

Gemeente Zeist

Bestemmingsplan Landgoed Warna

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Mei 2013

Kenmerk 0355-03-T04
Projectnummer 0355-03

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige Situatie	2
2.1.	Het plangebied	2
2.2.	Ontstaansgeschiedenis plangebied	3
2.3.	Landschappelijke kenmerken plangebied	4
2.4.	Huidige bebouwing	4
3.	Beleid	5
3.1.	Algemeen	5
3.2.	Europees beleid	5
3.3.	Rijksbeleid	7
3.4.	Provinciaal beleid	9
3.5.	Gemeentelijk beleid	12
4.	Toekomstige situatie	15
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Locatiestudie	15
4.3.	Inrichting van Landgoed Warna	16
4.4.	Het woonhuis	17
4.5.	Inpassing in de natuurlijke omgeving	18
4.6.	"Nee, tenzij" onderzoek	19
4.7.	Bosbeheerplan	21
5.	Onderzoek	22
5.1.	Algemeen	22
5.2.	Bodem	22
5.3.	Geluid	23
5.4.	Externe veiligheid	24
5.5.	Luchtkwaliteit	25
5.6.	Water	26
5.7.	Flora en fauna	29
	5.7.1. Flora en vegetatie	31
	5.7.2. Fauna	33
	5.7.3. Ecologische relaties	33
	5.7.4. Effecten	34
5.8.	Archeologie	35
5.9.	Duurzaamheid	36
5.10.	Milieuzonering	37

6.	Juridische aspecten van het bestemmingsplan	39
6.1.	Algemeen	39
6.2.	Analoge verbeelding	39
6.3.	Regels	39
7.	Uitvoerbaarheid	43
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	43
8.	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	44
9.	Bijlagen	45

1. Inleiding

De eigenaar van het perceel Reelaan 4 te Bosch en Duin heeft het voornemen een landgoed te vestigen als bedoeld in de Natuurschoonwet 1928. Om dit te bewerkstelligen is door middel van een wijziging van de perceelsgrenzen een kavel ontstaan van ongeveer 5,5 hectare. De bestaande woning op het perceel zal, evenals enkele andere opstallen, worden gesloopt. Het nieuwe landhuis zal op een andere plaats dan de huidige woning worden teruggebouwd. Hierdoor komt het nieuwe landhuis centraal op de kavel te staan.

Afbeelding 1: Ligging locatie Landgoed Warna (Reelaan 4 te Bosch en Duin) plus noordelijke kavels.



Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse weliswaar gedeeltelijk een woonbestemming geldt, maar dat de verplaatsing van het bouwvlak niet is toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het Landgoed Warna mogelijk.

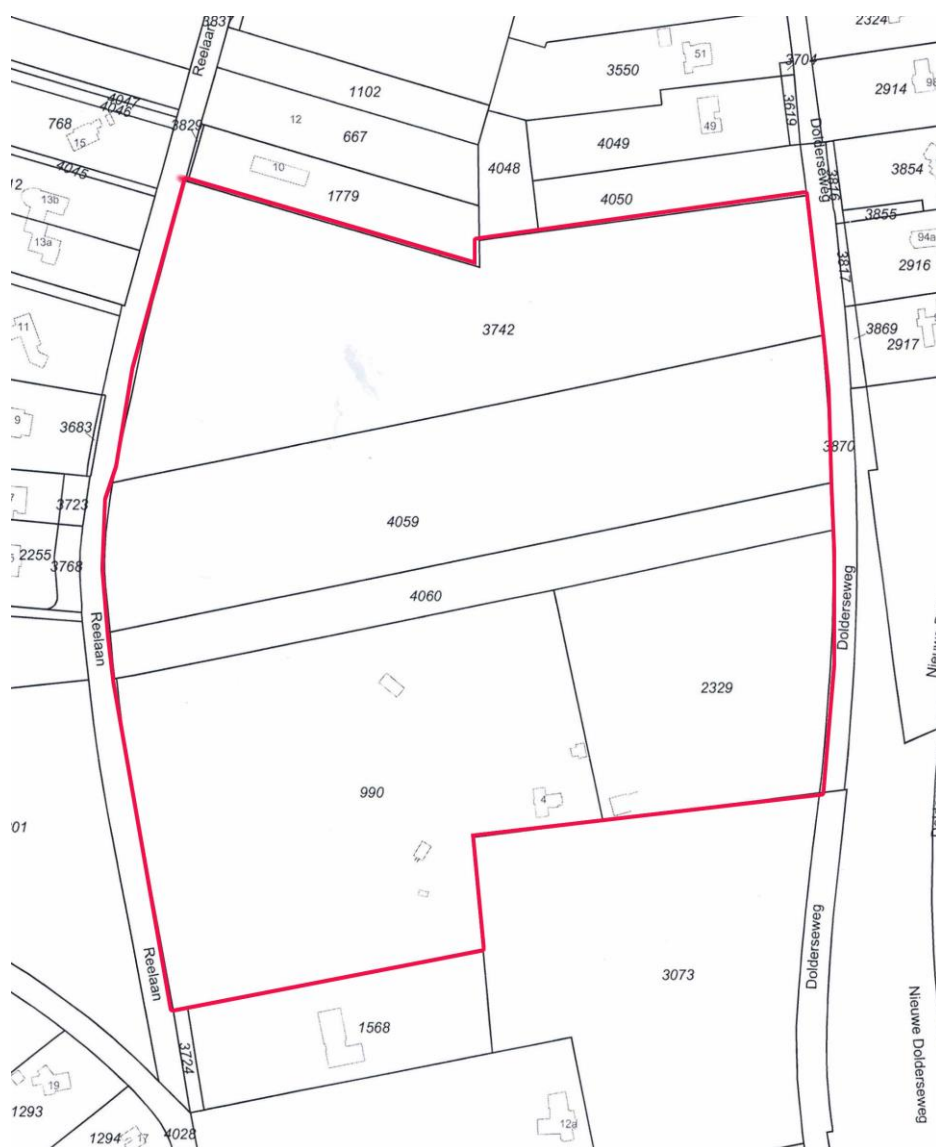
Een perceel ten noorden van het feitelijke landgoed Warna, is tevens in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit perceel maakt ecologische compensatie mogelijk. De voorgenomen ingrepen, die leiden tot een positief effect (hekverlaging, heideontwikkeling, dierschuilplaatsen en afsluiten voor publiek) en de werkwijzen die gehanteerd worden om negatieve effecten te voorkomen (bij bouw en sloop) zullen in dit bestemmingsplan vastgelegd worden door middel van een "voorwaardelijke verplichting" en voor zover mogelijk in een bosbeheerplan.

2. Huidige Situatie

2.1. Het plangebied

De locatie Reelaan 4, waarop Landgoed Warna wordt gerealiseerd, bestaat uit de kadastrale percelen Sectie K, nummers 990, 2329 en 4060. Deze locatie ligt ingeklemd tussen de Reelaan in het westen en de Dolderseweg in het oosten. Aan de zuidzijde vormt de erfgrans met de percelen Reelaan 2 en Dolderseweg 47 de begrenzing. Aan de noordzijde wordt het toekomstige landgoed begrensd door de bospercelen die kadastraal bekend staan onder de nummers 4059 en 3742. Deze laatste percelen behoren dus eveneens tot het voorliggende bestemmingsplan in verband met de ecologische compenserende maatregelen.

Afbeelding 2: De kadastrale situatie.



2.2. Ontstaansgeschiedenis plangebied

De locatie maakt deel uit van de Utrechtse heuvelrug en bestond, tot voor circa 100 jaar geleden, uit stuifzand. Op het perceel staan nog diverse zeer oude dennen (grove den) uit deze periode. Aan het begin van de 20^e eeuw zijn douglassparren tussen de dennen geplant om het zand beter vast te kunnen houden en het hout voor diverse doeleinden, zoals mijnhout, te kunnen gebruiken.

Zeist heeft van oudsher bestaan uit een dorpskern en een aantal buiten de bebouwde kom gelegen buurtschappen zoals Den Dolder en Huis ter Heide. De omgeving van het plangebied bestaat uit bosgebieden, voormalige buitenplaatsen en villaparken (Huis ter Heide, Bosch en Duin, Blookerpark). De eerste villaparken op de Utrechtse Heuvelrug zijn ontstaan aan het eind van de 19^e eeuw toen de ontsluiting van de Heuvelrug verbeterde.

In 1863 werd de spoorlijn Utrecht-Amersfoort aangelegd, waarlangs rond 1900 de forensendorpen Bilthoven, Den Dolder en Soestduinen ontstonden. Na de aanleg van de buurtspoorlijnen tussen 1898 en 1901 breidde o.a. Zeist zich sterk uit met het Wilhelminapark, het Lyceumkwartier en het zeer extensieve Bosch en Duin. In 1901 werd in dit kader het station bij Huis ter Heide aan de Amersfoortseweg geopend. Dit was een belangrijke impuls voor het in exploitatie nemen van het bos- en heidegebied. “De Amsterdamse Maatschappij Bosch en Duin NV tot Exploitatie van onroerende goederen” werd opgericht en kocht in 1902 een gebied van 350 ha tussen de Amersfoortseweg en de Paltzerweg. Dit gebied bestond uit woeste grond, nagenoeg nog zonder paden. De kavels werden bebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Het villapark breidde zich vanaf de Amersfoortseweg naar het noorden uit. De eerste villa's werden enkel zomers bewoond. Het natuurschoon, gloedvol beschreven, was een belangrijk marketingargument. Er ontstonden ook enkele herstellingsoorden en vakantiekolonies, omdat de natuur zo heilzaam en de verbinding met de stad zo goed was. De in het park aangelegde wegen werden in 1923 door de gemeente van de ontwikkelmaatschappij overgenomen, waarmee Bosch en Duin een wijk van Zeist werd.

De woning op het perceel Reelaan 4 (huis Warna) is in de beginjaren van de ontwikkeling van Bosch en Duin gebouwd. Op het perceel werden paarden gehouden, waarvoor meerdere waterpunten zijn aangelegd, die inmiddels zijn vervallen. Het huis Warna was gelegen aan een oude zandweg van Boswijk door de Biltse Duinen.

In de tweede wereldoorlog is een op een terrein aanwezige bunker gebruikt als schuilplaats en zijn meerdere bommen op het perceel gevallen. De bomkraters zijn nog herkenbaar.

De bospercelen zijn vanaf de tachtiger jaren van de vorige eeuw slecht onderhouden. Het erf rond de woning was geheel dichtgegroeid met struikgewas. Enkele jaren geleden is een dunning doorgevoerd om nieuwe groei in het bos mogelijk te maken.

