

GEMEENTE ZEIST

Bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008

Plannummer : 2008.002

Datum : maart 2008

Auteurs : A.J.R. Roosken, planoloog
J. van der Laken, landschapsarchitect
H. van Veldhuisen, jurist
R. Brink, planoloog
M.A.A. Oude Elferink, stedenbouwkundige

Projectnummer : 006.94

Inhoud : Toelichting
Bijlagen bij toelichting
Voorschriften
Lijst van bedrijfstypen
Plankaart

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten van
Utrecht d.d. 10 februari 2009 nummer
2009INT236997

Vastgesteld : 23 juni 2008

Afdeling Ruimte

Goedgekeurd : 10 februari 2009

*Wijzigingsbevoegdheden 3, 9, 10, 11
niet goedgekeurd*

mRO bv, maatschap voor Ruimtelijke Ordening

Goedkeuring is onthouden aan de
wijzigingsbevoegdheid in:
- artikel 3.6, lid 1, sub 3;
- artikel 3.6, lid 1, sub 9;
- artikel 3.6, lid 1, sub 10;
- artikel 3.6, lid 1, sub 11;
van de voorschriften

INHOUD van de TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN.....	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	AANLEIDING EN VOORGESCHIEDENIS	6
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	8
2	BELEIDSKADER.....	9
2.1	INLEIDING.....	9
2.2	RIJKSBELEID	9
2.3	PROVINCIAAL BELEID	13
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	23
2.4.1	Woonvisie	23
2.4.2	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Zeist (GVVP).....	26
2.4.3	Groenstructuurplan Zeist.....	26
2.4.4	Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2000-2006	27
2.4.5	Welstandsnota Zeist	27
2.4.6	Waterplan Zeist	30
2.4.7	Geluidsnota	31
2.4.8	Gemeentelijk monumentenbeleid.....	32
2.4.9	Gemeentelijk archeologiebeleid (Conceptnota 2008)	32
2.4.10	Vigerende bestemmingsplannen	34
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	37
3.1	INLEIDING.....	37
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE EN CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN	37
3.2.1	Dorpsbebouwing Den Dolder Noord.....	39
3.2.2	Buitengebied Den-Dolder Noord	40
3.3	LANDSCHAPPELIJKE EN ECOLOGISCHE ASPECTEN	47
3.3.1	Water en bodem	47
3.3.2	Landschapsbeeld.....	48
3.3.3	Natuurwaarden	48
3.3.4	Locatie Schroeder van der Kolklaan	51
3.3.5	Locatie Van der Hoevenlaan, sportvelden s.v. DOSC.....	52
3.3.6	Locatie Willem Arntszhoeve	53
3.4	VERKEERSASPECTEN	54
4	PLANBESCHRIJVING.....	55
4.1	PLANOLOGISCH, JURIDISCHE CONCLUSIES EN UITGANGSPUNTEN	55
4.2	DE KERN DEN DOLDER NOORD.....	56
4.2.1	Bestaande woningen in Den Dolder Noord.....	56
4.2.2	Ontwikkelingsmogelijkheden kern Den Dolder Noord op hoofdlijnen	57
4.2.3	Ontwikkeling sportvelden s.v. DOSC aan de Dr. van der Hoevenlaan	58
4.2.4	Ontwikkelingsgebied Schroeder van der Kolklaan en Pleineslaan	60

4.2.5	Ontwikkeling schoolverplaatsingen en Pastorie Pleineslaan/Dolderseweg	65
4.2.6	Herontwikkeling terrein Delta e.o.	69
4.2.7	Overige ontwikkelingen in de kern Den Dolder.....	72
4.3	VERKEER	74
4.4	HET BUITENGEBIED	74
4.4.1	De zorginstellingen.....	75
4.4.2	Dennendal	77
4.4.3	Willem Arntszhoeve.....	78
4.4.4	De buitenplaatsen	92
4.4.5	De overige bestemmingen in het buitengebied	94
5	MILIEUASPECTEN	97
5.1	GELUID	97
5.2	LUCHTKWALITEIT	102
5.3	EXTERNE VEILIGHEID	103
5.4	GEURHINDER.....	109
5.5	BODEM EN GRONDWATER	110
5.6	WATERHUISHOUDING	115
5.7	BOSCOMPENSATIE	116
5.8	FLORA EN FAUNA	117
5.8.1	Den Dolder Noord-West	118
5.8.2	Deltaterrein.....	119
5.9	BEDRIJVEN IN DE WOONOMGEVING	119
5.10	DUURZAAM BOUWEN	120
5.11	ARCHEOLOGIE	120
6	TOELICHTING OP DE PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN	123
6.1	ALGEMEEN.....	123
6.2	HET PLAN	123
6.3	DE PLANKAART	123
6.4	UNIFORME OPBOUW BESTEMMINGSBEPALINGEN	123
6.5	DE HOOGTE VAN WONINGEN EN VAN ANDERE GEBOUWEN	124
6.6	GSM/UMTS-MASTEN	125
6.7	BEDRIJVEN IN DE WOONOMGEVING	125
6.8	DE WOONBESTEMMINGEN	126
6.9	DE OVERIGE BESTEMMINGEN.....	127
6.10	MONUMENTEN	127
6.11	CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE GEBIEDEN	128
6.12	BUITENPLAATSEN	129
6.13	HOOGSPANNINGSLEIDING (DUBBELBESTEMMING).....	135
6.14	GRONDWATERBESCHERMINGSGBIED	135
6.15	GEBRUIKSBEPALINGEN.....	136
6.16	VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	136
6.17	WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN	136
BIJLAGE	STREEKPLANBELEID.....	137
BIJLAGENLIJST	141	

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het gebied Den Dolder Noord is gelegen noordelijk van de spoorlijn Amersfoort – Utrecht. Naast de dorpskern is een groot deel van het gebied aan te merken als landelijk (buiten)gebied. Dit bestemmingsplan zal de bestaande aantrekkelijke landschappelijke situatie grotendeels vastleggen en beschermen. Binnen de dorpskern zal eveneens de bestaande situatie planologisch worden vastgelegd, alsmede worden enkele ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

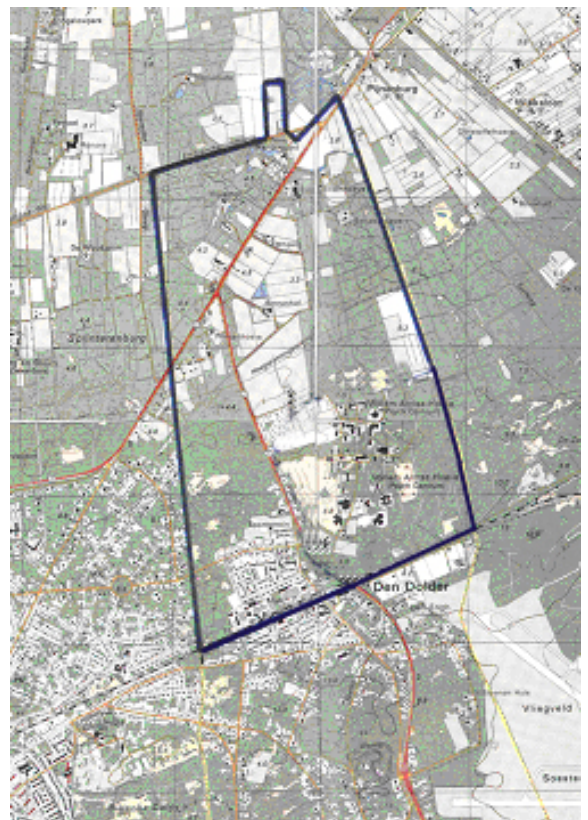
Het bestemmingsplan kent een relatief lange voorgeschiedenis, die in paragraaf 1.3 uiteen wordt gezet.

De belangrijkste ontwikkelingen in dit plan betreffen de bouw van een brede school, de realisering van nieuwe sportvelden en woningen aan de westzijde van het plangebied, de bouw van woningen ter plaatse van de huidige sportvelden aan de noordzijde en een aantal ontwikkelingen ter laatste van de instellingen aan de oostzijde.

1.2 Ligging plangebied

In bijgaand figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Zeist ten noorden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Het gebied wordt omsloten door de volgende grenzen:

- in het zuiden door de spoorlijn Utrecht-Amersfoort
- in het westen door de gemeentegrens met de gemeente De Bilt
- in het noorden vormt de grens met de gemeente Baarn en in het oosten met de gemeente Soest de plangrens.



Ligging plangebied

1.3 Aanleiding en voorgeschiedenis

Voor de herziening van het bestemmingsplan is een aantal redenen te geven. Ten eerste dient het vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 1982 geactualiseerd te worden.

Daarnaast is in de dorpskern van Den Dolder Noord een aantal ontwikkelingen gaande waar de gemeente middels een actueel bestemmingsplan op wil inspelen.

In het verleden heeft de gemeente een aantal doelen gesteld om voorwaarden te scheppen waarbinnen de dorpsgemeenschap Den Dolder goed kan functioneren.

Enkele van deze doelen waren:

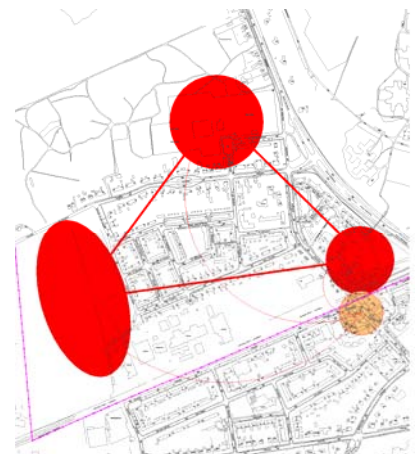
- het veiligstellen van accommodaties voor sociaal-culturele activiteiten en sport in Den Dolder;
- voorzien in de woningbehoefte;
- verbetering winkelgebied en vergroting draagvlak daarvan.

Om deze doelen daadwerkelijk gestalte te geven is een totaalpakket aan maatregelen opgesteld (raadsbesluit d.d. maart 1996). Het destijds vastgestelde pakket aan totale maatregelen kan kort als volgt worden weergegeven:

1. realisatie van een nieuwe accommodatie voor sportactiviteiten in Den Dolder en de bouw van ca. 25 woningen (locatie - Schroeder v.d. Kolklaan);
2. bouw van ca. 135 vrije sector en sociale huurwoningen op het huidige terrein van de Dolderse sportvereniging DOSC (locatie V.d. Hoevenlaan);
3. ontwikkeling van de Delta-locatie (Dorpscentrum) nabij NS-station Den Dolder als kantoorlocatie (zgn. B-locatie); ruimte voor 7.000 à 10.000 m² b.v.o.;
4. herinrichting openbare ruimte in het winkelgebied rond centrum Den Dolder + ondersteuning initiatieven winkeliers (renovatie, upgrading);
5. het eventueel opheffen van gymnastieklokaal Den Engh (Andreas Foxlaan) en de bouw van een extra aantal woningen aldaar.

Het winkelgebied in het centrum van Den Dolder en de locatie van het gymnastieklokaal Den Engh (punt 4 en 5) zijn zuidelijk van de spoorlijn gelegen en vallen buiten het bestemmingsplangebied. Dit neemt echter niet weg dat de bovenstaande maatregelen in nauw verband met elkaar staan.

Zo is bijvoorbeeld een meervoudige ruil voorgesteld. In het kort komt deze ruil erop neer dat de sportvelden van sportvereniging DOSC zouden worden verplaatst naar de Schroeder van de Kolklaan, al dan niet in combinatie met de huidige gymzaal Den Engh. Hetzelfde gold voor de gemeenschapsfuncties ter plaatse van de Delta. Ter plaatse van de huidige sportvelden s.v. DOSC kon daarmee woningbouw plaatsvinden. Ter plaatse van de Delta zou een herontwikkeling met wonen dan wel kantoren plaats kunnen vinden. De eventuele extra opbrengsten konden (gedeeltelijk) worden aangewend voor een herinrichting van



Meervoudige ruil Delta, DOSC-velden en Schroeder van der Kolklaan

het winkelgebied Den Dolder. In de voorgaande figuur is deze onderlinge relatie gevisualiseerd.

De genoemde meervoudige ruil is echter gewijzigd. Tijdens het planproces bleek dat de verplaatsing van de gemeenschapsgebouwen ter plaatse van de Delta, naar de Schroeder van de Kolklaan niet mogelijk was. Dit betekent dat de oorspronkelijke meervoudige ruil is omgezet in een tweehoeksruil, te weten de verplaatsing van de sportvelden van s.v. DOSC aan de Van der Hoevenlaan in combinatie met de huidige gymzaal Den Engh naar de Schroeder van de Kolklaan en de herontwikkeling van beide locaties.

De instellingen Dennendal en Willem Arntszhoeve in de bossen ten oosten van de Dolderseweg maken deel uit van het project Hart voor de Heuvelrug. In het kader van dit project is het mogelijk om rode functies (instellingen en wonen) met natuur en landschap uit te wisselen om te komen tot een betere samenhang van bos- en natuurgebieden binnen de regio.

In het voorliggende bestemmingsplan worden mogelijkheden geschapen om de gronden van Dennendal terug te kunnen geven aan de natuur in samenhang met enige intensivering ter plaatse van de instelling Willem Arntsz in combinatie met woningbouw. In dit bestemmingsplan zijn ook de voor deze ontwikkeling geformuleerde randvoorwaarden opgenomen.

Tot slot spelen nog ontwikkelingen binnen het onderwijs een rol. In de dorpskern is een tweetal schoolcomplexen gesitueerd die kunnen fuseren op een nieuwe locatie. Gekozen is een nieuwe locatie naast de nieuwe DOSC-complex, waar een nieuwe "brede school" wordt gerealiseerd. De vrijkomende schoolterreinen zullen voor andere doeleinden ontwikkeld kunnen worden. Het onderhavige bestemmingsplan biedt, voor wat betreft de ontwikkelingen in het plangebied, hiervoor het planologisch-juridische kader.

Inspraak 2000

Het onderhavige bestemmingsplan is in mei 2000 onderwerp van inspraak geweest en heft in hetzelfde jaar het zogenaamde art. 10 BRO-overleg doorlopen.

Naar aanleiding van het overleg heeft met de provincie Utrecht intensief overleg plaats gevonden. Belangrijke punten daarin waren de woningontwikkeling van het DOSC terrein en de verplaatsing van de huidige sportvelden naar de westzijde van het dorp, in relatie tot de stedelijke rode contour van het toen geldende streekplan.

Inmiddels is het streekplan herzien en is sprake van een nieuw streekplan 2005-2015.

Inspraak 2005

Begin 2005 is het bestemmingsplan geactualiseerd en heeft in maart en april 2005 hernieuwde inspraak plaats gevonden alsmede het art. 10 BRO overleg.

Op basis van deze inspraak is het plan op een aantal punten aangepast. Vervolgens heeft de gemeente de ontwikkelingen aan de westzijde van Den Dolder (brede school) prioriteit gegeven. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en een vrijstellingsprocedure ex. art. 19 WRO doorlopen. Inmiddels wordt de 'brede school' gebouwd.

Na verwerking van alle reacties is het concept ontwerp bestemmingsplan in het voorjaar van 2006 ingestuurd voor een PPC advies.

Het concept ontwerp bestemmingsplan is echter niet voorgelegd aan de PPC-leden. In eerste instantie heeft overleg met de provincie Utrecht plaatsgevonden. Belangrijke onderwerpen in dat overleg betroffen de wijze waarop de zgn. 'Hart van de Heuvelrug projecten' in dit bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Specifiek ging het om de Midden-as en het vierde kwadrant.

Op basis van de resultaten van dat ambtelijke overleg met de Provincie is het bestemmingsplan aangepast.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van het plan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 van de toelichting komt het bestaande rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hier wordt ingegaan op de stedenbouwkundige, de landschappelijke, de ecologische en de landschappelijke situatie in Den Dolder Noord.

De conclusies en uitgangspunten voor het wenselijk geachte ruimtelijke ordeningsbeleid in het plangebied komen in hoofdstuk 4 aan bod. In dit hoofdstuk wordt de beoogde (toekomstige) situatie voor het landelijke gebied en de dorpskern, noordelijk van de spoorlijn, omschreven.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten.

Hoofdstuk 6 omvat de toelichting op de plankaart en de voorschriften en hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Er zijn verschillende beleidsplannen van toepassing op het plangebied. Het gaat hierbij om de overkoepelende plannen van rijksoverheid en provincie alsmede een aantal beleidsplannen en onderzoeken specifiek voor het plangebied. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de voor het plangebied relevante beleidsplannen. Om reden dat de agrarische sector in het plangebied maar een beperkte rol van betekenis heeft, wordt in dit hoofdstuk niet uitgebreid stilgestaan bij het rijks- en provinciaal beleid op dit punt.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met dit deel 4 is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, afgerond. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

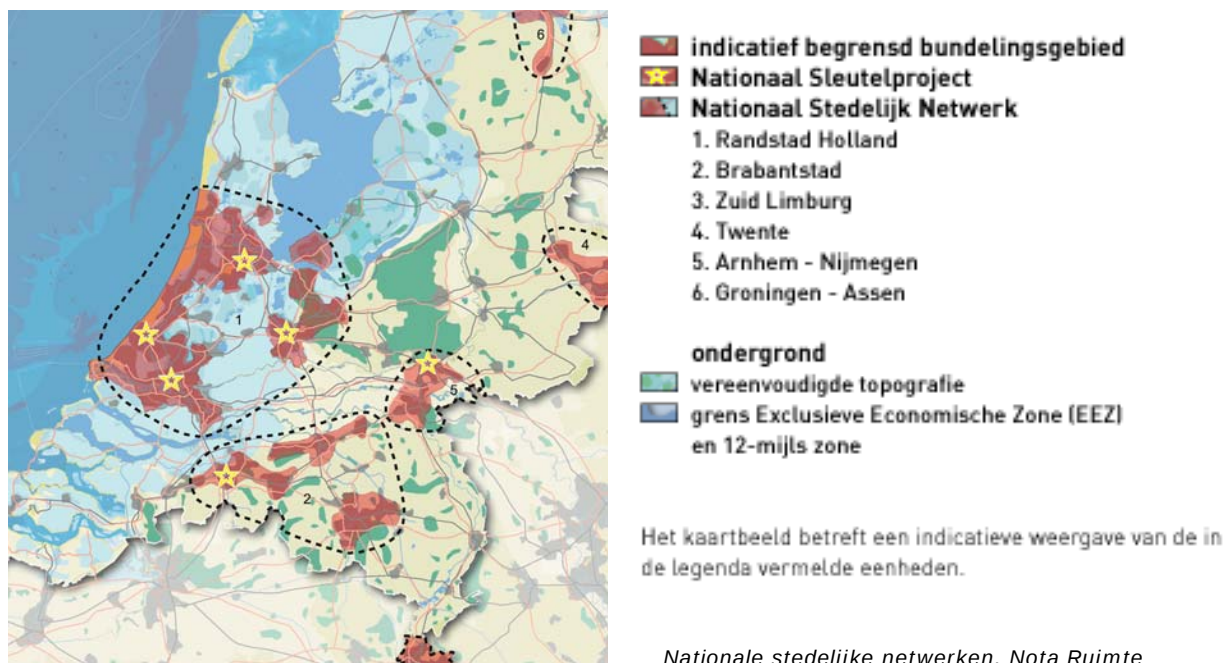
Een van de speerpunten van dat beleid is dat het rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Daarentegen wordt meer ruimte gegeven aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers.

Het motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De gemeente Zeist, inclusief Den Dolder, maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk 'Randstad Holland- Utrecht/Gooi- en Vechtstreek'. Dit

betekent dat in deze regio met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden een deel van de ruimtevrage naar wonen en werken in de periode 2010– 2030 kan worden opgelost.



Daarnaast speelt de aanwezigheid van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in een groot deel van het plangebied een rol. Bos- en of natuurgebieden (binnen de EHS of onder de Natuurbeschermingswet) die worden aangetast dienen te worden gecompenseerd zodanig dat netto geen verlies optreedt.

Flora- en faunawet

Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet dient het gemeentebestuur om bij nieuwe ontwikkelingen in niet stedelijke gebieden in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden.

Voorts moet inzicht worden gegeven in de vraag of verwacht mag worden dat een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet kan worden verkregen voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Om de haalbaarheid van de ontheffing en dus ook van het bestemmingsplan te kunnen beoordelen, dient in het bestemmingsplan aan de hand van recent onderzoek de toestand van de natuurlijke waarde van het terrein te worden beschreven. Op basis hiervan kunnen aanbevelingen worden gedaan voor de bestemming, inrichting en het beheer (compensatie van natuurwaarden en verzachting van negatieve effecten).

Op basis van een dergelijk natuuronderzoek kan te zijner tijd voor de ontwikkeling gericht een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Daarvoor is van belang dat het bestemmingsplan conform de aanbevelingen uit het natuuronderzoek is aangepast met als doel de negatieve effecten te beperken, dat het verlies van aanwezige natuurwaarden

deels is gecompenseerd en dat mitigerende maatregelen zijn voorzien met het oog op de resterende negatieve effecten.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt verslag gedaan van de inventarisatie onderzoeken die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

Boswet

Bosgebieden buiten de bebouwde kom genieten bescherming op basis van de Boswet. Hierin is bepaald dat ten behoeve van een nieuwe bestemming te verwijderen bosgebied, dient te worden gecompenseerd (herplantplicht). Ook dit onderdeel is in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt.

Archeologie

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening. Ter behoud, en bescherming van plaatsen van archeologisch belang dienen archeologen te worden betrokken bij het planningsbeleid. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en indien aanwezig zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) gedeeltelijk van kracht geworden. De Wamz is een wijzigingswet die voornamelijk de Monumentenwet 1988, maar ook drie andere wetten aanpast ten behoeve van de archeologische monumentenzorg. Aan de Wet op de archeologische monumentenzorg is het Besluit archeologische monumentenzorg gekoppeld, waarin een aantal zaken ten behoeve van de Wamz geregeld wordt. De belangrijkste onderdelen hiervan vormen de excessieve kostenregeling voor opgravingen en de opgravingvergunning. De Wamz regelt naast de herziening van de Monumentenwet ook wijziging van de Ontgrondingswet, de Wet Milieubeheer (in het kader van m.e.r.-plichtige projecten) en de Woningwet en werkt door in de ruimtelijke plannen (projecten) van gemeenten en provincies.

Waterbeleid

Krachtens het Besluit op de Ruimtelijke Ordening geldt sinds 2003 de verplichting om in de toelichting van het bestemmingsplan een watertoets op te nemen. Dit betekent onder andere dat zowel in de voorbereiding van het bestemmingsplan als in het kader van artikel 10 BRO met de waterbeheerders overleg dient te worden gevoerd. Ook wordt het geldende beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap weergegeven. Voorts is beschreven dat de voorgestane ontwikkelingen uit een oogpunt van duurzaam waterbeheer niet bezwaarlijk zijn en op welke punten in het bestemmingsplan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer.

De doelstelling voor het waterbeheer in Nederland wordt in de *vierde Nota Waterhuishouding* (afgekort NW4, vastgesteld door de Tweede Kamer) 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden

en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd' genoemd. Twee punten die duidelijk naar voren komen zijn 'veerkracht van het watersysteem' en 'gebiedsgerichte aanpak (integratie van beleidsvelden en participatie van actoren)'. Naast de uitwerking voor stedelijk gebied zijn doelstellingen geformuleerd voor de samenhang tussen landelijk en stedelijk gebied. Deze betreffen verbetering afstemming van de ont- en afwateringstaken (benutten kwaliteit stadswater en waterconservering).

Monumentenbeleid

Het plangebied kent rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, zowel binnen de kern Den Dolder, in het gebied Willem Arntszhoeve als op de in het buitengebied gelegen buitenplaatsen.

Op rijksniveau is ook het monumentenbeleid conform de Monumentenwet 1988.

In het kader daarvan zijn de buitenplaatsen Prins Hendriksoord, Ewijkshoeve, Vijverhof-Noord, Vijverhof-Zuid en Pijnenburg (gedeeltelijk gelegen op Zeister grondgebied) aangewezen als beschermde buitenplaatsen in de zin van de Monumentenwet 1988.

Een beschermde historische buitenplaats is een in het register, bedoeld in artikel 6 van de wet, als zodanig vermeld complex, waarin van oorsprong één of meer gebouwen een compositorisch geheel vormen met een tuin of met een park van tenminste 1 hectare, waarvan de aanleg dateert van vóór 1850 en herkenbaar aanwezig is.

De eigenaar van een beschermd rijksmonument heeft voor restauratie, verbouwing of sloop een vergunning nodig die bij de gemeente moet worden aangevraagd. Zonder vergunning mag niet verbouwd of gerestaureerd worden. De gemeente kan echter pas vergunning verlenen nadat advies van de Rijksdienst voor Monumentenzorg ontvangen is. En indien buiten de bebouwde kom gelegen ook van Gedeputeerde Staten. Er is geen vergunning nodig voor onderhoud aan een rijksmonument.

Behalve de monumentale status van het terrein is ook de Natuurschoonwet op het terrein van toepassing.

Om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 (gewijzigd 1990) dient een buitenplaats met bijbehorend historisch park (monumentale status) minimaal 1 hectare te omvatten. Hieraan wordt ruimschoots voldaan en om die reden is de buitenplaats dan ook aangewezen in het kader van het Rangschikkingsbesluit. Ook zonder monumentale status valt de buitenplaats onder de Natuurschoonwet omdat sprake is van een aaneengesloten landgoed dat groter is dan 5 hectare, minimaal 30 % bosterrein bevat en het gebruik geen inbreuk op het natuurschoon maakt. Voor het begrip 'inbreuk op het natuurschoon' wordt verwezen naar het Besluit tot vaststelling van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 in 1990.

Tot slot wordt voor wat betreft monumentenbeleid ook verwezen naar navolgende paragraaf provinciaal beleid, waarin dit onderdeel eveneens aan de orde komt.

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015

Het provinciaal bestuur heeft eind 2004 het 'Streekplan Utrecht 2005-2015' vastgesteld. De Ecologische Hoofdstructuur (inclusief gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) is in het Streekplan begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime). Bij het 'nee, tenzij'-regime worden plannen, projecten of handelingen afzonderlijk beoordeeld. Om een meer ontwikkelingsgerichte aanpak te bevorderen kan -onder voorwaarden- op gebiedsniveau een 'nee, tenzij'-afweging worden gemaakt (saldobenadering). Dit kan wanneer een combinatie van projecten of handelingen wordt ingediend die tevens tot doel heeft de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren, bijvoorbeeld als tegelijkertijd een fysieke barrière binnen het beschermde natuurgebied wordt gesaneerd. Door deze saldobenadering kan bijvoorbeeld een meer aangesloten EHS worden verkregen of kunnen EHS-gebieden beter met elkaar verbonden worden. Functies of activiteiten kunnen dan elders binnen de EHS of daarbuiten betere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.



Streekplan 2005-2015



Groene contour

Het maatschappelijk belang en de compensatie van groen vormen de twee belangrijkste peilers om het "nee tenzij" principe te motiveren.

Het beleid voor het Hart van de Heuvelrug ten aanzien van de kwalitatieve eisen voor de rode en groene projecten verwoord in het streekplan is weergegeven in bijlage 1. Kort samengevat komt dat op het volgende neer:

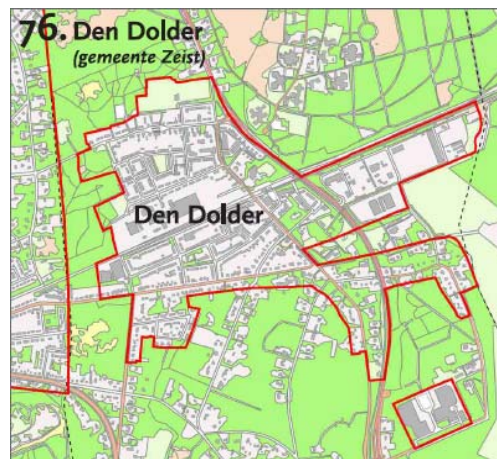
Algemene uitgangspunten Streekplan:

Partijen streven gezamenlijk naar een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van groene en rode projecten in het kader van het project Hart van de Heuvelrug. Vanuit deze visie zetten partijen zich in voor drie hoofddoelen:

- Ecologie: het ontwikkelen van twee robuuste groene corridors ten oosten en westen van Soesterberg, alsmede over de spoorlijn Utrecht–Amersfoort.
- Recreatie: afleiden en bundelen van intensieve en grootschalige recreatieve activiteiten.
- Cultuurhistorie: actieve bescherming en ontwikkeling van de waardevolle cultuurhistorische landschapselementen en artefacten.

Kwaliteitseisen aan groene projecten:

- Groene projecten als onderdeel van de corridor over de spoorlijn moeten concreet bijdragen aan de inrichtings- en dimensioneringseisen volgens de gidssoort 'edelhert';
- Groene projecten dragen bij aan het zichtbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed.
- Groene projecten dragen bij aan het ontwikkelen van een recreatief netwerk.



Rode contour

Kwaliteitseisen aan rode projecten:

- Rode projecten worden alleen gerealiseerd als deze een voldoende positief saldo opleveren voor de realisering van de groene ambities en de sanering van rode functies; bovendien resulteren deze in minimaal een neutrale rood-groenbalans; bij voorkeur wordt er netto groene winst geboekt.
- Rode projecten zijn alleen toelaatbaar in de minder kwetsbare delen van Hart van de Heuvelrug;
- Rode projecten dienen concreet de aanwezige natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten te respecteren en deze verder te ontwikkelen;
- Rode projecten dienen bij voorkeur aansluitend aan bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd.
- Rode projecten kunnen slechts worden gerealiseerd als de bouw een aantoonbare verbinding aangaat met de groene omgeving.

De voorgestane ontwikkeling ter plaatse van het huidige DOSC terrein ligt binnen de stedelijke rode contour van het streekplan. Hetzelfde geldt voor het merendeel van de ontwikkelingen aan de westkant van de kern. Het buitengebied wordt tot de gebiedscategorieën Landelijke gebied 3 en 4 gerekend, waarbij op de laatste categorie meer nadruk op de natuurfunctie ligt (donkergroen). Dit geldt ook voor de zone waarbinnen het Willem Arntsz complex is gelegen.

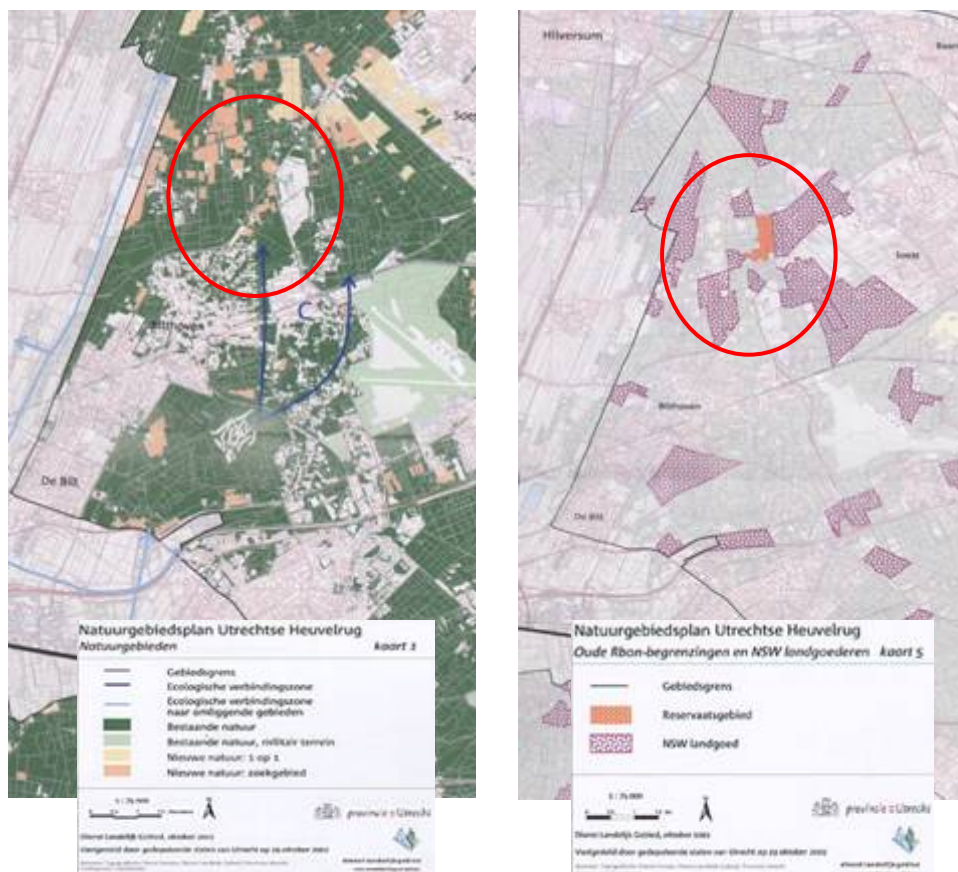
Provinciaal natuur en landschapbeleid

Van belang is het 'groenbeleid', zoals geformuleerd in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug' (29 oktober 2002). Dit betreft een nadere uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de nieuwe natuurgebieden kan op vrijwillige basis particulier natuurbeheer plaatsvinden, of grondverwerving door de overheid voor een natuurbeschermingsorganisatie. In het plan is tevens aangegeven welke natuurdoelen zijn gewenst in de begrensde gebieden.

Met de begrenzing en het aangeven van natuurdoelen biedt het plan subsidiemogelijkheden op basis van de Subsidieregeling Natuurbeheer 2000 (SN 2000). Het natuurgebiedsplan is dan ook primair een subsidie instrument.

De belangrijkste delen en verbindingzones van de EHS bevinden zich zowel ten oosten als ten westen van Den Dolder. Een groot deel van het buitengebied van Zeist, en dus ook de in het plangebied gelegen bosgebieden zijn als onderdelen van de EHS aangewezen.

In bijgaande twee figuren is de ligging van het gebied in het natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug weergegeven.



Ligging in natuurgebied Utrechtse Heuvelrug, 2002

Hart voor de Heuvelrug

Voor de zone tussen Zeist en Bilthoven enerzijds en Amersfoort anderzijds is het project Hart voor de Heuvelrug opgezet. Diverse organisaties, waaronder de overheden, werken daarin samen om de veranderingen van functies die in dit deel van de Heuvelrug op handen zijn en de ecologische versterking in banen te leiden.

In de gebiedsvisie is de realisatie van twee ecologische verbindingzones met ecoducten opgenomen. Daarmee worden de natuurgebieden ten zuiden van Rijksweg A28 verbonden met die ten noorden van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort. Kleine en grote dieren kunnen zich dan vrij over de heuvelrug

verplaatsen zonder tegen obstakels als woonwijken, snelwegen, etc. aan te lopen. De grootste groene zone ligt tussen Soesterberg en Amersfoort.

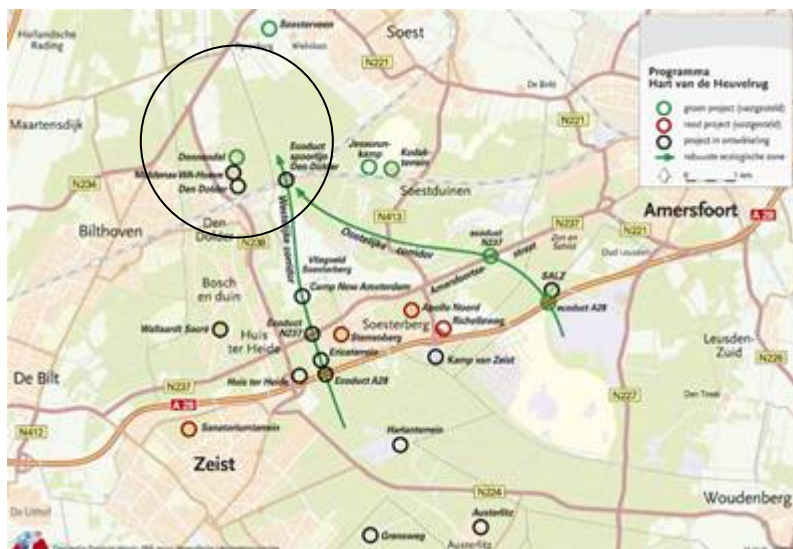
Een tweede, smallere zone is gelegen bij Huis ter Heide, ten oosten van de Dolderseweg en is bestemd voor kleiner wild zoals boommarters (corridor Bosch en Duin). De realisering van deze tweede zone houdt in de aanleg van onder meer een ecoduct over de A28, over de Amersfoortseweg en over de spoorlijn. De uiteindelijke route, robuustheid en breedte van deze zone zijn mede afhankelijk van de ontwikkelingen met betrekking tot de vliegbasis Soesterberg.

Deze ontwikkelingen zijn van groot belang voor de flora en fauna maar zijn tegelijkertijd erg kostbaar. Om ze toch te kunnen realiseren moet de winst die wordt gemaakt bij ontwikkelingen als woningbouw hierin worden geïnvesteerd. Daarnaast moet bos dat wordt aangetast voor bijvoorbeeld woningbouw, elders met minimaal evenveel bos worden gecompenseerd. Toevoeging van 'rood' mag derhalve niet ten koste gaan van 'groen'.

De gebiedsvisie bevat dus een mengeling van zogenaamde groene en rode projecten die niet zonder elkaar kunnen worden gerealiseerd.

Enkele projecten betreffen de zorginstellingen Abrona (locatie Sterrenberg), Reinaerde (locatie Dennendal) en Altrecht (locatie WA-Hoeve / Chr. Sanatorium). In hoofdstuk 4 zal op deze ontwikkelingen nader worden ingegaan.

De projecten die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen zijn afgestemd op de Raamovereenkomst van 29 juni 2004, die door de deelnemende partijen is ondertekend.

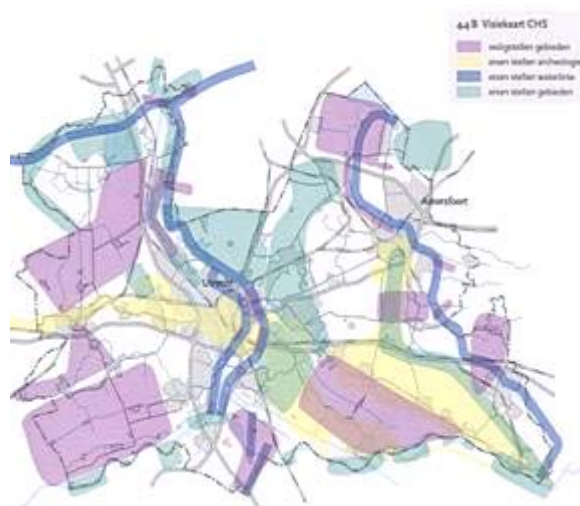


Hart van de Heuvelrug met omcirkeld het plangebied

Provinciaal cultuurhistorisch beleid

Het provinciale beleid op dit terrein is in enkele nota's verwoord. Van belang is onder meer de nota 'Niet van Gisteren'. Hierin is door de provincie aangegeven waar prioriteiten liggen voor cultuurhistorisch gebiedsbeleid voor de komende jaren. In deze nota heeft de provincie haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie neergelegd, o.a. in de vorm van een cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS).

Onder de CHS worden met name gebieden en structuren aangewezen waar sprake zou moeten



Visiekaart Cultuur Historische Structuur (Nota 'Niet van Gisteren' provincie Utrecht.)

zijn van extra oplettendheid ten aanzien van archeologische en cultuurhistorische thema's. Voor Zeist zijn vooral de thema's 'het ontworpen landschap' en 'structuren en complexen' van belang. Hiertoe worden onder andere de grote buitenplaatsen uit de zeventiende en achttiende eeuw (koninklijke ontwerpen), de Stichtse Lustwarande en de vakkenverkaveling aan weerszijden van de Amersfoortseweg gerekend. De belangrijkste beleidslijn voor deze gebieden is het helder houden en versterken van de laan- en zichtlijnstelsels in de boscomplexen, en het stellen van nadere eisen aan diverse aspecten van inrichting en bebouwing van buitenplaatsen en andere historische elementen.

Als belangrijkste opgave wordt het zoeken naar een optimale balans tussen rood (bebouwing) en groen (natuur) gezien.

Compensatiebeleid bos en natuur

Het natuurcompensatiebeleid zoals verwoord in het vigerende streekplan Utrecht is geënt op het rijksbeleid (Structuurschema Groene Ruimte). Dit beleid is door de provincie (nog) niet verder uitgewerkt, maar wordt echter wel voorbereid. Op grond van het rijksbeleid zijn onder andere bos- en natuurgebieden die binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn gelegen compensatieplichtig. Het gebied Willem Arntszhoeve en directe omgeving behoort tot de EHS. Daarnaast worden alle bossen die onder de Boswet vallen, tot de compensatieplichtige gebieden gerekend. In beginsel vallen alle bosopstanden buiten de bebouwde kom onder de Boswet, ongeacht de bestemming, en is kappen en vellen derhalve herplantplichtig. Pas wanneer in een goedgekeurd bestemmingsplan het verwijderen van bos nodig is ter realisering van de nieuwe bestemming is de herplantplicht niet meer van toepassing. Voor de goedkeuring van de nieuwe bestemming zal op grond van het compensatiebeleid een garantie van herplant worden gevraagd, niet alleen financieel maar ook planologisch, in de vorm van een bestemming die aanleg en instandhouding van het bos inhoudt. In beginsel wordt in het geval van boscompensatie uitgegaan van 100% compensatie. Dat wil zeggen dat voor iedere te verwijderen hectare bos elders een hectare wordt gerealiseerd. Zie verder hoofdstuk 5 voor de verdere uitwerking.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat verandert. Niet alleen worden de zomers droger en duren droogteperioden langer, de overstromingen van de laatste jaren laten zien dat het in andere jaargetijden juist natter wordt, buien worden intenser. Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Er moeten dus keuzes gemaakt worden. Met het provinciale waterhuishoudingsplan 2005-2010 streeft de provincie o.a. naar duurzaam stedelijk waterbeheer.

Het belangrijkste uitgangspunt is voor het plan is 'duurzaam waterbeheer', conform het landelijk beleid, vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water en Waterbeheer 21e Eeuw. Duurzaam waterbeheer houdt in dat eventuele knelpunten niet worden afgewenteld in tijd, plaats of milieucompartiment. Daarnaast wordt gestreefd

naar een natuurlijker beheer van water, dat minder afhankelijk is van technische maatregelen. Hiervoor is het nodig water als uitgangspunt te nemen voor de ruimtelijke ordening. In het streekplan is daarom als één van de hoofdlijnen vastgelegd dat water een ordenend principe is. Bij de selectie van maatregelen om wateroverlast te bestrijden wordt de voorkeursvolgorde gehanteerd: vasthouden-bergen-afvoeren. Er wordt gehecht aan meervoudig ruimtegebruik als een belangrijk concept om de noodzakelijke ruimte voor water te vinden. Daarbij worden verschillende functies, zoals waterberging met landbouw of natuur, met elkaar gecombineerd.

Een belangrijk onderdeel van dit waterhuishoudingsplan is de functiekaart. De kaart is afgeleid van de plankaarten van het streekplan. Het beschrijft op welke doelen het lokale waterbeheer gericht dient te zijn. Verder is aangegeven waar speciale aandachtspunten gelden, bijvoorbeeld voor de bescherming van grondwater.

In de stroomgebiedsvisies Amstelland, Gelderse Vallei en Zuid-Holland-Zuid is beschreven aan welke opgave moet worden voldaan om de problemen met wateroverlast, -tekort en -kwaliteit op te lossen.

Samen met de waterbeheerders worden maatregelpakketten opgesteld voor de oplossing van de problemen. Oplossingen worden zoveel mogelijk lokaal gezocht in het vasthouden van water. Om het grondwatersysteem van kwel en infiltratie te herstellen is het van belang om een vertraagde afvoer te hanteren naast het instellen van een flexibel peilbeheer. Verder wordt gestreefd naar een hogere infiltratie op de hoge gronden van de Heuvelrug, door onder andere na te gaan of minder verdamping kan plaatsvinden door lokaal donker naaldbos om te vormen naar loofbos, heide of stuifzand. Hiernaast heeft het verduurzamen van grondwateronttrekkingen een positief effect op het grondwatersysteem. Door het schone gebiedseigen water beter te benutten kan de aanvoer van gebiedsvreemd water van buiten dit gebied beperkt worden. In het streekplan en het reconstructieplan is aangegeven dat er op de Utrechtse Heuvelrug in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden, die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit.

Ook in het stedelijke gebied zijn maatregelen nodig om de doelstellingen voor de bestrijding van wateroverlast en verdroging en het verbeteren van waterkwaliteit en ecologie te bereiken. Bij de aanleg van nieuw stedelijk gebied en stadsvernieuwing zijn belangrijke kansen aanwezig voor de verbetering van het watersysteem.

Er kan voldoende ruimte voor water worden gemaakt door meer oppervlaktewater te creëren en te bevorderen dat regenwater niet op het riool wordt geloosd. Intensieve samenwerking tussen de gemeenten als rioolbeheerder en het waterschap als zuiveringsbeheerder is hiervoor essentieel.

De landelijke beleidslijn is dat in de periode tot 2005 gemeenten moeten voldoen aan de basisinspanning, waarbij de lozing uit de noodoverlaten van het rioolstelsel in 2005 met de helft verminderd is ten opzichte van 1985. In de periode tot 2008 bereiden gemeenten en waterschappen plannen voor, die er toe moeten leiden dat de lozing van afvalwater conform de kaderrichtlijn in 2015 niet meer leidt tot overschrijding van de normen.

Sinds november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen een watertoets-procedure wettelijk verplicht. Deze verplichting zorgt ervoor dat er in een vroeg stadium van planontwikkeling al voldoende aandacht is voor de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor het watersysteem. De provincie ziet er op toe dat bij besluiten de watertoets is uitgevoerd.

