

Bestemmingsplan Landgoed Vinkenhof

Gemeente Zeist



16 augustus 2011

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Bestemmingsplan Landgoed Vinkenhof

Gemeente Zeist

Toelichting

16 augustus 2011

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 7 april 2011
Gewijzigd vastgesteld door de Gemeenteraad	d.d. 4 oktober 2011

Van Riezen & Partners
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
tel: 020 625 70 25
fax: 020 625 63 76
website: www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

	Pagina
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding bestemmingsplan.....	2
1.2 Het plangebied.....	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
2. Beschrijving van het plangebied	4
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur.....	4
2.2 Ontwikkelingen	4
2.3 Verkeer en parkeren	6
3. Beleidskader	7
3.1 Algemeen.....	7
3.2 Europees beleid	7
3.3 Rijksbeleid	7
3.4 Provinciaal beleid.....	9
3.5 Gemeentelijk beleid	12
4. Randvoorwaarden	13
4.1 Bodem.....	13
4.2 Geluidhinder	13
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	14
4.4 Waterparagraaf.....	15
4.5 Luchtkwaliteit	16
4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen	16
4.7 Externe veiligheid	17
4.8 Flora en fauna.....	17
4.9 Bosbeheerplan.....	18
4.10 Kabels en leidingen	18
5. De juridische planopzet	19
5.1 Standaardisatie en digitalisering.....	19
5.2 Hoofdopzet	19
5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen.....	20
5.4 Aanvullende en algemene bepalingen	21
6. Uitvoerbaarheid	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.1 Bestemmingsplanprocedure.....	23
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	23

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Aanvullend bodemonderzoek
3. Asbestinventarisatie
4. Aanvullend asbestinventarisatie
5. Onderzoek archeologie
6. Flora & Fauna onderzoek
7. Bosbeheersplan
8. Aanvullende notitie Flora en Fauna
9. Besluit Ministerie van LNV
10. Toetsing ruimtelijke ordening, Biltseweg 8-14, Bosch en Duin
11. Milieuadvies
12. Nota van Beantwoording Zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan "Landgoed Vinkenhof" is het initiatief van een particulier om het Landgoed her in te richten en te voorzien van een nieuw woongebouw. De beoogde woonbebouwing past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Daarom is voor het onderhavige plandeel van het bestemmingplangebied "Bosch & Duin e.o." (vastgesteld op 3 februari 1997) een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Een tweede punt is de ouderdom van dat bestemmingsplan. Volgens de wetgeving dienen bestemmingsplannen elke 10 jaar geactualiseerd te worden. Voor het landgoed Vinkenhof gebeurt dit nu.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Vinkenhof" is gelegen in Bosch en Duin in de gemeente Zeist. In onderstaande afbeelding zijn de globale ligging en de plangrenzen van dit bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding: Ligging en begrenzing plangebied bestemmingsplan Landgoed Vinkenhof

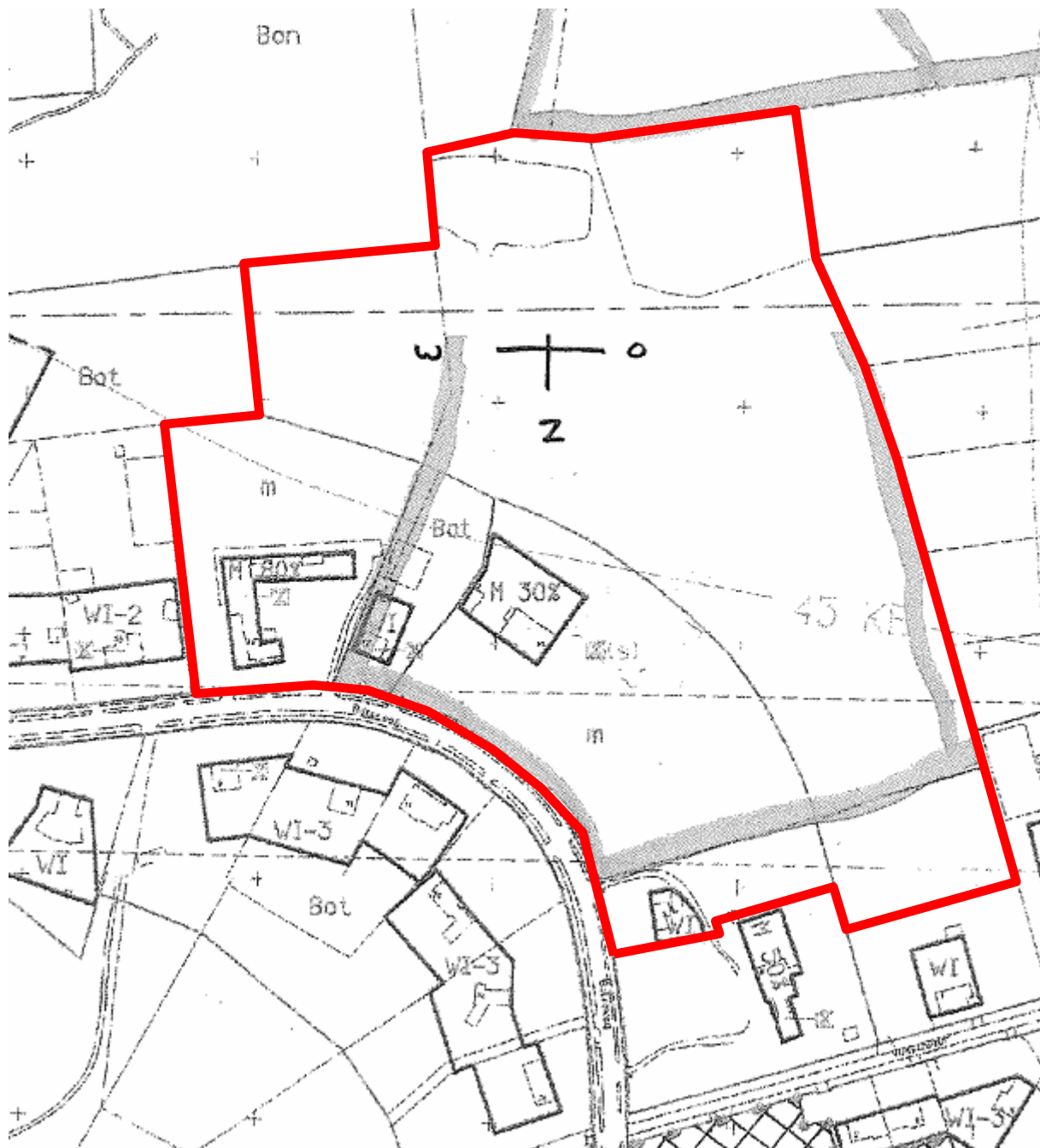
Het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Vinkenhof" wordt begrensd door:

- de grenzen van het Landgoed aan de noord- oost- en westkant;
- de Biltseweg aan de zuidwestkant;
- de perceelgrens van de Biltseweg 8a aan de zuidkant.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Bosch en Duin e.o."