Afbeelding 3: Het huis Warna in de huidige situatie.



2.3. Landschappelijke kenmerken plangebied

Het plangebied ligt op de westelijke flank van de stuwwal Utrechtse Heuvelrug en bestaat geheel uit stuifzanden, verstoven dekzanden rond de vlakke spoelzandvlakte (sandr) van Soesterberg. Het bodemtype wordt aangeduid als „duinvaaggrond met leemarm en zwak lemig fijn zand“ (Zd21). Duinvaaggronden zijn jonge bodems. Deze bodems worden verwacht ter plaatse van de secundair verstoven zanden. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met arme grond waarop niet alle soorten goed groeien. De huidige bebossing is al vrij oud, tot ongeveer 100 jaar, en de samenstelling is typerend voor de zandgebieden: grove den, douglasspar, eik en opslag van berk, lijsterbes en krentenboompje.

De hoogteligging van het terrein varieert van circa 7 meter boven NAP tot 15 meter boven NAP. Het grondwater zit dan ook op grote diepte en er zijn geen plekken met ondoorlatende lagen met schijn-grondwaterspiegels bekend.

De bestaande woning is gelegen op de hoogste top van het perceel.

2.4. Huidige bebouwing

Het huidige woonhuis heeft een oppervlakte van ongeveer 105 m². Daarnaast is op het perceel een schuur, een bijgebouw en een portocabin aanwezig, met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 30 m².

Het gehele terrein wordt omgeven door een hekwerk met een hoogte van circa 2 meter.

3. Beleid

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

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 Europees van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste doelstellingen van de KRW zijn:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Implementatiewet is gepubliceerd in het Staatsblad 2005, nr. 303. De wet, een wijzigingswet, regelt dat stroomgebiedbeheerplannen en maatregelenprogramma's een plaats vinden in het planstelsel van de Wet op de waterhuishouding. Verder regelt de wet dat de milieudoelstellingen van de KRW zullen worden geconcretiseerd als milieukwaliteitseisen in het kader van de Wet milieubeheer. Het bindende karakter van de KRW-doelstellingen vereist vastlegging van de doelstellingen in wettelijke voorschriften. Het gaat daarbij om een algemene maatregel van bestuur en provinciale verordeningen op basis van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, waarin ook de doorwerking van de doelstellingen naar vergunningverlening en andere besluiten van overheidsinstanties wordt geregeld.

Het verdrag van Valetta (Malta)

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer. Invoering van het verdrag heeft gevolgen voor het huidige archeologisch bestel. Het moet nog (beter) in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd worden. Alle overheden hebben zorgplicht voor archeologische waarden gekregen. Gemeenten hebben de primaire zorg-

taak van het archeologische erfgoed op zich gekregen sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz).

In de ruimtelijke ordening wordt aan veel aspecten aandacht geschonken en worden tal van belangen tegen elkaar afgewogen. Voor veel zaken wordt de afweging gestuurd door wet- en regelgeving. Het verdrag van Malta heeft tot gevolg dat dit ook voor de archeologie het geval is. Door het verdrag heeft (ook) de gemeente de inspanningsverplichting de archeologische waarden te beschermen. De waarden kunnen niet geheel naar eigen inzicht tegen andere aspecten worden afgewogen.

Natura 2000

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000 netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitats) als de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Hierbij wordt uitgegaan van het idee dat natuur niet ophoudt bij landsgrenzen en dat het voor behoud van de vitaliteit en diversiteit van natuur van belang is om internationale maatregelen te nemen. Het netwerk zal in totaal circa 450.000 km² omvatten, ongeveer 10-15% van de oppervlakte van de EU.

Er is in principe geen einddatum voor Natura 2000. Eenmaal aangewezen gebieden blijven in principe voor altijd als natuurgebied voortbestaan.

Het Natura 2000 beleid is gebaseerd op internationale verdragen, waarvan de belangrijkste het Verdrag van Rio de Janeiro (1992) betreffende biologische diversiteit is. Andere relevante verdragen zijn de Conventie van Bern (1979) betreffende het behoud van wilde dieren en planten en hun natuurlijke leefmilieu in Europa en de Conventie van Bonn (1979) betreffende het behoud van (voornamelijk bedreigde) trekkende diersoorten.

Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992. Beide richtlijnen richten zich zowel op de (directe) bescherming van soorten als op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitats.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (79/409/EG) uit 1979 heeft tot doel: de bescherming en het beheer van alle op het grondgebied van de Europese Unie in het wild levende vogels en hun habitats. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden. Op grond van deze richtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden duurzaam te beschermen (Natura 2000). Daarnaast stelt de richtlijn nadere regels voor de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen, naast het aanwijzen van de Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de

kwaliteit van de leefgebieden van de vogelsoorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende invloeden optreden in gebieden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden volgens de richtlijn getoetst.

Op basis van een aantal kwalificerende vogelsoorten zijn de Oostelijke Vechtplassen bij besluit van 20 maart 2000 door het ministerie van LNV aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, een zogenaamd Vogelrichtlijngebied. Het gebied is één van de vijf broedgebieden van Nederland voor Woudaapje, Purperreiger, Zwarte Stern en IJsvogel. Andere relevante vogelsoorten zijn onder andere Grote Karekiet en Bruine Kiekendief. Het plangebied grenst aan dit gebied. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden getoetst aan de Habitatrichtlijn, die ook het beschermingsregime biedt voor de vogelrichtlijngebieden.

Habitatrichtlijn

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. Deze richtlijn houdt de verplichting in voor deelstaten om de habitats en soorten, die voor de Europese Unie van belang zijn, in stand te houden. Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkste zijn identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszones. Het plangebied is niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn.

3.3. Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;

- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

AMVB Ruimte

De inwerkingtreding van de Wro 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'.

Realisatieparagraaf Ruimtelijk Beleid

Het rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid') opgenomen. 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.

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 beleevingswaarde van het landschap (landschappelijke kwaliteit).

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de tot op dat moment geldende wetten voor het waterbeheer in Nederland en 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 vergunningstelsels zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

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 onder meer de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

3.4. Provinciaal beleid

Structuurvisie Utrecht 2005 – 2015

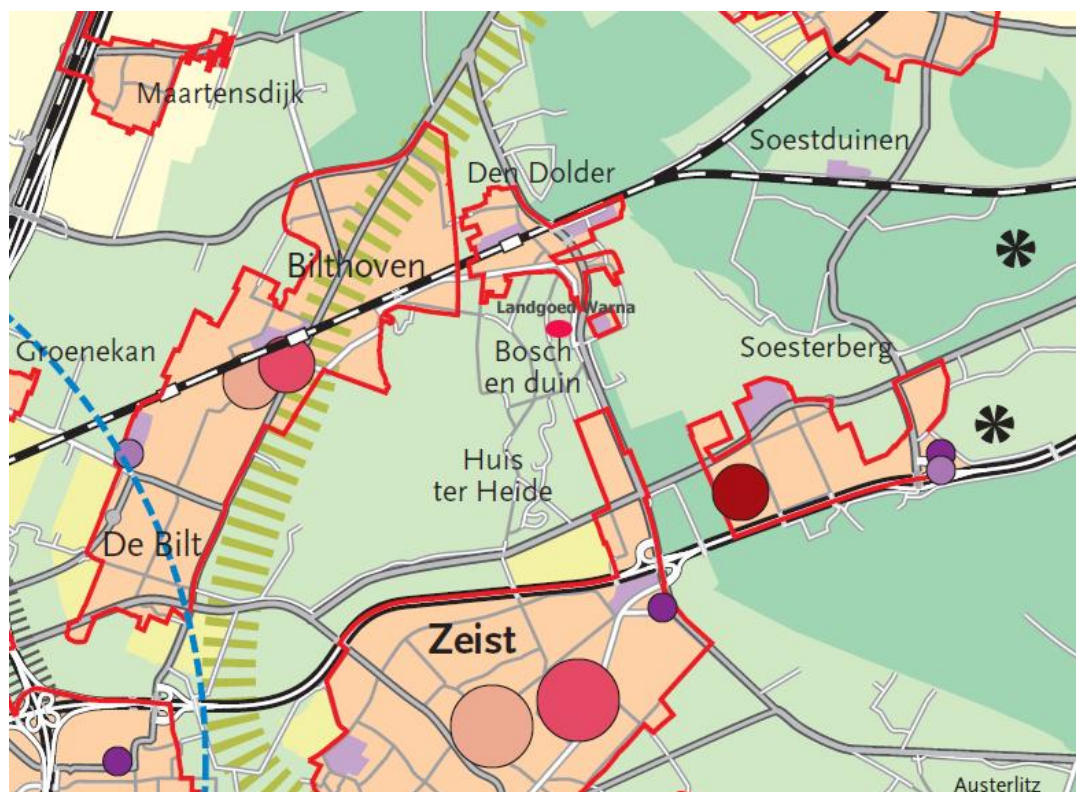
Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. In de "Beleidslijn nieuwe Wro" die is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008 is het Streekplan Utrecht 2005-2015 met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een provinciale Structuurvisie Utrecht 2005-2015. Totdat de provincie een structuurvisie vaststelt, hebben de bestaande streekplannen de status van structuurvisie. In de structuurvisie zijn rode contouren aangegeven, waarbinnen alle stedelijke functies, zoals wonen, werken, voorzieningen en stedelijk groen vallen. Op de plankaart heeft de bouwlocatie, die binnen de rode contour ligt, de aanduiding 'Stedelijk gebied'.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op zorgvuldig ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied dat wil zeggen efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. De

koers voor het landschap is voortbouwen op de bestaande kwaliteit. De locatie zelf maakt geen deel uit van de provinciale landschappelijke hoofdstructuur.

Bij nieuwe ontwikkelingen hanteert de provincie de lagenbenadering. De onderste laag (bodem, water, cultuurhistorie) is leidend, deze onderste laag vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen. De tweede laag, de infrastructuur ofwel de bereikbaarheid, is mede bepalend voor nieuwe ontwikkelingen. De derde laag, de gebruikslaag, wordt afgestemd op de andere twee lagen.

Abbeelding 4: Fragment structuurvisiekaart (met de locatie daarin aangegeven).



Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld, die gebaseerd is op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De basis van de verordening is de Structuurvisie 2005 – 2015. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén

bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

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.

Binnen de EHS geldt het „nee-tenzij” regime. Dit regime houdt in dat nieuwe plannen, projecten of handelingen niet zijn 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. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Afbeelding 5: Het landgoed Warna ligt binnen de begrenzing van de EHS (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.