Eén van de mogelijkheden om dit voor elkaar te krijgen is het opstellen en uitvoeren van een gemeentelijk waterplan. Dit plan stelt de gemeente samen met het waterschap en eventueel een waterleidingbedrijf op. In het waterplan staat een gezamenlijke visie op het stedelijke water, de doelen die worden nagestreefd en welke maatregel nodig zijn om de doelen te behalen.

Beleid Waterbeheerders

Het plangebied valt onder de bevoegdheid van zowel het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (kern Den Dolder en directe omgeving) als van het Waterschap Vallei en Eem (ten oosten van de kern).

Voor haar gebieden heeft het hoogheemraadschap een Waterstructuurvisie (2002) opgesteld waarin de doelstellingen voor het waterbeheer (waterkwaliteit en waterkwantiteit) zijn verwoord. Daarnaast is het Waterbeheerplan 2003-2007 actueel waarin concrete projecten en maatregelen zijn opgenomen. Het deelgebied Heuvelrug/Kromme Rijngebied waartoe het plangebied wordt gerekend, wordt gekenmerkt door een afwisseling van natuur en landbouw. In deze regio is men meer dan op ander plaatsen bezig met het afkoppelen van verhard oppervlak binnen gemeenten en het verder terugdringen van vervuilende emissies. Dit om het schone (kwel)water uit de Utrechtse Heuvelrug goed te gebruiken. Hiervoor is een goede samenwerking met gemeenten, agrariërs en natuurbeheerders nodig. Het waterschap Vallei en Eem heeft voor haar gebieden een Watervisie opgesteld waarin doelstellingen zijn verwoord. In dit plan is voor waterretentie en -berging het meest noordoostelijke deel van het plangebied, de lagere gronden (Praamgracht) bij Prins Hendriksoord en Ewijckshoeve, aangemerkt als kansrijk, in combinatie met natuur en landschap. De overige gebieden in het plangebied worden als sterk verdroogde natuurgebieden gekenmerkt. Voor deze overwegend beboste gebieden geldt vooral de doelstelling infiltratie van regenwater, hetgeen een natuurlijke situatie betreft.

Stiltegebieden

Het beleid is erop gericht dat mensen stilte kunnen ervaren. Het instellen van stiltegebieden is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004–2008 hebben is het beleid voor stiltegebieden uitgewerkt; het streekplan richt zich op de ruimtelijke effecten. Met name in de vrije tijd moeten mensen rust kunnen vinden. Daarom richt het beleid ten aanzien van stiltegebieden zich vooral op de recreatiemogelijkheden. Criteria bij de locatiekeuze zijn dat het gebied waardevol is vanuit het oogpunt van natuur en landschap, cultuurhistorie en recreatie en dat het een redelijke akoestische basiskwaliteit heeft. Om geluidskwaliteit te kunnen vaststellen hebben de gebieden een omvang van ten minste 300 hectare. Een deel van het stiltegebied bij Baarn is gelegen over de buitenplaatsen Prins Hendriksoord en de Vijverhof.

Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, zijn niet meer mogelijk in een gebied dat als stiltegebied is aangewezen. De gebiedseigen geluiden, zoals die van de landbouw, zijn hiervan uitgesloten. De status stiltegebieden kan dus geen aanleiding zijn voor extra regelgeving voor de agrarische bedrijfsvoering.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2005-2008

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, is op 13 december 2004 door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Het plan beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2008. Onderwerpen die in het Ontwerp PMP centraal staan, zijn lucht, bodem, water, externe veiligheid, verstoring en voorraadbeheer. Door projecten uit te voeren binnen deze thema's, wil de provincie bijdragen aan brede maatschappelijke onderwerpen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, integrale veiligheid en biodiversiteit. Accenten legt de provincie de komende periode op duurzame energie, luchtkwaliteit, handhaving en veiligheid.

Veel aandacht is er voor een gebiedsgerichte benadering. Per gebiedstype, de zogenaamde Milieukwaliteitsprofielen (bijvoorbeeld 'natuur' of 'agrarisch'), wordt bekeken welke milieukwaliteit in ieder geval nodig is (basiskwaliteit) en wat de gewenste kwaliteit is (ambitiekwaliteit).

De uitvoering van de geformuleerde milieudoelen in het PMP wordt verder uitgewerkt in een Regionale Activiteiten Agenda Milieu (RAAM).

Samenwerking met de gemeente is hierin van belang.

In hoofdstuk 5 wordt nader op het PMP en de milieukwaliteitsprofielen ingegaan.

Bestuur Regio Utrecht

Het Bestuur Regio Utrecht, kortweg het BRU, is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de provincie Utrecht (waaronder de gemeente Zeist) die (ruimtelijk) beleid opstelt en ontwikkelt.

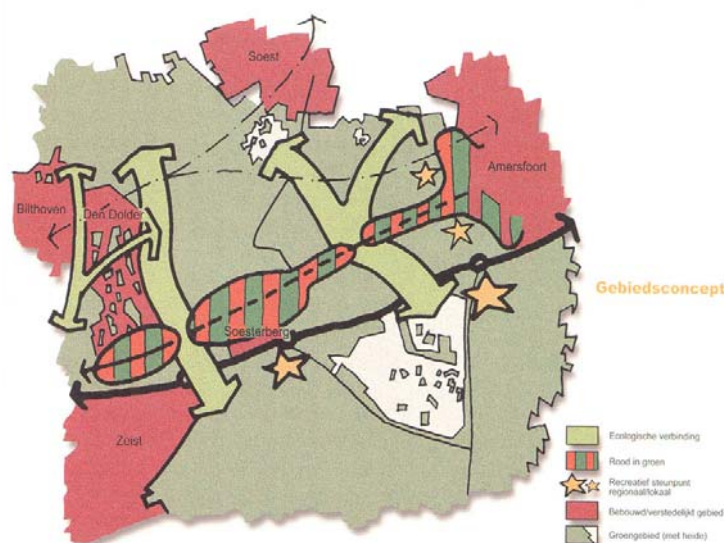
Een belangrijke nota is het 'Regionaal Structuurplan 2005-2015' (vastgesteld op 21 december 2005). In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen.

Vooral het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat, het veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten en de cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen worden benut voor de versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.

Gebiedsvisie Hart van de Heuvelrug

Het programma "Hart van de Heuvelrug" is een provinciaal pilotproject in het kader van het begrip "ontwikkelingsplanologie" uit de "Nota Ruimte" (2005). Naast een aantal ministeries (VROM, Defensie, LNV, Financiën - Domeinen en Verkeer en Waterstaat - RWS hebben de Provincie Utrecht als trekker van het programma en de gemeenten Amersfoort, De Bilt, Leusden, Soest en Zeist en de eigenaren van een 3-tal zorginstellingen (Abrona, Altrecht en Reinaerde) alsmede de Kamer van Koophandel regio Utrecht en Stichting het Utrechts Landschap en Prorail op 20 mei 2003 een intentieovereenkomst gesloten voor dit regionale ruimtelijke programma. De doelstelling van het door deze 17 partijen ondertekende convenant is meerledig:

Door middel van strategische herverkavelingen de ruimtelijk-ecologische en landschappelijke kwaliteit in het gebied verbeteren alsmede ruimte geven aan de vernieuwingsimpuls in de Zorgsector, inhoudende dat initiatieven worden ontplooid die de sociale integratie bevorderen tussen mensen met een verstandelijke beperking en mensen die geheel zelfstandig kunnen functioneren. Verder beoogt dit programma de



Bron: Platform Hart van de Heuvelrug, mei 2003

algehele kwaliteit van de leefbaarheid te bevorderen van mens en dier.

In deze visie wordt een koers gesteld voor het gebied tussen Amersfoort en Zeist.

Het ruimtelijke concept voor deze visie bestaat uit:

- een groene component: de Heuvelrug als één aaneengesloten natuur- en recreatiegebied van formaat;
- een rode component: de Heuvelrug als aantrekkelijk woon- en werkgebied;
- een grijze component: de infrastructuur op de Heuvelrug ten behoeve van utilitaire en recreatieve mobiliteit.

Het Hart is de plek waar al deze functies elkaar ontmoeten. Er wordt primair ingezet op een robuuste groenstructuur als drager van het gebied, van waaruit gezocht wordt naar een optimale balans tussen rood en grijs.

De visie zet in op meer groen en minder rood. Dit betekent echter niet dat geen nieuwe 'rode' ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Ook is het plangebied onderdeel van een zone waar "een betere verdeling van het 'rood' afgestemd op de gewenste groene hoofdstructuur en het realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardig rood-groene verweving (het clusteren)" van belang is.

Daarnaast is de regio rijk aan cultuurhistorische waarden en deze dienen behouden te blijven. Tevens biedt de cultuurhistorie een kader voor de na te streven beeldkwaliteit, zichtlijnen en groene woonomgevingen.

In het voor vaststelling van de intentieovereenkomst behorende raadsvoorstel 2003-068 zijn alle Hart van de Heuvelrugprojecten met naam en toenaam vermeld, inclusief het programma. Voor het Vierde Kwadrant Den Dolder staan hier 250 woningen vermeld.

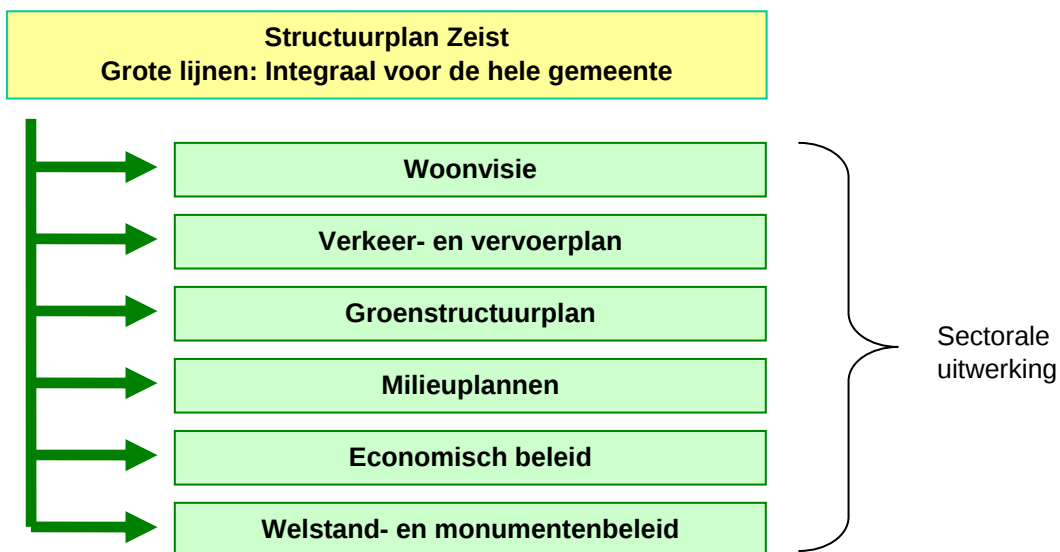
Als uitvloeisel van de gesloten intentieovereenkomst vond op 29 juni 2004 de ondertekening plaats van de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug. Het doel van deze overeenkomst is om tot de realisering te komen van groene en rode projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug met inachtneming van de eerder genoemde randvoorwaarden die betrekking hebben op de balans tussen rood en groen en de financiële verevening.

Partijen geven aan zich met deze overeenkomst in te spannen om de ruimtelijke kwaliteit van het Hart van de Heuvelrug te verbeteren, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van een robuuste groene hoofdstructuur door middel van ontsnippering en door middel van het realiseren van groene corridors ten westen en ten oosten van Soesterberg en van de groene corridor Bosch en Duin.

2.4 Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke ruimtelijke ordening neemt het structuurplan als planvorm een speciale plaats in. Met zijn structurerende ruimtelijke principes en integrale ruimtelijk visie is het een plan op hoog abstractieniveau. In sectorale plannen, zoals het groenstructuurplan, woonvisie en verkeer- en vervoersplan, worden de hoofdzaken uit het structuurplan verder uitgewerkt.

Daarmee is het een plan in hoofdzaken, bedoeld voor de langere termijn en vormt het een kader voor de toetsing van bestemmingsplannen.



Het structuurplan uit 2001 gebruikt de ruimtelijke karakteristiek van Zeist als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. De belangrijkste ruimtelijke karakteristieken van Zeist zijn:

1. het natuurlijke gegeven van de bodemopbouw en daarmee de oriëntatie van Zeist op het boslandschap, rivierlandschap en gradiëntlandschap;
2. de Slot-aanleg;
3. karakteristieke stedenbouwkundige structuren rond groenelementen;
4. de beeldkwaliteit van de entrees en van de invalswegen.

2.4.1 Woonvisie

Doelstelling van de visie is om voor de huidige woningzoekenden en de toekomstige Zeister generaties optimale woonmogelijkheden te realiseren. De visie gaat uit van het principe “gedifferentieerd wonen”. Dit betekent dat bij het opstellen van woonprogramma's rekening wordt gehouden met diverse doelgroepen en daarvoor specifiek instrumentarium worden ingezet. De woonomgeving en de woonsfeer in de woonomgeving maken een onverbreeklijk onderdeel uit van het begrip “Wonen”.

De doelgroepen genoemd in de woonvisie zijn:

Jongeren:

- in de nieuwbouw meer nadruk leggen op starters;
- starterswoningen moeten duurzaam zijn, dwz minimaal 3 kamers en $\pm 75m^2$;
- analyseren of voor jongeren voldoende aanbod is in de bestaande voorraad.

Ouderen:

- gestapelde woningen worden overwegend levensloopbestendig gebouwd;
- de openbare ruimte moet veilig en rolstoeltoegankelijk ingericht worden.

Overige doelgroepen:

- in elk nieuwbouwplan mogelijkheden zoeken om voor gehandicapten geschikte woningen te bouwen;
- om te voorkomen dat veel Wvg aanpassingen achteraf worden aangebracht, bij de nieuwbouw van gestapelde woningen een aantal standaardaanpassingen meenemen.

Voor de differentiatie van het nieuwbouwprogramma 2006 – 2010 leiden de geformuleerde uitgangspunten tot het volgende beleid:

- de nieuwe bouwplannen worden getoetst op de voorgestelde differentiatie (zie tabel). Indien de differentiatie op een bepaalde locatie niet wordt gehaald, kan deze met de bouwontwikkeling op een andere locatie worden gecompenseerd binnen een overeen te komen periode;
- op gemeentelijk niveau blijft echter de volkshuisvestelijke differentiatie als uitgangspunt overeind;
- circa 60 procent van de toegevoegde nieuwbouw zal uit gestapelde bouw bestaan (intensivering).

Segment	Prijsniveau	Differentiatie- percentage	Waarvan gestapeld
1	Goedkoop	Huurwoningen kernvoorraad	10% 80%
2		Huurwoningen tot huurprijsgrens	10% 70%
3		Koopwoningen voor starters	10% 50%
4	Middelduur	Huurwoningen tot €850,-/mnd	10% 50%
5		Koopwoningen tot €250.000	20% 50%
6		Koopwoningen tot €350.000	15% 50%
7	Duur	Huurwoningen vanaf €850,-/mnd	5% 80%
8		Koopwoningen vanaf €350.000	20% 70%

Tabel: Differentiatie in woonsegment, Woonvisie gemeente Zeist

Herstructurering

Enkele beleidsuitgangspunten die geformuleerd ten aanzien van stedelijke herstructurering zijn:

- Verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven: Het is de bedoeling een aantal hinderlijke bedrijven uit de woonomgeving te verplaatsen naar bestaande (Dijnselburg, Fornhese) of nieuw ontwikkelde (Sigma, Oud Zandbergen) bedrijventerreinen. De vrijkomende terreinen krijgen waar mogelijk een woningbouwbestemming;
- Het Rond: dit project nadert zijn voltooiing. Op dit moment wordt de nieuwbouw van het gemeentehuis voorbereid. Een definitief besluit is echter nog niet genomen.

Intensiveren/verdichten/uitbreiden

Het beleid van verdichting (efficiënter gebruik van de beschikbare grond), intensivering (meer woningen bouwen op de beschikbare grond) en het gericht inzetten van vrijkomende locaties wordt daarom onverminderd doorgezet. De meeste herstructureringsplannen leiden tot een meer efficiënt grondgebruik.

In dit plangebied zijn eveneens enkele herstructureringslocaties aanwezig. Voorbeelden zijn de mogelijke herontwikkelingen van twee schoollocaties in Den Dolder Noord (zie ook paragraaf 4.2).

Kwaliteit

De gemeente Zeist heeft de afgelopen jaren een beleid ontwikkeld om te komen tot meer kwaliteit van woningen maar ook van de woonomgeving. Het lokale monumentenbeleid en het beeldkwaliteitsbeleid zijn hierbij van groot belang. Het beeldkwaliteitsbeleid wordt verder uitgewerkt in de herziening van de Welstandsnota die in 2008/2009 wordt verwacht. Een andere ambitie is te komen tot de ontwikkeling van een architectuurbeleid voor de gemeente. Op dit moment wordt een wijziging van de gemeentelijke Monumentenlijst voorbereid. Naar verwachting wordt dit proces in de loop van 2008 afgerond.

Instrumenten

Het accommoderen van de woningbouwopgave van netto 3.000 woningen tot 2020 is een van de belangrijkste opgaven van de Woonvisie. Dit betekent een gestaag bouwtempo van gemiddeld 200 woningen per jaar. Een aantal ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw zijn al in beeld gebracht.

Ontwikkelingsplan "Zeist, Vandaag over Morgen"

Het maatschappelijk belang om 250 woningen in het vierde kwadrant te realiseren is onder meer verwoord in het Ontwikkelingsplan "Zeist, Vandaag over Morgen" (2004) en het project "Hart van de Heuvelrug".

De gemeenteraad van Zeist heeft op 28-6-2004 een strategisch ontwikkelingsplan voor Zeist vastgesteld. Dit plan is tot stand gekomen na een intensieve periode van voorbereiding en participatie van de samenleving. De centrale vraag in het ontwikkelingsplan is: "Hoe willen we in de verdere toekomst in de gemeente Zeist samenleven?". Het gaat hierbij over het bouwen voor toekomstige woningzoekenden, over de kwaliteit van de

woonomgeving en de dienstverlening, de toekomstige behoefte aan voorzieningen zoals scholen, winkels, en sportaccommodaties, de gewenste natuurontwikkeling, verkeersveiligheid, bereikbaarheid, maatschappelijke, sociale en culturele inrichting van de Zeister samenleving. Het ontwikkelingsplan heeft een tijdshorizon die ligt in 2030. Over wonen en leefomgeving zijn de volgende acties vastgesteld:

- a. *ten behoeve van de instandhouding/verbetering van het eigen voorzieningenniveau, het sociaal-maatschappelijk en economisch functioneren van de gemeente en vanwege een verbetering in de woon-werkbalans, bevindt het inwonertal zich niet onder de 60.000 inwoners;*
- b. *bouwen van wooncapaciteit met bijbehorende voorzieningen krijgt voorrang boven andere ruimtelijke functies;*
- c. *bouwen van minimaal 3000 woningen, waarvan:*
 - * circa 1400 woningen binnen de bestaande rode contouren;*
 - * de resterende woningbouw (circa 1600 woningen) buiten de bestaande rode contouren, onder andere binnen "G.O.K.- locaties" (Gestichten, Oorden en Kampementen), e.e.a. te realiseren in de komende 15 jaar in gemiddeld 200 woningen per jaar (netto toevoegingen.) Deze getallen zijn ook opgenomen in het streekplan Utrecht;*
- *nieuwbouw conform de gemeentelijke woonvisie:*
 - budgettair evenwicht bereiken via strategisch grondbeleid en vastgoedfonds*
 - i.v.m. demografisch evenwicht, e.e.a. primair te realiseren per project of ten minste per wijk;*
- d. *ten behoeve van jonge gezinnen de woningbouw programmeren op eengezinswoningen, tenzij gestapelde woningbouw bijdraagt aan de doorstroming in Zeist;*
- e. *voor woningbouw binnen de stedelijke contouren waar mogelijk inzetten op meervoudig ruimtegebruik ten behoeve van woningbouw.*

2.4.2 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Zeist (GVVP)

Ook is het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan van belang (Het GVVP, maart 2001). Dit is een strategisch beleidskader voor de komende 10 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het GVVP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor het autoverkeer, de fiets, openbaar vervoer, verkeersveiligheid, flankerend beleid en milieu en is de toekomstige hoofdverkeersstructuur voor Zeist vastgelegd.

In dit plan is het woongebied Den Dolder Noord, met uitzondering van de provinciale weg en de Dolderseweg als verblijfsgebied aangemerkt.

2.4.3 Groenstructuurplan Zeist

In het natuur- en landschaps-plan van de gemeente Zeist uit 1994 is voor het buitengebied een beheersvisie opgesteld. In het plan wordt aandacht besteed aan bestaande waarden en potenties en mogelijke ontwikkelingen voor natuur, landschap, recreatie en landbouw.

De gemeente Zeist werkt aan een actualisering van genoemd rapport . In 2008/2009 zal het Groenstructuurplan van kracht worden.

Landschappelijk gezien is het beleid vooral gericht op het herstellen en zichtbaar houden van de afwisselend open en dichte percelen, landgoederen en overtuinen die in het gebied aanwezig zijn. Het spreekt voor zich dat de Amersfoortseweg daarin een belangrijke drager vormt.

Indien sprake is van een vermindering van de verkeersruimte op de Amersfoortseweg dient bij de herinrichting van het profiel de cultuurhistorie als uitgangspunt te worden genomen.

Verder dient de aansluitende wegen en paden zoveel mogelijk in overeenstemming met de oorspronkelijke roedenstructuur te worden gebracht. Het profiel van dit soort wegen met walletjes aan weerszijden, vormt eveneens een belangrijk gegeven.

Tot slot mogen de buitenplaatsen niet verder verbossen. De oorspronkelijke grandeur, met oprijlanen etc. mag of kan beter tot uiting komen.

2.4.4 Milieubeleidsplan gemeente Zeist 2000-2006

De gemeente Zeist heeft in haar milieubeleidsplan voor de periode 2000-2006 de volgende hoofddoelstellingen neergelegd:

Duurzame ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is de hoofddoelstelling voor al het beleid van de gemeente Zeist. Gestreefd wordt naar een samenleving – ook op lokaal niveau – die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om in hun behoeften te kunnen voorzien. Voor alle beleidsterreinen (welzijn, sociale aangelegenheden, ruimtelijke ordening en economie) geldt dat alleen bij wijze van uitzondering van de hoofddoelstelling duurzame ontwikkeling mag worden afgeweken.

Verantwoordelijkheid

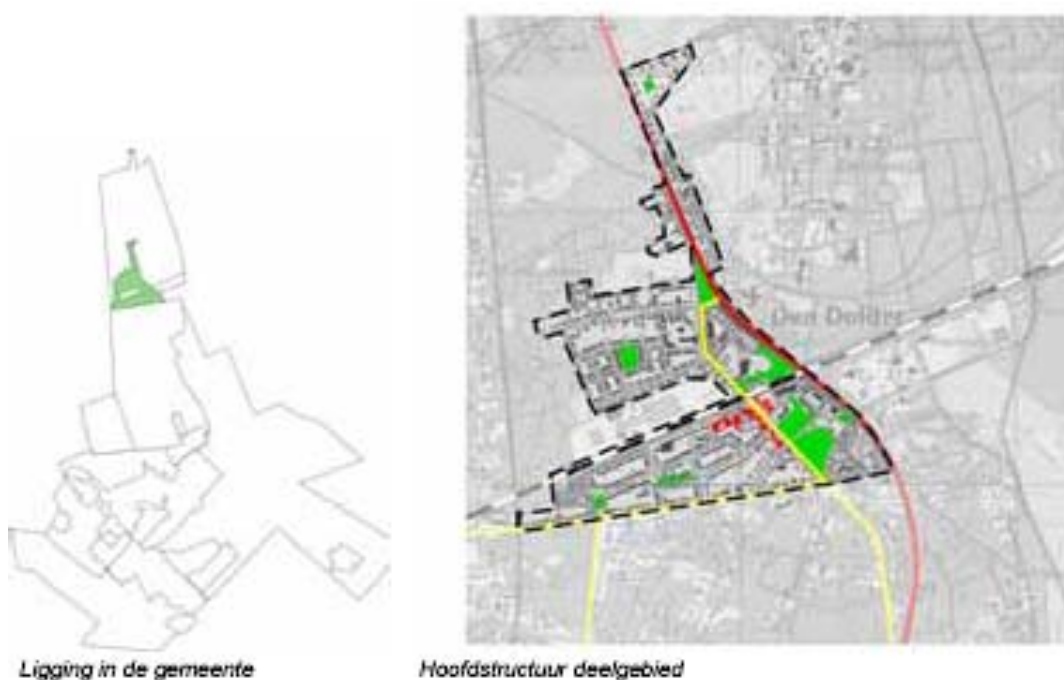
Het gemeentebestuur zal de door het Rijk aan haar gegeven verantwoordelijkheid zodanig invullen, dat de beoogde duurzame ontwikkeling tot stand wordt gebracht. Het gemeentebestuur streeft daarbij naar een medeverantwoordelijkheid voor de beoogde duurzame ontwikkeling van groepen uit de Zeister samenleving. De ateliers “Duurzaamheid” van de gemeente zullen mede richting geven aan de invulling van deze verantwoordelijkheid door middel van integrale beleidsadviezen.

2.4.5 Welstandsnota Zeist

Op 17 mei 2004 heeft de gemeenteraad van Zeist de welstandsnota voor het hele grondgebied van de gemeente vastgesteld. De nota wordt in 2008 geactualiseerd. Hoewel de welstandseisen in principe buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, tenzij er een koppeling met een beeldkwaliteitsplan is gemaakt, wordt hiervan wel melding gemaakt. De welstandsnota is opgesteld in het kader van de per 1 januari 2003 herziene Woningwet. De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente

Zeist en dient als toetsingskader voor het verlenen van bouwvergunningen. Bouwplannen dienen dus zowel aan de bepalingen in het bestemmingsplan als de criteria in de Welstandsnota te worden getoetst. De beoordeling van bouwplannen dient zorgvuldig te gebeuren, daartoe zijn in de nota criteria opgenomen.

Daarnaast is het opstellen van de welstandsnota uiteraard ook een goede gelegenheid om het ruimtelijk kwaliteitsbeleid als geheel tegen het licht te houden. De gemeente Zeist heeft bij het opstellen van de nota samengewerkt met 6 andere gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug. Zo is voor het ruimtelijk samenhangende buitengebied één welstandsbeleid ontwikkeld.



*Woonbebouwing Den Dolder
Bron: Welstandsnota Zeist*

Het plan geeft een analyse, achtergronden, welstandscriteria per deelgebied en type object. Op basis van het plan kan worden getoetst voor kleine veranderingen, nieuwe projecten en excessen.

In de nota zijn deelgebieden onderscheiden, zoals de woonbebouwing van Den Dolder, de Beboste Heuvelrug en objecten buiten de bebouwde kom zoals woningen in het buitengebied, buitenplaatsen, complexen en instellingen.

Voor een globaal inzicht in de beeldkwaliteitseisen die voor de kern en het buitengebied zijn opgesteld zijn deze in het volgende kort samengevat:

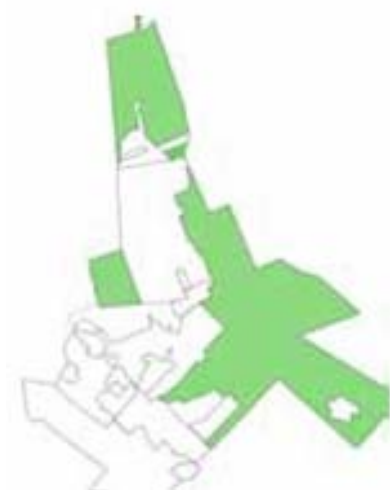
Gebiedscriteria woonbebouwing Den Dolder

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande

stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur-en materiaalgebruik ervan. Relevant hierbij is of de omringende bebouwing ontworpen is als architectonische eenheid per bouwblok of een individuele uitstraling op pandniveau heeft;

- bijgebouwen staan achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of beperkt naast het hoofdgebouw in de achterste zone daarvan (B);
- nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omringende kwaliteiten;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- het kleurgebruik is traditioneel.

Aanvullende criteria spoorlijn, Dolderseweg en Nieuwe Dolderseweg



- gevarieerde plaatsing die globaal binnen de rooilijnen van de belendende bebouwing blijft;
- de bebouwing is met de representatieve zijde naar de straat gekeerd.
- de bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- de bebouwing is vrijstaand (B) (indien hiervoor ruimte is)
- bestaande ornamentiek en specifieke details worden bij verbouwing zo veel mogelijk gerespecteerd;
- gebruik van staal en grote glasoppervlakken zijn niet toegestaan;
- gevels met toepassing van baksteen.

Beboste Heuvelrug

Voor het welstandsbeleid is in dit deelgebied de aanwijzing als Belvédèregebied richtinggevend. Naast de beschermende en conserverende bepalingen van de Monumentenwet kan welstandsbeleid worden ingezet om de sfeer van 'bebouwing in het bos op ruime kavels' te behouden. De welstandstoets zal extra aandacht besteden aan speciale bebouwingskenmerken. Voor historische boerderijen (hallenhuistype) en de bebouwing van (voormalige) landgoederen en buitenplaatsen gelden objectcriteria.

Gebiedscriteria Beboste Heuvelrug

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.
- de hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren;
- de oorspronkelijkheid van bestaande bebouwing dient herkenbaar te blijven;
- bestaande detaillering, kleuren en materialen worden bij (ver)bouw gespaard;

Aanvullende criteria voor bebouwing langs belangrijke routes
(Soestdijkerweg, Oude Postweg, Dolderseweg):

- de hoofdgevel is op de openbare ruimte georiënteerd.
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de massaopbouw bij grote bouwelementen is in samenhang;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- het kleurgebruik mag niet contrasterend zijn ten opzichte van het bosgebied;
- extra aandacht moet besteed worden aan de representativiteit van de bebouwing.

Voor achtergronden en overige objectgerichte criteria en criteria ten aanzien van de bedrijventerreinen wordt verwezen naar de welstandsnota.

2.4.6 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist is vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht.

Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. De belangrijkste doelstelling voor het plangebied is regenwater en kwelwater zoveel mogelijk vast te houden om de verdroging van natuurterreinen te bestrijden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk te beperken.

Gestreefd wordt naar een systeem waarbij stedelijk en landelijk gebied worden ontvlochten. Het plan bevat een uitvoeringsprogramma voor diverse onderdelen van het waterbeheer.

In Zeist wordt grondwater gewonnen voor drinkwater voor de inwoners van Zeist. De kwaliteit van het grondwater wordt bedreigd door diverse verontreinigingen. Het ligt in de bedoeling van de gemeente om vrijwel alle restverontreinigingen in 2030 gesaneerd te hebben. Daarnaast zijn er diverse kleine grondwaterwinningen door bedrijven en particulieren. De gemeente is bezig met maatregelen aan de riolering. Zo komt een aantal riooloverstorten te vervallen en komt er één nieuwe, die veel minder vaak zal overstorten. Ook wordt er voor gezorgd dat een deel van de regenwater afvoer wordt afgekoppeld van de riolering.

Om de lange termijn visie (2030) concreet in te vullen is aanvullend onderzoek nodig. Het is op basis van de huidige kennis namelijk niet mogelijk het functioneren van het watersysteem volledig te doorgronden en het effect van ingrepen in het verleden te verklaren.

Waterwingebied

De plaats waar het grondwater wordt opgepompt, heet waterwingebied. De oppervlakte varieert van een kwart hectare tot zo'n zeven hectare. In het gebied liggen de waterwinputten. Het waterwingebied is eigendom van het

waterleidingbedrijf. Hoe diep het water wordt gewonnen, hangt af van de kwaliteit en de stroming van het grondwater.

Zeist is een zeer kwetsbare winning. De provincie legt bedrijven, particulieren en andere gebruikers in dit gebied extra strenge regels op om vervuiling van grondwater en bodem te voorkomen. In waterwingebieden zijn alleen inrichtingen toegestaan die direct met de waterwinning te maken hebben. Alle andere inrichtingen zijn verboden.

Grondwaterbeschermingsgebied

De begrenzing van dit gebied heeft te maken met de stroming van het grondwater en zichtbare grenzen in het veld, zoals perceelsgrenzen, sloten en wegen. Het plangebied is buiten deze zone gelegen.

Oppervlaktewatersysteem

Onder meer de uitbreidingen van Zeist, ook in lager gelegen gebieden, hebben tot gevolg gehad dat steeds meer regenwater afspoelt via daken en wegen en wordt afgevoerd via leidingen en minder via de bodem, het krijgt minder de kans om te infiltreren. Daardoor is in de kwelgebieden de uittreding van kwelwater afgenomen. Het is daarom van belang dat met name in inrijgebieden zoals op de Heuvelrug zoveel mogelijk hemelwater de kans krijgt naar het grondwater weg te zijn.

2.4.7 Geluidsnota

In 2006 is de gemeentelijke Geluidsnota Zeist opgesteld. Deze nota behandelt een aantal onderwerpen welke relevant zijn voor de uitwerking van ruimtelijke plannen.

De gemeente Zeist wil zich inzetten voor het realiseren van een goede kwaliteit van de leefomgeving. Dit blijkt o.a. uit de aandacht die er is voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ook wordt beschreven hoe om te gaan met woningen die door meerdere geluidsbronnen worden belast (cumulatie) en hoe de geluidsoverlast tussen woningen en/of winkels beperkt kan worden (contact- en luchtgeluidsisolatie).

Kortom het gemeentelijke gebiedsgerichte geluidsbeleid houdt rekening met de (akoestische) kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het gebied (zie hoofdstuk 4.4).

In het gemeentelijk Geluidsbeleid Zeist is bepaald dat bij het nemen van maatregelen de gemeente de volgorde bron, overdracht, ontvanger in acht neemt. Eerst worden aldus bronmaatregelen gezocht om het geluid op een niveau te brengen dat past bij het karakter van het gebied. Ook geldt bij knelpunten dat hoe hoger het geluidsniveau, des te meer (akoestisch) compenserende maatregelen worden toegepast, zoals bijvoorbeeld een geluidsluwe gevel, een aangepaste woningindeling, een aangepast stedenbouwkundig ontwerp met 'dove' gevels of andere oplossingen.

Het is bij elk bestemmingsplan verplicht en noodzakelijk om een geluidstoets uit te voeren. Een goede onderbouwing is noodzakelijk, zeker in de gevallen waarin in de grenzen van de geluidswetgeving worden verkend. In hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op deze geluidsaspecten.

2.4.8 Gemeentelijk monumentenbeleid

Bij verbouw van gemeentelijke monumenten is in ieder geval de toets van de gemeentelijke monumentencommissie noodzakelijk. Voor rijksmonumenten komt daar boven op de advisering door de Rijksdienst (RACM). In dit bestemmingsplan zijn de rijksmonumenten (bouwwerken en structuren) en gemeentelijke monumenten (bouwwerken) op de plankaart aangeduid. Dit heeft uitsluitend een signaalfunctie voor bestemmingsplantoetsers en maakt duidelijk dat naast de bestemmingsplanbepalingen de Monumentenwet 1988/-verordening van toepassing is. In het plan zelf zijn geen juridische toetsingscriteria verbonden aan de vermelding op de plankaart als monument.

2.4.9 Gemeentelijk archeologiebeleid (Conceptnota 2008)

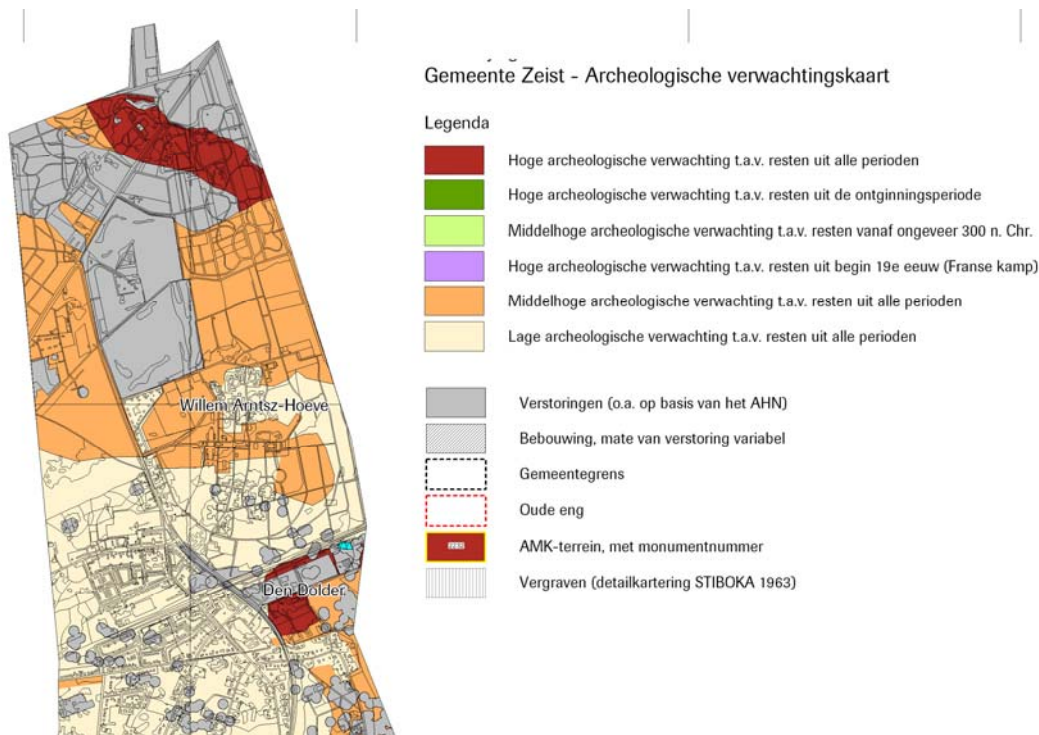
Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) een feit.

Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

Archeologische monumentenzorg is een nieuw beleidsveld voor gemeenten. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen en om bouw-, sloop- en aanlegvergunningen te verlenen. Aan deze vergunningen kunnen onder de nieuwe wetgeving archeologische voorwaarden en voorschriften verbonden worden. Het archeologisch erfgoed wordt dus een 'beperking' voor de ruimtelijke ordening. Om deze 'beperking' te structureren zijn normen nodig, waarbinnen nadere eisen op het gebied van archeologische monumentenzorg kunnen worden gesteld. Het bepalen en vaststellen van deze normen (selecteren van archeologische waarden, verbinden van archeologische verplichtingen aan vergunningen, ruimtebeslag van archeologie op plankaart) is daarbij een eigen (politieke) keuzevrijheid van de gemeente, zij het dat de gemeente daarin niet volstrekt autonoom is. Rijk en provincie kijken mee hoe de gemeente haar normstelsel ontwikkelt. Bovendien hebben beiden nog enige invloed op het archeologiebeleid van de gemeente. Het rijk blijft de mogelijkheid behouden om wettelijk beschermde monumenten aan te wijzen. De provincie op haar beurt toetst de ruimtelijke ordening en ziet vanuit die rol toe op de wijze, waarop de archeologische monumentenzorg wordt weergegeven in bestemmingsplannen.

De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook bij het voeren van vrijstellingsprocedures dient het archeologisch belang expliciet te

worden meegewogen. Dit impliceert de plicht voor de gemeenten om kennis te vergaren omtrent het bodemarchief ter plaatse. Het vervaardigen van een archeologische verwachtingskaart is in dit verband een nuttig hulpmiddel. Echter, niet al het archeologisch erfgoed heeft de potentie tot kennisvermeerdering. De kwaliteit en de kwantiteit van het archeologisch erfgoed verschilt namelijk sterk per gemeente. Een wetenschappelijk verantwoorde aanpak verheldert welke bijdrage het gemeentelijk bodemarchief potentieel kan leveren aan de nationale of regionale kennis van het verleden. Archeologische relictten die geen bijdrage leveren mogen verloren gaan, dit mede gezien in het licht van de hoge kosten die gemoeid gaan met opgravingen. Het is daarom van groot belang om de archeologische kwaliteiten in Zeist in kaart te brengen en af te zetten tegen die van andere gemeenten met een vergelijkbare landelijke context (Utrechts-/Gelderse dekzandgebied).



De gemeente Zeist heeft een archeologische verwachtingskaart laten vervaardigen voor haar grondgebied, zowel binnen- als buiten de bebouwde kom. Deze archeologische verwachtingskaart geeft aan hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Wel behoort het tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om te bepalen waar welke bestemming moet worden toegekend en in hoeverre de verwachte archeologische waarden worden beschermd. De gemeenteraad kan andere belangen laten prevaleren boven het belang van behoud 'in situ'. Door in het bestemmingsplan de

verplichtingen juridisch te verankeren worden de rekeningen hiervoor bij de initiatiefnemer gelegd. Op de plankaart bij het bestemmingsplan moeten terreinen met een archeologisch belang expliciet worden aangegeven. Vervolgens wordt in de planvoorschriften aangegeven tot welke gebruiksbeperkingen deze aanduidingen leiden. In bestemmingsplannen kan voor bepaalde archeologische verwachtingszones en terreinen, waarvan bekend is dat zij archeologische waarden bevatten, worden bepaald dat de aanvrager van een bouw- of aanlegvergunning een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Uit dit zogenaamde archeologisch waardenrapport moet blijken hoe behoudenswaardig de archeologische restanten zijn, teneinde hierover een beslissing te kunnen nemen. Hetzelfde geldt bij een aanvraag om vrijstelling ex art. 15, 17 en 19 Wro (Wet op de ruimtelijke ordening). Voorts kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat aan een bouw-, sloop- of aanlegvergunning voorschriften worden verbonden, inhoudende de verplichting tot het treffen van civieltechnische maatregelen (beschermende bodemlaag, alternatief voor heiwerk), het doen van opgravingen en begeleiding door deskundigen van activiteiten die bodemverstoringen kunnen veroorzaken. Ook aan een binnenplanse vrijstelling kunnen dit soort voorschriften worden verbonden. In paragraaf 5.12 en 6.10 is dit onderdeel nader uitgewerkt en vertaald naar het bestemmingsplan.

2.4.10 Vigerende bestemmingsplannen

Het uitgangspunt van het oude bestemmingsplan buitengebied (1982) is het behoud en de bescherming van de nog aanwezige waardevolle waarden in het buitengebied en het behoud van de onderlinge relatie tussen de waardevolle delen door:

- het tegengaan van ongewenste nieuwe ontwikkelingen van agrarische bedrijven;
- het reguleren van de uitbreiding van de bestaande vestigingen;
- het opnemen van bepalingen voor het gebruik van gronden en opstallen en van bepalingen inzake het uitvoeren van werken (geen gebouwen zijnde) en werkzaamheden (de aanlegvergunning).

Voor de bestaande dorpskern geldt dat de bestaande bebouwing grotendeels is vastgelegd in verouderde bestemmingsplannen. Ca. de helft van het bestaande bebouwd gebied is opgenomen in het bestemmingsplan partiële herziening uitbreidingsplan Willem Arntszlaan II, vastgesteld in 1956 en goedgekeurd door de provincie in 1957 en de andere helft in het plan Bosch en Duin Noord uit 1955. De bossen gelegen aan de bebouwde kom zijn bestemd in het uitbreidingsplan in hoofdzaak van 1948.

Het spreekt voor zich dat de met de vaststelling van dit bestemmingsplan genoemde plannen voor dit plangebied komen te vervallen

Uitgangspuntennotitie Den Dolder Noord

Zoals in paragraaf 1.3 al aan bod is gekomen, is in het ontwikkelingsplan van Den Dolder een aantal doelen gesteld. Ter realisering van deze doelen heeft

de gemeente een maatregelenpakket opgesteld dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 maart 1996.

Het betreft de volgende maatregelen:

1. Realisatie van een nieuwe accommodatie voor sportactiviteiten in Den Dolder en de bouw van ca. 25 woningen (locatie - Schroeder v.d. Kolklaan);
2. Bouw van ca. 135 vrije sector en sociale huurwoningen op het huidige terrein van de Dolderse sportvereniging DOSC (locatie V.d. Hoevenlaan);
3. Ontwikkeling van de Delta-locatie (Dorpscentrum) nabij NS-station Den Dolder als kantoorlocatie (zgn. B-locatie); ruimte voor 7.000 à 10.000 m² b.v.o.;
4. Herinrichting openbare ruimte in het winkelgebied rond centrum Den Dolder + ondersteuning initiatieven winkeliers (renovatie, upgrading);
5. Het eventueel opheffen van gymnastieklokaal Den Engh (Andreas Foxlaan) en de bouw van een extra aantal woningen aldaar.

De Uitgangspuntennotitie is opgesteld mede naar aanleiding van de gemeentelijke ruimtelijke ordeningsuitgangspunten (onder andere verwoord in voorgaande paragraaf).

De belangrijkste punten die voor het plangebied gelden zijn de volgende:

- De locatie Delta;
- Verplaatsing van de sportvelden aan de Van der Hoevenlaan van sportvereniging DOSC naar het groengebied langs de Schroeder van de Kolklaan;
- Nieuwbouw woningen Van der Hoevenlaan / Schroeder van de Kolklaan
- Golfbaan de Binnenhof/ W.A. Hoeve.

In hoofdstuk 4 worden de genoemde punten nader uitgewerkt en wordt aangegeven op welke wijze één en ander in het bestemmingsplan is verwerkt.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het gebied noordelijk van de spoorlijn omvat de (dorps)bebouwing Den Dolder Noord, de instellingen Willem Arntszhoeve en Dennendal, de golfbaan Lage Vuursche en het overige buitengebied.

Het geheel kan worden omschreven als een zeer fraai gebied, met name door de landschappelijk kwaliteiten.

In het navolgende wordt de bestaande situatie kort toegelicht. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische aspecten (paragraaf 2), het landschap en de aanwezige ecologische kwaliteiten (paragraaf 3) alsmede enkele verkeersaspecten (paragraaf 4) komen hierbij aan bod.

