemming “b”.	echter ook dat de bouwdiepte is opgerekt, waardoor ten onrechte een nieuwe bouwmogelijkheid van 5 meter aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw is ontstaan. Deze omissie is ontstaan als gevolg van de in de gemeente De Bilt opgenomen <u>ondergrondse</u> bouwmogelijkheid. Oprekking van de bouwstrook in Zeist betekent een nieuwe ontwikkeling die in het huidige actualiseringsplan niet aan de orde is. Om deze reden is de ten onrechte ingetekende bouwdiepte weer ongedaan gemaakt. Vanuit de nu voorliggende actualisering van het oude bestemmingsplan is er geen reden te kiezen voor andere dan de gelegde Bos en Bos-tuin bestemmingen, ook al is een deel van de bedoelde gronden verhard.
19	Pleidooi voor woningbouw op perceel K 3475 (voorheen 2410). Vroeger belemmering a.g.v. geluidshinder; eigenaren zijn niet geïnformeerd over de daarna gelegde bestemming bos; de huis-aan-huis-brief is niet bij de eigenaren aangekomen, waardoor zij zijn benadeeld. Percelen in de omgeving zijn indertijd wel bebouwd, daarom ongelijkheid.	Eertijds was er inderdaad een belemmering in de vorm van de geluidshinder van het vliegveld. Daarom is in het geldende bestemmingsplan gekozen voor de bestemming Bos. Deze bestemming is 1 op 1 overgenomen. Het nu alsnog bestemmen van het terrein voor woningbouw zou een nieuwe ontwikkeling zijn en dat past niet in de systematiek van de aan de orde zijnde actualisering. Los hiervan kan al wel worden meegedeeld dat het terrein is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. In dit gebied kon volgens het provinciale Streekplan 2005-2015 (vastgesteld op 14 december 2004) al niet worden gebouwd. Het rijk, provincie en de gemeente voeren het beleid om het gebied van de EHS waar mogelijk te versterken. Dat is ook de reden waarom dit terrein niet voor bebouwing in aanmerking komt. Het valt overigens niet in te zien waarom de briefschrijver of eigenaren zouden zijn benadeeld. Ook het geldende bestemmingsplan kent immers al geen bouwmogelijkheid.
20	Bijgebouw op Vossenlaan 7 moet in de bouwstrook worden opgenomen; hetzelfde geldt voor een in 1908 aangebouwde serre.	Zie de reactie op nummer 1.
21	Garage op perceel Baarnseweg 59 is niet ingetekend. Bezwaar tegen de ligging van de bouwstrook.	Zie de reactie op nummer 1. De bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan zijn 1 op 1 overgenomen.
22	Bouwstrook op perceel Baarnseweg 1 ^E is ondanks gedane toezeggingen nog steeds niet goed ingetekend. Verzoek om overleg.	Op dit moment is de door de briefschrijver gewenste nieuwe woning niet ingetekend. De langs de voormalige spoorlijn Zeist/Bilthoven opgenomen bouwstrook is destijds niet goed op de plantekening vermeld. Deze omissie is inmiddels hersteld, maar het is nog steeds niet mogelijk om de bewuste woning te bouwen. Dit is uitsluitend mogelijk als de provincie met een extra woning kan instemmen (ligging in de Ecologische Hoofdstructuur). Om deze reden is een overleg met de provincie gepland. De uitkomst van dit overleg is bepalend voor de inhoud van de Nota van Uitgangspunten (en bestemmingsplan). Zodra het overleg is afgerond zal met de briefschrijver overleg worden gepleegd.
23	Pleidooi voor het als zodanig bestemmen van het aanwezige groen op de hoeken	De betreffende groene gebieden zijn belegd met de bestemming Groen. Het ligt niet in de lijn der

	van de Hezer Enghweg, Tolhuislaan en Paduaweg en deze grond niet te verkopen aan de aangrenzende woningen.	verwachtingen dat deze gronden worden verkocht. Hoewel de planregels nog niet gereed zijn, zullen op deze gronden niet zonder meer parkeerplaatsen mogen worden aangelegd. In vergelijkbare bestemmingsregelingen in andere bestemmingsplannen zijn gronden met de bestemming Groen bestemd voor de instandhouding van de aanwezige landschapsstructuur. Toegelaten zijn groenvoorzieningen, water en verhardingen t.b.v. langzaam verkeer. Alleen met een aanlegvergunning is het toegestaan dat terreinverhardingen zoals wegen en parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit betekent dat een zorgvuldig afwegingsproces aan de orde is als er toch parkeerplaatsen zouden moeten worden aangelegd.
--	---	---

GEMEENTE ZEIST

Nota van Zienswijzen

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

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

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 06.126

Datum : januari 2012

Versie : 03

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Leeswijzer	5
2	ZIENSWIJZEN	7
	Zienswijze nr. 1	7
	Zienswijze nr. 2	12
	Zienswijze nr. 3	15
	Zienswijze nr. 4	16
	Zienswijze nr. 5	19
	Zienswijze nr. 6	19
	Zienswijze nr. 7	20
	Zienswijze nr. 8	22
	Zienswijze nr. 9	24
	Zienswijze nr. 10	25
	Zienswijze nr. 11	26
	Zienswijze nr. 12	28
	Zienswijze nr. 13	37
	Zienswijze nr. 14	38
	Zienswijze nr. 15	38
	Zienswijze nr. 16	44
	Zienswijze nr. 17	48
	Zienswijze nr. 18	49
	Zienswijze nr. 19	51
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN	55
3.1	Inleiding	55
3.2	Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen	55
3.3	Ambtshalve wijzigingen	57

Bijlagen:

1. NAW gegevens ingekomen zienswijzen;
2. Verslag overleg zienswijze nr. 12 d.d. 16 september 2011.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 juni tot en met 27 juli (6 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.

De gemeente heeft in totaal 18 zienswijzen (1 dubbele) ontvangen. Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 27 juli 2011 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle ingekomen schriftelijke zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

In de bijlage (nr.1) behorend bij deze 'Nota van Zienswijzen' zijn de persoons-gegevens van de ingekomen zienswijzen opgenomen. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de Naw-gegevens van de ingediende zienswijzen niet aan de digitale versie toegevoegd.

1.2 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen' wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

Zienswijze nr. 1

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat een belangrijke schakel is in de EHS. Van belang is een goed evenwicht te vinden tussen kwetsbare en soms tegenstrijdige waarden en belangen. Reclamant is van mening dat dit evenwicht in het ontwerpplan ontbreekt.

Algemeen

Het nieuwe bestemmingsplan wordt gepresenteerd als een plan waarin de regelingen uit de oude bestemmingsplannen zo goed mogelijk worden overgenomen.

De belangrijkste uitgangspunten voor het gemeentelijk beleid voor het plangebied, overgenomen uit het Structuurplan Zeist, kan reclamant van harte onderschrijven.

Het bezwaar tegen het overnemen van oude regelingen – en dus ook tegen het nieuwe bestemmingsplan – is dat het huidige karakter en de ecologische waarden van het gebied niet voldoende worden beschermd en/of versterkt.

Antwoord gemeente

Deze stelling name van reclamant wordt niet onderschreven.

Het bestemmingsplan is gepresenteerd met als belangrijk uitgangspunt het overzetten van de vigerende bestemmingsplanregelingen.

Het bestemmingsplan is daarmee gebaseerd op de bestaande situatie en de vigerende mogelijkheden.

Een één op één vertaling vanuit de vigerende bestemmingsplannen naar een nieuw bestemmingsplan is echter onmogelijk. Er zal bijvoorbeeld ook rekening moeten worden gehouden met het provinciale en gemeentelijk beleid, wat in enkele situaties kan leiden tot andere bestemmingen/keuzen. In dat kader moet bijvoorbeeld ook rekening worden gehouden met planregels volgens de Zeister standaard. De gemeente streeft immers naar eenduidigheid in regelgeving in bestemmingsplannen en het college van B&W heeft daartoe een standaard vastgesteld.

Ander punt waarop het bestemmingsplan moet worden afgestemd zijn de landelijke verplichte regels uit het SVBP2008. Hierin geeft het rijk dwingend aan op welke wijze de verbeelding vorm moet worden gegeven voor wat betreft de hoofdbestemmingen, aanduidingen, etc.

Dat laat echter onverlet dat de vigerende bestemmingen en planregels, alsmede de bestaande feitelijke situatie, de belangrijkste basis vormen voor de actualisatie van het bestemmingsplan.

Hierin is het uitgangspunt helder. Vigerende bouwmogelijkheden worden ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe bouwmogelijkheden worden niet meegenomen in deze herziening.

In dit bestemmingsplan is dan ook alleen sprake van vigerende bouwmogelijkheden. De bouwvlakken zijn één op één overgenomen, zodat enerzijds de bestaande rechten worden gerespecteerd en tegelijkertijd géén sprake is van verdichting van het gebied. In bijgaande figuur is een voorbeeld opgenomen van de voormalige W1 bestemming in het gebied Bosch en Duin ten opzichte van de bestemming Wonen-1 uit het nieuwe bestemmingsplan (bron: uitgangspuntennotitie t.b.v. bestemmingsplan Den Dolder zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide noord).

De hoofdbebouwing en de bijgebouwen moeten in het bouwvlak worden gesitueerd. Woningen met een bestaand bebouwd oppervlak kleiner of gelijk aan 100 m² mogen 50 % uitbreiden en woningen met een bestaand bebouwd oppervlak groter dan 100 m² 30 %. Ook deze regeling is één op één overgenomen uit het vigerende plan.

Zoals gezegd zijn hiermee de bestaande rechten gerespecteerd, maar niet in de laatste plaats wordt door de aangegeven bouwvlakken een verdichting voorkomen. Met name ook omdat de bijgebouwen in het bouwvlak gesitueerd moeten worden. Hierdoor blijft sprake van relatief compacte bebouwing op de grote woonkavels.

Vervolgens is het erf, behorend bij de woning en in privé bezit van de inwoners, grotendeels opgenomen in de bestemming 'Bos-Tuin'. Hierin kunnen mensen wel paden e.d. aanleggen maar niet aanwenden voor bijgebouwen, etc. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals verharderen, vergraven enz. geldt een omgevingsvergunning, conform artikel 29 van de regels.

Rondom de bestemming 'Bos-Tuin' geldt de bestemming 'Bos', waarin in het geheel geen sprake meer is van tuinen etc., maar de natuurwaarden en boskarakter beschermd worden.

Voorname regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en biedt een goede bescherming van de aanwezige waarden in het gebied. Eveneens is met deze regeling (bouwvlak, 'Bos-



Voorbeeld W1 bestemming Bosch en Duin in geldend bestemmingsplan Bosch en Duin 1997 (onder) vs actualiseringsplan (boven)

Tuin' en 'Bos' bestemming) recht gedaan aan het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie en het provinciale beleid.

De provincie bevestigt dit in haar artikel 3.1.1. Bro reactie, waarin zij aangeeft dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciale beleid.

De stelling dat huidige karakter en de ecologische waarden van het gebied niet voldoende worden beschermd en/of versterkt wordt om voorgaande redenen dan ook niet onderschreven.

Nieuwbouwlocaties

De 16 locaties voor nieuwe woningen betekenen een onnodige en ongewenste verdichting van de bebouwing. Zeker voor dat deel dat als EHS is aangewezen. Reclamant is van mening dat uitbreiding van het aantal woningen onnodig is.

Het ontwerpplan gaat volledig voorbij aan de bouwmogelijkheden en stelt dat de oude bestemmingsplannen gerealiseerd zijn. Daardoor is ook niet gemotiveerd waarom er anno 2011 nog behoefte is om op deze plekken woningen te bouwen. Een Nee, tenzij-toets heeft niet plaatsgevonden.

Indien de nieuwbouwmogelijkheden toch gehandhaafd worden, dan moet het plan op twee punten aangevuld worden:

- opnemen van een maximale oppervlakte van de nieuwe woningen;
- uitvoeren en opnemen van een Nee, tenzij-toets binnen gebied dat tevens EHS is.

Antwoord gemeente

Reclamant heeft per email nog eens aangeduid om welke nieuwbouwlocaties het gaat en daarin gemeld dat sprake is van 20 nieuwe situaties.

Hiervoor is al gemeld dat het nieuwe bestemmingsplan onder meer is afgestemd op de vigerende rechten en bestaande situatie.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1997 is met een ' aanduiding' aangegeven waar een nieuwe vrijstaande woning en met een '00 aanduiding' een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd kon/kan worden. Slechts enkele van die mogelijkheden zijn anno 2011 nog niet bebouwd. Het gaat daarbij om 7 percelen in Bosch en Duin waarop nog een woning kan worden gebouwd (i.c. Douglaslaan 23, naast Mesdaglaan 14 aan de Duinweg, Baarnseweg 1b, Biltseweg tussen 41 en 47, Biltseweg tegenover 41, Baarnseweg 50c, Amersfoortseweg tussen 11 en 11b) en 1 perceel in Den Dolder Zuid (Tolhuislaan 44).*

Met betrekking tot deze 8 percelen is voor 2 woningen een omgevingsvergunning voor bouwen afgegeven (i.c. Baarnseweg 50c en Amersfoortseweg tussen 11 en 11b), de rest is nog niet vergund.

Het merendeel van de door de reclamant aangeduide 20 vermeende nieuwe woonmogelijkheden zijn dus inmiddels (november 2011) gerealiseerd, maar in enkele gevallen zijn deze nieuw gebouwde woningen (nog) niet verwekt op de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland, de digitale ondergrond).

Voor die situaties is sprake van relatief smalle (en kleine) percelen, tussen of ten minste naast soortgelijke reeds lang bebouwde percelen. Er zijn

geen redenen om in dit actualisatie bestemmingsplan af te wijken van het algemene uitgangspunt (respecteren vigerende mogelijkheid) en de vigerende bouwmogelijkheden te verwijderen.

Enerzijds omdat sprake is van bestaande rechten en eigenaren in dat geval aanspraak kunnen maken op geleden planschade, maar ook omdat de woningen geen onevenredige afbreuk zullen doen aan de ruimtelijke situatie. Het zijn in alle gevallen woningen in een bestaand lint o.i.d. en in geen enkele situatie is sprake van een vigerende bouwmogelijkheid midden in de EHS.

Ook voor deze nog niet gebouwde woningen kan niet worden gesteld dat het gaat om nieuwe bouwmogelijkheden, aangezien ze verankerd zijn in het vigerend bestemmingsplan.

Het niet opnemen van deze vigerende woningbouwmogelijkheid zou een aanzienlijke planschadeclaim voor de gemeente kunnen betekenen.

Bovendien geldt ook in deze kwestie dat er geen sprake is van een heden zonder een verleden. Dat verleden gaat verder dan het vigerende bestemmingsplan Bosch en Duin 1997. Ten tijde van de opstelling van dat bestemmingsplan is er binnen de gemeente een discussie geweest in hoeverre het bestemmingsplan uit 1997 ook rekening moest houden met de bestaande bouwmogelijkheden in het gebied Bosch en Duin die op basis van het bestemmingsplan uit 1981 en het KB uit 1987 toentertijd geldig en mogelijk waren. Het betrof een relatief groot aantal bouwkavels/mogelijkheden voor particulieren op verschillende woonkavels, maar ook enkele uitbreidingsmogelijkheden die de gemeente had in het gebied. Onder meer zuidelijk van de Vlierlaan, langs de Tavernelaan etc. De gemeenteraad heeft indertijd, mede ook naar aanleiding van de toen gevoerde inspraak, besloten de individuele bouwmogelijkheden van de particulieren in het gebied te erkennen, maar af te zien van haar eigen mogelijkheden in het gebied Bosch en Duin. Dit omwille van de ecologische en ruimtelijke argumenten. Die particuliere bouwmogelijkheden zijn ook verwerkt in het bestemmingsplan uit 1997. Daarvan is zoals hiervoor al genoemd in de loop der jaren door de particulieren gebruik van gemaakt, met uitzondering van de zes nog onbebouwde kavels waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen is afgegeven.

Uitbreidingsmogelijkheden woningen

De bebouwde oppervlakte van de bestaande woningen mag met 30 of 50% vergroot worden en groeien tot 2 lagen met kap. Dat zijn zeer forse en ongewenste uitbreidingsmogelijkheden.

Het baart reclamant zorgen dat de ontwikkelingen die hebben plaats gevonden in schaal en omvang sterk afwijken van de bebouwing in de omgeving.

Reclamant pleit er voor de uitbreidingsmogelijkheden van woningen te beperken.

- Uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 10% van de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw.
- Oppervlakte van de bestaande erfbouw voor uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw niet meetellen. Hiervoor geldt een aparte regeling.

- Bestaande goot- en bouwhoogte vast leggen in het plan. Hiermee wordt de differentiatie in de bebouwing beschermd.

Antwoord gemeente

Dit onderdeel is impliciet in de beantwoording van voorgaande punten al toegelicht. Ook hier geldt dat de bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de vigerende bouwmogelijkheden in het gebied. Wel is in het plan een regeling opgenomen waarmee kan worden voorkomen dat de locaties waar de geldende rechten al zijn 'verzilverd', opnieuw 30% kunnen uitbreiden onder de werking van het nieuwe bestemmingsplan. Daartoe is de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan "Bosch en Duin" in september 1996 als peildatum aangehouden. De bebouwing die na 30 september 1996 al 30% is uitgebreid, kan in dit bestemmingsplan niet opnieuw 30% worden uitgebreid ten kosten van het omringende bos.

De ecologische verbindingzones

Een groot deel van het plangebied is aangewezen als EHS. Delen van dit gebied zijn tevens belangrijke ecologische verbindingzones.

De ecologische verbindingzones zijn in het bestemmingsplan niet terug te vinden. Reclamant pleit voor opname van deze zones op de verbeelding met de dubbelbestemming 'Waarde-ecologie'. In de regels zouden voor deze gronden bepalingen moeten worden opgenomen ter bescherming van die verbindingzone. Dit zou als volgt kunnen:

- het stellen van beperkingen aan de uitbreidingsmogelijkheden van woningen en erfbebouwing;
- het voorschrijven van een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' voor het verharderen van het terrein;
- de mogelijkheid opnemen dat B&W nadere eisen kunnen stellen aan de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

Antwoord gemeente

Het is correct dat een groot deel van het gebied Bosch en Duin in de EHS is gesitueerd. Zoals hiervoor al is opgemerkt, is sprake van vigerende (bouw)mogelijkheden in de woonbestemming (Wonen 1), zijn de bouwstroken één op één overgenomen. Alleen in die specifieke woonbestemming kan de eigenaar de tuin naar eigen believen inrichten, en zijn bijgebouwen toegestaan. Daaromheen ligt de bestemming 'Bos-Tuin', die ook onderdeel uitmaakt van de privé gronden van eigenaren, soms aangevuld met gronden welke een 'Bos' bestemming hebben (in het vigerende plan bestand als 'Bos met natuurwaarden, Bon'). In die bestemming bestaan geen bouwmogelijkheden en geldt conform art. 29 een omgevingsvergunningstelsel, waarin het uitvoeren van werkzaamheden slechts zijn toegestaan indien de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden niet worden aangetast. Tot slot geldt de bestemming 'Bos' waarin de natuur en landschappelijke waarden centraal staan. Deze bestemmingen geven een goede bescherming van de EHS en aanwezige waarden in het gebied.