Binnen het genoemde plangebied is tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan het bestemmingsplan "Bosch & Duin e.o." (vastgesteld in februari 1997) van kracht. Voor de begrenzing van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Bosch en Duin e.o.", in rood is de begrenzing van dit bestemmingsplan "Landgoed Vinkenhof" aangegeven.

Voor het onderhavige plangebied zijn de gronden in het bestemmingsplan "Bosch en Duin e.o." bestemd als Maatschappelijke Doeleinden (M,m), Wonen I (WI), Bostuinen (Bot) en Bos met natuurwaarde (Bon).

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De ruimtelijke structuur van Bosch en Duin kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningen, zowel wat betreft architectuur als in schaal, welke zijn gelegen in een doorgaand bosgebied. Door de afwisseling van enkele kleinere kavels met een aantal veel grotere blijft het beeld van het doorgaande bos dominant ten opzichte van de inrichting van de individuele tuinen. De verschillende woningen ogen hierdoor als op zichzelf staande eenheden met een eigen expressie.

2.2 Ontwikkelingen

De ontwikkeling van het nieuwe woonhuis aan de Biltseweg 10 moet in samenhang worden gezien met de realisatie van het nieuwe landgoed "Vinkenhof" op deze locatie. Door het samenvoegen van (delen van) verschillende kavels ontstaat hier een aaneengesloten landgoed van in totaal 6,5 hectare. Deze ontwikkeling draagt bij aan het behoud van het hiervoor beschreven ruimtelijk beeld. Het nieuwe landgoed vormt immers één van de grotere groeneenheden in het gebied die garant staan voor het behoud van het doorgaande bosbeeld. De schaal van het nieuwe landgoed biedt ook goede mogelijkheden om middels een afgewogen beheer het bos op optimale wijze, ook in ecologische zin, tot wasdom te laten komen.



Afbeelding: Impressie nieuwe woonbebouwing Biltseweg 10

Het nieuw te realiseren woonhuis "Villa Vinkenhof" vormt in ruimtelijk opzicht het hoofdmoment van het nieuwe landgoed. Binnen de reeks woonhuizen die langs de Biltseweg zijn gelegen vormt het een groter volume dat verder van de weg is gelegen, net zoals elders in Bosch en Duin is terug te vinden. Door gebruik te maken van het plaatselijke reliëf krijgt het gebouw ook een iets hogere ligging. Vanuit de woning ontstaan op deze wijze diverse zichtlijnen, zowel over het landgoed, als naar de weg toe. De ontsluiting vindt plaats via een nieuw aan te leggen toegangsroute. Een parkeergarage wordt ondergronds in het reliëf gerealiseerd.



Afbeelding: Impressie nieuwe woonbebouwing Biltseweg 10



Afbeeldingen: Huidige bebouwing (links) nieuwe bebouwing (rechts)

Het bestemmingsplan voorziet aan de Biltseweg 8a in de sloop van twee gebouwen en de nieuwbouw van één gebouw binnen het op de plankaart aangewezen bouwvlak. Het gaat om nieuwbouw in twee bouwlagen, souterrain en een kap met een totaaloppervlakte van ongeveer 560 m².

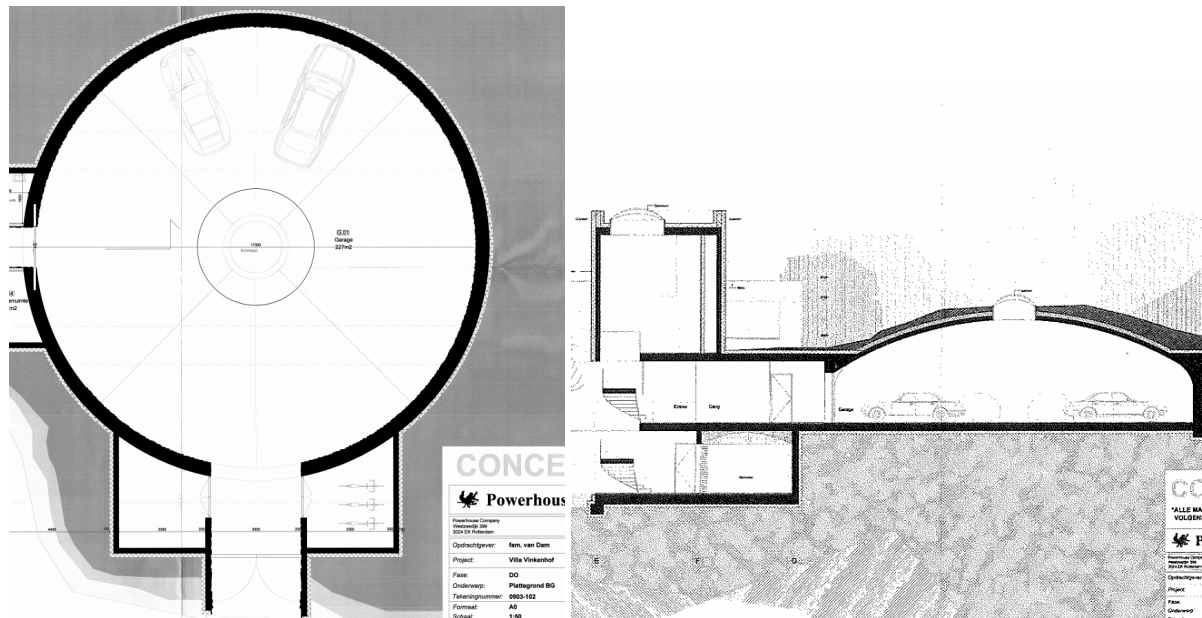


Afbeeldingen: Biltseweg 8a (links) en Biltseweg 12 (rechts)

Aan de Biltseweg 12 wordt een nieuwe entree en de sloop en nieuwbouw van een bijgebouw voorzien.

2.3 Verkeer en parkeren

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen zullen niet tot een toename van het verkeer leiden. Op eigen terrein zijn voldoende parkeermogelijkheden aanwezig om aan de behoefte van de beoogde nieuwe functies te voldoen. Het nieuwe hoofdgebouw (Biltseweg 10) voorziet in een in het reliëf opgenomen parkeergarage met 6 parkeerplaatsen.



Afbeeldingen: Plattegrond en doorsnede parkeergarage

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Zeist.

3.2 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Wet op de waterhuishouding, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheersplannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig.

Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure. Hier wordt nader op ingegaan in de waterparagraaf in hoofdstuk 4.

3.3 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Per 27 februari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. Door de nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid.

Het onderhavige plangebied valt binnen de ecologische hoofdstructuur EHS. De EHS betreft een netwerk van zowel grote als kleine gebieden in Nederland waar de natuur (flora en fauna) in feite voorrang heeft. De aandacht voor de natuur neemt daarom een centrale rol in dit bestemmingsplan in.

AMVB Ruimte

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'AMvB Ruimte'.

Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Per 1 juli 2008 waren deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. De nieuwe Wro vraagt daarnaast van het Rijk om ruimtelijke belangen duidelijk in beeld te brengen. Dit heeft het kabinet in juni 2008 gedaan in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid'). Hierin is beschreven welke instrumenten het Rijk inzet voor de behartiging van rijksbelangen, zoals financiële stimuleringsregelingen, afspraken

met andere overheden en juridische instrumenten zoals de AMvB.