3.2 Stedenbouwkundige en cultuurhistorische aspecten

Vóór de aanleg van de spoorlijn Utrecht - Amersfoort was slechts sprake van enkele buitenplaatsen en buurtschappen op dit deel van de Utrechtse Heuvelrug. Den Dolder zelf was zo'n kleine buurtschap vlakbij Prins Hendriksoord, nu het noordelijkste puntje van de gemeente Zeist. De naam Den Dolder is afkomstig van dolre, dolder of dollard wat moeras betekent. De directe omgeving van Prins Hendriksoord is inderdaad laag en nat, voorheen moet hier een hoogveengebied zijn geweest zoals dit rond 1870 ter hoogte van Wieksloot/Hees aan de westzijde van Soest nog het geval was. Tot die tijd was de omgeving van het huidige Den Dolder een uitgestrekt stuifzand en heide gebied, slecht bereikbaar en landbouwkundig oninteressant.

In 1895 werd ter hoogte van het huidige Den Dolder een stopplaats/station gerealiseerd en net na de eeuw-wisseling vestigde zich bij het station de zeepfabriek De Duif van de fabrikant Pleines. Met de bouw van een aantal arbeiderswoningen, opzichterswoningen, een boerderij en een villa kon pas worden gesproken van een dorpsgemeenschap. De fabrikant liet vervolgens ook een school, kerk en postkantoor bouwen.

Tevens werden er, reeds vóór aanleg van de spoorlijn in 1863, in de bosrijke omgeving enkele buitenplaatsen gevestigd zoals Prins Hendriksoord, Ernst Sillemhoeve en Ewijkshoeve. Na 1900 is hier het herstellingsoord Willem Arntszhoeve bijgekomen. Al deze gebouwen waren georiënteerd op de Soestdijkerweg.

De buitenplaatsen zijn georiënteerd op de Soestdijkerweg.

Door de jaren heen is een groot deel van de genoemde terreinen en bebouwing behouden gebleven. Hieronder bevinden zich ook waardevolle objecten die in 1984 uitvoerig beschreven zijn in het boekje 'Zeist, Groei en Bouw' van R.



Topografie Den Dolder Noord omstreeks 1840



Cultuurhistorisch structuur

Blijdenstein. Deze beschrijving is gemaakt naar aanleiding van een gemeentelijke monumenteninventarisatie. Deze inventarisatie heeft geleid tot de aanwijzing van een aantal gebouwen en terreinen tot gemeentelijk monument. Naast de gemeentelijke monumenten kent het plangebied ook een aantal rijksmonumenten. In bijgaande figuur is een overzicht te zien van de waardevolle terreinen en gebouwen in het plangebied.

3.2.1 Dorpsbebouwing Den Dolder Noord

De bebouwde kom van Den Dolder wordt doorsneden door de spoorlijn. Het deel ten zuiden van de spoorlijn is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Bosch & Duin e.o. van 1997. Het noordelijk deel van de bebouwing is hoofdzakelijk gelegen tussen de spoorlijn en de Pleineslaan/ Dr. van der Hoevenlaan.

De bebouwde structuur van Den Dolder Noord is ruim van opzet. Van oorsprong is de bebouwing grondgebonden. Later zijn enkele gestapelde woningen gerealiseerd aan de Dolderseweg. De wegenstructuur is eenvoudig van opzet. De straten lopen hoofdzakelijk evenwijdig aan elkaar en staan haaks op elkaar. Aan de oostzijde van het bebouwde gebied loopt de Nieuwe Dolderseweg. In het noorden en het westen grenst de bebouwde kom aan uitgestrekte bosgebieden. De aanwezigheid van de bosgebieden rondom Den Dolder is in het gehele bebouwde gebied voelbaar.

Naast woonbebouwing bevindt zich in het bebouwde gebied een kerk, een schoolgebouw, kleinschalige detailhandel waaronder een garagebedrijf (schade reparatie), een motorbrandstof verkooppunt en het gebouw de Delta, een sporthal met verenigingsruimte e.d. en het stationsgebouw van de Nederlandse Spoorwegen. Ten noorden, tussen bos en bebouwd gebied liggen de sportvelden van s.v. DOSC. De woonbebouwing heeft door de ruime opzet een dorps karakter. De woningen zijn merendeel rijtjeshuizen, twee-onder-een-kappers, vrijstaande woningen en incidenteel gestapelde bouw. Meer noordelijk is sprake van vrijstaande woningen en van een overgang naar de bosgebieden.

Binnen het plangebied zijn nog diverse woningen, villa's en parkgebieden gelegen, die om cultuurhistorische redenen van grote waarde zijn. Van de dorpsbebouwing zijn met name de arbeiderswoningen langs de Pleineslaan en langs de Dolderseweg van belang. Vele van deze arbeiderswoningen zijn door de jaren heen vergaand verbouwd. Desondanks zijn deze woningen, die nog in originele staat verkeren, als karakteristiek aan te merken.

De oorspronkelijke opzet van de Pleineslaan bestond uit 36 woningen en twee winkelhuizen. In de loop der tijd heeft zich echter bij de woonbebouwing nog een aantal winkels en bedrijven gevestigd.

Van cultuurhistorisch belang zijn ook het stationsgebouw en het stationsterrein. Het stationsgebouw, één van de laatste eilandstations, is zelfs aangewezen als Rijksmonument. Het gebouw dateert uit 1914 en is van een eenvoudige, functionele moderne architectuur. De monumentale betekenis wordt ondersteund door de sfeervolle kastanjabomen op het midden van het perron.

Langs de spoorlijn (tussen de spoorlijn en de Willem Arntszlaan) bevindt zich een bedrijfsterrein dat voor een groot gedeelte in gebruik is van de Remiafabriek. Daarnaast is op het bedrijfsterrein een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd. In de huidige situatie vormt een aarden wal de scheiding tussen het woon- en werkgebied. In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan wordt nadere aandacht geschonken aan de bedrijvigheid in verband met de milieuzonering en de invloed daarvan op ontwikkelingen in de directe nabijheid van het terrein.

3.2.2 Buitengebied Den-Dolder Noord

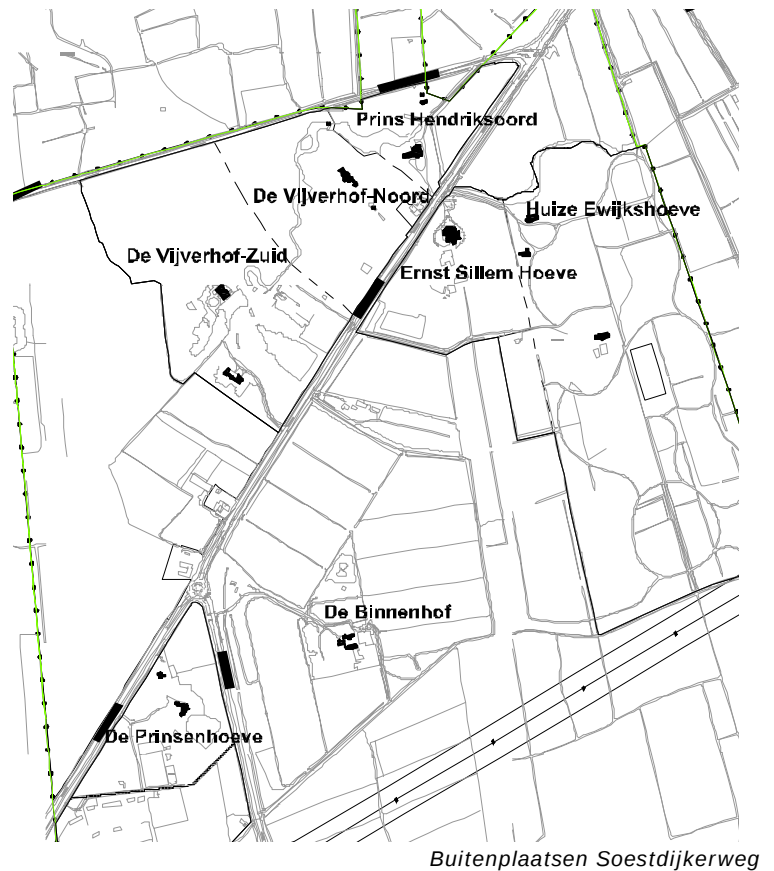
Ten noorden van de kern en ten westen van de lijn Nieuwe Dolderseweg ligt een aaneengesloten bosgebied met incidenteel verspreid liggende bebouwing. Deze bossen zijn gedurende de laatste honderd jaar aangeplant op de oorspronkelijk aanwezige heidegronden, destijds ten behoeve van de productie van mijnhout. De bossen bestaan voornamelijk uit grove dennen en soms eiken. Op slechts enkele plaatsen wordt het bosmassief afgewisseld door open ruimten, zoals een zandafgraving, ruimte rondom bebouwing en hier en daar een heideveldje. Door de in verhouding geringe oppervlakte open gebied is de landbouw in Den Dolder slechts marginaal aanwezig. In het noorden van het plangebied zijn nog enkele onbebouwde agrarische percelen aanwezig.

Het karakter van het buitengebied van Den Dolder Noord wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aanwezigheid van enkele buitenplaatsen. Het betreft hier de (voormalige) buitenplaatsen: 'Prinsenhoeve', De Binnenhof, de Ernst Sillemhoeve, 'Vijverhof-Noord', de 'Vijverhof-Zuid', 'huize Ewijkshoeve' en Prins Hendriksoord. De buitenplaatsen Prinsenhoeve en Vijverhof zijn rond 1980 gesplitst omdat de exploitatie voor de eigenaars financieel niet meer haalbaar was.

Bij de splitsing is rekening gehouden met het behoud en de versterking van het natuurlijke karakter ter weerszijden van de Soestdijkerweg. In de huidige situatie is er aan de westzijde van de buitenplaats 'Prinsenhoeve' echter wel bebouwing (o.a. kippenhokken) aanwezig die afbreuk doet aan het natuurlijke karakter van de omgeving. Veel van deze bebouwing is momenteel niet meer in gebruik.

Prins Hendriksoord

Onderdelen van de buitenplaats Prins Hendriksoord zijn aangewezen als rijksmonument. Prins Hendriksoord is gelegen noordelijk van de Soestdijkerweg (in het noorden van het plangebied). Prins Hendriksoord is in 1871 door prins Hendrik gesticht. Rond deze tijd werd er een landhuis gebouwd en werd het omliggende terrein als landschapspark ingericht. Na de dood van Hendrik in 1879 werd het landgoed verkocht en diverse malen uitgebreid en aangepast. Tussen 1906 en 1915 werd vermoedelijk ook het landschapspark veranderd. De twee aparte vijvers in het park werden met



elkaar verbonden en verlengd. Er kwam een tweede ijzeren brug over de vijver van waaruit een zichtas op het huis liep. Deze zichtas is nog ongeschonden. Vermoedelijk is H. Copijn verantwoordelijk geweest voor alle aanpassingen in het park.

Tuinarchitect D.F. Tersteeg kreeg opdracht een deel van het park in te richten als geometrische tuin. Deze tuin is tegenwoordig onderdeel van het landgoed Vijverhof.

Het complex van Prins Hendriksoord bestaat uit de buitenplaats Prins Hendriksoord en het landgoed Vijverhof. Het terrein van landgoed Vijverhof behoorde van oorsprong bij de buitenplaats Prins Hendriksoord, dat in 1926 werd opgedeeld in drie stukken. Het derde stuk, dat van de Ernst Sillem Hoeve valt niet onder rijksbescherming. De volgende objecten van het landgoed zijn aangewezen als rijksmonument:

1. Het oorspronkelijke volume van het landhuis Prins Hendriksoord zoals dat door Ebersson in 1871 ontworpen is;
2. De tuinmanswoning in vakwerkstijl;
3. De gietijzeren brug stammend uit de eerste aanleg;
4. De eerste en tweede aanleg van het landschapspark thans over twee eigenaren verdeeld naar ontwerp van J. Copijn (1871) en vermoedelijk door H. Copijn (1906-1926) veranderd;
5. Een nieuw architectonische tuin naar ontwerp van D.F. Tersteeg;
6. Een ijzeren brug stammend uit de tweede aanleg.

Het complex is van cultuurhistorische en architectonische waarde met name wegens het landschappelijk aangelegde park van J. Copijn en de oud-Hollandse tuin van J.D. Tersteeg alsmede het bijgebouw in vakwerkstijl en de twee ijzeren bruggen over de slingerijver. Ook van ensemblewaarde in relatie met het tegenover gelegen Ewijkshoeve.

In de huidige situatie worden de monumentale villa, met aanbouw, en tuinmanswoning gerenoveerd en deels gerestaureerd. De initiatiefnemers is voornemens om de villa en de tuinmanswoning als woningen te gebruiken en de, niet-monumentale, aanbouw van de villa als kantoor te gebruiken. Ten noorden van de tuinmanswoning wordt een paardenstal gerealiseerd.

De Vijverhof Noord en Zuid

De buitenplaatsen Vijverhof Noord (Soestdijkerweg 15) en Vijverhof Zuid (Soestdijkerweg 7-7c) maakten in eerste instantie deel uit van de grotere buitenplaats Prins Hendriksoord.

De landschapstuin, naar ontwerp van J. Copijn, strekt zich uit over de drie tuinen en geniet bescherming als rijksmonument. In de landschapstuin vormt de ijzeren boogbrug (rijksmonument) een functioneel onderdeel van het stelsel van slingerpaden en serpentinevijver.

Vijverhof-Noord is, anders dan Prins Hendriksoord, in gebruik als woning. Het pand bestaat uit twee bouwlagen. Ook bevindt zich in dit deel van het landschapspark een tweede woning.

Ten zuidwesten van het 'nieuwe' landhuis Vijverhof-Noord, is een bloementuin aangelegd (eveneens rijksmonument). Karakteristiek is de opzet in 4 deeltuinen met details zoals gemetselde muren, trappen, zuil met zonnewijzer en waterspuwers.

Het landhuis Vijverhof-Zuid is in een meer landelijke stijl gebouwd, in slechts 1 bouwlaag en met brede, haaks op elkaar staande zadeldaken. Het gebouw heeft een U-vormige plattegrond. Ook dit landhuis is als woning in gebruik.

Ten westen van Ewijckshoeve is de buitenplaats Ernst Sillemhoeve (Soestdijkerweg 10b) gelegen. Deze buitenplaats met parkbos hoorde, evenals de terreinen van Vijverhof-Noord en Vijverhof-Zuid, oorspronkelijk bij Prins Hendriksoord.

Het landhuis is gebouwd als koetshuis met stal en woningen. Het landhuis bestaat uit een verhoogde parterre met afgeplat schilddak en is mede waardevol als ensemble met Prins Hendriksoord. Het landhuis is momenteel in gebruik als internationaal conferentieoord.

Prinsenhoeve

Het landhuis “de Prinsenhoeve” is één van de zeldzame voorbeelden in de gemeente Zeist van de Gooise landhuisbouw. Kenmerkend daarin is het weelderige gebruik van rieten daken, met vele dakkapellen en afgewolfde topgevels.

Het landhuis is in één bouwlaag gebouwd. Het landhuis Prinsenhoeve is waarschijnlijk genoemd naar de rechte Prinsenlaan, een oude kaarsrechte laan, die ten zuiden van het landhuis op de Dolderseweg uitkomt. De Prinsenhoeve is in 1924 gebouwd, heeft een L-vormige plattegrond. De gevels hebben kleine roedenvensters met luiken.



Soestdijkerweg 2, Prinsenhoeve.



Soestdijkerweg 2, Prinsenhoeve.

In het vigerende bestemmingsplan was voor de Prinsenhoeve uitgegaan van een splitsing van het landgoed. In het plan was uitgegaan van een splitsing tussen het oostelijke en westelijke deel. Echter, de provincie heeft aan die ontwikkeling goedkeuring onthouden. Anno 2005 is nog steeds sprake van bebouwing op het westelijke deel dat afbreuk doet aan de beoogde kwaliteiten van het landgoed en omgeving. Nog steeds is sprake van leegstaande kippen-, schapenhokken op het terrein die de beeldkwaliteit niet ten goede komen.

Ewijckshoeve

Ewijckshoeve is in het eind van de zeventiende eeuw aangelegd als één van de grote barokke buitenplaatsen of landgoederen in de gemeente. Het betreft het oudste landgoed in de gemeente dat aan de Pijnenburgergrift is aangelegd. In 1834 is de Ewijckshoeve aanzienlijk uitgebreid. Later zijn de gebieden opgesplitst waarop vervolgens de



Soestdijkerweg 12, voorgevel van Ewijckshoeve.

aanliggende buitenplaatsen Prins Hendriksoord en de Ernst Sillemhoeve zijn gerealiseerd.

De voormalige buitenplaats bestaat uit een landhuis, met recht daarachter een koetshuis en verder naar achter op het terrein een negentiende-eeuwse boerderij. Het landhuis is een rechthoekig witgepleisterd, neoclassicistisch

gebouw dat bestaat uit een souterrain, een hoge bel-etage en een mansarde schilddak.



Klein Ewijckshoeve, bestaande situatie

Het park van Ewijckshoeve is een combinatie van de rechtlijnige zeventiende eeuwse aanleg en gebogen vormen van de negentiende eeuwse landschapstijl. Achter het huis is de centraal in het park gelegen zichtas uit de zeventiende eeuw behouden gebleven.

Een ander kenmerk vormt de visuele relatie tussen het agrarisch open gebied en het huis en park. Op het landgoed is naast het hoofdhuis nog het koetshuis, de boerderij en de duiventil vermeldenswaardig. Het wit gepleisterde koetshuis uit het begin van de negentiende eeuw ligt rechts achter de buitenplaats en bestaat uit een hoge bouwlaag en een schilddak gedekt met Hollandse pannen. De boerderij is gebouwd in één bouwlaag met een pannendak. Rechts van de boerderij bevindt zich een veelhoekige duiventil in vakwerkstijl.

De buitenplaats Ewijckshoeve is van rijkswege beschermd. De volgende onderdelen vallen onder de rijksbescherming:

- het hoofdgebouw (Soestdijkerweg 12b);
- de historische tuin- en parkaanleg;
- het koetshuis;
- de duiventil;

Zuidelijk van de buitenplaats Ewijckshoeve is een aantal gebouwen gesitueerd, die worden gekenmerkt door een geheel andere sfeer en kwaliteit dan het landhuis Ewijckshoeve. De in hout opgetrokken bebouwing bestaat uit een garage (97 m²), een woonhuis met aanbouwen (ca. 150 m²) en twee gastenverblijven (à ca. 35 m²). Totaal is ca. 315 m² oppervlakte bebouwing aanwezig.

Het gebied heeft nog steeds een oude slagenverkaveling. Van oudsher was het gebied ingericht met bos en heide en later bos met grasland. De houtopstanden zijn de laatste jaren niet onderhouden en bestaat uit larix- en douglasbos, met veel varens en onderbegroeiing.

Zorginstelling Willem Arntszhoeve

De aanwezige bebouwing ten oosten van de Nieuwe Dolderseweg is bepalend voor de belevingswaarde van randen van het zuidelijk deel van dit gebied. Achter deze woonbebouwing bevindt zich de Willem Arntszhoeve en Dennendal, een psychiatrisch centrum. De verspreid liggende bebouwing van dit centrum is nadrukkelijk bepalend voor de uitstraling en beleving van dit

gebied. Diverse bebouwingsgroepen liggen over het gehele terrein verspreid. Duidelijk zijn verschillen in architectuur en stedenbouwkundige opzet in het terrein af te lezen. Het gebied van de Willem Arntszhoeve is aan de oostzijde omgeven door bosgebieden en aan de westzijde door een heideveld.

Het Willem Arntsz-complex is een psychiatrische inrichting die zich in 1906 op deze locatie vestigde. Dit omvatte in aanleg meer dan alleen instellingsgebouwen. In totaal omvatte het complex ruim 207 hectare. Deze gronden maakten voorheen deel uit van het landgoed Ewijckshoeve dat zich uitstreckte tussen de Soestdijkerweg, de Dolderseweg en de oostelijke gemeentegrens met Soest.

Tot het terrein behoorde ook een uitgestrekt bos- en heideareaal, een boerderij voor arbeidstherapie (nu een golfterrein), een badhuis, brandweer en woningen voor geneesheren en ander (verplegend) personeel langs de Dolderseweg en langs de "Berkenlaan/Boerderijlaan".

De ligging van het complex is gekozen op grond van de aanwezigheid van het station Den Dolder. Aanleiding tot de realisatie van een buitencomplex was de aan het eind van de negentiende eeuw heersende opvatting in de psychiatrie over de geneeswijze van 'lijders aan krankzinnigheid' door middel van verpleging in een rustige omgeving vol schoonheid in de vrije natuur. Als eerste werd in 1906 gestart met de bouw van de boerderij, vandaar uit werd de rest van het terrein, o.a. door patiënten, begaanbaar en bouwrijp gemaakt.

In de jaren 1911 en 1912 verrezen het directiegebouw (Dolderseweg 164), de gehoorzaal (Dolderseweg 166) die onder rijksbescherming vallen en een bedrijfsgebouw. Deze gebouwen werden gebouwd in de hoofdas van het complex die als toegangsweg fungeert en aan elke zijde drie zijassen kreeg waarlangs tot 1915 een aantal paviljoens werd gebouwd. In de staart van de hoofdas is in 1909 een paviljoen voor TBC-lijdens gerealiseerd. Dit object valt eveneens onder rijksbescherming. Na 1915 zijn nog verschillende gebouwen gerealiseerd waaronder de zusterhuizen (Dolderseweg 164A-G) uit 1928 en de werkplaatsen uit 1937. Deze zijn door architect H.F. Mertens uit Bilthoven ontworpen en zijn aangewezen als rijksmonument.

De zorginstelling Willem Arntszhoeve omvat 13 objecten die met uitzondering van de boerderij en wagenloods langs de hoofdas van het complex liggen. Deze bebouwing (uitgezonderd de boerderij en de wagenloods) valt grotendeels in bebouwingszone B.

De volgende gebouwen vallen onder rijksbescherming:

- het directiegebouw (Dolderseweg 164) gebouwd in 1911
- de gehoorzaal (Dolderseweg 166) gebouwd in 1911
- de werkplaatsen (Dolderseweg ong.) gebouwd in 1937
- het TBC-paviljoen (Dolderseweg ong.) gebouwd in 1909
- de zusterhuizen type A 'Florence & Louise', 'Frederica & Fabiola', Johanna & Aafke' en 'Elisabeth & Jeanne' (Dolderseweg 164A) gebouwd in 1928
- de zusterhuizen type B 'Josephine & Petronella' en 'Emilie & Katrini' (Dolderseweg 164E) gebouwd in 1931
- het zusterhuis type C 'Dimphna' (Dolderseweg 164E)

- gebouwd in 1928
- de boerderij (Dolderseweg 256) gebouwd in 1906
- de wagenloods met paardenstal (Dolderseweg 256) gebouwd in 1909.

De zorginstelling Willem Arntszhoeve wordt gekenmerkt door een tamelijk autonome ruimtelijke structuur. Het complex van de Willem Arntsz Stichting is van cultuurhistorische waarde als voorbeeld van pionierswerk in de psychiatrie aan het begin van de twintigste eeuw. Alsmede van architectuurhistorische waarde door de eenheid in de architectuur en de zeldzaamheid van de bouwtypen, waarbij de ontwikkelingsgeschiedenis van het complex tot uiting komt. De gefaseerde opbouw is in de huidige structuur nog goed terug te zien.

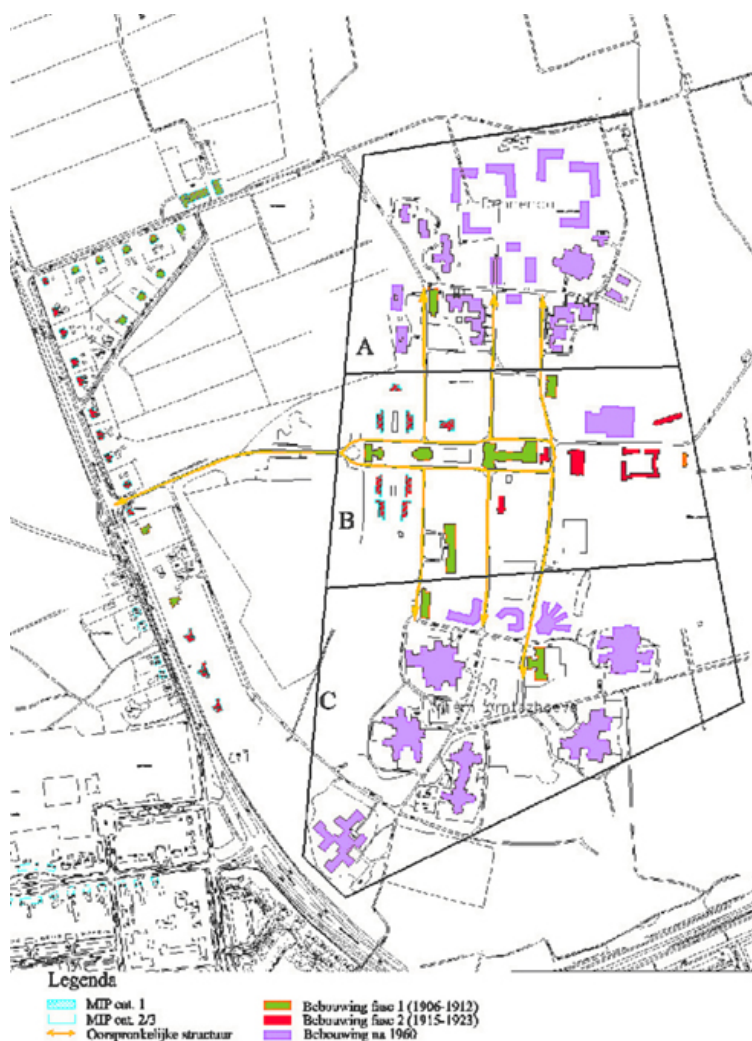
De eerste fase (1906-1909), met de stichting van het complex, omvat een vrij formeel assenstelsel met in de centrale as de gemeenschappelijke en bedrijfsgebouwen zoals de gehoorzaal voor culturele en religieuze bijeenkomsten, het directiegebouw en het bedrijfsgebouw (keukens, magazijnen, eetkamers, huisvesting vrouwelijke personeel etc.). Langs de andere assen lagen de paviljoens voor patiënten, van deze zijn er nog enkele bewaard gebleven. In deze periode werden tevens enkele woningen langs de Dolderseweg gerealiseerd. De gebouwen werden alle voorzien van een karakteristieke witte pleisterlaag. In de fase 1915-1923 zijn de gebouwen Wilhelmina en Antonia toegevoegd en zijn veertien personeelswoningen toegevoegd, verspreid langs de Dolderseweg.

In de periode 1928-1940 bleek weer behoefte aan uitbreiding, hiertoe werden enkele paviljoens opgericht. Deze waren heel anders van karakter, namelijk uit baksteen en zeer ruim opgezet, met veel hoge ramen. Uit dezelfde tijd stammen de karakteristieke zusterhuizen en het theehuis bij de entree van het complex en het badhuis (nu in gebruik van de brandweer) aan de Dolderseweg. Ook werd de bedrijfsruimte uitgebreid met een wasserij, bakkerij en een ketelhuis.

De volgende uitbreiding, het Deltahuis, vond pas in 1967 plaats. Dit voormalige internaat is nu buiten het complex gelegen door aanleg van de nieuwe Dolderseweg. Ook verrees een aantal moderne paviljoens en werd in 1969 Dennendal (ten noorden van het complex) een zelfstandige inrichting. In de afgelopen 20 jaar zijn diverse gebouwen afgebroken en toegevoegd waarbij een duidelijke scheiding is ontstaan tussen de psychiatrische inrichting Willem Arntszhoeve, zuidelijk op het terrein, en de inrichting voor zwakzinnigen Dennendal op het noordelijke gedeelte.

Geconcludeerd kan worden dat de Willem Arntszhoeve een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de ontwikkeling van Den Dolder. Daarnaast is het een goed voorbeeld van de opvattingen in de psychiatrie waarbij arbeidstherapie en buitenleven voorop stonden. In de uitleg is nog het voormalige hiërarchische denken (rangen, standen en seksen) herkenbaar, in de nieuwere bebouwing is een dergelijke opbouw verlaten. Vanwege de cultuurhistorische betekenis is de oude uitleg van het terrein als waardevol aangemerkt. Helaas geldt dit slechts voor een deel van de bebouwing, namelijk de zusterhuizen uit de 2^e bebouwingsfase, met het gevolg dat in de afgelopen jaren veel gebouwen die aan de oorspronkelijke structuur waren gekoppeld zijn afgebroken. Om de resterende bebouwing in zone B, zoals de zusterhuizen maar ook de secretarie, de gehoorzaal en de centrale bedrijfsruimte, te kunnen behouden zullen nieuwe functies voor deze bebouwing gevonden moeten worden, mogelijk zal hiervoor, gezien de ouderdom van de panden, grondige renovatie danwel restauratie noodzakelijk zijn.

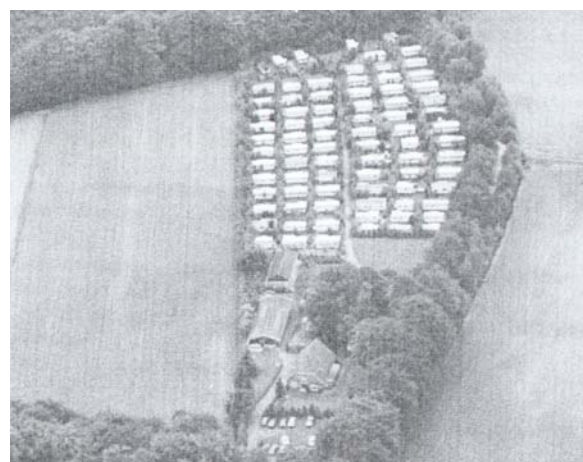
Voor inzicht in de omvang van verplaatsing en nieuwbouw is in 1996 door Sjoerd Soeters Architecten in opdracht van de eigenaar/beheerder van het terrein een studie uitgevoerd.



Overige functies

In het buitengebied is aan de Soestdijkerweg een kampeerterrein gelegen. Op dit terrein zijn houten stacaravans gesitueerd. Aan het bedrijf is de plaatsing van ten hoogste 87 kampeermiddelen op jaarstandplaatsen vergund. De rest betreft passantenplaatsen.

Ten oosten van de Nieuwe Dolderseweg is een gebied gelegen dat afwisselender van structuur is ten opzichte van het gebied gelegen westelijk van de Nieuwe Dolderseweg. Het gebied is meer open met een enkel bosperceel, houtwal en/of singel. Het gebied, een voormalige agrarische



enclave, is heringericht t.b.v. de golfsport. Hiermee is een groot waardevol gebied toegevoegd aan de domeinen van de Stichting het Utrechts Landschap en is tegemoetgekomen aan de behoefte aan een hoogwaardige golfaccommodatie. Daarbij is gestreefd om waardevolle lanen zoveel mogelijk te sparen. Beplantingen die voor de herinrichting moesten wijken zijn binnen het golfterrein op een meer geschikte locatie gecompenseerd.

Meer in oostelijker richting zijn er voornamelijk bospercelen met een enkel open perceel. In de noord-oost hoek is de oorspronkelijke inrichting van het landgoed De Ewijckshoeve nog aanwezig.

3.3 Landschappelijke en ecologische aspecten

3.3.1 Water en bodem

Den Dolder Noord maakt deel uit van het Utrechtse stuwwallencomplex. Een deel van het gebied, het noordelijke deel en ter plaatse van de golfbaan, is echter relatief laaggelegen. In het zuidelijke deel, rond de Willem Arntszhoeve en Den Dolder wordt een gebied met lage landduinen en bijbehorende vlakten en laagten aangetroffen. Het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Het gaat om vrij grote hoeveelheden dekzand die destijds door smeltend water in de lager gelegen delen zijn afgezet.

De bodem bestaat grotendeels uit zandgronden zoals humuspodzolen en veldpodzolen. Beide bodemtypen bestaan uit leemarm of zwak lemig fijn zand. In de bossen zijn de gronden veelal vergraven, hier is sprake van laarpodzolen, met een dun humusdek.

Het grootste deel van het plangebied kent geen afwateringspatroon, er is sprake van diepe grondwaterstanden en het ontbreekt aan oppervlaktewater. Water infiltreert gemakkelijk in de zandige bodem.

Op enkele plaatsen is in het verleden de grond afgegraven (de agrarische percelen ter plaatse van de WA Hoeve en ter plaatse van de huidige golfbaan. Dientengevolge wordt op deze plaatsen een ondiepe grondwaterstand (GWT III) aangetroffen. In het uiterste noordoosten komt deze ondiepe grondwaterstand van nature voor, hier is ook sprake van waterlopen.



3.3.2 Landschapsbeeld

De sfeer van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de bosomgeving en het kleinschalige karakter van het open gebied. Structuurlijnen door het landschap zijn mede bepalend geweest voor de huidige uitstraling van het landschap. Bebouwingslijnen en open gebieden zijn langs deze lijnen ontstaan. In het noorden zijn lagere en natte gebieden aanwezig. De buitenplaats Ewijckshoeve is door aanwezigheid van de gebogen en slingerende paden duidelijk afleesbaar.

In het algemeen wordt het gebied als attractief en aantrekkelijk aangemerkt. Met name door de afwisseling van gesloten bosgebieden, de open gebieden en zeker niet in de laatste plaats de mooie bomenlanen. Naast de landschappelijke kwaliteiten is ook sprake van waardevolle natuur.

In nevenstaande figuur kan de genoemde aantrekkelijke landschappelijke opbouw van het gebied worden afgelezen.
Het bestemmingsplan speelt qua bestemmingen op deze opbouw in.

3.3.3 Natuurwaarden

Voor het plangebied heeft in 1992 een inventarisatie van natuurwaarden plaatsgevonden (Bureau Waardenburg bv). Het betrof zowel een vegetatie- als fauna-inventarisatie.

Op grond van de gegevens mag worden geconcludeerd dat het gebied als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur van de Heuvelrug een belangrijke rol vervult. Het grootste deel van het gebied behoort tot een ontwikkelingsbeheersgebied voor droge bossen. Het noordelijk deel behoort zelfs tot een kerngebied voor droge bossen, terwijl een deel van het terrein van de W.A.-Hoeve behoort tot een kerngebied voor heide en zandverstuivingen. Bovendien is langs de oostrand van het gebied een belangrijke verbindingzone geprojecteerd tussen kerngebieden van heide en zandverstuivingen en kerngebieden van droge, schrale akkers en graslanden. Het gebied is van groot belang voor de fauna vanwege de grote verscheidenheid.

Flora en vegetatie

Vanuit landschappelijk oogpunt kan het buitengebied in een viertal ecotopen worden onderscheiden. Het weidegebied in het centrum en in het noordoosten, de schrale zandverstuivingen/heidevegetaties (vooral rond de W.A.-Hoeve), de parkbossen rond de psychiatrische inrichting, de Ewijckshoeve en de Vijverhof, en de naaldbossen die het overige oppervlak domineren.

Het grootste deel van het in het plangebied voorkomende bossen is droog en relatief voedselarm naald- of gemengd bos. De aanwezige grove dennenbossen worden getypeerd door het voorkomen van Struikheide, Dopheide en Zachte berk in de ondergroei. Op het terrein van de W.A.-Hoeve komen in het oostelijke deel zeer oude dennenbossen voor. In de wat oudere bossen komen soorten als Liggend walstro, Kamperfoelie, Pilzegge en Blauwe Bosbes voor.

Daarnaast zijn er bossen die als soortenarme sparrenbossen kunnen worden aangemerkt en bossen die juist vochtiger en voedselrijker zijn, nl. de parkbossen behorende bij de landgoederen. De relatief voedselrijke en enigszins vochtige parkbossen worden getypeerd door de Drienerfmuur-groep met soorten als Dagkoekoeksbloem, Klein springzaad, Schaduwgras en Gewone esdoorn. In de lanen wordt vaak zeer oude eiken of beuken aangetroffen die grote waarde hebben voor broedvogels, vleermuizen en insecten.

Bovendien hebben deze lanen een grote landschappelijke waarde.

Wat betreft flora komen in het plangebied diverse (26) aandachtsoorten voor. Vochtgebonden soorten zoals Loos Blaasjeskruid, Waterpostelein, Cyperzegge en Dotterbloem komen voor in de Binnenhof (waar nu de golfbaan is) en in het noordoosten van het plangebied. In de vijver bij de Ewijckshoeve en in enkele sloten in het noordoosten komen kwelindicatoren zoals Duizendknoopfonteinkruid, Wateraardbei en Kleine egelskop voor. Soorten van schrale, zure bossen zijn goed vertegenwoordigd, vooral op het terrein van de W.A. hoeve en de Ewijckshoeve. Soorten als Pilzegge en Blauwe bosbes komen hier veelvuldig voor.

Gewone salomonszegel, een soort van oude loofbossen, komt vrij veel voor in een gebied ten westen van de W.A. Hoeve, ook Hengel komt binnen de instellingsterreinen voor. Koningsvaren komt veel voor aan de noordrand van de Ewijckshoeve en het terrein van de Ernst Sillemhoeve. Soorten van schrale grazige vegetaties komen vooral ten noordwesten van de kern Den Dolder op open plekken in het bos en in bermen. In het gebied zijn destijds 3 Rode Lijstsoorten gevonden, te weten Duizendknoopfonteinkruid, Loos blaasjeskruid en Grondster (Ewijckshoeve). Koningsvaren is een wettelijk beschermde plant en als zodanig het vermelden waard.

In paragraaf 1.3 is al melding gemaakt van de mogelijke ontwikkeling van het gebied tussen Bilthoven en Den Dolder langs de Schroeder van der Kolklaan (sportvoorzieningen en woningbouw) en de huidige sportvelden van s.v. DOSC langs de Dr. Van der Hoevenlaan (woningbouw). Ook ter plaatse van de W.A.-Hoeve en Dennendal zullen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Voor deze drie gebieden is een nadere inventarisatie uitgevoerd naar de specifieke landschappelijke en ecologische waarden.

Fauna

Uit inventarisaties van na 1990, zoals vermeld door het Natuurloket, een initiatief van de verschillende gegevensverzamelende natuurorganisaties, is niet veel meer bekend dan ten tijde van het rapport van Waardenburg. Het beeld is inhoudelijk consistent in die zin dat nog steeds met name veel waardevolle plantensoorten en broedvogels voorkomen in het plangebied. Met name deze soortgroepen, naast ook bijvoorbeeld paddestoelen, amfibieën, korstmossen en libellen zijn goed in kaart gebracht. Dit geldt dan hoofdzakelijk voor de buitenplaatsen en bosgebieden en minder voor de bebouwde kom en omgeving.

De kilometerhokken die voor broedvogels zijn onderzocht laten 30 á 40 soorten broedvogels zien, waarvan enkele rode lijst soorten.

Een kenmerkende soort voor heide/zandverstuiving is de boomleeuwerik.

Deze soort heeft zich in de negentiger jaren naar het zich laat aanzien hersteld. Het is aannemelijk dat de W.A.Hoeve wordt geherkoloniseerd vanuit

aangrenzende gebieden met grotere populaties (o.a. De Zoom). Ook de Gekraagde Roodstaart (een Rode Lijst soort die houdt van hoge bomen met een open kroonlaag) wordt veel in de parkbossen bij de W.A. Hoeve aangetroffen. Andere soorten die van goed ontwikkelde bossen houden zijn de spechten (Groene specht, Bonte specht, Zwarte specht en Kleine bonte specht). Deze zijn redelijk vertegenwoordigd in de parkbossen en aangrenzende open gebieden. De naaldbossen worden ook door diverse vogelsoorten bevolkt en zijn van bijzondere waarde voor roofvogels als Sperwer, Buizerd en Bosuil.

Het plangebied kent waarschijnlijk een behoorlijke diversiteit wat betreft het voorkomen van zoogdiersoorten. Het aantal voorkomende soorten wordt geschat op ca. 25. Dit is gerelateerd aan de diversiteit aan biotopen in het gebied, met name ook het voorkomen van vochtige en natte biotopen. Dit verklaart het voorkomen van soorten als Muskusrat, Woelrat en Watervleermuis. Dit zijn soorten die grote delen van de Heuvelrug ontbreken. De Ree komt algemeen voor in het gebied, met name in de bosgebieden rondom de golfbaan. De soort foerageert in open gebied en zoekt dekking in de omliggende bossen. In het gebied komen diverse soorten vleermuizen voor, naast de Watervleermuis zijn dit Grootoorvleermuis, Dwergvleermuis, Rosse vleermuis en Laatvlieger. Ook dit is het gevolg van het voorkomen van relatief oud (loof)bos. Het is mogelijk dat de zeldzame Boommarter zich in het gebied ophoudt. Het is bekend dat de soort op de Heuvelrug is toegenomen en met name in de omgeving van Soest zich voortplant. De migratiemogelijkheden voor dieren zijn met name in het zuidelijk deel van het gebied wat problematisch als gevolg van de aanwezige bebouwing en infrastructuur, zoals de Dolderseweg en vooral de spoorlijn en de omheining van vliegveld Soesterberg. Vooral grotere diersoorten zijn genoodzaakt meer oostelijk zich door de Heuvelrug te bewegen.

Van de amfibieën komen de Gewone pad, Groene kikker, Bruine kikker en Kleine watersalamander in het gebied voor, allemaal in het relatief vochtige noordoostelijke deel. Het wordt niet uitgesloten dat ook Heikikker, Rugstreepad en Grote watersalamander voorkomen, zoals ook elders op de landgoederen van de Heuvelrug.

Tijdens veldwerk is eenmalig de Ringslang waargenomen, in een vochtige greppel langs de Soesterweg. Ook deze soort is afhankelijk van open water zoals sloten en poelen. In de drogere delen van de W.A.-Hoeve zijn de Hazelworm en de Levendbarende hagedis waargenomen. Deze laatste voornamelijk in het open heideterrein in de zuidoostelijke hoek bij de spoorlijn.

Uit gegevens van de Vlinderstichting is gebleken dat het gebied waardevol is voor vlinders, vooral soorten van vochtige, grazige milieus zoals bermen en ruigten en van bosranden.

Er zijn in totaal 21 soorten waargenomen, hoewel het gebied niet grondig onderzocht. Dit betekent dat het goed mogelijk is dat er meer soorten aanwezig zijn.

In aanvulling op eerdere onderzoeken is in 2005 een veldonderzoek uitgevoerd in het kader van de stedenbouwkundige ontwikkelingen in Den

Dolder (o.m. Middenas en 4^e Kwadrant). In hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn de resultaten met betrekking tot flora en fauna samengevat.

3.3.4 Locatie Schroeder van der Kolklaan

Het terrein, met een omvang van 9,9 ha, ligt tussen de Schroeder van der Kolklaan, Pleineslaan en de gemeentegrens met de gemeente De Bilt. Aan de zuidzijde van het terrein ligt, langs de spoorlijn, een terrein waarop een bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd, alsmede het complex van het bedrijf Remia.

Het terrein bestaat voor het grootste deel uit jong bos en braakliggend terrein. Daarnaast is er ook een deel oud bos aanwezig. Dit bos is restant van het grotere stuifzandbos en is een onderdeel van de ecologische zone in noord-zuidrichting gelegen langs de gemeentegrens.

Het bos heeft dezelfde bosstructuur en eigenschappen, maar open (natuur)terreinen ontbreken. Het vormt een onderdeel van een lintvormig kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) tussen de Pan -noord Houdringe en het bos ten noorden van Den Dolder (beide grotere kerngebieden in de EHS). Het is daarmee de laatste wezenlijke natuurlijke contactzone tussen deze stuifzandbossen. De relatie ligt over stuifzandbosjes in Bosch en Duin en de Biltse Duinen. Belangrijkste barrières zijn enkele bebouwingslinten en wegen in Den Dolder (Paltzerweg) en Bosch en Duin (Taveernelaan) en de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. De afmetingen van het bosgebiedje (200 m breed), de begrenzing door woongebieden van Bilthoven en Den Dolder en de intensieve wandelontsluiting, maken het voor schuwere diersoorten minder geschikt als leefgebied. In dit bosgebiedje wordt vanuit Den Dolder en Bilthoven veel met honden gewandeld.

Het terrein is in de verbingszone (no. V18) gelegen. Het beleid, neergelegd in het werkdokument Ecologische verbingszones Utrecht (1993), is er op gericht dat het gebied geschikt dient te blijven als uitwisselingsgebied voor de onderstaande diengroepen.

Dieren van deze biotopen	Voorbeeldsoorten
heide, zand, schraalgrasland	zandhagedis
open plek in bos en bosrand	oranjetip (vlinder)
gevarieerd bos met open plek	blauw vliegend hert (kever)
oud bos met rijke ondergroei	boommarter
landschap met bos en open ruimte	ree
landschap met veel beplanting	hermelijn, ringslang
landschap zonder huizen en wegen	das

De gemeente heeft in het verleden de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie onderzocht. Het adviesbureau Zandvoort Ordening en Advies heeft in 1993 onderzocht wat de milieu-effecten van de (her)ontwikkeling van deze locatie zijn.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er een aantal milieubeperkingen geldt voor de (her)inrichting van deze locatie. Zo is er sprake van

geluidhinder door wegverkeers- en spoorweglawaaï. Voor woningbouw vormt deze geluidhinder een belemmering. Ook is er sprake van beperkingen van het bedrijf Remia. Tot slot is er ook een aantal ecologische aspecten waar rekening mee dient te worden gehouden.

Vanwege de ernstige beperkingen voor woningbouw op deze locatie heeft de gemeente ervoor gekozen om het huidige sportterrein van s.v. DOSC naar deze locatie te verplaatsen en daarnaast nog een beperkt aantal woningen te realiseren. Door verplaatsing kan woningbouw plaatsvinden op het sportterrein aan de Dr. van der Hoevenlaan. Het sportterrein zal naar het gebied aan de Schroeder van de Kolklaan verplaatst worden.