Gemeente zal geen dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' toepassen, aangezien de gehanteerde methodiek voldoende bescherming aan de EHS biedt. Een toepassing van een dubbelbestemming zal leiden tot veel administratief en bureaucratische rompslomp, aangezien alle mogelijkheden vanuit de onderliggende bestemmingen slechts secundair mogelijk worden. Bovendien biedt de gekozen regeling een goede bescherming, die ook recht doet aan de huidige situatie en mogelijkheden in het gebied.

Erfafscheidingen

Een belangrijk kenmerk van de EHS is dat dieren zich vrij door het gebied kunnen verplaatsen. Erfafscheidingen bij woningen vormen daarbij vaak een onneembare barrière.

De meeste erfafscheidingen kunnen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerd worden. Om hieraan toch eisen te kunnen stellen, stelt reclamant het volgende voor:

- bepalingen in de regels opnemen voor erfafscheidingen: niet hoger dan 1 tot 1,5 meter, op maaiveld 10 cm vrijhouden en niet ingraven;
- actieve opstelling van de gemeente.

Antwoord gemeente

Zoals reclamant zelf al aangeeft is het aanbrengen van erfafscheidingen veelal vergunningvrij. Dit betekent dat gemeente ook geen enkele planologische titel of instrument heeft de nadere door reclamant gevraagde eisen te stellen.

Onderzoek naar natuurwaarden

Zonder enig onderzoek wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van de EHS aan de orde is en dat er geen reden is om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele flora- en faunasoorten als gevolg van de planopzet beperkt worden.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk die op gespannen voet staan met de functie van een groot deel van het plangebied in de EHS. Om de bouw mogelijkheden in het plangebied te onderbouwen is een natuuronderzoek op zijn plaats.

Antwoord gemeente

In de beantwoording van de vorige punten is reeds ingegaan op de vermeende nieuwbouwmogelijkheden. Deze zijn gestoeld op de vigerende planologische situatie en zijn in die zin ook geen nieuwe situaties. In verlengde daarvan kan ook geen sprake zijn van een 'neetenzij toets'. Laatst is alleen van toepassing op nieuwe inbreuken op de EHS, waarvoor een breed afwegingskader moet worden doorlopen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 2

Reclamanten bevestigen de zienswijze welke zij ook reeds te kennen hebben gegeven op de informatie dag dd 7 juli 2011.

Het betreft de uitbreidingsplannen van het perceel Biltseweg 6.

Wederom is het plan ongewijzigd aan reclamanten voorgelegd. Dit ondanks de uitspraak van de RvS dd 21 maart 2007 waar is beslist dat het plan onvoldoende gemotiveerd is en in strijd met het recht tot stand is gekomen. De uitspraak heeft betrekking op zowel het ontbreken van een ontsluitingsweg als de verdrievoudiging van het vloeroppervlak. De wet geeft aan dat een dienstwoning ten hoogste 150 m² mag bedragen.

Het perceel Biltseweg 6 omvatte in het verleden ook de percelen Vossenlaan 2 t/m 6. Na verkoop van deze percelen is een binnentuin ontstaan die grenst aan vele burelen. Desondanks is destijds besloten tot een uitbreiding van het bebouwingsvlak.

Inmiddels is een andere visie ontstaan inzake het groenbeleid en de noodzaak tot bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Reclamanten verwijzen naar hoofdstuk 9 van het Streekplan waarin de ontwikkeling van de kern Zeist wordt uitgewerkt.

Het ongewijzigde plan tot het bouwen van een dienstwoning, is in strijd met hetgeen hier staat beschreven.

De geplande uitbreiding zal leiden tot het volgende:

- Verdwijnen van het uitzicht vanuit de achtertuin. Deze zal worden overschaduwd door een massief bouwwerk.
- Kaalslag door de bouw activiteiten.
- Verdwijnen van privacy.
- Onbereikbare plek voor hulpverleners.
- Waardedaling van het huis.

Het perceel Biltseweg 6 is groot genoeg om de bouw op een andere plaats te realiseren zonder omwonenden te duperen.

Reclamanten zijn van mening dat de ruimtelijke ordening met het huidige bouwvlak niet is gediend en vinden dat deze fout uit het verleden middels een herziening van het bestemmingsplan herzien moet worden door het stuk grond niet langer als bouwvlak aan te merken.

Antwoord gemeente

Op 7 juli heeft inderdaad een infomiddag plaatsgevonden over dit perceel, omdat dit perceel al zo'n lange voorgeschiedenis kent. Reclamant heeft daar al te kennen gegeven zich niet te kunnen vinden in het ontwerpbestemmingsplan, aangaande Biltseweg 6 en geeft dit ook duidelijk aan in de schriftelijke zienswijze.

De situatie m.b.t. de Biltseweg 6 kent een zeer lange planologische voorgeschiedenis. Zowel in de uitgangspuntennotitie als in de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 61) is hieraan aandacht besteed. De gemeente denkt nog steeds, dat er een juist compromis is gekozen in het ontwerpplan. De maat van 180 m² (12x15) is bepaald aan de hand van de grootte van het perceel, de van oudsher aanwezige bebouwing en de grootte van de bestaande dienstwoning op het perceel.

De gekozen regeling en bebouwingsmogelijkheden zijn dan ook gebaseerd op het voornoemd lange planologisch planproces. Ook hier geldt in het bijzonder dat er geen sprake is van een “heden, zonder een verleden”.

De planologische regeling is gebaseerd op de vigerende mogelijkheden die altijd op het perceel aanwezig zijn geweest en de uitspraken van de Raad van State en het GS besluit betreffende de tweede herziening Bosch en Duin. De eerder goedgekeurde onderdelen van de regeling zijn behouden en het afgekeurde onderdeel is gerepareerd. Er is dus geen sprake van, zoals reclamant beweert, dat het plan ongewijzigd opnieuw wordt voorgelegd.

Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 21 maart 2007, betreffende de tweede herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin. Daarin heeft de Raad van State de onthouding van goedkeuring voor de vrijstelling van een nieuwe, vrijstaande dienstwoning door GS, intact gelaten. Ook heeft de Raad van State duidelijk aangegeven dat GS indertijd ten onrechte een aantal argumenten heeft gebruikt die hebben geleid tot de onthouding van goedkeuring. Zo heeft GS ten onrechte rekening gehouden met het feit dat sprake kan zijn van een speculatief karakter, niet overwogen het feit dat de tweede herziening minder bouwmogelijkheden bood dan het oude bestemmingsplan en onvoldoende rekening gehouden met de relatie tussen de bebouwingsvoorschriften voor de dienstwoning en de bebouwingsbepalingen voor het hoofdgebouw. Zoals genoemd heeft de Raad van State echter wel het GS besluit (i.c. onthouding goedkeuring art. 12 vijfde lid, aanhef en onder 1, sub b van de planvoorschriften van de tweede herziening) intact gelaten. Belangrijkste motivering is dat het artikel te weinig rekening hield met het gegeven dat de bouw van een nieuwe vrijstaande dienstwoning en bovenal de ontsluitingsweg in de EHS plaats zal vinden, waarvoor een ecologische toets noodzakelijk is. In de uitspraak spreekt de Raad van State niet uit dat het oppervlak van de dienstwoning (180 m²) op zich onaanvaardbaar is. In de voorgeschreven en nog uit te voeren ecologische toets zal moeten worden aangetoond, dat de natuurwaarden door deze woning niet onevenredig aangetast worden.

Zoals al is genoemd is de regeling voor het perceel Biltseweg 6 afgestemd op deze uitspraak. De bouw van de dienstwoning is alleen mogelijk met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde of wijzigingsbepaling waaraan moet worden voldaan is dat de bouw alleen mag plaatsvinden in de plaats van de inpandige aanwezige dienstwoning. Laatste zal dus moeten verdwijnen. Verder is opgenomen dat de bouw van de woning alleen plaats kan vinden nadat een ecologische toets heeft uitgewezen dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de ecologie op het perceel dan wel directe omgeving. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een grondruil uit het verleden, tussen reclamant en de eigenaar van Biltseweg 6, in het plan is verwerkt.

Conclusie

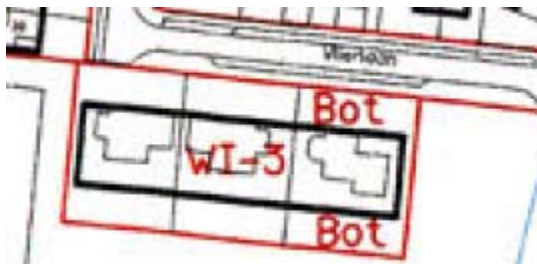
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 3

Reclamant constateert dat bouwvlakken op de percelen aan de Vlierlaan 5 en 3 groter zijn het bouwvlak van o.a. het perceel aan de Vlierlaan 7. Het is onduidelijk waarom dit zo is. In geval het een omissie is, hierbij het verzoek dit te herstellen. In geval het geen omissie is, maakt reclamant hiertegen bezwaar.

Antwoord gemeente

Er is geen sprake van een verschil in omvang van het bouwvlak. De omvang van de woonbestemming is voor alle woningen langs deze zijde van de Vlierlaan gelijk en overal even diep. Wel is er een verschil in de omvang van de bestemming 'Bos-Tuin'. Voor Vlierlaan 7, 9 en 11 is deze in het ontwerpbestemmingsplan afgestemd op de vorming van het kadastrale perceel, na realisatie van de vigerende situatie van het bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan uit 1997 is voor de percelen Vlierlaan 7, 9 en 11 sprake van een uitbreiding van de bestemming Bos-Tuin.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' (1997) ter hoogte van de Vlierlaan

In voorgaande figuur is de situatie voor het plan uit 1997 weergegeven. De zuidelijke bestemming Bot (Bos- tuin) is 10 meter breed.

In het ontwerp bestemmingsplan Den Dolder zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide noord is uitgegaan van een bostuin bestemming tot aan de zuidelijke perceelsgrens.

De woningen Vlierlaan 3 en 5 zijn later gebouwd. Deze zijn met uitgebreide procedures tot stand gekomen. Bij nader inzien is destijds bij het verlenen van de vergunning onvoldoende voorgeschreven welk gedeelte van het perceel bebouwd mag worden en welk deel niet. Met andere woorden, ook achterop het perceel kunnen in theorie (bij)gebouwen worden opgericht, waaraan derhalve ook rechten aan ontleend kunnen worden. Met het geldende bestemmingsplan en de verleende vergunning als uitgangspunt is in dit kader besloten om specifiek voor deze gronden het gehele perceel op te nemen binnen de bestemming 'Bos-Tuin', met uitzondering van de woonbestemming. Op deze manier wordt enerzijds de concentratie van bebouwing vastgelegd en anderzijds het boskarakter behouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 4

Reclamant verzoekt om duidelijkheid omtrent hetgeen vermeld staat op pag. 105 onder 8.1 van de Toelichting m.b.t. zienswijze en inspraakreactie.

Reclamant is van mening dat niet iedere onmogelijke planologische situatie zonder goede motivering kan worden gepasseerd en dat hiervoor ontwikkeling in de plaats moet komen.

In dit verband vindt reclamant dat de regeling voor uitbreiding onder W-1 te ruim is. Hierbij wordt verwezen naar de Provincie gesteld heeft de bouwmogelijkheden te beperken tot de bestaande volumes.

Er moet een afweging plaatsvinden of de verruiming van bouwmogelijkheden in art. 16 in overeenstemming zijn het gemeentelijk beleid en deze nodig zijn.

Tevens is reclamant van mening dat de regeling waarin een bouwhoogte van 9- en een nokhoogte van 6 meter wordt toegestaan, niet passen. Hier is een omvangrijke volumevergroting van woningen mogelijk, dat niet kan worden gesproken van een conserverend plan. Reclamant verzoekt de huidige horizontale en verticale maatvoeringen te handhaven.

Artikel 17.2.2 onder f: met deze regeling wordt bij bestemmingsplan ook woningen toegestaan die tussen nu en de dag na afloop van de beroepstermijn worden vergund, maar waarvan de vergunning later alsnog wordt vernietigd.

De regeling dient te worden aangepast zodat het recht tot bouw bij bestemmingsplan alleen ontstaat voor zover de omgevingsvergunning op het moment van van kracht worden van het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Reclamant verzoekt om correcte weergave van W-1 in de legenda.

Antwoord gemeente

De woordkeuze voor "inspraakreactie" is inderdaad ongelukkig en een verschrijving. Uit de rest van de advertentie, met name de kop "zienswijze" en de aankondiging, dat het om een ontwerpplan gaat, maken voldoende duidelijk, dat men in deze periode een zienswijze kon indienen. Dit is ook nog eens extra aan betrokkenen meegedeeld per mail van 18 juli.

Voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden wordt ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze nr. 1, waar het volgende is geantwoord.

Het bestemmingsplan is gepresenteerd met als belangrijk uitgangspunt het overzetten van de vigerende bestemmingsplanregelingen.

Het bestemmingsplan is daarmee gebaseerd op de bestaande situatie en de vigerende mogelijkheden aangevuld met reeds verleende vrijstellingen en retourtransacties langs de openbare wegen.

Een één op één vertaling vanuit de vigerende bestemmingsplannen naar een nieuw bestemmingsplan is echter onmogelijk. Er zal bijvoorbeeld ook rekening moeten worden gehouden met het provinciale en gemeentelijk beleid, wat in enkele situaties kan leiden tot andere bestemmingen/keuzen. In dat kader moet bijvoorbeeld ook rekening worden gehouden met planregels volgens de Zeister standaard. De gemeente streeft immers naar eenduidigheid in regelgeving in bestemmingsplannen en het college van B&W heeft daartoe een standaard vastgesteld. Ander punt waarop het bestemmingsplan moet worden afgestemd zijn de landelijke verplichte regels uit het SVBP2008. Hierin geeft het rijk dwingend aan op welke wijze de verbeelding vorm moet worden gegeven voor wat betreft de hoofdbestemmingen, aanduidingen, etc.



Voorbeeld WI bestemming Bosch en Duin in geldend bestemmingsplan Bosch en Duin 1997 (onder) vs actualiseringsplan (boven)

Dat laat echter onverlet dat de vigerende bestemmingen en planregels, alsmede de bestaande feitelijke situatie de belangrijkste basis vormen voor dit actualisatie bestemmingsplan. Hierin is het uitgangspunt helder. Vigerende bouwmogelijkheden worden ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe bouwmogelijkheden worden niet meegenomen in deze herziening. In dit bestemmingsplan is dan ook alleen sprake van vigerende bouwmogelijkheden. De bouwvlakken zijn één op één overgenomen, zodat enerzijds de bestaande rechten worden gerespecteerd en tegelijkertijd géén sprake is van verdichting van het gebied. In bijgaande figuur is een voorbeeld opgenomen van de voormalige W1 bestemming in het gebied Bosch en Duin ten opzichte van de bestemming Wonen-1 uit het nieuwe bestemmingsplan (bron; uitgangspuntennotitie t.b.v. bestemmingsplan Den Dolder zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide noord). De hoofdbebouwing en de bijgebouwen moeten in het bouwvlak worden gesitueerd. Woningen met een bestaand bebouwd oppervlak kleiner of

gelijk aan 100 m² mogen 50 % uitbreiden en woningen met een bestaand bebouwd oppervlak groter dan 100 m² 30 %.
Ook deze regeling is één op één overgenomen uit het vigerende plan.

Zoals gezegd zijn hiermee de bestaande rechten gerespecteerd, maar niet in de laatste plaats wordt door de aangegeven bouwvlakken een verdichting voorkomen. Met name ook omdat de bijgebouwen in het bouwvlak gesitueerd moeten worden. Hierdoor blijft sprake van relatief compacte bebouwing op de grote woonkavels.

Vervolgens is het erf, behorend bij de woning en in privé bezit van de inwoners, opgenomen in de bestemming Bos-Tuin. Hierin kunnen mensen wel paden en dergelijke aanleggen, maar niet aanwenden voor bijgebouwen, etc. Voor het verharderen, vergraven etc. geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, conform artikel 29. Rondom de bestemming 'Bos-Tuin' geldt de bestemming 'Bos', waarin in het geheel geen sprake meer is van tuinen etc., maar de natuurwaarden en boskarakter beschermd worden.

Met betrekking tot de opmerking over de provincie merken wij het volgende op. De gemeente heeft hierop in paragraaf 8.2.4. geantwoord. Ook daarin wordt gemeld dat de bestemmingssystematiek en de bijbehorende bouwmogelijkheden één op één zijn overgenomen van het reeds vigerende bestemmingsplan 'Bosch en Duin' (vastgesteld op 3 februari 1997 en goedgekeurd door GS op 16 september 1997), alsmede de bijbehorende 2^e herziening (vastgesteld op 19 september 2005 en goedgekeurd door GS op 24 april 2006). De bouwstroken waarbinnen de gebouwen opgericht moeten worden, evenals de percentages waarmee de bebouwing mag worden uitgebreid zijn niet veranderd. Deze uitbreidingen zijn destijds reeds getoetst aan het provinciale beleid en door GS goedgekeurd. Op basis daarvan zijn destijds de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan toegekend. Deze geldende rechten zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In die zin betreft het voorliggende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' een conserverend plan.

Wel is in het plan een regeling opgenomen waarmee kan worden voorkomen dat de locaties waar de geldende rechten al zijn 'verzilverd', opnieuw 30% kunnen uitbreiden onder de werking van het nieuwe bestemmingsplan. Daartoe is de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan "Bosch en Duin" in september 1996 als peildatum aangehouden. De bebouwing die na 30 september 1996 al of niet maximaal is gerealiseerd, kan in dit bestemmingsplan niet opnieuw 30% worden uitgebreid ten kosten van het omringende bos. Tot slot melden we dat de provincie ook heeft aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciale beleid.

Het is niet juist dat de toegestane goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter een omvangrijke volumevergroting van woningen mogelijk maakt. In het vigerende bestemmingsplan geldt binnen de woonbestemming de algemene regeling dat het aantal bouwlagen van de woningen ten hoogste 2 mag bedragen. Ingevolge de

begripsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan wordt onder een bouwlaag verstaan: "een doorlopend, ten hoogste 3,00 meter hoog gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de onderbouw en zolder". Een goothoogte van 6 meter stemt derhalve overeen met 2 bouwlagen en betekent dus geen volumevergroting. Op grond van het vigerende plan mocht bovenop de twee bouwlagen een kap worden gerealiseerd. Een zolder wordt immers niet tot een bouwlaag gerekend. De hoogte van deze kap was in het vigerende plan niet begrensd en daardoor in feite onbeperkt. Hiermee was ook de totale maximale hoogte van woningen niet begrensd. Het nu vastleggen van de bouwhoogte op 9 meter maakt daarom ook geen omvangrijke volumevergroting mogelijk. Een dergelijk volume was al mogelijk. Bovendien is deze hoogte vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Kortom, met de toegestane goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter is wel degelijk sprake van een conserverend plan.

De gemeente onderschrijft de stelling van reclamant dat de regeling in artikel 17.2.2 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening niet. Bij bestemmingsplannen die in voorbereiding zijn geldt namelijk de zogenoemde voorbereidingsbescherming. Dit betekent dat omgevingsvergunningaanvragen voor bouwen aangehouden moeten worden indien een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd, een bestemmingsplan is vastgesteld en een bestemmingsplan na vaststelling is bekendgemaakt. Daardoor is het in de regel niet mogelijk om tussen nu en de dag na afloop van de beroepstermijn vergunningen te verlenen.