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 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 andere 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 geformuleerd die de provincie onderneemt om het grondwaterbeleid te realiseren.

De hoofdlijnen van het grondwaterbeleid en het actieprogramma staan beschreven in deel I van het Grondwaterplan.

3.5. Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

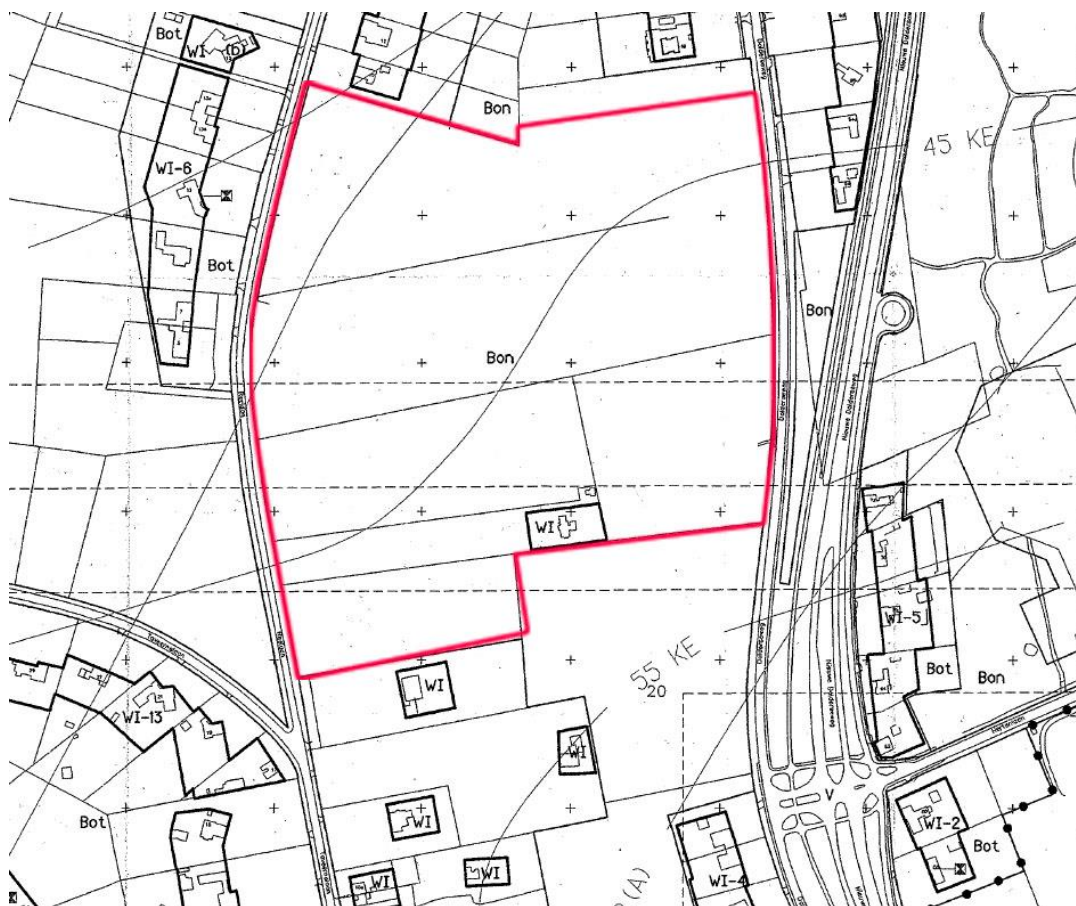
Voor het plangebied was het "Bestemmingsplan Bosch en Duin e.o." van toepassing (met inbegrip van de 1^e en 2^e herziening), dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zeist op 3 februari 1997 en door Gedeputeerde Staten van Utrecht is goedgekeurd op 16 september 1997. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft vervolgens op 19 juli 1999 gedeeltelijk goedkeuring onthouden, dit betreft echter niet het onderhavige plangebied. Op 17 april 2012 heeft de gemeenteraad van Zeist het bestemmingsplan "Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide-Noord" vastgesteld. Dit bestemmingplan beoogt een beleidsneutrale omzetting, zodat voldaan wordt aan het wettelijk vereiste om op 1 juli 2013 een geactualiseerd (en gedigitaliseerd) bestemmingsplan te hebben. Het nieuwe bestemmingsplan zal, op

het moment dat het in werking treedt, geen wijziging van de juridisch planologische voorwaarden inhouden voor het plangebied van Landgoed Warna (zie ook paragraaf 6.3).

Het perceel heeft voor het overgrote deel de bestemming Bos met natuurwaarden. De bouwka-
vel rond het huidige huis heeft de bestemming Woondoeleinden, categorie I. Het bouwplan van
het nieuwe Landhuis past niet binnen dit bouwvlak.

Het bestemmingsplan staat een uitbreiding van het huidige woongebouw toe tot een maximum
van 30%. Dat betekent dat de nieuwe oppervlakte ongeveer 145,5 m² zou mogen bedragen. De
huidige bijgebouwen op het perceel hebben een oppervlakte van ongeveer 30 m². Deze mogen
worden uitgebreid tot 100 m².

Afbeelding 6: Fragment plankaart Bestemmingsplan Bosch en Duin e.o.



Structuurvisie gemeente Zeist

Met de op 7 maart 2011 vastgesteld structuurvisie geeft de gemeente een samenhangende
visie heeft op het ruimtegebruik van Zeist. De Structuurvisie Zeist 2020 geeft aan waar en welke

ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn in de komende tien jaar. De visie is ontwikkeld met en gebaseerd op ideeën uit de Zeister samenleving.

Voor het plangebied geldt dat de gemeente het karakter van Bosch en Duin en Huis ter Heide-Noord wil behouden en versterken. Daarbij staan de landschapskwaliteiten van het villapark centraal. De gemeente versterkt de ecologische waarde en gaat negatieve ontwikkelingen van sluipverkeer tegen.

Erfgoedverordening 2010 en archeologische beleidskaart

Op 7 september 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zeist de Erfgoedverordening 2010 vastgesteld. Bij de verordening hoort een archeologische verwachtingskaart. Deze archeologische verwachtingskaart geeft aan hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

Welstandsnota 2010 gemeente Zeist

De gemeente geeft met de welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. In de nota zijn naast algemene en objectgerichte welstandscriteria ook gebiedsgerichte criteria opgenomen. Voor Bosch en Duin gaat het daarbij om de volgende criteria:

Algemeen:

- de bestaande gebouwde en groene omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Ruimtelijke hoofdstructuur:

- de situering van bouwwerken is gericht op de bestaande wegenstructuur en beplantingen.

Plaatsing:

- de bebouwing is centraal op de kavels geplaatst en staat in de rooilijn.

Massa en vorm:

- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen, zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de massa's van de bouwwerken passen binnen de bestaande parcellering;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik:

- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn van een hoog niveau.

4. Toekomstige situatie

4.1. Algemeen

De huidige bebouwing voldoet niet aan de huidige bouw- en woontechnische eisen die aan een woongebouw worden gesteld. Daarnaast bevindt de huidige bebouwing zich op het hoogste punt van het perceel, waardoor het een relatief hoge geluidsbelasting ondervindt van de Dolderseweg. Het ligt daarom voor de hand om de huidige bebouwing te slopen en een nieuw woongebouw te realiseren op een geluidluwe plaats. Voor het bepalen van de uitgangspunten voor de inrichting is een landschapstudie gedaan naar de locatiekeuze van de vervangende nieuwbouw op het landgoed. Daarnaast is een architectonische studie verricht voor het woongebouw. Daarbij zijn de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan het uitgangspunt geweest, alsmede de bovengenoemde locatiestudie.

Dit hoofdstuk beschrijft de toekomstige inrichting van Landgoed Warna.

4.2. Locatiestudie

Op basis van een landschapsanalyse is in de studie "Waar Wonen op Landgoed Warna"¹ aangegeven. Op welke plaats de nieuwe bebouwing het best kan worden gerealiseerd. Naast pragmatische redenen (bijvoorbeeld een geluidluwe locatie) bieden ook de landschappelijke kenmerken van het terrein een aanleiding om het oostelijk deel van Landgoed Warna met rust te laten. Met name richting de Dolderseweg is een groot aantal oude volwassen dennen aanwezig met aan hun voeten vele jonge exemplaren. Gelet op de langzame groei van bomen op deze bodem en de leeftijd van de oude exemplaren in dit deel van het terrein, is nieuwbouw hier ongewenst. Een locatie waar nu al sprake is van ruimte en openheid, heeft verreweg de voorkeur.

De duinkop centraal in het westelijk deel van Landgoed Warna biedt alle gewenste ingrediënten. Op het verder besloten landgoed is dit de plek waar naar twee zijden ruimte wordt ervaren en ook werkelijk aanwezig is. De plek wordt al ontsloten door het toegangspad vanaf de Reelaan, dat doorloopt tot aan de voet van het duin. Zowel ten noorden (het beukenbos) als ten zuiden (de "duinvallei") van deze locatie is sprake van meer openheid, waardoor vanuit een op dit duin geplaatste woning naar twee zijden vrij doorzicht wordt geboden, zonder dat dramatische ingrepen in het bestaande bomenbestand noodzakelijk zijn. De "vallei" is haast al een natuurlijke bescheiden bostuin, met bosbessen, varens en grassen en de bestaande waterbak als bijzonder element. De duinkop zelf is, op een beuk aan de rand na, vrij van hoogopgaande bomen. Dit in tegenstelling tot de andere twee duinen in het westen. Bovendien blijft rondom volop beschutte ruimte beschikbaar voor op Landgoed Warna voorkomende diersoorten.

Wanneer het woonhuis zo wordt geplaatst dat de kopgevels zich globaal respectievelijk aan de west- en oostzijde bevinden, zal het nieuwe woonhuis evenals het bestaande woonhuis onver-

¹ Waar Wonen op Landgoed Warna, Groen Tuin- en Landschapsarchitectuur, november 2011.

wacht opduiken aan het einde van de gebogen oprit. Het huis wordt dan vrijwel aan het zicht onttrokken en zal alleen voor een langzame passant zichtbaar zijn, net als het huidige huis. Het woonhuis wordt op deze wijze aan de oostzijde afgeschermd door dennenbos en aan de westzijde door bos en duin. Zo blijft het ingetogen karakter bestaan, dat het huidige beeld typeert. Door de voorgevel te richten op de zichtlijn richting beukenbos wordt bovendien optimaal gebruik gemaakt van de aanwezige visuele ruimte op het terrein zelf. De achtergevel richt zich daarbij op de "duinvallei".