Het kabinet kiest ervoor om het deel van het Rijksbeleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden ook onder de nieuwe Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument algemene maatregel van bestuur (AMvB).

De AMvB Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid'), een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

De planning was dat de AMvB op 1 juli 2010 in werking zou treden. Dit is echter in verband met vervroegde verkiezingen door de Tweede Kamer controversieel verklaard, waardoor de inwerkingtreding is uitgesteld.

Realisatieparagraaf Ruimtelijk Beleid

Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte. De aanleiding voor het opstellen van de Realisatieparagraaf is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De nieuwe Wro verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar dat daarnaast ook inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. In de Realisatieparagraaf zijn 33 nationaal ruimtelijke belangen aangegeven, waaronder voor dit bestemmingsplan relevant:

1. (09) Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid;
2. (12) Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen;
3. (13) De realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van bijzondere waarden van de VHR en overige NB-wet gebieden, EHS en robuuste ecologische verbindingen;
4. (18) Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van (inter)nationaal beschermde soorten;
5. (19) De ruimtelijke basiskwaliteit van het landschap: behoud en versterking van de kernkwaliteiten met betrekking tot natuur, architectuur, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde van het landschap (landschappelijke kwaliteit);

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900;
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het wateraspect.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

3.4 Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Ook zijn daartoe fundamenteel de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering gewijzigd. Kortweg gezegd komt de stelselwijziging voor de provincies erop neer dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen.

Provinciale Structuurvisie

Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie – naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten e.d. – diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een pro-actieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten.

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. 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).

Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten hebben op 21 september 2009 unaniem de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Op 24 december 2009 is de verordening in werking getreden.

Bosch en Duin is een gebied met een mix van ruime woonbebouwing in een bosomgeving, waarbij het groene karakter dominerend is. Er is hier geen sprake van kernvorming. Door het gebied lopen ecologische verbindingen, wat illustratief is voor de dominantie van het groen in het extensief bebouwde gebied. Om die reden is deze zone binnen de structuurvisie niet als stedelijk gebied aangeduid. Het plangebied valt binnen de bestaande natuur: landelijk gebied 3 (verweving van functies). Binnen dit gebied is het mengen van verschillende functies, waaronder ook zeer extensieve woonmilieus, toegestaan. Vanwege de sterke verweving tussen cultuurhistorie, landschap, natuur, recreatie, landbouw en rode functies en het belang om deze functies in evenwicht te kunnen behouden en te versterken, is het van groot belang te zorgen dat bouwvoornemens passen binnen de omgeving. Dit bestemmingsplan houdt hiermee rekening en sluit goed aan bij het in de structuurvisie verwoorde beleid.



Afbeelding: Begrenzing EHS volgens structuurvisie

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan is op 23 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. Het Waterplan omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan 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 met het Waterplan komt te vervallen.

De provincie Utrecht kent verschillende watersystemen. Belangrijke factor is de centrale ligging die de provincie inneemt in Nederland, op de grens van hoog en laag.

Zowel door Rijk, provincies als waterschappen is in 2008 en 2009 parallel gewerkt aan de ontwikkeling van nieuw waterbeleid: Nationaal Waterplan, Provinciaal Waterplan en waterbeheerplannen. Het Provinciaal Waterplan is daarbij tot stand gekomen in overleg met andere overheden en met de waterbeheerders en maatschappelijke organisaties in de provincie en is kaderstellend voor de waterbeheersplannen van de waterschappen. Het nieuwe Waterplan hangt nauw samen met het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 en bouwt voort op de bestaande structuurvisie. Het strategisch en operationeel beleid voor grondwater is reeds uitgewerkt in het in het vervolg beschreven Grondwaterplan 2008-2013. Dit plan is gebaseerd op dit Waterplan en op het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011. De uitvoering van het plan is vastgelegd in een voortschrijdend Uitvoeringsprogramma Grondwaterplan 2008-2013. Hierin worden ondermeer ook de KRW-maatregelen (Kaderrichtlijn Water) opgenomen.

Met de nieuwe Waterwet is het Waterplan, voor wat betreft haar ruimtelijke aspecten, structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ruimtelijk beleid is vastgesteld in het kader van het Streekplan 2005-2015, nu structuurvisie zijnde. Daarnaast zijn in het Waterplan ruimtelijke beleidsuitspraken opgenomen die van provinciaal belang zijn. Het provinciaal belang bestaat uit de beleidsuitspraken, waarvoor de provincie het Wro-instrumentarium kan inzetten.

Onder het provinciaal belang vallen onder anderen de bescherming van de waterwinning in 100-jaarszones, waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden en de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Grondwaterplan 2008 t/m 2013

Het Grondwaterplan beschrijft hoe de provincie Utrecht in de periode 2008 t/m 2013 de beschikbare voorraad zoet grondwater beschermt en het gebruik ervan reguleert. In het Grondwaterplan worden de gehanteerde beleidslijnen bij het uitvoeren van de grondwatertaken en acties die de provincie onderneemt om het grondwaterbeleid te realiseren geformuleerd. Omdat de (grond)waterwetgeving sterk in beweging is, zijn dat deels ook onderzoeksacties die de periode tot 2013 als basis moeten dienen voor toekomstige actualisering van beleid.

De provinciale taken en bevoegdheden op het gebied van grondwater komen voort uit diverse wetten, zoals de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening.

De grondwatertaken, die voorheen beschreven stonden in afzonderlijke plannen, worden nu bijeengebracht in één Grondwaterplan. Door het beleid voor kwantiteit en kwaliteit samen te voegen wordt het grondwaterbeheer in meer samenhang behandeld. Het Grondwaterplan is zowel een uitwerking van het Waterhuishoudingsplan als van het Milieubeleidsplan.

Het plan speelt in op recente ontwikkelingen als veranderende wetgeving (Waterwet, nieuwe Wro), Europese richtlijnen (Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Natura 2000), de nieuwe aanpak van verdrogingsbestrijding (TOP-gebieden) en het toenemend gebruik van de ondergrond voor winning van energie.

De hoofdlijnen van het grondwaterbeleid en het actieprogramma staan beschreven in deel I van het Grondwaterplan. Deel II beschrijft in detail de uitwerking en doorvertaling van de hoofdlijnen naar operationeel beleid. Ook de acties uit het actieprogramma zijn hier verder uitgewerkt in specifieke activiteiten. Dit tweede - operationele deel - is met name bedoeld voor degenen die in de dagelijkse praktijk met het grondwaterbeleid te maken hebben zoals medewerkers van de provincie, gemeenten, waterschappen en waterleidingbedrijven maar ook bronneerders, agrariërs, natuurorganisaties, bedrijven en adviesbureaus.

Grondwaterbeleid

De toestand van het grondwater moet voldoen aan de doelen die Europese richtlijnen als KRW Grondwaterrichtlijn (drinkwater en natuur) en Natura 2000 stellen of die landelijk zijn opgelegd (bijv. realiseren van doelen in TOP-gebieden voor verdrogingsbestrijding). Verder moeten ook de andere belangen zoals landbouw en bebouwing voldoende beschermd worden. Grondwater kan benut worden, maar moet niet worden verspild.