Bij de inrichting van deze locatie als sportterrein dient rekening te worden gehouden met ecologische aspecten en met het gegeven dat door de inrichting van het gebied het bosgebied verkleind wordt. Hierdoor zal de wandelrecreatie op het overgebleven gebied geïntensiveerd worden, of deels naar verder gelegen bosgebieden verschuiven. Deze wijkrecreatie kan alleen verplaatst worden naar het bos ten noordwesten van het dorp.

Ecologische aspecten die bij de inrichting van belang zijn, zijn dat de corridor als doorgang voor grotere zoogdieren, reptielen en amfibieën in de huidige situatie slecht functioneert. Bij de (her)inrichting is het mogelijk om een beter functionerende corridor en doorgangsroute te realiseren. Dit is mogelijk indien de corridor minimaal 75 meter breed is. Verder dient de corridor zo ingericht en beheerd te worden dat deze voor het publiek onaantrekkelijk of zelfs ontoegankelijk wordt.

Ook verdient het aanbeveling om het beheer en de inrichting te richten op voldoende dekkingsmogelijkheden voor grotere zoogdieren zoals reeën, op vochtige plekken voor vochtminnende reptielen en op een meer gevarieerde vegetatie ten behoeve van vogels, reptielen en kleine zoogdieren. Volledigheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4 waarin de genoemde ontwikkeling wordt omschreven. Voor de gehele westelijke strook is vooruitlopend op dit bestemmingsplan een artikel 19 WRO procedure gevolgd, met als doel realisering van de brede school, de sportvelden en accommodaties en de woningbouw. In dat kader is ook een ontheffing van de flora- en faunawet aangevraagd en verleend. De Brede school wordt inmiddels gebouwd.

3.3.5 Locatie Van der Hoevenlaan, sportvelden s.v. DOSC

De locatie omvat een aantal sportterreinen en wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een oud gemengd bosgebied (ouder dan 100 jaar). Dit bos is waardevol qua diversiteit en structuur. Het is een typisch stuifzandbos met zeer veel reliëf en plaatselijk open stuifzand. Het vormt een gaaf onderdeel van de kenmerkende gordel stuifzandbossen rond de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug.

Vanaf het sportterrein naar het bosgebied is geen sprake van een overgangszone qua menselijke beïnvloeding (het sportveld is namelijk omgeven door hekwerken). Door het bosgebied loopt een padenstelsel dat door de aanwezigheid van afrasteringen in de huidige situatie vanaf het sportterrein niet toegankelijk is. Dit bevestigt de indruk dat de hoogste dichtheid van recreatie ten westen van dit terrein plaatsvindt, waar de toegang tot het bos nauwelijks beperkt wordt.

Het gebied is in beheer bij het Utrechts Landschap en is in zijn geheel natuurkerngebied met de aanduiding bosgebied, landgoed en/of park binnen de Utrechtse Ecologische Hoofdstructuur (Landschapsbeleidsplan, 1994 en Beleidsplan Natuur en Landschap Utrecht, 1992). De noordoostgrens van het sportcomplex wordt gevormd door jonge parkachtige aanplant en enkele erven, die geleidelijk overgaan in stuifzandbos. Deze erven vormen slechts een geringe barrière tussen het genoemde bos en de Willem Arntszhoeve. De oostgrens bestaat uit een smalle plantsoenaanplant langs een lokale weg. De berm van deze weg en de N238 daarachter wordt gevormd door zeer oud dennenbos, dat de relatie tussen het genoemde bos en de Willem Arntszhoeve, versterkt. De zuidgrens wordt geheel bepaald door de stedelijke beplanting.

Door de verplaatsing van het sportveld kan op deze locatie woningbouw ontwikkeld worden. Hierdoor zal in de toekomst naar verwachting een toename van de dagelijkse recreatie in dit gebied optreden. Dit door het grotere aantal aanwonenden en door verbeterde toegang tot het gebied (de aanwezige hekken zullen worden verwijderd). Voorgesteld is om de bosranden rondom de woningbouw zodanig in te richten dat de betreding vanuit de woonbuurt wordt gereguleerd.

3.3.6 Locatie Willem Arntszhoeve

Dit gebied wordt gedomineerd door de bebouwing van de W.A.-Hoeve. De omringende bossen bestaan grotendeels uit gemengd droog bos met een matig tot goed ontwikkelde ondergroei. Het stuifzandreliëf is meestal nog duidelijk aanwezig. Veel bos is hier spontaan ontstaan.

Door het gebied loopt een aantal lanen met waardevolle oude eiken. De lanen zijn van groot belang voor broedvogels (Boomklever, Glanskop, Bonte vliegenvanger). Ook komen voor Groene specht, Bosuil en Gekraagde roodstaart.

Het westelijke deel van de W.A.-Hoeve wordt getypeerd door een uitgestrekt gebied met zandverstuiving en heischrale begroeiingen. Dit terrein wordt begraasd met Drentse heischapen. Stuifzanden als deze hebben een grote natuurwaarde, vooral als gevolg van hun zeldzaamheid en unieke karakter. Floristisch is dit soort terreinen arm maar er komen wel zeldzame soorten voor zoals verschillende soorten korstmossen en mossen. In dit gebied zijn twee Rode Lijstsoorten gevonden. Stuifzanden zijn van grote betekenis voor insecten (w.o. sprinkhanen), loopkevers, dagvlinders en hagedissen. De schrale bermen langs de Dolderseweg zijn waardevol vanwege het voorkomen van minder algemene soorten zoals Stekelbrem. Struikheide, Hazepootje, Vogelpootje en Vroege haver.

De naaldbossen in het oostelijke deel van de W.A.-Hoeve bestaan grotendeels uit Grove den en Larix. De bossen hebben een matig tot goed ontwikkelde ondergroei. Het gebied is uitgestrekt en er heerst een relatief grote rust, dit is gunstig voor vogels en zoogdieren. Ten noordoosten van de paviljoens van de W.A.-Hoeve ligt een zeer waardevol, waarschijnlijk spontaan opgeslagen, Grove dennenbos. Er zijn hier zeer oude dennen aanwezig van zeker 100 jaar oud.

Ten oosten van de bebouwing zijn tevens enkele heischrale terreinen

aanwezig, die deels worden begraaasd met schapen. De terreinen zijn door het open karakter van belang voor reptielen als Levendbarende hagedis en Zandhagedis. Middels gerichte maatregelen zou het mogelijk moeten worden gemaakt om migratie van de populatie in de Zone naar het terrein van de W.A.-Hoeve mogelijk te maken.

3.4 Verkeersaspecten

De belangrijkste doorgaande verkeerswegen in het plangebied zijn:

- de N234, een oost-west verbinding van Soestdijk naar Utrecht
- de Nieuwe Dolderseweg (N238), een noord-zuid verbinding van de Soestdijkerweg naar de kern Zeist, welke aansluit op de A28.

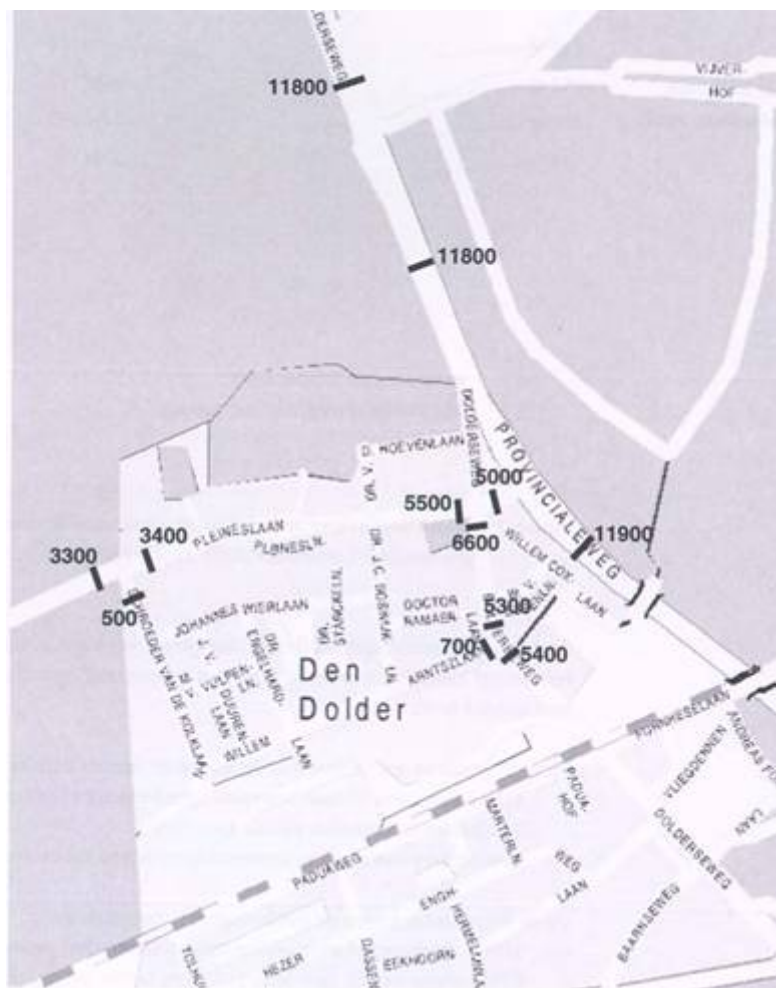
Voorts heeft met name de Dolderseweg een specifieke ontsluitingsfunctie.

De woonstraten zullen onderdeel uit gaan maken van 30 km/uur zones en 'duurzaam veilig' moeten worden ingericht. Conform de principes van duurzaam Veilig zal het bestemmingsplan de woonstraten als verblijfsgebied bestemmen, terwijl de doorgaande wegen een overeenkomstige verkeersbestemming toebedeeld krijgen.

Naast de bovengenoemde weginfrastructuur zijn er in het gebied tevens diverse kabels en leidingen van nutsbedrijven gesitueerd en zijn er in het plangebied een straalverbinding en hoogspanningsmast gelegen.

In navolgend hoofdstuk 4 worden diverse ontwikkelingen beschreven, die dit plan mogelijk maakt. Het betreft woningbouwmogelijkheden, de ontwikkeling van de brede school etc. die ook extra verkeer tot gevolg hebben. Insprekers op dit bestemmingsplan hebben gevraagd om inzicht in deze extra verkeersbewegingen. Mede om die reden is door bureau Goudappel Coffeng te Deventer een verkeersonderzoek gehouden, dat gevraagd inzicht biedt.

In dat kader is in eerste instantie de bestaande situatie in beeld gebracht.



*Huidige etmaalintensiteiten in Den Dolder Noord (werkdag)
Bron: Goudappel Coffeng*

4 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de diverse uitgangspunten voor het bestemmingsplan aangegeven en wordt nader ingegaan op de beoogde situatie en de manier waarop het onderhavige bestemmingsplan hier planologisch op inspeelt. Onderscheid is aangebracht tussen de algemene planologisch juridische uitgangspunten en de uitgangspunten voor de specifieke ontwikkelingsgebieden.

4.1 Planologisch, juridische conclusies en uitgangspunten

Voor het stedelijke gebied van Den Dolder geldt:

- De bestaande structuur zal worden vastgelegd in woonbestemmingen;
- Uitgangspunt hierbij is de zogenaamde uniformering van de planvoorschriften en plankaarten zoals deze ook voor andere bestemmingsplannen in Zeist wordt gehanteerd.
- Dit impliceert voor het wonen één hoofdbestemming, waarin met de situering en de omvang van de bouwvlakken wordt of kan worden aangegeven of sprake is van vrijstaand dan wel meer aaneen gebouwd.
- In de bebouwingsbepalingen wordt voor de woonbestemming uitgegaan van goot en nokhoogten. Bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd in de op de plankaart aangegeven tuinbestemming.
- Daar waar sprake is van bedrijvigheid in de woonomgeving en dus waar een omzetting naar wonen nog relatief eenvoudig gestalte kan krijgen, is een woonbestemming gegeven met de bedrijvigheid aangeduid onder “ander gebruik toegestaan”. Hierbij kan het toegestane gebruik zich beperken tot het hoofdgebouw en/ of de bijgebouwen. Op de plankaart is dit per situatie aangegeven.
- Overige gehanteerde hoofdbestemmingen zijn: Agrarisch-Landschappelijke waarden, Agrarisch-Landschappelijke en natuurwaarden, Bedrijf, Bedrijventerrein, Buitenplaats, Maatschappelijk, Gemengd, Groen, Natuur met landschappelijke waarden, Recreatie, Sport. De bebouwingsmogelijkheden zijn vervat in een bebouwingspercentage en een maximale goot- en nokhoogte, zoals aangegeven op de plankaart.
- Daar waar sprake is van bedrijfsgebouwen wordt een overeenkomstige bestemming toegepast. In hoofdstuk 5 is nadere aandacht gegeven aan de bedrijvigheid direct noordelijk van de spoorlijn in Den Dolder, alsmede de bedrijven in de woonomgeving.
- De openbare ruimte is vervat in de bestemmingen Verkeer voor doorgaande wegen en Verkeer en verblijf voor wijkontsluitingswegen e.d.

Voor de maatschappelijke instellingen is in paragraaf 4.3 een aantal uitgangspunten verwoord. In hoofdlijnen geldt de bestemming Maatschappelijk, waarbij de aangegeven goothoogte en het bebouwingspercentage de bouwmogelijkheden aangeven.

Voor het bosgebied en de overige groene gebieden geldt als uitgangspunt de consolidatie en het bieden van mogelijkheden ter versterking van het gebied. Meer specifiek zijn in het buitengebied de volgende punten van belang:

- De bossen zijn opgenomen in de bestemming 'Natuur met landschappelijke waarden'. In het plangebied is geen sprake van bosgebieden met een duidelijke economische productiefunctie.
- Daar waar sprake is van particuliere tuinen, met een duidelijk aanwijsbaar landschappelijke waarde, aansluitend op de bosgebieden wordt de bestemming Tuin en de aanduiding (lw) toegepast.
- Daar waar nog sprake is van een agrarisch gebruik is de bestemming Agrarisch gebruik met landschappelijke (A-L) en natuurwaarde (A-LN) van toepassing. Overigens wordt de A-LN bestemming alleen dan toegepast wanneer sprake is van aanwezige natuurwaarden.
- Het golfterrein is opgenomen binnen de bestemming 'Sport'.

In het plangebied is een aantal buitenplaatsen gelegen die vragen om nadere aandacht. In paragraaf 4.3 wordt hier nader aandacht aan besteed. In voorgaande figuur zijn de belangrijkste hoofdbestemmingen weergegeven. Aan het overheersende groene karakter is duidelijk te zien dat landschap en natuur in het plangebied een belangrijke rol spelen.

4.2 De kern Den Dolder Noord

4.2.1 Bestaande woningen in Den Dolder Noord

In het voorgaande is al gesteld dat in de bebouwde kom de bestaande situatie op hoofdlijnen consoliderend is bestemd. In de kern is een aantal ontwikkelingsgebieden aanwezig die in navolgende paragraaf 4.2.2 worden toegelicht.

De bestaande bebouwingsstructuur wordt vastgelegd in twee woonbestemmingen. Voor alle grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijen) is de bestemming 'Wonen' (W) opgenomen en de



Uitsnede plankaart kern Den Dolder

appartementen worden middels de bestemming 'Wonen-Gestapeld' (W-GS) bestemd.

Het merendeel van de woningen is opgenomen in grotere bouwvlakken waar sprake is van rijenwoningen. Verder is veelal sprake van twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. De omvang van het bouwvlak is afgestemd op het woningtype. Van gestapelde bouw is slechts incidenteel sprake (vooral langs de Dolderseweg).

Opvallend is dat er in de kern nauwelijks vrijstaande woningen gelegen zijn. Alleen noordelijk langs de Nieuwe Dolderseweg zijn vrijstaande woningen te vinden. Oostelijk van deze weg zijn de woningen opgenomen in de woonbestemming met een aanduiding landschappelijke waarde (lw). Reden hiervan is dat de bestaande tuinen een duidelijk landschappelijk karakter hebben en aansluiten op het oostelijk gelegen bosgebied van de Willem Arntszlaan. In deze tuinen kunnen de bijgebouwen worden gerealiseerd, maar geldt wel een bescherming van het groene karakter. Bepaalde werken en werkzaamheden waaronder het vellen van bomen en egaliseren is in deze gebieden gebonden aan een zogenaamde aanlegvergunning.

De woningen westelijk van de Nieuwe Dolderseweg hebben niet de aanduiding landschappelijke waarde gekregen. De reden hiervoor is dat de bestaande tuinen in verregaande mate gecultiveerd zijn en daarom niet meer als zodanig aangemerkt kunnen worden.

4.2.2 *Ontwikkelingsmogelijkheden kern Den Dolder Noord op hoofdlijnen*

Het bestemmingsplan beoogt een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken, waarbij wordt opgemerkt dat voor de eerste vier genoemde ontwikkelingen separaat van dit bestemmingsplan planologische procedures zijn gevoerd.

- Verplaatsing van de bestaande sportvelden van s.v. DOSC naar de Schroeder van de Kolklaan en de herontwikkeling van het bestaande sportterrein met woningbouw. (Hiervoor zijn medio 2007 bouwvergunningen verleend).
- In het verlengde daarvan de situering van de nieuwe sportvelden met accommodaties langs de Schroeder van de Kolklaan. (Hiervoor zijn medio 2007 bouwvergunningen verleend).
- Woningbouw noordelijk van de geplande nieuwe sportvelden en langs de Pleineslaan. (Hiervoor zijn medio 2007 bouwvergunningen verleend).
- De realisering van een brede school aan de Schroeder van der Kolklaan. (De school zal naar verwachting begin 2008 worden geopend).
- Ter plaatse van de oude schoollocaties zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Doel hiervan is om bij een mogelijke verplaatsing dan wel scholenbundeling een herontwikkeling ter plaatse van de oude vestigingslocaties mogelijk te maken.

Scholen die in aanmerking komen voor verplaatsing betreffen de school noordelijk van de bestaande sportvelden van s.v. DOSC langs de Nieuwe Dolderseweg, de school langs de dr. J.C. Boswijklaan/ dr. Ramaerlaan en de school aan de Hezer Enghweg, die overigens buiten het plangebied is gesitueerd. De schoolterreinen zullen herontwikkeld worden met woningbouw en/of voorzieningen. In de planvoorschriften en de plankaart,

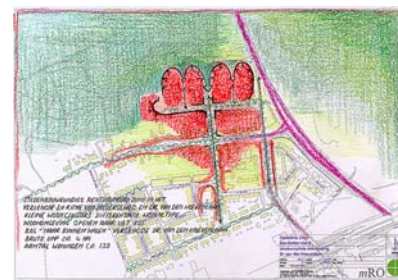
voor zover de school binnen de grenzen van dit plan valt, aangemerkt als wijzigingsnummer 2 resp. 3.

- Een herontwikkeling van het Delta-terrein naar woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, die echter alleen in de toelichting is opgenomen.
- een aantal kleinere wijzigingslocaties langs de Pleineslaan, de Starckelaan en de Dolderseweg.
- De mogelijke realisering van een spoorwegonder-tunneling of viaduct t.b.v. langzaam verkeer westelijk van de Remia.
- De mogelijke realisering van het zogenaamde 'vierde kwadrant', een zone ten zuiden van de WA-Hoeve waarin de bestaande bosgebieden kunnen worden gewijzigd in wonen.
- De mogelijke ontwikkelingen in de middenas van de WA-hoeve, waarin bestaande functie kan worden omgezet naar wonen en kantoor.
- De omzetting van het Dennendal complex naar natuur.

In navolgende worden de genoemde ontwikkelingen omschreven.

4.2.3 Ontwikkeling sportvelden s.v. DOSC aan de Dr. van der Hoevenlaan

Door verplaatsing van de sportvelden van s.v. DOSC van de Dr. van der Hoevenlaan naar de Schroeder van der Kolklaan is de mogelijkheid ontstaan om op het gebied ten noorden van Dr. Van der Hoevenlaan en in het verlengde van Dr. J.C. Boswijklaan woningbouw te ontwikkelen. Door de verplaatsing van de sportvelden komt op dit terrein ruimte vrij voor woningbouw. De gemeente is, voor wat betreft toekomstige woningbouw, aangewezen op verdere inbreiding. In Den Dolder is er met betrekking tot woningen vooral een behoefte aan een grotere differentiatie in woningen ten opzichte van het huidige woningaanbod.



Structuurschets ontwikkeling sportvelden s.v. DOSC

De genoemde ontwikkeling komt voort uit het Raadsbesluit zoals dat in paragraaf 2.4.6 nader is uitgewerkt.

De beoogde woningbouw is gebaseerd op de volgende randvoorwaarden, die voortkomen uit het gebied en directe omgeving.

- De aanwezigheid van de bosgebieden aan de noordrand van het terrein is een belangrijk ruimtelijk gegeven;
- Het te ontwikkelen gebied heeft een rechthoekige vorm (sportvelden);
- Aan de westkant van het terrein is langs de Pleineslaan een monumentaal terrein (bestaande begraafplaats) gelegen;
- De ruimtelijke en functionele aansluiting met de bestaande wijk loopt via de Dr. J.C. Boswijklaan;
- Het DOSC-terrein sluit gedeeltelijk aan op achtertuinen van woningen aan de Pleineslaan. Een deel grenst aan de Dr. Van der Hoevenlaan waar de woningen georiënteerd zijn op het in te vullen gebied.

Op basis van deze kwaliteiten zijn de stedenbouwkundige en ecologische

uitgangspunten als volgt geformuleerd:

- Het handhaven van huidige bosgrenzen;
- Het bosbeeld handhaven en voorzien van een goed beheer en zonering van recreatie.
- Bebouwing en inrichting qua beeldkwaliteit afstemmen op omliggende bosgebieden.
- Handhaven van de dennenbosstrook langs de N238.
- Het behouden van de beeldkwaliteit van de begraafplaats gelegen in het bos ten westen van het DOSC-terrein.



Indicatieve stedenbouwkundige ontwikkeling ter plaatse van de sportvelden DOSC

Het stedenbouwkundige ontwerp

In voorgaande figuur is de voorgestane ontwikkeling op hoofdlijnen weergegeven. De noordelijke bosrand vormt een belangrijk kwaliteitsaspect. Waardering van deze hoogwaardige rand impliceert dat geen achterkantsituaties naar deze rand gecreëerd moeten worden. Gekozen wordt voor een kwalitatief hoogwaardige bebouwingsrand in de vorm van een eenzijdige ontsluiting met voorkantsituaties naar de bosrand. Daarbij wordt het bosgebied als het ware in het woongebied geïntegreerd. Een ander belangrijk uitgangspunt is de aansluiting, zowel ruimtelijk als functioneel, op de Dr. van der Hoevenlaan. Deze aansluiting op de bestaande structuur en het voorgaande uitgangspunt zoveel mogelijk het bosgebied in de wijk te integreren, zowel functioneel als met behulp van zichtlijnen hebben een noord-zuid gerichte oriëntatie van de helft van de woningen tot gevolg. In het plan zijn ca. 135 woningen opgenomen waaronder ca 47 sociale huur, 17 rijen koopwoningen. In het raadsbesluit gold als uitgangspunt ca. 150 woningen. Om aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen voldoen is het aantal woningen teruggebracht tot 135.

Zoals genoemd is de ligging aan het bos reden geweest om de stedenbouwkundige opzet zodanig te kiezen dat een groot deel van het openbare gebied grenst aan het bos. Toegang tot het bos is daarmee niet alleen voor de mensen die met de tuin grenzen aan het bos maar voor iedereen in de nabije omgeving mogelijk. Daarnaast gaat het bos onlosmakelijk deel uit maken van de groen structuur van de buurt. Dit zal de

woonkwaliteit verhogen.



Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van woningbouw DOSC-terrein

vanaf de zuidkant in aansluiting op de Van der Hoevenlaan. Het stratenpatroon is net als in het bestaande deel simpel en helder. Eenvoud is in Den Dolder Noord de ruimtelijke kwaliteit, deze eenvoud is overgebracht in de verkaveling van het sportterrein.

De omschreven woningbouw ontwikkeling wordt bij recht mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Wel wordt in het plan flexibiliteit in de uitvoering geboden.

4.2.4 Ontwikkelingsgebied Schroeder van der Kolklaan en Pleineslaan

Voor de locatie Schroeder van der Kolklaan zijn op basis van de huidige ecologische en stedenbouwkundige kwaliteiten en het beleid (zie ook paragraaf 3.3.2) de volgende conclusies van belang:

- De omvang dient zodanig te blijven dat diverse biotopen van droge stuifzandbossen, (bos heide en zand) gerealiseerd kunnen worden. Een strook van circa 75 meter tussen de bebouwing van Bilthoven en de geplande voorzieningen wordt gehandhaafd.
- Om de strook te reserveren voor de ecologische waarden en verbindingszone zal deze niet toegankelijk zijn voor wandelaars of andere recreanten. Er komen geen recreatieve paden. Inrichting en beheer zullen worden gericht op faunapassage en habitat.



Structuurschets beoogde ontwikkeling Schroeder van der Kolklaan

- De intensieve gebruiksfuncties (wonen, sporthal) zullen zoveel mogelijk aan de bestaande dorpsbebouwing gekoppeld worden.
- De extensieve gebruiksfuncties (sportvelden, groen) zullen zoveel mogelijk aan het bestaande bos gekoppeld worden.
- Om kleine stuifzandkernen of heideveldjes te kunnen realiseren is reliëfrijk terrein (zand) van ten minste 50 meter doorsnede nodig. Omdat dieren naast het open terrein ook begroeid terrein en bos nodig hebben (voor dekking en in verschillende seizoenen) is aansluitend 50 meter bos nodig. De groene zone biedt hiervoor mogelijkheden.
- Ook vanuit landschapsbeeld en recreatieve aantrekkelijkheid is het wenselijk open natuurterreinen in deze boszone in te richten.

Naar aanleiding van de bovenstaande conclusies is het programma van eisen voor dit gebied opgesteld. Separaat aan dit bestemmingsplan is een planologische procedure gevoerd, voor de ontwikkeling aan de westzijde. Hiervoor is onder meer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die in de bijlage behorende bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De brede school wordt inmiddels gebouwd en zal begin 2008 in gebruik worden genomen. Voor de woningen aan de Schroeder van der Kolklaan is (december 2007) een bouwvergunning verleend. Voor de aanleg van de sportvelden en de sportaccommodatie geldt het volgende.

- In het noordelijke deelgebied langs de Pleineslaan zal woningbouw worden gerealiseerd. De omvang bedraagt ca. 1 ha;
- Een groene zone van ca. 75 meter breed en ca. 450 meter lengte. Bij een breedte van ca. 75 meter van het bosgebied kan een ecologisch goed functionerend droog bos gerealiseerd worden, met mogelijkheden voor bosvogels. Bij sterke betreding is meer ruimte nodig om voldoende rustkernen te behouden. Om kleine stuifzandkernen of heideveldjes geschikt te laten zijn voor insecten en reptielen van heide, dient er voldoende zonlicht op de grond te komen. Daarvoor is in reliëfrijk terrein (zand) ten minste 50 meter open terrein nodig. Omdat verschillende diersoorten naast het open terrein ook begroeid terrein en bos nodig hebben (voor dekking en in verschillende seizoenen) is bovendien 50 meter bos nodig. Ook vanuit landschapsbeeld en recreatieve aantrekkelijkheid is het wenselijk open natuurterreinen in deze smalle zone met bos te omgeven. In de resterende groene zone, van ca 450 meter lengte en ca 75 meter breedte, kunnen deze biotopen worden gerealiseerd. Met de beschikbare ruimte zal het geheel als doorgangsgebied kunnen functioneren.
- In het zuidelijke deel komen de sportvelden van s.v. DOSC. De omvang bedraagt één groot veld van 110 x 70

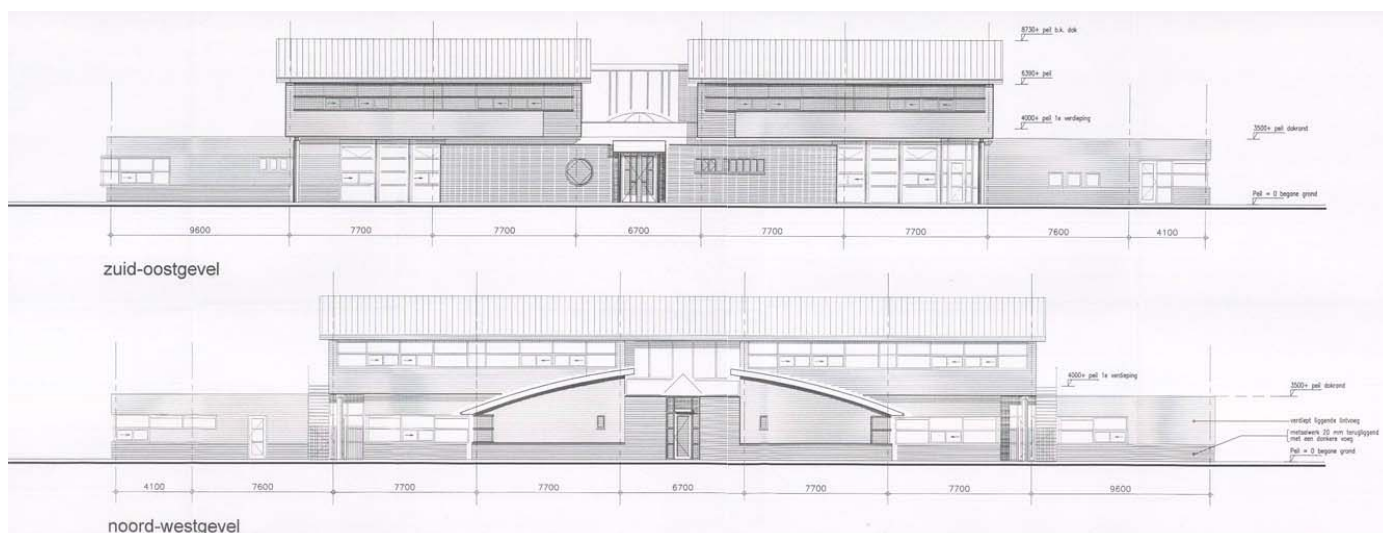


Ontwikkelingen aan de westrand van de kern Den Dolder

meter en twee kleinere velden en twee pupillenveldjes. Tevens moet in het gebied parkeerruimte en een verenigingsgebouw/kleedkamer worden gerealiseerd.

- De realisatie van ca. 140 parkeerplaatsen
- Voor wat betreft de bebouwing wordt vooralsnog uitgegaan van de volgende oppervlakten. 500 m² verenigingsgebouw, kleedruimte 300 m².
- Tevens is in dit bestemmingsplan opgenomen, de sporthal (van 25 bij 45 meter en 9 meter hoog) kleedaccommodatie, tribune etc. van totaal ca. 1.500 m² bebouwing.
- Ook wordt voorzien in de realisering van een overdekte jeu-de-boules hal en buitenbaan.
- Tot slot is in dit bestemmingsplan de realisering van een brede school mogelijk. Het oppervlak van de school bedraagt ca. 1.700 m². De bouwhoogte is deels in één bouwlaag van 5 meter en deels in twee bouwlagen met een hoogte van bedraagt 9 meter.

Het ontwerp



De school is noordelijk van de aansluiting van de Willem Arntszlaan gepland. Westelijk daarvan zijn de velden gesitueerd, bestaande uit één hoofdveld en twee en half oefenvelden.

De bebouwing (kantine, kleedruimten en de sportzaal) en de parkeervoorzieningen zijn gelegen langs de Willem Arntszlaan, binnen de rode contour van het streekplan.

De configuratie is zodanig gemaakt dat een strook van ca. 75 meter groen (en op twee plaatsen 56 en 59 meter) overblijft tussen de bebouwing van Bilthoven en de sportvelden. Deze breedte is noodzakelijk voor de ecologische waarden en verbindingzone in het gebied. Om de ecologische waarden en verbindingzone te kunnen realiseren zal de strook niet toegankelijk zijn voor wandelaars en andere recreanten, net als de groene zone die is gehandhaafd tussen het noordelijke woongebied en de sportvelden.



D Nieuwe locatie Daslook

Inrichtingsplan Den Dolder Westrand en nieuwe locatie Daslook

Het bestaande bos zal grotendeels moeten wijken voor deze ontwikkeling en is inmiddels (december 2007) gekapt. Wel wordt nadrukkelijk gestreefd naar het handhaven van de bomen in de bosstroken die direct grenzen aan de sportvoorzieningen.

Van belang is de beëindiging van de Willem Arntszlaan. Op de stedenbouwkundige schets is te zien dat het multifunctionele gebouw in het verlengde van deze as is geplaatst. Het is uiterst belangrijk dat hier een gebouw staat van architectonische importantie. De ontsluiting (éénrichtingsverkeer) van het complex loopt via de Willem Arntszlaan. In het beoogde ontwerp is sprake van de al genoemde buffer tussen de beoogde sportvoorzieningen en de achtertuinen langs de Lassuslaan in Bilthoven van 75 meter of meer. Op twee locaties, ter plaatse van de noordelijke hoek van de westelijke sportvelden, wordt deze lijn doorbroken en is sprake van een breedte van ca. **56 en 59** meter. Voordeel is echter dat het

ontwerp i.c. de situering van de sportvelden, voor het overgrote deel een bredere zone van ca. 75 mogelijk maakt plus ruimte biedt voor een groene ruimte tussen de woningen en het sportcomplex. Het wijzigen van het ontwerp, zodat geen sprake meer zou zijn van een zonebreedte van ca. 56 en 59 meter ter plaatse van de 2 hoekpunten van de beoogde sportvelden, heeft als gevolg dat overal sprake is van een zone van 75 meter maar per saldo minder ecologische verbingszone meer aanwezig is.

Dit is dan ook de reden om op een tweetal incidentele plekken een iets kleinere bufferzone toe te staan, zodat elders juist sprake is van een zone van ca. 75 meter of meer. Met andere woorden, in dat geval is per saldo sprake van meer groen en een groter oppervlak ecologische verbinding.

De spoorwegonderdoorgang/viaduct

Tot slot de spooronderdoorgang of viaduct. De schoolkinderen, die ten zuiden van de spoorlijn wonen, moeten via de bestaande spooroversteek op de Dolderseweg de brede school bereiken. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de realisering van een spoorondertunneling of een viaduct voor het langzame verkeer mogelijk wordt gemaakt. Deze mogelijkheid ligt direct westelijk van de Remia en iets westelijk van het verlengde van de Tolhuislaan. In de aangegeven wijzigingsbevoegdheid is een bouwvergunning afgegeven voor het plaatsen van een GSM/UMTS-mast, die ook als zodanig is opgenomen in dit bestemmingsplan, met de aanduiding 'zo'.

De bestaande situatie is bestemd, maar door een wijziging van dit bestemmingsplan kan via een artikel 11 WRO procedure het plan gewijzigd kan worden. In dat geval zal eveneens duidelijkheid bestaan over de toegang vanaf de brede school aan de Schroeder van der Kolklaan naar de beoogde onderdoorgang voor het langzame verkeer.



*Wijzigingsbevoegdheid 1
Spooronderdoorgang/viaduct*

Woningbouw Pleineslaan, Schroeder van der Kolklaan

De overwegend vrijstaande woningen worden gesitueerd aan de noordzijde van het terrein aansluitend aan de Pleineslaan, Schroeder v.d. Kolklaan en het verlengde van de Johannes Wierlaan. De woningbouwontwikkeling voegt zich geheel in de bestaande structuur van de buurt. De ontsluitingsweg sluit naadloos aan op de Johannes Wierlaan om vervolgens te eindigen op de Pleineslaan. De situering van de woningen op de kavel is geënt op de naaste omgeving.

De architectuur van de hoekwoningen verdienen speciale aandacht. Het is noodzakelijk deze woningen als het ware twee voorkanten te geven.

In het algemeen geldt dat in de inrichting van de woonomgeving getracht zal worden rekening te houden met principes van duurzame stedenbouw. Zo

wordt in ieder geval getracht om op de diepe kavels van de nieuwe woningen een deel van het bos te handhaven.

Ook kan worden gedacht aan het zo min mogelijk verharding toepassen in de openbare ruimte zodat zoveel mogelijk hemelwater de kans krijgt weg te zijn. De zandige ondergrond leent zich hiervoor uitstekend.

Hiermee kan in de architectuur rekening worden gehouden door natuurlijk materiaalgebruik en door de daken niet aan te sluiten op het rioleringsstelsel maar op een infiltratiestelsel.

Tot slot wordt vermeld dat in de groenstrook tussen de geplande woningbouw en de brede school een recreatief pad zal worden gerealiseerd dat aansluit op dit nieuwe woongebied. Er wordt niet voorzien in een recreatief pad aan de westzijde van de geplande woningen.



Woningbouw Pleineslaan - Schroeder van der Kolklaan

4.2.5 **Ontwikkeling schoolverplaatsingen en Pastorie Pleineslaan / Dolderseweg**

Naar verwachting zal er binnen de planperiode sprake zijn van een mogelijke scholenbundeling in Den Dolder. Hieromtrent heeft de gemeente gesprekken gevoerd met de diverse schoolbesturen.

Een mogelijke scholenbundeling impliceert dat de bestaande locaties aan de dr. Ramaerlaan/dr. J.C. Boswijklaan en noordelijk van de bestaande sportvelden aan de Dolderseweg herontwikkeld kunnen worden. Het bestemmingsplan heeft voor beide locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Wijzigingsgebied 3: School Dolderseweg

Voor de bestaande schoollocatie aan de Dolderseweg kan een wijziging naar wonen plaatsvinden. Voorwaarde is dat het bestaande bouwvolume niet mag toenemen, dat wil zeggen één bouwlaag.

Voorkeur gaat echter uit naar het handhaven van de huidige bestemming maatschappelijk met bijvoorbeeld een praktijk voor fysiotherapie, huisartsenpraktijk etc. Andere mogelijkheid is de ontwikkeling van twee grondgebonden woningen ter plaatse van het huidige gebouw en schoolterrein.



Wijzigingsgebied 3: School Dolderseweg

Wijzigingsgebied 7: Hoek dr. Ramaerlaan/dr. J.C. Boswijklaan

Voor de locatie dr. Ramaerlaan/dr. J.C. Boswijklaan kan de bestaande situatie worden gewijzigd in rijenwoningen (bestemming 'Wonen') in maximaal twee bouwlagen of in gestapelde woningen (bestemming 'W-GS'). In het laatste geval mag maximaal vier bouwlagen worden gerealiseerd, met maximaal 30 eenheden, evenals bijbehorende voorzieningen. Concreet betekent dit dat het verzorgingstehuis aan de dr. Ramaerlaan kan worden uitgebreid.

Voor de locatie Dr. Ramaerlaan/Dr. J.C. Boswijklaan (bestaande school) is vooralsnog uitgegaan van appartementengebouw met ca. 28 eenheden (rond 100 m² bvo), in maximaal drie bouwlagen. Op deze manier wordt aangesloten bij het verzorgingstehuis aan de Dr. Ramaerlaan.

De voorgevel is georiënteerd op zowel de Dr. Ramaerlaan als de Dr. J.C. Boswijklaan.

Door de derde bouwlaag aan de kant van de Dr. J.C. Boswijklaan terug te leggen ontstaat ook hier een overgang tussen het nieuw op te richten gebouw en de omliggende grondgebonden woningen.

De ontsluiting vindt volledig plaats op de Dr. J.C. Boswijklaan. De geldende parkeernormen zullen worden toegepast. Hiertoe is een parkeerplaats achter het gebouw ingericht, zodat het 'blik' zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt.

De planvoorschriften zijn hierop aangepast. Belangrijkste wijziging ten opzichte van het voorontwerp is dat i.p.v vier bouwlagen met kap nu wordt uitgegaan van drie bouwlagen met kap.

Belangrijk bij deze wijziging is de bestaande infrastructuur en omliggende bebouwing als uitgangspunt te nemen.



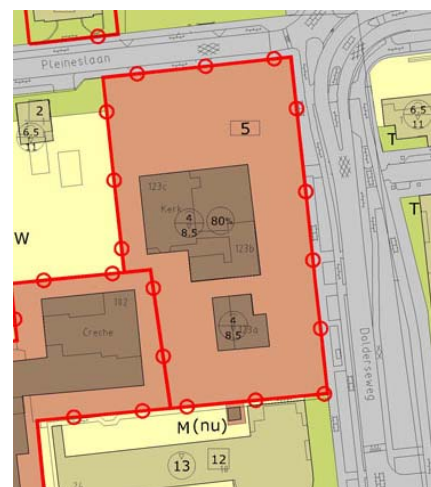
Wijzigingsgebied 7: Dr. Ramaerlaan/Boswijklaan

Wijzigingsgebied 5: Hoek Pleineslaan-Dolderseweg

In deze wijzigingsbevoegdheid is het stedenbouwkundig mogelijk maximaal 20 wooneenheden te realiseren, waarvan een deel in 3 bouwlagen.

Het gaat dan om de maximum variant, die logischerwijs niet uitgevoerd hoeft te worden, maar ook gedeeltelijk kan worden ingevuld. Zo kan bijvoorbeeld worden gekozen het kerkgebouw te laten bestaan en slechts een deel van het terrein te gebruiken.

Indien wordt uitgegaan van een maximum invulling wordt kan worden uitgegaan een appartementengebouw aan de kant van Dolderseweg met 20 wooneenheden, in maximaal drie bouwlagen. Op deze wijze wordt de begeleiding van de Dolderseweg aan weerskanten



Wijzigingsgebied 5: Hoek Pleineslaan / Dolderseweg

voortgezet. Aangesloten wordt bij de rooilijn van het gebouwde verzorgingshuis. Het ruimteprofiel van de Dolderseweg blijft daardoor gehandhaafd en kan middels laanbeplanting de heldere begeleiding versterken.

Door de derde bouwlaag terug te leggen en uit te gaan van maximaal twee bouwlagen aan de kant van de Pleineslaan vormt de massa van dit nieuwe gebouw als het ware de overgang tussen het zuidelijk gelegen verzorgingshuis en de gebiedseigen bebouwing, de grondgebonden woningen aan de Pleineslaan. De appartementen op de derde bouwlaag hebben zodoende een dakterras.

De appartementen hebben een ruim woonoppervlak (rond de 140 m² bvo, duurder marktsegment). In de kelder onder het gebouw is voldoende ruimte voor berging en parkeren (20 pp) voor bewoners. Bezoekers kunnen gebruik maken van de parkeerplaatsen op het maaiveld achter het gebouw, gekoppeld aan de als semi-openbare ingerichte ruimte.

Om de doorstroming van de Dolderseweg niet te frustreren, wordt bij de maximum invulling gekozen voor een ontsluiting op de Dr. J.C. Boswijklaan. Een aansluiting van een voetpad op de Dolderseweg behoort wel tot de



Impressies wijzigingsgebied 5 en 7, respectievelijk hoek Pleineslaan/ Dolderseweg en hoek Dr. Ramaerlaan / Dr. J.C. Boswijklaan. Voor wijzigingsgebied 5 is hier de maximum variant gevisualiseerd.

mogelijkheden.

Aansluitend op dit nieuwe gebouw en georiënteerd op de Pleineslaan kan een drietal twee-onder-één-kap woningen van maximaal 2 bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. De losse bebouwingsstructuur van de Pleineslaan wordt op deze manier voortgezet. De nieuwe bebouwing voegt zich op deze wijze binnen de reeds aanwezige schaal en structuur.

Het parkeren van de woningen kan volledig op eigen erf geschieden.

Zoals genoemd is voor wijzigingsgebied 5, ter plaatse van de kerk, hiervoor



de maximum variant omschreven. Het gebied kan echter ook gedeeltelijk met woningbouw tot ontwikkeling worden gebracht, zodat de kerk bijvoorbeeld blijft staan. In bijgaand figuur is zo'n gedeeltelijk invulling weergegeven.

In die situatie is gekozen voor een kleiner appartementengebouw, aansluitend op het bestaande verzorgingstehuis. In bijgaande figuur is een voorbeeld gegeven van een gedeeltelijke invulling.



Wijzigingsgebied 5, Maria Christinakerk, met gedeeltelijk invulling

De planvoorschriften gaan uit van het volgende. Het bestaande gebied, inclusief kerk etc. is positief bestemd en mag worden gewijzigd in:

- 'W-GS' (appartementen) in drie bouwlagen langs de Dolderseweg,
- max. 20 eenheden met een terugspringende bouwlaag langs de Pleineslaan.
- In 'W' (grondgebonden woningen, 2 onder een kap) langs de Pleineslaan in max. twee bouwlagen met een kap.
- Hiermee is het plan t.o.v het voorontwerp aangepast.

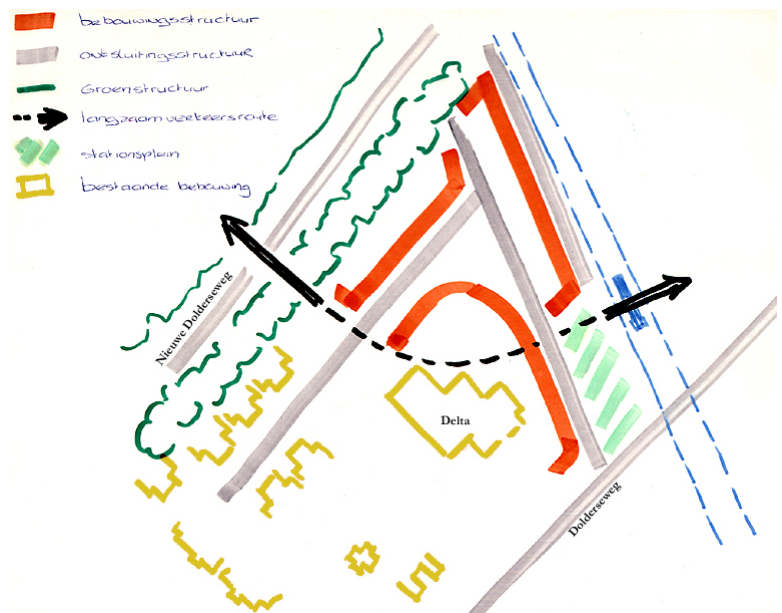
Ook is het mogelijk om in plaats van appartementen grondgebonden woningen te realiseren aan de Dolderseweg. De toelichting van het voorgaande heeft slechts de intentie om de maximum bebouwingsmogelijkheden te schetsen.