Concluderend kan worden gesteld dat op basis van de ruimtelijke karakteristieken van het terrein, zoals het reliëf, aanwezig bos, massa en ruimte, bestaande routes en doorzichten, eigenlijk maar één plek zich leent voor vervangende nieuwbouw die recht doet aan deze ingetogen locatie: het centrale duin op het westelijk deel van Landgoed Warna.

4.3. Inrichting van Landgoed Warna

Nu de locatie voor vervangende nieuwbouw is bepaald, is het van belang een beeld te schetsen van de woning in haar omgeving. Een inrichtingschets biedt een indruk van de wijze waarop met de omgeving van het huis en met Landgoed Warna in totaliteit zal worden omgegaan. Voor het bepalen van de inrichtingsschets zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Bos:

- Bestaand bos en bestaande bomen worden gehandhaafd, met uitzondering van kap (dunning) die uit oogpunt van beheer gewenst is om de kwaliteit van de ondergroei te verbeteren of om verjonging een kans te geven;
- Bij eventuele dunning worden soorten die van nature thuis horen op dit type zandgrond, zoals grove den, eik en berk bij voorkeur gespaard. Amerikaanse eik, Amerikaanse vogelkers en gewone esdoorn worden zoveel mogelijk verwijderd;
- Natuurlijke bos(begroeiing) wordt gestimuleerd, door dood hout in het bos achter te laten.

Reliëf:

- Het op Landgoed Warna aanwezige reliëf wordt in stand gehouden;
- Voor het centrale duin geldt dat slechts het hoogstnoodzakelijke grondverzet zal worden verricht, om de bouw van de woning mogelijk te maken (fundering, kruipruimte, kelder);
- Vrijkomende zandgrond wordt ter plaatse benut, bijvoorbeeld als fundering onder terrassen bij het huis of om bestaande zandpaden (zoals de hoofdtoegang) aan te vullen.

Bebouwing:

- Bebouwing wordt geconcentreerd op één plek; het hoofdgebouw op het centrale duin en bijgebouwen in de directe omgeving;
- Bestaande opstallen worden (op de schuilkelder na) gesloopt;
- De vijf waterbakken blijven gehandhaafd en worden waar dit niet al is gebeurd in een goede staat teruggebracht;
- De vervangende woning is zo min mogelijk vanaf de openbare weg zichtbaar;

- De gecultiveerde tuin rond het huis blijft beperkt tot op het huis aansluitende terrassen met geïntegreerde plantenbakken en er wordt geen gecultiveerd grasveld nagestreefd;
- Verharding wordt beperkt tot verharding die direct aansluit op en functioneel is rond het huis;
- De overige vrije (zicht)ruimte rond het huis wordt als natuurlijk terrein beheerd.

Ontsluiting:

- De woning wordt ontsloten via de kortste bestaande route; dit betekent dat de bestaande toegangsweg vanaf de Reelaan (die eindigt onderaan het centrale duin) wordt benut. Dit pad is breed genoeg om doorgang te bieden aan auto's;
- Het toegangspad aan de Dolderseweg blijft gehandhaafd voor (bos)beheerdoeleinden;
- De westelijke toegangsweg blijft onverhard; het huidige zandpad voldoet uitstekend. Ook de bestaande wandelroutes over het terrein worden extensief onderhouden (als zand- of graspad);
- De bermen van paden worden vrijgehouden van opslag van jonge bomen, zodat bosbes en heide naast schraal gras tot verdere ontwikkeling kunnen komen.

Afbeelding 7: Inrichtingsschets.



4.4. Het woonhuis

Het nieuwe woonhuis zal qua oriëntatie met de voorgevel gericht zijn op het ontsluitingspad dat naar de Reelaan loopt. Dat betekent dat de achtergevel naar de "duinvallei". Voor dit nieuwe woonhuis is een schetsontwerp gemaakt, dat nog nader zal worden uitgewerkt. De oppervlakte

van dit woonhuis is afgestemd op de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Het hoofdvolume krijgt een oppervlak dat marginaal groter is dan de mogelijkheden uit het vigerende plan. Daarnaast worden twee bijgebouwen met een totale oppervlakte van circa 100 m² gerealiseerd, hetgeen conform het huidige bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van het woonhuis zal tot slot gebruik worden gemaakt van een vergunningsvrije uitbreiding van 2,5 meter aan de zij- en achterzijde van de woning.

Afbeelding 8: Indicatief ontwerp van de voorgevel van het nieuwe woonhuis.



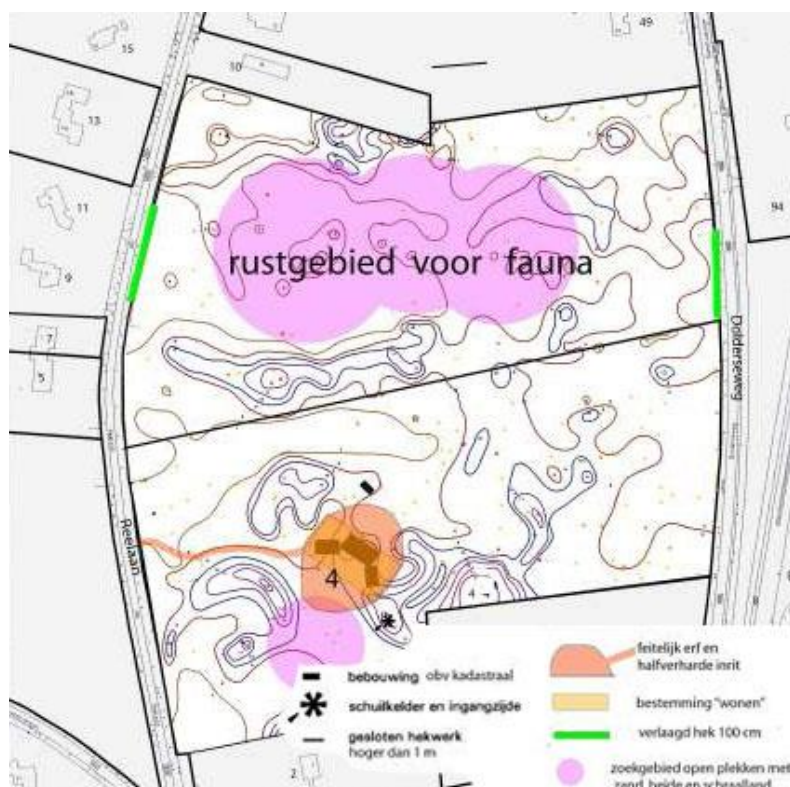
4.5. Inpassing in de natuurlijke omgeving

Op de slooplocatie wordt weer natuurlijk bos ontwikkeld. Er wordt een nieuw woonhuis gebouwd op een plaats waar geen oude bomen staan. De ontsluiting vindt plaats door een bestaand zandpad half te verharden. Het gebouw ligt verstopt tussen drie hoge heuvels. Vanuit het gebouw is een diep uitzicht over een dalvormige laagte met beuken naar het noordoosten. Ook aan de zuidzijde ligt lager gebied, waar heide en schraalland ontwikkeld wordt, waardoor de woonlocatie relatief zonnig zal zijn.

Het noordelijk plandeel blijft een rustgebied voor dieren. Er zijn geen paden in dit deel. De natuurlijke ontwikkeling van bos met open plekken voor reptielen wordt hier gestimuleerd. Van oost naar west loopt er een breed dal, dat door enkele meters hogere heuvels aan de flanken afgeschermd wordt. Zowel aan de Reelaan als aan de Dolderseweg wordt dit dal voor wild ontsloten door de hekken te verlagen tot maximaal 100 cm hoog. Tegenover deze in/uitsprongen liggen bosgebieden en bostuinen zonder hekken, terwijl de plekken in de bebouwde kom liggen. Elders zijn bossen en erven geheel door hoge hekken omgeven. Door de keuze voor de verlaagde trajecten ontstaat een relatief rustige en natuurlijke corridor tussen de bossen oostelijk van de Nieuwe Dolderseweg (object Utrechts Landschap Numanbos, Vliegbasis en Paltz) en de bosblokken ten westen van de Reelaan (waaronder de UL objecten Reelaan, Biltseweg en het Panbos).

Onderstaande afbeelding toont de ingrepen die een inpassing in de natuurlijke omgeving mogelijk maken. Met name de verlaging van het bestaande hekwerk zal in dit bestemmingsplan worden geborgd (voorwaardelijke verplichting).

Afbeelding 9: Maatregelen natuur.



4.6. "Nee, tenzij" onderzoek

Het bovenbeschreven project wordt gerealiseerd binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provinciale ruimtelijke verordening geeft in hoofdstuk 5 de eisen waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen indien daarin gronden worden bestemd die binnen de EHS zijn gesitueerd. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Groene contour' bevat bestemmingen en regels die zijn gericht op de bescherming van de in het plangebied aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden. Een dergelijk bestemmingsplan bevat geen bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten.

Ingrepen zonder significante gevolgen binnen de groene contour zijn dus wel mogelijk. Daarbij moet vooral gedacht worden aan uitbreiding van reeds in het gebied aanwezige functies. Om te kunnen beoordelen of sprake is van significante aantasting, dient onderzoek plaats te vinden

(het zogenaamde "Nee, tenzij" onderzoek). In het onderzoek moeten de gevolgen van de ingreep aan de orde komen.

Deze toets is uitgevoerd op basis van de handleiding door de provincie Utrecht (2006). Hierbij is gebruik gemaakt van de in de natuurtoets² beschreven inzichten. Voor de natuurtoets wordt verwezen naar de in paragraaf 5.7.3 gegeven beschrijving.

Ligt het plan binnen de groene contour?

Het plan speelt zich geheel af binnen de groene contour van de EHS. De nee-tenzij toets moet daarom uitgevoerd worden.

Ondervinden de kenmerken en waarden van de Utrechtse Heuvelrug significante schade door het plan?