Ten behoeve van kwetsbare functies kan het nodig zijn beschermde gebieden in te stellen. De provincie is echter terughoudend in het aanwijzen van gebieden waarvoor bijzonder beleid geldt en stellen alleen regels daar waar dat echt nodig is.

Voor de uitvoering van het beleid beschikt de provincie over vier sturingsinstrumenten:

1. Regelgeving (verboden, vergunningen, handhaving).
2. Gebruik maken van ruimtelijke ordening om te voorkomen dat functies via het grondwatersysteem een negatief effect hebben op kwetsbare belangen elders. Hiertoe is het instrument systeemanalyse ontwikkeld als uitwerking van de lagenbenadering in structuurvisie.
3. Toepassen van flankerend beleid, zoals het stimuleren van anderen en door samenwerking te initiëren met partijen die het grondwater (kunnen) beïnvloeden. Verder wordt een brede grondwaterbegeleidingsgroep ingesteld.
4. Verzamelen van informatie om het beleid te onderbouwen, te evalueren en zonodig aan te scherpen. Hiervoor wordt een meerjarig (voortschrijdend) uitvoeringsprogramma grondwater opgesteld, waarover jaarlijks gerapporteerd wordt.

3.1 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk monumentenbeleid

Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is in ieder geval de toets van de gemeentelijke monumentencommissie noodzakelijk. Voor rijksmonumenten komt daar boven op de advisering door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. In het plangebied zijn een aantal monumentale waarden te vinden. Zo zijn de gebouwen aan de Biltseweg 10, 12 en 14 in het bestemmingplan “Bosch en Duin” aangegeven als gemeentelijke monumenten. Verder is de tuin waarin het nieuwe gebouw (Biltseweg 10) komt te liggen aangewezen als gebied met een monumentale structuur. De gemeente Zeist heeft echter het voornemen om alle hierboven genoemde objecten in het voorjaar van 2010 van de monumentenlijst te schrappen.

Bomenverordening

In de gemeente Zeist is het verboden zonder vergunning van het college bomen te vellen of te doen vellen. Dit betekent dat iedere boom (gemeentelijk en particulier) met een diameter vanaf 15 cm (op 1.30 m hoogte) kapvergunningsplichtig is. Dat wil zeggen dat voor iedere boom met een diameter vanaf 15 cm een kapvergunning dient te worden aangevraagd.

Waterplan Zeist

De gemeenteraad van Zeist heeft op 13 september 2004 het Waterplan Zeist vastgesteld. De gemeente heeft het Waterplan opgesteld in samenwerking met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden-Nederland en de provincie Utrecht. Het Waterplan is bedoeld om de samenwerking tussen de betrokken partijen te verbeteren, en om diverse maatregelen uit te voeren voor een gezonde waterhuishouding. Een goed functionerend watersysteem is van groot belang voor Zeist.

De volgende aandachtspunten staan hierbij centraal:

- de natuur(ontwikkeling);
- een goede waterkwaliteit;
- het voorkómen van overlast (bijv. water in de kruipruimte);
- een goede belevingswaarde.

Dit bestemmingsplan besteedt veel aandacht aan het onderwerp water (zie ook de waterparagraaf). Overleg met het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft in 2008 in het kader van de diverse vrijstellingsprocedures plaatsgevonden. Daarnaast heeft opnieuw in het kader van het verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro overleg met het hoogheemraadschap plaatsgevonden.

4. Randvoorwaarden

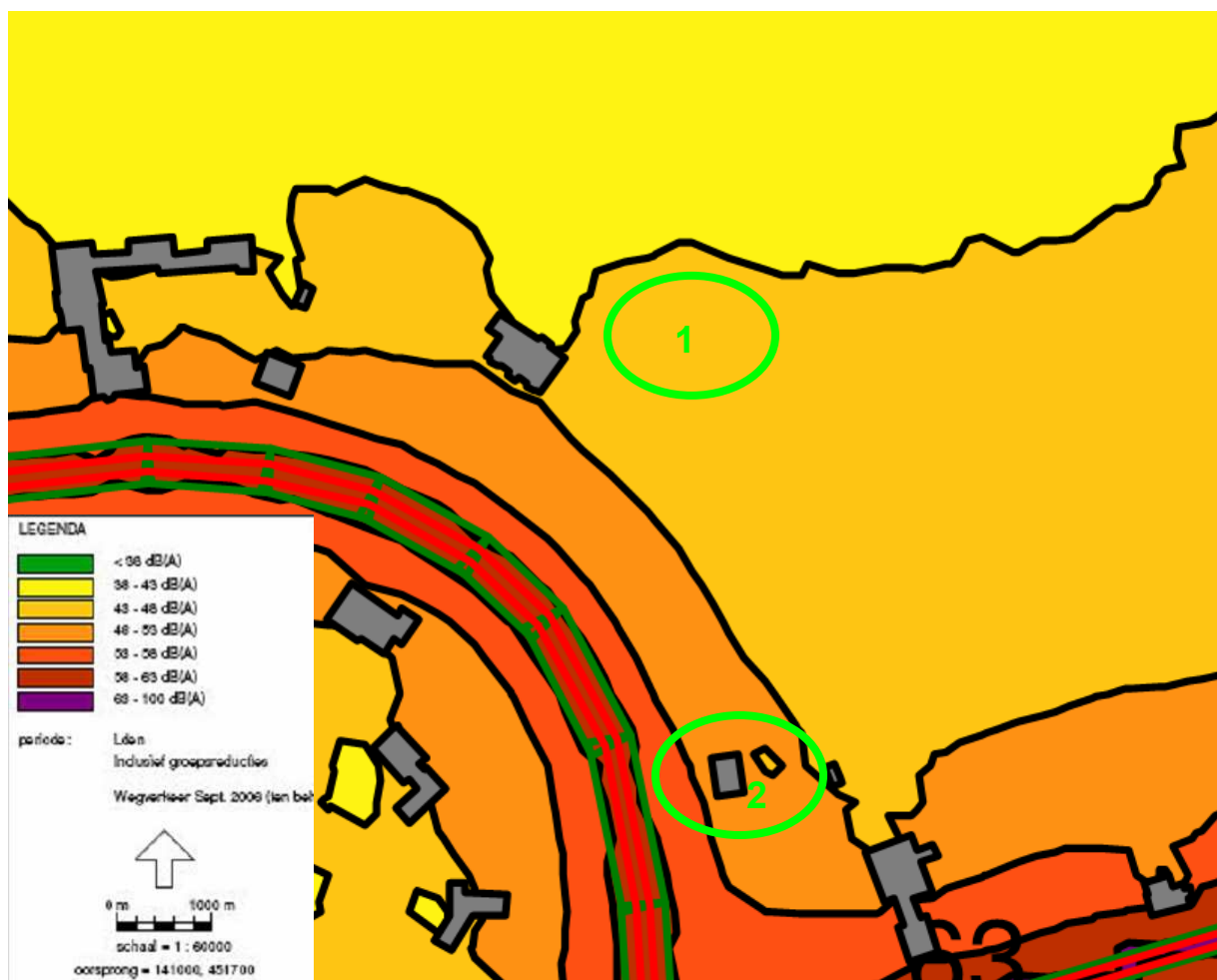
Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe woonbebouwing buiten de tot nu toe in het bestemmingsplan "Bosch en Duin" toegestane bouwvlakken. Voor de nieuw te creëren situatie zijn diverse onderzoeken naar randvoorwaarden uitgevoerd.