4.2.6 Herontwikkeling terrein Delta e.o.

In navolgende wordt de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het deltaterrein toegelicht.

Van belang is echter dat voorgestane ontwikkeling niet is opgenomen in plankaart en voorschriften.

De gemeente en initiatiefnemer komen niet tot overeenstemming over de woningdifferentiatie in het gebied. Om die reden is de bestaande situatie bestemd. Pas nadat overeenstemming is bereikt en het initiatief onder meer voldoet aan de woonvisie van de gemeente kan het geheel positief worden bestemd, c.q. een aparte planologische procedure worden doorlopen.



In het voorontwerp

bestemmingsplan was voor het Deltaterrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin woonbebouwing, maatschappelijke doeleinden en wonen gerealiseerd kon worden.

In navolgende tekening was de beoogde hoofdstructuur aangegeven, waarbinnen de verdere uitwerking/wijziging vorm kon krijgen.

Ten tijde van opstelling van het Voorontwerpplan was er weinig bekend over gewenste en mogelijke ontwikkelingen op het Deltaterrein. Dat er ruimte voor ontwikkeling voor woningen, voorzieningen en mogelijk kantoren is in beginsel juist.

In het voorontwerpplan waren in de wijzigingsbevoegdheid enkele randvoorwaarden gesteld die in beginsel nog steeds van toepassing zijn (akoestische aspecten, flora en fauna onderzoek, volkshuisvestingsprogramma). Inmiddels zijn er ten aanzien van de stedenbouwkundige ontwikkeling aanvullende uitgangspunten geformuleerd:

- een fietsverbinding tussen Dolderseweg en Willem Artshoeve
- gesloten bouwvolumes langs spoorlijn en Nieuwe Dolderseweg om een geluidsluwe situatie te creëren
- inpandig parkeren in niet te grote garages
- stationsplein met P&R ruimte bij het station

Stichting Delta, de projectontwikkelaar Dols Projectontwikkeling en de gemeente Zeist zijn medio 2005 de planvorming voor de ontwikkeling van het Delta terrein gestart. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van de locatie (door het bureau LA4SALE). Tevens is een stedenbouwkundig schetsplan voor de locatie opgesteld. Het doel is te

komen tot een plan dat zich voegt in zijn omgeving en er tegelijk kwaliteit aan toevoegt. Daarnaast is ook de haalbaarheid van de ontwikkeling nader onderzocht. Het project komt voort uit een particulier initiatief. Alle te maken kosten komen hiermee voor rekening van de initiatiefnemer.

Hoofdlijnen stedenbouwkundig plan

Vanuit de ontwikkelaar is de wens om op deze locatie een bijzondere vorm van wonen te bieden. Dicht bij de dorpskern met zijn voorzieningen en tegelijk in het groen en goed ontsloten met openbaar vervoer is er aanleiding om woningen te realiseren met een hoge kwaliteit en hoog serviceniveau. Een modellenstudie van het terrein met verschillende invullingen (dorps karakter, villa's, landgoedkarakter, grotere volumes gericht op het spoor) heeft geleid tot een gemengde invulling. Het plan laat een landgoedachtig complex van grotere bouwvolumes zien (zie figuur).

In het plan zijn de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van de omgeving opgenomen en versterkt. Dit is mogelijk door het grote hoogteverschil en de diepe ligging van de locatie (een deel van het terrein ligt in een kuil). Grote volumes (geschikt voor parkeren en voorzieningen) worden 'onder dorps maaiveld' gesitueerd, kleinere volumes (geschikt voor wonen en kantoren) worden op dorpsniveau daar bovenop geplaatst. Hierdoor kan zowel een groot en gevarieerd programma worden gehuisvest als in schaal worden aangesloten op het dorp. Het geheel wordt samengesmeed in een glooiend landschap dat alle overgangen op een vloeiende wijze oplost en een 'Heuvelrug waardige' groene sfeer brengt. De bovenste volumes zijn in de



traditie van de Lustwarande, versierd romantisch, complex, met een spel van kappen, erkers en veranda's.

De zogenaamde 'Stationsvilla' maakt een breed gezicht te maken naar het spoor, waar later een stationsplein gemaakt kan worden, en een kleinschaliger gezicht naar het dorp.

De ondervolumes bestaan uit twee lagen, parkeren en entrees op de onderste laag, voorzieningen op de tweede laag. De parkeerlaag wordt iets verdiept ten opzichte van het huidige niveau aangelegd (op $\pm 3 - 4$ m + N.A.P.). De kleinere bovenvolumes beginnen daardoor op het niveau van het dorp en de perrons ($\pm 8,5 - 9,5$ m + N.A.P.). Met drie lagen hoogte steken de gebouwen dus slechts zo'n 10 meter boven het dorps maaiveld uit.

Naar de Dolderseweg is een auto-ontsluiting, naar de andere drie zijden een fiets- en voetgangersaansluiting. De locatie vormt met logische vloeiende lijnen een schakel in de verschillende verbindingen van Den Dolder. Vanuit het dorp naar de Willem Arntszhoeve kan voortaan door een prettig groen park. Ook een eventuele tweede aansluiting naar het 4e kwadrant blijft mogelijk. Het plan voorziet in de gewenste langzaam verkeer verbinding tussen het vierde kwadrant en het deltaterrein, die via het bestaande viaduct langs het spoor kan plaats vinden. Als ook op termijn het terrein van de sporthal wordt mee ontwikkeld kan het plan verder worden doorgezet en zal een samenhangend geheel ontstaan.

Programma

De verwachting is dat er woningen aangevuld met woningen volgens het woonzorgconcept gerealiseerd worden (in totaal circa 80 woningen). Daartoe hebben verkennende gesprekken met Altrecht plaatsgevonden. Uitgangspunt voor alle te realiseren woningen is het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Onderdeel van het zorgconcept zijn ondersteunende functies zoals een restaurant, zaalruimte, een zorghotel etc. Verder wordt gedacht aan een ondergeschikte detailhandel mogelijkheid en horeca,.

De gemeente hanteert het uitgangspunt van de gemeentelijke woonvisie. De gesprekken met initiatiefnemer zijn nog niet afgerond. Tot nu toe (medio 2007) is geen overeenstemming bereikt over het programma, zodat het voorstel niet in plankaart en voorschriften is verwerkt.

Parkeren

Uitgangspunt bij de ontwikkeling zijn de gemeentelijke parkeernormen. Het parkeren zal overdekt plaats gaan vinden. Het Park & Ride parkeren nabij het station zal uiteraard blijven bestaan.

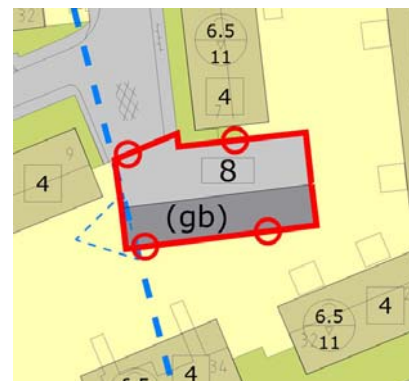
Bestemmingsplan

Omdat de projectontwikkelaar nog niet ver genoeg is met de planontwikkeling om het plan als zodanig in het bestemmingsplan te verwerken is in deze fase gekozen om de huidige situatie te bestemmen en niet de toekomstige.

4.2.7 Overige ontwikkelingen in de kern Den Dolder

Wijzigingsgebied 8: Dr. Starckelaan

In de oksel van deze straat wordt met wijzigingsgebied 8 op de kaart, maximaal één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Voorwaarde is dat de voorgevel van de eventuele woning evenwijdig loopt met de voorgevellijn van de woningen nr. 9 t/m 15.



Wijzigingsgebied 8

Wijzigingsgebied 6: Woning Dr. J.C. Boswijklaan

In wijzigingsgebied 6 dr. Boswijklaan/Pleineslaan ter plaatse van garage Den Dolder wordt de mogelijkheid geboden het bestaande complex te wijzigen in woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid is weergegeven op de plankaart. Inmiddels zijn de tuinen van de aanliggende woningen vergroot ten koste van het bedrijf. Ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing is een mogelijkheid opgenomen voor één twee-onder-één-kap woning of drie aanéén te realiseren. Parkeren zal op eigen terrein geschieden. De bestaande rooilijnen moeten worden gevolgd.



Wijzigingsgebied 6

Wijzigingsgebied 2: Hoek Pleineslaan Schroeder van der Kolklaan

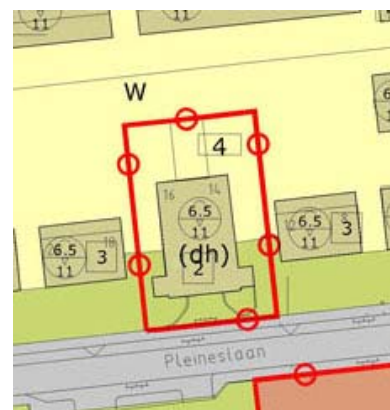
De op de plankaart gemerkte wijzigingsgebied 2 ter plaatse van de hoek Pleineslaan/Schroeder v.d. Kolklaan biedt de mogelijkheid (via wijziging) tot een vrijstaande woning. Voorwaarde is dat de bestaande woning Schroeder van der Kolklaan 34a wordt geamoveerd. Hiervoor is medewerking nodig van de bewoners/eigenaren. In de plaats van deze kleine woning kan een vrijstaande woning in de WI bestemming worden opgericht. Het terrein is ca. 1.000 m2. Bestaande rooilijnen van de Schroeder van der Kolklaan en de Pleineslaan moeten worden gehandhaafd. Het groene karakter van het hoekperceel blijft uitgangspunt



Wijzigingsgebied 2

Wijzigingsgebied 4: Pleineslaan 14-16

Ter plaatse kan het huidige bedrijf worden omgezet in woningbouw. Maximaal kunnen binnen het huidige bouwvolume 8 appartementen worden gerealiseerd of een viertal eengezinswoningen. In beide gevallen dient het



Wijzigingsgebied 4

parkeren op eigen erf plaats te vinden. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling zal hetzij het bouwvlak moeten worden gewijzigd (4 eensgezinswoningen) hetzij de bestemming en bouwgrenzen (appartementen).

Wijzigingsgebied 1: Ondertunneling/viaduct Spoorbaan

In voorgaande is het al genoemd. Via een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid voor een ondertunneling of viaduct voor langzaam verkeer te maken. Dit in het kader van de bereikbaarheid van de brede school voor de schoolgaande kinderen. In hetzelfde wijzigingsgebied is de mogelijkheid voor een nieuwe GSM/UMTS-mast opgenomen.



Wijzigingsbevoegdheid 1

4.3 Verkeer

De voorgaande ontwikkelingen hebben logischerwijs gevolgen voor de verkeersintensiteiten in Den Dolder. Het adviesbureau Goudappel Coffeng heeft de verkeerseffecten van de voorgestane ontwikkelingen in beeld gebracht. De resultaten van het verkeersonderzoek zijn verwoord in rapportnummer MRO009/Fdf/0073. In genoemd onderzoek is de bestaande verkeerssituatie in beeld gebracht. Vervolgens is berekend de verkeersproductie van de omschreven ontwikkelingen. Hierbij is rekening gehouden met alle voorgestane en mogelijke ontwikkelingen die het bestemmingsplan planologisch toestaat. Ook de toekomstige wijzigingsgebieden, zoals het vierde kwadrant, is als ontwikkeling meegenomen. Hiermee is een zogenaamd “worst-case scenario” in beeld gebracht. Onduidelijk is immers of alle omschreven ontwikkelingen ook (in die mate) tot ontwikkeling worden gebracht. De belangrijkste resultaten zijn in bijgaande figuren weergegeven. Onderzocht is de huidige situatie, de situatie in 2015 uitgaande van een autonome groei (dus zonder de voorgestane ontwikkelingen) en de situatie in 2015 met de voorgestane ontwikkelingen.

Geconcludeerd is dat de bestaande verkeerswegen de verkeersgevolgen van de voorgestane ontwikkelingen kunnen verwerken. Er ontstaan geen capaciteitsproblemen op de bestaande wegen en kruispunten. Wel wordt aanbevolen om het kruispunt Pleineslaan-N238 in een rotonde uit te voeren. Ook is in het onderzoek onderzocht wat het gevolg zou zijn van een afsluiting van de huidige spoorovergang van de Dolderseweg, zonder extra voorzieningen voor het gemotoriseerde verkeer. In die situatie zal al het verkeer gebruik moeten maken van de spooronderdoorgang van de provinciale weg. Ter plaatse van het kruispunt Pleineslaan/N238 (nieuwe Dolderseweg) ontstaan capaciteitsproblemen en zal bijvoorbeeld een zogenaamde turbo rotonde moeten worden gerealiseerd. Nogmaals wordt genoemd dat het bestemmingsplan hier niet van uit gaat. Uitgangspunt is een spoorovergang via de Dolderseweg. De gemeente(raad) heeft B&W van Zeist gevraagd om gezamenlijk met De Bilt te bezien in hoeverre het spoor ondergronds kan worden aangelegd. In dat geval is logischerwijs geen sprake van verkeersproblemen ter plaatse van de huidige overgang.

4.4 Het buitengebied

Het bestemmingsplan omvat niet alleen het stedelijke gebied van Den Dolder Noord maar eveneens een groot deel van het buitengebied van de gemeente Zeist, i.c. het deel noordelijk van de spoorlijn. Opvallend aan dit deel van het buitengebied is het groene karakter door de aanwezigheid van grote bosgebieden en de buitenplaatsen Ewijkshoeve en Prinsenhoeve. Een ander wel zeer opvallend punt betreft de afwezigheid van agrarische bebouwing. Het agrarisch gebruik van dit deel van het

buitengebied is dan ook zeer ondergeschikt. Slechts in het noordelijke deel zijn nog enkele agrarische percelen aanwezig.

In het navolgende wordt op een aantal onderdelen de problematiek uiteengezet en met name de beoogde situatie en bestemmingsplanregelingen toegelicht. In eerste instantie zijn de volgende gebieden te onderscheiden

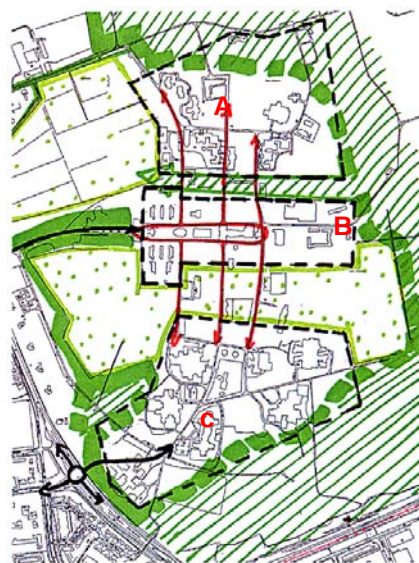
- Het gebied van de zorginstellingen
- Het vierde kwadrant
- Het gebied met de buitenplaatsen

4.4.1 De zorginstellingen

Uitgangspunten ontwikkeling

Voor een aantal instellingen speelt de wens te komen tot een betere integratie met de burgermaatschappij een rol. Tegelijkertijd heeft de provincie in het verleden aangegeven op de instellingsterreinen geen functiewijzigingen voor te staan en/of een intensivering van bebouwing voor andere functies. Ontwikkeling van natuurwaarden bij een verplaatsing heeft voor haar een grotere voorkeur.

Inmiddels is sprake van nieuwe inzichten die onder andere hun doorwerking vinden in het project Hart voor de Heuvelrug. In het kader van dit project is het mogelijk om stedelijke en ecologische functies te herschikken en eventueel te integreren. De doelstelling is om uiteindelijk een groter aaneengesloten natuur- en bosgebied te creëren in dit deel van de Utrechtse Heuvelrug. Diverse partijen, waaronder provincie, gemeenten en natuurorganisaties, hebben daartoe een intentieovereenkomst gesloten. Eén van de projecten in het kader van het Hart van de Heuvelrug betreft het complex Dennendal / WA-Hoeve. Ook hier zal de balans van rood en groen nader wordt afgewogen waarbij zowel natuurontwikkeling als integratie van wonen en zorg centraal staan.



De gemeente heeft voorkeur voor toevoeging van woonbebouwing in het noordoostelijke deel van Den Dolder, op een zodanige wijze dat stedenbouwkundig gezien aansluiting kan worden gezocht bij de bestaande bebouwing van de rest van Den Dolder, en met name de (centrum)voorzieningen en het openbaarvervoers-knooppunt bij het station.

Een aantal uitgangspunten speelt daarin een belangrijke rol:

- De gemeente Zeist is aangewezen op inbreidings-locaties. Zij tracht inhoud te geven aan de vraag naar woningen, in verschillende prijsklassen, zowel huur als koop, door medewerking te verlenen aan



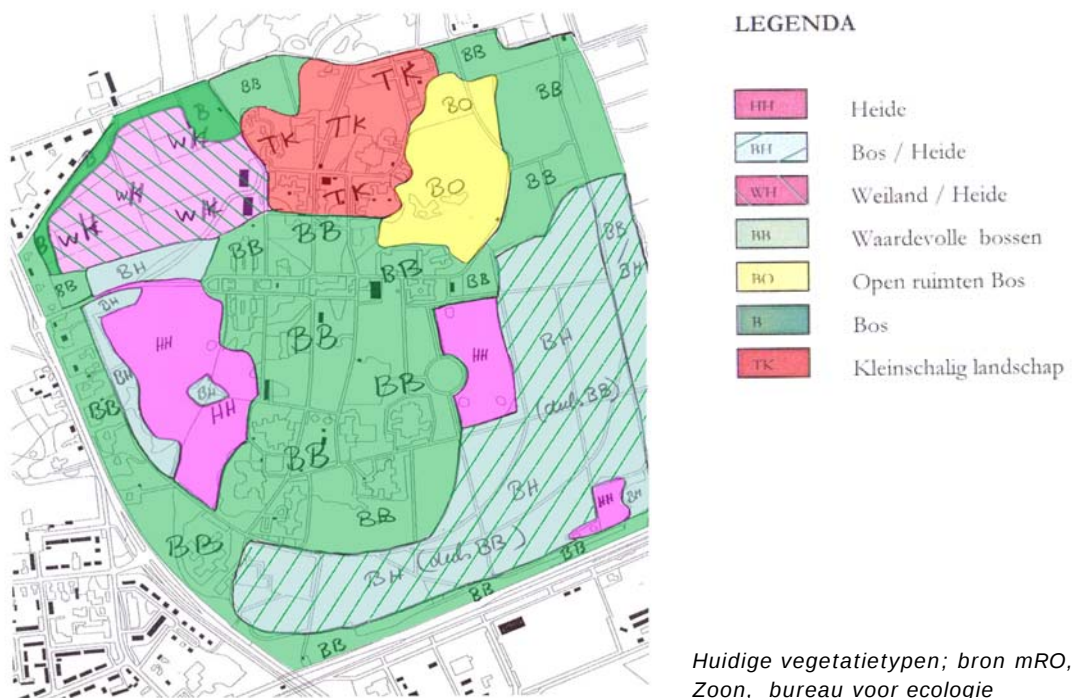
Kwadranten Den Dolder

initiatieven die de woningvraag oplossen. De instellingen hebben eveneens behoefte aan woningbouw op hun terrein, zij het met een ander doel. Voor hen is de integratie een belangrijke drijfveer. Tevens speelt een rol dat in het bijzonder de WA-hoeve van doen heeft met zorgtaken binnen monumentale bebouwing. De monumentale gebouwen voldoen niet altijd aan de “zorg-eisen” die anno 2005 gelden. Tegelijkertijd bestaat bij de gemeente behoefte Den Dolder als het ware af te ronden, door ook het noord-oost kwadrant beter bij het dorp te betrekken.

- De verwachting lijkt gerechtvaardigd dat een groot aantal gebouwen op de huidige locatie gaat verdwijnen en andere hun huidige functie zullen verliezen.
- Uitgaande van de stedenbouwkundige en ecologische analyse gaat de voorkeur uit naar het versterken van de stedenbouwkundige structuur van de zuidwesthoek van het plangebied en teruggave van het terrein Dennendal (zone A) aan de natuur. Hiermee wordt vervolgens de zogenaamde zone B, de historische middenas, een overgangszone naar de natuur.
- Voor het middengebied wordt gestreefd naar een herstructurering van bebouwing. De monumentale bebouwing kan worden hergebruikt. Een functiewijziging naar sociaal-maatschappelijke en educatieve instellingen sluit goed aan bij de bestaande functies. Minder waardevolle en gedateerde panden zullen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De bebouwing zal zowel voor woningen als bedrijven kunnen worden gebruikt.
- In het zuidelijke deel wordt een intensivering van bebouwing voorgestaan. Het complex van de instelling WA-hoeven kan intensiveren van 18,5 % naar 22 % bebouwing. Toevoeging van woonbebouwing in het 4^e kwadrant kan de relatie met de andere kwadranten versterken. Hiermee kan eveneens in meer of mindere mate een integratie met de zorginstelling WA-hoeve worden gerealiseerd.
- De situering van nieuwe gebouwen dient zodanig te zijn dat er een heldere structuur is waaruit de relatie tussen de onderlinge gebouwen duidelijk is. Gestreefd moet worden naar overzichtelijke en duidelijke ruimtes en oriëntatielijnen.
- Omzetten van het noordelijke deel (Dennendal) naar bos en natuur. Dit is ter compensatie van stedenbouw op enkele groene locaties in het Hart van de Heuvelrug (Sterrenberg en Sanatoriumbos). Om deze ontwikkeling de ondersteunen is aan het gebied de Bos- en Natuurbestemming toegekend.

Bij herinrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met de bestaande ecologische en natuurwaarden. Onderdeel hiervan is de opheffing van het in ecologisch opzicht geïsoleerde karakter van het heidegebied.

- Een ruimtelijke buffer tussen de het vierde kwadrant en de middenas, zodat een ecologische corridor tussen bos en heidevelden ontstaat.
- Oorspronkelijke lanen en paden moeten daar waar het zinvol of cultuurhistorisch is bepaald, in stand worden gehouden en aansluiten op het wandel- en fietspadennet.
- Een goede balans moet gevonden worden tussen openheid en geslotenheid. Dit kwadrant kenmerkt zich door openheid in de vorm van heide- en weidegebieden. Hiertegenover staan de gesloten bosgebieden. Deze karakteristieken worden in de toekomst versterkt.



Dat er wijzigingen in de bebouwing en het gebruik binnen het complex plaats zullen vinden staat niet ter discussie. Voor zowel de middenas als voor het zuidelijke instellingsterrein worden plannen voorbereid. Om de ontwikkelingen, in de vorm van omzettingen naar natuur, bos, woningen en andere functies mogelijk te maken zijn wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Voor de middenas wordt uitgegaan van een ontwikkeling die bij recht al mogelijk wordt in dit bestemmingsplan.

4.4.2 Dennendal

De locatie Dennendal is in het project Hart van de Heuvelrug gekoppeld aan de ontwikkeling van de locatie Sterrenberg/Abrona. Ter plaatse van laatstgenoemde locatie zal woningbouw worden gerealiseerd. In ruil voor toevoeging van rood zal op de locatie Dennendal groen en natuur moeten worden gerealiseerd. Op 30 mei 2005 is hiervoor een clusterovereenkomst ondertekend tussen het Ministerie van VWS, provincie Utrecht, gemeente Zeist, stichtingen Reinaerde, Altrecht en Abrona, alsmede het Zorgkantoor Utrecht.

De genoemde woningbouwlocatie Sterrenberg/Abrona is middels een positieve bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan Amersfoortseweg opgenomen. Naar verwachting kan binnen korte termijn met de beoogde woningbouw worden begonnen. Om die reden is voor Dennendal niet de bestaande situatie bestemd, maar is gelijk aan Abrona/Sterrenberg voorgesorteerd op de beoogde situatie. Dennendal is als natuurgebied op de plankaart opgenomen. Hiermee ontstaat voor alle hart van de Heuvelrug contractpartijen ook (planologische) zekerheid over de plannen.

4.4.3 Willem Arntszhoeve

De Willem Arntszhoeve (WA hoeve) heeft in het zuidelijke deel van het bestemmingsplan de bestemming maatschappelijke doeleinden conform de huidige situatie. De omvang van de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak in het bestemmingsplan is ca. 26.650 m², incl. de bestaande kassen etc. (zie ook navolgende tabel). Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 145.000 m². Dit betekent dat het bouwvlak momenteel voor ruim 18% bebouwd is. Voorgesteld wordt uit te gaan van een bebouwingspercentage van 22 %. Een toename van 3,5 % naar 22% betekent dat er in de toekomst 31.900 m² bebouwing mogelijk is.

Ontwikkelingen zorg instellingen

De Willem Arntszhoeve is in eigendom en beheer van de Stichting Altrecht.

Gebouw	Bestaand 2006	Te slopen	Te bouwen	Te handhaven
<i>Erasmus</i>	3475 m ²	565 m ² (korte term.) 2910 m ²	2910 m ²	2910 m ²
<i>Boerhaave</i>	942 m ²			942 m ²
<i>Vesalius</i>	3385 m ²			3385 m ²
<i>Barentsz</i>	2565 m ²	2565 m ²		--
<i>Korenveld</i>	3540 m ²	3540 m ²	3540 m ²	3540 m ²
<i>Roosenburg</i>	3810 m ²			3810 m ²
<i>Deltahuis</i>	2782 m ²			2782 m ²
<i>Camper</i>	820 m ²			820 m ²
<i>Wier</i>	1393 m ²			1393 m ²
<i>Meijboom</i>	958 m ²			958 m ²
<i>Reijnvaan</i>	866 m ²			866 m ²
<i>Antonia</i>	140 m ²			140 m ²
<i>Wilhelmina</i>	140 m ²			140 m ²
<i>Winkler</i>	1107 m ²			1107 m ²
<i>Kassen e.d.</i>	719 m ²	719 m ²	600 m ²	600 m ²
<i>Barentsz-nieuw</i>			1942 m ²	1942 m ²
<i>Wier +</i>			2410 m ²	2410 m ²
<i>Locatie x en y</i>			3500 m ²	3500 m ²
Totaal	26642 m²	10299 m² -	14902 m² +	31245 m²

Overzicht footprints bestaande en geplande bebouwing WA-hoeve.

Bron: Landschappartners bv

De stichting kiest voor vermaatschappelijking van de zorg en daarom voor het verlaten van een deel van het terrein. Omgekeerd wenst men ook de maatschappij naar het terrein te halen. Daarbij is samenwerking gezocht met de woningcorporatie Seyster Veste. Ten behoeve van de ontwikkeling is een Masterplan Cox Kwartier (West8, 2005) opgesteld in opdracht van de Stichting Altrecht en Seyster Veste.

De ontwikkelingen die worden nagestreefd betreffen:

- De middenas
- Het vierde kwadrant
- Tweede zorgkern.

Middenas (Cox Kwartier)

De midden-as ook wel Dolderse Hille genoemd is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het hoofduitgangspunt in de planontwikkeling is het erkennen van de Middenas als cultuurhistorisch monument. Dit betekent dat zorgvuldig is gekeken naar de uitbreiding van de zorgactiviteiten en het realiseren van woningen, rekening houdend met het behoud van het ecologische (bos)landschap en de stedenbouwkundige setting van de (monumentale) gebouwen. Het plan staat te boek onder de naam 'Cox Kwartier' en wordt een gemengd gebied met woningen, kantoren en zorgfuncties.

Het project 'Cox Kwartier' maakt deel uit van het Hart voor de Heuvelrug gebied. In het convenant Hart van de Heuvelrug is een compensatieregeling afgesproken. Voor de middenas is afgesproken dat dit gebied een binenplanse compensatieregeling heeft, oftewel het gebied heeft een interne rood-groen balans. Alle gebouwen die worden gesloopt kunnen elders worden teruggebouwd. Dezelfde compensatie geldt voor tuinen en ruimten bestemd voor verkeersdoeleinden.



Ontwerp middenas, bron: Landschappartners

Altrecht heeft recentelijk een zogenaamde Cultuurhistorische effect rapportage opgesteld.

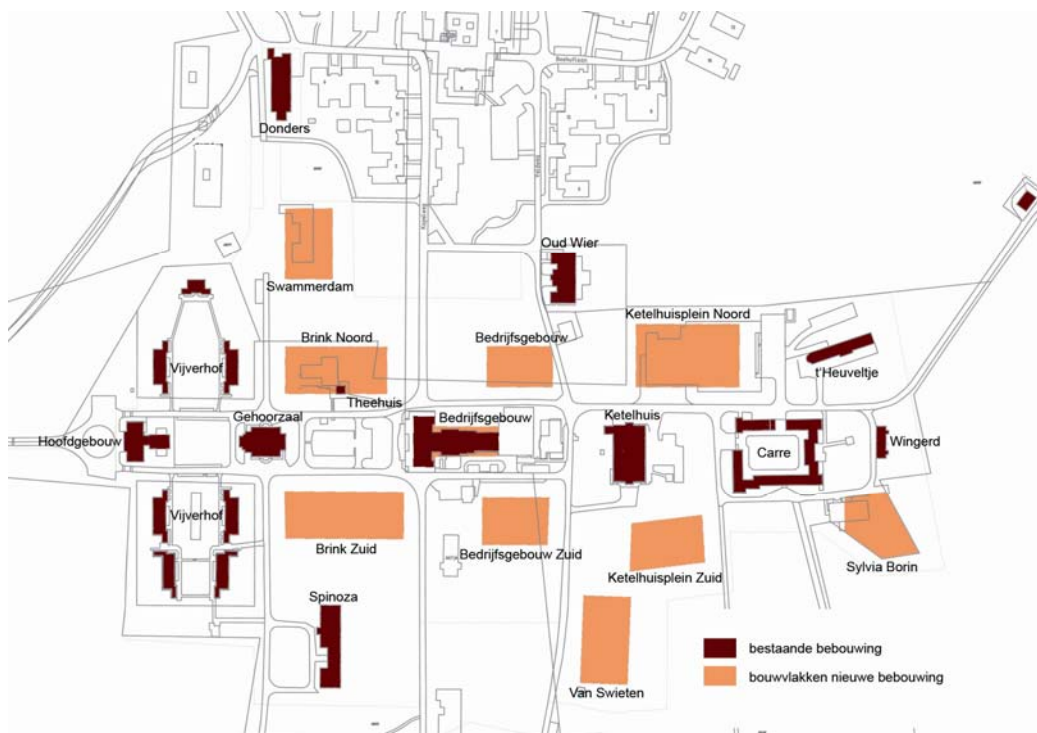
De invloed van de ontwikkeling op de cultuurhistorische waarden zijn daarbij in beeld gebracht. Dit onderzoek is met name gericht op de archeologische, historisch geografische, stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische betekenis van het complex.

De belangrijkste cultuurhistorische waarde van het complex ligt in de wijze waarop aan het terrein de vroeg 20ste eeuwse ontwikkeling van de psychiatrie afleesbaar is. Ondanks gedeeltelijke sloop, toevoeging van latere elementen en op een aantal plaatsen een sterk verdichte begroeiing is het architectonisch en landschaps-architectonisch concept waarmee de Willem Arntsz Hoeve specifiek als psychiatrische instelling heeft vorm gekregen herkenbaar. Daarom is het van groot belang zorgvuldig om te gaan met alle elementen die daarin een rol spelen. Dit is te meer aan de orde nu veel min of meer verwante instellingsterreinen in Nederland een transformatie ondergaan. De belangrijkste elementen zijn, in afnemend schaal niveau:

- Het 'heilsame' landschap met de afwisseling van hei, bos, moestuinen en daarin a.h.w. verstrooide bebouwing.
- De stedenbouwkundige hoofdstructuur die bestaat uit een kerngebied met zorggebouwen aan een middenas en dwarsassen en een randzone met vnl. dienstwoningen.
- Zichtaspecten;

De planvorming voor de midden-as is nog niet afgerond. De in voorgaande paragraaf genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden blijven weliswaar van kracht, maar de feitelijke invulling in een definitief stedenbouwkundig en landschappelijk plan heeft nog niet plaats gevonden. Wel is duidelijkheid over de hoofdlijnen.

In dit bestemmingsplan zal die hoofdlijn planologisch worden vastgelegd. De middenas heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Gemengde Doeleinden". Hiermee wordt ingespeeld op het zogenaamde SVBP 2006, waarin voor gelijkwaardige functies binnen één bestemming gekozen kan worden voor een mengbestemming. In de bestemming gemengde doeleinden gaat het om dienstverlening, maatschappelijke functies en (zorg)wonen.



Beoogd wordt juist een menging van functies. Het ligt niet in de bedoeling dat één van de functies een duidelijke overhand krijgt, gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan.

Om die reden is vastgelegd hoe de verschillende functies (qua oppervlak dan wel aantal) ten opzichte van elkaar moeten functioneren.

De plannen van de midden-as gaan uit van ca. 115 woningen en 40 bestaande woningen. Verder is sprake van zorgvoorzieningen, ateliers, ondergeschikte kantoorruimten ten dienste van de zorg, dienstverlening etc. Zoals genoemd zal de mix aan functies in het bestemmingsplan worden verwoord en opgenomen in de doeleinden van de gemengde doeleinden bestemming. In totaal mag maximaal 6.300 m² aan bruto vloeroppervlak voor kantoren worden aangewend.

Naast de functies/doeleinden is uiteraard de bebouwingsmogelijkheden van belang.

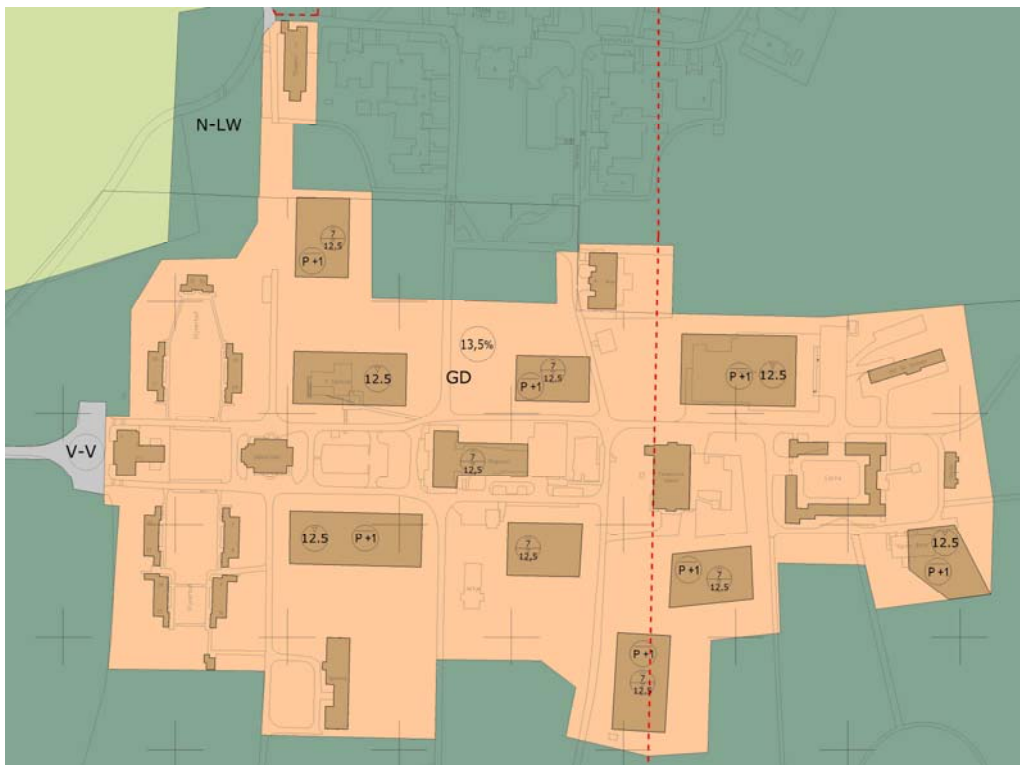
In het bestemmingsplan is de navolgende tabel en bebouwingsmogelijkheid als volgt vastgelegd.

Altrecht beoogd maximaal ca. 7.500 m² nieuwbouw te realiseren in de middenas. In voorgaande figuur is aangegeven de bestaande bebouwing en de vlakken, waar de genoemde nieuwbouw gerealiseerd mag worden. De bouwvlakken voor de beoogde nieuwbouwlocaties zijn groter (zie kolom 2 van navolgende tabel) dan de 7.500 m² bebouwing. De bouwvlakken mogen flexibel worden ingevuld. Belangrijkste randvoorwaarde is dat het totaal aan m² bebouwing niet meer mag bedragen dan 15.200 m². Bestaand is sprake van 7.700 m², zodat voor nieuwbouw resteert de genoemde 7.500 m², die verdeelt over de bouwvlakken gerealiseerd kan worden.

Het bestemmingsvlak is 112.600 m² groot. Hiervan mag dus in de aangegeven bouwvlakken maximaal 13,5 % (= 15.200 m²) worden bebouwd.

Nieuwbouw	bouwvlak / m2 (zoekgebied)	beb. Opp / m2 (voetprint)	Verwachte bebouwing per bouwvlak nieuwbouw (december 2007)
1	2	3	4
Swammerdam	1.350		203
Brink Noord	1.918		767
Brink Zuid	2.241		1.457
Bedrijfsgebouw Noord	1.080		756
Bedrijfsgebouw Zuid	1.250		500
Van Swieten	1.650		825
Ketelhuisplein Noord	2.600		1.300
Ketelhuisplein Zuid	1.388		972
Sylvia Borin	1.283		706
	14.760		
			7.485
Bestaande bouw			
Hoofdgebouw		475	
Vijverhof		1.672	
Gehoorzaal		490	
Carré		1.072	
Wingerd		144	
Bedrijfsgebouw		968	
Donders		502	
Spinoza		668	
Oud Wier		504	
t Heuveltje		326	
Ketelhuis		796	
Theehuis		34	
telefooncentrale		47	
		7.698	7.698
totaal		14.763	15.183

Per bouwvlak is de goot- en nokhoogte aangegeven. De gebouwen mogen op een plint van 1 meter hoogte staan (parkeerdek, die tot 1 meter boven maaiveld gerealiseerd mag worden), de eerste bouwlaag is 3,5 meter hoog, de tweede en eventuele derde telkens 3 meter.

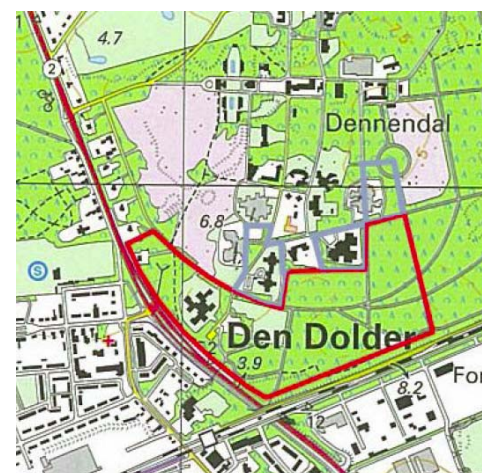


Uitsnede plankaart ter plaatse van de middenas

Zoals genoemd gaat het ontwikkelingsplan van de midden-as uit van een zogenaamde interne rood-groen balans. Dit betekent dat uit wordt gegaan van het bestaande aantal m² bebouwing. Sloop kan gepaard gaan met nieuwbouw, mits de afgesproken rood/groenbalans in acht wordt genomen. De parkeerdekken zullen groter zijn van de footprints van de daarop gesitueerde gebouwen. Het aantal m² voor de parkeerdekken geldt, strikt planologisch gezien, echter wel als rode functies, zodat de interne rood/groen balans onder druk kan komen te staan. In dat geval kan immers de 7.500 m² nieuwbouw niet volledig gerealiseerd worden, omdat het oppervlak van de parkeerdekken mee telt als bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat hier als volgt mee om. De m² ten behoeve van een parkeerdek liggen binnen de bouwvlakken. Ter plaatse mag het parkeerdek verdiept worden gerealiseerd, tot maximaal 1 meter boven maaiveld. Het oppervlak aan parkeerdek telt niet mee in de interne rood/groen balans. Ter plaatse van de parkeerdekken is op de plankaart de aanduiding 'P+1' opgenomen. De bebouwingshoogte is op die locaties 1 meter hoger dan aangeduid. Dus 1 meter parkeerdek boven maaiveld + de aangegeven bouwhoogte van 12,5 meter is een bebouwingshoogte van 13,5 meter boven maaiveld.

Vierde Kwadrant



De ontwikkeling van het vierde kwadrant vindt plaats in het kader van het Hart van de Heuvelrug project. De daarin voorziene rode ontwikkelingen zijn niet opgenomen in het streekplan.

In het kader van de raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug zijn afspraken gemaakt, waaraan de verdere uitwerking van de verschillende clusters moeten voldoen. De drie spelregels in de raamovereenkomst zijn als volgt;

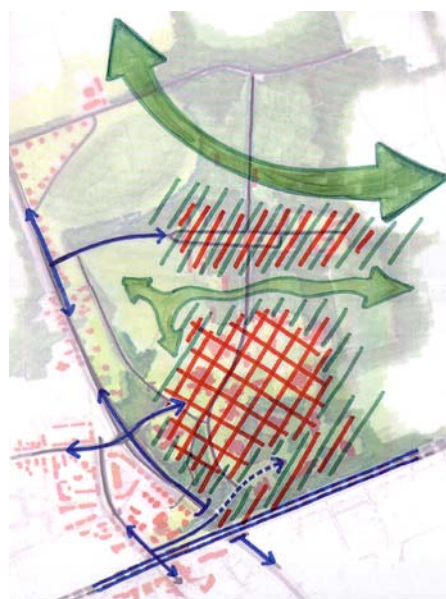
- Evenwichtige rood-groen balans, een rood project gaat gepaard met een groene ontwikkeling elders, waarin de oppervlakten te compenseren groen in verhouding moet staan tot de verstedelijkingsopgave.
- Financiële verevening, een rood project genereert financiële middelen ten behoeve van het groene project
- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering, de beoogde ontwikkelingen, zowel rood als groen, gaan gepaard met een kwaliteitsverbetering.

De groenontwikkeling op het Kamp Zeist is onder meer gekoppeld aan de rode ontwikkeling in het vierde kwadrant.

In het streekplan van de provincie Utrecht staat nadrukkelijk vermeldt dat voor alle ontwikkelingen buiten de rode contour het programma Hart van de Heuvelrug leidend is. Dit betekent dat de provincie niet eerder meewerkt aan een streekplanuitwerking dan na een getekende clusterovereenkomst, waaruit blijkt dat is voldaan aan de spelregels van de raamovereenkomst.

De uitwerking van het streekplan is noodzakelijk om ontwikkelingen op de Middenas Den Dolder, Vierde Kwadrant Den Dolder in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.

In het verlengde van de raamovereenkomst en genoemde spelregels is een aantal clusters van rode en groene projecten vastgesteld. Per cluster is een overeenkomst opgesteld, die na besluitvorming wordt ondertekend door de betrokken partijen.



*Gebiedsvisie Den Dolder Noord-oost
mRO, 2002*

Voor dit bestemmingsplan Den Dolder Noord zijn de volgende clusterovereenkomsten van belang;

- Midden-as Den Dolder (ontwikkeling 115 woningen),
- Vierde Kwadrant Den Dolder (ontwikkeling woningen, zorgwoningen en tweede zorgkern).
- Kamp van Zeist (definitieve justitiële inrichting)
- Kamp van Zeist (natuurontwikkeling).
- Ontwikkeling Dennendal (natuurontwikkeling).

Het vierde kwadrant is eveneens planologisch vastgelegd in dit bestemmingsplan. Voor dit hart van de Heuvelrugproject is in mei 2007 een clusterovereenkomst ondertekend. Op basis van deze overeenkomst is de streekplanherziening in gang gezet.

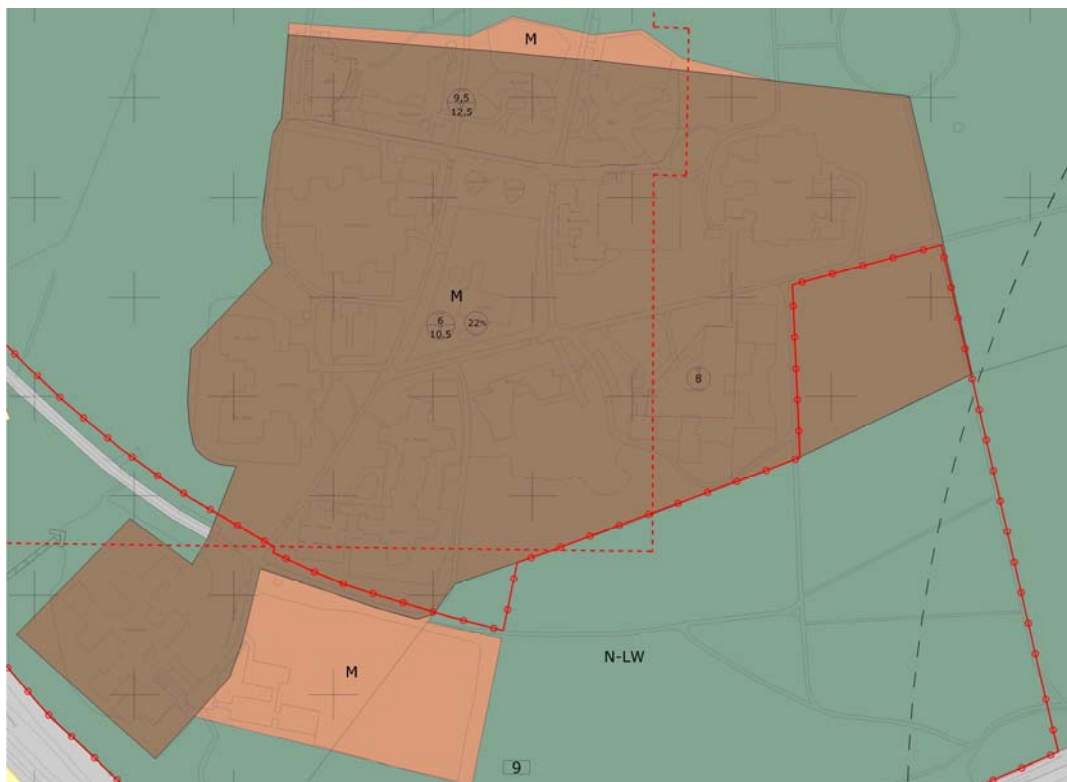
Beoogde ontwikkelingen in het vierde kwadrant

In opdracht van de gemeente Zeist is in 2002 door mRO een gebiedsvisie Den Dolder noordoost vervaardigd.

In 2004 is mede in het kader van het project “Hart voor de heuvelrug” door West8 de Gebiedsvisie ‘Het groene raamwerk van Zeist’ (West8, 2004) opgesteld. In deze visie zijn meerdere ontwikkelingslocaties in het buitengebied uitgewerkt. Eén daarvan is het zogenaamde 4^e Kwadrant, aansluitend aan het WA-centrum (het zorgcomplex ten zuiden van de middenas). Met de vorming van het 4^e Kwadrant, waarin zorgwoningen en gewone woningen worden gecombineerd, wordt het openbare karakter van dit stukje Den Dolder versterkt en het isolement van het instellingsterrein opgeheven.

Voorgesteld wordt om ten behoeve van het gemotoriseerde verkeer de Pleineslaan over de Dolderseweg naar het oosten te verlengen. Aan de oostzijde van het plangebied sluit de route (alleen voor fietsers en voetgangers) aan op de Laan van Peijnenburg.

De opzet van het historische stratenpatroon wordt opgepikt en verder doorgezet in zuidelijke richting. De opzet van het stratenpatroon is ruim zodat de stedenbouwkundige invulling flexibel is. Enerzijds kan de nieuwbouw groot van opzet zijn en de uitstraling van de instelling Altrecht ondersteunen. Anderzijds kan een eigen buurt met veel variatie in architectuur het dorp Den Dolder versterken.



Uitsnede plankaart ter plaatse van het Vierde Kwadrant

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar een woonbestemming (wijzigingsgebied 9). Het toegestane programma is afgestemd op de afspraken die onder regie van het Programmabureau Hart van de Heuvelrug zijn gemaakt tussen Zeist, Altrecht, Het Utrechts Landschap en de Provincie.

Als randvoorwaarden geldt:

- 250 woningen
- 30 zorgwoningen
- 175 zorgplaatsen/patiënten

Het bebouwingspercentage bedraagt 15 %, met maximaal 4 bouwlagen. Binnen deze bebouwingsdichtheid kunnen grondgebonden woningen en appartementen worden gerealiseerd. Dit kan op verschillende manieren worden uitgewerkt. Ter illustratie kunnen bijvoorbeeld 50 eensgezinswoningen en ca. 200 appartementen (100 m²) in bouwblokken van twee bouwlagen. Wanneer wordt gekozen voor appartementen in 4 bouwlagen biedt dit ruimte voor grotere kavels voor de grondgebonden woningen en/of een meer parkachtige inrichting.

SVP Architectuur en Stedenbouw en OKRA landschapsarchitecten hebben in opdracht van het projectbureau Hart van de Heuvelrug een stedenbouwkundig haalbaarheidsonderzoek opgesteld voor het Vierde Kwadrant in Den Dolder. Het haalbaarheidsonderzoek laat zien dat het mogelijk is het programma, zoals vastgelegd in de clusterovereenkomst, kan worden gerealiseerd. In deze visie worden de ontwikkelingen in het vierde kwadrant uitgebreid behandeld. In het navolgende is deze stedenbouwkundige visie, voor zover in dit kader relevant, kort samengevat.

Randvoorwaarden voortkomend uit bestuurlijk overleg

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- Maximaal 15 ha rood.
- Minimaal 3 miljoen opbrengst uit de rode functies, een noodzakelijke voorwaarde in relatie tot verevening/vergroening op het Kamp Zeist.
- Kwaliteitsvisie ligt ten grondslag aan de invulling van het cluster.
- Ecologische corridor ten oosten van plangebied moet zo optimaal mogelijk functioneren.
- Huisvesten 175 zorgplaatsen in een tweede zorgkern (totaal 17.500 m² verdeeld in 5 clusters van circa 35 eenheden).
- Realisering van 30 woningen voor in totaal 100 woonzorg patiënten/zorgwoningen .
- 250 woningen
- Plangebied is 19 ha.
- Ruimtelijke kwaliteit boswoonmilieu is uitgangspunt.
- De gemeentelijke woonvisie is richtinggevend.
- Mogelijk op termijn beschikbare gronden van Altrecht worden meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek.

De vertaling van de verschillende uitgangspunten naar de locatie Vierde Kwadrant heeft in eerste instantie geresulteerd in een haalbaar woningprogramma van ca. 232 burgerwoningen en ca. 32 zorgwoningen. De landschappelijke onderlegger, het boslandschap met een hoge landschappelijke waarde, wordt de basis voor de nieuwe woonwijk en de tweede zorgkern, waarbij het bestaande bos zoveel mogelijk wordt geïntegreerd.

Om een goed bosmilieu te kunnen realiseren zijn voor het haalbaarheidsonderzoek de volgende uitgangspunten gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit:

- eigen identiteit voor het gebied: een boswoonmilieu;
- op een bijzonder manier met uitgeefbaar terrein om te gaan, relatief weinig eigen tuin, het bos is de collectieve tuin;
- bebouwing met menselijke maat/schaalgrootte zodat het bosgevoel overal te ervaren is;
- zorgvuldig omgaan met parkeren: parkeren uit het zicht, duurzame en kwalitatief hoogwaardige oplossingen zoals bijvoorbeeld parkeren op maaiveld onder een houten dek;
- kritische maat tussen bebouwing om het bosgevoel maximaal te ervaren en maximale kwaliteit vanuit de woning te creëren;
- zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande ontsluiting zodat zo min mogelijk bomen gekapt hoeven te worden;
- naadloos inpassen van zorgwoningen in de buurtschap.

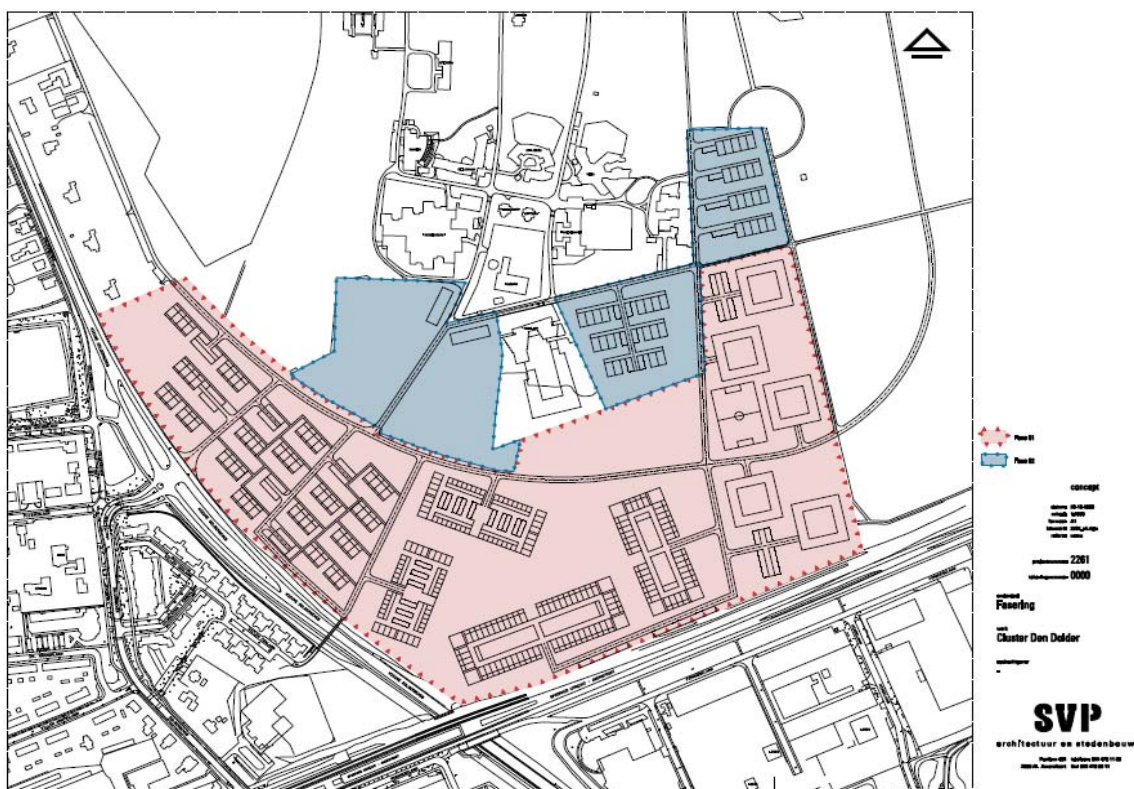
Bedacht moet worden dat het gaat om een haalbaarheidstudie en niet van vaststaand beleid. De resultaten van de studie zullen in het vervolgtraject nader worden uitgewerkt.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het vierde kwadrant mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO. De bebouwingsbepalingen zijn als volgt.

Grondgebonden woningen in niet meer dan 2 bouwlagen met een kap worden gebouwd, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter + 1 meter voor een ondergronds parkeerdek bedraagt.

Gestapelde woningen in niet meer dan 4 bouwlagen met een kap worden gebouwd, waarvan de hoogte maximaal 15 meter bedraagt (in de kap van een gebouw met gestapelde woningen zijn zelfstandige wooneenheden toegestaan, die niet als bouwlaag worden meegeteld) = 1 meter voor een ondergronds parkeerdek.

Een halfverdiepte parkeerkelder, waarvan de bovenzijde maximaal 1 meter boven maaiveld is gelegen, wordt in beide situaties niet als bouwlaag meegeteld.



Beoogde ontwikkeling Vierde kwadrant. Rood is bedoeld voor de ontwikkeling van het vierde kwadrant, blauw de tweede fase en omvat de zogenaamde tweede zorgkern

Twee fasen

In het project 'Bos- en zorgwonen in het Vierde Kwadrant' van genoemde haalbaarheidstudie worden twee fasen onderscheiden. De eerste fase bestaat uit de gronden langs de Nieuwe Dolderseweg en de spoorlijn en een zone haaks hierop langs de oostzijde van de locatie. In dit gebied (fase 1) bevindt zich, behalve het te slopen Deltahuis, verder geen bebouwing en kan het woonprogramma worden gerealiseerd. Hieraan zijn drie kleinere terreinen toegevoegd die nu nog bebouwd zijn maar de komende jaren door sloop van huidige zorggebouwen van Altrecht beschikbaar komen. Dit gebied wordt aangeduid als fase 2 en. Een herontwikkelingsprogramma voor dit gebied is nog niet bekend.

Geluid

De ontwikkelingspotentie van de locatie wordt sterk beperkt door een hoge geluidsbelasting vanaf twee zijden, aan de westzijde door autoverkeer van de Nieuwe Dolderseweg en aan de zuidzijde door railverkeer. Het zal niet mogelijk zijn om zonder ingrijpende geluidwerende maatregelen te bouwen op deze locatie. Verschillende oplossingen zijn daarbij mogelijk. In de haalbaarheidsstudie die is uitgevoerd is al gedetailleerd gerekend aan verschillende ruimtelijke modellen, waardoor de haalbaarheid van diverse oplossingen inzichtelijk is geworden.

Voor de Nieuwe Dolderseweg wordt voorgesteld om een (groen) geluidsscherm van 3 meter hoog te plaatsen langs het hele plangebied. Hierdoor voldoet het achtergelegen gebied aan de Wet Geluidhinder en is de bebouwings-structuur vrij. Deze oplossing is ook toegepast aan de overzijde van de Nieuwe Dolderseweg. Langs het spoor wordt voorgesteld een scherm van 4,5 meter hoog te plaatsen. In de bijlage is het akoestisch onderzoek opgenomen.

Bereikbaarheid plangebied

Getracht is met zo min mogelijk wegen het hele gebied te ontsluiten, immers hoe minder wegen, hoe meer bos!

Voorgesteld wordt het Vierde Kwadrant op drie plaatsen aan sluiten op Den Dolder. Voor de auto's een aansluiting op de Nieuwe Dolderseweg, in het verlengde van de Pleineslaan. Voor fietsers naast de bestaande fietsbrug een tweede verbinding over het bestaande spoorviaduct. Met name deze laatste verbinding zorgt voor een goede verbinding naar het centrum van Den Dolder en het station.

Ruimtelijk concept

Voorgesteld wordt om de boogvormige laanstructuur te herstellen en deze op te vatten als grens van het nieuwe woongebied. Tussen deze laan en de eerste zorgkern kan op termijn het aanwezige heideveld worden doorgezet met een geleidelijke overgang van het open heidegebied naar het besloten bos. Dit heidegebied vormt bij binnenkomst van de wijk (via de verlengde Pleineslaan) een fenomenaal hoogtepunt in ruimtelijke beleving. Vervolgens rijd je over een monumentale vierdubbele bomenlaan langs dit heideveld, voordat je de wijk binnenkomt.

Qua gebruik betekent dit dat er drie verschillende landschapstypen zijn, te weten de directe woonomgeving, het heideveld en het verderop gelegen bosgebied.

Bebouwingstypologieën

Voor het gebied van de Willem Arntsz-Centrum wordt voorgesteld uit te gaan van een campusachtige opzet. De gebouwen staan als losse paviljoens in het landschap. In het Vierde Kwadrant is dit principevoorstel vertaald in drie verschillende bebouwingstypologieën, het gesloten bouwblok, het half-open bouwblok en strokenbebouwing.

De verschillende bebouwingstypologieën staan verspreid door het bos, waarbij van west naar oost een geleidelijke overgang is gecreëerd van de meer open strokenbebouwing naar de gesloten bouwblokken die een duidelijke grens (en buffer) naar de ecologische corridor vormen.

De bebouwingstypologieën zijn zo in het gebied gesitueerd dat het merendeel van de woningen ten zuiden van de brede laan ligt.

Aan de westzijde van het plangebied is een zone gevuld met stroken, zodat men bij de entree van de nieuwe buurt echt het bos ervaart. Deze typologie sluit ook het beste aan bij het open heideveld aan de noord-westzijde van het plangebied. Bovendien is door de plaatsing van het geluidsscherm langs de

Nieuwe Dolderseweg hier ook geen noodzaak om afschermend te bouwen, waardoor de korte stroken goed tot hun recht komen.
Het middengebied, grenzend aan het spoor, is het meest compacte gebied in het voorstel. Hier is het grootste deel van het programma geclusterd rondom grote bosvelden. Deze bosvelden zullen als het ware als een park voor de omliggende woningen gaan functioneren. Met de bouwblokken zijn echt de randen van het gebied opgezocht zodat de blokken een goede afschermende werking hebben voor het spoorgeluid en het middengebied zo groot mogelijk kan worden.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt voorgesteld de tweede zorgkern te situeren. De bouwblokken vormen een schaakbordpatroon waarbij om en om sprake is van bosvlakken en bebouwingsvlakken. De tweede zorgkern vormt een natuurlijke buffer tussen de ecologische zone en de woonbuurt. Tussen de eerste en tweede zorgkern is ook een buffer gecreëerd in de vorm van een strook patiowoningen. Dit is een relatief introvert woningtype, waardoor de belasting van deze woningen op de naastgelegen ecologische zone minimaal zal zijn. Deze patiowoningen kunnen pas in de tweede fase gebouwd worden, omdat hiervoor bestaande bebouwing gesloopt moeten worden.

Overzicht van deelgebieden met ecologische waardering (zie ook de bijlage voor het ecologisch onderzoek ter plaatse van het vierde kwadrant)

- A. De deelgebieden zijn met letters aangegeven op de onderstaande kaart.
In 2006 is het gebied in het kader van de haalbaarheidstudie geïnventariseerd. De onderstaande ecologische waardering is daarop gebaseerd. Gemengd bosperceel van vooral eiken en sparren. Waardering: redelijk - hoog.
- B. Deltagebouw met omringend bloemrijk schraal-grasland. Het grasland is soortenrijk met diverse (zeldzame) plantensoorten als onder meer Grote ratelaar, Hazenpootje, Margriet, Grasklokje, Duifkruid en Knoopkruid. Hierdoor is het grasland ook zeer aantrekkelijk voor verschillende soorten dagvlinders, sprinkhanen en andere insecten. Waardering: hoog.
- C. Parkeerplaats, fietspad, sierbeplanting, bestrating. Waardering: geen.
- D. Naaldbos: Douglasperceel. Waardering: laag.
- E. Ponyweide en voetbalveld, zeer kort begraasd respectievelijk gemaaid. Waardering: laag.
- F. Kapvlakte: recent bomen gekapt, deels met gras begroeid, enkele bosmierennesten. Waardering: laag.
- G. Loof- en gemengd bos, dominantie van eiken. Waardering: hoog.
- H. Open plek en storthoop groen afval. Aantrekkelijk voor insecten (dagvlinders, bloembezoekers) door open plek in bos met bloeiende struiken en bramen. Waardering: redelijk - hoog.



Het gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van verschillende bospercelen (loof, gemengd en naald), open plekken (grasland) en bebouwing/bestrating. De dominante boomsoort is eik, zowel jonge als oude bomen. Op de eiken is de Eikenpage (dagvlinder) gevonden. Potentieel zou de zeldzame Bruine Eikenpage kunnen voorkomen, daarvoor zijn jonge eiken belangrijk met open ruimtes. In het gebied komen alleen zeer algemene broedvogels voor (verspreid in het gebied). Zoogdieren zijn niet systematisch geïnventariseerd. Wel zijn (sporen van) reeën, konijnen en hazen waargenomen

Ecologische waardevolle deelgebieden

De ecologisch meest waardevolle gebieden zijn de gemengde en loofbospercelen A en G en het soortenrijke schraalgrasland B rondom het Deltagebouw. De open plek met storthoop H scoort redelijk hoog door de aantrekkelijkheid van bloeiende struiken voor insecten. Het Douglasperceel D kan vooral visueel aantrekkelijk zijn, maar heeft verder weinig ecologische waarde.

Kansen voor integratie groen en rood

Bestaande elementen behouden:

- Voorgesteld wordt om (grote delen van) de eikenbospercelen A en G tussen het rood te behouden.
- Het schraalgrasland B rondom het Deltagebouw is van hoge waarde. Om het grasland te behouden is het wel zaak om het tijdens de bouwwerkzaamheden af te zetten (bescherming tegen bouwmaterialen, voertuigen etc.). Dit of een dergelijk grasland zou op soortgelijke wijze rond een deel van de gebouwen gerealiseerd kunnen worden. Mogelijk dat de ponyweide of het sportveld in een dergelijk grasland kan worden omgevormd. Om de plantensoorten hier te krijgen zou hooi met zaden van het schraalland naar de weide kunnen worden verplaatst (en kan eventueel de voedselrijke toplaag 10 – 20 cm worden verwijderd). Het juiste beheer is dan wel belangrijk.

- De open plek H hoeft niet behouden te blijven. Bloemrijke stukken (belangrijk voor onder meer foeragerende (Bruine) Eikenpages) kunnen ook langs wegbermen of in tuinen worden gerealiseerd.

Andere kansen voor integratie rood met groen; de ecologische 'aankleding'

Onderstaand een aantal kleinschalige ingrepen die makkelijk naast of tussen gebouwen en blokken kunnen worden ingepast:

- Bij de uitvoering kunnen de vrijkomende boomstronken en stobben worden verwerkt: er kunnen wallen of tuinwallen worden aangelegd tussen de verschillende huizenblokken. De stronken worden daarbij gedeeltelijk ingegraven of met aarde afgedekt (met bijvoorbeeld vrijgekomen grond voor graven van funderingen etc.). Deze zijn zeer aantrekkelijk voor houtpaddestoelen en voor fauna om te foerageren, als nestplaats en als 'mini-evz' tussen de gebouwen door. Ook vrijgekomen eikenhout zou kunnen worden ingegraven als potentiële plek voor larven van het Vliegend hert (de grootse inheemse keversoort). Hier is overigens wel een vergunning voor nodig.
- De bouw van huizen kan op vleermuisvriendelijke wijze door de spouwmuur-openingen iets groter te maken (van 1 naar 3 cm) in de toplaag van het nieuwbouwobject. Of door houten boei- boorden (met ruwe binnenzijde) bij de daklijsten te verwerken met een kier van twee centimeter tussen huis en plank of door vleermuiskasten op te hangen aan de nieuwbouwhuizen of aan de bomen.
- Regenwater zou ter plaatse kunnen worden geïnfiltreerd via stortkokers met grof grind. De maat van een dergelijke grindkoker hangt af van het aangekoppelde dakoppervlak (2 à 3 vierkante meter is vaak voldoende).

Tweede zorgkern

De laatste mogelijke ontwikkeling betreft de realisering van ene zogenaamde tweede zorgkern. Deze ontwikkeling is echter nog niet vastgelegd in bestuurlijke akkoorden is om die reden niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

De tweede zorgkern betreft de realisering van woningen in het WA-gebied.

4.4.4 De buitenplaatsen

In het plangebied is een aantal buitenplaatsen gesitueerd (zie ook paragraaf 3.2.2). Voor alle buitenplaatsen geldt de bestemming Buitenplaats. In deze bestemming is plaats voor zowel de landschappelijke waarde, waarin de cultuurhistorie een nadrukkelijke rol speelt, evenals natuurontwikkeling. Mede op basis van de opmerkingen van de provincie over de wijze waarop de bestemming Buitenplaats was vormgegeven is het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. De regeling maakt onderscheid naar:

Voormalige Buitenplaatsen (landhuis met bijbehorende gebouwen, park, parkbos) die als ruimtelijke eenheid nog herkenbaar hebben de bestemming Buitenplaats gekregen.

De buitenplaatsen omvatten het gehele gebied dat als rijks- of gemeentelijke monumentale structuur is beschermd. Daarin zijn behalve de tuin en het park ook de bestaande bos- en natuurwaarden opgenomen. Dit wijkt af van de regeling in het vigerende bestemmingsplan waarin voor de bij de buitenplaatsen horende bossen een bosbestemming is opgenomen. Om de samenhang met de buitenplaatsen te benadrukken is er voor gekozen om ze in deze bestemming op te nemen, maar nadrukkelijk in de doeleindenomschrijving op te nemen dat de Buitenplaatsen onder meer bestemd zijn voor de instandhouding en het herstel van de bestaande bos- en natuurwaarden.

In tegenstelling tot de planvorm die de inspraak en het art. 10 BRO-overleg heeft doorlopen wordt nu uitgegaan van een meer gedetailleerde regeling.

Op de plankaart is de samenhang tussen landhuis en bijbehorende dienstgebouwen (per buitenplaats) aangeduid. Vervolgens is die vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle samenhang in de voorschriften beschreven.

Voor landhuis en bijbehorende dienstgebouwen zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. De bestaande grondoppervlakte mag binnen het bouwvlak met 10% worden uitgebreid. Uitgezonderd de rijks- en gemeentelijke monumenten die geen uitbreiding hebben. Daarbij moeten het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande bouwlaaghoogte, de bestaande goot- en nokhoogtes en de bestaande dakhellingen worden voortgezet. De bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en bos- en natuurwaarden is in dit bestemmingsplan op hoofdlijnen geregeld.

Binnen die bestemming Buitenplaats is het feitelijke gebruik (kantoren, maatschappelijke doeleinden en wonen) geïnventariseerd en positief bestemd, in de vorm van een gebruiksregeling.

Dat betekent dat de kantoorbestemming voor de Ewijkshoeve en de maatschappelijke bestemming voor Prins Hendriksoord zijn vervangen door de buitenplaatsbestemming, waarbinnen het gebruik ten behoeve van kantoren respectievelijk wonen is toegestaan.

Op de gedetailleerde plankaart zijn het landhuis en de bij het landhuis behorende gebouwen (dienstwoningen, koetshuizen etc.) aangeduid en in de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming Buitenplaats zijn de betreffende cultuurhistorische en landschappelijke waarden beschreven (onder meer de samenhang tussen de verschillende gebouwen van de voormalige buitenplaats) en van bescherming worden voorzien.



Uitsnede plankaart bestemming 'Buitenplaats'

Zo krijgen Burgemeester en Wethouders bijvoorbeeld de bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de situering en omvang van de uitbreidingsmogelijkheden in verband met de te beschermen waarden van de desbetreffende buitenplaats.

Op deze wijze is het bestaande kantoor en maatschappelijk gebruik positief bestemd en genieten de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de voormalige buitenplaatsen voldoende bescherming tegen excessief kantoor- of maatschappelijk gebruik en zullen daar strengere bebouwings- en parkeervoorschriften aan worden verbonden.

Daarnaast hebben de bestaande woningen een aanduiding op de plankaart (zonder bouwvlak maar wel als woning gemarkeerd) en zijn ze in de voorschriften van een regeling voorzien voor burgerwoningen in het buitengebied.

Uitgezonderd de rijksmonumenten geldt ook hiervoor dat de woningen maximaal 10 % mogen worden uitgebreid. Op de plankaart is aangegeven of sprake is van één dan wel twee bouwlagen.

Tot slot de Ernst Sillemhoeve. In het vigerende bestemmingsplan (1982) heeft de ESH een bestemming als conferentieoord. Er heeft nooit een formele wijziging (afwijking) van het bestemmingsplan plaatsgevonden voor de hotel/horeca

bestemming, noch is er een formeel gedoogbesluit genomen door de gemeente Zeist. In dit bestemmingsplan is het bestaande gebruik vastgelegd, met de aanduiding conferentieoord en horeca.

4.4.5 De overige bestemmingen in het buitengebied

In het bestemmingsplan is de Golfbaan Lage Vuursche opgenomen. De bestemmingen en regelingen zijn gebaseerd op het onherroepelijke bestemmingsplan 'Golfbaan de Binnenhof/ Willem Arntszhoeve' uit 1995. De inhoud is hierbij ongewijzigd gebleven. Wel zijn de bestemmingen op onderdelen aangepast aan de "Zeister uniforme methodiek". Bij het onherroepelijk van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan zal dit het bestemmingsplan 'Golfbaan de Binnenhof/ Willem Arntszhoeve' vervangen.

Tevens is voor de bestaande bebouwing midden in het golfterrein (De Binnenhof) een ontwikkelingsmogelijkheid aangegeven. Op de plankaart en in de planvoorschriften is dit aangegeven met wijzigingsbevoegdheid 14. De bestaande bebouwing bestaat uit 3 woningen met een grote hoeveelheid bijgebouwen. De wijzigingsbevoegdheid impliceert dat onder voorwaarde van sloop van overvloedige bijgebouwen zoals schuren en stallen één extra vrijstaande woning mag worden gerealiseerd. In de eindsituatie mag per woning 50m² aan bijgebouwen resteren.

In het noordelijke deel van het plangebied langs de Soestdijkerweg hebben de aanwezige maatschappelijke instellingen de bestemming Maatschappelijke doeleinden toegedeeld gekregen.

De camping is als zodanig bestemd, waarbij onderscheid is aangebracht tussen de (sta)caravans, aanwezig op het achterste deel, en recreatieverblijven gesitueerd op het westelijke deel. De bestemming is overeenkomstig de bestaande situatie. In de planvoorschriften is permanente bewoning uitgesloten.

5 MILIEUASPECTEN

De Milieudienst heeft een rapportage opgesteld, waarin alle relevante milieu onderzoeken zijn ondergebracht. In deze toelichting zal slechts een korte samenvatting worden opgenomen en voor het overige worden verwezen naar de bijlage, waar de rapportage van de Milieudienst zuid oost Utrecht is opgenomen.

5.1 Geluid

Algemeen

Voor het plangebied zijn diverse berekeningen gemaakt die betrekking hebben op verkeersstromen en verkeersintensiteiten zoals het wegverkeerslawaai, en luchtkwaliteit. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de intensiteiten die de Milieudienst heeft gehanteerd in het onderzoek naar luchtkwaliteit van juni 2007 (kenmerk 769473). De verkeersverdeling is overgenomen uit de geluidskaart die de Milieudienst voor de gemeente Zeist heeft opgesteld.

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Dit bestemmingsplan is als voorontwerp getoetst aan de oude Wet geluidhinder. Omdat het plan na 1 april 2007 als ontwerp ter inzage zal worden gelegd, moet het getoetst te worden aan de nieuwe Wet geluidhinder. De milieudienst zuidoost Utrecht heeft in mei 2006 een akoestisch onderzoek gedaan, die in november 2007 naar die nieuwe wet geluidhinder herschreven was.

Voor het bestemmingsplan heeft de provincie Utrecht op 4 december 2006 ontheffing verleend van de voorkeurswaarde. Omdat de bekendmaking tot het verzoek voor de aanvraag voor hogere waarden is gepubliceerd voor 1 januari 2007, zijn de verleende hogere waarden rechtsgeldig.

Volgens art. 110h van de Wgh moeten volgende de oude Wgh verleende hogere waarden (in dB(A)) worden omgerekend tot de waarde voor de geluidsbelasting L_{den} overeenkomstig artikel 3.8 van het Meet- en rekenvoorschrift geluidhinder 2006.

Wegverkeerslawaai

Door de Milieudienst zuidoost Utrecht is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor alle mogelijke bouwplannen in het plangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting onder ander op de gevels van de geplande nieuwbouw ter plaatse van het huidige DOSC terrein de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Voor 16 woningen is een hogere waarde verleend voor wegverkeer. Uitgangspunt is een wal van 1,5 meter hoogte die direct langs de Nieuwe Dolderseweg wordt geplaatst.

Het zijn niet alleen voor de locatie van het huidige DOSC-terrein hogere waarden verleend voor wegverkeer, maar ook voor:

- wijzigingsgebied 3 (school Dolderseweg 167);
- wijzigingsgebied 5 (kerk en pastorie hoek Pleineslaan/Dolderseweg 123a-123c);
- wijzigingsgebied 9 (vierde kwadrant). Wellicht is het aantal woningen waarvoor een hogere grenswaarde is verleend te laag (dit hangt af van de concrete invulling);
- wijzigingsgebied 11 (Soestdijksestraatweg 5a);
- Deltaterrein

Ten aanzien van de Wet geluidhinder is op elke locatie wel woningbouw mogelijk, maar voor een aantal locaties worden wel beperkingen gesteld aan de invulling. Het betreft de locaties W. Arntszhoeve, de locatie Pleineslaan – Boswijklaan en de locatie ten westen van Nieuwe Dolderseweg en direct ten noorden van het spoor. In het rapport van de Milieudienst Zuidoost Utrecht worden de locaties nader aangeduid. Bij de nadere invulling van bovengenoemde wijzigingsgebieden en het Deltaterrein moet getoetst worden aan de verleende hogere waarden.

De Milieudienst concludeert verder dat er geen verschil is tussen de 2006 en 2007 berekende waarden voor wegverkeerslawaaï en dat de verleende hogere waarden ook de hogere waarden van 2007 zijn.

Spoorweglawaaï

Binnen de zone van 400 tot 500 meter van de spoorbaan zijn enkele mogelijkheden gecreëerd om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te bouwen.

Voor de brede school is volgens de berekeningen 2006 een hogere waarde van 59dB(A) verleend. De nieuwe berekende waarde bedraagt 56 dB en is dus 3 dB lager. De geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer op de gevel van de Brede School bedraagt 56 dB en overschrijdt de voorkeurswaarde van 55 dB, maar niet de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De avondperiode is maatgevend voor de geluidsbelasting, in de dagperiode wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Omdat de school ook in de avonduren in gebruik is, is ontheffing van de voorkeurswaarde voor railverkeer verleend.

Het zijn niet alleen voor de locatie van het de Brede School hogere waarden verleend voor wegverkeer, maar ook voor:

- wijzigingsgebied 9 (vierde kwadrant);
- wijzigingsgebied 11 (Soestdijksestraatweg 5a);
- Deltaterrein.

Bij de nadere invulling van bovengenoemd wijzigingsgebieden en het Deltaterrein moet getoetst worden aan de verleende hogere waarden.

Voor het railverkeer geldt algemeen dat de verleende hogere waarden met 3dB dienen verminderd te worden, omdat bij de aanpassingen in het kader van de nieuwe Wet Geluidhinder een lagere waarde berekend zijn.

Geluidsschermen 4^e kwadrant

Aan de zijde van het vierde kwadrant die grenst aan de Nieuwe Dolderseweg zal een (groen) geluidsscherm van 3 meter hoog worden gerealiseerd. Aan de zijde van het vierde kwadrant dat grenst aan de spoorlijn zal een geluidsscherm van 4,5 meter hoogte worden gerealiseerd. Dit leidt ertoe dat er de bouwwijze aan minder beperkingen is gebonden.

Vlieglawaai

Geluidsbelasting door vliegverkeer komt vooral door de aanwezigheid van vliegveld Soesterberg. Voor de vliegvelden zijn geluidszones vastgelegd, waarbinnen beperkingen gelden voor geluidsgevoelige functies. Binnen de huidige geluidzone voor Soesterberg is nieuwbouw van woningen in principe niet toegestaan.

Onlangs is een beroep van de gemeente Soest tegen een weigering van het Ministerie van Defensie om de geldende geluidscontouren aan te passen, gegrond verklaard. Dit wil zeggen dat het Ministerie een nieuwe beslissing op het door Soest ingediende bezwaarschrift moet nemen met inachtneming van deze uitspraak van de Raad van State. Bovendien heeft de voorzitter een voorlopige voorziening getroffen. Hij heeft namelijk besloten dat de bestaande geluidscontouren in overeenstemming moeten worden gebracht met het aanmerkelijk verminderde gebruik van het luchtvaartterrein.

Eind juni 2003 maakte minister Kamp van Defensie al bekend dat de vliegbasis vanwege bezuinigingen op 1 januari 2009 moet sluiten en dat de helikopters naar Gilze-Rijen verhuizen.

Er kan dan ook van uit worden gegaan dat de geluidcontouren voor de vliegbasis komen te vervallen en voor voorliggend bestemmingsplan geen gevolgen zullen hebben.

Een juridische vraag die nog niet is beantwoord is, of deze geluidscontouren automatisch zijn opgeheven met sluiting van de basis op 1 januari 2009. Dit is waarschijnlijk *niet* het geval.

De ligging van de 40 Ke contour geeft een beperking voor het bouwen binnen (een deel van) het vierde kwadrant.

Industrielawaai

Binnen het bestemmingsplan bevindt zich één groot bedrijf (Remia) en enkele kleinschalige bedrijfjes. Binnen de invloedssfeer van deze bedrijven worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Het bestemmingsplan grenst ook aan het bedrijventerrein Fornhese. Op dit terrein bevinden zich een aantal grote lawaaimakers. Binnen de invloedssfeer van deze bedrijven is 'het vierde kwadrant' geprojecteerd. De Milieudienst

heeft onderzocht of de bedrijven beperkt worden in hun activiteiten als het vierde kwadrant wordt gerealiseerd (zie bijlage rapportage Milieudienst).

Bij het invullen van het vierde kwadrant en het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie moet rekening worden gehouden met de geluidssituatie ten gevolge van bedrijventerrein. Dit betekent dat er voorzieningen getroffen moeten worden om er voor te zorgen dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen niet hoger is dan de streefwaarde van 45 dB(A).

Om de geluidsbelasting ten gevolge van het spoor en de Nieuwe Dolderseweg te reduceren zijn geluidsschermen voorzien. In het onderzoek zijn deze schermen reeds ingevoerd.

Bedrijven op Fornhese

Naam bedrijf	Adres	Activiteiten	Bevoegd gezag
MDK Containers & Recycling BV voorheen: De Kleijn BV)	Hindelaan 10 en Fornheselaan ongenummerd	Recycling	Provincie
Dorrestein BV	Fornheselaan 180	Recycling	Provincie
Hoffland metaalhandel en sloopwerken BV	Fornheselaan 198-202	Recycling	Provincie
De Bree Compostering	Fornheselaan 202	Opslag grond	Gemeente

Tabel: Relevante bedrijven op bedrijventerrein Fornhese

De Bree compostering levert geen relevante geluidemissie. Dit bedrijf heeft echter wel een geurcontour. Voor de overige drie bedrijven zijn voor een aantal relevante immissiepunten geluidgrenswaarden vastgelegd. Maar aan de overzijde (vanuit Fornhese gezien) van de spoorlijn zijn voor deze bedrijven geen immissiepunten in de vigerende milieuvergunningen opgenomen.

Dorrestein B.V.

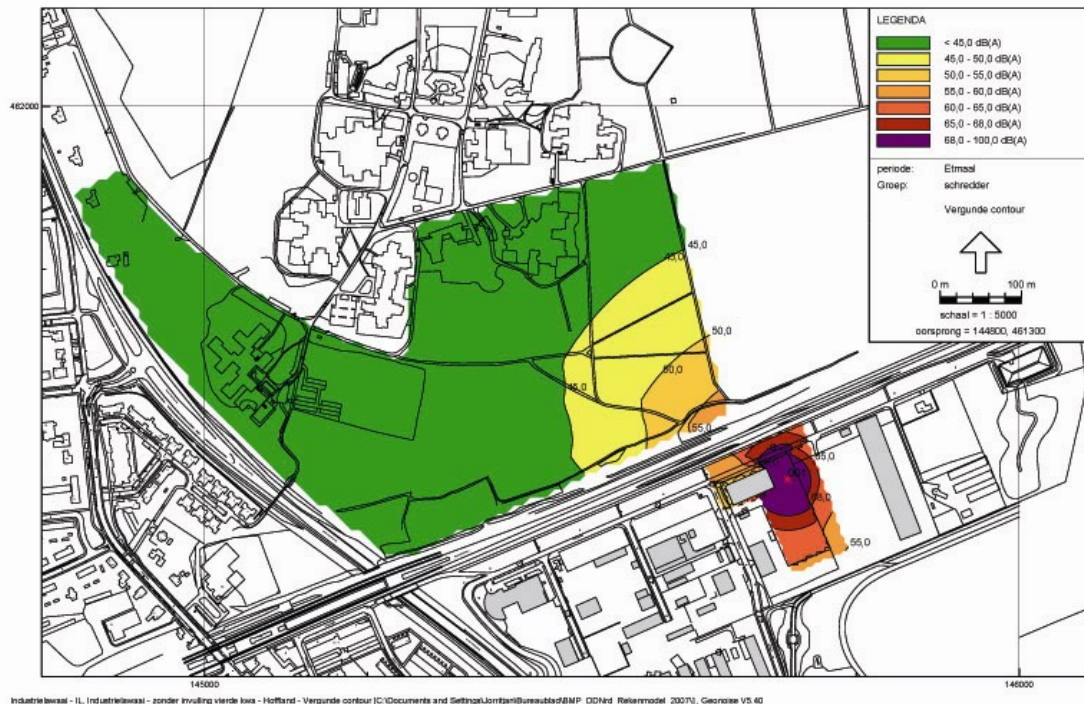
De Milieudienst heeft het akoestisch onderzoek, dat ten grondslag ligt aan de Wm-vergunning bestudeerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in de uitbreiding een belangrijke geluidsbron aanwezig is. Het betreft de openingen in de gevel ten behoeve van ventilatie en de open deuren aan de oost- en noordgevel permanent open.

Op basis van een indicatieve berekening schatten wij dat, als deze bronnen worden aangepast, ter hoogte van de eerstelijnsbebouwing, de geluidsbelasting niet meer dan 50 dB(A) zal bedragen. In combinatie met het toepassen van dove gevels aan deze zijde kan dan worden voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A).

Hoffland B.V.

Uit onderzoek blijkt dat de schredder van het bedrijf invloed heeft binnen het plangebied. Gezien de grootte van de invloed is deze activiteit zeer beperkend voor mogelijke woningbouw binnen het vierde kwadrant.

Onderzocht kan worden of de machine daadwerkelijk de geluidsruijnte uit de vergunning nodig heeft, of dat ze minder geluid produceert. Misschien is het ook mogelijk een geluidsscherm rond de machine te plaatsen.



De Bree compostering B.V.

Uit de berekeningen blijkt dat alleen het gebruik van de mobile kraan een belangrijke invloed heeft op het vierde kwadrant. Het is gerekend met 1uur gebruik per dag.

Een optie is het plaatsen van een afschermend object langs het terrein, maar deze dienen zeker een hoogte van 5 meter te hebben. Als het gebruik van de mobiele kraan langer is dan ingeschat, zal ook deze voorziening onvoldoende blijken.

MDK Containers

Het blijkt dat dit bedrijf een grote invloed heeft op het plangebied. Volgens het akoestisch onderzoek dat bij de vergunningsaanvraag is gevoegd, is het gebruik van de shovel maatgevend voor de geluidsuitstraling. Het gehanteerde bronvermogen is mogelijk gebaseerd op het volle vermogen van de shovel, maar dit zal waarschijnlijk niet gedurende de gehele aangevraagde bedrijfsduur voorkomen. Mogelijk zal daarom het werkelijk (gemiddelde) bronvermogen lager zijn. De wetgeving voorziet in de mogelijkheid om, voor

activiteiten die weliswaar vaker dan 12 keer per jaar voorkomen, maar toch incidenteel voorkomen, aparte geluidsvoorschriften te stellen. Dergelijke activiteiten worden regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie genoemd.



5.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Op voorhand is niet uit te sluiten dat door de ontwikkelingen die in het plangebied Den Dolder Noord mogelijk worden gemaakt, geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof - PM_{10} - en stikstofdioxide - NO_2 -) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteit. Ook kan niet zonder meer worden uitgegaan of de ontwikkelingen – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse leidt.

Daartoe is door de Milieudienst zuidoost Utrecht onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse uitgevoerd.

Omdat onlangs nieuwe gegevens beschikbaar zijn gesteld over de luchtkwaliteit in het jaar 2006 en de verwachte luchtkwaliteit in 2010, 2015 en 2020, heeft de Milieudienst de berekeningen geactualiseerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat binnen het plangebied geen normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 dan wel de Wet Luchtkwaliteit 2007 worden overschreden. Het plan is daarom niet strijdig met de luchtkwaliteitsnormen.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

In de rapportage van de Milieudienst zijn de onderzoeksresultaten weergegeven.

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als iets mis gaat met het vervoer van gevaarlijke stoffen of bij inrichtingen.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen en de inrichting van de omgeving (ruimtelijke ordening) kan op gespannen voet met elkaar staan, vooral wanneer een grote transportstroom van gevaarlijke stoffen langs een woonkern gaat.

Om de externe veiligheidsrisico's van dit vervoer aanvaardbaar te houden zijn in het landelijke beleid normen vastgesteld. Bij normoverschrijding moeten extra maatregelen getroffen worden, wat zowel in het verkeer als in de

omgeving kan zijn, bijvoorbeeld het verminderen van de bebouwingsdichtheid etc.

In de risico analyse zijn twee begrippen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Kort gezegd gaat het bij het IR om de kans op één dode langs de route en bij het GR om de kans op een ramp met veel slachtoffers ineens.

Het individueel risico van een plaats is de kans dat per jaar iemand dodelijk verongelukt als die persoon daar continu zou zijn zonder bescherming tegen schadelijke gevolgen van het ongeval. Het gaat er niet om of de persoon in werkelijkheid aanwezig is, maar om het gegeven dat de persoon ter plaatse zou kunnen zijn. Hoe meer de afstand tot de route toeneemt, hoe meer vermindert het plaatsgebonden risico. Met risico-contouren kan dit worden aangegeven, punten met een gelijk risico verbonden door een lijn, waardoor inzicht ontstaat in zogenaamde veiligheidszones.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat gelijktijdig een bepaald aantal personen dodelijk getroffen wordt door een ongeval. De hoogte van het groepsrisico hangt in tegenstelling tot het PR af van de hoeveelheid personen die zich daadwerkelijk in de buurt van de route bevindt. Hoe hoger de bevolkingsdichtheid langs de route, hoe hoger het groepsrisico. Het groepsrisico wordt aangegeven met een zogenaamde risicocurve (FN-curve) die de kans op een bepaald aantal doden toont.

In het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

1. Spoorweg Utrecht Amersfoort
2. De inrichting Remia
3. Munitiedepot Soesterberg (ligt niet binnen het plangebied, maar een deel van het plangebied valt binnen de C-contour van deze opslag)
4. Mogelijke blindgangers uit WOII

De N238 (Nieuwe Dolderseweg) is blijkens de risicoatlas van de provincie Utrecht niet risicovol.

De A 28 ligt op een afstand van meer dan 3 km waardoor deze weg geen invloed (risico's) heeft op het plangebied Den Dolder Noord.

Over het spoortraject Utrecht Amersfoort vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee doordat bij ongevallen de kans bestaat dat gevaarlijke lading vrijkomt. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor is een risiconormering vastgesteld. Een combinatie van verschillende aspecten is bepalend voor het risiconiveau van een transportroute:

- De omvang van de vervoersstroom; deze is bepalend voor de kans op ongevallen met effecten op de omgeving;
- De soort gevaarlijke stoffen; dit is bepalend voor de effecten op de omgeving;
- De veiligheid van de transportroute; dit is bepalend voor de kans op ongevallen;

- Het aantal mensen in de omgeving van de route; dit is bepalend voor mogelijk aantal dodelijke slachtoffers.

Ter bepaling van de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn risicostudies uitgevoerd. De berekeningen/conclusies uit onderzoek zijn opgenomen in de bijlagen.

Ad 1 Spoorweg Utrecht Amersfoort

In de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2001 van de provincie Utrecht zijn de risico's van het spoor geïnventariseerd. In het rapport van DHV van juni 2001 (Risicoatlas Spoor) dat in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is vervaardigd komt dit baanvak niet voor als aandachtspunt voor groepsrisico. Gelet op het stroomschema toepassen risicobenadering, bijlage 1 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat zijn formeel geen maatregelen noodzakelijk ter beperking van risico's.

Ter berekening van het groepsrisico in de toekomst dient rekening te worden gehouden met de vervoersprognoses van Pro-rail. De juridische afweging vindt plaats aan de hand van de cijfers die in 2001 door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat zijn vastgelegd.

Berekeningsresultaten

Plaatsgebonden risico

De berekende afstand van het midden van de spoorbaan tot de 10-6 plaatsgebonden risicocontour bedraagt minder dan 10 meter. De contour verlaat niet of nauwelijks het omheinde spoorvak. Binnen de 10-6 risicocontour van het spoor voor het plaatsgebonden risico vindt geen nieuwbouw van kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten plaats.

Groepsrisico

Uitgangspunten voor de berekening

Ter bepaling van het groepsrisico voor de huidige als de toekomstige situatie in het bestemmingsplan is uitgegaan van de Risicoatlas spoor 2001.

De oriënterende waarde van 10-6 werd niet overschreden. Gelet op enkele nieuwe wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het plan in 2000 wordt deze berekening opnieuw uitgevoerd op basis van de actualiteit. De vervoersprognose van het spoor dient hierbij als indicator van de toekomstige ontwikkelingen te worden betrokken.

Het ligt niet in de verwachting dat als gevolg van inbreidingsplannen e.d. het groepsrisico zodanig zal toenemen dat de OW zal worden overschreden (er is dus geen sprake van een belemmering).

De Risicoatlas Spoor vermeldt voor het baanvak Utrecht-Amersfoort de volgende locaties met de hoogste waarden voor het GR:

- in Amersfoort met een waarde van $0,005 \times OW$ (oriëntatiewaarde)
- ter hoogte van Bilthoven met een waarde van $0,06 \times OW$

Voor de overige delen van het baanvak zal in de bestaande situatie het groepsrisico dus in elk geval kleiner zijn dan 0,005 x OW. Hoewel uiterst klein, is er dus wel sprake van een groepsrisico.

Bespreking resultaten

Voor het spoor geldt dat zowel voor de huidige situatie als voor die met inbegrip van de vigerende plannen de berekende risico's lager zijn dan de oriënterende waarde (op basis van de gegevens van de provincie). Ook komt dit baanvak niet als aandachtspunt voor groepsrisico voor in de risicoatlas spoor (rapport DHV 13 juni 2001, dossier r2335-69.001).

Door geprojecteerde (woon)bebouwing binnen het invloedsgebied van het spoor zal overigens wel de waarde van het GR toenemen. Dat houdt in dat daarvoor een verantwoordingsplicht geldt. Zie ook de Rapportage externe veiligheid Den Dolder Noord (Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Nr. 557999, november 2005).

Dit is echter op een afstand groter dan 200 meter (werkelijke afstand = 500 meter) van het spoor gelegen. De vervoersprognose van het spoor kan misschien in de toekomst (2010) de oriënterende waarde in negatieve zin beïnvloeden vanwege het groeiscenario van Pro-rail.

Conclusie

Binnen de pr-contour worden geen kwetsbare objecten gebouwd/gepland en de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt aan de hand van de huidige gegevens niet overschreden, noch is het baanvak bij Den Dolder een aandachtsgebied voor het Groepsrisico blijkens het rapport van het ingenieursbureau DHV. Nadere maatregelen zijn dan ook niet nodig. Hoewel geen maatregelen nodig zijn wordt toch aandacht besteed aan communicatie, preventie, preparatie, repressie en nazorg.

Aanvulling naar aanleiding van opmerking Prorail in zienswijze.

Voor beoordeling van de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor zijn de gegevens uit de Risicoatlas Spoor gebruikt (rapport nr. ML-TB200110416; d.d. 13-06-2001). Voor de beoordeling van toekomstige situaties is alleen verwezen naar de vervoersprognoses van ProRail. Deze gegevens zijn beschreven in het document "Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor - een beleidsvrije marktprognose" (rapport nr. v1.0 051203; d.d. 05-12-2003) en zijn betrokken op de periode 2010 - 2020.

In onderstaande tabel zijn de geprognosticeerde vervoersgegevens met de gegevens uit de Risicoatlas vergeleken.

vervoersintensiteiten	stofcategorie				
	A	B2	B3	C3	D4
Risicoatlas	800	550	0	2200	300
Prognose	0	650	0	2500	0

De Risicoatlas omschrijft het plaatsgebonden risico (PR) als volgt:

	veiligheidsafstand (meter)			
PR	10(-6)	10(-7)	10(-8)	
A	<10	<10	190	Het vervoer van categorie A en D4 stoffen is bepalend voor de contour van 10(-8), terwijl het vervoer van categorie C3 stoffen bepalend is voor de contour van 10(-7).
B2	<10	<10	<10	
B3	<10	<10	<10	
C3	<10	30	39	
D4	<10	<10	100	
totaal	<10	34	230	

Volgens de marktprognose zal het vervoer van categorie A en D4 stoffen vervallen, terwijl het vervoer van categorie B2 en C3 stoffen (in beperkte mate) zal groeien. Daardoor zal het vervoer van categorie C3 stoffen het meest bepalend worden voor het totale PR, waarbij naar verwachting de veiligheidsafstand voor 10(-7) beperkt zal toenemen, terwijl de afstand voor 10(-8) aanzienlijk zal verminderen.

	veiligheidsafstand (meter)		
PR	10(-6)	10(-7)	10(-8)
totaal bestaand	<10	34	230
totaal toekomstig	<10	34 +	39 +

Het (bestaande) groepsrisico is volgens de Risicoatlas aanzienlijk kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De vervoersprognose leidt niet tot de verwachting dat dit een verslechterend effect heeft op het groepsrisico.

Geconcludeerd wordt dat - met inachtnaam van de vervoersprognoses van ProRail voor het spoorvervoer - de beschikbaarheid van het spoor voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ook in de toekomst niet in het geding is.

Ad 2 Inrichting Remia

In de notitie van de Milieudienst Zuidoost- Utrecht d.d. 18 februari 2005, kenmerk 552373, die in opdracht van de gemeente Zeist is opgesteld is aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Ter voorkoming van een toekomstige verschuiving van het plaatsgebonden risico tot over de perceelsgrens van Remia richting woonbebouwing is op de plankaart een plaatsgebonden risicocontour aangebracht dat op de erfscheiding ligt van het Remia terrein.

Berekeningsresultaten

Plaatsgebonden risico

Uit bijlage 1, tabel 6 van de Regeling bij het BEVI volgt dat voor beide installaties het plaatsgebonden risico kleiner is dan 10^{-6} , zodat geen veiligheidsafstand tot de installaties in acht hoeft te worden genomen. Binnen

de 10-6 risicocontour van het Remiaterrein voor het plaatsgebonden risico vindt geen nieuwbouw van gevoelige objecten en/of beperkt gevoelige objecten plaats.

Groepsrisico

Uit bijlage 2, tabel 3 van de Regeling bij het BEVI volgt dat voor bedoelde installaties geen rekening hoeft te worden gehouden met een invloedsgebied in het kader van groepsrisico's.

Bespreking resultaten:

Remia is een zogenaamde categoriale inrichting waarvoor vaste (veiligheids) criteria gelden die in de Regeling bij het Bevi staan vermeld. Aan deze criteria voldoet Remia. Vanwege de relatief kleine ammoniakopslagen behoeft geen veiligheidsafstand buiten de inrichting van Remia in acht te worden genomen (Geen PR-contour). Voor bedoelde installaties behoeft geen rekening te worden gehouden met een invloedsgebied in het kader van groepsrisico's.

Conclusie

De pr-contour ligt binnen de erfgrans van de inrichting. Voor de installaties behoeft geen rekening te worden gehouden met een invloedsgebied in het kader van het groepsrisico. Nadere maatregelen zijn dan ook niet nodig. Hoewel geen maatregelen nodig zijn wordt hieronder toch aandacht besteed aan communicatie, preventie, preparatie, repressie en nazorg.

Motivering

In 2000 en in 2004/2005 zijn de inbreidingsplannen met de bewoners meerdere keren besproken. Het betreft voornamelijk het opvullen van gaten in de bebouwing en een kleine herbestemming van het bestaande sportterrein aan de dr. van der Hoevenlaan. Het gemeentebestuur heeft vanwege het gebrek aan locaties voor woonruimte en de woningnood gekozen voor de opvulling van gaten in de bebouwing van Den Dolder.

Ad 3 Opslag munitiedepot Soesterberg

Voor de berekening van de A, B en C risicocontouren bij munitieopslagplaatsen dient gebruik gemaakt te worden van de 'Circulaire van Van Houwelingen' (vermeld in MP 40-21).

Op het grondgebied van dit bestemmingsplan is sprake van een C risico contour. Binnen deze contour is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en verder gebouwen met zeer grote glasoppervlakken, waarin zich in de regel een groot aantal personen vinden.

Met de voorziene sluiting van de luchtmachtbasis Soesterberg zal naar verwachting ook het munitiedepot verdwijnen. In dat geval zal dan ook geen sprake meer zijn van overlapping van de C-contour op het bestemmingsgebied. De daaraan gerelateerde beperkingen voor wijzigingsgebied 9, vierde kwadrant Den Dolder zullen dan ook niet meer gelden.

Ad 4 Mogelijke blindgangers uit WO II

In verband met mogelijke bommen en de beoogde ontwikkelingen in het westelijke deel van Den Dolder noord heeft recent een inventarisatie onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid daarvan plaatsgevonden. Met behulp van technische apparatuur is onderzocht of zich ter plaatse van de gedachte ontwikkelingen blindgangers aanwezig zijn. Hiervan blijkt geen sprake te zijn.

Buisleidingen/Ontplofbare stoffen

Na een grondige inventarisatie in het plangebied, bij de provincie en buurgemeenten is gebleken dat geen buisleidingen aanwezig of geprojecteerd zijn. Er is geen sprake van opslag van ontplofbare stoffen met mogelijke effecten in dit plangebied.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied bevindt zich een hoogspanningsleiding. Onder en nabij deze leiding vindt geen woningbouw plaats.

Eindconclusie

Noch het spoor, noch de vliegbasis levert een knelpunt op vanwege externe veiligheid. Kanttekening hierbij is, dat wij ervan uitgaan de vliegbasis op 1 januari 2009 wordt gesloten en dat daarbij de munitie uit het munitiedepot wordt verwijderd.

Uit de voor het project gehouden risicostudies blijkt dat de contouren van het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ van Remia geen overlap hebben met kwetsbare objecten in het bestemmingsplan Den Dolder Noord.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt door de vaststelling van het bestemmingsplan Den Dolder Noord niet overschreden. Formeel zijn geen extra maatregelen noodzakelijk. Het rampenplan van Zeist verbetert de veiligheid en het vervaardigen van risicokaarten levert een bijdrage aan de veiligheid ter voorbereiding op een eventuele calamiteit.

Het bestemmingsplan heeft echter wel een regeling voor het terrein Remia opgenomen. In de planvoorschriften en de plankaart is een zogenoemde contourlijn "zoneopslag ammoniak" opgenomen. Hierin is planologisch vastgelegd dat de opslag van ammoniak op het Remiaterrein altijd binnen deze contourlijn plaats moet vinden. Oftewel, de opslag mag niet dichterbij de bestaande woningen plaatsvinden, dan in de huidige situatie.

5.4 Geurhinder

Voor het plangebied relevante bedrijven (terreinen) zijn Remia en Fornhese. In de omgeving van Remia zijn geen ontwikkelingen gepland, waarvoor dit bedrijf hinder, schade of gevaar zou kunnen opleveren. Zo bevindt zich de geurcontour van 1 ge/m³ grotendeels binnen het bedrijfsterrein van Remia.

De Bree Compostering (Fornhese) heeft een geurcontour. Deze bedraagt 1 ge/m³ (95 percentiel), op woningen van derden. De bij het provinciaal milieubeleidsplan horende milieukwaliteitsprofielen vormen het enige referentiekader voor geur.

Bij de omgeving van het vierde kwadrant (boswonen, groen-stedelijk) past volgens het milieukwaliteitsprofiel een geurconcentratie van 0-1 ge/m³ (98 percentiel). Hoewel in de feitelijke situatie geen compostering plaats vindt, vormt de aanwezigheid van het bedrijf een belemmering voor de ontwikkelingen binnen het vierde kwadrant. Het bedrijf kan namelijk ieder moment zijn vergunde composteringsactiviteiten hervatten. De milieuvergunning van het bedrijf zal daarom door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht moeten worden aangepast. Totdat dit is gebeurd is het mogelijk dat er binnen het vierde kwadrant geurhinder wordt ondervonden van dit bedrijf.

5.5 Bodem en grondwater

Algemeen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

De bodemsaneringsystematiek in Nederland voorziet niet in het saneren van alle verontreinigde locaties op korte termijn, omdat de kosten daarvoor veel te hoog zijn. Bij bestemmingswijziging kunnen kosten voor bodemsanering vaak binnen de exploitatie worden opgenomen. Planontwikkeling op verontreinigde locaties is dan ook één van de beste katalysatoren voor de bodemsaneringsoperatie in Nederland.

Als er nieuwbouw gerealiseerd zal worden, zal ter plaatse van de nieuwbouwlocaties een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd (conform de NEN5740). Daarbij moet, indien relevant, rekening worden gehouden met de aanwezige slootdempingen en verdachte locaties (o.a. HBB-locaties, Wbb-locaties en blindgangers).

Bodemverontreinigings situatie

In het gehele gebied kunnen lichte tot matige verontreinigingen met lood en PAK worden aangetroffen in de toplaag van de bodem. Deze 'diffuse' verontreiniging komt door o.a. het neerslaan van uitlaatgassen van verkeer

en industrie en doordat vroeger aslades van kolenkachels veelal in tuinen werden geleegd. Daarnaast is de bodem op, onder en rondom (voormalige) bedrijfslocaties in veel gevallen verontreinigd geraakt door opslag, overslag, morsen, calamiteiten, maar ook door doelbewuste lozingen in het verleden.

In het plangebied zijn om diverse redenen (bouwactiviteiten, verdachte locatie, etc.) diverse onderzoeken (op circa 80 onderzoekslocaties) uitgevoerd. Voor meer specifieke informatie over de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar het Geoloket van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht en het Bodemloket van de provincie Utrecht.

Wbb-locaties

Een Wbb-locatie is een locatie waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is in dergelijke gevallen bevoegd gezag. In het plangebied komen zeven Wbb-locaties voor waar bodemonderzoek en/of –sanering nog niet is afgerond. In tabel 2 worden de adressen genoemd, en staan de status en de te nemen vervolgactie ten aanzien van de bodemverontreiniging aangegeven.

Tabel: Wbb-locaties in het plangebied en de bijbehorende status

Adres	Status	Vervolg actie
Dolderseweg 107 (Remia)	Urgent, sanering voor 2015	Uitvoeren monitoring
Pleineslaan 1	Niet ernstig	Uitvoeren historisch onderzoek
Pleineslaan 5	Urgent, sanering binnen 5 - 10 jaar.	Uitvoeren sanering
Pleineslaan 50	Potentieel urgent	Uitvoeren historisch onderzoek
Willem Arntszlaan 71-77	Potentieel urgent	Uitvoeren historisch onderzoek
Willem Arntszlaan 115	Ernstig, urgentie niet bepaald	Uitvoeren sanering
Soestdijkerweg 6	Potentieel ernstig	Uitvoeren oriënterend onderzoek

Voordat op deze locaties wordt gebouwd moet er afstemming met de provincie hebben plaatsgevonden.

Zeist als ISV-programmagemeente

De wet Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) beoogt de bodemsanering vlot te trekken door de bodemsanering te koppelen aan herstructurering. Bij bestemmingswijziging kan de bodemsanering dan, mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan, (deels) met ISV geld worden bekostigd.

In het kader van ISV is de gemeente Zeist een zogenaamde programmagemeente. Dit betekent dat de gemeente c.q. de Milieudienst verantwoordelijk is voor de programmering en uitvoering van de

bodemsanering. De Milieudienst stelt hiertoe voor elke 5 jaar (de duur van een ISV-periode) een programma op.

Bij de actualisatie van onderhavig bestemmingsplan zijn er in het plangebied negen ISV-gebieden aanwezig. De gebieden staan weergegeven in onderstaande tabel en op de kaart 'Verdachte locaties, ISV-gebieden en onderzoekslocaties' in de bijlagen.

Tabel: ISV-locaties in het plangebied

ISV-Locatienr.	Titel	Stand van zaken m.b.t. bodem
1	4e Kwadrant en terrein Willem Arntszhoeve (middenas) Den Dolder	Geen bodemkwaliteitsgegevens bekend.
2		In juli 2005 heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden; er zijn slechts licht verhoogde gehalten in de bodem aangetroffen.
3	Dr. Van der Hoevenlaan (DOSC-terrein) Den Dolder	Betreft met name renovatie van woningen. Op de locatie Pleineslaan 34 is bodemverontreiniging aangetroffen. Nagegaan moet nog worden of de bodemkwaliteit relevant is in het kader van de renovatie.
61	Pleineslaan 25-57 Den Dolder	Bodemonderzoek is uitgevoerd; geen bodemverontreiniging aangetroffen.
62	Willem Arntszlaan 1-7 / Hoek Dolderseweg De Dolder	Betreft met name renovatie van woningen. Nagegaan moet nog worden of de bodemkwaliteit relevant is in het kader van de renovatie. Vooralsnog zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend.
63	Willem Arntszlaan Den Dolder	Nieuwbouw appartementen. Geen bodemkwaliteitsgegevens bekend.
64	Gebied Delta Den Dolder	Nieuwbouw en renovatie; geen bodemkwaliteitsgegevens bekend.
65	Dr Ramaelaan Den Dolder	Nieuwbouw en renovatie; geen bodemkwaliteitsgegevens bekend.
66	Pleineslaan, Boswijklaan (Van Doornik)	Nieuwbouw woningen; actuele bodemkwaliteitsgegevens?
	S. v.d. Kolklaan Den Dolder (Bosrand)	

Ondergrondse brandstoftanks

In het plangebied zijn mogelijk twee ondergrondse brandstoftanks aanwezig die niet voldoen aan het Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks 1998 (BOOT). De tanks zijn niet gesaneerd, of zijn gesaneerd door een bedrijf dat niet (Kiwa-) gecertificeerd was. In tabel 3 staan de locaties en bijbehorende status vermeld.

Tabel 3: ondergrondse brandstoftanks die niet voldoen aan BOOT en de bijbehorende status.

Adres	Status	Vervolg
Pleineslaan 1	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat, gevuld met schuim.	Tank verwijderen
Willem Arntszlaan 65	Tank niet gesaneerd.	Status nagaan en eventueel saneren

Gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen

In 2004 is in opdracht van de provincie Utrecht door ReGister/DHV een inventarisatie gemaakt van gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen. Uit deze inventarisatie blijkt dat in het plangebied circa 47 gedempte sloten en drie ophogingen aanwezig zijn. Een kaart met de bij de Milieudienst bekende gevallen is als bijlage opgenomen (kaart 'Verdachte locaties, ISV-gebieden en onderzoekslocaties'). De samenstelling en/of milieuhygiënische kwaliteit van deze gevallen is bij de Milieudienst niet bekend.

Historisch bodembestand (HBB) en huidige bedrijfsactiviteiten

De provincie Utrecht heeft in 2004 door ReGister historisch onderzoek uit laten voeren naar verdachte activiteiten zoals (voormalige) bedrijfsactiviteiten en ondergrondse brandstoftanks. De meest relevante locaties (exclusief ondergrondse tanks en dempingen) zijn opgenomen in een tabel in de bijlagen. Het betreft circa 50 locaties. In de bijlage staat tevens een tabel met de huidige bedrijfslocaties.

Blindgangers

Het vliegveld Soesterberg en de spoorlijn Utrecht-Amersfoort zijn in de tweede wereldoorlog gebombardeerd door de geallieerden. In het document '1 TOE PPC-Ontwerp april 2006' op pag. 101 staat dat er een inventarisatie onderzoek is uitgevoerd naar blindgangers. De titel, rapportnummer en datum van onderzoek waarnaar wordt verwezen staan niet vermeldt in het document. Ter plaatse van de Bredeschool is een onderzoek uitgevoerd en zijn geen blindgangers aangetroffen. Een tweede onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd ter plaatse van de toekomstige sportvelden. Ter plaatse van het overige deel van het projectgebied Schroeder van de Kolklaan zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd naar blindgangers. Zolang er geen onderzoek heeft plaatsgevonden, blijft de mogelijke aanwezigheid op blindgangers bestaan. Op dit moment bestaat er dus nog geen volledig beeld over waar zich blindgangers bevinden.

Verkennd bodemonderzoek Deltaterrein

In het document '1 TOE PPC-Ontwerp april 2006' op pag. 103 staat dat er een verkennd bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van het Deltaterrein. Als er bij dat onderzoek voor de gemeten stoffen waarden zijn gevonden boven de Tussenwaarde(n), is mogelijk aanvullend onderzoek nodig om te bepalen of de locatie geschikt is voor de bestemmingswijziging.

De titel, rapportnummer en datum van verkennd bodemonderzoek waarnaar wordt verwezen staan nog niet vermeldt in het document. Hierdoor zijn de getrokken conclusies/resultaten niet te controleren/onderbouwen.

In het kader van de ontwikkelingsvisie voor het Deltaterrein is ter plaatse van het plangebied een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied. Uit dit onderzoek blijkt dat voor geen van de gemeten stoffen de interventiewaarde wordt overschreden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de bodem vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Bodemloket

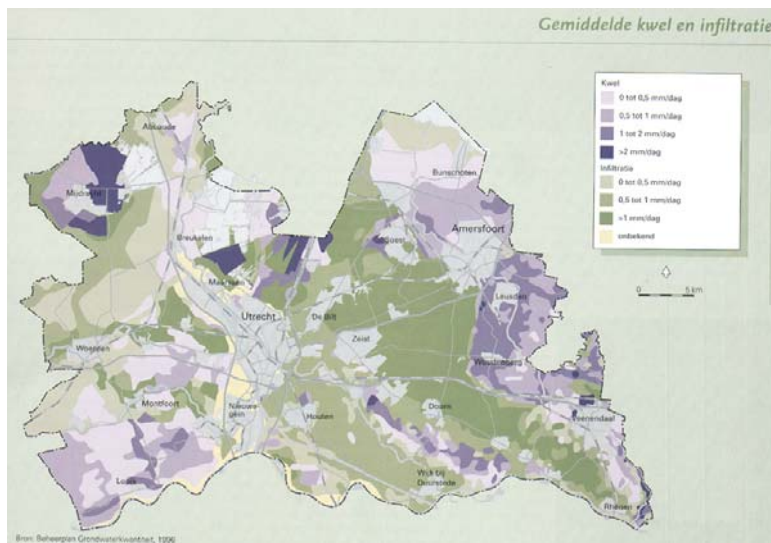
Voor actuele informatie over in het plan gebied aanwezige verdachte locaties (ondergrondse tanks, voormalige bedrijfsactiviteiten, Wbb-locaties en gedempte sloten), resultaten van bodemonderzoeken en andere informatie, kan worden verwezen naar het Geoloket van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht en/of het Bodemloket van de provincie Utrecht:

- <http://www.milieudienstzou.nl/>
- <http://www.provincie-utrecht.nl/bodemloket>

Infiltratie/kwel en grondwaterbeschermingsgebied

Het zuidwesten van het plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ 100-jaarszone. In het plangebied is sprake van infiltratie. In de bijlagen is een kaart 'grondwater en infiltratie' toegevoegd met daarop aangegeven het grondwaterbeschermingsgebied/ 100-jaarszone en de mate van infiltratie.

5.6 Waterhuishouding



In bovenstaande kaart zijn de kwel en infiltratiegebieden binnen de provincie Utrecht weergegeven. Het onderhavige bestemmingsplan gebied valt geheel in een infiltratiegebied, met een relatief hoge infiltratie (groen is een infiltratiewaarde van > 1 mm per dag). Het bestemmingsplan consolideert voor het overgrote deel de bestaande situatie. De infiltratiemogelijkheden van het landschap dienen zoveel mogelijk intact te blijven. Zij vormen immers een belangrijke voeding voor de grondwaterstromen en de kwelbronnen. In het bestemmingsplan is op enkele locaties nieuwbouw gepland wat van invloed kan zijn op de waterhuishouding in het gebied, bijvoorbeeld de nieuwbouwlocatie op het DOSC-terrein en de woningen in het gebied Schroeder van der Kolklaan en Pleineslaan.

Afkoppeling van regenwater

Het beleid van Zeist is er op gericht zoveel mogelijk regenwaterafvoer af te koppelen van de riolering. Het zuiveringsrendement van de AWZI wordt daardoor groter en het aantal riooloverstorten die een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater, kleiner. Waar mogelijk heeft infiltratie in de bodem de voorkeur. Hierdoor wordt verdroging immers tegengegaan. Beleid blijft gericht op een zo groot mogelijke infiltratie van hemelwater in de nieuwbouwgebieden. Het dakwater wordt afgevoerd via zogenaamde grindkoffers de bodem in en wordt derhalve niet via de riolering afgevoerd. In het nieuwbouwplan op het DOSC-terrein is verharding opgenomen in de vorm van buurtstraten. Het hemelwater van deze straten zal, met name in het middengebied, worden afgevoerd naar een zogenaamde Wadi. Hierin wordt het water opgevangen en kan het vervolgens infiltreren in de bodem.

Voor het gebied Schroeder van der Kolklaan/Pleineslaan geldt hetzelfde, met dien verstande dat het oppervlakte water van de te realiseren woonstraat

rechtstreeks zal infiltreren. Het betreft een dusdanig kleinschalige ontwikkeling dat geen extra Wadi's etc. noodzakelijk zijn.

Voor het overige maakt het bestemmingsplan in beginsel geen ontwikkelingen mogelijk die een wijziging in de waterhuishouding teweeg kunnen brengen zonder dat hieraan een toetsing voorafgaat. In de bestemmingen Bos en natuur, Agrarisch gebied en Buitenplaats is het wijzigen van de waterhuishouding (dempen of (ver)graven van sloten e.d.) steeds gebonden aan een aanlegvergunning. Bij de verlening dient nadrukkelijk te worden gekeken naar de gevolgen voor cultuurhistorie, natuur en landschap.

5.7 Boscompensatie

In het kader van de voorgaande twee ontwikkelingen is aandacht noodzakelijk voor de boscompensatie.

Op grond van rijksbeleid ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur dient aantasting van de EHS te worden voorkomen. Wanneer echter geen alternatieve locatie voor de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling kan worden gevonden en sprake is van een maatschappelijk belang is aantasting van natuurwaarden onder voorwaarde van compensatie bespreekbaar.

Uit de toekenning van de kernuitbreiding van Den Dolder aan de Schroeder van der Kolklaan in het Streekplan mag worden afgeleid dat bovenbedoeld maatschappelijke belang is aangetoond. Er moet evenwel een ruimtelijke geleiding ten opzichte van Bilthoven-Noord in stand blijven.

In het voorgaande is reeds toegelicht en onderbouwd op welke wijze zowel sprake kan zijn van instandhouding van de ecologische verbindingfunctie als van enige stedenbouwkundige uitbreiding.

Mede hierom, maar ook omdat het bos betreft en dit compensatieplichtig is in het kader van de Boswet, dient het te vellen bosgebied elders te worden gecompenseerd. Uitgangspunt is compensatie in gelijke omvang. Dit impliceert dat het oppervlak van de bestemming sport en recreatie en de woonbestemming aan de westzijde van de kern gecompenseerd moet worden. In totaal gaat het om ca. 4,5 ha sportvoorzieningen en 2,5 ha woonbestemming, oftewel ca. 7 ha compensatie. Het is niet mogelijk gebleken in de bosrijke gemeente Zeist gronden te vinden waar bos gerealiseerd kan worden. Daarom wordt gezocht in omliggende gemeenten. De gemeente is om die reden in verleg getreden met onder meer de provincie en omliggende gemeenten, met als doel compensatiegronden te zeker te stellen. Met de provincie is inmiddels overeenstemming bereikt over herplant van 7,3 ha. binnen het landgoed 'Het eerste Broek' in Scherpenzeel. Ook past deze boscompensatie in de ruimtelijke bedoelingen van betreffende gemeente.

Voor wat betreft de mitigerende maatregelen geldt het volgende:

In de samenwerkingsovereenkomsten die de gemeente heeft gesloten met de verschillende initiatiefnemers zijn diverse afspraken opgenomen met het oog op de bescherming van bos en natuur. Zo zijn er afspraken gemaakt over de afscheiding tussen het sportcomplex en de ecologische zone en tussen de woningen en de ecologische zone. Deze afscheiding bestaat uit een hekwerk ter bescherming van het gebied, maar ook uit hout- en zandwallen ter versterking van het gebied. Er zijn afspraken gemaakt over de toe te passen verlichting en de toe te passen geluidsinstallatie bij het sportcomplex. Er zijn afspraken gemaakt met het Utrechts Landschap over een zodanige inrichting van de overgang tussen het bouwplan aan de Dr. van der Hoevenlaan en het bosgebied dat zo weinig mogelijk schade wordt toegebracht aan het bosgebied terwijl het zijn recreatieve waarde behoudt of versterkt.

Een bijkomend voordeel van een sportcomplex grenzend aan een ecologische zone in plaats van een complex woningen, is dat sportvelden veel meer incidenteel worden gebruikt. Bovendien is het woningcomplex met een dichtheid van minder dan 10 woningen per hectare minder belastend voor de ecologische zone dan een bouwplan met een hogere bebouwingsdichtheid zou hebben gehad.

5.8 Flora en fauna

Indien beschermde soorten planten of dieren door de ingreep negatief beïnvloed worden, is het nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Categorie 1: algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden

Categorie 2: soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden

Categorie 3: zeldzame soorten en Habitatrictlijn-soorten. Ontheffing wordt alleen verleend als:

- er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling én
- er geen alternatieven zijn én
- de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt wel de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet). Dit houdt in dat de ingreep op zodanige wijze dient plaats te vinden, dat de schade aan alle beschermde soorten beperkt wordt.

Beschermde soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden dienen verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

In hoofdstuk 3 is beschreven welke planten- en diersoorten in het plangebied verspreid voorkomen en wat de ecologische waarden is de verschillende deelgebieden zijn.

In het kader van de Flora- en faunawet is het van belang dat inzichtelijk is welke soorten lokaal voorkomen, of en welke soorten en leefgebieden bij inrichtingsmaatregelen eventueel worden vernietigd of aangetast.

In een bijlage van de wet zijn de beschermde soorten aangegeven voor welke een ontheffing van de wet kan worden aangevraagd en welke procedure hiervoor dient te worden gevolgd.

De ontwikkelingen ten westen van de kern Den Dolder (nieuwe sportvelden) en die op het terrein van de W.A.-Hoeve en Dennendal zullen ten koste gaan van bestaande beplantingen. Om die reden mag worden verwacht dat een ontheffing voor de herinrichting noodzakelijk is.

Op basis van meer gedetailleerd veldonderzoek is nagegaan of hier beschermde soorten in het geding zijn.

Dit veldonderzoek heeft 2005 plaatsgevonden door Buro Zoon en de resultaten zijn hieronder voor de verschillende ontwikkelingsgebieden samengevat. Voor het vierde kwadrant en de midden-as is eveneens ecologisch onderzoek uitgevoerd. Beide rapportages zijn in de bijlage van dit bestemmingsplan toegevoegd.

5.8.1 Den Dolder Noord-West

De zone langs de noord- westrand van de bebouwde kom van Den Dolder Noord bestaat hoofdzakelijk uit bosgebied, met daarbinnen enige open stukjes (heide, schraalland, zand). De bossen bestaan uit matig oud gemengd bos, matig oud dennen (vliegden en grove den) en uit jong bos langs de randen. De ondergroei varieert van soortenarm tot structuurrijk (meerdere lagen beplanting, bijvoorbeeld met hulst en taxus) en laat enkele planten zien die bij ouder bos horen zoals Gewone Salomonszegel, Lelie der Dalen en Dalkruid. Alleen langs de spoorlijn is een beschermde bossoort gevonden, namelijk het Prachtklokje (cat. 2 Flora- en faunawet).

In het gebied komt ook flora voor die thuishoort op heideterreinen, zowel op open terreintjes als in de bossen zelf. Het betreft soorten als zandzegge, struikheide, bosbes e.d. Op een enkele plek ten noorden van de kern is de Brede wespenorchis gevonden (cat. 1 Flora- en faunawet). De locatie, aan de rand van de begraafplaats, ligt niet binnen één van de ontwikkelingslocaties. Er zijn diverse vogelsoorten waargenomen waaronder buizerd, boomklever, zwarte mees, groene specht, grote bonte specht en goudvink. Omdat enkele van deze soorten standvogels zijn die het hele jaar rond gebruik maken van hollen in bomen als rust- en verblijfsplaats zal een ontheffing moeten worden aangevraagd voor de kap van bos op de ontwikkelingslocaties aan de Schroeder van der Kolklaan. Het volstaat niet om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Vlinders en insecten (libellen, sprinkhanen e.d.) zijn vooral langs de bosranden waargenomen.

Geen van de aangetroffen soorten is echter beschermd op grond van de Flora-

en faunawet.

Tot slot hebben de veldbezoeken geen nieuwe bevinden ten aanzien van het voorkomen van zoogdieren opgeleverd. Wel kan worden gesteld dat delen van het terrein een geschikte biotoop vormen voor reptielensoorten zoals Hazelworm, Levendbarende hagedis en Zandhagedis. De aanwezigheid van open terreinen met zand, ruigte en bosranden wijst hierop. Er zijn echter ten tijde van de veldbezoeken geen exemplaren aangetroffen.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de bosgebieden, inclusief de daarbinnen gelegen open terreinen, een matige tot hoge natuurwaarde bezitten waarmee bij de inrichting en het beheer rekening mee dient te worden gehouden

5.8.2 Deltaterrein

Uit (globale) natuurgegevens kan worden afgeleid dat in het betreffende kilometerhok beschermde of Rode Lijst soorten voorkomen. Daarmee bestaat tevens de mogelijkheid dat beschermde soorten op de planlocatie aanwezig zijn. Worden met een ruimtelijke ingreep verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden, dan is een ontheffing nodig.

Hiervoor zal op basis van een veldonderzoek vastgesteld moeten worden om welke soorten het gaat. Wanneer bomen of dichte begroeiingen worden verwijderd ten behoeve van een ruimtelijke ingreep, zijn vrijwel altijd maatregelen aan de orde ten aanzien van (broed)vogels. Bij de sloop van gebouwen dient vastgesteld te worden of er (geschikte verblijfsplaatsen van) vleermuizen aanwezig zijn. In het betreffende kilometerhok is hiernaar nog geen onderzoek verricht. Door maatregelen te treffen, zodat geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden, kan de aanvraag van een ontheffing achterwege blijven.

5.9 Bedrijven in de woonomgeving

In het plangebied is een aantal bedrijven gesitueerd in de woonomgeving.

Locatie	Soort bedrijf	Bedrijvencategorie
Dolderseweg 167		
Pleineslaan 11/Boswijklaan 20	garagebedrijf	categorie 2
Pleineslaan 15	aannemersbedrijf	categorie 3
Pleineslaan 17	snackbar	categorie 2
Pleineslaan 23	garagebedrijf	categorie 2
Pleineslaan 32c	doe 't zelf / klusbedrijf	categorie 2
Pleineslaan 46	tankstation	categorie 2
Pleineslaan 50	fietsenmaker & opslag vuurwerk	categorie 2

5.10 Duurzaam bouwen

In 1996 heeft de gemeente Zeist een convenant Duurzaam Bouwen afgesloten met diverse bouwparticipanten. In dit convenant wordt het Nationale Pakket Duurzaam Bouwen als leidraad gebruikt.

In dit Pakket zijn concrete dubo-maatregelen onderverdeeld in twee categorieën:

1) vaste maatregelen; deze maatregelen hebben een onbetwist milieuvoordeel en kunnen ongeacht de specifieke context van een project standaard toegepast worden; 2) variabele maatregelen: ook deze maatregelen hebben een onbetwist positief milieueffect, maar toepassing is niet altijd mogelijk. Bijvoorbeeld in verband met hoge kosten, beperkte verkrijgbaarheid of de locatieafhankelijkheid.

In het convenant geeft de gemeente Zeist aan de volgende ambitie te hebben wat betreft duurzaam bouwen:

- uitvoering van alle van toepassing zijnde vaste maatregelen uit het Nationale Pakket
- uitvoering van alle van toepassing zijnde kostenneutrale variabele maatregelen uit het Nationale Pakket

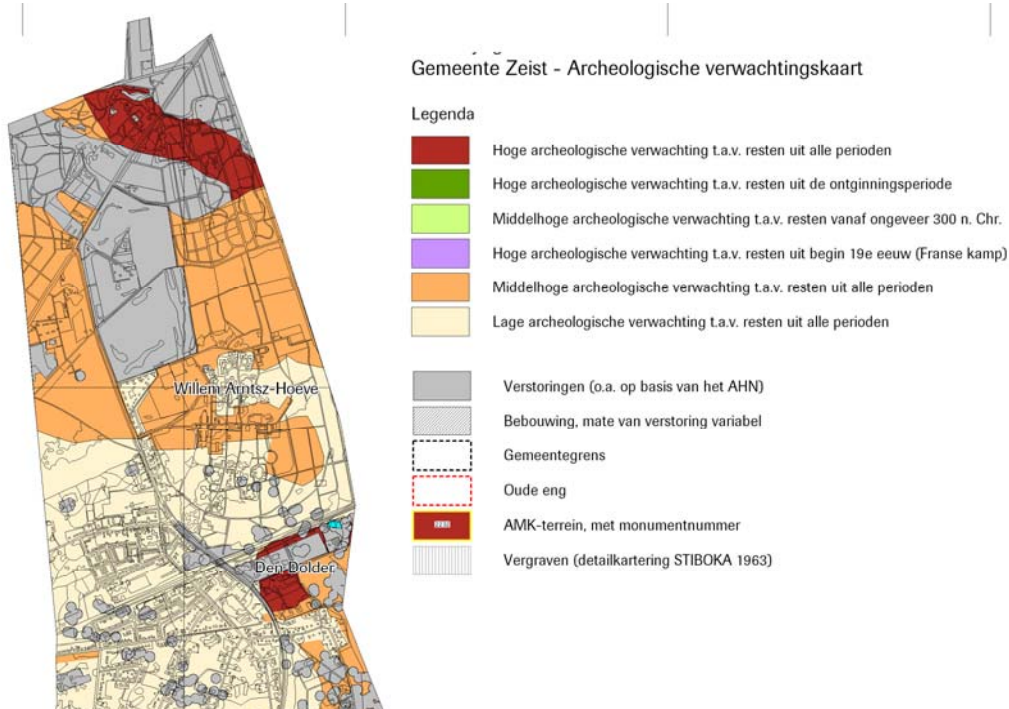
In de bijlage is als voorbeeld de checklist duurzaam bouwen voor nieuwe eengezinswoningen opgenomen. Hierin is aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om aan de Zeister ambitie te voldoen. Checklisten voor nieuwe meergezinswoningen of voor renovatiewerkzaamheden zijn verkrijgbaar bij de Milieudienst Zuidoost-Utrecht.

Bij de bouw van woningen in de twee nieuwbouwgebieden moet hier aan voldaan worden. Het convenant zal in de toekomst geactualiseerd worden. Toekomstige bouw- of renovatiewerkzaamheden moeten voldoen aan het dan geldende convenant.

5.11 Archeologie

In het kader van de nieuwe wetgeving heeft de gemeente Zeist voor haar gehele grondgebied een archeologische verwachtingskaart laten vervaardigen. In het plangebied Den Dolder-Noord komen, naast gebieden met een lage verwachtingswaarde, een aantal middelhoge archeologische verwachtingen voor en twee locaties met een hoge archeologische verwachting (zie kaart).

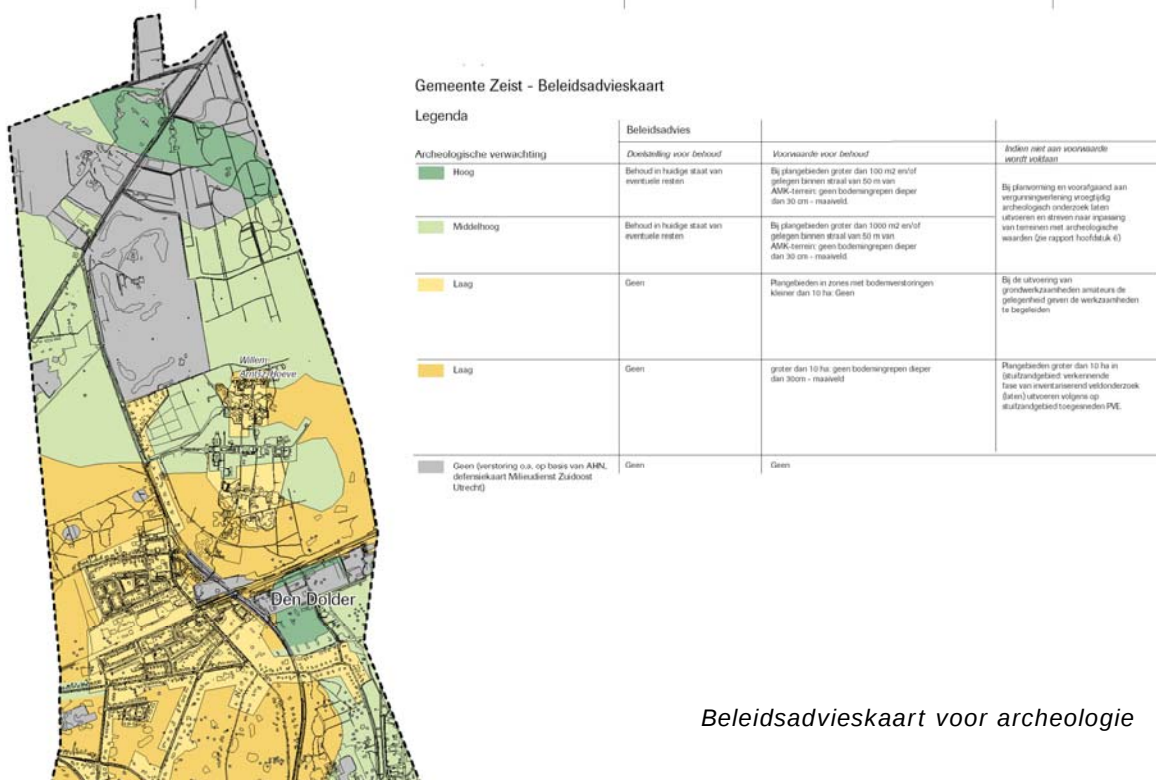
Een hoge archeologische verwachting is aangegeven op de esdekken tpv. de buitenplaatsen Prins Hendriksoord, Vijverhof-Noord en Ewijkshoeve. Een middelhoge archeologische verwachting is aangegeven voor het Middenas-gebied op het WA-terrein en het grondgebied ten noorden hiervan aan beide zijden van de Nieuwe Dolderseweg. De rest van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting of de bodem is verstoord. Voor de exacte begrenzingen van deze gebieden wordt verwezen naar de Archeologische Waardenkaart van Zeist.



Archeologische verwachtingskaart

Op basis van de verwachtingenkaart is een zogenaamde beleidsadvieskaart gemaakt. Hierin is voor de verschillende gebieden (hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde) het beleid voor wat betreft de bescherming van de archeologische waarden aangegeven.

In het bestemmingsplan worden de gebieden met middelhoge en hoge archeologische waarde of verwachtingswaarde beschermd door een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' waarin wederom het



Beleidsadvieskaart voor archeologie

onderscheid tussen hoge en lage verwachtingswaarde is aangegeven. Er geldt een aanlegvergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden, evenals een rapportageplicht en een verplichting tot het treffen van technische maatregelen (waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden), gekoppeld aan de reguliere bouwvergunning. Op de beleidsadvieskaart voor archeologie, zijn de betreffende voorwaarden voor behoud van archeologische waarde aangegeven, alsmede de eventuele vrijstellingsmogelijkheden.

6 TOELICHTING OP DE PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de voorschriften en de plankaart nader toegelicht, voor zover daartoe aanleiding bestaat. De planvoorschriften van het bestemmingsplan Den Dolder Noord 2006 zijn afgestemd op de uniformering van bestemmingsplanvoorschriften en plankaarten in de gemeente Zeist en het Handboek (digitale) bestemmingsplannen Provincie Utrecht.

6.2 Het plan

Zoals reeds eerder vermeld bestaat het plangebied uit de bebouwde kom gelegen ten noorden van de spoorlijn en het buitengebied van Den Dolder. Deze twee gebieden zijn om praktische redenen op afzonderlijke bladen van de plankaart weergegeven. De voorschriften zijn van toepassing op het gehele plangebied.

6.3 De Plankaart

De plankaart bestaat uit 3 kaartbladen, te weten:

- blad 1: Deelgebied Noord (1:2.500);
- blad 2: Deelgebied Zuid (1:2.500);
- blad 3: Detailkaart Kom (schaal 1:1000).

6.4 Uniforme opbouw bestemmingsbepalingen

Voor een uniforme opbouw van de bestemmingsbepalingen is kenmerkend dat de nummering van de artikelliden is gestandaardiseerd. Zo wordt in het eerste lid van elk artikel standaard de doeleinden van de bestemming geregeld en wordt de beschrijving in hoofdlijnen uiteengezet.