- a. De bouw van het nieuwe pand tast een bosgroeiplaats aan, die ter plaatse weinig oude bomen, weinig reliëf en weinig bosplanten omvat. Voor het gebied Bosch en Duin e.o. is de aantasting qua omvang zeer gering en niet significant. Ter plaatse van het oude pand kan het bosecosysteem (met zeer oude bomen, zeer sterk reliëf en veel bijzondere bosplanten) zich ongestoord ontwikkelen. Hierdoor neemt de natuurwaarde van het bos significant toe.
- b. Het plangebied heeft een matige natuurkwaliteit van bos. Het oostelijke deel is niet minder van kwaliteit dan het westelijke deel (onderzoek 2009/2012). Alleen rond het oude huis is de boskwaliteit redelijk. Het nieuwe erf komt buiten dit redelijk waardevolle gebied te liggen. Het bos van redelijke kwaliteit kan zich door de sloop van het oude pand verder ontwikkelen. Het plan is daardoor positief.
- c. In het plangebied zijn geen oude boskernen aanwezig. Zeer oude bomen (grove den) worden alle door het plan ontzien.
- d. Het plangebied is geen prioritair natuurgebied.
- e. Het plan tast de realisatie van natuurdoelen niet aan maar stimuleert natuurdoelen die nu nauwelijks in het plangebied en omgeving voorkomen, als onderdeel van bestaand bos (heide, schraalland en stuifzand). De ingreep is daardoor significant positief.
- f. De robuustheid van de natuur wordt door het plan niet aangetast, maar verbeterd, doordat het nieuwe erf meer naar bestaande bebouwing gericht is.
- g. Op de lange termijn vormt het plan geen bedreiging voor het voortbestaan van beschermde soorten uit tabel 2 en 3 van de flora – en faunawet en voor soorten van de rode lijst of oranje lijst. Er worden veel kenmerkende soorten en beschermde soorten van heide- en boslandschap gestimuleerd door een grotere biotoopvariatie en zonering van het gebruik (ontoegankelijk rustgebied). Dit wordt bereikt met maatregelen die in een bosbeheerplan zijn opgenomen. Op de korte termijn is verstoring in de aanlegfase wel mogelijk. Dit wordt met aangepast werken in de aanlegfase zoveel mogelijk voorkomen.
- h. Door het plan worden geen ecologische verbindingen of foerageer- en migratieroutes van soorten belemmerd. In tegendeel: een uitwisseling voor grotere dieren van oost naar west in

² Zoon bureau voor ecologie, Natuurtoets Warn, 10 oktober 2012.

de subregio wordt mogelijk gemaakt door hekverlagingen, terwijl bestaande passeermogelijkheden voor kleinere dieren behouden blijven.

Conclusie uit de Nee-tenzij toets

Het plan tast de wezenlijke gebiedskenmerken zeker niet aan. Deze kenmerken en waarden worden significant verbeterd. In de aanlegfase worden door aangepast werken eventuele negatieve (maar niet significante) effecten op soorten geheel voorkomen.

De voorgenomen ingrepen, die leiden tot een positief effect (hekverlaging, heideontwikkeling, dierschuilplaatsen en afsluiten voor publiek) en de werkwijzen die gehanteerd worden om negatieve effecten te voorkomen (bij bouw en sloop) zullen vastgelegd worden in dit bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting) en voor zover mogelijk in het bosbeheerplan. De maatregelen die behoren tot de voorwaardelijke verplichting worden in paragraaf 6.3 meer concreet beschreven.

4.7. Bosbeheerplan

Het beheerplan³ is opgesteld in het kader van een bestemmingsplanwijziging op landgoed Wama en beschrijft de duurzame instandhouding van het bosbezit en welke maatregelen daarvoor moeten worden uitgevoerd. Het is het eerste beheerplan dat voor dit landgoed is opgesteld en betreft de beheerperiode 2012 tot 2022.

Het beheer van het landgoed Wama zal gericht zijn op duurzame instandhouding van het landgoed met het instandhouden en waar mogelijk vergroten van de landschappelijke waarden. Het bosbeheer is natuurvolgend. Er wordt kleinschalig gewerkt, op basis van geleidelijkheid. Daarbij wordt zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van natuurlijke processen. Om het bos vorm te geven wordt gebruik gemaakt van boomgewijze dunningen/uitkap. Er wordt in principe gewerkt zonder gebruik te maken van bestrijdingsmiddelen.

Het beheer is gericht op het ouder laten worden van het bos, op het vergroten van het aandeel inheemse boomsoorten en op het ontwikkelen van menging en structuur. De ontwikkeling naar menging en structuur wordt geleidelijk uitgevoerd.

In het plan wordt beschreven welke maatregelen er genomen moeten worden om de doelen met landgoed Wama te realiseren. Voor de te realiseren doelen wordt een periode van 10 jaar aangehouden. Sommige maatregelen zijn meer urgent dan andere. In de bijgevoegde opstandslegger zijn de maatregelen beschreven die de komende tien jaar nodig zijn met de mate van urgentie.

³ Dasselaar Advies Rentmeesters BV., Bosbeheerplan Landgoed Wama, 11 april 2012.

5. Onderzoek

5.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2. Bodem

De milieudienst⁴ heeft aangegeven dat voordat met de bouw van het landhuis kan worden begonnen een verkennend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. Ook wordt geadviseerd een onderzoek te laten uitvoeren naar de aanwezigheid van explosieven. Dit laatste onderzoeken zal plaatsvinden in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning.

In verband met de voorgenomen nieuwbouw van de woning en de bijhorende aanvraag voor een omgevingsvergunning is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd⁵. Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het verkennende bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Het verkennende bodemonderzoek is conform de NEN 5740 en het veldwerk is conform het SIKB VKB protocollen 2001 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- De locatie is in het verleden, wat uit de historische topografische kaarten tot 1953 blijkt, niet bebouwd geweest met opstallen. Vanaf 1962 is op de locatie een woning aanwezig. Er zijn geen gegevens over de onderzoekslocatie beschikbaar in het bodeminformatiesysteem van bodemloket. Bij de gemeente zijn geen ondergrondse brandstoftank geregistreerd of andere bodembedreigende activiteiten bekend. Ook zijn van de locatie en de omgeving daarvan geen gegevens over eventuele slootdempingen bekend. Op de locatie is bij de omgevingsdienst geen bodemonderzoek bekend;
- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'onverdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740. Opgemerkt wordt dat het grondwater zich dieper dan 5,5 meter beneden maaiveld bevindt. Daarom is in overeenstemming met de NEN 5740 geen peilbuis geplaatst en is het grondwater niet bemonsterd;

⁴ Milieudienst Zuidoost Utrecht, 24 februari 2012.

⁵ Hopman en Peters Holding BV, Verkennend bodemonderzoek Reelaan 4 te Bosch en Duin, 8 oktober 2012.

- Zintuiglijk is in de opgeboorde grond van geen van de boringen een afwijking vastgesteld. Door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen;
- In het mengmonster van de bovengrond MM 1 en het mengmonster van de ondergrond MM 2 zijn analytisch geen concentraties boven de achtergrondwaarden van de onderzochte parameters aangetroffen.

Conclusies

Geconcludeerd kan worden, dat omdat er gehalten onder de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'onverdacht' in de zin van de NEN 5740 aanvaard wordt. Zowel de boven- als ondergrond van de locatie is niet verontreinigd. Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gelet op de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw van de woning.

5.3. Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een zone vallen. Er zijn zones voor wegverkeer en spoorwegen. Het voorliggende plan valt buiten de onderzoekszone vanwege spoorwegverkeer.

Wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De toekomstige woning ligt binnen de bebouwde kom van Bosch en Duin er is dan ook sprake van een binnen stedelijke situatie. De wettelijke zone van de Dolderseweg en de Nieuwe Dolderseweg bedraagt 200 meter.

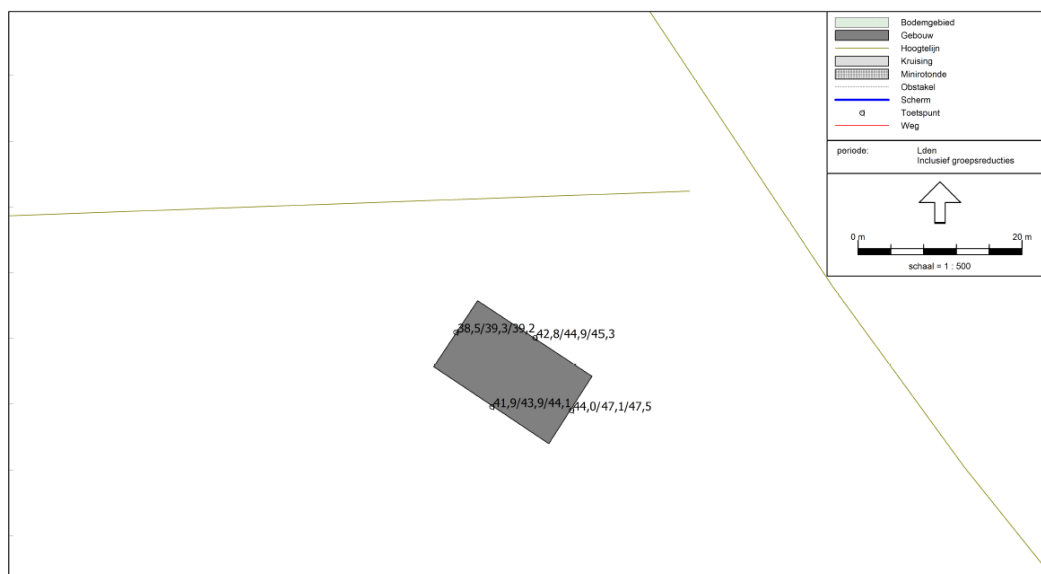
Het snelheidsregime op de Reelaan en de Doldersweg bedraagt 60 km/uur en op de Nieuwe Dolderseweg bedraagt de maximale snelheid 80 km/uur. De wegen zijn conform de Wet geluidhinder voorzien van een geluidzone.

In het kader van het bestemmingsplan is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht ter indicatie een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd, als onderdeel van de milieutoets. De Milieudienst heeft de geluidsbelasting in 2020 indicatief berekend op 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter hoogte. De

⁶ Milieudienst Zuidoost Utrecht, 24 februari 2012.

hieruit voortgekomen geluidbelasting is weergegeven in onderstaande afbeelding. Dit is inclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder die gebruikt mag worden omdat het wegverkeer steeds stiller wordt. De geluidbelasting ter hoogte van het bouwblok bedraagt maximaal 47,5 dB. Dit is beneden de voorkeurswaarde. De nieuwe ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder.

Afbeelding 10: Akoestische situatie plangebied als gevolg van wegverkeer.



Bij het verlenen van de omgevingvergunning, activiteit bouwen, zal een toetsing aan het Bouwbesluit plaatsvinden. Het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimten van de woning mag maximaal 33 dB te bedragen. Daarbij dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting van alle omliggende wegen. De minimale eis uit het Bouwbesluit voor de karakteristieke geluidwering van de gevels bedraagt 20 dB, hierbij wordt uitgegaan van de geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110g. Dit betekent dat de ontwikkeling ook zal voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB op alle leeflagen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en er geen maatregelen of hogere waarden vereist zijn. Er zijn geen akoestische onderzoeken vereist voor de geluidbelasting op de gevel en de geluidwerendheid van de gevel.

5.4. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtin-

gen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied, als onderdeel van de milieutoets in het kader van het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord⁷. In dit kader is op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. aangezien het nu voorliggende plangebied midden in dat bestemmingsplan is gesitueerd, mag worden geconcludeerd dat de in dat bestemmingsplan geformuleerde conclusies ook op dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Er zijn geen externe veiligheidsaspecten die het plangebied beïnvloeden.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de

⁷ Zie paragraaf 5.5, ontwerp-bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord, juni 2011.

grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Ter plaatse wordt één woning verplaatst. Uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor Bosch en Duin door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht onderzoek uitgevoerd naar de concentraties stikstofdioxide en fijn stof, als onderdeel van de milieuparagraaf. Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied niet worden overschreden. Er worden dus geen bewoners blootgesteld aan onacceptabele concentraties stikstofdioxide en fijn stof, wat betekent dat er wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie is dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof binnen het plangebied ruim beneden de wettelijke normen zijn. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader voor luchtkwaliteit en luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

5.6. Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het watertoetsproces voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning (en het verwijderen van de bestaande opstallen) op het Landgoed Warna is op 30 november 2011 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente Zeist (Waterplan, GRP)

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt toe met 118 m². Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave (NBW of KRW) is.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rwzi of rioolpersleiding

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd naar de bestaande riolering van de Reelaan.

Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Permanente onttrekking van grondwater is niet toegestaan. Daarnaast mogen geen deklagen doorsneden worden, waardoor grondwaterstromen worden verstoord.

100-jaarsaandachtsgebied

De locatie ligt binnen het 100-jaarsaandachtsgebied grondwaterbescherming van de drinkwaterwinning Bilthoven. Activiteiten die de kwaliteit van het grondwater kunnen aantasten zijn hier volgens de Provinciale Milieuverordening niet zonder meer toelaatbaar. In de Provinciale Milieuverordening is geregeld welke activiteiten niet of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan. Uit de toelichting op de Provinciale Milieuverordening Utrecht blijkt dat voor 100-jaarsaandachtsgebieden geen extra milieuregels gelden, maar dat wel extra aandacht aan de bescherming dient te worden gegeven, onder andere met het oog op ruimtelijke ontwikkelingen. De bouw (en sloop) van één enkele woning is geen activiteit die van invloed is op de grondwaterbescherming.

Afbeelding 11: Grondwaterbescherming.



Conclusie

Op basis van de digitale procedure concludeert het Hoogheemraadschap dat het plan Landgoed Warna geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). In het bestemmingsplan kan worden volstaan met een standaard wateradvies van HDSR. Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt namelijk dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale

voorwaarde van HDSR: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Bovenstaande conclusie betekent dat geen verdere watertoetsproces met het HDSR hoeft te worden doorlopen. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 Bro) zal het HDSR alleen controleren of de conclusies kloppen.

5.7. Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AmvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Ten behoeve van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd⁸. Dit onderzoek had toen betrekking op een iets groter gebied, namelijk inclusief het ten noorden van het voorliggende plangebied gesitueerde perceel. Er zijn in 2009 tussen 1 april en 1 juni in het kader van natuuronderzoek negen bezoeken afgelegd verdeeld over de diverse aspecten:

Soortgroep 2009	16 april	21 april	21 mei	30 mei	31 mei	31 mei
		ochtend	dag	avond	ochtend	dag
vogels	x	x	x	X	x	x
vleermuizen				x	x	
Flora	x		x			x
Reptielen	x		x			x
vlinders	x		x			x
habitatgeschiktheid	x	x				

Ten tijde van het onderzoek was juist daarvoor het bos zwaar gedund (2008). Het onderzoek is al weer 3 jaar oud en daarom niet meer afdoende voor de Flora- en faunawet. Het bos heeft zich al 3 jaar hersteld en kan daarom andere soorten herbergen. Voor de flora- en faunatoetsing van de daadwerkelijke ingreep is actualiseren van het soortenonderzoek nodig⁹. Daarom zijn nieuwe bezoeken afgelegd:

Soortgroep 2012	2 juni	2 juni	13 juni	30 juli	30 juli	29 sept
	dag	avond	ochtend	ochtend	dag	avond
vogels	x	x	x	X	x	
vleermuizen		x	x	x		x
Flora	x					
Reptielen	x				x	
vlinders	x					
habitatgeschiktheid	x					

⁸ Cees Zoon, 2009.

⁹ Zoon bureau voor ecologie, Natuurtoets Warn, 10 oktober 2012.

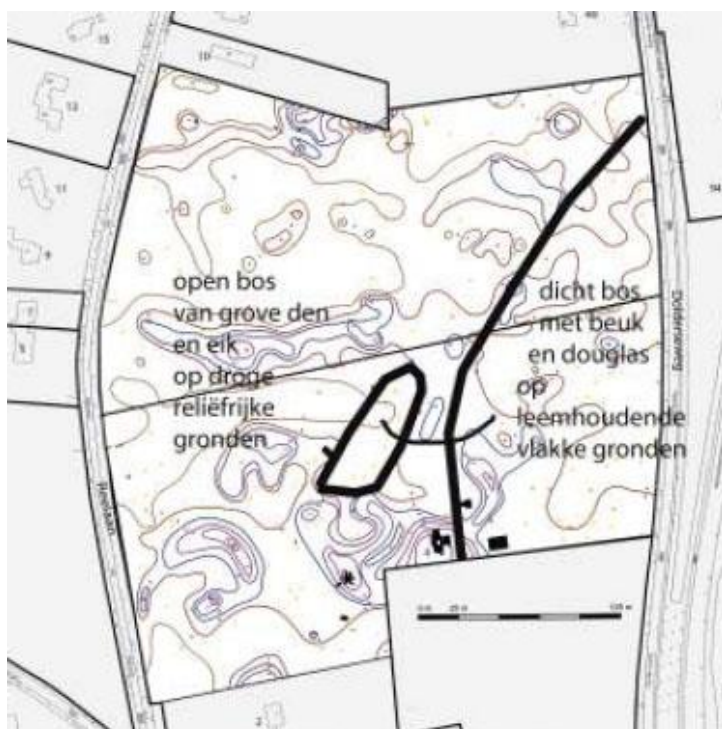
5.7.1. Flora en vegetatie

Het plangebied bestaat uit gemengd droog bos dat in 2008 sterk gedund is. Momenteel komen er twee natuurdoeltypen voor:

- Oud gemengd bos met oude grove den en eik op arme droge gronden
In 2012 is de ontwikkeling van het arme dennen-eikenbos na de sterke dunning in 2008 nog maar beperkt op gang gekomen. Dit wijst erop dat hier de ontwikkelingen erg langzaam gaan. Verjonging is er nauwelijks en de struiklaag bestaat grotendeels uit Amerikaanse vogelkers en uitlopende stobben van Amerikaanse eik. Omdat deze bestreden worden is het bos in het westen en midden voorlopig zeer open.
- Oud beukenbos en oud douglasbos van iets rijkere gronden
In 2012 is in dit bostype in 4 jaar tijd een enorme verjonging opgetreden van Douglas en struikvormers. Het bos is daardoor zeer dicht aan de oostzijde.

Andere natuurdoeltypen van droge arme zandgronden (heide, zand en schraalland) zijn onderdeel van het bos.

Afbeelding 12: Bostypen anno 2012.



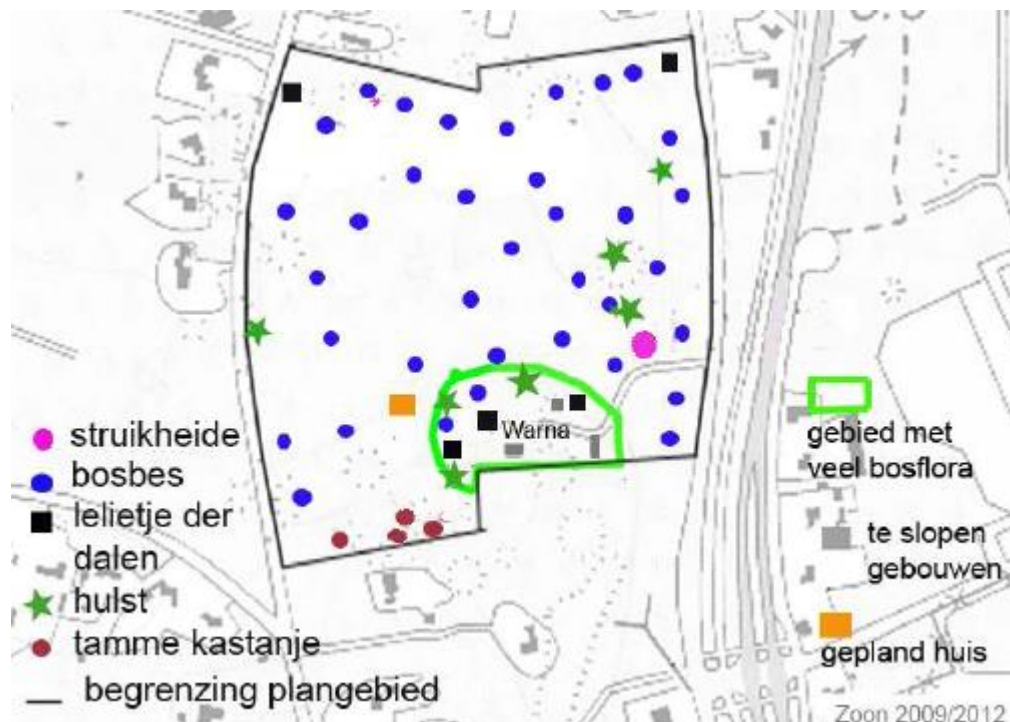
De oudste bomen zijn een dozijn grove dennen, die ongeveer 100 jaar geleden in een open ruimte zijn opgegroeid. Ze hebben zware zijtakken en vertakte kronen. Stamdiameters van

meer dan 1 meter komen voor. Deze bomen hebben dichte kruinen, spleten, holtes en verdeckte plekken. Daardoor zijn ze zeer geschikt voor broedvogels.

De dichtheid aan oude bomen is in het noordelijk gedeelte flink lager. Hier is ruimte voor jong dicht bos en tevens voor open plekken. Langs de oostzijde komt veel Douglasspar als boomvormer voor. Dit geeft donkere bossen, met veel dekking in de kronen voor vogels en zoogdieren. Deze Douglasspar verjongt zich spontaan. Langs de westzijde komt veel Larix en Amerikaanse eik voor. Dat geeft een relatief licht bos met weinig dekking voor dieren. In het centrale dal zijn ca. 80 jaar terug beuken geplant. Hier komt geen ondergroei voor, waardoor hier veel doorzicht is.

De kruidlaag van het hele bos bevat opvallend veel Blauwe bosbes, een restant van de voormalige open situatie. In het midden en noorden komen vooral kruiden van heide voor in het droge dennen- en eikenbos. Verspreid langs de randen en rond het huis Werna komen Hulst en Kamperfoelie voor, een gevolg van de voortgeschreden bosontwikkeling.

Afbeelding 13: Flora in het plangebied (bron: Cees Zoon 2009/2012).



In een gebied een 50-tal meters rondom de huidige tuin komen standhoudende boskruiden voor van oude bossen (Lelietje der dalen, Witte klaverzuring, Look zonder look, Mannetjesvaren, Kardinaalsmuts, Hazelaar, Taxus, Rhododendron, Maagdenpalm, Hulst, Klein springzaad en Dagkoekoeksbloem). De ontwikkeling van een kenmerkende inheemse flora van oud bos is dus

door de bewoners gestimuleerd. Op eigen kracht zouden deze soorten pas op zeer lange termijn in het terrein kunnen voorkomen, volgend op langzame processen van bodemrijping. Langs de zuidwestgrens komen groepen oude Tamme kastanjes voor.

5.7.2. Fauna

Reptielen

Er zijn tijdens het onderzoek geen reptielen aangetroffen.

Vogels

Er komen alleen echte bosvogels op het terrein voor. Het gebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van een bosuil en van de zwarte specht. Het gebied zelf is potentieel broedgebied van deze soorten van de rode lijst.

Vogels die wel broeden in het plangebied zijn: Boomklever, Roodborst, Pimpelmees, Boomkruiper, Koolmees, Winterkoning, Merel, Vlaamse gaai, Vink, Grote bonte specht.

Vleermuizen

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Een klein aantal vleermuizen is jgend aangetroffen. Over het noordelijk gedeelte loopt een vliegroute van Myotis vleermuizen (baardvleermuis) naar een groepsverblijfplaats in bos ten oosten van de Nieuwe Dolderse weg. Tijdens het septemberbezoek werden geen zwermende dwergvleermuizen bij het huidige huis aangetroffen. Een groepswinterverblijf in dit huis is dan ook onwaarschijnlijk.

Grote zoogdieren

In het plangebied komt vooral de vos voor als groter zoogdier. Reeën komen af en toe voor, maar niet als standwild, omdat de voedselsituatie voor ree niet optimaal is (te weinig ongestoord open gebied met kruiden en grassen) en er teveel hekwerken rond terreinen staan (zoals rond het plangebied). Door de sterke dunning van het bos ontstaat een situatie met veel meer licht. Daardoor verbetert de voedselsituatie voor het ree. Voorlopig is er echter nog te weinig dekking.

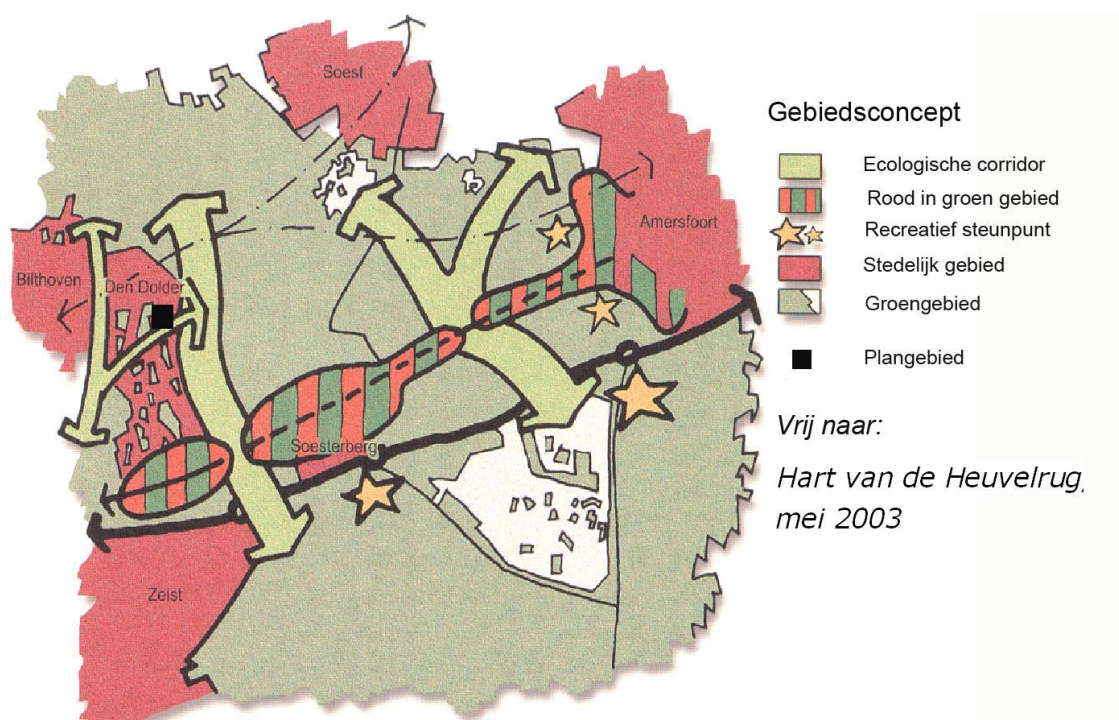
5.7.3. Ecologische relaties

In de natuurtoets is ten behoeve van de "Nee-tenzij" toets een beschrijving gegeven de toestand van het terrein en de effecten van de ingreep. Het terrein is een bosgebied van relatief flinke omvang, dat van andere vergelijkbare gebieden gescheiden is door wegen (met weinig bebouwing). Het plangebied is een van de grotere stapstenen voor dieren en planten van droge landschappen. Het terrein heeft ook als leefgebied grote potentiële waarde voor beschermde dieren en planten.

Sinds de sterke dunning in 2008 is het terrein voor meer soorten geschikt geworden. Doordat het terrein geheel afgesloten is met hekwerk, is het nauwelijks van belang voor grotere zoogdieren.

Het terrein is een oorspronkelijk, niet vergraven gebied en geheel onder bos met hoge natuurwaarde. Via het terrein kunnen soorten van (droge) boslandschappen uitwisselen tussen bosgebieden rond de voormalige vliegbasis Soesterberg en die van de Pan /Houtringhe. In de toekomst kan het terrein ook een stapsteen zijn voor dieren en planten van meer open natuurterrein. Om dit te bereiken worden in het kader van de planvorming de in paragraaf 4.5 beschreven maatregelen genomen. Met name de verlaging van het aanwezige hekwerk zal de toegankelijkheid voor grotere diersoorten bevorderen.

Afbeelding 14: Relatie met de omgeving.



5.7.4. Effecten

Effecten van het plan op beschermde soorten

In de aanlegfase kunnen verblijfplaatsen van beschermde vogelsoorten rond de bouw van het nieuwe huis negatief beïnvloed worden. Het gaat hier alleen om vogelsoorten die beschermd zijn in de broedtijd (maart – augustus).

In de sloopfase kunnen enkele exemplaren van de beschermde dwergvleermuis in het oude huis negatief beïnvloed worden. Er is zeker geen sprake van een groepsverblijf of een voortplantingsverblijf in de zomer en zeer waarschijnlijk niet van een groepsverblijf in de winter. Deze niet significante effecten worden met maatregelen in de bouwfase verder verzacht.

Op de lange termijn is de invloed op soorten van het nieuwe erf nauwelijks anders dan van het huidige erf, namelijk:

- De natuurlijke ruimte in het plangebied blijft gelijk van grootte en kwaliteit.
- Het aantal mogelijke verblijfplaatsen in bomen blijft op peil en onverminderd hoog.
- Het aantal mogelijke verblijfplaatsen in gebouwen blijft op peil.
- Maatregelen in de constructie van het nieuwe gebouw, ten gunste van beschermde soorten, kunnen zelfs tot een verbetering leiden.
- De uitwisselingsmogelijkheden van beschermde soorten worden in het plan verbeterd, door het instellen van een duurzaam rustgebied met open bos en verlaagde hekken.

Effecten van het plan op beschermde gebieden

In het plan blijft de oppervlakte bos gelijk. Er vindt verplaatsing van een erf plaats. Open plekken worden binnen bosverband ontwikkeld. Boscompensatie is daarom niet nodig. Kwaliteiten en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur ter plaatse blijven geheel intact, namelijk:

- Er is geen areaalverlies, maar waarschijnlijk areaaltoename van planten van oud bos, als gevolg van natuurgericht bosbeheer.
- Het plan leidt niet tot toename van de versnippering. Door verplaatsing van het erf uit het centrum in de richting van de Reelaan neemt versnippering enigszins af.
- De robuustheid van natuurlijke gebieden wordt door het plan niet aangetast, omdat het nieuwe huis meer binnen de zone van bestaande huizen komt te liggen.
- Door de afbraak van het bestaande huis ontstaat in het noordoosten een groter rustig gebied.
- Het plan leidt niet tot grotere depositie van vermestende en verzurende stoffen op kwetsbare terreinen in de omgeving.
- Het plan leidt niet tot meer verstoring op de natuurlijke omgeving, omdat de gebruikintensiteit niet toeneemt en een groot deel als absoluut rustgebied blijft functioneren.

5.8. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. In de erfgoedverordening 2010, inclusief bijbehorende archeologische beleidskaart, van de gemeente Zeist is het beleid met betrekking tot de archeologie nader uitgewerkt. 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 afbeelding zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime.

Afbeelding 15: Archeologische verwachting.

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 AMIK-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 AMIK-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 30 cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stufzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stufzandgebied toegesneden PVE.
Geen	Geen	Geen	
42700 AMIK-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



De archeologische verwachting voor het plangebied is in de erfgoedverordening gedefinieerd als "laag". De bijbehorende maatregel luidt: ingrepen kleiner dan 10 hectare vereisen geen archeologisch vooronderzoek. Voor het plangebied is derhalve geen archeologisch onderzoek vereist. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan geen afbreuk doet aan archeologische waarden.

Ondanks de lage verwachting op archeologische resten kan een zogenaamde toevalsvondst niet worden uitgesloten. Wanneer archeologische resten worden aangetroffen is de vinder verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag (artikel 53, Monumentenwet 1988).

5.9. Duurzaamheid

Duurzaam bouwen heeft betrekking op het toepassen van duurzame en milieuvriendelijke bouwmaterialen en op zorgvuldig ruimtegebruik bij het realiseren en/of renoveren van bouwwerken. Energie heeft betrekking op het realiseren van energiebesparing en op het leveren van een bijdrage aan alternatieven voor fossiele brandstoffen. Dit om te bereiken dat zuinig wordt omgegaan met de bestaande grondstoffen en de uitstoot van broeikasgassen wordt vermindert. Voor de initiatiefnemer zal dit principe uitgangspunt zijn bij de ontwikkeling van het bouwplan.

De Gemeente Zeist heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het Milieubeleidsplan 2008-2012 "Milieu op de kaart", dat in november 2008 door de Raad is vastgesteld. Hierin heeft de gemeente per gebiedstypen doelen gesteld aan de EPC en GPR-score van nieuwbouwprojecten.

Het project Reelaan 4 te Zeist valt onder het gebiedstype "wonen en werken in het groen" volgens het Milieubeleidsplan van de gemeente. De kwaliteitseisen voor duurzaamheid (energie en duurzaam bouwen) voor dit kwaliteitsprofiel zijn opgenomen in onderstaande tabel. De kwaliteitsprofiel

teitseisen zijn opgesplitst in de basiskwaliteit en de gebiedsambitie. De basiskwaliteit beschrijft de kwaliteit zoals deze op dit moment in het gebied aanwezig is, en sluit aan op het wettelijke vereiste. De gebiedsambitie is de kwaliteit waar de gemeente in het gebied naar streeft.

Ambities voor gebiedstype “wonen en werken in het groen” uit het milieubeleidsplan 2008 - 2011 van Zeist

<i>Indicator</i>	<i>Basiskwaliteit</i>	<i>Gebiedsambitie</i>
EPC (energieprestatie woning en utiliteit)	10 % verscherpte EPC	25% verscherpte EPC tot energieneutraal
GPR Gebouw score (versie 4.1)	Voldoende Woningen: 6,0 – 7,0	Goed Woningen 8,0 – 8,5

5.10. Milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. 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.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter
- Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter
- Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter
- Categorie 4.1: grootste afstand 200 meter
- Categorie 4.2: grootste afstand 300 meter
- Categorie 5.1: grootste afstand 500 meter
- Categorie 5.2: grootste afstand 700 meter
- Categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. 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.

De directe omgeving van het plangebied is aan de hand van het Geoloket en Google Maps Nederland gecontroleerd op de aanwezigheid van bedrijven. Er zijn geen bedrijven die beperkingen opleggen aan de gewenste ontwikkeling.

6. Juridische aspecten van het bestemmingsplan

6.1. Algemeen

De fundamentele herziening wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening (de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening) is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatie-model Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaarden. Het plan is aangepast aan de per 1 oktober 2010 te hanteren terminologie in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.2. Analoge verbeelding

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge bestemmingsplan een "verbeelding". Aangezien het primaat bij het digitale plan ligt, staan in de regels geen verwijzingen meer naar de analoge verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

6.3. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste bepalingen uit de Regels van het bestemmingsplan.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

2. Bestemmingsregels;

In het bestemmingsplan komen twee bestemmingen voor, te weten: "Bos" (artikel 3), "Wonen" (artikel 4). Deze wijze van bestemmen komt overeen met de wijze waarop dit is gedaan in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord.

Artikel 3: Bos

Deze bestemming is in grote lijnen (voor zover relevant voor het onderhavige gebied) overgenomen uit het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord. De gronden zijn dan ook bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden.

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

Artikel 4: Wonen

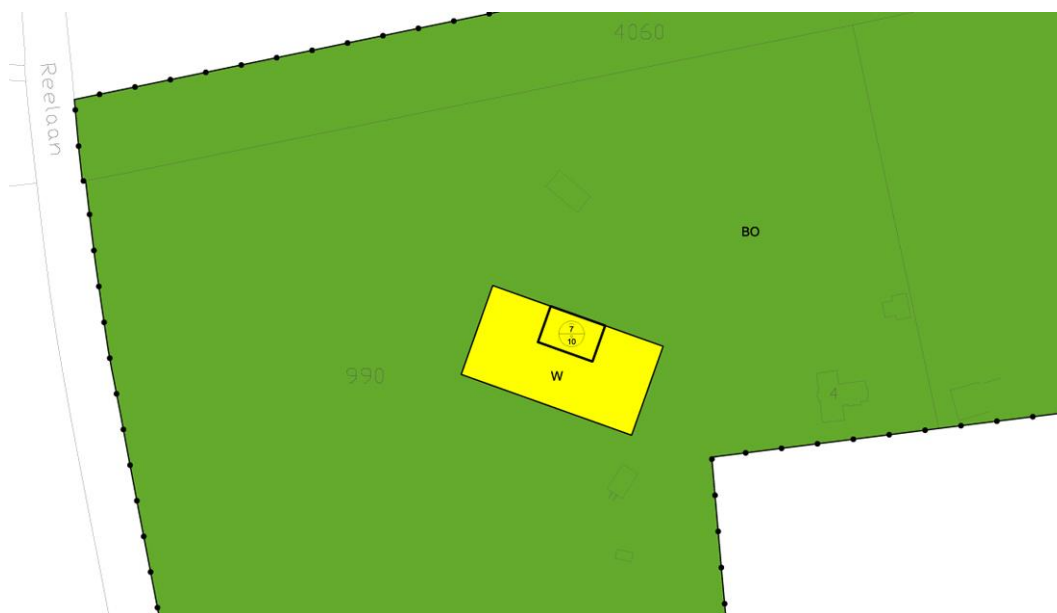
De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor de woonfunctie met tuinen en erven. Ook mogen beroepen en bedrijven aan huis worden uitgeoefend. Het plan heeft betrekking op een bouwperceel voor een vrijstaande woning. Dat betekent dat er één vrijstaande woning mag worden gebouwd, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen. De woning mag alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De overige bebouwing mag daar ook buiten worden gebouwd.

De omvang van het bestemmingsvlak is even groot als het bestemmingsvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord, namelijk circa 1.300 m². In tegenstelling tot dat bestemmingsplan is in het voorliggende bestemmingsplan een kleiner bouwvlak opgenomen, zodat de situering en omvang van het nieuwe woonhuis is vastgelegd en beperkt.

Afbeelding 16: De situering van het bestemmingsvlak in het bestemmingsplan. Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord



Afbeelding 17: De situering van het bestemmingsvlak in dit bestemmingsplan.



De reden hiervoor is dat het oude bestemmingsplan uitbreidingen toestond en dat in het nu voorliggende bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden zijn "ingebakken". Op deze wijze zal in de toekomst geen verdere bebouwing op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn. Datzelfde geldt ook voor bijvoorbeeld de maximale omvang van bijgebouwen. Deze maximale omvang is (conform de oude regeling) vastgesteld op 100 m².

Bouwverbod en voorwaardelijke verplichting

Vooralsnog geldt echter een bouwverbod (4.2.1). Dit bouwverbod is van toepassing zolang niet is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting uit artikel 9 van de regels. De Raad van State heeft enkele jaren geleden de opname van "voorwaardelijke verplichtingen" mogelijk gemaakt.

Hiervoor is onder meer de uitspraak Linderveld van belang (ABRvS, 22 maart 2006). In dit geval zouden de "hekwerk-verplichtingen" kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan omdat deze verplichtingen noodzakelijk zijn in verband met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. Op deze wijze wordt het bouwplan pas mogelijk indien de toegankelijkheid van het gebied voor beschermde diersoorten (met name de grotere soorten) is gegarandeerd.

Dat wil zeggen dat in de omgevingsvergunning voor de woning en de bijbehorende bouwwerken, tevens de verlaagde hekwerken worden opgenomen. Door het gebied toegankelijk te maken wordt de migratie van soorten tussen de natuurgebieden ten westen en oosten van het plangebied mogelijk.

3. Algemene Regels

Naast de verplicht gestelde anti-dubbeltelregel (artikel 5), zijn er algemene bouwregels (artikel 6) die regels geven voor eventuele onderkeldering, algemene gebruiksregels (artikel 7) en algemene afwijkingsregels (artikel 8) in het plan opgenomen. In artikel 9 is de bovenbeschreven voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4. Overgangs- en Slotregels

In artikel 10 is het (verplichte) overgangsrecht opgenomen. In het artikel 11 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten "regels bestemmingsplan Landgoed Warna" van de gemeente Zeist.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Zeist zijn er geen kosten verbonden aan deze ontwikkeling.

8. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 2008 is het voorontwerp bestemmingsplan "Landgoed Warna" aan de volgende instanties toegestuurd:

1. Provincie Utrecht
Dienst Ruimte en Groen
Afdeling Ruimtelijke Ordening (RO)
Postbus 80300
3508 TH Utrecht
2. VROM Inspectie
Regio Noord-West
Postbus 1006
2001 BA Haarlem
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Postbus 550
3990 GI Houten

Resultaten van het overleg

In het kader van het vooroverleg is de natuurtoets besproken met de provincie Utrecht. Tijdens het overleg is door de provincie de wens uitgesproken dat de migratie van beschermde soorten tussen de verschillende gebieden (objecten Utrechts Landschap Numanbos, Vliegbasis, Paltz en objecten Reelaan, Biltseweg en het Panbos) wordt vastgelegd. Dat heeft geresulteerd in een aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. De aanpassing heeft betrekking op het opnemen van een bouwverbod en de mogelijkheid deze op te heffen als wordt voldaan aan een voorwaardelijke verplichting (artikel 9 van de regels).

9. Bijlagen

Bijlage 1: Zoon buro voor ecologie, Natuurtoets Warna, 10 oktober 2012.

Bijlage 2: Dasselaar Advies Rentmeesters B.V., Bosbeheerplan Landgoed Warna, 11 april 2012.

Bijlage 3: Hopman en Peters Holding B.V., Verkennend bodemonderzoek, 8 oktober 2012.

Bijlage 4: Watertoets, 30 november 2011.

Bijlage 5: Advies milieudienst Zuidoost Utrecht, 24 februari 2012.

Bijlage 6: Nota zienswijzen, gemeente Zeist, 7 maart 2013.