4.1 Bodem

In mei 2007 en aanvullend in mei 2008 is door het milieutechnisch adviesbureau Vink een verkennend bodemonderzoek op de percelen Biltseweg 8a-14 uitgevoerd. In het onderzoek is geen bodemverontreiniging aangetroffen, die een milieuhygiënische belemmering vormt voor het geplande gebruik van de gronden. Er zijn wel signalen voor aanwezigheid van ondergrondse tanks aangetroffen. Deze zullen volgens de geldende regels bij de gemeente gemeld en door een KIWA gecertificeerd aannemer verwijderd worden.

4.2 Geluidhinder

De gemeente Zeist heeft in 2006 in het kader van haar geluidsnota een geluidscontourenkaart opgesteld met daarop de voor het jaar 2015 geprognosticeerde geluidscontouren voor onder anderen wegverkeerslawaai. De beoogde nieuwbouw van een woning aan de Biltseweg 10 (1) valt in de contour 43-48 dB(A), wat gelijk is aan 41-46 dB. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke norm. Geluid vormt hier geen belemmering voor de realisatie van de nieuwbouw. Aanvullend onderzoek is niet nodig.



Afbeelding: Uitsnede geluidscontourenkaart voor wegverkeerslawaai in de gemeente Zeist voor 2015

Verder worden in het plangebied geen nieuwe woonbestemmingen mogelijk gemaakt. Wel wordt een bestaand bestemmingsvlak naar achteren (vanuit de Biltseweg) uitgebreid (2). Het aantal woningen

neemt hierdoor niet toe. Deze locatie wordt door een heuvel van de weg afgeschermd. Een overschrijding van de grenswaarde wordt niet verwacht.



Afbeelding: Woonhuis Biltseweg 8a, afgeschermd door een heuveltje langs de Biltseweg

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

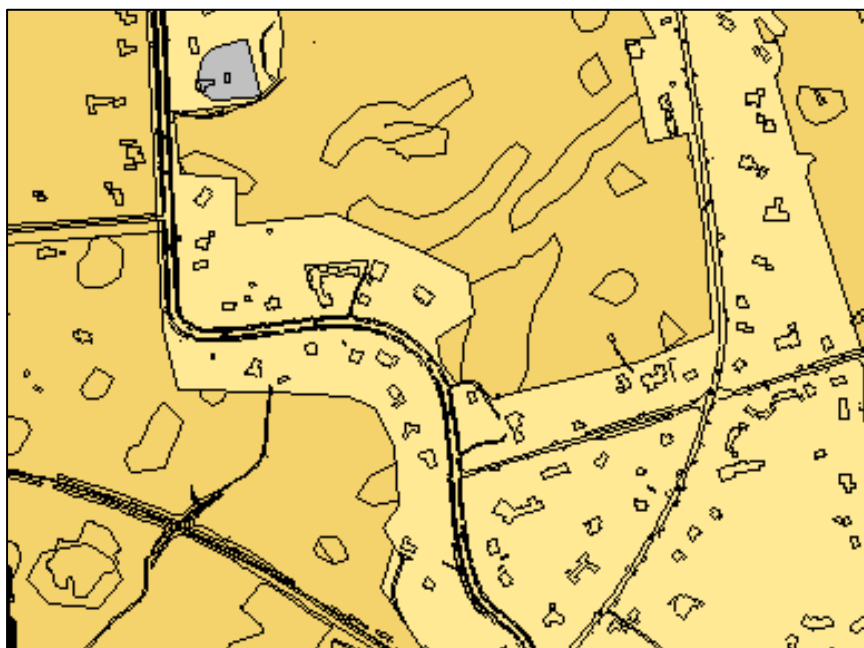
Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

Door het onderzoeksbureau TAUW is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat op plaatsen waar binnen de verstoringsdiepte de oorspronkelijke podzolgrond intact is, eventueel aanwezige archeologische resten door de voorgenomen ontwikkeling bedreigd kunnen worden. Het gaat hierbij alleen om locaties ter plaatse van de overstoven gebieden (o.a. de stuifduinen). In de uitgestoven laagtes zijn de eventueel aanwezige archeologische resten geërodeerd. Hier worden dus geen vindplaatsen verwacht. Er wordt aanbevolen om voor begin van de werkzaamheden ter plaatse van het bouwplan een verkennend booronderzoek uit te laten voeren.

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De gemeente Zeist is in het bezit van een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Botman & Benjamins, 2008). Het doel van deze kaart is om inzicht te geven in de verwachtingskansen voor archeologische vondsten inzichtelijk te maken en daar het beleid op af te stemmen.

In de beleidsadvieskaart zijn per archeologische waarde en verwachtingswaarde verschillende doelstellingen en voorwaarden voor behoud aangegeven. Wanneer niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan dan dient voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden en dient te worden gestreefd naar inpassing van terreinen met archeologische waarden. Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist staat het bestemmingsplangebied aangegeven met een lage tot zeer lage archeologische verwachtingswaarde. Voor de delen met een lage archeologische verwachting is geen doelstelling tot behoud weergegeven. Bij plangebieden die kleiner zijn dan 10 hectare zijn geen voorwaarden tot behoud gesteld. Ten aanzien van de delen met een zeer lage verwachting zijn geen doelstellingen tot behoud gesteld. Als voorwaarde tot behoud wordt gesteld dat bij plangebieden die groter zijn dan 10 hectare geen bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld mogen worden gepleegd. In deze plangebieden dient een Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen te worden uitgevoerd. Aangezien de oppervlakte van het bestemmingsplangebied in totaal circa 6,5 hectare bedraagt, geldt voor de beide zones geen onderzoeksplicht. Wel dient bij grondroerende werkzaamheden aan amateurs de kans te worden geboden om archeologische waarnemingen te doen.



Afbeelding: Uitsnede uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist (Botman & Benjamins, 2008).

Conclusie

Het bestemmingsplangebied heeft een lage tot zeer lage archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan hoeft daarom geen rekening met eventuele archeologische waarden te worden gehouden. Wel dient bij eventuele grondroerende werkzaamheden aan amateurs de kans te worden geboden om archeologische waarnemingen te doen.

Er geldt in ieder geval, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

4.4 Waterparagraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Het onderwerp water speelt op diverse wijzen een rol bij de realisatie van de nieuwbouw 'Villa Vinkenhof' in Bosch en Duin. In deze waterparagraaf wordt op beknopte wijze een overzicht gegeven van de verschillende aspecten die hierbij aan de orde komen.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). In het kader van de watertoets heeft over onderstaande tekst overleg plaatsgevonden met het HDSR.