In het tweede lid van elk artikel staan altijd de bebouwingsvoorschriften en in het derde lid de gebruiksvoorschriften.

In de bebouwingsvoorschriften in lid 2 wordt altijd eerst vermeld wat er bij recht kan worden gebouwd, of er met vrijstelling meer kan worden gebouwd en vervolgens wordt aangegeven of er nadere eisen kunnen worden gesteld. Ook in de gebruiksvoorschriften wordt eerst aangegeven welk gebruik bij recht in ieder geval als strijdig dient te worden aangemerkt, en vervolgens wordt geregeld welk gebruik met vrijstelling is toegestaan.

Onder bebouwing bij recht is een onderverdeling gemaakt naar bebouwing

algemeen, gebouwen en (hoofd- en bijgebouwen in de woonbestemmingen) en andere bouwwerken.

De voorschriften onder 'bebouwing algemeen' gelden voor alle bebouwing binnen de bestemming en dus ook voor gebouwen en voor andere bouwwerken.

6.5 De hoogte van woningen en van andere gebouwen

De hoogte van woningen (inclusief bijgebouwen/aan- en uitbouwen) en de hoogte van de andere gebouwen is op de plankaart vermeld met een maximale goot- en nokhoogte of met een maximale bouwhoogte in geval van een plat dak.

Woningen (met uitzondering van gestapelde woningen) mogen in de regel met een goot van 6,5 meter en een nok van 11 meter worden gebouwd, met een dakhelling van maximaal 60°. In plaats van een kap mag ook een dakopbouw worden gebouwd. Dat wil zeggen dat de vorm van de dakafdekking kan verschillen. Voor beide vorm gelden echter specifieke bebouwingsbepalingen. Voor de kap is de maatvoering vastgelegd in een maximale goot (of maximum aantal bouwlagen), een maximale nokhoogte en een maximale dakhelling. Een dakopbouw moet in ieder geval twee meter terugliggen achter de voorgevel en mag niet meer dan 1 bouwlaag omvatten. Verder kunnen nadere eisen worden gesteld vanwege de bijzondere situering van het gebouw. Dat betekent dat vanwege de ligging op een hoekperceel geëist kan worden dat de dakopbouw niet alleen 2 meter achter de voorgevel ligt, maar ook nog 2 meter terugligt achter de zij- en achtergevel. Dat een dakopbouw is toegestaan in plaats van een kap wil dus niet zeggen dat de dakopbouw altijd binnen de denkbeeldige contour moet blijven van de maximale omvang van de kap die mogelijk is.

Met nadruk zij er op gewezen dat in de bestemmingen Woondoeleinden, categorieën I t/m III, geen zelfstandige woningen in de kap of de terugliggende bouwlaag zijn toegestaan. In dat geval is er immers sprake van gestapelde woningen. Bij gestapelde woningen (Woondoeleinden, categorie IV) bestaat dus wel de mogelijkheid om een zelfstandige woning in de kap/dakopbouw op te nemen.

Afwijkende hoogtes die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds bestonden, zijn positief bestemd. Daartoe is in de algemene beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4, onder 3, sub A, bepaald dat in beginsel de voorgeschreven maatvoering geldt maar dat overschrijdende maatvoering en situering van gebouwen (maximum aantal bouwlagen, maximale nok- of bouwhoogte, maximale dakhelling, maximumdiepte, afstand zijdelingse perceelsgrenzen en afstand verlengde van de voorgevel), die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan reeds bestond, mag worden gehandhaafd. Voorwaarde is wel dat één en ander legaal (in overeenstemming met de destijds geldende Woningwet) is gerealiseerd. Bij de bouw van aan- en uitbouwen aan dergelijke gebouwen mogen een overschrijdende bouwlaaghoogte en dakhelling worden voortgezet. Dit omdat in het plangebied monumentale panden voorkomen met bouwlaaghoogtes van

meer dan 3.20 meter. Ook in die gevallen is het wenselijk dat een aan- of uitbouw in ieder geval met dezelfde bouwlaaghoogte en dakhelling kan worden gerealiseerd.

6.6 GSM / UMTS-masten

Voor de plaatsing van GSM/UMTS-masten heeft de wetgever in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, een aantal vergunningvrije mogelijkheden opgenomen. De plaatsing van vrijstaande hoge masten vallen daar niet onder (zie artikel 3, lid 1, onder e en f, van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken).

Voor een GSM/UMTS-mast op het Remiaterrein is inmiddels een bouwvergunning verleend. In dit bestemmingsplan is deze mast positief bestemd met een aanduiding (zo) zend- en ontvangstinstallatie binnen de bestemming sport. Verder is in dit bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de plaatsing van een vrijstaande zend- en ontvanginstallatie van maximaal 40 meter, onder de voorwaarden dat er geen alternatieve locaties op of aan andere gebouwen of bouwwerken beschikbaar zijn, dat deze mast beschikbaar is voor meer providers (sitesharing) en dat de aanwezige landschappelijke, natuur en cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.

6.7 Bedrijven in de woonomgeving

Voor bestaande bedrijven en kantoren in de woonomgeving is een regeling opgenomen waarin de kwaliteit van het woonmilieu voorop staat en waarin tegelijkertijd bedrijfsactiviteiten die binnen deze woonomgeving passen, zijn gehonoreerd en gereguleerd. Daarbij is onder meer gebruik gemaakt van de Brochure “Haarfijn bestemmen” van de provincie Utrecht en de provinciale notitie “Bedrijvigheid in de woonomgeving”.

Afhankelijk van de omvang van de functie en de bebouwing is gekozen voor een regeling ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis, of voor regeling van het (mede)gebruik van de woning voor bedrijfsdoeleinden, of voor een positieve bestemming “Bedrijven”.

Voor kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis is een regeling opgesteld op grond waarvan het medegebruik van de woning voor dergelijke activiteiten is toegestaan en gereguleerd. Kleinschalige activiteiten vallen onder de regeling voor beroep- of bedrijf aan huis. De regeling is zodanig opgesteld dat behalve beroepsuitoefening aan huis, ook bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan de woonfunctie (per bouwperceel niet meer

dan 50 m², voor grote woningen in de WI 100 m², en niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw). Daarbij gaat het uitsluitend om bedrijfsuitoefening voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij de voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen.

Bestaande bedrijfsactiviteiten die deze regeling te boven gaan en waarbij sprake is van gebouwen die oorspronkelijk als woning zijn gebouwd en waarvan de bedrijfsbebouwing ook nu nog voor wonen kan worden aangewend, hebben een aanduiding “bedrijf”, “kantoor” of “detailhandel”. Dat betekent dat de hoofd- en bijgebouwen bestemd zijn voor woondoeleinden, maar het aangeduide (mede)gebruik is toegestaan. Om de woonbestemming zoveel mogelijk in bescherming te nemen zijn de bebouwingsvoorschriften voor de desbetreffende woonbestemming echter onverkort van toepassing.

Wanneer echter sprake is van specifieke bedrijfsgebouwen in de woonomgeving, min of meer grootschalig ten opzichte van de woonbebouwing, en waarvan de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een wijziging naar wonen, is een positieve bestemming “Bedrijven (B)” toegekend.

Voor situaties waarin de bedrijfsactiviteiten absoluut niet passen binnen de woonomgeving (bijvoorbeeld een categorie 3-bedrijf op korte afstand van een woning) en daar waar uitzicht bestaat op verplaatsing en/of beëindiging van de bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld aan de Boswijklaan) is een wijzigingsbevoegdheid naar de woonbestemming opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een overzicht van die situaties opgenomen. Tevens is daarin inzicht verschaft in de voorgestane stedenbouwkundige inrichting van de gebieden. De planvoorschriften bieden enige flexibiliteit ten aanzien van de uiteindelijke inrichting van de wijzigingsgebieden.

6.8 De woonbestemmingen

Voor de woonfunctie is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen (bestemming Wonen) en gestapelde woningen (bestemming Wonen-Gestapeld). Dat is gedaan omdat voor gestapelde woningen meestal andere bouwvoorschriften nodig zijn dan voor grondgebonden woningen. Zo is het bij gestapelde woningen niet gewenst om 50 m² bijgebouwen per woning toe te staan.

Voor de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken hebben een standaard diepte. Voor de vrijstaande woningen is het bouwvlak standaard 15 meter diep. Dat is alleen anders als de bestaande diepte al meer is dan 15 meter. In dat geval is voor de twee-onder-één-kappers en rijen woningen standaard een diepte van 12 meter opgenomen. Ook hiervoor geldt echter dat incidenteel op de plankaart een afwijkende maat is vermeld. Zo is bijvoorbeeld voor een aantal rijenwoningen met een diepte van slechts 6 meter een afwijkende bouwstrook diepte gehanteerd.

De bouwgrenzen zijn zorgvuldig gekozen, waarbij met name de voorgevels zijn aangehouden. Overschrijding van de voorgevelrooilijn is met vrijstelling alleen toegestaan voor erkers.

Binnen het bouwvlak mag de hoofdbebouwing worden gerealiseerd c.q. uitgebreid. Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd tenzij krachtens de plankaart een maximum bebouwingspercentage is voorgeschreven. In dat geval geldt het op de plankaart aangeduide "maximum bebouwingspercentage".

Buiten het bouwvlak moeten de gebouwen tenminste 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd.

In de tuin bij een woning mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht die lager dan 1 meter zijn. Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om daar met vrijstelling van af te wijken, omdat het op voorhand niet goed mogelijk is om daar op voorhand voldoende objectieve vrijstellingscriteria voor op te nemen. Voor concrete situaties kan wel gebruik worden gemaakt van een buitenplanse vrijstellingsmogelijkheid ex artikel 19, lid 3 WRO. Daartoe is een beleidslijn ontwikkeld in welke situaties B&W bereid zijn mee te werken aan een artikel 19, lid 3 WRO vrijstelling.

6.9 De overige bestemmingen

In de overige bestemmingen is gewerkt met bouwvlakken en een maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak. De bebouwing mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Bouwvlakken in de overige bestemmingen mogen worden bebouwd tot het op de plankaart aangegeven percentage. Als er geen maximaal bebouwingspercentage op de plankaart is vermeld mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

Bij de bepaling van de omvang van het bouwvlak is in de regel rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden van ongeveer 15 % van de oppervlakte van de bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan.

6.10 Monumenten

In dit bestemmingsplan komen een groot aantal monumenten voor. Op de plankaart zijn alle monumentale gebouwen met een zandloper op de plankaart verklaard. Een open zandloper is een gemeentelijk monument en een dichte zandloper is een rijksmonument. De zandloper staat alleen ter signalering (voor de toetsers en eventuele initiatiefnemers) op de plankaart. De monumentenstatus zelf verloopt geheel buiten dit bestemmingsplan om, via een aanwijzing op basis van de Monumentenwet 1988. Daar is ook de bescherming geregeld in de zin dat voor elke verandering aan een monument

een monumentenvergunning nodig is (los van de benodigde bouwvergunning).

Wel is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de monumentenstatus door voor de monumenten enkel uitbreidingsmogelijkheden te bieden via een vrijstelling. De monumentale gebouwen zijn namelijk ook in een waardevolle omgeving gelegen. Een vrijstelling voor de uitbreiding van een monumentaal gebouw kan alleen worden verleend als de cultuurhistorische waarden van de omringende tuin en het parkbos daardoor niet worden aangetast. Dit geldt trouwens ook voor de andere gebouwen (zonder monumentenstatus) op de buitenplaatsen. Ook die mogen vanwege de waardevolle omgeving alleen met een vrijstelling worden uitgebreid. Omtrent de verlening van een vrijstelling wordt de gemeentelijke monumentencommissie gehoord.

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden (voorheen aangeduid als gemeentelijke monumentale structuren) zijn attentiegebieden voor wat betreft cultuurhistorische aspecten (zie ook navolgende paragraaf 6.11). Deze gebieden hebben een dubbelbestemming 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' en genieten bescherming middels een vrijstellings- en aanlegvergunningregeling, waarin de cultuurhistorische waarden worden getoetst. Voor bouwwerkzaamheden in deze attentiegebieden is dus een vrijstelling nodig en voor andere werken en werkzaamheden is een aanlegvergunning nodig op grond van het bestemmingsplan. Een aanvraag binnen een dergelijk gebied zal ter advisering worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie.

Een deel van het genoemde cultuurhistorische gebied omvat ook de buitenplaatsen Prins Hendrikoord, Ernst Sillem Hoeve, Prinsenhoeve etc. Deze buitenplaatsen hebben de bestemming buitenplaats, waarin de cultuurhistorie al nadrukkelijk is vastgelegd, beschermd etc. Om die reden zijn de buitenplaatsen **niet** nogmaals belegd met de dubbelbestemming.

6.11 Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

Deze gebieden zijn attentiegebieden voor cultuurhistorische aspecten. Zij krijgen een dubbelbestemming en extra bescherming via een vrijstellingsregeling en aanlegvergunningstelsel. Een aanvraag binnen een dergelijk gebied zal ter advisering worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie.

Binnen het plangebied is deze dubbelbestemming van toepassing voor de locaties:

- Dolderseweg 148a, stedenbouwkundige aanleg treinstation

Motivatie:

Het in 1913 aangelegde station Den Dolder, met in haar verlengde gelegen dienstgebouw, is behalve architectonisch ook stedenbouwkundig van belang. Op het tussen twee sporen gesitueerde perron (eilandstation) bevinden zich behalve de beide gebouwtjes (rijksmonument) een rij van acht kastanjabomen, daterend uit de tijd van aanleg. Tezamen met het

groen aan de overzijde van de beide spoorlijnen versterken zij het landelijk karakter van dit station, dat nog met de spoorwegovergang en de daaraan gelegen voormalige wachterswoning (Dolderseweg 99-101) uit circa 1901 een geheel vormt.

- Dolderseweg 158-256, Stedenbouwkundige opzet WA-complex;

Motivatie:

Het vanaf de Dolderseweg geheel onzichtbaar gelegen gebouwencomplex van de Willem Arntsz Hoeve heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de buurtschap Den Dolder en kan als document beschouwd worden van de opvattingen in de psychiatrie kort na de eeuwwisseling, waarbij de arbeidstherapie en het contact met de natuur voorop stonden. Voorts kunnen we aan de oorspronkelijke, symmetrische, stedenbouwkundige opzet van het paviljoensysteem en de hiërarchische architectuurvormen het denken in standen en rangen aflezen, dat typerend is voor die tijd. Uit de aanleg van het terrein van de Willem Arntsz Hoeve blijkt dat er veel aandacht is besteed aan de relatie tussen gebouwen en omgeving. Dit sluit aan op het streven naar contact met de natuur. Het heideterrein is een van de zeer weinig overgebleven restanten van de eertijds uitgestrekte heidevelden in de gemeente Zeist

- Pleineslaan bij 25-41, 34-66, 51-57 Stedenbouwkundige structuur bij monumentaal Woningbouwcomplex;

Motivatie:

Stedenbouwkundig motief, verbreed straatplein, waarom heen in 1920, in opdracht van de woningbouwvereniging Duivendorp, de arbeiderswoningen gebouwd werden.

- Pleineslaan tussen 66-68, Begraafplaats

Motivatie:

Achter het langs de Pleineslaan gesitueerde toegangshek ligt het "Stille hofje" de begraafplaats van Den Dolder, die door de zeepfabrikant Chr.Pleines in 1904 is aangelegd. Deze rechthoekige begraafplaats ligt aan het eind van een door coniferen geflankeerd bospad. Het padenstelstel op de begraafplaats heeft de vorm van een latijns kruis. De begraafplaats is van lokaalhistorische betekenis en bezit een stedenbouwkundig waardevolle structuur. In historisch opzicht is het graf van W.C. Pleines (1890-1906) en A.Pleines-Prang (1859-1912), zoon resp. vrouw van de zeepfabrikant, van belang.

6.12 Buitenplaatsen

Voor het toekennen van de bestemming buitenplaats zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd:

1. Zoveel mogelijk volgens de systematiek van het SVBP 2006.
2. Rekening houdend met de wens om in Zeist te komen tot gestandaardiseerde bestemmingen volgens het SVBP.

3. Deregulering en uitvoeringsgericht (handhaafbaarheid en zo weinig mogelijk procedures.

SVBP 2006:

Volgens het SVBP 2006 is een eigen bestemming Buitenplaats (onder de hoofdgroep "Overige", alleen toegestaan als de buitenplaatsen niet onder een andere hoofdgroep zijn te brengen. Overwogen is om de bestaande functies (gebouwen en tuin/parkbos) met een hoofdgroep te bestemmen (Natuur voor de tuin en het parkbos, Wonen, Maatschappelijk, Kantoor enz. voor de bestaande gebouwen), en daaroverheen de dubbelbestemming Cultuurhistorie-buitenplaats te leggen.

Die optie doet naar onze mening echter te weinig recht aan het bijzondere karakter van de buitenplaats. Zo verschilt de natuur op een buitenplaats wezenlijk van een natuurgebied elders omdat het hier om sterk gecultiveerde natuur gaat (bijvoorbeeld strakke gazons zonder ondergroei). Cultuurhistorie gaat in conflicterende situaties voor natuur. Die voorrang zou weliswaar met een dubbelbestemming "Cultuurhistorie-buitenplaats" kunnen worden bewerkstelligd, maar ook daaraan kleven nadelen.

Bij een dubbelbestemming is er een goede afstemming met de onderliggende natuurbestemming vereist om te voorkomen dat er zowel in het kader van de bestemming Natuur als in het kader van de dubbelbestemming "Cultuurhistorie-buitenplaats", uitgebreide aanlegvergunningstelsels worden opgetuigd die vervolgens weer onderling moeten worden afgestemd.

Daar komt bij dat het de bedoeling is om in Zeist te komen tot zoveel mogelijk gestandaardiseerde bestemmingen volgens het SVBP 2006. In deze optiek is de bestemming Natuur in vergaande mate gestandaardiseerd. Verbijzondering met behulp van aanduidingen (zoals de aanduiding cultuurhistorische waarden) is wel mogelijk, maar daarmee kan binnen de natuurbestemming geen voorrang worden toegekend aan de cultuurhistorische waarden. Het snoeien van ondergroei is dan niet toelaatbaar als dat ten koste gaat van de natuurwaarden. Dat impliceert dat niet alleen een natuurbestemming nodig is, maar ook een verbijzondering met een aanduiding voor cultuurhistorische waarden en een voorrangsregeling met dubbelbestemming "Cultuurhistorie-buitenplaats". Dat verdraagt zich slecht met het streven naar deregulering en het voorkomen van onnodige (aanlegvergunning) procedures.

Vorenstaande overwegingen hebben er toe geleid dat in dit bestemmingsplan is gekozen voor een eigen bestemming Buitenplaats die in de SVBP 2006-systematiek onder de hoofdgroep "Overige" moet worden gebracht. Zie verder onder artikelgewijze toelichting.

De gronden die deze bestemming hebben gekregen maken allen deel uit van de monumentale structuur van een (voormalige) Buitenplaatsen. Om exploitatietechnische redenen zijn de "oorspronkelijke" buitenplaatsen namelijk opgesplitst in de buitenplaatsen zoals ze in dit plan zijn opgenomen. Deze gronden hebben de bestemming Buitenplaats gekregen en zijn onder meer bestemd voor Buitenplaatsen met cultuurhistorische waarden in de vorm van onder meer de monumentale structuur van de voormalige buitenplaatsen.

Binnen deze bestemming is samenhang tussen bebouwing, omliggende terreinen en het gebruik van belang. Het behoud en herstel van de bestaande waarden en landhuizen staat centraal. De regeling kent enige flexibiliteit ten aanzien van inrichting en gebruiksdoeleinden. Wel geldt voor werkzaamheden die de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van de buitenplaats kunnen aantasten een aanlegvergunningplicht.

Ter bescherming van de rijks- en gemeentelijke monumenten is in het bestemmingsplan een regeling op hoofdlijnen opgenomen. Gedetailleerde bescherming moet plaatsvinden bij de toetsing aan de Monumentenwet 1988 en de Gemeentelijke monumentenverordening.

De regeling op hoofdlijnen ziet er als volgt uit.

De voormalige buitenplaatsen die krachtens de Monumentenwet 1988 en de Gemeentelijke monumentenverordening zijn aangewezen als monumentale structuur hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Buitenplaats gekregen, bestemd voor onder meer Buitenplaatsen met cultuurhistorische, landschappelijke en bos- en natuurwaarden die bestaan uit onder meer de relatie tussen de oorspronkelijke gebouwen (landhuis, koetshuis) en de historische tuin- en parkaanleg. Verder zijn per buitenplaats het landhuis met de bijbehorende dienstgebouwen op de plankaart aangeduid. In de voorschriften is geregeld dat de rijks- en gemeentelijke monumenten niet verder mogen uitbreiden. De overige gebouwen mogen binnen het bouwvlak met maximaal 10% uitbreiden (van de grondoppervlakte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan). De uitbreidingsrichting (meestal aan de achterzijde van de gebouwen) wordt bepaald door de situering van het bouwvlak op de plankaart.

Bij uitbreiding dient de bestaande maatvoering te worden aangehouden.

Daartoe zijn de belangrijkste goot- en nokhoogtes op de plankaart vermeld.

Bij uitbreidings- of andere bouwplannen kunnen Burgemeester en wethouders vanwege deze waarden nadere eisen in de bouwvergunning opnemen met betrekking tot de situering, afmetingen, dakhelling en nokrichting van de gebouwen. Ter bescherming van de monumentale structuren is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in het plan. Werken en werkzaamheden die de cultuurhistorische, landschappelijke en bos- en natuurwaarden, kunnen aantasten zijn vergunningplichtig gesteld.

Verder moet bij inrichtingsmaatregelen die ingrijpen in de ecologische structuur rekening worden gehouden met natuurlijke potenties en aanwezige natuurlijke waarden. Aantasting van het leefmilieu zoals de verstoring van bodem en waterhuishouding (kwelrelaties en poelen) dient te worden voorkomen.

Bij het oprichten van erfafscheidingen dient de migratiefunctie voor inheemse fauna veilig te worden gesteld, dan wel een bijdrage te worden geleverd aan het herstel van ecologische relaties, zoals bijvoorbeeld de aanleg van faunapassages.

Het beleid voor de buitenplaatsen is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden op de navolgende buitenplaatsen:

- Ewijkshoeve,

- Ernst Sillemhoeve;
- Prinsenhoeve;
- Prins Hendriksoord;
- Vijverhof Noord;
- Vijverhof Zuid
- Pijnenburg.

Daartoe voorziet het plan in bouw en gebruiksmogelijkheden die een rendabele exploitatie ook in de toekomst mogelijk maken. In het tweede lid van dit artikel zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de gebouwen opgenomen en het bestaande gebruik voor kantoor, maatschappelijke en horecadoeleinden is in het derde lid van dit artikel gehonoreerd. Daarbij zij er met nadruk op gewezen dat bouwplannen voor de op de plankaart aangeduide monumenten (rijks en gemeentelijke) niet alleen zullen worden getoetst aan de voorschriften van dit bestemmingsplan, maar ook moeten voldoen aan de vereisten die krachtens de Monumentenwet 1988 en de Gemeentelijke Monumentenverordening kunnen worden gesteld. Krachtens artikel 44, onder e, van de Woningwet moet een bouwvergunning worden geweigerd als de benodigde vergunning volgens de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening is geweigerd.

Hierna is per buitenplaats een beschrijving opgenomen van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden die bestaan uit: de samenhang tussen landhuis en bijbehorende dienstgebouwen monumentale structuren (tuin en parkontwerp).

Ewijckshoeve (Soesterdijkweg 12b):

Samenhang landhuis en bijgebouwen:

Deze buitenplaats bestaat uit het landhuis “Ewijckshoeve” (rijksmonument) met recht daarachter een koetshuis met woning (Soestdijkerweg 12A) (rijksmonument) en verder naar achteren op het terrein een negentiende eeuwse boerderij (Soestdijkerweg 10) met een bijhorende duiventil (rijksmonument).

Het rechthoekige witgepleisterde neoclassicistische landhuis bestaat uit een souterrain, een hoge beletage en een mansarde schilddak. Het witgepleisterde koetshuis met woning bestaat uit één hoge bouwlaag en een schilddak gedekt met Hollandse pannen. De boerderij is gebouwd in 1 bouwlaag met een pannendak. Rechts van de boerderij bevindt zich een veelhoekige duiventil in vakwerkstijl.

Tuin- en parkontwerp:

Aan de voorzijde van het landhuis is een landschapstuin met vijver en een groot grasveld gelegen zodat een fraaie landschappelijke ligging ontstaat. Het park van de Ewijckshoeve is een combinatie van de rechte lijnen van de negentiende eeuwse aanleg en de gebogen vormen van de negentiende eeuwse landschapsstijl. Achter het huis is de centraal in het park gelegen zeventiende

eeuwse zichtas herkenbaar die vrij moet blijven van bebouwing en beplanting. De historische tuin- en parkaanleg is van rijkswege beschermd.

Gebruik:

Het landhuis is in gebruik als woonhuis en cursuscentrum.

Ernst Sillemhoeve (Soestdijkerweg 10b):

Samenhang landhuis en bijgebouwen:

Het op de plankaart aangeduide landhuis “Ernst Sillemhoeve” is oorspronkelijk gebouwd als koetshuis met stal en woningen behorend bij de buitenplaats Prins Hendriksoord. Het landhuis bestaat uit een hoge begane grond verdieping met afgeplat schilddak en is mede waardevol als ensemble met Prins Hendriksoord.

Tuin- en parkontwerp:

Het terrein rond het landhuis heeft het karakter van een parkbos en is mede waardevol als ensemble met Prins Hendriksoord.

Gebruik:

Het landhuis is in gebruik als internationaal conferentieoord en hotel. In de bestemming Buitenplaats is voor deze locatie ook de mogelijkheid tot horeca opgenomen.

Prinsenhoeve (Soestdijkerweg 2):

Samenhang landhuis en bijgebouwen:

Het landhuis “De Prinsenhoeve” is één van de zeldzame voorbeelden in de gemeente Zeist van de Gooise landhuisbouw, die gekenmerkt wordt door het weelderige gebruik van rieten daken, met vele dakkapellen en afgewolfde topgevels. Het landhuis is in 1 bouwlaag gebouwd.

Tuin- en parkontwerp

Het landhuis is gesitueerd op een ruim hoekperceel tussen de Soestdijkerweg en de Dolderseweg, van waar af de voorgevel met de afgewolfde topgevel fraai in het landschap zichtbaar is.

Prins Hendriksoord (Soestdijkerweg 17):

Samenhang landhuis en bijgebouwen:

Prins Hendriksoord omvatte van oorsprong ook de buitenplaatsen de Vijverhof Noord en de Vijverhof Zuid. De tuin in landschapsstijl naar een ontwerp van J. Copijn strekt zich uit over deze drie buitenplaatsen (rijksmonument).

Het op de plankaart aangeduide landhuis “Prins Hendriksoord” (rijksmonument) maakte tezamen met de op de plankaart aangeduide tuinmanswoning (Soestdijkerweg bij 17)(rijksmonument) deel uit van het oorspronkelijke ontwerp van de buitenplaats en hebben ensemblewaarde in relatie met het tegenovergelegen Ewijkshoeve.

Het vrijstaande en witgepleisterde landhuis is gebouwd in 3 bouwlagen met een plat dak.

De vrijstaande tuinmanswoning in vakwerkstijl bestaat uit twee bouwlagen (hoofdvolume) en een uitbouw aan de linkerkant in één bouwlaag. De woning heeft een zadeldak waarvan de dakschilden oversteken.

Tuin- en parkontwerp:

De tuin is aan het begin van de vorige eeuw aangelegd in landschapsstijl naar een ontwerp van J. Copijn, later door verschillende tuinarchitecten aangepast. Waardevol zijn onder meer de open weide die vanaf de Soestdijkerweg een vrij zicht geeft op het landhuis en de zichtlijn van het landhuis "Prins Hendriksoord" naar het tegenoverliggende landhuis "Ewijckshoeve". Structuurbepalend zijn de oude Soestdijkerweg (de huidige oprijlaan) en de serpentinevijver. Waardevol is ook de gietijzeren brug (rijksmonument) achter het landhuis.

Gebruik:

Het landhuis wordt particulier bewoond.

Vijverhof Noord (Soestdijkerweg 15):

Samenhang landhuis en bijgebouwen:

Op de buitenplaats is het op de plankaart aangeduide landhuis "de Vijverhof" gevestigd.

Tuin- en parkontwerp:

Ten zuidwesten van het landhuis is een nieuw architectonische bloementuin aangelegd (rijksmonument) die mede waardevol is als voormalig onderdeel van de buitenplaats Prins Hendriksoord. Karakteristiek aan deze bloementuin is de hoofdopzet in 4 deeltuinen en de gemetselde muren met detaillering, trappen, zuil met zonnewijzer en waterspuwers.

In de landschapstuin (zie de beschrijving onder Prins Hendriksoord) vormt de ijzeren boogbrug (rijksmonument) functioneel onderdeel van het stelsel van slingerpaden en serpentinevijver van het landschapspark van de voormalige buitenplaats Prins Hendriksoord.

Vijverhof Zuid (Soestdijkerweg 7-7c):

Samenhang landhuis en bijgebouwen

Het landhuis is in landelijke stijl en in één bouwlaag gebouwd met brede, haaks op elkaar staande zadeldaken. Het gebouw heeft een u-vormige plattegrond.

Tuin- en parkontwerp:

Zie onder Prins Hendriksoord en de Vijverhof Zuid.

4. Aanlegvergunningen:

Ter bescherming van deze waarden is in lid 4 een vergunningplicht opgenomen voor de aanleg van werken en/of werkzaamheden die een bedreiging kunnen vormen voor de te beschermen waarden. Bij de

beoordeling van een verzoek om aanlegvergunning nemen Burgemeester en Wethouders de volgende criteria in acht:

- a) De aanleg van terrassen, onverharde wandelpaden, onverharde of halfverharde parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners en parkmeubilair zijn in beginsel niet bezwaarlijk, mits terughoudend toegepast. Bij monumenten en gebieden met cultuurhistorische waarde (zgn. attentiegebieden) kan dit bezwaarlijk zijn en is een toets door de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten geboden. Overige voorzieningen zoals parkeerterreinen voor bezoekers, recreatieve (half)verharde paden zijn slechts toelaatbaar indien is aangetoond dat één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van landschappelijke en met name cultuurhistorische waarden. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt de voorkeur gegeven aan halfverharding boven gesloten verharding.
- b) Bij het kappen en aanplanten van houtgewas op de in lid 1 bedoelde gronden dient rekening te worden gehouden met het beeldbepalende karakter van de aanwezige bomen en beplantingen. Met name de omvang en ouderdom (monumentaliteit) zijn van belang bij de verlening van een vergunning. Daarnaast speelt de cultuurhistorische waarde van de parkachtige terreinen een belangrijke rol bij de vergunningverlening. Een aanlegvergunning kan alleen worden verleend indien is aangetoond dat één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van het buitenplaatskarakter.
- c) Van grote cultuurhistorische waarde zijn de in de parkgebieden aanwezige hoogteverschillen en waterpartijen, de situering van de hoofdgebouwen en het daarmee samenhangende hoofdpadenstelsel. Deze opzet dient te worden gehandhaafd. Wijzigingen in de bestaande opzet zijn alleen toegestaan indien:
 - deze van ondergeschikte invloed zijn, dan wel;
 - is aangetoond dat zij bijdragen aan het herstel van de oorspronkelijke opzet van het landgoed cq. de buitenplaats.

6.13 Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)

De in het plangebied gelegen hoogspanningsleiding is opgenomen als dubbelbestemming "Primair Leidingzone". Binnen op de plankaart aangegeven zone langs de hoogspanningsleidingen mag geen bebouwing worden opgericht.

6.14 Grondwaterbeschermingsgebied

Op de plankaart zijn het grondwaterbeschermingsgebied en de 100 jaaraandachtsgebied grondwaterbescherming van de drinkwaterwinning Zeist aangegeven. Deze gebieden zijn onder de verklaringen opgenomen omdat ze geen juridisch bindende werking via het bestemmingsplan hebben. De juridische binding komt via de provinciale milieuverordening tot stand.

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.

6.15 Gebruiksbepalingen

In de voorschriften is een algemene gebruiksbeeping opgenomen in artikel 3.3. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksbepalingen opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksbeeping. Overtreding van de algemene en specifieke gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld in artikel 4.2 van de voorschriften.

6.16 Vrijstellingsbepalingen

Ook voor de vrijstellingsbepalingen geldt dat in artikel 3.5 van de voorschriften een algemene vrijstellingsbeeping is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke vrijstellingsbepalingen (van de bebouwingsvoorschriften en van de gebruiksvoorschriften) zijn opgenomen. In de algemene vrijstellingsbeeping is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

6.17 Wijzigingsbevoegdheden

In artikel 3.6 van de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een groot aantal gebieden. In totaal komen er 11 wijzigingsgebieden voor in het plan. Elk gebied is in de voorschriften van een nummer voorzien dat correspondeert met de nummering van de op de plankaart aangeduide wijzigingsgebieden. In de voorschriften is een systematiek gehanteerd waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn om alle binnen een wijzigingsgebied gelegen bestemmingen te wijzigen in de expliciet vermelde bestemmingen.

Algemene uitgangspunten Streekplan:

Partijen streven gezamenlijk naar een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van groene en rode projecten in het kader van het project Hart van de Heuvelrug. Beoogd wordt een schaa sprong in kwaliteit op regionaal niveau, dus voor het Hart van de Heuvelrug als geheel, zoals uitgewerkt in de Kwaliteitsvisie 2030. Vanuit deze visie zetten partijen zich in

voor drie hoofddoelen:

- Ecologie: het ontwikkelen van twee robuuste groene corridors ten oosten en westen van Soesterberg, alsmede over de spoorlijn Utrecht–Amersfoort, inclusief de benodigde ecoducten en faunapassages, om de Heuvelrug als geheel tot een samenhangend en continu kerngebied voor de natuur te ontwikkelen.
- Recreatie: afleiden en bundelen van intensieve en grootschalige recreatieve activiteiten in enkele concentratiegebieden in de regio om de recreatiedruk op kwetsbare delen van de ecologische hoofdstructuur te verminderen en het functioneren ervan te versterken.
- Cultuurhistorie: actieve bescherming en ontwikkeling van de waardevolle cultuurhistorische landschapselementen en artefacten om de identiteit van Hart van de Heuvelrug te versterken en de rijke geschiedenis ervan weer zichtbaar te maken voor bewoners en recreanten.

Kwaliteitseisen aan groene projecten:

- Groene projecten als onderdeel van de oostelijke groene corridor en de corridor over de spoorlijn moeten concreet bijdragen aan de inrichtings- en dimensionerings-eisen volgens de gidssoort 'edelhert'; groene projecten als onderdeel van de westelijke groene corridor moeten concreet bijdragen aan de inrichtings- en dimensioneringseisen volgens de gidssoort 'boomarter'.
- Voor het overige leveren groene projecten ofwel een gerichte kwaliteitsimpuls op voor het vergroten van de recreatieve mogelijkheden in het Hart van de Heuvelrug ofwel dragen ze bij aan het zichtbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed.
- Prioriteit wordt gegeven aan projecten die bijdragen aan het ontwikkelen van een recreatief netwerk van fiets-, wandel- en ruitersporen en die tegelijk condities scheppen voor nieuwe particuliere initiatieven en toeristische activiteiten rond natuurbeleving en cultuurhistorie.

Kwaliteitseisen aan rode projecten:

- Rode projecten worden alleen gerealiseerd als deze een voldoende positief saldo opleveren voor de realisering van de groene ambities en de sanering van rode functies; bovendien resulteren deze in minimaal een neutrale rood-groenbalans; bij voorkeur wordt er netto groene winst geboekt.
- Rode projecten zijn alleen toelaatbaar in de minder kwetsbare delen van Hart van de Heuvelrug; er zijn dus geen rode projecten mogelijk in de twee groene corridors en in de kerngebieden van het groene raamwerk zoals opgenomen in de kwaliteitsvisie 2030.

- Rode projecten dienen concreet de aanwezige natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten te respecteren en deze zo mogelijk verder te ontwikkelen; rode projecten mogen geen aanslag betekenen op de kwaliteiten van het gebied Hart van de Heuvelrug en zo de winst van groene projecten teniet doen.
- Rode projecten dienen bij voorkeur aansluitend aan bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd dan wel worden ingepast in bestaande bebouwingsstructuren; er moeten voldoende waarborgen worden ingebouwd om negatieve effecten op de openbare ruimte te voorkomen, evenals op de milieubelasting en de regionale bereikbaarheid.
- Rode projecten kunnen slechts worden gerealiseerd als de bouw een aantoonbare verbinding aangaat met de groene omgeving. Dergelijke groene woonmilieus dienen te passen bij de aard en het karakter van Hart van de Heuvelrug en zo een herkenbaar geheel te blijven.

Uitwerkingsregels:

- Gedeputeerde staten stellen één of meerdere uitwerkingsplannen vast voor projecten in het kader van Hart van de Heuvelrug. Zolang geen uitwerking heeft plaatsgevonden gelden voor het gebied Hart van de Heuvelrug de in dit streekplan
- opgenomen rode contouren;
- uitwerking vindt plaats op basis van clusters van groene en rode projecten. De uitwerking kan betrekking hebben op het aanpassen van bestaande rode contouren en bij uitzondering op het trekken van nieuwe rode contouren;
- bij uitwerking van groene en rode projecten zijn de hiervoor genoemde kwaliteitseisen onverkort van toepassing. Bij de ruimtelijke onderbouwing van projecten wordt tevens aan de samenhang van de betreffende projecten zowel onderling als in het verband van het project Hart van de Heuvelrug aandacht besteed;
- bij de uitwerking gelden tevens de voorwaarden die bij de algemene uitwerkingsregels zijn opgenomen onder het vierde t/m 7e gedachtestreepje.

Gedeputeerde staten gaan niet eerder tot uitwerking over dan nadat:

- de projecten zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de tijdige versterking van de groene hoofdstructuur wordt aangetoond in het kader van de projecten;
- de tijdige uitvoerbaarheid (in materiële en financiële zin) van groene projecten wordt aangetoond.

Ruimtelijk beleid

Een deel van de zorginstellingen en gebouwen komt naar verwachting de komende tijd vrij. In de huidige zorgvisie staat integratie in de maatschappij centraal. Dit heeft tot gevolg dat gebouwen vrijkomen; instellingen worden ontmanteld of samengevoegd tot grotere complexen. Ook willen sommige zorginstellingen woonfuncties op hun terrein realiseren die niet aan de zorg zijn gekoppeld.

Dit is onder meer geconcretiseerd in de pilot Zorginstellingen Heuvelrug. In deze pilot gaat het erom dat bewoners van de zorginstelling Dennendal in Den Dolder op termijn verhuizen naar locaties met meer integratiemogelijkheden

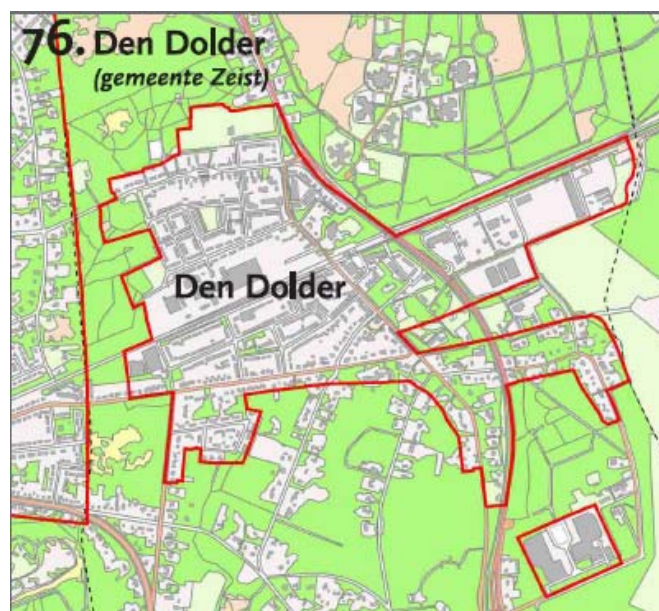
en dat er bij de zorginstelling Sterrenberg (onderdeel van de stichting Abrona) woningbouw wordt mogelijk gemaakt, eveneens ter bevordering van de integratiemogelijkheden. De winst op het gebied van zorg gaat hand in hand met de winst voor natuur. De oppervlakte vrijkomende natuur in de EHS bij Dennendal is groter dan het verlies aan bos bij Sterrenberg, dat niet tot de EHS behoort.

Om de dynamiek verder te benutten voor het versterken van de eenheid op de Heuvelrug, heeft de provincie met alle betrokken partijen in het Platform Hart van de Heuvelrug een gebiedsvisie opgesteld voor het centrale deel van de Heuvelrug. Het doel van de visie is de groene kwaliteiten en de groene eenheid binnen dit deel van de Heuvelrug te behouden en te versterken. Daarbij worden ruimtelijke randvoorwaarden gecreëerd voor kwaliteitsverbetering en maatschappelijke integratie van de zorg en voor behoud van cultuurhistorische waarden. Ook wil de provincie kwaliteitsverbetering bewerkstelligen op het gebied van wonen, werken en recreëren.

Belangrijk element uit de visie is het door de Stichting Het Utrechts Landschap geïntroduceerde schaakbordmodel. In het schaakbordmodel worden rode functies op de minst kwetsbare locaties geconcentreerd, waardoor grotere, met elkaar verbonden eenheden groen ontstaan. Ook worden het zuidelijk en het noordelijk deel van de Heuvelrug beter met elkaar verbonden door middel van groene corridors. Bijkomend voordeel is dat hiermee deels kan worden tegemoet gekomen aan de grote vraag naar landelijk wonen (wonen in het groen) en groene werklandschappen. Deze rode ontwikkelingen moeten altijd gepaard gaan met een afname van rode functies in meer kwetsbare delen elders op de Heuvelrug of met het beter functioneren van de groene

functies. De financiële opbrengsten van nieuwe rode functies moeten worden ingezet voor afname van de rode functies elders in het Hart van de Heuvelrug of voor robuustere groene functies. Naast de projecten onder het regime Hart van de Heuvelrug zijn er projecten van ondergeschikte aard, die om een eigen afweging vragen. Voor deze projecten geldt het restrictief beleid en het reguliere compensatiebeginsel op basis van het 'nee, tenzij'-regime.

De Gebiedsvisie wordt nader uitgewerkt in een Kwaliteitsvisie 2030, waarin de groene ambities en de gewenste kwaliteiten van groen en rood zijn aangegeven en met name de kwaliteitswinst die het samengaan van groen en rood kan opleveren voor de ruimtelijke ontwikkeling van Hart van de Heuvelrug.



Rode contour

Inmiddels is een Raamovereenkomst gesloten tussen 17 partijen, waarin de spelregels en randvoorwaarden zijn geformuleerd voor het daadwerkelijk realiseren van een kwaliteitsimpuls door middel van een clustergerwijze uitvoering van groene en rode projecten.

Op dit moment zijn voor het projectgebied Hart van de Heuvelrug de contouren gebaseerd op de kaders van het streekplan uit 1994, aangevuld met de resultaten van de pilot Zorginstellingen Heuvelrug. De realisering van projecten in het kader van Project Hart van de Heuvelrug vereist een aanpak op maat. Voorkomen moet worden dat wél de rode functies worden gerealiseerd maar de ontwikkeling van groene functies niet van de grond komt terwijl ook het innemen van ongewenste grondposities een vertragende en belemmerende factor kan vormen voor een succesvolle realisering van Project Hart van de Heuvelrug. Om deze aanpak op maat mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het opstellen van door gedeputeerde staten vast te stellen uitwerkingsplannen.

Uitgangspunt is dat gedeputeerde staten tot uitwerking overgaan op basis van cluster- of realisatieovereenkomsten van groene en rode projecten. Wanneer in het kader van het betreffende project (of meerdere projecten) voldaan wordt aan de voorwaarden, vindt uitwerking door gedeputeerde staten plaats. Om ongewenste planologische ontwikkelingen te voorkomen wordt als voorwaarde in de uitwerkingsregels opgenomen dat de voor het gebied Project Hart van de Heuvelrug geldende rode contouren van toepassing blijven totdat uitwerking door gedeputeerde staten heeft plaatsgevonden. In de uitwerkingsregels is tevens opgenomen dat de uitwerking een verlegging c.q. aanpassing van de rode contouren kan inhouden.

Het karakter van Den Dolder wordt eveneens gedomineerd door het omringende bosgebied. Aan de noordzijde van de kern kunnen bestaande sportvelden worden omgezet in woningbouw. Aan de westzijde van het dorp nabij de Schröder van der Kolklaan is in samenhang met het verplaatsen van de sportvelden en de eventuele vestiging van andere voorzieningen een afronding mogelijk; de juiste begrenzing daarvan moet nog worden bepaald.

BIJLAGENLIJST

Ontwerp bestemmingsplan Den Dolder Noord

1. Inspraaknota, april 2006
2. Goudappel, (maart 2006) Verkeersonderzoek
3. Milieudienst zuidoost Utrecht, (2007) Milieuadvies Bestemmingsplan Den Dolder Noord (inclusief bijlagen 1 t/m 5)
4. Milieudienst zuidoost Utrecht, (2005), Rapport Externe veiligheid
5. Ruimtelijke Onderbouwing Brede School (november 2005)
6. Bureau Natuurbalans – Limes Divergens, (2005) Natuuronderzoek Cox-Kwartier, Willem Arntszhoeve
7. Bureau Natuurbalans – Limes Divergens, (2007) Natuuronderzoek Vierde Kwadrant, Willem Arntszhoeve Den Dolder

Bovengenoemde documenten zijn (voor zover niet bijgevoegd) in papieren of digitale versie op te vragen bij de Gemeente Zeist (dhr. R. Beenen, 030-6987413, R.Beenen@zeist.nl)