Het is juist dat in de legenda 'W-1' niet correct is weergegeven. In de legenda staat nog 'W' waar W-1 zou moeten staan en 'W-BD' waar W-2 zou moeten staan. Dit zal worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de legenda voor Wonen zal worden aangepast.

Zienswijze nr. 5

Zienswijze is gelijkkluidend aan zienswijze nr. 4.

Antwoord gemeente

Zie zienswijze nummer 4.

Zienswijze nr. 6

Zienswijze is gelijkkluidend aan zienswijze nr. 4.

Antwoord gemeente

Zie zienswijze nummer 4.

Zienswijze nr. 7

Zienswijze heeft betrekking op perceel Amersfoortseweg 9C.

1. Inleiding

De woning wordt sinds 1962 bewoond door de huidige bewoners. In de jaren '70 is de woning uitgebreid met een kamer echter de inhoud van de woning is nog steeds klein. De bouwkundige staat is sinds de jaren '60 ongewijzigd gebleven.

De woning en het omringende tuinperceel zijn kenmerkend voor de traditionele wijze van bewoning in Bosch en Duin.

De zienswijzen dient gezien te worden tegen de achtergrond van een mogelijke beslissing tot renovatie.

2. Locatie van het bouwvlak binnen het perceel

De huidige woning ligt ver achterin het perceel. Sinds het van kracht worden van het vigerende bestemmingsplan is de woning, direct achter nr. 9C gelegen, afgebroken (Populierenlaan 1A). Er is een nieuwe woning gebouwd welke veel groter en hoger is dan de vorige woning.

Dit betekent dat een toekomstige nieuwe woning op perceel 9C het beste in het midden van het perceel opgericht kan worden. Verwezen wordt naar de tekening in bijlage.

Reclamant verzoekt om de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak in lijn te brengen met de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak van het naast gelegen perceel 9B.

3. De mogelijkheid van twee-aan-een te bouwen woning

De zienswijze dient tevens het verzoek om het bouwen van twee geschakelde laagbouw woningen mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

Reclamant is van mening dat het mogelijk is om twee aaneengeschakelde woningen te bouwen en daarbij de doelstellingen van het bestemmingplan te volgen. Een juist architectonisch ontwerp kan er voor zorgen dat de woningen eruit zien als één woning.

Reclamant is van mening dat het mogelijk is om twee aaneengeschakelde woningen te bouwen onder behoud van de doelstellingen zoals deze in het bestemmingsplan staan nl.:

- Doelstelling 1: handhaven van relatief kleine en lage bouwmassa's op grote kavels
- Doelstelling 2: variërende rooilijnen en gevarieerde architectuur
- Doelstelling 3: relatief grote afstanden tussen de woningen en de weg en perceelsgrenzen
- Doelstelling 4: veel bostuin en weinig verhardingen

4. Vergelijking met huidig bestemmingsplan

Reclamant is van mening dat er twee redenen zijn om aanpassing van het bouwvlak te overwegen:

1. het introduceren van een nieuwe grotere woning ten noorden van het perceel heeft een verandering van de situatie veroorzaakt. Daarom is het wenselijk een toekomstige woning een meer centrale ligging op het perceel te geven i.p.v. het gekozen bouwvlak.
2. Het perceel is groot genoeg om bij toekomstige nieuwbouw een twee aaneengeschakelde woning toe te laten. Dit gebeurt zonder aantasting van het landelijk karakter. Een eerder verzoek aan B&W (bief dd 2-12-2003 kenmerk 27937) voor de oprichting van een tweede woning op het perceel Amersfoortseweg 9C, werd afgewezen. Omdat het nu een nieuw bestemmingsplan betreft, acht reclamant het redelijk om het voorstel te doen.

Conclusie

Reclamant verzoekt om aanpassing van het bouwvlak om volgende redenen:

- Het mogelijk maken van een optimale situering van een toekomstige woning op het perceel;
- De bouw van twee geschakelde laagbouw woningen mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

Argumenten ter ondersteuning:

- de bouw van een nieuwe grotere woning ten noorden van het perceel 9C maakt het wenselijk een toekomstige woning op het perceel een meer centrale ligging te geven;
- het perceel is groot genoeg voor de bouw van een twee aaneengeschakelde woning met afzonderlijke uitritten.

Antwoord gemeente

In eerste instantie de locatie van het bouwvlak.

Reclamant vraagt om een verschuiving van het bouwvlak, zodat eventuele nieuwbouw midden op het perceel plaats kan vinden. De woning van reclamant ligt in een bebouwingslint langs de Amersfoortseweg. Ter plaatse is sprake van afwisselende voorgevelrooilijnen, waarin de woning van reclamant significant verder van de Amersfoortseweg is gesitueerd.

Het voorstel van reclamant gaat uit van het verplaatsen van het bouwvlak, waarbij het bouwvlak van reclamant aan de voorzijde (zuidzijde) gelijk wordt getrokken met het belendende perceel, nr. 9b. Ruimtelijk bestaat hiertegen geen enkel bezwaar. Wel dient alle bebouwing binnen het bouwvlak (c.q. bestemming Wonen) te worden gesitueerd, ook het bestaande bijgebouw. In dit kader is de diepte van het bouwvlak op 35 meter gesteld. De bestaande woning kan gehandhaafd worden binnen het aangepaste bouwvlak.

Met betrekking tot de verruiming naar de mogelijkheid voor een twee onder een kap woning geldt het volgende.

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat alleen de vigerende bouwmogelijkheden zijn overgenomen. In het bestemmingsplan is géén sprake van nieuwe bouwmogelijkheden, die niet zijn verankerd in een onherroepelijk besluit dan wel bestemmingsplan. Het honoreren van de wens van reclamant betekent dat niet zou worden voldaan aan voornoemd uitgangspunt. Het zou ook

een intensivering van het gebruik van het perceel inhouden, zonder dat de ruimtelijke gevolgen daarvan op voldoende wijze zijn beschreven. In principe worden nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan niet meegenomen.

Gemeente ziet geen reden om hiervan af te wijken.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van de verbeelding.

Zienswijze nr. 8

Reclamanten spreken de goedkeuring uit over het plan t.a.v. de lay-out en leesbaarheid. Tegelijkertijd hebben reclamanten de volgende opmerkingen.

Plankaart 1 Noord: de woning aan de Tolhuislaan 13 ontbreekt. Reclamanten hebben er begrip voor dat het nieuwe bestemmingsplan niet belast kan worden met processen die gepaard gaan met nieuwe ontwikkelingen.

Reclamanten hebben echter geen begrip voor het feit dat t.a.v. het bouw initiatief uit 2008 men niet verder is gekomen dan een afwijzing. Er is geen poging ondernomen om het voorgestelde bouwinitiatief te behandelen.

De enige reactie was dat de locaties in de EHS liggen, wat volgens reclamanten een misvatting is.

Reclamanten hebben per brief dd 28 juli 2008, een verzoek ingediend voor 5 bouwmogelijkheden.

In het antwoord (dd 12 augustus 2008) van B&W is het volgende gesteld: om aan het verzoek tegemoet te komen is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Omdat beide locaties in de EHS liggen, dient in de onderbouwing te worden aangegeven hoe de bouw van de 5 woningen zich verhoudt tot de EHS. De betreffende brief was ondertekend door dhr. Hermes.

De ruimtelijke onderbouwing is ingediend inclusief een bodemonderzoek en een quickscan natuuronderzoek. Een reactie van de gemeente hierop is uitgebleven.

In oktober 2009 heeft ook de provincie Utrecht de gemeente gevraagd om een onderbouwing van het initiatief. Gesteld wordt dat ingeval de gemeente aan het initiatief medewerking verleent, dient te worden gemotiveerd hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciaal beleid. Op grond van zo een onderbouwing kan de provincie beoordelen of het initiatief een kans van slagen heeft.

Ook hierop is geen reactie van de gemeente ontvangen.

Hoe anders is het gelopen met het bouwinitiatief De Vinkenhof. Dit initiatief is niet geheel vergelijkbaar maar ruimtelijke ingrepen vinden wel degelijk plaats in de EHS.

Opvallend is de bereidheid en medewerking van de gemeente bij dit bouwinitiatief. Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. is realisatie van het initiatief mogelijk gemaakt.

Reclamanten lezen in het ontwerp bestemmingsplan t.a.v. Landgoed Vinkenhof het volgende:

1. Het plangebied ligt binnen de EHS – er is geen bezwaar om medewerking te verlenen.
2. Het plangebied valt binnen de bestaande natuur.
3. Boscompensatie is bij dit initiatief geen 100% - hiermee kan de gemeente leven.
4. Door de ruimtelijke ingrepen vindt enige aantasting plaats aan van de wezenlijke kenmerken van de EHS –de gemeente gaat hiermee akkoord.

De provincie heeft als commentaar dat de gemeente niet beschikt over een thematische beleidsvisie. De gemeente wijst de kritiek van de hand.

Bij het bouwinitiatief van reclamanten is door de gemeente aantoonbaar anders gehandeld.

Reclamanten zijn van mening dat ook zij een kans moeten krijgen om samen met de gemeente te komen tot een realiseerbaar bouwinitiatief dat met een eigen planprocedure kan worden gerealiseerd. Nu is sprake van rechtsongelijkheid.

Reclamanten zijn bereid tot nadere toelichting.

Antwoord gemeente

De opmerking over Tolhuislaan 13 is onjuist; Tolhuislaan 13 staat wel op de kaart.

Reclamant verwijst naar processen en procedures die in het verleden hebben plaatsgevonden ten aanzien van een door hem genomen bouwinitiatief, dat niet binnen het bestemmingsplan past. De kern hiervan is dat reclamant van mening is dat zijn initiatief niet in behandeling is genomen en de gemeente niet de moeite heeft genomen een gemotiveerde reactie op het initiatief te geven. Er zou naar de mening van reclamant sprake zijn van rechtsongelijkheid met het initiatief voor 'De Vinkenhof', waar wel de bereidheid zou zijn geweest om naar het initiatief te kijken en dit te realiseren.

De genoemde zaken hangen niet direct samen met het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat immers om de beoordeling van een bouwinitiatief dat losstaat van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Daarnaast valt 'Villa Vinkenhof' buiten dit plan en wordt mogelijk gemaakt via een aparte bestemmingsplanprocedure. Van rechtsongelijkheid is in het kader van het bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord' dan ook geen sprake.

Bovendien worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Alleen ontwikkelingen die al mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan en initiatieven waarvoor reeds een separate planologische procedure is gestart, dan wel doorlopen, wordt in dit nieuwe bestemmingsplan meegenomen. Dat is niet het geval voor het

initiatief van reclamant. Reclamant geeft aan begrip te hebben voor het feit dat het nieuwe bestemmingsplan niet belast moet worden met processen die gepaard gaan met nieuwe ontwikkelingen en dat zijn bouwinitiatief middels een eigen planprocedure kan worden gerealiseerd. Hiermee geeft reclamant zelf ook duidelijk te kennen dat zijn initiatief losstaat van het voorliggende bestemmingsplan.

Gezien het feit dat de door reclamant aangehaalde zaken los staan van het bestemmingsplan, doen deze in het kader van de bestemmingsplanprocedure feitelijk niet ter zake. Indien de gemeente een bouwinitiatief aanvaardbaar vindt, dan zal dit hoe dan ook buiten dit bestemmingsplan om gerealiseerd moeten worden. Wat er ook van de in het verleden plaatsgevonden processen en procedures zij, als reclamant het initiatief nogmaals aan de gemeente voorlegt, dan is de gemeente bereid hierover een zorgvuldige afweging te maken en zal zij aangeven of zij het initiatief wenselijk acht. Een dergelijk initiatief dient hoe dan ook binnen het gemeentelijke en provinciale beleid te passen. Als het initiatief plaatsvindt in de EHS, waarvan hier wel degelijk sprake is, dan dient ook een zogenoemde 'Nee-tenzij toets' uitgevoerd te worden. Als het initiatief aanvaardbaar wordt geacht, dan kan hiervoor een separate planologische procedure worden doorlopen. Kortom, reclamant kan zijn initiatief nogmaals aan de gemeente voorleggen, waarna zij dit serieus zal beoordelen.

Tot slot wordt gemeld dat het plan "Landgoed Vinkenhof" gepaard gaat met sloop van bestaande bebouwing en vervolgens nieuwbouw van één woning. In dat opzicht is geen sprake van een toevoeging van de bouw van nieuwbouw.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 9

Reclamant is mede-eigenaar van perceel en woning Baarnseweg 1B te Bosch en Duin en sluit zich geheel aan bij de zienswijze van zijn/haar moeder (zienswijze nr. 12).

De zienswijze richt zich tegen de beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel Baarnseweg 1B.

15 juni 2009 is een conceptaanvraag ingediend voor de oprichting van drie woningen op het perceel Baarnseweg 1B. De aanvraag is uitgebreid besproken met de gemeente en conform het geldende bestemmingsplan opgesteld.

In de eerste versie van het ontwerpplan was de mogelijkheid voor de oprichting van drie woningen opgenomen. In het huidige ontwerpplan zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot een woning en een kleinere woning. Reclamant is van mening dat deze wijziging in strijd is met de eerder gemaakte afspraken.

De vervallen bouwmogelijkheid op het perceel Baarnseweg 1B is toegekend aan het perceel Baarnseweg 1E. Deze laatste is echter minder geschikt voor het oprichten van een woning. Een te bouwen woning op dit perceel zou zeer dicht aansluiten op het naast gelegen recreatieve fietspad en past tevens niet in het karakter van de bebouwing in Bosch en Duin.

T.b.v. beide percelen is een erfdienstbaarheid van de weg gevestigd. Perceel Baarnseweg 1E is ook bereikbaar via het naastgelegen fietspad. Na de aanleg van dit fietspad is geen gebruik meer gemaakt van dit recht. Indien de gemeente een vergunning verleent voor het oprichten van een woning op het perceel Baarnseweg 1E en het recht van overpad over de weg zou worden opgeëist, betekent dit een extra belasting en waardevermindering voor het perceel Baarnseweg 1B. Reclamant betwist het recht van weg ten gunste van het perceel Baarnseweg 1E.

Reclamant merkt nog op dat het perceel Baarnseweg 1E recentelijk van eigenaar is veranderd. Bij de totstandkoming van de verkoopprijs is door de verkoper geen rekening gehouden met het feit dat het betreffende perceel in het ontwerpplan een bouwmogelijkheid zou bevatten.

Reclamant verzoekt het geldende bestemmingsplan voor perceel Baarnseweg 1B ongewijzigd voort te zetten.

Antwoord gemeente

De strekking van de zienswijze is identiek aan zienswijze 12, waar dezelfde problematiek aan de orde komt. Verwezen wordt naar de beantwoording onder zienswijze 12.

Zienswijze nr. 10

Clïënt kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan om volgende redenen.

Bouwhoogte: voor het aangebouwde gedeelte achter de villa is een bouwhoogte van 6 meter opgenomen. Hierdoor kan een extra bouwlaag worden toegevoegd maar een kap op deze bouwlaag is uitgesloten. Dit is niet in overeenstemming met de inhoud van de brief d.d. 23 januari 2008. Verwezen wordt naar de bijlage.

In de brief is vastgelegd dat bouwen met twee bouwlagen en een kap is toegestaan.

Reclamant verzoekt het plan hierop aan te passen.

Regeling ontsluiting toekomstige bedrijfswoning: de bedrijfswoning kan m.b.v. een wijzigingsbevoegdheid worden toegelaten en in de regels is bepaald dat in een goede ontsluiting moet worden voorzien. De wijzigingsbevoegdheid heeft alleen betrekking op het gebied dat is aangeduid als 'wro-zone-wijzigingsgebied'. Omdat de ontsluiting ook over de bestemming 'bos-tuin' zal lopen, moet de wijzigingsbevoegdheid worden vergroot.

Op de bestemming 'bos-tuin' is echter geen verharding toegestaan.

Reclamant verzoekt het plan hierop aan te passen.

Antwoord gemeente

Zoals in de door reclamant aangehaalde brief van januari 2008 is aangegeven, zal bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden aan de Biltseweg 6 de 2^e herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. als uitgangspunt genomen worden. Dit was en is ook het uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord'.

Daarbij is de opsomming in de aangehaalde brief echter zodanig geïnterpreteerd dat het bouwvak is opgesplitst in een oostelijk en westelijk deel, waarvoor verschillende maximale bouwhoogtes gelden. Met de 2^e herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. als uitgangspunt is dit bij nader inzien niet terecht gebleken. De verbeelding is hierop aangepast door de scheidingslijn tussen de villa en het aangebouwde deel te verwijderen. Met andere woorden, voor het aangebouwde gedeelte achter de villa geldt nu een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter zodat ter plaatse een gebouw van 2 bouwlagen met een kap is toegestaan.

Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid en de ontsluitingsweg geldt het volgende. Binnen de bestemming Bos – Tuin en Maatschappelijk zal de ontsluitingsweg moeten worden gerealiseerd. Binnen deze bestemmingen is de aanleg van paden en overige tuinverhardingen mogelijk. Daartoe behoort ook de ontsluitingsmogelijkheid van de dienstwoning. Er zijn immers ook vele andere bouwvlakken in dit bestemmingsplan uitsluitend bereikbaar via de bestemming 'Bos – Tuin', waarin zich vele in- en uitritten, etc. bevinden. De wijzigingsbevoegdheid wordt in dit kader niet vergroot.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding wordt aangepast.

Zienswijze nr. 11

Zienswijze betreft locatie Baarnseweg 7 te Bosch en Duin, eigendom van de stichting.

Het consoliderend karakter van het nieuwe bestemmingsplan is niet van toepassing op het pand van reclamant.

In het vigerend plan heeft betreffende locatie de bestemming Woondoeleinden cat. I met de aanduiding bijzondere woonvorm.

In het ontwerpplan geldt voor de locatie de bestemming Wonen-1 met de aanduiding zorgwoning. De planregels geven aan dat deze woning uitsluitend gebruikt mag worden als zorgwoning.

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging zal een ernstig waardeverminderend effect hebben.

De stichting verzoekt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging in heroverweging te nemen en de vigerende bestemming te handhaven. Volstaan kan worden door het woord 'uitsluitend' te vervangen door 'tevens'.

Antwoord gemeente

Reclamant merkt correct op dat op het perceel de aanduiding zorgwoning (zw) staat en dat de woning, conform artikel 16.1 onder f, uitsluitend als zorgwoning mag worden gebruikt.

In het vigerende bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997 is dit echter eveneens het geval.

In de planregels van voorbedoeld vigerend bestemmingsplan staat:

"ter plaatse van de op de plankaart met 'bwv' aangeduide kavels zijn de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande appartementsgebouwen uitsluitend toegelaten ten behoeve van bijzondere woonvormen. Uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan."

In hetzelfde bestemmingsplan wordt een bijzondere woonvorm (bwv) als volgt omschreven:

Bijzondere woonvorm (bwv)

Wonen in een tot bewoning bestemd gebouw dat:

- a. eenheden bevat die, hoewel geen zelfstandige woning zijnde, bestemd zijn om afzonderlijk te worden bewoond;*
- b. gemeenschappelijke voorzieningen bevat ter compensatie van voorzieningen die in afzonderlijke eenheden ontbreken. Deze gemeenschappelijke voorzieningen kunnen zich ook bevinden in een ander, in de nabijheid gelegen, centraal- of hoofdgebouw.*

In het geactualiseerde bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord' is een vergelijkbare regeling opgenomen. Ter plaatse is het pand Baarnseweg 7 aangemerkt als zorgwoning, waarvoor de volgende definitie geldt:

"een woning die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid bij aanvang van de bewoning zijn geïndiceerd voor zorg die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning".

Naar oordeel van de gemeente is geen sprake van een discrepantie tussen beide regelingen en zeker niet van een waardevermindering die als gevolg van de nieuwe regeling zou optreden.

Van kracht blijft het principe dat de zorgwoningen en appartementen, niet worden aangemerkt als een reguliere burgerwoning, die geschikt is voor de huisvesting van één huishouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 12

Betreft perceel Baarnseweg 1B te Bosch en Duin, waarvan cliënte mede eigenaar en vruchtgebruikster is.

1. Inleiding

Sinds 1949 woont cliënte aan de Baarnseweg 1B. De echtgenoot van cliënte werkte destijds bij de NS en kreeg een noodwoning op deze plek in de vorm van een spoorwegwagon. De NS was indertijd eigenaar van de gronden en fam. Berg-Gerritse werden eigenaar van de wagon/woning. Er waren meer noodwoningen langs de spoorlijn.

Mede vanwege de geboorte van de vier kinderen werd de woning al snel uitgebouwd en werd een bijgebouw opgericht.

Tot 1987 bleef de grond eigendom van de NS. In datzelfde jaar is de grond overgedragen aan cliënte die eveneens het eigendom verkreeg van de grond waarop de noodwoningen 1A, 1C en 1D stonden.

Het perceel, nu genoemd 1E, werd verkocht aan de fam. Van Bezooijen. Dit perceel is inmiddels eigendom van dhr. A.J. van den Berg. De situatie in het verleden en het heden worden nader toegelicht in een bijlage.

Begin jaren '90 vindt tussen de gemeente en cliënte correspondentie plaats omtrent de bestemming van het perceel en de bebouwing in het kader van de voorbereiding op een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. Cliënte heeft aangegeven niet te begrijpen waarom in een nieuw bestemmingsplan de gronden aan de Baarnseweg 1B (voorheen dus 1A t/m 1D) als groenvoorziening worden bestemd. Op de gronden hebben ruim 40 jaar vier woningen gestaan.

In de reactie hierop van B&W d.d. 24 februari 1993 werd gesteld dat de toen nog bestaande woningen onder het overgangsrecht vallen. Daarmee werden de bouwwerken gelegaliseerd. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is de woonbestemming W-6 opgenomen wat inhoudt dat binnen de bebouwingsgrenzen het aantal woningen max. 6 mag bedragen. .

In vervolg op deze brief is het bestemmingsplan Bosch en Duin vastgesteld. Dit plan geeft aan de gronden de bestemming W I-3. Dit betekent dat de gronden bestemd worden voor woondoeleinden cat. I en dat het maximum aantal toegelaten woningen van 3 niet mag worden overschreden. Verwezen wordt naar de meest relevante onderdelen van het vigerende plan.

In overleg met de gemeente is de afgelopen jaren gesproken over de bouwmogelijkheden op 1B. Zijdelings kwam ook het perceel 1E aan de orde. Cliënte heeft overwogen om het perceel 1E aan te kopen en de ontwikkeling van beide percelen gezamenlijk te bekijken. Deze optie is niet meer aan de orde omdat een van de kinderen van cliënte het perceel zelfstandig heeft aangekocht.

De gemeente heeft aangegeven in een brief d.d. 9 april 2008 dat nieuwbouw op het perceel 1E, mede vanwege de ligging in de EHS en de opstelling van

de provincie in dezen, uitgesloten is. Ook geeft de gemeente aan dat de provincie bereid is mee te denken t.a.v. de bouw van drie woningen binnen het bestaande bouwvlak. Schuiven met het bouwvlak is volgende de gemeente niet aan de orde.

In diezelfde brief schrijft de gemeente dat het huidige bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid biedt op het perceel 1B.

15 juni 2009 is door cliënte een conceptaanvraag ingediend voor het perceel Baarnseweg 1B m.b.t. het oprichten van 3 woningen op dit perceel conform het geldende bestemmingsplan.

19 oktober 2009 heeft het college toegezegd medewerking te zullen verlenen aan de conceptaanvraag, waarop cliënte een legesbedrag van bijna € 11.000,00 heeft voldaan.

In april 2010 verscheen de Nota van Uitgangspunten voor voorliggend bestemmingsplan. Hierin is de strook grond waarop gebouwd mag worden, aangepast t.o.v. het vigerende plan en laat het plan veel open. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan anders en wordt de mogelijkheid die het geldende bestemmingsplan biedt gereduceerd tot het bouwen van 1 kleine en 1 grote woning.

2. Strekking van de bezwaren

Het bezwaar betreft de beperkende bestemming met minder bouwmogelijkheden.

Cliënte is van mening dat het nadelige bestemmingsplan voor perceel 1B nauw verband houdt met de bestemming die rust op het perceel 1E. Daar is nu, in tegenstelling tot het verleden, de bouw van een woning toegestaan. Cliënte is van mening dat de bouw van een woning op 1E ten koste gaat van haar belangen.

3. De bezwaren

- Bestemming is in strijd met artikel 2.1 Wro en in strijd met een zorgvuldige en evenredige belangenafweging.
- Bestemming in strijd met vertrouwensbeginsel en rechtszekerheid.
- Schade: gewezen wordt op de aanzienlijke planschade als gevolg van de beperking van de voorgestelde bouwmogelijkheden.

4. Slotsom

Cliënte is van mening dat:

- geen ruimtelijke relevante belangen noodzaken tot het beperken van de bestaande woonbestemming op het perceel Baarnseweg 1B;
- het ontnemen van de bouwmogelijkheden voor cliënte op onevenredige wijze inbreuk maakt op de belangen van cliënte;
- deze handelwijze strijdig is met het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel;
- ten onrechte niet wordt gesproken over de aanzienlijke waardevermindering waarbij de ook de financiële uitvoerbaarheid onzeker is.

Antwoord gemeente

Ten aanzien van de geschiedenis van (de bestemming van) dit perceel. Gemeente is bekend met het feit dat perceel 1E onlangs van eigenaar veranderd is. Een bestemmingsplan ziet echter op ruimtelijke ordening, niet op eigendom, zodat dit gegeven niet van belang is voor de bestemming van het perceel.

De bouwmogelijkheden of wellicht ook onmogelijkheden voor dit deelgebied kennen een lange voorgeschiedenis. Op het perceel stonden kort na de oorlog woningen, die tot 1953 mochten blijven staan. Maar de woningen zijn feitelijk langer blijven bestaan. Zonder dat dit planologisch op een goede manier geregeld is. Hieruit blijkt al, dat de percelen 1A t/m 1E een ruimtelijke eenheid vormen. De bestemmingen van de verschillende percelen hangt daarmee inderdaad samen, zoals reclamant vermoedt.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. is een eerste poging gedaan om dit deel van Bosch en Duin goed te bestemmen. In het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. uit 1997 is een mogelijkheid opgenomen voor drie woningen. Beoogd was de situatie conform de toenmalige situatie te bestemmen. Dit staat ook vermeld in de door reclamant aangehaalde brief van 24 februari 1993:

“In het ontwerp-bestemmingsplan “Bosch en Duin e.o.” is derhalve de grond waarop het onderhavige bouwwerk inclusief bijgebouwen staan, aangemerkt als woonbestemming. Daarmee worden deze bouwwerken gelegaliseerd.”

Doel was en is de voormalige spoorwegwagons 1C en 1E, evenals de bestaande woning Baarnseweg 1B, positief te bestemmen.

Uit die brief van 1993 blijkt ook, dat op dat moment nog geen goede inventarisatie van het perceel heeft plaatsgevonden. In die brief wordt immers gesteld, dat de bestemming W-6 wordt opgenomen. Op het perceel hebben rond 1950 inderdaad 6 wagons gestaan, die samen 5 woningen vormden (1A bestond uit twee wagons, 1B tot en met 1E ieder uit 1). Het aantal van 6 is aangepast in de periode tussen deze brief van 1993 en de vaststelling van het bestemmingsplan in 1997.

Echter, na vaststelling van voornoemd bestemmingsplan bleek dat het bouwvlak verkeerd was ingetekend. Het vlak omvat namelijk niet alle bestaande bebouwing. Het foutieve intekenen is daarnaast duidelijk te herleiden uit het feit, dat het bouwvlak in vorm wel de contouren van de bestaande woning op nummer 1B volgt, maar dat deze vorm niet over de feitelijke plaats van de bebouwing van nummer 1B heen valt. Hierdoor valt ook een aanzienlijk gedeelte van de woning 1B buiten het bouwvlak.

In het plan Bosch en Duin e.o. uit 1997 wordt een perceel, waar nog een nieuwe woning mag worden gebouwd aangeduid met een () sterretje. Deze aanduiding ontbreekt op de percelen Baarnseweg 1A tot en met 1E. Het opnemen van dit bouwvlak met daarin de aanduiding, dat binnen het bouwvlak 3 woningen mogen staan, maar zonder het genoemde (*) sterretje(s) betekent dus, dat op het perceel de drie bestaande woningen positief bestemd worden. Echter, noch op het moment van vaststellen van dat bestemmingsplan stonden er drie*

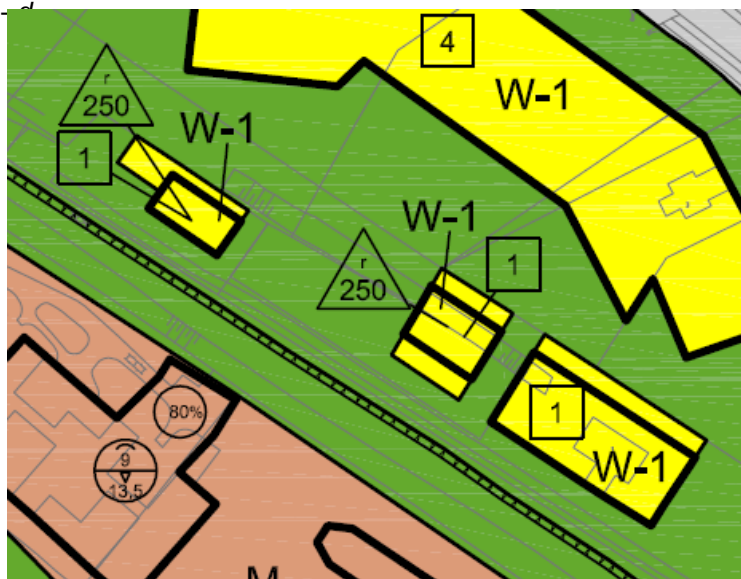
woningen, noch op dit moment. Hierdoor moet geconcludeerd worden, dat er sprake is van een kennelijke fout: de plankaart uit 1997 suggereert drie bestaande woningen binnen het bouwvlak, terwijl die er niet zijn en ook toen niet waren. Met andere woorden, er waren toen dus ook geen nieuwbouwmogelijkheden aangezien op basis van artikel 5, lid 4, wordt bepaald dat slechts mag worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart.

Om dit te herstellen is voor dit deelgebied Baarnseweg 1E en 1B in 2007 een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. De bedoeling van het bestemmingsplan was echter om Baarnseweg 1E, 1C en 1B een positieve woonbestemming te geven. Baarnseweg 1B is de bestaande woning. Baarnseweg 1E, de tot woning getransformeerde treinwagon, en de derde woning was de locatie Baarnseweg 1C (eveneens een tot woning omgebouwde treinwagon). Voorzover nu kan worden gereconstrueerd bestond Baarnseweg 1C ten tijde van de vaststelling (1997) niet meer. Achteraf gezien had Baarnseweg 1C niet positief hoeven worden bestemd. Bovendien had het bouwvlak ter plaatse van nr. 1E moeten worden getekend.

Dit voorontwerpbestemmingsplan is punt van overleg geweest tussen de provincie en gemeente, maar is verder nooit in procedure gebracht. De veronderstelling van reclamant ten aanzien van dit punt is dus juist. De provincie en de gemeente verschilden toen van mening over het totaal aantal ter plaatse te bouwen woningen. Niet alleen was er toen dus geen recht op nieuwbouw op het perceel, door het verschil in inzicht tussen de gemeente en de provincie was er op dat moment ook geen zicht op een dergelijk recht.

Vervolgens is gestart met de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan 'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord'. In het ontwerpbestemmingsplan is de oorspronkelijke situatie uit 1997 wederom planologisch vastgelegd, met dien verstande dat:

- het bouw- en bestemmingsvlak nu wel juist is afgestemd op de bestaande situatie;



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan
'Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis
ter Heide Noord', ter hoogte van
Baarnseweg 1B t/m 1E

plaatse van 1E en 1C kleinere woningen betreffen tot een maximale inhoud van 250 m³.

Reclamant heeft op 16 september 2011 met de gemeente overleg gevoerd over de zienswijze. Het verslag van dit overleg is als bijlage bij de nota van zienswijzen gevoegd. Naar aanleiding van dit verslag heeft reclamant per mail het volgende opgemerkt:

‘Ik mis in het verslag een duidelijke(re) verwijzing mijnerzijds naar de correspondentie uit de jaren '90 waaruit blijkt dat het perceel een woonbestemming krijgt die niet gekoppeld is aan de (toen) bestaande bebouwing. In de brief wordt immers uitdrukkelijk gesproken over vervanging door een nieuwe woning en over de daarbij in acht nemen van de bebouwingsvoorschriften. De verwijzing zoals die nu in het concept-verslag staat (aan het slot) is iets te summier, zou ik menen. Verder meende ik mij te herinneren dat u zei dat de gemeente het beroep op het vertrouwensbeginsel - door de gedane toezegging van het college - serieus neemt. Dat zie ik in het verslag niet terug komen.’

Daarna heeft reclamant contact gehouden met de gemeente (per e-mail) over de interpretatie van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. uit 1997. Het verslag en alle later per mail gemaakte opmerkingen zijn door de gemeente betrokken bij de zienswijze van reclamant.

In het overleg werd door reclamant ondermeer naar voren gebracht de vermeende rechten op een nieuwe extra woning op het perceel Baarnseweg 1B. reclamant wijst op het vertrouwensbeginsel en dat zij er op mocht vertrouwen, dat op de percelen 1A tot en met 1D, het gedeelte, dat in eigendom is bij reclamant, drie bouwtitels zouden blijven bestaan. Dit komt overeen met de door reclamant genoemde bezwaren. Deze worden hieronder van commentaar voorzien.

Bezwaar 1: de bestemming is in strijd met artikel 2.1 Wro en in strijd met een zorgvuldige en evenredige belangenafweging

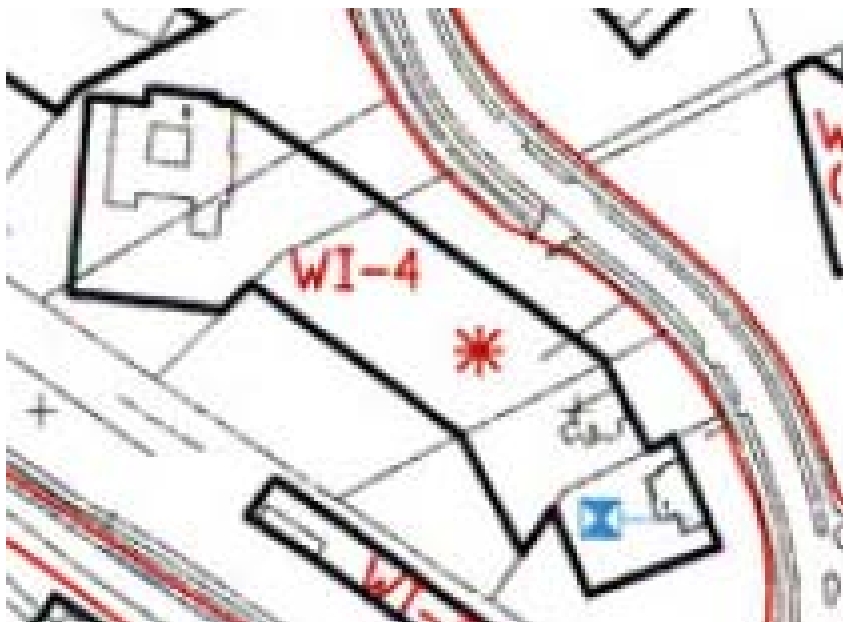
Reactie gemeente:

Aangezien artikel 2.1 Wro handelt over structuurvisies, wordt aangenomen, dat reclamant artikel 3.1 Wro bedoelt. Hoe dan ook onderschrijft de gemeente, dat het bestemmingsplan in dienst dient te staan van een goede ruimtelijke ordening. De zorgvuldigheid, die de gemeente daarbij betracht mag alleen al blijken uit de manier waarop de zienswijze van reclamant wordt behandeld. Reclamant is gehoord, over het verslag is per e-mail aanvullend gecorrespondeerd en bij deze wordt de zienswijze tot in detail van een reactie voorzien.

Bij de door reclamant vermeende strijd met een evenredige belangenafweging baseert reclamant zich echter op een verkeerde veronderstelling ten aanzien van haar belangen. Reclamant schrijft immers, dat in het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. is besloten om op de gronden in haar eigendom “een woonbestemming op te nemen, die de bouw van drie woningen mogelijk maakt”. Dat is een verkeerde voorstelling van zaken. Zoals hierboven reeds beschreven worden in het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. de op dat perceel gesuggereerde

drie bestaande woningen positief bestemd. Er is echter slechts één woning, gedeeltelijk in het bouwvlak gelegen. Dit bestemmingsplan biedt dus geen rechten op nieuwbouw van een woning. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

In het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. (1997) zijn bouwstroken aangewezen. Voor elke bouwstrook is met een cijfer op de plankaart aangegeven hoeveel woningen daarin maximaal kunnen worden toegelaten. Toegelaten is in ieder geval het bestaande aantal woningen. Maar in sommige bouwstroken is nog ruimte voor uitbreiding met een extra woning. Die locaties zijn geïnventariseerd en voor elke locatie is een afweging gemaakt. Daar waar nog uitbreiding mogelijk was, is het cijfer voor het maximum aantal toegelaten woningen binnen de bouwstrook opgehoogd met 1, en is het perceel waar de uitbreiding mogelijk is met een ster aangeduid. In de kaartuitsnede hieronder is dat geïllustreerd.



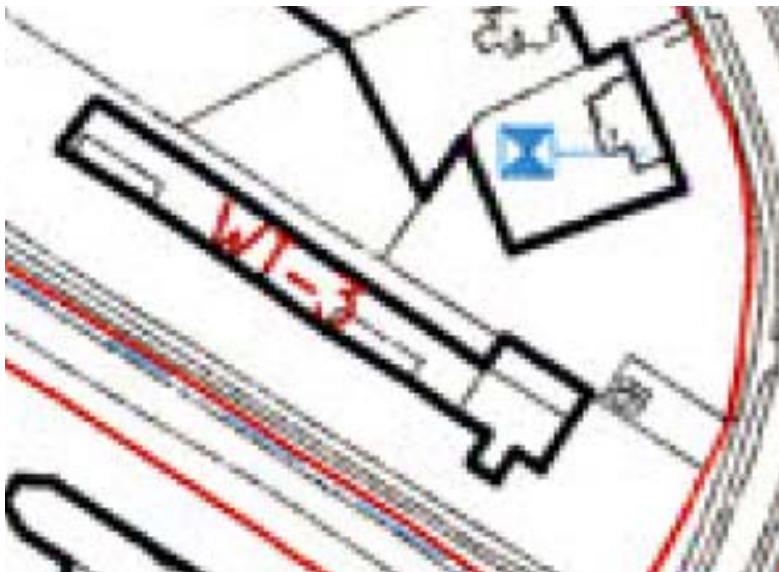
Uitsnede bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997, ter hoogte van Biltseweg

Binnen de strook zijn in totaal 4 woningen toegelaten, maar alleen ter plaatse van de ster is nog een nieuwe woning toegestaan. Deze ster-aanduiding is essentieel. In artikel 5, lid 4 van de regels van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. staat immers dat er "uitsluitend gebouwd mag worden met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart", waarmee onder meer genoemde ster bedoeld wordt. Op de andere percelen binnen de bouwstrook is geen extra woning toegestaan, ook al zijn er volgens de plankaart maximaal 4 woningen toegelaten binnen de bouwstrook.

Die systematiek is destijds ook gehanteerd voor het perceel Baarnseweg 1A t/m 1E. Ter plaatse is beoogd de bestaande woning 1B en de bestaande twee treinwagons/noodwoningen 1C en 1E positief te

bestemmen. Daarvoor is uitgegaan van de ondergrond waarop nog twee treinwagons/noodwoningen stonden aangegeven. Die zijn tezamen met de bestaande woning in de bouwstrook opgenomen met de aanduiding maximaal 3 woningen toelaatbaar en géén sterretjes (zie kaartuitsnede, vorige bladzijde).

Dit houdt dus in dat 3 aanwezige woningen positief bestemd worden en er geen nieuwe woningen bijgebouwd mogen worden. Vast staat, dat op dat moment slechts één woning aanwezig was op perceel 1B. Het positief bestemmen van 3 aanwezige woningen roept dus meteen vraagtekens op en is zoals hiervoor al aangegeven foutief. Aan die bestemming kunnen door het ontbreken van de sterretjes geen rechten tot nieuwbouw worden ontleend.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997, ter hoogte van Baarnseweg 1B t/m 1E

Op basis van bovenstaande staat vast, dat reclamant op basis van het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o. slechts recht heeft op het voort laten bestaan van die ene reeds bestaande woning binnen het bouwvlak. Aangezien voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ruimere bebouwingmogelijkheid voor reclamant, is er dus geen sprake van dat haar belangen worden geschaad door dit plan. In deze omstandigheid kan er hierdoor dus ook geen sprake zijn van een onevenredige belangenafweging.

Op 19 december 2011 heeft reclamant een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 2 nieuwe woningen direct naast de bestaande woning op nummer 1 B. De aanvraag was op die datum nog niet ontvankelijk, zodat reclamant in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen. Daarbij is, conform bovenstaande, ook meteen aan reclamant meegedeeld dat de aanvraag in strijd is met het vigerende en toekomstige bestemmingsplan. Ten tijde van het opstellen van deze nota van zienswijzen is de reactie van reclamant hierop nog niet bekend.

Bezwaar 2: De bestemming is in strijd met het vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar bovenstaand betoog. Ook hier geldt, dat reclamant zich baseert op verkeerde uitgangspunten. Overwogen is, dat reclamant onder het vigerende plan minder bouwrechten heeft dan waar zij in haar zienswijze van uit gaat.

Doordat feitelijk slechts één woning (gedeeltelijk) aanwezig was en is binnen het bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Bosch en Duin e.o., was de aanduiding ten aanzien van het positief bestemmen van 3 woningen niet in overeenstemming met de werkelijk aanwezige bebouwing. Reclamant had dit destijds ook meteen moeten onderkennen, gelet op haar goede bekendheid met het perceel. Gelet op de systematiek van het bestemmingsplan menen wij dat reclamant er al ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan in 1997 niet op mocht vertrouwen dat zij op haar perceel nog een of twee extra woningen mocht bouwen. Van de zijde van de gemeente is ook altijd vastgehouden aan de uitleg van die systematiek, zodat ook op die wijze geen verwachtingen kunnen zijn gewekt.

Dit uitgangspunt was in 2007 de basis voor het nemen van een voorbereidingsbesluit door de gemeente. Immers, als er toen al bouwrechten voor drie woningen zouden hebben bestaan, dan was destijds het voorbereidingsbesluit niet nodig geweest. Reclamant heeft in oktober 2007 bezwaar ingediend tegen dit besluit, zodat vast staat dat reclamant toen op de hoogte was van het standpunt ten aanzien van bestaande bouwrechten van de gemeente. In de door reclamant zelf reeds opgevoerde brief van de gemeente d.d. 9 april 2008 wordt herhaald, dat een bestemmingswijziging nodig is voor de bouw van 3 woningen binnen het toen bestaande bouwvlak.

Ondanks bovenstaande correspondentie dient reclamant op 15 juni 2009 een aanvraag in voor de bouw van 3 woningen binnen het bestaande bouwvlak. Op 19 oktober van dat jaar reageert de gemeente daarop met een brief. In die brief staat nogmaals duidelijk, dat het ingediende conceptplan in strijd is met het bestemmingsplan. Dat reclamant nu meldt dat sprake is van een verschrijving, getuigt van willekeur van haar kant. Gelet op bovenstaande is er duidelijk sprake van eensluidende communicatie van de kant van de gemeente: er kunnen niet 3 woningen binnen het bouwvlak gebouwd worden. Deze lijn is al ingezet door de gemeente in de brief van 24 februari 1993, waarin de gemeente stelt, dat “deze (bestaande) bouwwerken gelegaliseerd” gaan worden. Het is van oudsher niet de bedoeling van de gemeente geweest om extra bebouwing toe te staan. Helaas is door een foutieve opname van de destijds bestaande bebouwing dit gegeven niet goed overgenomen op de kaart.

In de brief van oktober 2009 wordt inderdaad gesproken over het van gemeentewege toe willen staan van 3 woningen op die locatie. Met

opzet is gekozen voor een ander woord dan perceel, om aan te geven dat aan een groter gebiedje moet worden gedacht dan alleen perceel 1B. In die brief staat overigens ook heel duidelijk, dat het 'koud overzetten' wel het uitgangspunt is voor het gehele bestemmingsplan, maar dat het perceel 1B een uitzondering vormt. Het betreft een omissie, die dient te worden gecorrigeerd. Hier wordt dus eerst nogmaals heel duidelijk gemaakt, dat er in het plan Bosch en Duin e.o. 1997, zoals hiervoor meerdere malen aangegeven, de situatie fout is bestemd en dat daaraan niet zonder meer rechten kunnen worden ontleend. Ook wordt duidelijk gemaakt, dat het planologische regime voor dit perceel niet één op één zal worden overgezet. Met deze brief en met name met deze passage worden dus geen verwachtingen gewekt, die momenteel niet ingelost zouden worden.

Hierbij wordt nogmaals benadrukt, dat reclamant ten tijde van de brief van oktober 2009 uit eerdere correspondentie geacht wordt heel goed op de hoogte te zijn geweest van de provinciale belangen in dit gebied. Daarom moet reclamant toen ook hebben begrepen, dat aan het gemeentelijke voornemen tot het bestemmen van haar perceel op een bepaalde wijze geen rechten kunnen worden ontleend. Ook mocht het gemeentelijke voornemen geen vertrouwen wekken in een bepaalde bestemming. Reclamant was er immers zeer goed van op de hoogte, dat de provincie ook belangen had en heeft in dit gebied en dat de gemeente daar nadrukkelijk rekening mee moet houden.

Op basis van bovenstaande moet geconcludeerd worden, dat de bestemming, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen niet in strijd is met het vertrouwensbeginsel noch met het rechtszekerheidsbeginsel.

Bezwaar 3: de schade

Reactie gemeente:

Zoals reclamant zelf al aangeeft, komen vragen over eventuele planschade pas voor beantwoording in aanmerking na afloop van een bestemmingsplanprocedure. Toch dient ook hier weer opgemerkt te worden, dat reclamant zich op een verkeerd uitgangspunt stelt. Reclamant meent, dat er schade ontstaat doordat bouwmogelijkheden beperkt worden. Dit is echter een verkeerde voorstelling van zaken.

Nu het perceel van reclamant een bestemming krijgt van één reguliere woning en één (voormalige) noodwoning, is sprake van een winst in bouwrechten, zoals hierboven al uitgelegd is. Er kan dus niet gesproken worden van schade noch van het ontnemen van bouwrechten. Reclamant krijgt er immers bouwrechten bij. Gemeente blijft bij haar standpunt de situatie op deze wijze planologisch vast te leggen, daarmee duidelijkheid te bieden en een einde te maken aan een lang planproces.

Ten slotte merkt de gemeente nog het volgende op.

Het oorspronkelijke doel van de gemeente, blijft gehandhaafd. Hierover heeft ook overleg plaatsgevonden met de provincie Utrecht. Zoals reclamant terecht opmerkte heeft de provincie zich in het verleden tegen de bouw op perceel 1E verklaard vanwege de ligging in de EHS. Door zowel de gemeente als de provincie is deze locatie nogmaals bekeken, waarbij ook de omliggende bebouwing is betrokken bij de vraag over de mogelijke ecologische waarde van het perceel. Daarbij is rekening gehouden met de huidige bebouwing, die onder het overgangsrecht valt.

Na afweging van de betrokken belangen, heeft de gemeente gekozen voor de bestemming van deze locatie, zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij worden de bouwmogelijkheden van zowel het perceel 1B als het perceel 1E uitgebreid. Naar aanleiding van dit ontwerp heeft de provincie langs de officiële weg expliciet laten weten, dat "het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening". Met andere woorden, de provincie kan zich nu vinden in de uitgangspunten en de gekozen bestemming.

Telefonisch heeft de provincie dit informeel toegelicht, waarbij gesteld werd, dat het de provincie niet zo zeer uitmaakt waar de derde woning gebouwd zou worden (op het perceel 1B of op het perceel 1E) als er in het totaal maar maximaal drie woningen gebouwd zouden worden. Deze reactie onderstreept de ruimtelijke verbondenheid van beide percelen nogmaals.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze nr. 13

Reclamant is mede-eigenaar van perceel en woning Baarnseweg 1B te Bosch en Duin en sluit zich geheel aan bij de zienswijze van zijn/haar moeder (zienswijze nr. 12).

De zienswijze richt zich tegen de beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel Baarnseweg 1B.

22 Oktober 2010 hebben reclamant en haar moeder een gesprek gehad met de gemeente (dhr. Geelkerken en dhr. Niesser). Reclamanten hebben tijdens dit gesprek uitgelegd dat er waarschijnlijk een aanpassing zou komen in het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente heeft n.a.v. een email van de eigenaar van perceel Baarnseweg 1E het plan aangepast.

Reclamant is van mening dat met het veranderen van eigenaar van perceel Baarnseweg 1E, er geen noodzaak meer is om tegemoet te komen aan de persoonlijke belangen van de vorige eigenaar door het wijzigen van het bestemmingsplan.

Reclamant verzoekt de situatie te herstellen en het ingediende bouwplan door gang te verlenen.

Antwoord gemeente

Zie voor een reactie op zienswijze 12.

Uit de beantwoording onder zienswijze 12 kan ook worden herleid dat de gemeente haar beleid zeer zeker niet bepaald aan de hand van één e-mail. De basis voor de gemeente vormt de fout op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Bosch en Duin e.o.' uit 1997 (zie beantwoording van zienswijze 12), het gemeentelijke beleid en het provinciale beleid. Met name het beleid ten aanzien van de EHS staat in de weg aan het toestaan van vier woningen op deze strook grond (percelen 1B en 1E samen dus).

Volledigheidshalve merken we nogmaals op dat het bestemmingsplan niet ziet op de eigendomssituatie. Het feit dat één van de percelen in deze strook grond van eigenaar is veranderd, doet niet ter zake en ook eventuele toezeggingen aan oude of nieuwe eigenaren verliezen geen waarde bij een eigendomsoverdracht. Of de koop/verkoop van het perceel een speculatief karakter had of niet, is niet van belang voor een goede ruimtelijke ordening. Het vaststellen van de prijs van de grond is een privaatrechtelijke aangelegenheid waarin de gemeente geen partij is.

Bij de koop/verkoop gaan alle rechten uit het verleden over op de nieuwe eigenaar. Er kan dus geen sprake zijn van toezeggingen, die in het verleden zouden hebben bestaan en nu door de verkoop niet meer gehonoreerd zouden hoeven worden.

Zienswijze nr. 14

Zienswijze is dubbel binnengekomen.

Zienswijze nr. 15

Reclamant verzoekt een paar passages aan te passen vanwege het ten onrechte afbreuk doen aan het landgoed van Huis ter Wege.

1. Cultuurhistorische waarde van tuin, park en plantsoen rondom Huis ter Wege

Huis ter Wege is de enige monumentale buitenplaats langs de historische weg van Amersfoort naar Utrecht en van aanzienlijke omvang en groot historisch belang.

Verzoek: de passage op blz. 22 "De verkaveling op het landgoed Ter Wege aanwezige bebouwing" uit het ontwerpbestemmingsplan schrappen en ook de cultuurhistorische waarde van de omliggende tuin, park, plantsoen en gezichtslijn van Huis ter Wege positief te bestemmen door daarop in het bestemmingsplan te wijzen.

2. Status van gemeentelijk monument voor landschapspark bij buitenplaats Huis ter Wege

Blz. 47 en 48: hier is vermeld dat de gemeentelijke Monumentenverordening is vervallen en dat de bestaande gemeentelijke monumenten voortaan via het bestemmingsplan als zodanig worden bestemd.

In het ontwerpplan wordt slechts 1 gemeentelijk monument binnen het plangebied genoemd nl. Park Rodichem.

Verzoek: opname van een passage waarmee het Landschapspark bij buitenplaats Huis ter Wege de bescherming blijft genieten die het voorheen had onder de gemeentelijke monumentenverordening.

Antwoord gemeente

Huis ter Wege is niet de enige monumentale buitenplaats langs de Amersfoortseweg. Beukbergen is bijvoorbeeld eveneens een goed voorbeeld.

De opmerking van reclamant wordt echter ter harte genomen. De toelichting op bladzijde 22 wordt daarop aangepast. Ook wordt voor Huis ter Wege een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2' opgenomen, waarbinnen de cultuurhistorische waarden worden beschermd.

Overigens geldt in zijn algemeenheid dat het aspect cultuurhistorie in het bestemmingsplan wordt aangepast. De volgende uitgangspunten liggen hieraan ten grondslag.

In 1987 werd bij raadsbesluit de gemeentelijke monumentenlijst en de monumentenverordening vastgesteld. Bij de vaststelling is langdurig en nadrukkelijk gesproken over de betekenis die aan de structuren zou moeten worden gehecht. Om helemaal niets met de cultuurhistorische gebieden te doen was een stap te ver. Op pagina 3 van het raadsvoorstel uit 1987 staat de bedoeling van destijds verwoord:

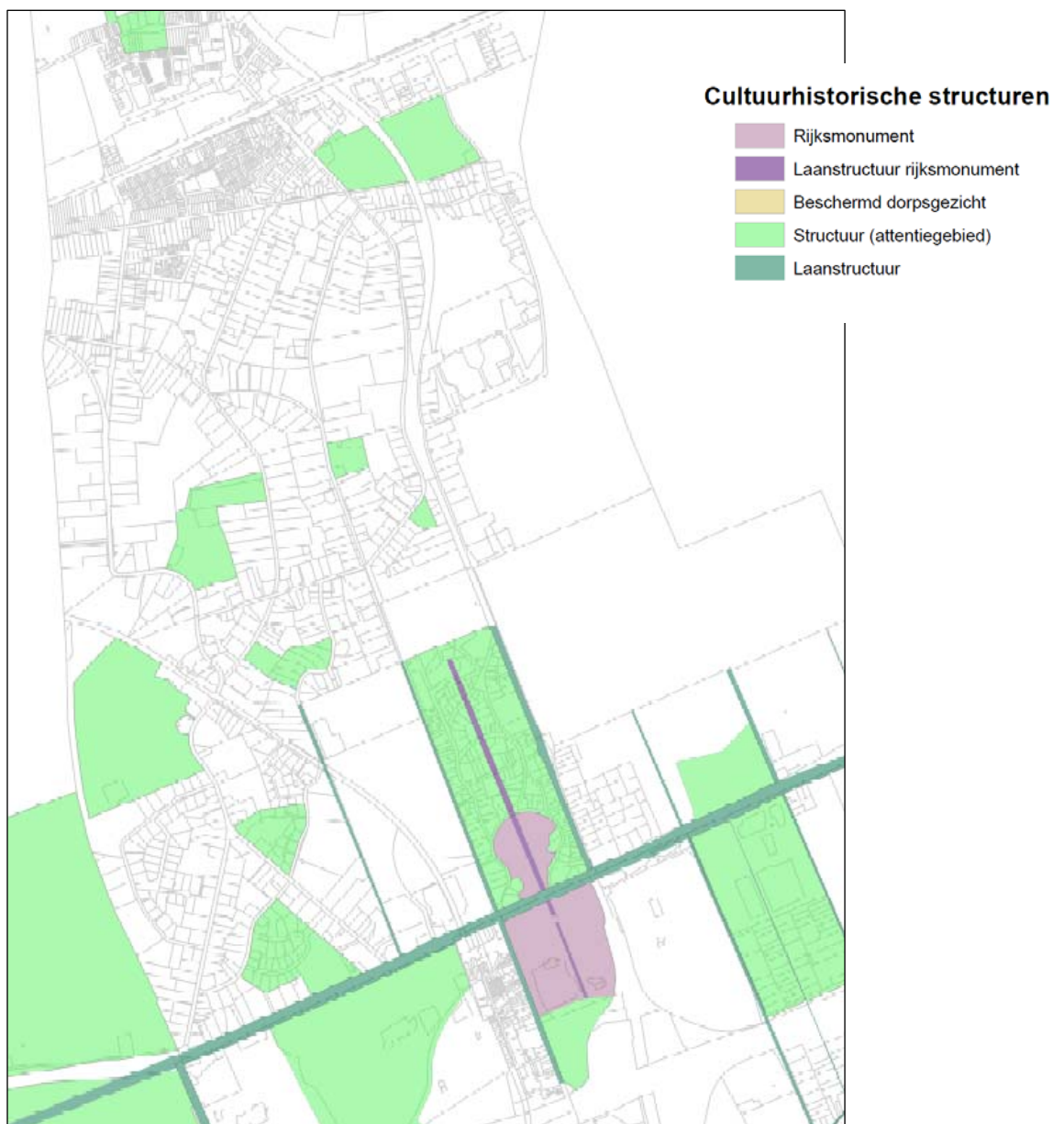
"Ten slotte bleek er behoefte te bestaan meer aandacht te schenken aan de waardevolle structuren en gebieden. Uit een nader ingesteld onderzoek bleek onder meer dat in Zeist nog veel restanten te vinden zijn van buitenplaatsen uit nagenoeg alle perioden tussen middeleeuwen en het begin van de 20^e eeuw. Op grond van deze gegevens zijn enkele gebieden uitgebreid en zijn enkele nieuwe en/of aanvullende beschrijvingen gemaakt". Op pagina 5 staat: "Ook zijn motiveringen opgenomen met betrekking tot waardevolle structuren en gebieden. De vorenbedoelde bescherming per object bestaat zoals gezegd in een sloopverbod met daarnaast een vergunningstelsel voor veranderingen/wijzigingen van bouwkundige aard. Het aangeven van gebieden geeft niet zonder meer een dergelijke bescherming. Een object kan op zichzelf niet op de monumentenlijst zijn geplaatst maar kan wel in een 'beschermd gebied' zijn gelegen. In dat geval staat niet het monumentale karakter van dat object ter discussie, maar dient meer het accent te liggen op het gebied waarin het is gelegen. In dergelijke situaties dient naar onze mening een extra toets plaats te vinden en wel in die zin, dat de relatie met de omgeving wordt benadrukt. Op deze manier kunnen wij bij de beoordeling van bouw aanvragen een meer zorgvuldige afweging maken. Op grond van artikel 1 van de

ontwerpverordening voor de monumentencommissie kan de commissie adviezen als hier bedoeld uitbrengen. In een verdergaande bescherming binnen de aangegeven/opgesomde gebieden (aangeduid op tekening nr. S-12.272 behorende bij de ontwerp-monumentenlijst), waarbij met name kan worden gedacht aan aanlegvergunningstelsels, is niet voorzien. Een dergelijke bescherming kan ons inziens het beste worden bereikt via de facetwetgeving van de ruimtelijke ordening, namelijk in het bestemmingsplan”.

Gezien het bovenstaande waren de structuren bedoeld als attentiegebieden voor cultuurhistorische aspecten en dient de bescherming plaats te vinden via het bestemmingsplan. Voor zaken die spelen in een dergelijk gebied (bouw- en aanlegvergunningen) dient een extra toets plaats te vinden middels een advies van de monumentencommissie. Om deze reden zijn de structuren op de monumentenlijst geplaatst. Hiervoor is echter geen formele aanwijzingsprocedure gevolgd. Het was ook niet de bedoeling om de structuren te verheffen tot zelfstandige monumenten. De feitelijke en effectieve bescherming van cultuurhistorische waarden, die geen zelfstandige monumentale status hebben, moet plaatsvinden via een bestemmingsplan. De cultuurhistorische waarden van de structuren dienen derhalve beschermd te worden via het bestemmingsplan. Daarmee wordt bereikt dat de structuren worden beschermd met het daarvoor geëigende middel, de ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in die bescherming. Zo hebben de rijksmonumenten (structuren) de bestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie-1’ (het Bloekerpark) gekregen en de gemeentelijke monumentale structuren de bestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie-2’ (zoals Park en Huize Rodichem). Deze bestemmingen bepalen dat de gronden mede bestemd zijn voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden en dat deze bestemmingen voorrang hebben op de andere daar voorkomende bestemmingen. Bij het bouwen worden de cultuurhistorische waarden beschermd doordat bouwen krachtens andere bestemmingen uitsluitend mag plaatsvinden voorzover de cultuurhistorische belangen dat gedogen en nadat advies is ingewonnen bij de monumentencommissie. Voor de rijksmonumenten (‘Waarde-Cultuurhistorie-1’) moet die toestemming komen van de rijksdienst, en voor de gemeentelijke monumenten (‘Waarde-Cultuurhistorie-2’) van de gemeentelijke monumentencommissie. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden biedt bescherming bij aanlegwerkzaamheden. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast en ter zake advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

Overigens wordt opgemerkt dat de rijksmonumenten (structuren en laanstructuren) middels de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' op de verbeelding zijn gezet om de monumentenstatus te signaleren. De bescherming verloopt via de Monumentenwet. Daartoe is in de regels opgenomen dat geen afwijking (voor bouwen en voor werken en werkzaamheden) nodig is als reeds een monumentenvergunning is vereist. Voor elke wijziging in een rijksmonument is een monumentenvergunning nodig die wordt getoetst door de rijksdienst. Het bestemmingsplan heeft hier geen aanvullende waarde (anders dan de signalering). Zonder deze uitzondering voor rijksmonumenten zou een dubbele vergunningplicht ontstaan, waarbij er op dezelfde gronden wordt getoetst.



Gebied dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-1 (paars) en Waarde-Cultuurhistorie-2 (groen) in vast te stellen bestemmingsplan

Reclamant merkt correct op dat voornoemde dubbelbestemming niet is opgenomen voor 'Huis ter Wege'.

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende bestemmingsplan de bescherming die wordt toegepast op structuren vanwege de aanwezigheid op de monumentenlijst in zijn geheel overneemt.

Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast waarbij alle aangeduide structuren van de monumentenlijst uit 1987 (recentelijk - 29 maart 2011- vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren) worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'. Dit geldt dus niet alleen voor het gebied Huis ter Wege, maar ook voor heel Huis ter Heide Noord, etc. In bijgaande figuur is een uitsnede van de kaart 'Cultuurhistorische structuren' weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1'(rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren).

3. Bouwvlak en bebouwingspercentage voor Huis ter Wege
Huis ter Wege en aanliggende bos-tuin hebben de bestemming Maatschappelijk. Op kaartblad 3 van het ontwerpplan is het bouwvlak voor Huis ter Wege aangegeven met daarin het maximale bebouwingspercentage 40%.

In de regels staat dat het bevoegd gezag mag afwijken van dat maximum voor het toestaan van gebouwen op de gronden direct grenzend aan het bouwvlak tot een maximum van 10%. In de toelichting wordt de zinsnede 'direct grenzend aan het bouwvlak' niet herhaald.

Verzoek: opnemen dat deze uitbreiding 'direct grenzend aan het bouwvlak' waarop het pand van Huis ter Wege staat, mag plaatsvinden.

Antwoord gemeente

De opmerking over de afwijkingsbevoegdheid klopt. In de toelichting is een verkorte weergave opgenomen van de feitelijke regel. De toelichting, althans hoofdstuk 6, moet worden gezien als een nadere uitleg van de planregels en heeft geen enkele rechtszekerheid of rechtsgevolg. Alleen de planregels hebben dit en zijn dan ook leidend. Er is geen bezwaar om de toelichting op dit onderdeel aan te vullen, ook al heeft dit geen enkel rechtsgevolg.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Hoofdstuk 6 van de toelichting, paragraaf 6.2 onder artikel 11

Maatschappelijk, wordt uitgebreid met de zinsnede 'direct grenzend aan het bouwvlak'.

4. Definitie van maatschappelijke voorzieningen

Volgens de definitie van maatschappelijke voorzieningen in art. 1.33 behoort voor het plangebied o.m. recreatie tot het type voorzieningen. In de bestemmingsomschrijving art. 11.1 voor maatschappelijk is recreatie niet als mogelijke voorziening vermeld. Recreatie is geregeld in artikel 12 en hoeft niet opgenomen te worden in art. 1.33.

Verzoek: schrappen term 'recreatie' in art. 1.33.

Antwoord gemeente

De opmerking van reclamant is correct. De begripsomschrijving van het begrip 'maatschappelijke voorziening' in artikel 1.33 zal worden aangepast. Het onderdeel recreatie zal worden verwijderd.

5. Plankaart nr. 3

Op de kaart is voor het halve rond aan de noordelijke zijde van de Douglaslaan een aantal van 11 woningen ingetekend en een aantal van 14 vermeld. 11 Woningen geeft de bestaande situatie weer en daarmee is het bouwvlak vol.

Verzoek: aanpassing van vermelding aantal woningen nl. 11 ipv 14.

Antwoord gemeente

De opmerking over het aantal woningen klopt. Dit is fout gegaan in 1997. In het uiterste westelijke gedeelte van dit 'blok' staan drie woningen langs de Populierenlaan. In het totaal staan er binnen het blok dus 14 woningen. De woningen zijn verdeeld over twee bouwblokken van respectievelijk 3 en 11 woningen. In het grote bouwblok is echter abusievelijk het oude aantal van 14 opgenomen. Dit zal worden vervangen door 11.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

- Op de verbeelding is de grens van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' (rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren) in overeenstemming gebracht met de grenzen van de terreinen behorende bij de monumentenlijst uit 1987 (recentelijk - 29 maart 2011- vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren). Huis ter Wege valt in dit kader binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'.*
- In de toelichting zal een beschrijving worden opgenomen van de waarden van de terreinen waarop de dubbelbestemming van toepassing is. De tekstpassage op blz. 22 wordt geschrapt.*
- Hoofdstuk 6 van de toelichting, paragraaf 6.2 onder artikel 11 Maatschappelijk, wordt uitgebreid met de zinsnede 'direct grenzend aan het bouwvlak'.*
- De begripsomschrijving van het begrip "maatschappelijke voorziening" in artikel 1.33 zal worden aangepast. Het onderdeel recreatie zal worden verwijderd.*
- De zienswijze leidt tot aanpassing. Het aantal van max. 14 woningen voor de noordelijke strook langs de Douglaslaan wordt gewijzigd in 11 woningen.*

Zienswijze nr. 16

Algemeen

Cliënten zijn van mening dat aan het ontwerpplan geen goede ruimtelijke onderbouwing en geen deugdelijke en gemotiveerde belangenafweging ten grondslag ligt.

Cliënten maken in het bijzonder bezwaar tegen de wijze waarop Huis ter Wege is bestemd en dat de cultuurhistorische en landschaps- en natuurwaarden behouden blijven.

De woning van cliënten is in de nabijheid gelegen van het landgoed.

Cultuurhistorische waarden

Het landhuis heeft op de plankaart de bestemming Maatschappelijk gekregen met een bebouwingspercentage van 40%. Het koetshuis heeft de bestemming Kantoor gekregen met de aanduiding wonen. De omliggende gronden hebben de bestemming Bos-Tuin gekregen.

De monumentenbescherming van de monumentale structuren worden opgeheven en beschermd binnen de bestemmingsplannen.

Ten onrecht heeft het landgoed niet de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' gekregen in tegenstelling tot andere monumentale landgoederen in het plangebied.

Verzoek is om toewijzing van de dubbelbestemming.

De bestemming Bos-Tuin voorziet niet in voldoende mate van bescherming van de cultuurhistorische waarden. Voor een effectieve bescherming dient ook hier de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' te worden gegeven.

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' dient specifiek voor het landgoed Huis ter Wege te worden opgemaakt zoals ook voor de landgoederen Blookerpark en Rodichem is gedaan.

Hierbij dient rekening te worden gehouden met de beschermwaardige zichtlijnen.

De dubbelbestemmingen Waarde-Cultuurhistorie 1 en 2 dienen nader te worden aangescherpt in de planregels zodat afdoende wordt voorzien in de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

In de planregels moet worden bepaald dat voor alle bouw-, aanleg- en gebruiksactiviteiten een positief advies van de monumentencommissie vereist is en waarbij getoetst moet worden of de cultuurhistorische waarden daarmee gediend is.

De dubbelbestemming Waarde –Cultuurhistorie voor Huis ter Wege dient in de planregels bestemmingsomschrijving ook te worden voorzien van:

De voor Waarde-Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de cultuurhistorische waarden (...).

De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie prevaleert boven de andere ter plaatse geldende bestemmingen. Dit dient te worden opgenomen in het

bestemmingsplan: *De bestemming Waarde-Cultuurhistorie is primair ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemming(en).*

Ook het bepaalde in artikel 29, lid 3 dient te worden aangescherpt. De criteria dienen te worden gewijzigd:

1) daardoor de cultuurhistorische waarden zijn gediend en 2) ter zake een positief advies is uitgebracht door de Monumentencommissie van de gemeente Zeist.

Antwoord gemeente

De zienswijze is grotendeels gelijk aan de zienswijze 15. Verwezen wordt naar de beantwoording van voornoemde zienswijze. De dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie-2" zal ook gelden voor 'Huis ter Wege'.

Het idee, dat de monumentencommissie "een positief advies" moet afgeven, gaat voorbij aan het feit, dat krachtens artikel 21.2.2 vergunning slechts wordt afgegeven, voor zover de te beschermen waarden dat gedogen. Hiermee wordt altijd gezorgd dat de monumentencommissie een oordeel geeft en anderzijds zal bij een negatief advies van de monumentencommissie in de regel sprake zijn van een plan dat zich niet verenigt met de cultuurhistorische waarden. Indien het college van burgemeester en wethouders hiervan wil afwijken en de aanvraag positief wil beoordelen, zal dit gepaard gaan met een duidelijke motivering.

De gevraagde aanpassing van reclamant dat alleen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd met een positief monumentenadvies, betekent dat de feitelijke beslissingsmacht niet bij het democratisch gekozen bestuursorgaan komt te liggen, maar bij een aangestelde adviescommissie. Bovendien geldt dat de uiteindelijke beslissing ook is vastgelegd als een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders die een totaalafweging maakt en niet altijd alleen naar een deelaspect beoordelen. Nogmaals melden wij dat een afwijkend besluit van het college van burgemeester en wethouders ten opzichte van het advies van de monumentencommissie, goed onderbouwd zal zijn. In de toelichting zal een zogenaamde redegevende beschrijving worden opgenomen van alle gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' (1 en 2). Dat zal dus eveneens plaatsvinden voor het deelgebied 'Huis ter Wege'.

Er bestaat geen bezwaar tegen het voorstel van reclamant om de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2' uit te breiden met de zinsnede "en herstel van de cultuurhistorische waarden".

Het bepaalde in artikel 29, lid 2, sub f dient te worden gewijzigd in: "waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een rechtsgeldige aanlegvergunning gold".

Antwoord gemeente

Tegen deze aanvulling bestaat geen bezwaar, met dien verstande dat in plaats van de term 'aanlegvergunning' verwezen wordt naar een

‘omgevingsvergunning’. Dit in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Artikel 5.3 voorziet ten onrechte in een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om de bouw van een zwembad, tennisbaan mogelijk te maken. Een dergelijk ontwikkeling verhoudt zich niet met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Antwoord gemeente

Nogmaals wordt genoemd dat Huis ter Wege een dubbelbestemming ‘Waarde Cultuurhistorie-2’ zal krijgen. Op grond van die dubbelbestemming is voor alle werkzaamheden is een advies van de monumentencommissie nodig. Voor het overige geldt de onderliggende bestemming, waarin de mogelijkheid voor een binnenplanse afwijking voor de bestemming Bos-Tuin is opgenomen. Deze afwijkingsmogelijkheid is eveneens van toepassing in de bestaande vigerende situatie en is overgenomen in dit bestemmingsplan. De waarborg voor aantasting van het gebied zit in de dubbelbestemming ‘Waarde Cultuurhistorie-2’.

Op de plankaart ontbreekt voor de bestemmingen Maatschappelijk en Kantoor een bebouwingsgrens overeenkomstig de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt het mogelijk buiten de bestaande contouren van gebouwen uit te breiden.

In de planregels dient een regeling te worden opgenomen die dat onmogelijk maakt.

De planregels behorende bij de bestemming Maatschappelijk maken ten onrechte bebouwing mogelijk in het park. 10% Van het bestaande bebouwde oppervlak van het landhuis is in de vorm van bebouwing in het park toegestaan. Dit verdraagt zich niet met de bestemming Bos-Tuin en de cultuurhistorische waarden.

Antwoord gemeente

Ook hiervoor geldt dat de vigerende bestemming en bijbehorende bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan ‘Bosch en Duin e.o.’ is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan ‘Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord’.

Binnen het aangegeven bouwvlak, gelijk aan het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’, mag Huis ter Wege maximaal 40% van het bestemmingsvlak/bouwvlak bebouwen.

Omdat het bestemmingsvlak ca. 1744 m² groot is, betekent dit dat ter plaatse 698 m² aan bebouwing opgericht mag worden. Aangezien het bestaande gebouw ca. 462 m² groot is, is er nog een uitbreidingsmogelijkheid van 236 m² toegestaan.

De genoemde 10 % uitbreiding van het bestaand oppervlak aan bebouwing, buiten het aangegeven bouwvlak/bestemmingsvlak kan niet bij recht worden gebruikt. Het betreft een afwijkingsmogelijkheid.

Voorwaarde is onder meer dat daarvoor geen structuur- en/of beeldbepalende beplanting wordt gekapt. Tevens geldt ook hier weer de

voornoemde dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie-2' en is advies van de monumentencommissie nodig.
Ook deze afwijkmogelijkheid is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan en betreft een vigerend recht.

Landschaps- en natuurwaarden

Ook de landschaps- en natuurwaarden dienen behouden te blijven en zonodig hersteld en versterkt te worden.

Artikel 29, lid 3, sub a voorziet niet of in onvoldoende mate van bescherming en dient te worden aangescherpt met de volgende tekst:

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 29.1, zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen van de waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, worden of kunnen worden aangetast.

Antwoord gemeente

Het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken gaat uit van een 'nee- tenzij principe'. Dat betekent dat de opgenomen werken niet toelaatbaar zijn, tenzij, bij uitzondering, het werk kan worden uitgevoerd zonder dat sprake is van onevenredige schade aan de waarden van de onderliggende bestemming. In deze casus betreft dat de bestemming Bos - Tuin. In artikel 5.1 is onder a t/m d uitvoerig omschreven welke waarden hierin getoetst moeten worden. De afweging is een bevoegdheid van B&W.

Het tekstvoorstel van reclamant zou betekenen dat op voorhand al geen afweging meer plaats hoeft te vinden. Er is immers altijd wel sprake van een gevolg voor de bestemming.

Beoogd is juist dat er bij uitzondering, een afweging plaats moet vinden, waarin de verschillende belangen een rol spelen.

Om die reden wordt het tekstvoorstel niet overgenomen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen:

- *op de verbeelding is de grens van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' (rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren) in overeenstemming gebracht met de grenzen van de terreinen behorende bij de monumentenlijst uit 1987 (recentelijk - 29 maart 2011- vertaald in de kaart met Cultuurhistorische structuren). Huis ter Wege valt in dit kader binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'.*
- *de bestemmingsomschrijving in artikel 22.1 (Waarde-Cultuurhistorie-2) zal worden uitgebreid met de zinsnede "(...) en herstel van de cultuurhistorische waarden";*
- *artikel 29, lid 2, sub f wordt gewijzigd in: "waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een rechtsgeldige omgevingsvergunning gold".*

Zienswijze nr. 17

Zienswijze betreft de gehanteerde procedure op de veranderde aanduiding hoek Paltzerweg en Tolhuislaan.

Procedure

Reclamanten hebben geconstateerd dat op de hoek Paltzerweg-Tolhuislaan het groene BO-T vlak is veranderd in een wit vlak. Hierover heeft geen communicatie plaatsgevonden richting burgers. Er is geen concreet plan, en ook ontbreekt een uitvoerige toelichting in het ontwerpplan.

Reclamanten vragen zich af waarom dit in een zo vroeg stadium wordt mee genomen.

Groenbehoud verdient uiterste zorgvuldigheid, openheid en duidelijkheid. Een aankondiging van een mogelijk bouwplan op de hoek Paltzerweg en Tolhuislaan via 'het koud overzetten' van een bestemmingsplan is ongebruikelijk en ongewenst.

Type aanduidingverandering

De afgelopen jaren hebben de burgers uit Den Dolder te kampen gehad met allerlei bouwplannen meestal ten koste van het groen en/of leefkwaliteit en die de nodige commotie teweeg hebben gebracht.

Het dorp is door de gemeente voorgespiegeld dat het tot ten minste 2020 bij de huidige plannen blijft. In de structuurvisie 2020 en in het groenstructuurplan wordt dit nog eens duidelijk gesteld.

Deze visie staat haaks op de mogelijke bouwplannen van hoek Paltzerweg-Tolhuislaan. Het voorstel van de gemeente zorgt opnieuw voor onzekerheid, commotie en weerstand.

Opmerkelijker is dat het privé grond betreft. Een gewone burger zal moeilijk toestemming krijgen voor bouwplannen. Het feit dat de (mede)eigenaar van de grond een gemeenteraadslid is, doet dan ook belangenverstrengeling vermoeden. Juist in dit soort gevallen is een transparante werkwijze gewenst.

De gehanteerde procedure wekt de indruk dat weinig ruimte wordt overgelaten voor de benodigde brede maatschappelijke discussie.

Antwoord gemeente

Voor het perceel op de hoek Paltzerweg en Tolhuislaan, naast Paltzerweg 203 is een witte vlek opgenomen. Het betreffende perceel behoort daarmee niet tot het onderhavige bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord. De reden daarvan is opgenomen in de toelichting op pagina 6. Gemeld wordt dat voor dit perceel een apart bestemmingsplan wordt gemaakt waarin de bouw van een vrijstaande woning mogelijk moet worden. Omdat het voornemen c.q. planinitiatief niet ver genoeg is, is besloten dit met een apart bestemmingsplan te bewerkstelligen.

De gemeente communiceert hierin transparant en open. Bewust is gekozen voor een zogenaamde witte vlek en niet voor bijvoorbeeld de bestemming Bos – Tuin en vervolgens korte tijd later voor het perceel een nieuw bestemmingsplan te maken.

Laatste zou incorrect zijn omdat in dat geval de suggestie zou worden gewekt dat dit perceel de komende tien jaar als Bostuin bestemd zal zijn en het tegelijkertijd met een separaat bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt dat het perceel op korte termijn bebouwd zou kunnen worden. Het is niet redelijk de gemeente te betichten van onduidelijke communicatie. Er wordt in dit ontwerpbestemmingsplan, zoals genoemd op pagina 6, duidelijk vermeld om welke reden dit deelgebied niet is meegenomen en er zal worden gecommuniceerd via een separaat nieuw bestemmingsplan. De communicatie zal met het opstellen van een apart bestemmingsplan op het geëigende tijdstip en op de gepaste wijze tot stand komen.

De opmerking, dat “een gewone burger” hiervoor geen toestemming zou krijgen, is insinuerend, misplaatst en onterecht, omdat de geëigende procedures toegepast zullen worden waarbij steeds voldaan wordt aan de wettelijk gestelde eisen, inclusief het gelijkheidsbeginsel. Dit is voor een ieder te controleren.

De maatschappelijke discussie zal weldegelijk gevoerd worden en ook op een passende manier in het genoemde separate bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 18

Betreft perceel Dolderseweg 45a te Bosch en Duin.

Reclamant verwijst naar de situatietekeningen in bijlage.

Aangegeven wordt dat voor de percelen Dolderseweg 45a t/m Dolderseweg 47 in het oude bestemmingsplan sprake was van een doorgaande bouwstrook c.q. bestemming Wonen

In het ontwerp bestemmingsplan Den Dolder zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide noord wordt echter uitgegaan van een bouwstrook c.q. bestemming Wonen voor de Dolderseweg 45a t/m 45d, een aparte woonbestemming voor nr. 45 en vervolgens weer een bebouwingsstrook voor nr. 47 en verder zuidelijk.

De aangegeven ‘bebouwingsstrook’ van 45a t/m 45d is aan de rechterzijde 3 m tot aan de rechter erfgrens en mag niet worden bebouwd.

Aan de linkerzijde van de woning nr. 45a is de afstand 5.5 m tot aan de erfgrens en mag niet worden bebouwd.

Het ontwerpplan stelt dat de erfbouwning niet plaats mag vinden op minder dan 3 meter vanaf de erfgrenzen aan beide zijden.

De mogelijkheden aan de linkerzijde van 45a worden beperkt t.o.v. de andere percelen. Reclamant maakt hiertegen bezwaar en verzoekt de bebouwingsgrens naar 3 meter te verleggen. In het oude bestemmingsplan van 1983 bestond wel de mogelijkheid om te bouwen aan de rechterzijde van de woning. Op basis van dat bestemmingsplan heeft reclamant de woning indertijd gekocht.

Opgemerkt wordt dat het bestaande bijgebouw ter plaatse van nr. 45 c niet op de plankaart is opgenomen.

Antwoord gemeente

Uit de zienswijze herleiden wij dat reclamant meer bouwmogelijkheden wenst aan de rechterzijde van de woning, mede ook in verband met rechtsgelijkheid (ten opzichte van nr. 45b) en op grond van het oude bestemmingsplan uit 1983.

De rechterzijde is de zuidelijke kant van de bestaande woning.

In eerste instantie de problematiek van de bestemmingsplannen.

In het voornoemde oude bestemmingsplan uit 1983 was inderdaad sprake van een doorgaande bebouwingsstrook c.q. bestemming Wonen B- 250, waarin de huisnummers Dolderseweg 45d (noordzijde) t/m Dolderseweg 47 (zuidzijde van woning reclamant) was opgenomen. Echter er is indertijd goedkeuring onthouden aan het perceel Dolderseweg 45. Betreffende woning nr. 45 was niet correct in voornoemd bestemmingvlak opgenomen.

In het bestemmingsplan uit 1997 is dit allemaal hersteld en was dus sprake van meerdere bestemmingsvlakken voor voornoemde nummers. Dat bestemmingsplan uit 1997 is de basis geweest voor het ontwerpbestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord, waar reclamant bezwaar tegen maakt.

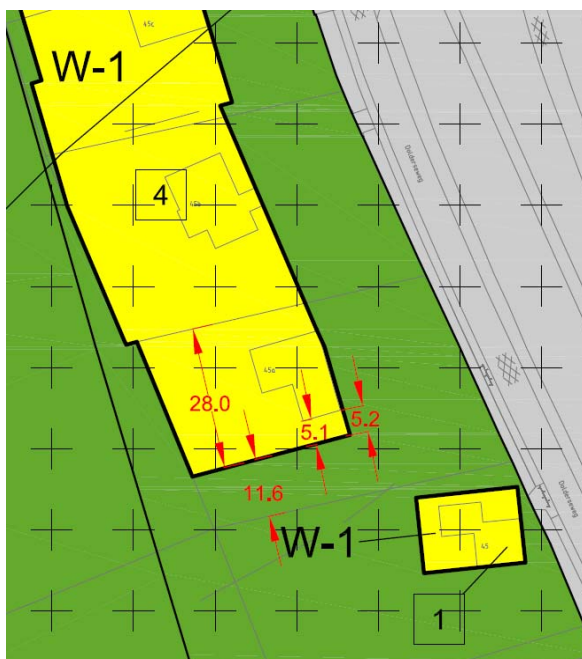
In tweede instantie de maatvoering.

De afstanden die door reclamant worden genoemd zijn niet juist. Reclamant maakt zelf melding van een analoge meting, maar heeft waarschijnlijk gedacht dat de plankaart, waarvan is gemeten, een schaal van 1:1.000 had. Dit is echter 1:2.000. In grote lijnen komt het er op neer dat de door reclamant genoemde afstanden met twee moeten worden vermenigvuldigd.

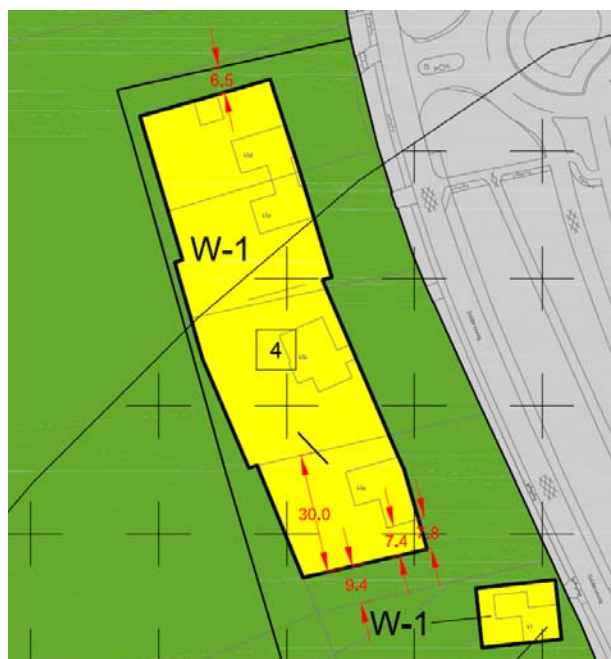
Tot slot de vermeende beperking van de bouwmogelijkheden aan de zuidzijde van de woning van reclamant. In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een afstand van ruim 5 meter vanuit de zijgevel tot de bestemmingsgrens. In het voorgaande bestemmingsplan uit 1997 is, voor woningen aan de zijkant van de bouwstroken c.q. bestemmingsvlak, altijd uitgegaan van een breedte van ca. 30 meter vanuit de zijdelingse perceelgrens. Voor nr. 45a is een afstand van 27 meter getekend in het ontwerpbestemmingsplan. In navolgende figuur is de situatie uit het ontwerp bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin en Huis ter Heide Noord weergegeven, met de maatvoering.

Er bestaat geen bezwaar deze te vergroten tot het oorspronkelijke uitgangspunt van 30 meter. Dat betekent dat reclamant 7,4 tot 7,8 meter tot zijn/haar beschikking heeft voor het uitbreiden van de woning (de maat is variabel omdat de grenzen van het perceel enigszins schuin staan ten opzichte van de muren van de woning).

In bijgaande figuur is de aanpassing weergegeven.



Ontwerpbestemmingsplan, Dolderseweg 45A



Vast te stellen bestemmingsplan, Dolderseweg 45A

Tot slot melden we dat als ondergrond de GBKN wordt gebruikt (grootschalige basiskaart Nederland). Deze kaart wordt jaarlijks bijgewerkt met bijvoorbeeld gegevens vanuit het kadaster (nieuwe gebouwen, grenswijzigingen etc.). In enkele gevallen wordt echter de wijziging vanuit het kadaster niet doorgegeven of ontstaat er anderszins ruis, waardoor de GBKN kaart niet 100% dekkend is en niet alle (bij)gebouwen op deze kaart staan vermeld. Op zich is dit niet erg, aangezien de bestemmingskaarten tegenwoordig ook worden afgestemd, c.q. getekend op basis van de ingemeten luchtfoto's. Deze zogenaamde ECW luchtfoto wordt jaarlijks of om de twee jaar geactualiseerd en betreft dus de luchtfoto ingemeten in het rijkscoördinatenstelsel. Deze luchtfoto wordt ook als ondergrond gebruikt bij het tekenen. De ondergrond van het bestemmingsplan heeft een puur informeel karakter. Aan de ondergrond kunnen en mogen geen rechten worden ontleend.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van de bebouwingsstrook c.q. bestemmingsvlak.

Zienswijze nr. 19

Zienswijze betreft Biltseweg 6 te Bosch en Duin.

Ondanks de uitspraak van de RvS uit 2007, is tot verbazing van reclamanten hetzelfde plan als voorheen gepresenteerd.

Reclamanten wijzen op het volgende:

- de pesterijen;
- de bomenkap zonder kapvergunning achter bungalow van reclamanten;
- de bouw van een fitnessgebouw naast de uitpandige sauna;
- de verkeersoverlast en lawaai van de Terp.

In geval er een villa met tuin en schutting boven 3m achter de bungalow van reclamant komt, zal een planschade procedure in gang worden gezet.

Nu de gemeente weer met hetzelfde plan komt, voelen reclamanten zich niet serieus genomen.

Reclamanten zijn tegen een dienstwoning achter hun ondiepe tuin. Er loopt nog een juridische procedure m.b.t. de onjuiste grens met het perceel Biltseweg 6.

Reclamant nodigt de gemeente uit om de situatie te komen bekijken. De situatie is ook aangekaart door reclamant bij een lid van de tweede kamer.

Antwoord gemeente

De zienswijze heeft betrekking op de situatie aangaande de Biltseweg 6. Zienswijze nr. 2 is eveneens gericht op dit perceel. Een deel van de beantwoording op zienswijze 2 is ook hier van toepassing.

De situatie m.b.t. de Biltseweg 6 kent een zeer lange planologische voorgeschiedenis. Zowel in de uitgangspuntennotitie als in de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 61) is hieraan aandacht besteed. De gemeente denkt nog steeds, dat er een juist compromis is gekozen in het ontwerpplan om onder voorwaarden een dienstwoning op te richten (via een wijzigingsbevoegdheid).

De gekozen regeling en bebouwingsmogelijkheden zijn gebaseerd op voornoemd lange planologische voorgeschiedenis en afgestemd op de vigerende mogelijkheden die altijd op het perceel aanwezig zijn geweest, alsmede de uitspraken van de Raad van State en het GS besluit betreffende de tweede herziening Bosch en Duin.

Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 21 maart 2007, betreffende de tweede herziening van het bestemmingsplan Bosch en Duin. Daarin heeft de Raad van State de onthouding van goedkeuring voor de vrijstelling van een nieuwe vrijstaande dienstwoning door GS, intact gelaten. De Raad van State heeft duidelijk aangegeven dat GS indertijd ten onrechte een aantal argumenten heeft gebruikt die hebben geleid tot de onthouding van goedkeuring. Zo heeft GS ten onrechte rekening gehouden met het feit dat sprake kan zijn van een speculatief karakter, niet overwogen het feit dat de tweede herziening minder bouwmogelijkheden bood dan het oude bestemmingsplan en onvoldoende rekening gehouden met de relatie tussen de bebouwingsvoorschriften voor de dienstwoning en de bebouwingsbepalingen voor het hoofdgebouw. Zoals genoemd heeft de Raad van State echter wel het GS besluit (i.c. onthouding goedkeuring art. 12 vijfde lid, aanhef en onder 1, sub b) intact gelaten. Belangrijkste motivering is dat het artikel te weinig rekening hield met het gegeven dat de bouw van de tweede dienstwoning en bovenal de ontsluitingsweg in de EHS plaats zal vinden, waarvoor een ecologische toets noodzakelijk is.

In de uitspraak spreekt de Raad van State niet uit dat de dienstwoning onaanvaardbaar is.

Zoals al is genoemd is de regeling voor het perceel Biltseweg 6 afgestemd op deze uitspraak. De bouw van de dienstwoning is alleen mogelijk met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde of wijzigingsbepaling waaraan moet worden voldaan is dat de bouw alleen mag plaatsvinden in de plaats van de inpandige aanwezige dienstwoning. Laatste zal dus moeten verdwijnen. Verder is opgenomen dat de bouw van de woning alleen plaats kan vinden nadat een ecologische toets heeft uitgewezen dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de ecologie op het perceel dan wel directe omgeving.

De door reclamant aangehaalde zaken als illegale bomenkap, pesterijen etc. zijn, indien daar sprake van is, uiteraard vervelend voor reclamant, maar vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan. Tegen deze zaken, voor zover het overtredingen inhoudt, kan een verzoek tot handhaving worden ingediend. In het verleden heeft de gemeente op dit perceel handhavend opgetreden wat toen leidde tot de afbraak en definitieve verwijdering van een bijgebouw. Dit speelt verder geen rol in het bestemmen van het perceel.

Het staat reclamant uiteraard vrij om gebruik te maken van de planschaderegeling. Hiervoor geldt een aparte procedure, die gevolgd kan worden na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Tot slot melden we u dat gemeente op de hoogte is van de situatie ter plaatse en zeker niet willens en wetens aanstuurt op beroepsprocedures. Hiervoor is al uiteen gezet welke redenen ten grondslag liggen aan de gekozen bestemmingen voor het perceel Biltseweg 6.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3).

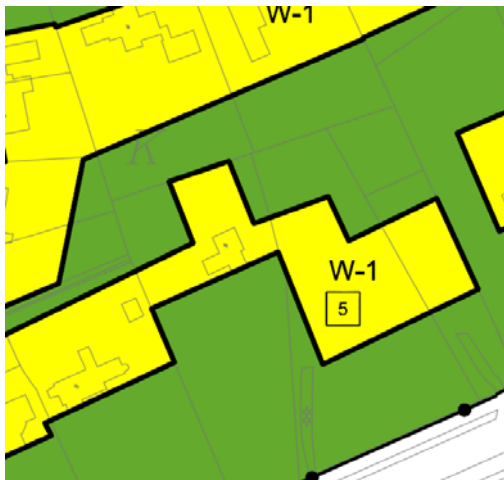
3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

Regels

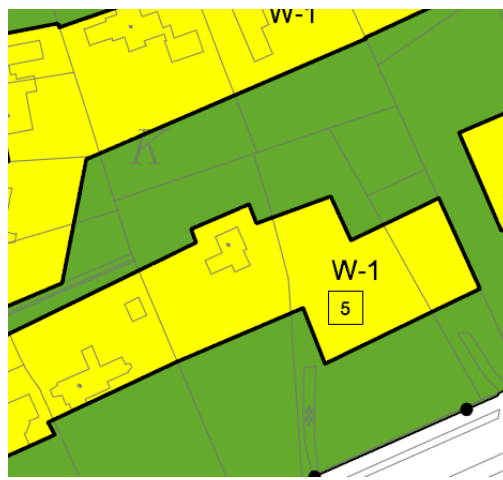
- De begripsomschrijving van het begrip “maatschappelijke voorziening” in artikel 1.33 zal worden aangepast. Het onderdeel recreatie zal worden verwijderd.
- De bestemmingsomschrijving in artikel 21.1 en 22.1 (Waarde-Cultuurhistorie-1 en Waarde-Cultuurhistorie-2) zal worden uitgebreid met de zinsnede “en herstel van de cultuurhistorische waarden”.

Verbeelding

- De legenda wordt aangepast: ‘W’ wordt W-1 en ‘W-BD’ wordt W-2.
- Het bouwvlak aan de Amersfoortseweg 9c wordt aan de voorzijde (zuidzijde) gelijk getrokken met het belendende perceel, waarbij de diepte van het bouwvlak op 35 meter wordt gesteld.



*Ontwerpbestemmingsplan,
Amersfoortseweg 9c*

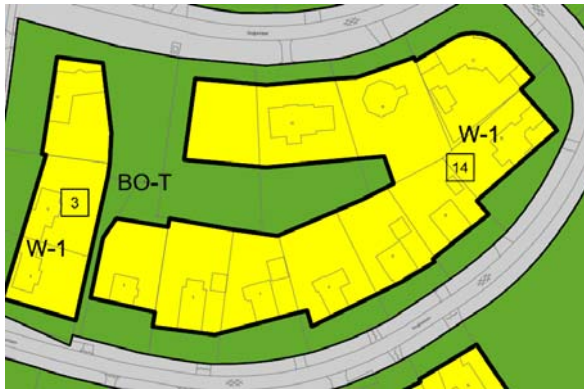


*Vast te stellen bestemmingsplan,
Amersfoortseweg 9c*

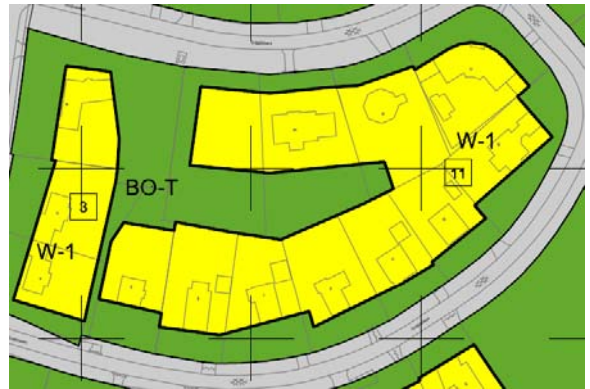
- Op de verbeelding is de grens van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie-1’ (rijksmonumenten, structuren) en ‘Waarde-Cultuurhistorie-2’ (de gemeentelijke monumentale structuren) in overeenstemming gebracht met de grenzen van de terreinen behorende bij de monumentenlijst uit 1987 (recentelijk - 29 maart 2011- vertaald in

de kaart met Cultuurhistorische structuren). Huis ter Wege valt in dit kader binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'.

- Het aantal van max. 14 wooneenheden voor de noordelijke strook langs de Douglaslaan wordt gewijzigd in 11 woningen.

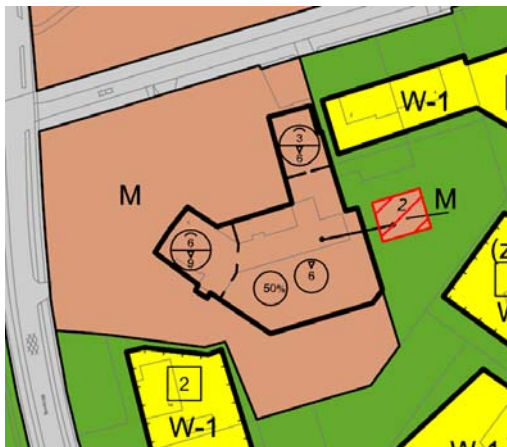


Ontwerpbestemmingsplan, Douglaslaan

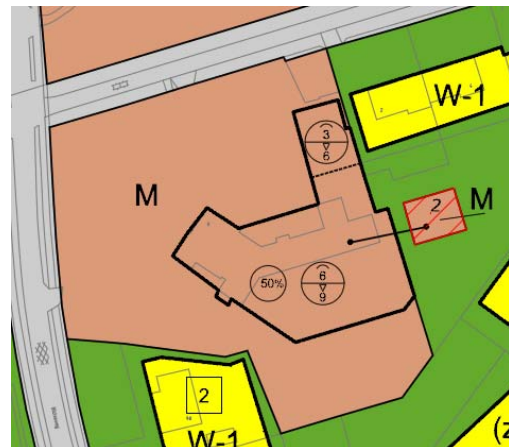


Vast te stellen bestemmingsplan, Douglaslaan

- De bebouwingsstrook c.q. het bestemmingsvlak ter plaatse van Dolderseweg 45A wordt in zuidelijke richting een aantal meter vergroot, zodat een bouwvlak van 30 meter breed ontstaat.
- De scheidingslijn in het bouwvlak tussen de villa en het aangebouwde deel aan de Biltseweg 6 wordt verwijderd.



Ontwerpbestemmingsplan, Biltseweg 6



Vast te stellen bestemmingsplan, Biltseweg 6

Toelichting

- In de toelichting zal een beschrijving worden opgenomen van de waarden van de terreinen waarop de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' (rijksmonumenten, structuren) en 'Waarde-Cultuurhistorie-2' (de gemeentelijke monumentale structuren) van toepassing is. De tekstpassage op blz. 22 (Huis ter Wege) wordt geschrapt.
- Hoofdstuk 6 van de toelichting, paragraaf 6.2 onder artikel 11 Maatschappelijk, wordt uitgebreid met de zinsnede "direct grenzend aan het bouwvlak".

3.3 Ambtshalve wijzigingen

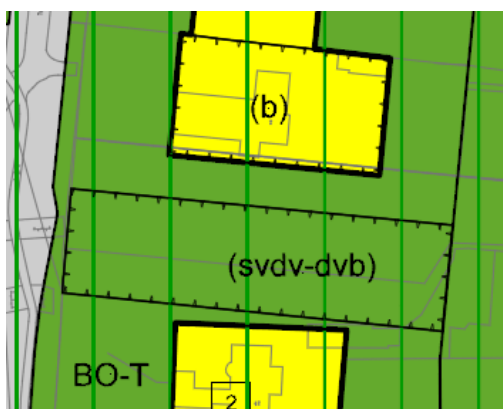
Naast aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hiervan is in onderstaande een overzicht weergegeven, met uitzondering van kleine tekst en redactionele aanpassingen.

Regels

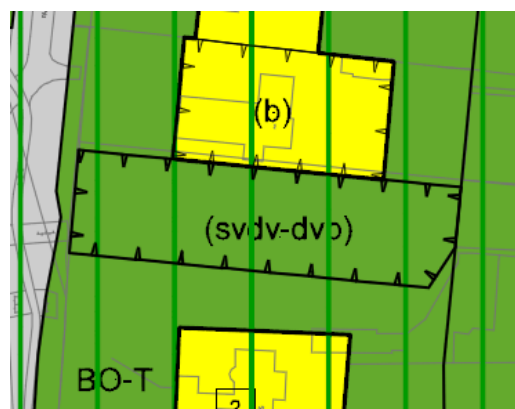
- Binnen de bestemming Maatschappelijk (artikel 11) is ter verduidelijking ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' een nummer (nr. 1) toegevoegd.
- In artikel 16.2.2, onder g is de peildatum van 30 september 1996 opgenomen, gelijk aan artikel 16.2.2, onder h.
- Artikel 16.2.2, onder q is verwijderd. De eis dat gebouwen ook op minimaal 3 meter uit de erfgrans worden gebouwd is niet conform het vigerende plan. Deze eis van 3 meter geldt uitsluitend voor woningen en niet voor gebouwen.

Verbeelding

- De aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-dierenverblijf' ter hoogte van de Tolhuislaan is een aantal meter naar het noorden verplaatst, meer afgestemd op de kadastrale situatie ter plaatse.



*Ontwerpbestemmingsplan,
Tolhuislaan*

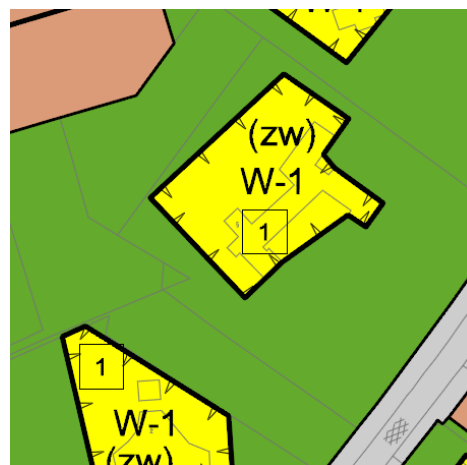


*Vast te stellen bestemmingsplan,
Tolhuislaan*

- Ter plaatse van het perceel Baarnseweg 5 is de aanduiding 'zorgwoning' toegevoegd, afgestemd op het geldende plan.



*Ontwerpbestemmingsplan,
Baarnseweg 5*

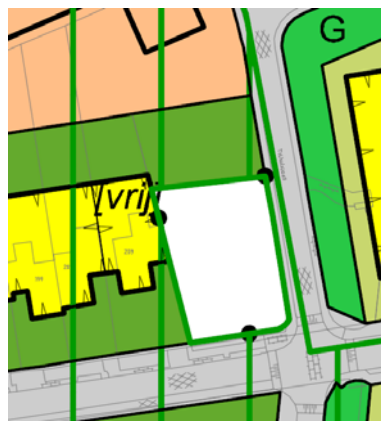


*Vast te stellen bestemmingsplan,
Baarnseweg 5*

- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' ter plaatse van Baarnseweg 37 was niet in de legenda opgenomen. Dit is hersteld.
- De plangrens bij Paltzerweg 203a is afgestemd op de kadastrale situatie.



*Ontwerpbestemmingsplan,
Paltzerweg 203a*

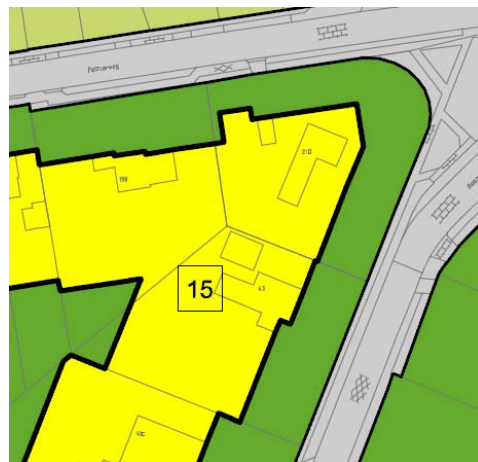


*Vast te stellen bestemmingsplan,
Paltzerweg 203a*

- Ter plaatse van het perceel Paltzerweg 200 is de bestemming 'Wonen -1' en 'Bos-Tuin' aangepast naar aanleiding van een verleende omgevingsvergunning voor bouwen uit 2007, waarvoor een artikel 19.2 WRO procedure is gevoerd.



*Ontwerpbestemmingsplan,
Paltzerweg 200*



*Vast te stellen bestemmingsplan,
Paltzerweg 200*

Toelichting

- Inmiddels is het nieuwe groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' vastgesteld. De toelichting zal daarop worden aangepast.

BIJLAGE 1 NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1.	Natuur en Milieufederatie Utrecht en Het Utrechts Landschap	Emmalaa 41	3581 HP	Utrecht
2.	Familie C.A. Anraad	Vossenlaan 2	3735 KN	Bosch en Duin
3.	F.W.J. Huijgen	Vlierlaan 7	3735 KT	Bosch en Duin
4.	J.M. Voorberg	Duinweg 9	3735 LA	Bosch en Duin
5.	Vereniging Bosch en Duin e.o. – J.M. Voorberg Belangenvereniging Den Dolder – J.H. Scherphuis Buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide – W.C. Nuijen	Onbekend	Onbekend	onbekend
6.	Vereniging Bosch en Duin e.o. – J.M. Voorberg	Onbekend	Onbekend	onbekend
7.	M. van der Kamp-Buwalda	Amersfoortseweg 9C	3735 LJ	Bosch en Duin
8.	<i>J van Beek namens HW Van Beek Vastgoed B.V.</i>	Dalweg 23	3707 BG	Zeist
9.	Dhr. G. van den Berg	Graaf Floris V weg 3A	3739 NA	Hollandse Rading
10.	A.P. Cornelissen van Den Hollander Advocaten <i>namens Terpstra Tukker B.V. – dhr. L.H. Terpstra</i>	Postbus 50 Biltseweg 6	3240 AB 3735 MD	Middelharnis Bosch en Duin
11.	M.J.H. Philippens namens Stichting Lommerlust	Utrechtseweg 69	3704 HB	Zeist
12.	E.C. Berkouwer van Kennedy Van der Laan N.V. <i>namens mevrouw A.G. van den Berg-Gerritse</i>	Haarlemmerweg 333 Baarnseweg 1B	1051 LH	Amsterdam Bosch en Duin
13.	mevr. J. Kuiper-van den Berg	Ursulinenlaanm 25	1861 SM	Bergen
14.	Dhr G. van den Berg (nogmaals)	Idem nr. 9		
15.	L.G.M. Verwer	Douglaslaan 15	3735 ??	Bosch en Duin
16.	M.N. Visser van Stijl advocaten <i>namens familie Van Driel</i>	Postbus 9101 Douglaslaan 13	1006 AC 3735 LS	Amsterdam Bosch en Duin
17.	Ir. R.M.L. Zwijsen en drs. P.E. Meyer	Tolhuislaan 24	3734 GK	Den Dolder
18.	Dhr. J. Oudshoorn	Dolderseweg 45a	3735 KV	Bosch en Duin
19.	Familie Van den Hemel	Onbekend	Onbekend	onbekend



Gemeente Zeist

Onderwerp	: Mondelinge toelichting op zienswijze van mevr. A.G. van den Berg-Gerritse op ontwerpbestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord.	Blad 1
Datum	: 16 september 2011	
Organisatieonderdeel	: Publiek & Dienstverlening, Team Vergunningen	
Indiener	: Mevrouw mr. E.C. Berkouwer namens mevr. A.G. van den Berg-Gerritse	
Ontvanger	: Dhr. N.G. Geelkerken	

Namens mevrouw A.G. van den Berg-Gerritse is een uitgebreide zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord ingediend. In de zienswijze staat de wens deze mondeling toe te lichten, waartoe reclamant is uitgenodigd. Reclamant is aanwezig, bijgestaan door haar advocaat en één van haar zoons.

Mevrouw Berkouwer geeft aan, dat zij graag wilde inspreken bij de behandeling van dit plan door de raad of raadscommissie. Daarop was de wens in de schriftelijke zienswijze gericht, maar nu zij de kans heeft ambtelijk gehoord te worden, maakt zij daar graag gebruik van.

Zij licht toe, dat er intensief overleg is geweest tussen reclamant, de ontwikkelaar van het door haar voorgenomen bouwplan op dit perceel en de gemeente. Daarbij heeft de gemeente aangegeven akkoord te gaan met de bouw van 3 woningen op het perceel Baarnseweg 1b. Zij verwijst daarbij naar de bijlagen bij haar schriftelijke zienswijze. Daarom is zij verbaasd over de plotselinge wijziging in het beleid van de gemeente.

Reclamant stelt, dat haar zienswijze betrekking heeft op het perceel Baarnseweg 1b, maar overweegt, dat het ontwerpplan voor dit perceel blijkbaar niet los gezien kan worden van het ontwerpplan voor het perceel Baarnseweg 1e. De gemeente bevestigt dit. Reclamant wijst er op, dat de lokale groenstructuur beter in stand blijft, wanneer het perceel 1e niet bebouwd wordt. Vervolgens vraagt zij de gemeente om nader toe te lichten waarom de keuze gemaakt is, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is gemaakt.

De gemeente legt uit, dat op pagina 63 en 64 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toegelicht wordt waarom gekozen is voor het planologische regime, zoals op de plankaar van het ontwerp is weergegeven. De volgende redenering heeft daaraan ten grondslag gelegen.

De plankaar van het vigerende bestemmingsplan “Bosch en Duin e.o.” geeft slechts één bouwblok aan op de percelen Baarnseweg 1a tot en met 1e. Binnen dit bouwblok zijn 3 woningen toegestaan. Echter, in het vigerende plan worden locaties waar een nieuwe woning opgericht mag worden aangeduid met een sterretje. Het ontbreken van sterretjes in dit bouwblok betekent, dat op de Baarnseweg 1a tot en met 1e geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. De aanduidingen op de kaart moeten dus zo begrepen worden, dat de bestaande drie woningen positief bestemd worden. Het staat niet ter discussie, dat ten tijde van het vaststellen van het vigerende plan geen drie woningen aanwezig waren binnen het bouwblok. De aanduidingen op de kaart betreffen daarom een kennelijke fout. Die conclusie wordt nog eens onderstreept door het gegeven, dat het aangegeven bouwblok deels de vorm heeft van de bestaande woning op perceel 1b, maar dat deze vorm ten oosten van de bestaande woning is ingetekend. Het bouwvlak was kennelijk dus bedoeld verder naar het westen te liggen, dus in de richting van perceel 1e.

De gemeente heeft bij het opstellen van het voorliggende ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord gemeend, dat geen rechten kunnen worden ontleend aan de aanduidingen op een plankaar, wanneer die aanduidingen, tezamen met de feitelijke situatie, zoals die niet ter discussie staat, een kennelijke fout betreffen. Vervolgens is beredeneerd, dat zowel nu als ten tijde van het

Vergadering : Zienswijze mevrouw Van den Berg-Gerritse
Vergaderdatum : 16 - 9 - 2011

opstellen van het vigerende plan “Bosch en Duin e.o.” het beleid van de gemeente er op was gericht om de bestaande bebouwing positief te bestemmen en geen nieuwe bouw mogelijkheden te creëren.

Nadat geconcludeerd was, dat het plan “Bosch en Duin e.o.” poogde “drie bestaande woningen” positief te bestemmen en dat het bijbehorende bouwvlak verkeerd was ingetekend, moest worden aangenomen, dat getracht was de drie laatst overgebleven wagons positief te bestemmen. Dat waren, zoals in het ontwerpplan toegelicht is, de percelen 1b, 1c en 1e, waarbij voor de toekomstige gebouwen op 1c en 1e een maximum inhoudsmaat is opgenomen, conform provinciaal beleid voor voormalige noodwoningen. Overwogen is, dat deze beperking niet meer opgelegd kan worden ten aanzien van het pand op perceel 1b, nu dit al vele jaren een grotere grootte heeft en al die tijd continue bewoond is geweest.

Reclamant is niet volledig bekend met de bedoelde aanduiding in de vorm van een sterretje, zoals die op de plankaart van het vigerende plan “Bosch en Duin e.o.” zou moeten staan, maar vraagt waar in de regels van dat plan exact staat, dat zonder zo’n aanduiding inderdaad niet gebouwd mag worden. Zij is van mening, dat het bouwen van een nieuwe woning, ongeacht de bedoeling destijds van het plan, niet door de regels wordt verboden, indien het aangeduide maximum aantal woningen binnen het bouwblok nog niet bereikt is. De gemeente zegt toe per mail terug te komen op deze vraag en voegt daaraan toe, dat indien de stelling van reclamant juist zou zijn, die van doorslaggevend belang kan zijn voor de bestemming van deze percelen, gelet op bovenstaande redenering.

Vervolgens wijst reclamant op het vertrouwensbeginsel en dat zij er op mocht vertrouwen, dat op de percelen 1a tot en met 1d, het gedeelte, dat in eigendom is bij reclamant, drie bouwtitels zouden blijven bestaan. Ten aanzien van het perceel 1e en het vertrouwensbeginsel wijst zij er op, dat het perceel 1e recent van eigenaar is gewisseld. Reclamant wijst er op, dat het bedrag waarvoor het perceel van eigenaar is gewisseld zodanig laag is, dat dit bedrag uitsluitend redelijk is, indien het perceel geen bouwgrond betreft. De nieuwe eigenaar, familie van reclamant en ook mede-eigenaar van de percelen 1a tot en met 1d, kan daarom geen beroep doen op het vertrouwensbeginsel ten aanzien van een eventuele bouwtitel op het perceel 1e.

De gemeente stelt, dat noch de eigendomssituatie, noch het bedrag dat gemoeid is met de verkoop van het perceel 1e van belang is voor de bestemming van deze percelen. Daarnaast zegt de gemeente op de hoogte te zijn van de situatie. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpplan is informeel gesproken met de nieuwe eigenaar van het perceel 1e. Tijdens dat gesprek gaf hij aan geen zienswijzen in te zullen dienen, omdat hij zich geheel kon vinden in het ontwerpplan. Wel besprak hij de situatie, lichtte hij toe, dat de zienswijzen van zijn familieleden niet zijn zienswijzen zouden zijn en vertelde daarbij ook de omstandigheden waaronder de recente overdracht van de grond tot stand is gekomen en dat daar een relatief laag bedrag mee gemoeid was, wat door de omstandigheden tot stand is gekomen.

Tenslotte wijst reclamant nog op bijlage 6 bij de schriftelijk ingediende zienswijze. Ook hieruit zou blijken, dat reclamant mag vertrouwen op de rechten tot het bouwen van drie woningen. En ten overvloede wijst reclamant er op, dat de provincie ook geen voorstander is van het bebouwen van het perceel 1e.

Niks meer aan de orde zijnde, wordt het gesprek beëindigd.