Allereerst is er het aspect van de strikte scheiding tussen de vuile en de schone waterstroom zoals die binnen het project zal worden gerealiseerd. De vuile waterstroom zal hierbij worden afgevoerd via de in het gebied reeds aanwezige drukriolering. De schone waterstroom (hemelwater) zal hierbij worden afgekoppeld en in het gebied geïnfiltreerd. Voor het water dat afkomstig is van het dak zal hierbij gebruik gemaakt worden van een ondergrondse infiltratievoorziening. Een dergelijke voorziening heeft elders in Bosch en Duin reeds bewezen uitstekend te functioneren. Bovendien wordt op deze wijze de verdroging van het (bos)gebied tegengegaan zonder dat hiervoor grote ruimtelijke ingrepen

noodzakelijk zijn. Het water dat afkomstig is van de wegen en parkeerplaatsen zal indien noodzakelijk middels een eenvoudige droge greppel worden geïnfiltreerd.

Waterkwaliteit

Een tweede aspect dat hiermee samenhangt, is de waterkwaliteit. Voor de waterkwaliteit is het Waterbeheersplan 2010-2015 kader. Voor zover bekend is er op dit moment geen sprake van vervuiling in de bodem of in samenhang daarmee van het al dan niet aanwezige oppervlakte- en grondwater. Het plangebied ligt in het 100 jaars aandachtsgebied voor de waterwinning. Dit is een gebied rondom kwetsbare en zeer kwetsbare drinkwaterwinningen, dat in belangrijke mate de kwaliteit van het opgepompte water bepaalt. Binnen het project wordt daarom er naar gestreefd om deze hoge (water)kwaliteit ook in de toekomst te behouden. Dit betekent dan ook dat binnen het project geen materialen worden toegepast die kunnen uitlogen (zoals zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) daar waar deze materialen in contact komen met hemelwater. Daarnaast zal bij het onderhoud en beheer van het terrein en de woning rekening worden gehouden met het feit dat er sprake is van infiltratie van water in de bodem. Dit betekent dat bijvoorbeeld het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen is uitgesloten.

Grondwater

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat bij de realisatie van een bouwplan zoals dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ook de grondwatersituatie een belangrijk aspect van de waterparagraaf is. In deze specifieke situatie in Bosch en Duin is de grondwaterspiegel echter zodanig diep gelegen dat het bij dit project niet van belang is. Ondanks het feit dat onder het woonhuis een kelderverdieping zal worden gerealiseerd blijft de grondwatersituatie ongewijzigd en is ook geen tijdelijke verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk. Mocht bij de aanleg van de kelder een slechtdoorlatende laag worden doorgraven dan zal deze weer zodanig worden afgedicht dat geen lekstroom kan optreden.

Waterberging/Ecologie

Tot slot wordt hier kort ingegaan op een aantal meer ecologische aspecten die samenhangen met het begrip water. Naast het zorgvuldig beheer van de bestaande situatie wordt in de planvorming ook gestreefd naar een vergroting van de ecologische diversiteit in het gebied. Zoals in het bosbeheerplan, dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, is aangegeven zal dit gebeuren door middel van het realiseren van een poel in het meest noordelijk open deel van het bosgebied. Deze poel, die wordt gevoed met hemelwater, biedt niet alleen interessante mogelijkheden op het gebied van de ontwikkeling van de flora en fauna van het gebied. Zij wordt daarnaast ook ingezet in het kader van de waterretentie waarbij het schone hemelwater langer binnen het gebied kan worden vastgehouden.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. In deze wet is geregeld dat projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging gerealiseerd kunnen worden. Bepaald is dat een project dat maximaal 1.500 nieuwe woningen mogelijk maakt, "niet in betekende mate" is en daarmee voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. Het project gaat niet uit van het realiseren van nieuwe woningaantallen en is daarmee in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit.

4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen.

In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd die liggen binnen de invloedssfeer van snelwegen en provinciale wegen. Wettelijke normen worden, zoals uit paragraaf 4.5 is gebleken, niet overschreden.

4.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied daarom niet overschreden.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10⁻⁶. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

4.8 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

Bij de uitvoering van werken dient altijd rekening te worden gehouden met de relevante verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Vogels

Met betrekking tot vogels wordt geconcludeerd dat zich geen beschermde soorten in het plangebied bevinden. Werkzaamheden dienen wel buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden.

Vleermuizen

Met betrekking tot vleermuizen wordt geconcludeerd dat de werkzaamheden mogelijk negatieve effecten op vleermuizen kunnen hebben. Uit onderzoek is gebleken dat zich vleermuizen in het plangebied bevinden.

Ontheffing

Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft in haar besluit van 13 mei 2009 aangegeven dat voor de werkzaamheden in het plangebied geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig is, mits de in het hiervoor beschreven onderzoek genoemde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied valt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Bij ruimtelijke ordeningstrajecten is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) van toepassing. Deze wet beschermt indirect de EHS voor zover deze is vastgelegd in structuurvisies en/of bestemmingsplannen. Wanneer een ontwikkeling gepaard gaat met een ruimtelijke procedure is het bepalen van effecten op de EHS noodzakelijk om te kunnen beoordelen of er sprake is van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de groene structuur.

De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan [LNV, 1990] en is op provinciaal niveau uitgewerkt en begrensd. De indelingen bij deze begrenzingen van de Ecologische Hoofdstructuur en bijbehorende doelen en/of doelsoorten verschillen per provincie, maar zijn altijd geheel of gedeeltelijk vastgelegd in structuurvisies of hieraan gerelateerde beleidsdocumenten. Het ruimtelijke beleid voor de EHS is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden', waarbij tevens rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. Binnen de EHS is conform de Nota Ruimte het 'nee, tenzij'-regime van

toepassing. Plannen, projecten of handelingen worden volgens dit regime, dat eveneens op provinciaal niveau nader is uitgewerkt, afzonderlijk beoordeeld [LNV, Spelregels EHS, 2007].

Bij de toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de 'wezenlijke waarden en kenmerken' van de Ecologische Hoofdstructuur wordt gebruik gemaakt van de toetsmethode die door de Provincie Utrecht is ontwikkeld. Hierin zijn vier te toetsen hoofdaspecten aangewezen die bepalen welke waarden en kenmerken binnen de EHS als wezenlijk moeten worden aangemerkt:

1. De aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit (bijzondere samenhang abiotische en biotische kenmerken, goed ontwikkelde systemen, zoals waardevolle oude boskernen)
2. Gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS
3. De aanwezigheid van bijzondere soorten
4. De aanwezigheid van essentiële verbindingen (bijvoorbeeld foerageer- en migratieroutes)

Als de EHS op één van deze vier hoofdaspecten wordt aangetast, dan is sprake van een significante aantasting van de EHS en kan de ontwikkeling niet plaatsvinden zoals beoogd. Er moet dan naar alternatieven worden gezocht. De toets is in overleg met de provincie uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de te nemen maatregelen zoals de herplant, geen significante aantasting van de 'wezenlijke waarden en kenmerken' van de Ecologische Hoofdstructuur plaats vindt, als getoetst wordt met de aangewezen methode van de Provincie Utrecht. Bij eventuele wijzigingen in het voorgenomen plan is het noodzakelijk in overleg te treden met het Bevoegd Gezag (provincie Utrecht).

4.9 Bosbeheerplan

Door het onderzoeksbureau TAUW is naast de in het voorafgaande beschrevene toetsen ook een bosbeheerplan opgesteld. Het bosbeheerplan kan globaal worden ingedeeld in een herplantingsplan en in een beheerplan. In het herplantingsplan wordt op basis van de uitgevoerde natuurtoets weergegeven hoe eventuele negatieve effecten op natuurwaarden binnen de EHS door het aanplanten van nieuwe bomen worden hersteld en gemitigeerd. In het beheerplan worden vervolgens concrete maatregelen beschreven waarmee de komende 15 jaar het beheer van het gebied moet worden uitgevoerd.

Door de in het Bosbeheerplan Biltseweg beschreven maatregelen wordt de toekomstige kwaliteit van de natuur ten opzichte van de huidige situatie duidelijk verbeterd. Dit geldt niet alleen voor de natuur binnen het plangebied, die deel uitmaakt van een landgoed, maar ook in relatie tot de omgeving, zoals het Utrechtse Natuurlandschap.

4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

5. Juridische planopzet

5.1 Standaardisatie en digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.

Het nieuwe Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. De digitale versie prevaleert. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, en er is tevens een digitaal plan.

5.2 Hoofdopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de plankaart, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Verbeelding (plankaart)

Op de verbeelding van de plankaart wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter. Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

Regels (voorheen voorschriften)

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten.

In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden. Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels (voorheen ontheffing)
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels (voorheen ontheffing)

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning)
- Omgevingsvergunning voor het slopen (voorheen sloopvergunning)
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving is beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels is weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden zijn maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is een afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden als direct recht mogelijk, in andere gevallen moeten burgemeester en wethouders een besluit nemen om af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan.

In de specifieke gebruiksregels zijn nadere bepalingen gegeven over de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

In een bestemmingsartikel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij, zoals in paragraaf 5.2 is beschreven, een vaste volgorde aangehouden.

De bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen 3 t/m 6.

Artikel 3 Bos

Deze gronden zijn bestemd voor bos en vergelijkbare groenvoorzieningen, de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden en de aldaar genoemde voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen. Verder voorziet de bestemming in extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets-, voet- en ruiterspaden. Deze mogen echter de hiervoor genoemde waarden niet onevenredig aantasten.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde van geringe omvang zijn echter wel toegestaan.

Artikel 4 Maatschappelijk

De voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn vooral bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsinrichtingen of medische voorzieningen. Verder zijn de gronden bestemd voor aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en vergelijkbare voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Met uitzondering van bijgebouwen, mag alleen binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Werkzaamheden zijn gekoppeld aan een vergunningsstelsel (zie artikel 8).

Artikel 5 Wonen

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huisgebonden beroepen, nuts- en vergelijkbare voorzieningen en aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” is een in het relief geïntegreerde (half) ondergrondse parkeergarage toegestaan. Met uitzondering van bijgebouwen, mag alleen binnen de bouwvlakken worden gebouwd.

Artikel 6 Waarde - ecologie (Dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming beschermt de ecologische waarde van de betreffende gronden. Het gaat hierbij om de Provinciale ecologische hoofdstructuur. Werken en werkzaamheden binnen deze bestemming zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning (zie artikel 8).

In totaal worden binnen het plangebied drie bestemmingen en één dubbelbestemming onderscheiden.

5.4 Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels regelt een aantal bepalingen, dat voor het hele plangebied geldt.

In artikel 7 is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Artikel 8, de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening voor werken en werkzaamheden op en onder de gronden met de bestemmingen “Bos”, “Wonen” en “Waarde-Ecologie”.

De algemene bouwregels (artikel 9) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 10, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld.

De algemene afwijkingsregels (artikel 11), gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, zorgen voor flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 12 het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel 13 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'regels van het bestemmingsplan Landgoed Vinkenhof van de gemeente Zeist.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ondergrond van het bouwplan is in onverdeeld eigendom van een particulier initiatiefnemer. De kosten van de realisatie van het project worden gedragen door deze initiatiefnemer. Uit een uitgevoerde planschaderisico analyse is gebleken dat zich geen planschadegevoelige objecten in de omgeving van het plangebied bevinden. Het plan is dus economisch uitvoerbaar.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Bestemmingsplanprocedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van tervisielegging wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Landgoed Vinkenhof" aan de volgende instanties voorgelegd:

- 1. VROM-inspectie, regio Noord-West**
- 2. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Utrecht**
- 3. Provincie Utrecht, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting**
- 4. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden**

De opmerkingen van geadresseerde, vermeld onder nummers 3 zal hierna, vergezeld van de reactie van de gemeente daarop, puntsgewijs worden behandeld. De andere geadresseerden hebben niet gereageerd. Er wordt van uitgegaan dat deze adressanten geen op- of aanmerkingen met betrekking tot dit bestemmingsplan hebben.

1. Provincie Utrecht, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting

1.1 Inhoud nieuwe woning

Opmerking provincie

Adressant geeft aan dat de nieuwbouw aan de Biltseweg 10 in strijd is met de provinciale ruimtelijke verordening. Hij wijst hierbij naar artikel 4.3 lid 1 van deze verordening en geeft verder aan dat artikel 4.3 lid 2 niet van toepassing is, omdat de gemeente Zeist niet over een thematische beleidsvisie beschikt, waaruit moet blijken dat woningen met een grotere omvang landschappelijk goed inpasbaar zijn. Lid 1 bepaalt dat de maximale inhoudsmaat voor bestaande woningen 600 m³ is. Lid 2 laat een uitbreiding van een bestaande woning tot 800 m³ toe.

Reactie gemeente

In de huidige situatie bevindt zich op het adres Biltseweg 10 een gebouw met een volume van 3.970m³ (inclusief bijbehorend pomphuis). De vervangende nieuwbouw op het genoemde adres heeft een totaal volume van 4.000m³, waarvan 1.293m³ ondergronds en 804m³ halfondergronds en geïntegreerd in het natuurlijk talud van de omgeving. Bovengronds is er dus sprake van een duidelijke vermindering van het bouwvolume met meer dan 1.300 m³. Uitgaande van het totaalvolume is er een toename van 30 m³ (bovengronds afname m³), dat is duidelijk minder dan een toename van 200 m³, zoals geformuleerd in artikel 4.3 van de verordening.

Artikel 4.3 gaat over bestaande gebouwen en de uitbreiding hiervan met maximaal 200 m³. In voorliggende situatie gaat het om nieuwbouw. Hierover wordt in artikel 4.3 niets gezegd, zodat wij van mening zijn dat dit artikel hier niet van toepassing is. Op grond van artikel 4.2 van genoemde verordening is in bebouwingsenclaves en bebouwingslinten verstedelijking onder voorwaarden toegestaan. Deze zijn dat de verstedelijking moet resulteren in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dat de bebouwing niet buiten de bestaande bebouwingsenclaves plaatsvindt en dat het belang van bestaande omringende functies niet onevenredig aangetast worden. Aan alle voorwaarden wordt in dit bestemmingplan voldaan. Uit de kaart, behorend bij de verordening wordt niet duidelijk waar de als bebouwingsenclaves aangewezen gebieden liggen, maar in de tekst van de verordening staat dat artikel 4.2 geldt voor het gehele landelijke gebied. Het onderhavige plangebied kan volgens ons worden gezien als een bebouwingsenclave of bebouwingslint.

Hoewel een duidelijke toepassing van de regels op de voorliggende situatie ontbreekt, is wel duidelijk dat er in de huidige situatie in Bosch en Duin sprake is van een concentratie van op afstand van elkaar liggende villa's met een groot bouwvolumen. Dat is een bestaand recht. Het beoogde volume

van nummer 10 is (bovengronds) veel kleiner dan het huidige volumen en past binnen de algemene structuur van Bosch en Duin, waar zich zoals gezegd vooral riante villa's, gelegen in een bosachtige omgeving, bevinden. In het streekplan 2005-2015 van de provincie, welke van rechtswege beleidsneutraal is omgezet in de provinciale structuurvisie 2005-2015, is het gebied beschreven als een gebied met een mix van ruime woonbebouwing in een bosomgeving. De realisatie van de vervangende nieuwbouw sluit hier 100% op aan. Artikel 4.0 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt het plangebied aangewezen als "Landelijk gebied 3". Deze gebieden worden gekenmerkt door een verweving van natuur, recreatie, militair gebruik, extensieve woningbouw en instellingen. Bij het ontwerp van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met het reliëf, waardoor het gebouw zo optimaal mogelijk in het landschap wordt geïntegreerd.

1.2 Sloopregeling

Opmerking provincie

Adressant vraagt om in de regels een sloopregeling voor de bestaande woning aan de Biltseweg op te nemen om duidelijkheid te verschaffen dat ook daadwerkelijk gesloopt zal worden voordat nieuwbouw plaats kan vinden.

Reactie gemeente

Er is in nader overleg met de provincie besloten om af te zien van een sloopregeling.

1.3 Nee – tenzij onderzoek

Opmerking provincie

Adressant wijst erop dat voor vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan een nee-tenzij onderzoek uitgevoerd moet worden.

Reactie gemeente

M.b.t. een nee tenzij onderzoek wordt hier verwezen naar de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan en alle in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken. Verder wordt hier ook verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

1.4 Boscompensatie

Opmerking provincie

Adressant geeft aan dat het plangebied buiten de bebouwde kom ingevolge de boswet van de gemeente Zeist ligt, waardoor de boswet van toepassing is. Adressant wijst erop dat in de toelichting alleen de kapverordening is genoemd.

Reactie gemeente

In overleg met de gemeente Zeist is bepaald dat de gemeentelijke bomenverordening hier van toepassing is. Deze is beschreven in de toelichting.

Opmerking provincie

Adressant vraagt zich verder af waarom voor de nieuwe bestemming "Tuin" is gekozen, terwijl alle omliggende percelen, anders dan de bestemming maatschappelijk de bestemming "Bostuin" hebben. Adressant vindt dat de bestemming bostuin zorgt voor een betere bescherming van de aanwezige en potentiële natuurwaarden.

Reactie gemeente

De gronden die in het nieuwe bestemmingsplan zijn aangewezen als tuin, hebben in het vigerend bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk" en voor een klein strookje "Bostuin". Het gaat hierbij allen over de grond achter perceel Biltseweg 12. Hier zijn, behalve de in het bosbeheerplan geformuleerde totaalvisie van het gebied, geen ontwikkelingen gepland. Het verschil tussen deze bestemmingen ligt alleen in de naamgeving. De bestemming "bostuin" is echter niet conform de standaard voor bestemmingsplannen (SVBP2008) en kan daarom hier niet toegepast worden.

Opmerking provincie

Adressant wijst op de compensatieplicht bij het kappen van bomen en vindt dat deze onvoldoende plaats vindt. In het bosbeheerplan (bijlage bestemmingsplan) wordt vermeld dat op het gehele

Landgoed maximaal 12 bomen gekapt en slechts 7 bomen teruggeplant gaan worden. Er wordt volgens adressant onvoldoende ingegaan op de kwaliteit van deze te kappen bomen. Ook wordt niet voldaan aan de kwantitatieve compensatie.

Reactie gemeente

Bij de genoemde 12 bomen gaat het over het maximaal aantal te kappen bomen op het gehele grondgebied van het landgoed. Niet alle bomen moeten voor de nieuwbouw gekapt worden. Een aantal bomen moeten ook vanwege de slechte kwaliteit gekapt worden, dus ook als verder geen ontwikkelingen in het plangebied plaats zouden gaan vinden. Bomen die ten behoeve van de nieuwbouw gekapt moeten worden, worden conform compensatieregels herplant. Alle in het beheerplan genoemde acties hebben tot doel om de kwaliteit van het landgoed in zijn geheel en als onderdeel van het waardevolle landschap, waarin het zich bevindt, te verbeteren.

1.5 Overige opmerkingen

Opmerking provincie

Adressant mist een beschrijving van de volgende beleidsstukken:

1. Provinciaal waterplan 2010-2015
2. Grondwaterplan 2008-2013
3. '100-jaarsaandachtgebied'

Reactie gemeente

De beschrijving/benoeming van de gevraagde beleidsstukken zal in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

Opmerking provincie

Verder ontbreken de definities voor speel- en verblijfsvoorzieningen en nevenruimten, waardoor volgens adressant onvoldoende inzicht wordt geboden in de mogelijkheden per bestemming.

Reactie gemeente

Noodzaak voor het opnemen van genoemde begrippen en het opnemen in definities wordt nog naar gekeken.

Opmerking provincie

Adressant vindt dat de definitie van "aan huis gebonden beroepen" erg breed is geformuleerd. Adressant vraagt zich af wat de effecten hiervan zijn op de woonomgeving en op welke wijze het gebruik gehandhaafd wordt.

Reactie gemeente

De definitie voor "aan huis gebonden beroepen" is een standaard definitie. Wij zien geen aanleiding om hiervan af te wijken. Effecten door de volgens adressant genoemde brede formulering op de woonomgeving zal daarom ook niet afwijken van de standaardeffecten in de rest van het land. In tegendeel zal deze door de grote afstanden tussen de woningen minder zijn dan in een binnenstedelijk woonmilieu.

Bijlagen

- 1. Bodemonderzoek**
- 2. Aanvullend bodemonderzoek**
- 3. Asbestinventarisatie**
- 4. Aanvullend asbestinventarisatie**
- 5. Onderzoek archeologie**
- 6. Flora & Fauna onderzoek**
- 7. Bosbeheersplan**
- 8. Aanvullende notitie Flora en Fauna**
- 9. Besluit Ministerie van LNV**
- 10. Toetsing ruimtelijke ordening, Biltseweg 8-14, Bosch en Duin**
- 11. Milieuadvies**
- 12. Nota van Beantwoording Zienswijzen**

Van Riezen & Partners

bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
fax 020 625 63 76
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl