

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Bestemmingsplan Het Rosarium

Toelichting, regels en analoge verbeelding

November 2012

Kenmerk 1581-17-T05
Projectnummer 1581-17

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
2.	Huidige situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied.....	2
2.2.	Het plangebied en de omgeving.....	2
2.3.	Geologie en bodem.....	3
2.4.	Historische ontwikkeling van het plangebied.....	6
3.	Juridische- en beleidskaders.....	9
3.1.	Inleiding.....	9
3.2.	Rijksbeleid.....	9
3.2.1.	Nota ruimte	9
3.2.2.	Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (ontwerp)	10
3.2.3.	Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)	11
3.2.4.	Natuurbeleid	11
3.2.5.	Nationaal Waterplan	12
3.3.	Provinciaal beleid.....	12
3.3.1.	Structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening.....	12
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1.	Structuurvisie 2030	15
3.4.2.	Milieubeleidsplan 2009-2012.....	17
3.4.3.	Kadernota Recreatie en Toerisme 2007-2011	17
3.4.4.	Recreatie & Toerisme 2007–2011	18
3.4.5.	Archeologische beleidskaart.....	18
3.4.6.	Gemeentelijk Waterplan Heuvelrug.....	19
3.4.7.	Vigerend bestemmingsplan	19
4.	Nader onderzoek	21
4.1.	Algemeen.....	21
4.2.	Bodem.....	21
4.3.	Geluid.....	22
4.4.	Luchtkwaliteit	24
4.5.	Externe veiligheid.....	28
4.6.	Flora en fauna.....	30
4.7.	Archeologie	34
4.8.	Duurzaamheid.....	35
4.9.	Milieuzonering.....	37
4.10.	Geohydrologie.....	39
5.	Toekomstige situatie Rosarium.....	42
5.1.	Inleiding.....	42

5.2.	Ruimtelijke uitgangspunten.....	42
5.2.1.	Bedrijfsactiviteiten.....	42
5.2.2.	Zichtas	42
5.2.3.	Bebouwing	42
5.2.4.	Inrichting terrein.....	43
5.2.5.	Verkeer en parkeren.....	44
5.2.6.	Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.....	44
5.2.7.	Optimaliseringsmaatregelen ten behoeve van de groene contour.....	45
6.	Watertoets.....	46
6.1.	Algemeen.....	46
6.2.	De waterbeheerder van het gebied	46
6.3.	Beleidskaders waterbeheerders	46
6.4.	De toekomstige situatie.....	49
6.5.	Overleg waterbeheerder	49
7.	Economische uitvoerbaarheid.....	50
8.	Inspraakprocedure	51
9.	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro 2008.....	52
9.1.	Algemeen.....	52
10.	Regels en analoge verbeelding	53
10.1.	Algemeen.....	53
10.2.	Analoge verbeelding	53
10.3.	Regels	53
11.	Bijlagen	58

1. Inleiding

Aan de Molenweg 4 te Doorn is het recreatiepark het Rosarium gevestigd. Het perceel is in gebruik als recreatiepark. Hier vinden zogenaamde dagrecreatieve activiteiten plaats in de vorm van: midgetgolf, jeu de boules, tafeltennis, badminton, kleine speeltuin en verhuur van trapkarren waarmee vanaf de Molenweg de bossen en het achterliggende cultuurlandschap van de Langbroekerwetering bezocht kunnen worden. De bestaande bebouwing is gelet op de ouderdom en technische staat ervan dringend aan vervanging toe.

De gemeente is sinds 1921 eigenaar van het IJskelderbos en in 1956 is het naastgelegen rosarium gekocht van het Rijk. Vervolgens is het laatstgenoemde perceel sinds 1967 verhuurd aan de uitbater van het Rosarium. Al geruime tijd is er daarom contact geweest tussen de gemeente en de (voormalige en huidige) ondernemer van het betreffende recreatiepark om zodoende te komen tot vervangende nieuwbouw van de op het perceel aanwezige bebouwing.

De gemeenteraad heeft op 8 september 2011 besloten dat de gemeente medewerking zal verlenen aan de gewenste vernieuwing van de bebouwing. Daarbij zijn randvoorwaarden gesteld met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden, de inrichting en het mogelijke herstel van cultuurhistorische waarden.

In navolging van dat besluit zijn diverse onderzoeken verricht. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische randvoorwaarden voor de realisering van de nieuwe bebouwing.

Daarnaast is het omliggende gebied, gesitueerd tussen de Molenweg, de Korte Molenweg en de Dorpsstraat, eveneens in dit bestemmingsplan opgenomen omdat voor de omliggende gebieden inmiddels moderne bestemmingsplannen zijn (of worden) vervaardigd.

2. Huidige situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied vormt de westelijke begrenzing van de bebouwde kom van Doorn ten zuiden van de Dorpsstraat (N225). Het plangebied wordt begrensd door de Dorpsstraat in het noorden, de locatie van het nieuwe gemeentekantoor in het oosten, de begrenzing van Huis Doorn en de Molenweg in het zuiden en de Korte Molenweg in het westen. Ten westen van de Korte Molenweg bevindt zich het Militair Revalidatie Centrum Aardenburg (Korte Molenweg 3).

Afbeelding 1: Het plangebied met het Huis Doorn op de voorgrond.



2.2. Het plangebied en de omgeving

Het plangebied bestaat uit diverse percelen binnen sectie A van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, plaatselijk bekend onder de nummers 3908 (ged.), 3909, 3910, 4585, 7138, 7476 en 7477 (gedeeltelijk). De gronden zijn eigendom van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De situering aan de Dorpsstraat (N225) maakt de locatie goed bereikbaar vanuit alle delen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het terrein van Huis Doorn, dat terrein behoort tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de rand van het fietspad langs de Dorpsstraat.

2.3. Geologie en bodem

Geologie en geomorfologie

Doorn ligt op de flank van de Utrechtse Heuvelrug, op de overgang naar het zuidelijker gelegen rivierengebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door het voorkomen van relatief veel reliëf door de opstuwing van oudere (rivier)afzettingen door landijs. Deze stuwwallen zijn gevormd tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien (ca 240.000 – 130.000 jaar geleden), toen landijstongen vanuit Scandinavië ons land bereikten. Als gevolg van het grote gewicht van het ijs werden de destijds aan het oppervlak aanwezige sedimenten, in hoofdzaak grofzandige fluviatiele afzettingen van voornamelijk de Rijn en de Maas, voor het ijs uit opgestuwd. De Utrechtse Heuvelrug behoort tot dit stuwwalcomplex.

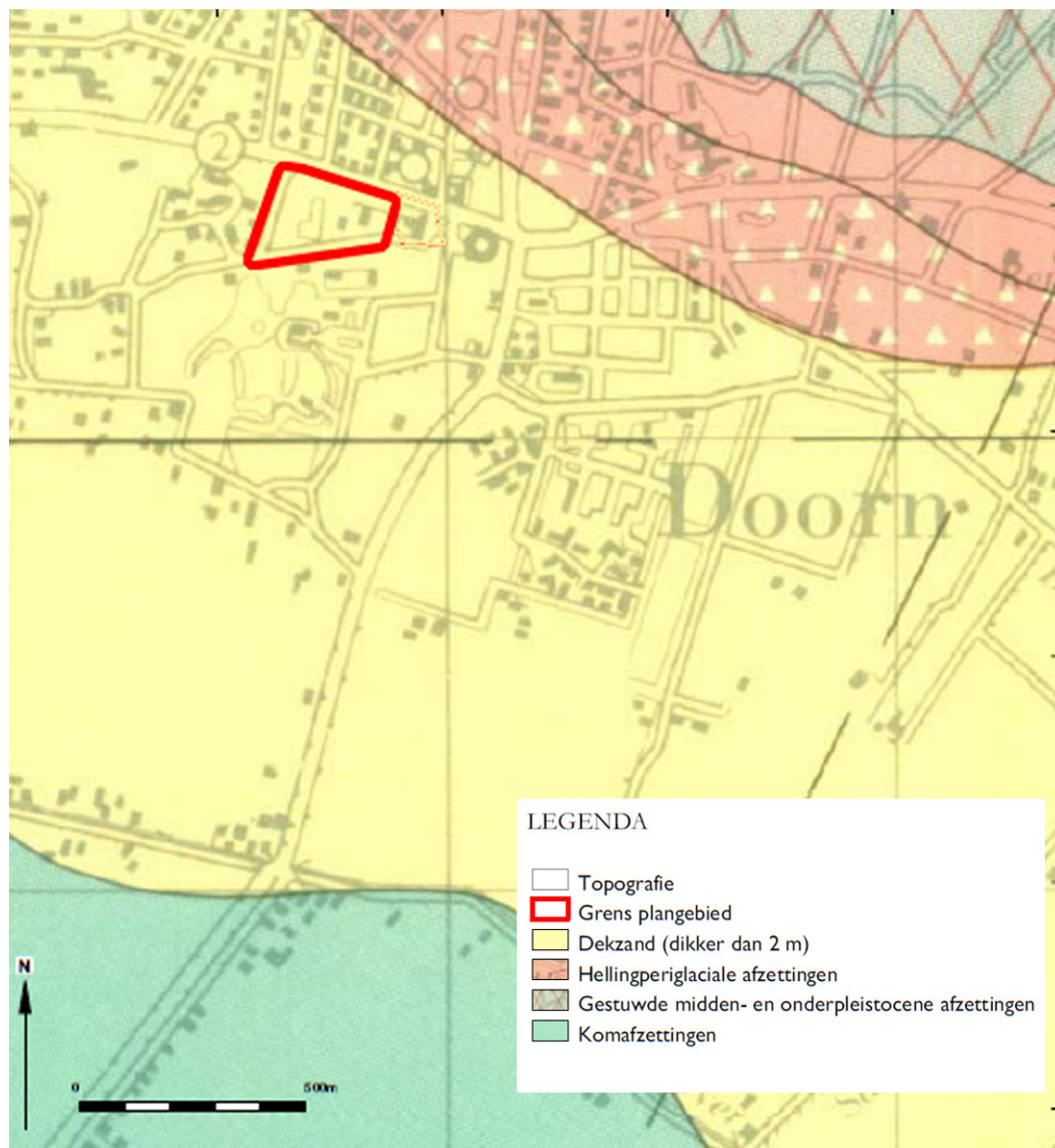
Als gevolg van opwarming van het klimaat begon aan het eind van het Saalien het landijs te smelten. Op sommige plaatsen brak het smeltwater door de opgestuwde afzettingen heen en zette het meegevoerde grind en vooral zand af in een grote waaier onder en langs de stuwwallen. Deze waaiers worden ook wel "sanders" genoemd.

Tijdens de laatste ijstijd (Weichselien (120.000-12.000 jaar geleden) bereikte het landijs ons land niet, maar door het koude en droge klimaat was er weinig vegetatie waardoor de aan het oppervlak aanwezige zandige afzettingen konden verstuiven. Op die manier is over grote delen van Nederland een afdekkende laag zand afgezet, het dekzand. Dekzanden die tegen of achter stuwwallen liggen worden gordeldekzanden genoemd. Op veel plaatsen is het dekzand opgestoven in duinen of langgerekte ruggen. In deze periode viel neerslag gedurende een groot deel van het jaar in de vorm van sneeuw, dat aan het begin van de zomer smolt. Daardoor werden sneeuwsmeltwaterdalen gevormd die zich insneden in de stuwwallen en terrassen.

De in het plangebied voorkomende afzettingen worden gerekend tot het Laagpakket van Wierden (dekzand) en de Formatie van Boxtel met een dek van Laagpakket van Wierden. De sandr-afzettingen behoren tot de Formatie van Drenthe en zijn ondergebracht in het Laagpakket van Schaarsbergen.

Zoals op te maken is uit onderstaande afbeelding, worden ter plaatse van het plangebied gordeldekzandwelingen aangegeven. Ten noorden van het plangebied bestaat de bodem uit smeltwaterwaaier bedekt met dekzand.

Afbeelding 2: Geomorfologische kaart van het plangebied en omgeving.

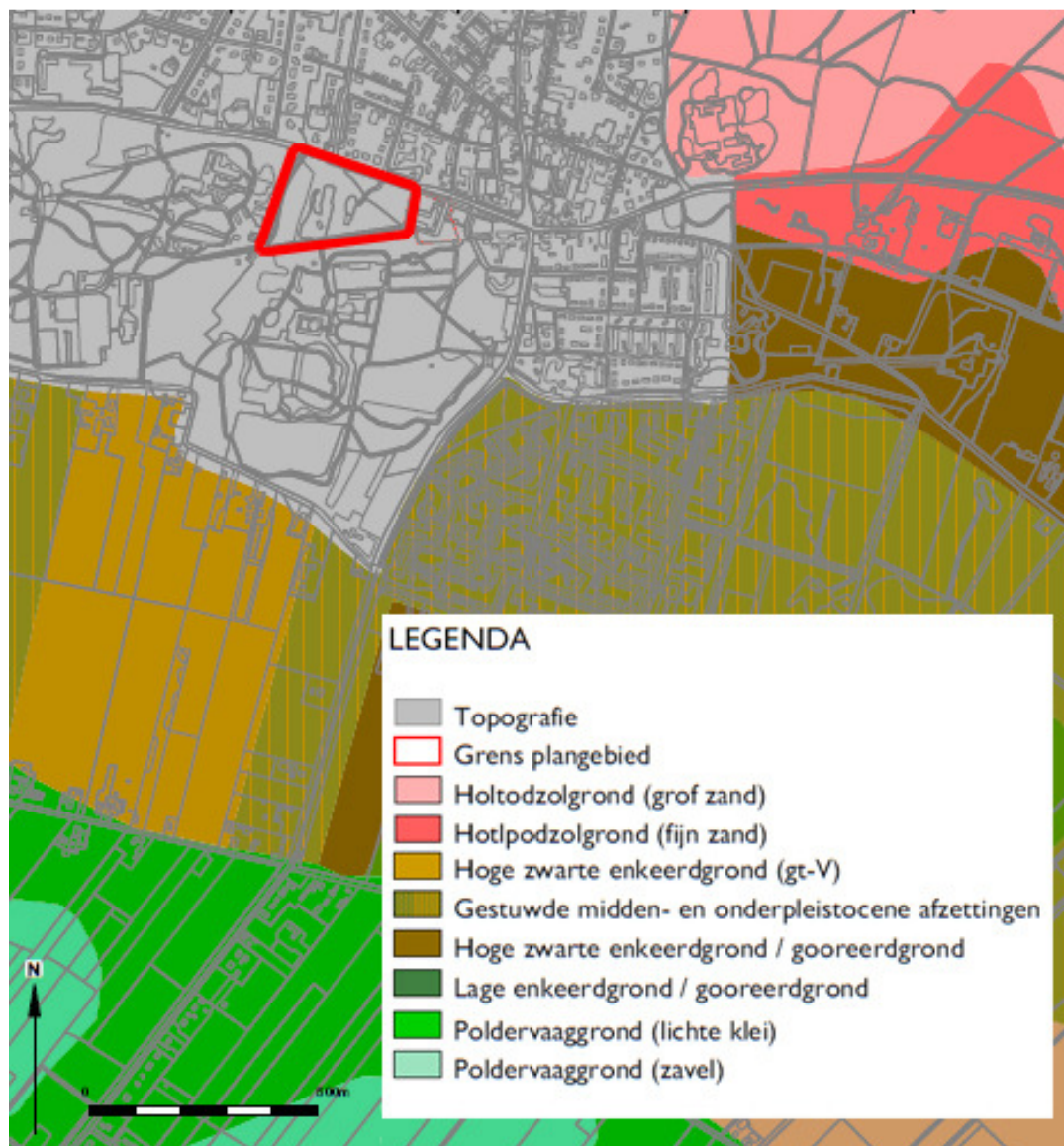


Bodemkundige situatie

Op de bodemkaart (schaal 1:50.000) is het plangebied niet gekarteerd vanwege de bebouwing (afbeelding 3). De direct aangrenzende gebieden die wel gekarteerd zijn geven aan dat er hoge zwarte enkeerdgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand aanwezig zijn. Deze zijn kenmerkend voor de hele zone met gordeldekzanden. Indien het plangebied binnen de geomorfologische eenheid van de smeltwaterwaaiers valt, is naar verwachting een holtpodzol bodem aanwezig is.

Op de arme zandgronden, met name de hoger gelegen delen, is vanaf de Late Middeleeuwen op grote schaal bemesting toegepast. Dit gebeurde eerst voornamelijk met bosstrooisel en later met (heide)plaggen, die al dan niet eerst in de potstal waren gelegd en zo vermengd raakten met dierlijke mest. Vooral door het gebruik van plaggen is in de loop van eeuwen het oppervlak langzaam opgehoogd, en is de bovengrond aangereikt met organische stof. Deze esdekken of cultuurdekken zijn daardoor kenmerkend donker van kleur geworden en in de regel tussen 0,5 en 1,5 meter dik.

Afbeelding 3: Bodemkaart van het plangebied en omgeving.



In archeologisch opzicht zijn de esdekken interessante verschijnselen omdat ze een conserverende werking hebben voor oudere bewoningsresten (daterend voor de intensieve landbewerking) die nog op de dekzandruggen aanwezig zijn.

De zandige afzettingen van de gordeldekzanden zijn ook arme gronden die een dergelijke bemesting nodig hadden, en worden daarom vaak gekenmerkt door de aanwezigheid van een esdek en enkeerdgronden, met name rondom de oude nederzettingen.

2.4. Historische ontwikkeling van het plangebied

De oudste vermelding van Doorn¹ dateert van circa 885. De naam Doorn zou afgeleid zijn van Thorhe(i)m, dat woonplaats van Thor (god van de donder) betekent. Doorn dateert daarmee uit de Vroege Middeleeuwen maar is mogelijk nog ouder. De nederzetting Thorhem hoorde destijds bij de hof Villa Thorhem. Rond 1200 was deze hof in het bezit van de Utrechtse domproost. In de 14e eeuw werd, in de onmiddellijke nabijheid van het nu voorliggende plangebied, Huis Doorn gebouwd en een kerk (nu de Hervormde Kerk).

De Dorpsstraat is van middeleeuwse oorsprong en maakt vanouds deel uit van de route tussen Utrecht en Rhenen. De Dorpsstraat heeft in de twintigste eeuw een ingrijpende metamorfose ondergaan. Oorspronkelijk was het een smalle straat/weg, die ter hoogte van de Maartenskerk het smalst was als gevolg van de ligging van een herberg, genaamd Het Wapen van Doorn, die tevens dienst deed als rechthuis.

Na de Tweede Wereldoorlog bleken de ingrepen niet afdoende om het explosief groeiende verkeer in goede banen te leiden. In 1965 werd de Dorpsstraat opnieuw verbreed, ingedeeld en geasfalteerd. Het in de zestiger jaren gebouwde (en inmiddels gesloopte) Gemeentehuis werd met het oog op toekomstige verbredingen op enige afstand van de Dorpsstraat gerealiseerd. In de decennia daarna en tot op de dag van vandaag is de Dorpsstraat nog menigmaal verbreed en heringericht.

Hoewel Huis Doorn zich buiten het plangebied bevindt, mag het niet ontbreken bij de beschrijving van de cultuurhistorische kenmerken van het plangebied². Een deel van het terrein van Huis Doorn is een terrein van hoge archeologische waarde (AMK-nummer 15683). Het middeleeuwse huis was oorspronkelijk een waterburcht die aan het eind van de 13e eeuw werd gebouwd voor domproost Adolf van Waldeck. In de eeuwen daarna bleef het huis bezit en residentie van de domproosten van Utrecht. In 1322 werd het verwoest en ongeveer vijfentwintig jaar later werd met de herbouw begonnen. In 1536 werd het vervolgens een ridderhofstad.

In de 16e en 17e eeuw verrezen er rond het binnenplein woongebouwen die nu een geheel vormen met het hoofdgebouw.

Huis Doorn kreeg rond 1720 een formele tuinaanleg met centrale as over de hoofdstraat. Deze Gezichtslaan liep door tot aan de toen rechtgetrokken 'bovenweg', de huidige Kampweg. Ter

¹ Ontleend aan: Cultuurhistorische analyse plangebied Cultuurhuis / Kerkplein te Doorn, Vestigia, oktober 2008.

² Cultuurhistorische verkenning IJskelderbos en Rosarium, Gemeente Utrechtse Heuvelrug, juli 2010.

weerszijden ervan, tot aan de huidige Middellaan en IJskelderlaan, werd een parkbos aangelegd.

Rond 1796 werd het huis ingrijpend verbouwd, mogelijk onder leiding van de Amsterdamse architect Abraham van der Hart. Het omringende park werd daarbij aangelegd in Engelse landschapsstijl.

In mei 1920 betrok de voormalige keizer Wilhelm II van Duitsland het Huis Doorn, dat hij uit eigen middelen had aangekocht. De ex-keizer heeft er gewoond tot aan zijn dood in juni 1941.

In de twintiger jaren van de vorige eeuw werd de van oorsprong laat 18e eeuwse noordelijke zichtas (de Gezichtslaan) afgesloten door een hek en de doorkijk via de oude noordelijke zichtlaan werd geblokkeerd door de aanplant van een dichte haag met rododendrons. Nadat eerst het IJskelderbos in 1921 door de gemeente was aangekocht, werd het noordelijke deel van de zichtlaan in 1924 door het gemeentebestuur van Doorn aangekocht. De gemeente rooide het grootste deel van de dubbele laan van loof- en naaldbomen, waarna geleidelijk de bebouwing langs deze laan is ontstaan.

Het Rosarium

In 1928 werd in het noorden van het park bij Huis Doorn een openbaar rosarium geopend: symbool van erkentelijkheid van ex-keizer Wilhelm II aan de bevolking van Doorn en het Nederlandse volk. De oorspronkelijke ingang van het rosarium was gelegen aan de Dorpsstraat en bestond uit twee gemetselde pilasters met daarop natuurstenen elementen. Delen van deze toegang zijn in 1984 verwerkt in een nieuwe toegang aan de Molenweg.

Het ontwerp van de rozentuin behelsde een eenvoudig plan met een rechte as die drie cirkelvormige paden doorsnijdt. De paden waren voorzien van grind en omringd door gazons. De cirkelvormige perken waren ingeplant met rozen. Langs de randen van de cirkels waren eveneens rozen ingeplant. Slingerpaden verdeelden de hoofdstructuur in verschillende perken.

Als gevolg van het overlijden van de ex-keizer in 1941 (en van de oorlogsomstandigheden van die tijd) verwaarloosde het eens zo fraaie rozenpark. Na de oorlog kwam het rosarium als zijnde vijandelijk bezit in handen van de staat, waarna het in 1956 door de gemeente werd gekocht. Na aankoop van het perceel in 1956 bleek in de navolgende jaren de financiële positie van de gemeente niet zodanig dat herstel c.q. aanleg van het Rosarium in de oorspronkelijke staat mogelijk was. Om verdere verwaarlozing te voorkomen werd verhuur van het terrein ten behoeve van de aanleg en exploitatie van een midget-golfbaan op het perceel als een aanvaardbare oplossing gezien. Dit resulteerde op 17 juni 1967 in de officiële opening van het midgetgolfpark 'Het Rosarium'. Vanaf die tijd is het betreffende perceel ook daadwerkelijk voor recreatieve bezigheden in gebruik geweest.

Het IJskelderbos

Het IJskelderbos dankt haar naam aan de in het bos aanwezige ijskelder, die qua ontstaansgeschiedenis is verbonden met het Huis Doorn. Het betreffende bosperceel maakte deel uit van de buitenplaats Huis Doorn en werd in 1921 door de voormalige gemeente Doorn aangekocht. Nog in hetzelfde jaar werd dit terrein door de gemeente te koop aangeboden met de bedoeling hier een villapark tot ontwikkeling te brengen. Wegens gebrek aan belangstelling ging dat plan echter niet door.

In het bos was – naast de ijskelder – nog een aantal objecten aanwezig die cultuurhistorisch wel vermeldenswaard zijn, zoals een houten muziektent, een betonnen vijver en een muziekkapel. Al deze objecten zijn echter in de loop van de 20^e eeuw volledig verdwenen. In het bos is nu alleen nog de ijskelder en een oefengebouw van de lokale Harmonievereniging aanwezig.

3. Juridische- en beleidskaders

3.1. Inleiding

In een groot aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang zijn voor de ontwikkeling van het nieuwe recreatiegebouw. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nota ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de nota ruimte zijn de nationale landschappen aangewezen. De status 'Nationaal Landschap' houdt in dat het rijk en andere overheden extra aandacht geven aan deze gebieden en dat er extra financiële middelen voor worden vrijgemaakt. Met dat geld moeten de zogenoemde kernkwaliteiten van de gebieden behouden en versterkt worden. Omdat elk gebied zijn eigen kernkwaliteiten heeft, blijven de regionale verschillen die zo kenmerkend zijn voor Nederland, bestaan. Het Rivierengebied is één van de nationale landschappen.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

In de Nota Ruimte is de SER-ladder omschreven als een hulpmiddel bij besluitvorming. Een rode draad als het ware in het proces van ruimtelijke ordening. Kort omschreven houdt het in dat bij een vraag naar ruimte eerst gekeken wordt of bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan ruimtevraag, en als ook dat niet (geheel) lukt dat er dan uitbreiding plaats kan vinden.

Gevolgen voor visie en planopzet

De nieuwe bebouwing van het Rosarium wordt ontwikkeld binnen het huidige bedrijfsperceel en met inachtneming van de waarden van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische omgeving. In beginsel wordt derhalve gebruik gemaakt van de bestaande locatie. De ontwikkeling van het gebied volgt dan ook de SER-ladder.

3.2.2. Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (ontwerp)

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

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

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Gevolgen voor visie en planopzet

De nieuwe bebouwing van het Rosarium wordt ontwikkeld met inachtneming van de waarden van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische omgeving. In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen die bij kan dragen aan het herstellen van de cultuurhistorische zichtas in de richting van de Gezichtslaan.

3.2.3. Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Deze nota gaat uit van doelstellingen voor 2030 - 'gezond en veilig leven in een aantrekkelijke omgeving te midden van vitale natuur, zonder biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten' - en beschrijft welke maatregelen nodig zijn om deze te bereiken. Het oplossen van zeven hardnekkige milieuproblemen (verlies biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen voor gezondheid en externe veiligheid, aantasting leefomgeving en mogelijk onbeheersbare risico's) staat centraal.

Gevolgen voor visie en planopzet

De visie die in het voorliggende plan is vertaald, namelijk het herontwikkelen van de locatie is een voortzetting van de visie uit het NMP4. De ontwikkeling zal zo veel mogelijk rekening houden met moderne duurzaamheidsbeginselen. Te denken valt aan het infiltreren van regenwater in de bodem en het gebruik van niet-uitloogbare materialen.

3.2.4. Natuurbeleid

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS moet in 2018 klaar zijn en bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).
- Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeenten, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. De geplande bouwlocatie ligt binnen deze EHS.

Gevolgen voor visie en planopzet

De EHS wordt gerespecteerd. De ontwikkeling zal dan ook rekening houden met de in het gebied aanwezige natuurlijke waarden. Bij de verdere uitwerking worden optimalisatiemaatregelen getroffen ten behoeve van de groene contour en de daarin voorkomende flora en fauna (zie de conclusies en aanbevelingen in paragraaf 4.6), zoals bijvoorbeeld het toepassen van aangepaste verlichtingsarmaturen.

3.2.5. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

Gevolgen voor visie en planopzet

De nota werkt door in het provinciale waterbeleid en het beleid van het waterschap Stichtse Rijnlanden. De totale gebiedsontwikkeling, inclusief het bouwplan, dient te voldoen aan de eisen van het waterschap.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening

In de Structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening (voorheen streekplan 2005-2015), geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie op de middellange termijn (tot 2015). De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt weliswaar buiten de rode contour van Doorn, maar het betreft een bestaande locatie.

Doorn ligt op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. De kern wordt omgeven door waardevol en kwetsbaar bosgebied. De koers voor het landschap is voortbouwen op de bestaande kwaliteit. De kern zelf maakt geen deel uit van de provinciale landschappelijke hoofdstructuur.

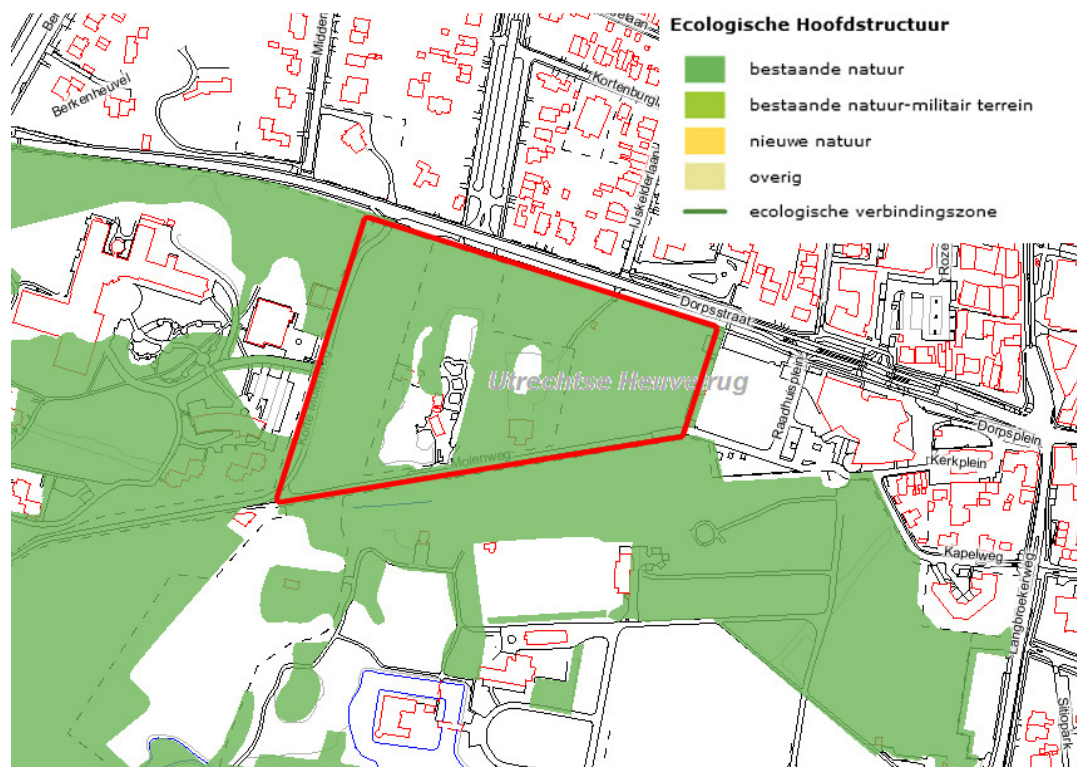
Het creatief benutten van inbreiding en herstructurering biedt, naar de overtuiging van de provincie, voldoende mogelijkheden voor stedelijke vernieuwing. Aandacht voor de kwalitatieve aspecten en leefbaarheid is bij invulling van deze locaties essentieel.

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

Op 28 april 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht het Ontwerp van de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Het Ontwerp van de verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. De verordening is op 21 september 2009 door Provinciale Staten vastgesteld.

Het bosgebied ten zuiden van de Dorpsstraat valt binnen de Groene contour zoals vastgelegd in het provinciaal beleid. Het betreft de gebieden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, enkele grootschalige recreatiegebieden en bossen die onder de Boswet vallen. Het Rosarium is aangeduid als een 'niet volledig bebouwd' terrein in de nabijheid van bestaande natuur.

Afbeelding 4: EHS in relatie tot het plangebied.



Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime. Volgens het provinciale beleid betekent dit niet dat bestaande functies binnen de EHS helemaal 'op slot' gaan, maar geldt daarvoor wel een strenger beoordelingsregime dan daarbuiten. Behoud en de ontwikkeling van een samenhangend stelsel van natuur- en landschapswaarden staan voorop. Daarom wordt ook naar de geschiedenis van de rode functies gekeken. Er moet rekening mee worden gehouden dat deze niet kunnen blijven groeien en telkens opnieuw uitbreidingsruimte krijgen. Specifiek wordt gekeken naar gevolgen voor:

- de te behouden natuurwaarden op de locatie waar de ontwikkeling betrekking heeft;
- het functioneren van de EHS in breder verband.

Het gaat dan om een locatiespecifiek onderzoek om zowel de actuele als de potentiële kenmerken en waarden van de locatie in beeld te brengen, binnen de context van de omgeving.

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van de Groene contour 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 onderzoek naar de gevolgen gebeurt aan de hand van ecologisch onderzoek. Alleen bij uitbreidingen van geringe omvang (in absolute zin) kan dat onderzoek achterwege blijven. Onder beperkte omvang wordt voor bedrijfsgebouwen aanvaardbaar geacht: uitbreidingen tot 100m² en niet meer dan 15% van de bestaande oppervlakte. De

beperkte uitbreidingen moeten wel zodanig zijn gesitueerd en vormgegeven dat de EHS geen schade wordt berokkend, dat wil zeggen: zo dicht mogelijk tegen bestaande bebouwing en binnen reeds als 'verstoord' aan te merken terrein.

Gevolgen voor visie en planopzet

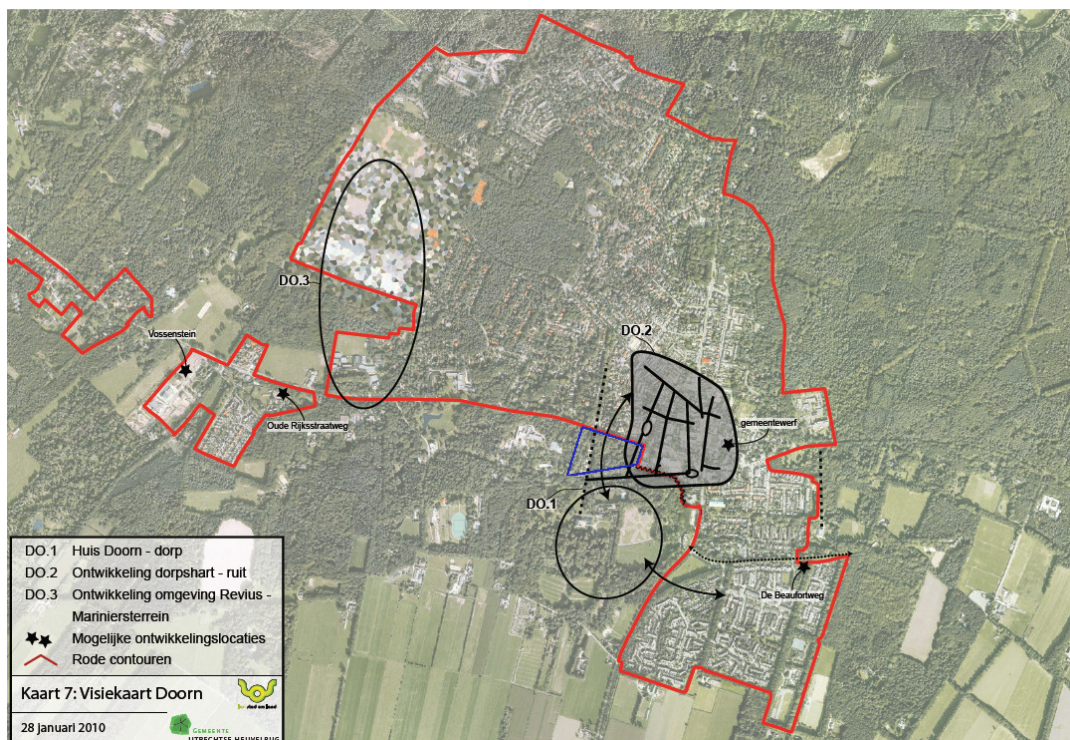
Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de lagenbenadering en de gedachte dat de herontwikkeling van de bebouwing op het perceel bij kan dragen aan het herstellen van de cultuurhistorisch waardevolle zichtas van het Huis Doorn. Het plan dient bovendien te voldoen aan de criteria die gelden voor de EHS (zie de conclusies en aanbevelingen in paragraaf 4.6).

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie 2030

De structuurvisie geeft conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030. De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: 'Groen dus vitaal'. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn, samen met de sociale kwaliteit van de dorpen, het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van het uitgangspunt gevonden kan worden. Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten is de drager van de vitaliteit van de gemeente. De gekozen ambitie is op twee manieren beleidsmatig uitgewerkt: via zes thema's en via gebiedsgericht beleid. Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan dit beleid.

Afbeelding 5: Visiekaart Doorn (plangebied is blauw aangegeven).



In de structuurvisie is aangegeven dat de gemeente wil onderzoeken of Huis Doorn, veel meer dan nu, deel kan zijn van het dorpsse functioneren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het terugontwikkelen van de zichtlijn over de Gezichtslaan door het Rosarium en het terugbrengen van de oude as naar de kerk. Daarnaast vraagt de gemeente zich af of een vorm van dorpsse voorzieningen in het park een plek kan krijgen. Er dient, kortom, gezocht te worden naar meer mogelijkheden om het dorp Doorn en Huis Doorn te integreren.

Recreatie en toerisme levert volgens de Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' een belangrijke bijdrage aan de economie. Recreatie is een groot maatschappelijk belang dat vergelijkbaar is met het belang van de natuur in het gebied. Toerisme, sport en recreatie mogen niet ten koste gaan van natuur. Maar ook niet ten koste van cultuurhistorie en de leefbaarheid in de kernen. Gezocht wordt naar het juiste evenwicht tussen mogelijkheden voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

Gevolgen voor visie en planopzet

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de juridisch-planologische voorwaarden geboden om herstel van de zichtas (voor zover gesitueerd binnen het plangebied) mogelijk te maken. Tegelijkertijd zal de recreatieve functie een kwaliteitsimpuls krijgen door de oude bebouwing te vervangen door nieuwbouw. De recreatieve activiteiten van het Rosarium (mede

gericht op het beleven van omringende natuur en landschap), de ligging nabij het centrum van Doorn en naast Huis Doorn, alsmede de cultuurhistorische verwevenheid van het rosarium met het kasteel bieden daarom een aanvulling op het dagrecreatieve aanbod in de gemeente.

3.4.2. Milieubeleidsplan 2009-2012

Het milieubeleidsplan “Natuurlijk Duurzaam” 2009-2012 is op 24 september 2009 vastgesteld door de Raad. Het beschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het milieubeleidsplan staan vier pijlers centraal:

- duurzaamheid;
- gemeentelijke interne duurzaamheidszorg;
- klimaat, energie en duurzaam bouwen;
- kwaliteit van de leefomgeving.

Het milieubeleidsplan stelt duurzaamheid voorop. Intern zet de gemeente in op duurzaamheid, maar ook buiten de gemeentelijke organisatie wordt dit gestimuleerd.

In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn en in 2015 wil de gemeentelijke organisatie energieneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente de bestaande milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau.

Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EPC en het werken met het instrument GPR Gebouw[®]. GPR Gebouw geeft per thema een ‘rapportcijfer’ uiteenlopend van 6 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed). Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een GPR score van gemiddeld minimaal 7, met minimaal een 7 voor het thema energie. Bij zogenaamde “kansrijke” projecten, waarbij bijvoorbeeld meer dan 50 woningen gebouwd worden of waar de gemeente een grondpositie heeft, geldt een GPR score van minimaal 8. Voor het nieuwe gebouw van het Rosarium geldt dan ook een ambitie van minimale GPR score van 8.

Op omgevingsniveau past de gemeente gebiedsgericht milieubeleid toe. Hiertoe zijn er voor de gemeente acht gebiedstypen met bijbehorende ambities (milieukwaliteitsprofielen) opgesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden deze milieukwaliteitsprofielen toegepast. “Kantoren en publieksintensieve voorzieningen” is het gebiedstype dat voor dit bestemmingsplan van toepassing is.

Gevolgen voor visie en planopzet

In de milieuparagraaf van dit bestemmingsplan worden de verschillende milieuaspecten getoetst aan het milieukwaliteitsprofiel van het milieubeleidsplan. De GPR score van het te ontwikkelen gebouw volgt de ambitie van “kansrijke projecten”.

3.4.3. Kadernota Recreatie en Toerisme 2007-2011

Volgens de Kadernota Recreatie en Toerisme 2007-2011 is de ontwikkeling van goed inpasbare vormen van recreatie en toerisme, waarbij kwaliteit en de verbetering van het product

en landschap voorop staan het uitgangspunt bij de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Het beleid richt zich op het waarborgen en uitbreiden van de kwaliteit van de dagrecreatieve mogelijkheden, en recreatieve ontwikkeling van het cultureel erfgoed waarbij de leefbaarheid en de cultuurhistorische (belevings)waarde worden gegarandeerd en verder worden vergroot.

3.4.4. Recreatie & Toerisme 2007–2011

Ook in het Beleidsplan Recreatie & Toerisme 2007–2011 is aangegeven dat de gemeente goede mogelijkheden ziet voor vestiging van nieuwe dag- en verblijfsrecreatieve bedrijven, gekoppeld aan het cultuurhistorisch erfgoed, passend binnen de randvoorwaarden vanuit het landgoederenbeleid.

In het Marketing en promotieplan Utrechtse Heuvelrug 'De Kunst van het ontdekken' is de nabijheid en bereikbaarheid van het aanbod aan cultuurhistorie, cultureel en militair erfgoed, verblijfsrecreatie, dagrecreatie/attracties, horeca en winkels als één van de kernkwaliteiten van de gemeente aangegeven.

Recreatiepark Het Rosarium biedt al 43 jaar dagrecreatieve activiteiten aan op deze locatie volgens een concept dat (behoudens midgetgolf) niet elders in de gemeente te vinden is. De ligging nabij het centrum van Doorn en naast Huis Doorn, alsmede de cultuurhistorische verwevenheid van het rosarium met het kasteel bieden daarom een aanvulling op het dagrecreatieve aanbod in de gemeente.

3.4.5. Archeologische beleidskaart

In juni 2010 is door de gemeenteraad een archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierop zijn verschillende archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. Er is gekozen voor zeven verschillende typen archeologie-gebieden, waarin verschillende regels met betrekking tot bescherming van archeologisch erfgoed gelden. In deze regels is vastgelegd wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De archeologische waarden die bijdragen aan de identiteit en het karakter van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn hierbij als meest waardevol aangemerkt.

Volgens de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart gelden er, afhankelijk van de archeologische waardering, vijf verschillende oppervlakte-ondergrenzen ten aanzien van eventuele bodemingrepen. Op de verbeelding kunnen, afhankelijk van de in het plangebied voorkomende typen archeologie-gebieden, in dat verband ook vijf verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' voorkomen. Het betreft:

- 'Waarde - Archeologie 1 zeer hoog': niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen, niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen zijnde grafheuvels, beschermde landgoederenzones en gebieden met een hoge archeologische verwachting zijnde ontginningsassen;
- 'Waarde - Archeologie 2 bufferzone zeer hoog': de zones van 250 m rond wettelijk en niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen;
- 'Waarde - Archeologie 3 hoog': gebieden met een hoge archeologische verwachting;

- 'Waarde - Archeologie 4 middelhoog': gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en gebieden met een lage dan wel middelhoge archeologische verwachting zijnde sneeuw- en smeltwaterdalen;
- 'Waarde - Archeologie 5 laag': gebieden met een lage archeologische verwachting.

Een dubbelbestemming omvat dus zowel de aanwezige als de naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In de regels is aan de dubbelbestemmingen een regeling gekoppeld, betreffende de wijze waarop wordt omgaan met de aanwezige, dan wel de naar verwachting aanwezige, archeologische waarden bij bodemingrepen.

3.4.6. Gemeentelijk Waterplan Heuvelrug

Het waterplan Utrechtse Heuvelrug is tot stand gekomen na intensieve samenwerking met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Waterschap Vallei & Eem en Vitens (waterpartners). De uitvoering van het plan vindt door de waterpartners plaats. Het Waterplan beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water in de gemeente voor de komende vijftien jaar. Het plan bestaat uit een gezamenlijke visie en concentreert zich op het stedelijk gebied (binnen de bebouwde kom). Hoewel het voorliggende plangebied niet binnen de bebouwde kom is gesitueerd kan op gesignaleerde kansen en knelpunten worden ingespeeld. Een kans is het afkoppelen van hemelwater. Dit zou niet meer via het riool weg moeten spoelen, maar kan worden afgekoppeld door bijvoorbeeld infiltratie in de bodem. Het afkoppelen van hemelwater is niet alleen een kans, maar biedt ook een oplossing als het gaat om de verdroging op de Heuvelrug (knelpunt).

3.4.7. Vigerend bestemmingsplan

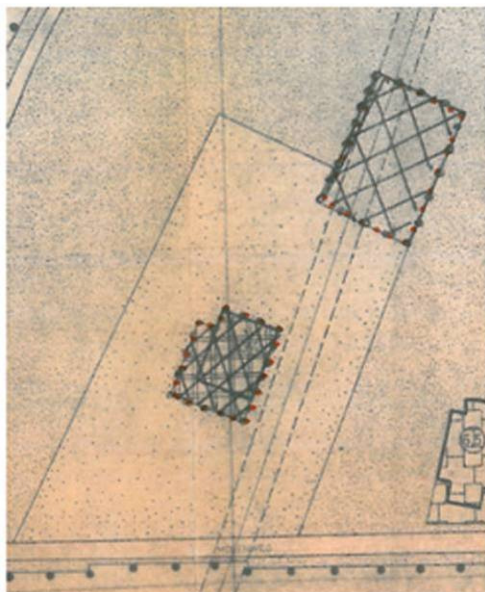
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Dorpsstraat Zuid West". Dit plan is op 25 september 1995 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Doorn. Vervolgens is het plan (grotendeels) goedgekeurd door gedeputeerde staten van Utrecht op 7 mei 1996. Aan een deel van dat bestemmingsplan werd, voor zover dat betrekking had op het nu voorliggende plangebied, goedkeuring onthouden. Het betreft onder meer het onthouden van goedkeuring aan de bestemming Horeca voor het centrale deel van het Rosarium en een deel van de bestemming Bos, dat feitelijk werd gebruikt door het Rosarium.

Voor het Rosarium geldt de bestemming "Dagrecreatie" en de Molenweg en de Korte Molenweg hebben de bestemming "Verkeersdoeleinden". De bebouwing en het terrein van de harmonievereniging heeft de bestemming "Bijzondere doeleinden". De gronden rond het Rosarium en het gebouw van de harmonievereniging, waaronder het IJskelderbos, hebben de bestemming "Bos" gekregen. Tot slot heeft het gebouw van de harmonievereniging de bestemming "Bijzondere doeleinden" gekregen.

De zichtlijn van Huis Doorn naar de Gezichtslaan heeft een breedte van 10 meter gekregen op de plankaart van het bestemmingsplan. Deze breedte wijkt af van de in de toelichting aangegeven breedte van 20 meter.

De twee delen waaraan goedkeuring is onthouden (zie afbeelding) hebben de bestemming Recreatiegebied - Dagrecreatie. Voor deze delen van het plangebied vigeert nog steeds het op 24 september 1973 vastgestelde bestemmingsplan "Landelijk gebied, derde herziening".

Afbeelding 6: Vigerend bestemmingsplan met de delen waaraan goedkeuring is onthouden.



Gevolgen voor visie en planopzet

Het bestemmingsplan staat een herontwikkeling van de bebouwing in de weg, voornamelijk omdat er geen bouwvlak is aangegeven. Daarnaast is de zichtlijn niet goed in het vigerende plan opgenomen. In dit nieuwe bestemmingsplan zal de nieuwe bebouwing mogelijk worden gemaakt met inachtneming van de cultuurhistorische waardevolle zichtas.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (Awb, artikel 3:2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

De resultaten van het onderzoek zijn bovendien afgezet tegen de ambities uit het gemeentelijke milieubeleidsplan. Het relevante gebiedstype uit het milieubeleidsplan is "Kantoren en publieksintensieve voorzieningen". Ter voorbereiding heeft de milieudienst Zuidoost-Utrecht geadviseerd³ over diverse aspecten. Het advies is verwerkt in onderstaande paragrafen.

4.2. Bodem

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw 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 worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit 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 bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bodemverontreinigingssituatie

In het plangebied zijn geen bodemonderzoeken bekend. Ook zijn binnen het plangebied geen voormalige bedrijven bekend.

Wbb-locaties

Een Wbb-locatie is een locatie waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is in dergelijke gevallen bevoegd gezag. In het plangebied komen geen Wbb-locaties voor.

Ondergrondse brandstoftanks

Op de locatie is geen ondergrondse tank bekend.

³ Milieudienst Zuidoost-Utrecht, Integraal milieuvadvis Rosarium, 11 november 2011.

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 geen gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen aanwezig zijn.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt buiten de zogenaamde '100 jaarszone'.

Conclusie

Voor de bouwaanvraag dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden op de locatie.

Opmerking asbest

Als tijdens de verbouwwerkzaamheden onverwacht asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet contact worden opgenomen met het bevoegd gezag.

Relatie milieubeleidsplan

De ambitiewaarde van het milieubeleidsplan voor bodem is de 'achtergrondwaarde' uit het Besluit Bodemkwaliteit. Het terreindeel waar de nieuwe bebouwing van het Rosarium zal worden gerealiseerd voldoet aan deze ambitie.

Gebiedstype	Kantoren en publieksintensieve voorzieningen		Conclusie
Ambitieniveau	<i>huidig</i>	<i>ambitie</i>	
Bodem	Voldoet	Voldoet	Voldoet

4.3. Geluid

Bij geluid (Wet geluidhinder) wordt onderscheid gemaakt in de geluidsbelasting ten gevolge van gezoneerde bedrijventerreinen, spoorwegen, wegverkeer en luchtverkeer. Voor de ontwikkeling van het recreatiepark 'Het Rosarium' is alleen het wegverkeer relevant.

Wet geluidhinder (Wgh)

Geluid veroorzaakt door verkeer moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Volgens de Wet geluidhinder liggen aan beide zijden van een weg geluidszones, een geluidszone geeft het gebied aan waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting vereist is. Voor nieuwe woningen binnen deze geluidzone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De 30 km/uur wegen en wegen binnen een woonerf zijn niet voorzien van een geluidzone en worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder.

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting in het zuidelijk deel van het plangebied maximaal 48 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de ambitiekwiteit van het Milieubeleidsplan. In het noordelijk deel bedraagt de geluidbelasting 53 dB. Hiermee wordt voldaan aan de ambitiekwiteit van het Milieubeleidsplan.

Conclusie

De vervangende nieuwbouw hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder, omdat de vervangende nieuwbouw in het recreatiepark Het Rosarium niet is aangemerkt als geluidgevoelige bestemming.

In het kader van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en het milieubeleidsplan van Utrechtse Heuvelrug is de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting in het gebied 43 tot 53 dB bedraagt. Dit is ruim beneden de maximale ontheffingswaarde conform de Wet geluidhinder. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de ontwikkeling haalbaar is.

De ontwikkeling wordt ook wenselijk geacht, omdat de voorziening reeds aanwezig is en het goed aansluit bij het bestaande gebied.

Relatie milieubeleidsplan

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een milieubeleidsplan met kwaliteitsprofielen. Het relevante profiel kantoren en publieksintensieve functies is hieronder weergegeven, met de bijbehorende ambities voor geluid.

Kwaliteit	Indicator	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit	Ambitiekwiteit
Geluid wegverkeer	dB in L _{den}	48 dB	58 dB	<53 dB

Geconcludeerd kan worden dat er wordt voldaan aan de ambities uit de milieukwaliteitsprofielen als gevolg van het verkeerslawaaï afkomstig van de N225.

Gebiedstype	Kantoren en publieksintensieve voorzieningen		Conclusie
Ambitieniveau	<i>huidig</i>	<i>ambitie</i>	
Geluid	Voldoet	Voldoet	Voldoet

4.4. Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet

milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordeningen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

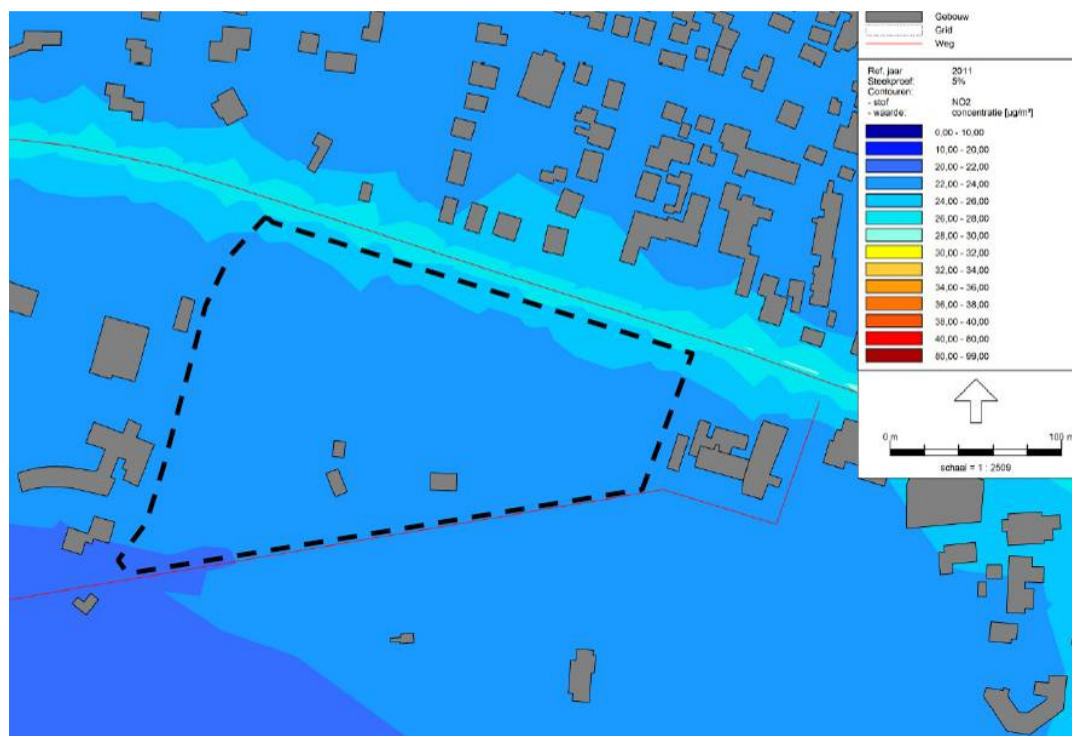
Situatie

Het plan beoogt de realisatie van vervangende nieuwbouw in het recreatiepark ‘Het Rosarium’. De verwachte verkeerstoename zal dermate gering zijn dat niet wordt verwacht dat de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof en daarom hoeft deze ontwikkeling niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Wel dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

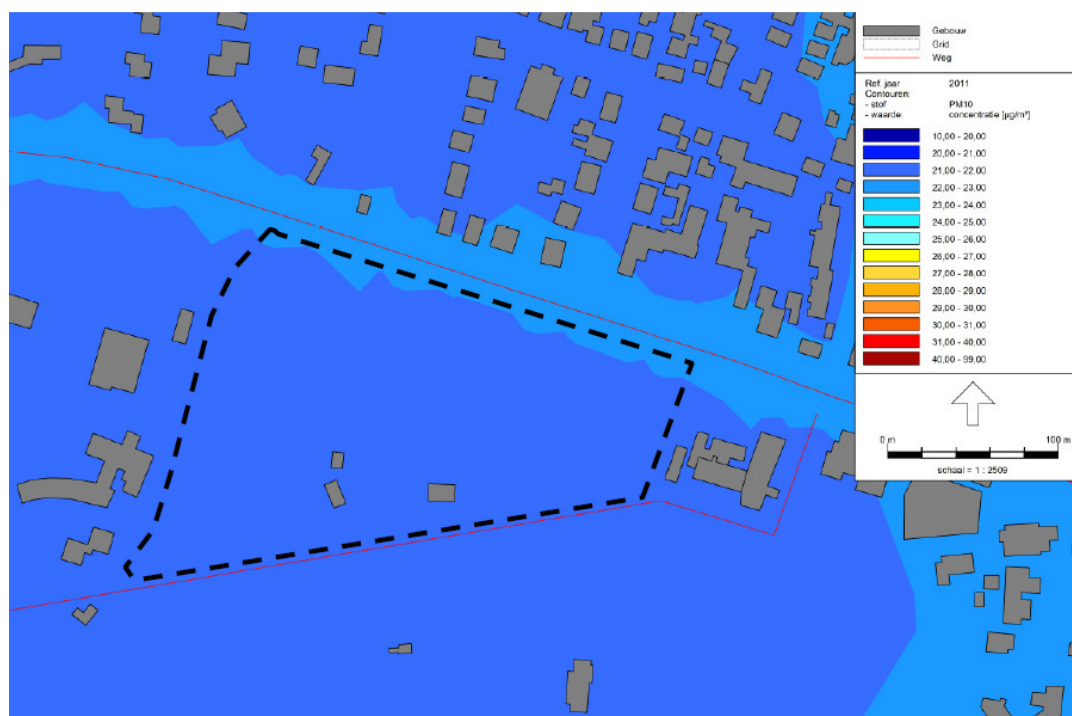
De Milieudienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 1.81. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS+ geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De voortgekomen concentraties zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.

Uit de afbeeldingen is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden.

Afbeelding 8: Stikstofdioxide (concentraties 2011).



Afbeelding 9: Fijn stof (concentraties 2011).



Stikstofdioxide

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentratie stikstofdioxide ter hoogte van de beoogde ontwikkeling bedraagt maximaal 24 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Fijn stof

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied 21 tot 22 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Conclusie

De vervangende nieuwbouw in het recreatiepark 'Het Rosarium' draagt niet in betekende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Uit de berekeningen blijkt dat de concentraties stikstofdioxide maximaal 24 microgram per m³ bedragen in en rond het plangebied in het jaar 2011. De concentraties fijn stof in het gebied bedragen 21 tot 22 microgram per m³ in het jaar 2011. Deze concentraties zijn vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening acceptabel.

Relatie milieubeleidsplan

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een milieubeleidsplan met kwaliteitsprofielen. Het relevante profiel kantoren en publieksintensieve functies is hieronder weergegeven, met de bijbehorende ambities voor de concentraties stikstofdioxide en fijn stof.

Kwaliteit	Indicator	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit	Ambitiekwaliteit
Luchtkwaliteit	Concentratie NO ₂	40,5 µg/m ³	20 – 24 µg/m ³	20 – 22 µg/m ³
	Concentratie PM ₁₀	31,3 µg/m ³	22 – 23 µg/m ³	21 – 22 µg/m ³

Er wordt voldaan aan de huidige kwaliteit voor stikstofdioxide en aan de huidige en ambitiekwaliteit voor fijn stof.

Gebiedstype	Kantoren en publieksintensieve voorzieningen		Conclusie
Ambitieniveau	<i>huidig</i>	<i>ambitie</i>	
Lucht			
Stikstofdioxide	Voldoet	Voldoet niet	Voldoet niet
Fijn stof	Voldoet	Voldoet	Voldoet

4.5. Externe veiligheid

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

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten.
Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

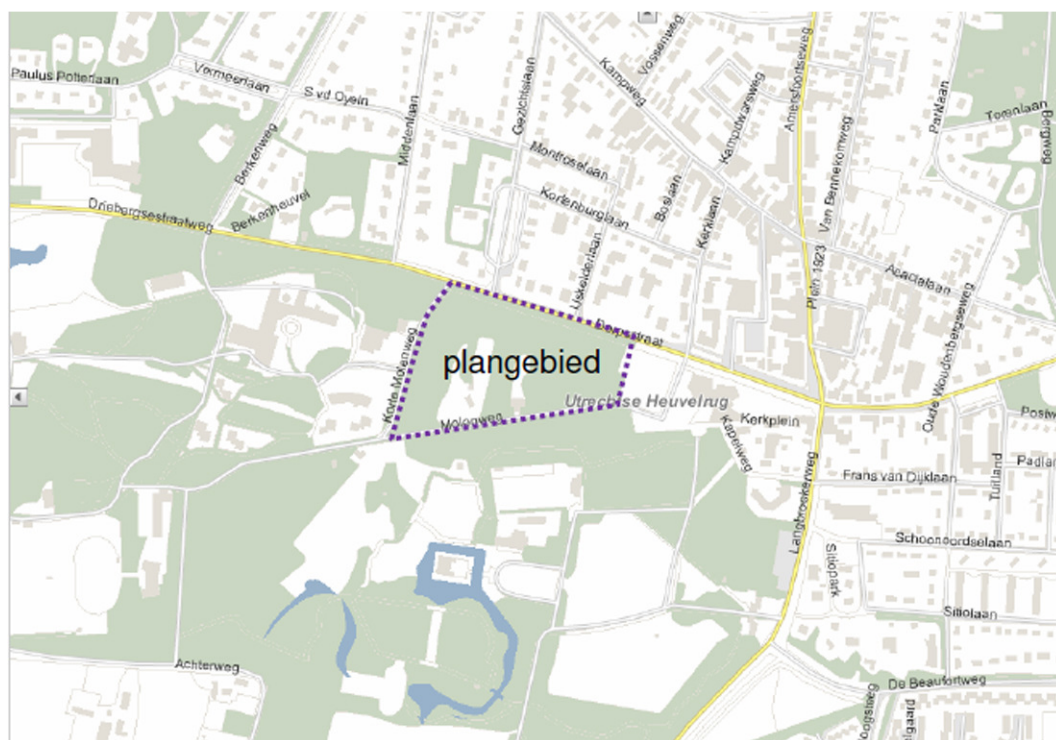
Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

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

Situatie

Op de risicokaart (bron: Provincie Utrecht) is de omgeving van het plangebied weergegeven

Afbeelding 10: Risicokaart.



Risicobedrijven: Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen: Er zijn geen transportroutes aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Buisleidingen: Er zijn geen buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

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

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

Conclusie

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico of een groepsrisico en er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een risicoanalyse. De toekomstige situatie zal niet leiden tot het ontstaan van een plaatsgebonden risico of een groepsrisico.

Relatie milieubeleidsplan

Volgens het gemeentelijke milieubeleidsplan is aan het plangebied het gebiedstype 'kantoren en publieksintensieve functies' toegekend. Voor de indicator externe veiligheid gelden daarbij voor het plaatsgebonden risico en voor het groepsrisico de volgende kwaliteitsdoelstellingen:

Kwaliteitsdoelstelling	Plaatsgebonden risico	Groepsrisico
wettelijke grenswaarde	$PR = 10^{-6}$ per jaar	$GR \leq 1,0 \times OW$ (richtwaarde)
basiskwaliteit	PR tussen 10^{-7} en 10^{-8} per jaar	$GR < 0,1 \times OW$
ambitiekwaliteit	$PR \leq 10^{-8}$ per jaar	$GR < 0,1 \times OW$

In zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt voor het aspect externe veiligheid voldaan aan de ambitiekwaliteit.

Gebiedstype	Kantoren en publieksintensieve voorzieningen		Conclusie
Ambitieniveau	<i>huidig</i>	<i>ambitie</i>	
Externe Veiligheid	Voldoet	Voldoet	Voldoet

4.6. Flora en fauna

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

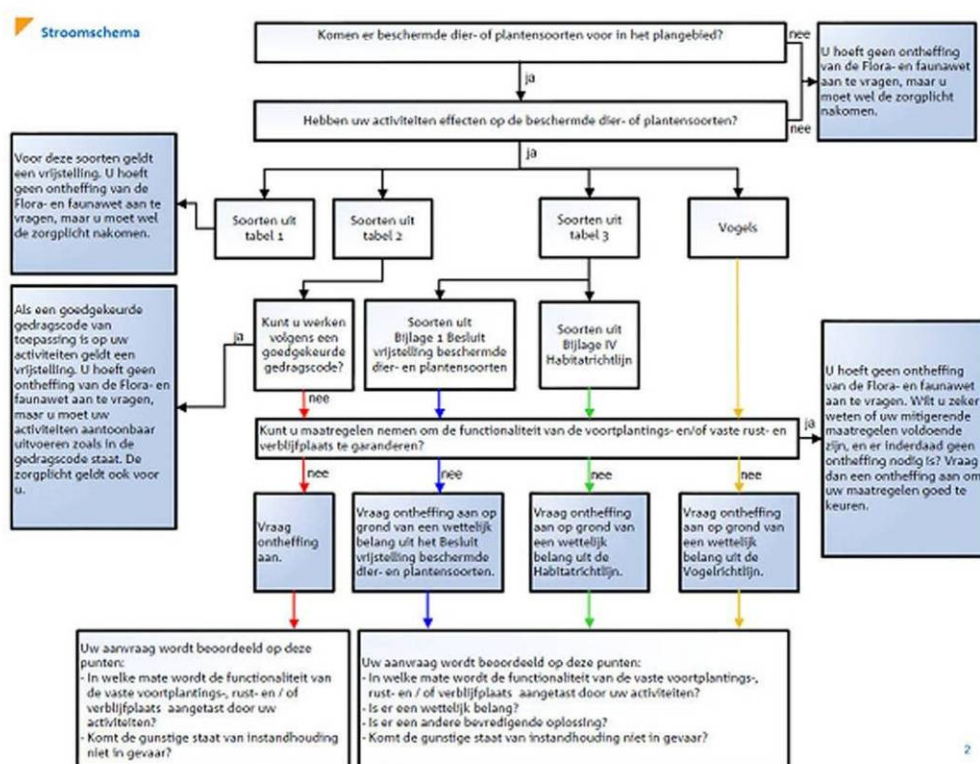
Bij ruimtelijke plannen dient onderzocht te worden of de geplande activiteiten negatieve effecten hebben op de beschermde dier- of plantensoorten. Indien sprake is van negatieve effecten, kan worden uitgezocht of er maatregelen genomen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste verblijfplaats te garanderen. Als dat mogelijk is en betreffende maatregelen worden genomen hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Indien dit niet het geval is kan een ontheffing worden aangevraagd. Voor sommige soorten geldt een vrijstelling. Onderstaand schema geeft weer hoe de beoordeling plaatsvindt.

Aanvullend gelden de volgende regels:

- Voor soorten die op de habitatrichtlijn (bijlage IV) staan vermeld, geldt dat ook hun hele leefgebied beschermd is.

- Van een beperkt aantal vogelsoorten is de broedplaats jaarrond beschermd, dus ook buiten het broedseizoen.
- Indien sprake is van vogelsoorten of soorten van de habitatrichtlijn is het verkrijgen van een ontheffing op basis van “ruimtelijke ontwikkeling en inrichting” niet mogelijk, omdat dit niet als wettelijk belang is opgenomen in de vogelrichtlijn, noch de habitatrichtlijn.

Afbeelding 11: Stroomschema beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet.



Onderzoek

Als onderdeel van de planvorming voor het Rosarium heeft in 2004 een ecologisch onderzoek⁴ plaatsgevonden, waarbij twee mogelijke bouwlocaties werden onderzocht. Ecologisch gezien bestaat voorkeur voor de bouwlocatie zo dicht mogelijk tegen de zichtas aan, omdat deze locatie de minst nadelige gevolgen lijkt te hebben. Er zijn immers – ten opzichte van de bestaande situatie – minder veranderingen nodig zijn en er zal dus minder verstoring van flora- en fauna zal optreden. Bovendien is het bij deze locatie niet nodig oudere opgaande beplanting

⁴ H. van den Bijtel, Ecologisch onderzoek Het Rosarium, 2004.

te kappen. Geconcludeerd werd dat de negatieve effecten voor flora en fauna naar verwachting beperkt zullen zijn, en nog verder verminderd kunnen worden door enkele eenvoudige maatregelen te treffen.

Omdat het onderzoek al enige tijd geleden heeft plaatsgevonden is inmiddels een geactualiseerd onderzoek⁵ verricht. Door middel van deze actualisatie worden de volgende vragen beantwoord:

- Is op grond van de huidige aanwezige ecotopen te verwachten dat de aanwezige natuurwaarden, zoals beschreven in het onderzoek uit 2004 veranderd zijn?
- Welke, middels de Flora- en faunawet beschermde flora en fauna komen (potentieel) voor in het plangebied?
- Welke negatieve effecten kunnen de (potentieel) aanwezige flora en fauna ondervinden van de ingreep?
- Houdt, gelet op de mogelijke negatieve effecten, het uitvoeren van de ingreep een overtreding van de Flora- en faunawet in?
- Houdt de voorgenomen ingreep een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur in?

Resultaten ecologisch onderzoek

Op basis van de resultaten van de quickscan en de te verwachten effecten van de ingreep is een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd. Hierdoor is duidelijk geworden voor welke soorten mogelijk een negatief effect optreedt en of hiervoor aanvullend onderzoek dan wel een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is.

- Vaatplanten, ongewervelden, vissen, amfibieën en reptielen
In en rond het plangebied zijn geen zwaarder beschermde vaatplanten, ongewervelden, vissen, amfibieën en reptielen gemeld, gevonden of te verwachten. De ingreep zal voor deze soortgroepen dan ook geen overtreding van de Flora- en faunawet inhouden.
- Vogels
Vogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Ook zijn er geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen (zoals roestplekken) van vogels aangetroffen. De ingreep zal voor deze soortgroep, mits uitgevoerd buiten het broedseizoen, dan ook geen overtreding van de Flora- en faunawet inhouden.
- Zoogdieren
Grondgebonden zoogdieren, marterachtigen en eekhoorn
Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit deze soortgroepen redelijkerwijs uitgesloten kan worden. De eekhoorn is wel incidenteel aanwezig, maar heeft geen nest in of nabij het plangebied. De ingreep zal voor deze soortgroepen dan ook geen overtreding van de Flora- en faunawet inhouden.
Vleermuizen
Uit de resultaten blijkt dat enkele soorten vleermuizen binnen het plangebied voorkomen.

⁵ Actualisatie natuuronderzoek Rosarium, Regelink Ecologie & Landschap, 25 oktober 2011.

Zomer-, kraam-, paar- of winterverblijfplaatsen zijn niet aanwezig. Het plangebied is uitsluitend in gebruik als foerageergebied en vliegroute. De ingreep zal op beide functies geen invloed hebben. Wel moet behoedzaam met verlichting worden omgegaan. Gezien de omvang van het plangebied zal enige lokale verlichting geen invloed hebben op de foeragerende vleermuizen. Van laatvliegers is zelfs bekend dat zij vaak foerageren in de nabijheid van straatverlichting. Geadviseerd wordt wel om gebruik te maken van naar beneden gerichte verlichting. Daarnaast moet er voor worden gezorgd dat de vliegroutes niet worden verlicht. Dit zal sterk verstorend werken op de functie van verbindingroute. Wanneer bovenstaande adviezen in acht worden genomen zal de ingreep op vleermuizen geen effect hebben en dus geen overtreding van de Flora- en faunawet inhouden.

'Nee. tenzij-toets' EHS

Op basis van de veldbezoeken en het bureauonderzoek is een inschatting gemaakt van de mogelijke aantasting door de voorgenomen ingreep van de vier wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

- *De aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit (bijzondere samenhang abiotische en biotische kenmerken, goed ontwikkelde systemen zoals waardevolle oude boskernen)*
In verband met het kunstmatige en sterk onderhouden karakter van het plangebied is het uitgesloten dat het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een zone met bijzondere ecologische kwaliteit. De enigszins natuurlijke randen van het plangebied behoren tot algemeen in Nederland voorkomende vegetatietypen en vertonen geen bijzondere samenhang van abiotische en biotische kenmerken. Door het intensieve weggennet is er een sterke mate van randeffecten die de ecologische kwaliteit niet positief beïnvloeden. Oude boskernen zijn niet aanwezig en de provinciale natuurwaardering van de omgeving is matig tot redelijk.
- *Gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS*
Of het plangebied bepalend is voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS is een arbitraire zaak. Het is moeilijk om hier objectieve criteria voor te vinden. Het plangebied en zijn omgeving betreffen een toeristisch druk bezocht gebied en liggen vlakbij een drukke weg (N225). De indruk is dat het Rosarium niet bepalend is voor de aaneengeslotenheid van en robuustheid van de EHS. De vraag of de ingreep afbreuk doet aan het huidige karakter van het park is eenvoudiger te beantwoorden. Dit is naar de mening van de onderzoekers niet het geval. Door de geplande nieuwbouw zal de gebruiksdruk weliswaar mogelijk toenemen in het winterhalfjaar, maar gezien het nagenoeg ontbreken van wezenlijke natuurwaarden in het plangebied en de directe omgeving zal het functioneren van de EHS, zoals bedoeld is onder dit punt, niet worden aangetast.
- *De aanwezigheid van bijzondere soorten (soorten beschermd middels Tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en soorten uit de categorieën 'bedreigd', 'ernstig bedreigd' of 'op het punt van verdwijnen' van de Rode of Oranje Lijsten)*
Het blijkt dat er met uitzondering van vleermuizen geen 'bijzondere soorten' in en nabij het plangebied aanwezig zijn. De ingreep hoeft geen negatief effect te hebben op vleermuizen.

- *De aanwezigheid van essentiële verbindingen (bijvoorbeeld foerageer- en migratieroutes)*
Omdat het Rosarium geheel is omheind en een sterk onderhouden, kunstmatig karakter heeft, kan het geen functie hebben als migratieroute voor grondgebonden dieren. Het kan wel een migratiefunctie hebben voor boombewonende zoogdieren zoals eekhoorn of boommarter. Uit het vleermuisonderzoek is gebleken dat er twee belangrijke vliegroutes over het Rosarium liggen en dat er boven het Rosarium veel door vleermuizen wordt gevoerageerd. De voorgenomen ingreep zal echter geen negatief effect behoeven te hebben op de aanwezige vleermuizen. Ook zal de potentiële migratiefunctie voor eekhoorn en boommarter niet door de ingreep worden aangetast.

Conclusies en aanbevelingen

Uit het veld- en bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat de actuele natuurwaarden van het Rosarium vergelijkbaar zijn met de situatie die Van den Bijtel (2004) beschrijft.

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet en aan de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS blijkt dat de voorgenomen ingreep geen overtreding zal inhouden van de Flora- en faunawet en ook geen aantasting zal inhouden van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Hierbij moet in acht worden genomen dat verlichting slechts lokaal mag worden aangebracht en naar beneden gericht dient te zijn. Verdere verlichting van het plangebied kan alleen plaatsvinden door verlichting die laag bij de grond is gesitueerd (tot maximaal 1 m hoogte). Ook deze verlichting dient naar beneden gericht te zijn. Verlichting gericht op de vliegroutes moet geheel worden vermeden. Fout geplaatste en/of teveel verlichting zou zowel een overtreding van de Flora- en faunawet inhouden als een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Omdat het verstoren van broedende vogels een overtreding van de Flora- en faunawet inhoudt dienen alle werkzaamheden bovendien buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

4.7. Archeologie

In 2010 is het gemeentelijk archeologie-beleid vastgelegd in een gemeentelijke beleidskaart. Volgens deze kaart geldt in het zuidelijk deel van het plangebied het Rosarium een hoge verwachting met betrekking tot archeologische waarden, in het noordelijk deel van het plangebied is de verwachting middelhoog. Ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd⁶. Doel van dit onderzoek was een gespecificeerde archeologische verwachting voor dit plangebied op te stellen, en deze door middel van boringen te toetsen.

⁶ RAAP, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), januari 2012.

Het onderzoek is uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau in december 2011. Op basis van de verzamelde gegevens van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat er voor dit plangebied een middelhoge tot hoge verwachting geldt voor vindplaatsen vanaf het laat-Paleolithicum (35000 voor Chr.) tot en met de Nieuwe tijd (1500-1950 na Chr.).

Na analyse van de resultaten van het booronderzoek blijkt de bodemopbouw van het plangebied te bestaan uit een plaggendek op dekzand. De bovenkant van het dekzand is verstoord waardoor de hoge verwachting van vindplaatsen uit het laat paleolithicum tot en met het neolithicum (35000-2000 voor Chr.) kan worden bijgesteld naar laag. In een groot gedeelte van het plangebied blijkt het plaggendek vergraven. Hierdoor kan ook de hoge verwachting van vindplaatsen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd (1250-1950 na Chr.) worden bijgesteld naar laag. Hoewel de bovenkant van het dekzand verstoord lijkt is de kans op de aanwezigheid van diepere sporen uit de periode van de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen (2000 voor Chr.-1250 na Chr.) onverminderd hoog.

RAAP Archeologisch Adviesbureau beveelt in haar rapportage een proefsleuvenonderzoek aan teneinde mogelijke vindplaatsen in het plangebied te lokaliseren en waarderen. Op basis van de boorresultaten is de gemeente als bevoegde overheid echter een andere mening toegedaan. In drie boringen is een verstoord profiel waargenomen (3, 4 en 7), en in de overige boringen is de overgang van (het restant van het) esdek naar dekzand abrupt en ontbreekt bodemvorming in de top van het dekzand. De boorprofielen tonen aan dat de gaafheid en conservering van een eventuele vindplaats in het noordelijke gedeelte van het plangebied naar alle waarschijnlijkheid erg laag zal zijn, en daarmee niet behoudenswaardig zijn of in aanmerking komen voor vervolgonderzoek. In het noordelijk deel van het plangebied (met als zuidgrens boring 4) is daarom geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Ook in het zuidelijke gedeelte van het plangebied is de top van het dekzand verstoord (boring 1 en 5), maar mogelijk zijn hier nog diep ingegraven sporen uit de periode van de bronstijd tot in de vroege middeleeuwen aanwezig (200 voor Chr.-1250 na Chr.). De archeologische waarde die hier geldt op de archeologische beleidskaart, zijnde Archeologische Waarde Hoog bufferzone bekende vindplaats (AMK-terrein), WRA 2, is hier als dubbelbestemming opgenomen.

4.8. Duurzaamheid

In het gemeentelijke milieubeleidsplan is aangegeven dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug een bedrijfsvoering nastreeft "waarvan de schadelijke effecten tot een minimum zijn beperkt en die op een positieve manier bijdraagt aan het welzijn van mensen en aan de kwaliteit van de omgeving, zowel hier en nu als elders en later". Door deze manier van werken wil de gemeente ook anderen stimuleren dit te doen.

In het kader van dit bestemmingsplan is de milieudienst gevraagd te adviseren over mogelijke toepassingen van duurzaamheid bij de herontwikkeling van het Rosarium. Hieronder is het advies integraal overgenomen.

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen. Volgens het bouwbesluit geldt voor een bijeenkomstfunctie een EPC eis van 2,0 en voor een kantoorfunctie geldt een EPC eis van 1.1.

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft haar beleid vastgelegd in het milieubeleidsplan “Natuurlijk Duurzaam” met daarin kwaliteitsprofielen van verschillende gebiedstypen. Het doel van de gemeente is om in 2035 een klimaatneutrale gemeente te zijn en als gemeentelijke organisatie het voortouw te nemen om in 2015 energieneutraal te zijn.

Per gebiedstype zijn doelen gesteld aan de EPC, EPL en GPR-score van nieuwbouwprojecten. Het beleid schrijft het gebruik van het instrument GPR Gebouw bij nieuwbouwprojecten voor.

Het perceel van het Rosarium is eigendom van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en daarmee is dit project een kansrijk project volgens het milieubeleidsplan 2009-2012 'Natuurlijk Duurzaam'.

Voor kansrijke projecten geldt een hogere ambitie. Voor een kansrijk project geldt de volgende ambitie uit het milieukwaliteitsprofiel 'Kantoren en publieksintensieve voorzieningen':

- Een GPR gebouw score van gemiddeld 8, met minimaal een 8 voor het aspect energie;
- 50 % verscherpte EPC.

Maatregelen met een natuurlijke uitstraling

Op het gebied van materiaalgebruik liggen er ook kansen voor duurzaam bouwen, namelijk:

- Het gebruik van duurzaam geproduceerd hout heeft veel voordelen. Zo is hout een hernieuwbare grondstof waardoor minder 'nieuw' materiaal gewonnen hoeft te worden. Dit vermindert de uitputting van niet hernieuwbare grondstoffen. Ook kunnen houtbouwmaterialen al geprefabriceerd worden in de fabriek. Hierdoor is de feitelijke bouwtijd relatief kort en is de benodigde ruimte om te bouwen kleiner dan wanneer materiaal ter plekke nog op maat moet worden gemaakt. Dit laatste is vooral van belang omdat het wenselijk is zo min mogelijk bomen te kappen. De kolommen op het schetsontwerp lenen zich goed voor de toepassing van duurzaam geproduceerd hout, of zelfs van duurzaam plaatselijk gekapte bomen.
- Groene, met sedum bedekte, daken op het recreatiegedeelte leveren een bijdrage aan versterking van de groene omgeving en zorgt ervoor dat de dagrecreatie minder energie verbruikt. Dit komt door de isolerende werking van het dak waardoor het 's winters minder snel koud wordt en 's zomers langer koel blijft. Bijkomend voordeel is dat groene daken in staat zijn water langer vast te houden dan gewone daken. Hierdoor komt het water gelijkmatiger op de grond en is er minder plasvorming.

- Van belang is om uitloging van zink, koper en lood tegen te gaan om het drinkwater te beschermen tegen vervuiling. Toepassing van deze materialen mag niet waar ze in aanraking komen met water.
- Ook staal en aluminium dienen goed tegen weersinvloeden beschermd te worden. Nagegaan moet worden welke coatings daarbij milieuvriendelijk zijn om toe te passen.

Op het gebied van water liggen er duurzame kansen:

Aangezien het laagbouw betreft kan het hemelwater goed opgevangen worden en gebruikt worden voor de toiletspoeling.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van het recreatiepark 'Het Rosarium' gelden kansrijke ambities:
Een GPR gebouw score van gemiddeld 8, met minimaal een 8 voor het aspect energie.
50 % verscherpte EPC

4.9. Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies worden hinder en gevaar voorkomen (goed woon- en leefklimaat) en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), de Wet milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet geurhinder.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van nieuwe milieugevoelige functies krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een milieugevoelige functie.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een 'rustige woonwijk' zijn weergegeven in onderstaande tabel.

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

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het 'gemengd gebied' al een hogere milieubelasting, dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de omgevingsvergunning zijn specifieke regels voor een specifiek bedrijf opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB). Een bedrijf kan op grond van zijn omgevingsvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe, maar ook rechten.

Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

Milieuzonering agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en het Besluit landbouw milieubeheer worden gebruikt om ervoor te zorgen dat nieuwe gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van agrarische bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe agrarische bedrijven een passende locatie ten opzichte van gevoelige bestemmingen krijgen. Het Besluit landbouw milieubeheer gaat uit van minimale afstanden tussen geurgevoelige objecten en agrarische bedrijven. Deze afstand moet vanaf de rand van het bouwblok worden gemeten. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij, zoals varkens en pluimvee. Bij het bepalen van de geurnormen wordt uitgegaan van alle hoekpunten van het bouwblok. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom.

Situatie

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' moet - vanwege het milieuaspect geluid – bij een recreatiecentrum in beginsel 300 meter worden aangehouden tussen het perceel van het recreatiecentrum en de gevel van gevoelige objecten in de omgeving. Aan de Korte Molenweg 3 is het Militair Revalidatiecentrum (o.a. verpleeghuis) gesitueerd op ongeveer 56 meter afstand van het perceel van het recreatiepark. Het Militair Revalidatiecentrum is een geluidsgevoelig object. Er is sprake van een bestaande situatie. Het recreatiepark Het Rosarium is geen geluidsuitstralend object en zal daarom geen beperking zijn voor de bedrijfsvoering van het Militair Revalidatiecentrum.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.10. Geohydrologie

Ten behoeve van de ontwikkeling, met name vanwege de voorgenomen kelder, is een geohydrologische quickscan verricht⁷. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- In een natte periode is een onttrekkingsdebiet van 360 m³/d (15 m³/uur) benodigd om de grondwaterstand ter plaatse met 1 m te verlagen.
- Indien het onttrekkingsdebiet kleiner dan 100 m³/uur is en de onttrekkingsduur korter dan 6 maanden is, is geen onttrekkingsvergunning van het waterschap vereist. Wel dient de onttrekking uiterlijk twee maanden voor aanvang te worden gemeld (meldplicht).
- Het invloedsgebied bedraagt maximaal 630 m.
- De verlaging ter plaatse van Huis Doorn bedraagt maximaal 0,2 m. Mogelijk heeft dit invloed op het risico van droogstand van de houten paalfunderingen.

- Naar verwachting zal grondwaterstandverlaging geen nadelige invloed hebben op het bebouwde gebied in Doorn.
- De grondwaterstandverlaging kan gevolgen hebben voor de monumentale bomen in de nabije omgeving.
- In een droge periode is het benodigde onttrekkingsdebiet lager en zijn het invloedsgebied en de effecten op de omgeving kleiner.

Het onderzoek leidt in feite tot twee aandachtspunten: de fundering van Huis Doorn en de gevolgen voor de aanwezige bomen.

De volgende aanbevelingen worden in de onderzoeksrapportage gedaan:

- Om te bepalen of de verwachte maximale daling van de grondwaterstand ter plaatse van Huis Doorn nadelige gevolgen heeft voor de funderingen, dient nader (archief)onderzoek te worden verricht naar het type fundering en de kwaliteit van de palen.
- Nader onderzoek in samenwerking met een boomadviseur kan meer inzicht bieden in eventuele nadelige effecten van een daling van de grondwaterstand op bomen in de omgeving.
- De uitgevoerde modelberekening is indicatief. Om tijdens de uitvoering nauwkeurig te kunnen monitoren wat de effecten van de bemaling zijn, kan worden besloten er een peilbuis in de buurt van Huis Doorn bij te plaatsen.

Voor de bouw van het nieuwe gemeentekantoor (in de nabijheid van het plangebied) wordt ook grondwater onttrokken. Met de rijksgebouwendienst (eigenaar van Huis Doorn) is uiteindelijk overeenstemming bereikt over de voorwaarden aan de wateronttrekking. Door een aantal peilbuizen te slaan, is het mogelijk de grondwaterstand gedurende de onttrekking te monitoren en de volumes waar nodig aan te passen. Het opgepompte grondwater wordt namelijk voor een deel in de omliggende gracht teruggepompt en voor een ander deel verder stroomafwaarts geloosd. Hiermee is het risico zoveel als mogelijk beperkt. Voor de vervangende nieuwbouw van het Rosarium geldt in principe hetzelfde, ofschoon de omvang en daardoor de directe gevolgen veel geringer zullen zijn. De huidige peilbuizen op en nabij Huis Doorn kunnen ook gebruikt worden om extra grondwateronttrekking t.b.v. de vervangende nieuwbouw voor het Rosarium te monitoren.

Voor de bomen op de buitenplaats en in de directe omgeving van het Rosarium geldt dat onttrekking in het voorjaar en de zomer mogelijke nadelige gevolgen kan hebben voor de vitaliteit van de bomen. De voorkeur verdient te bouwen en grondwater te onttrekken in de periode november tot en met maart. Dus buiten het groeiseizoen.

⁷ Wareco ingenieurs, Grondwateronderzoek Het Rosarium te Doorn, 24 februari 2012.

Op grond van artikel 10 (instandhoudingsplicht), lid 5, van de Bomenverordening 2010, kan het college van burgemeester en wethouders, als bevoegd gezag, aan de zakelijk gerechtigde de verplichting opleggen om:

- onder aanwijzingen en een te stellen termijn voorzieningen te treffen die de bedreiging wegnemen;
- een bomeneffectanalyse te laten opstellen en aan te bieden.

5. Toekomstige situatie Rosarium

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke uitgangspunten voor de herinrichting van het Rosarium besproken. Deze uitgangspunten zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 8 september 2011. De ruimtelijke uitgangspunten zullen de bestaande kernkwaliteiten beschermen en mogelijkheden bieden tot herstel van met name de cultuurhistorische kwaliteiten van het perceel. Bij de ruimtelijke uitgangspunten is rekening gehouden met de cultuurhistorische verkenning, het ecologisch onderzoek, de natuur- en landschapsaspecten, verkeer en parkeren, de argumenten waarom aan de horecabestemming in het bestemmingsplan voor dit perceel goedkeuring werd onthouden, de bestaande bebouwing, en de redenen waarom in 1992 de bouwvergunning voor oprichting van een restaurant moest worden geweigerd.

5.2. Ruimtelijke uitgangspunten

5.2.1. Bedrijfsactiviteiten

De activiteiten die het Rosarium mag ontplooiën zijn gericht op dagrecreatie met ondergeschikte horeca. Dagrecreatie en groenvoorzieningen zijn toegestaan met inachtneming van de aanwezige natuurlijke waarden. Ten dienste van de bestemming zijn toegelaten: verhardingen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Horeca is slechts toegestaan in samenhang met de exploitatie van de functie dagrecreatie waarbij de horeca-activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de hoofdactiviteiten van de bestemming dagrecreatie. Exploitatie van een zalencentrum is dan ook niet toegestaan.

5.2.2. Zichtas

Het herstellen van de zichtas tussen Huis Doorn en de Gezichtslaan dient door de planontwikkeling niet onmogelijk te worden gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan dient een 20 meter brede zone te worden voorzien in deze mogelijkheid. Dat betekent dat bebouwing (zoals gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken) ten behoeve van het Rosarium niet binnen deze zone mag worden opgericht.

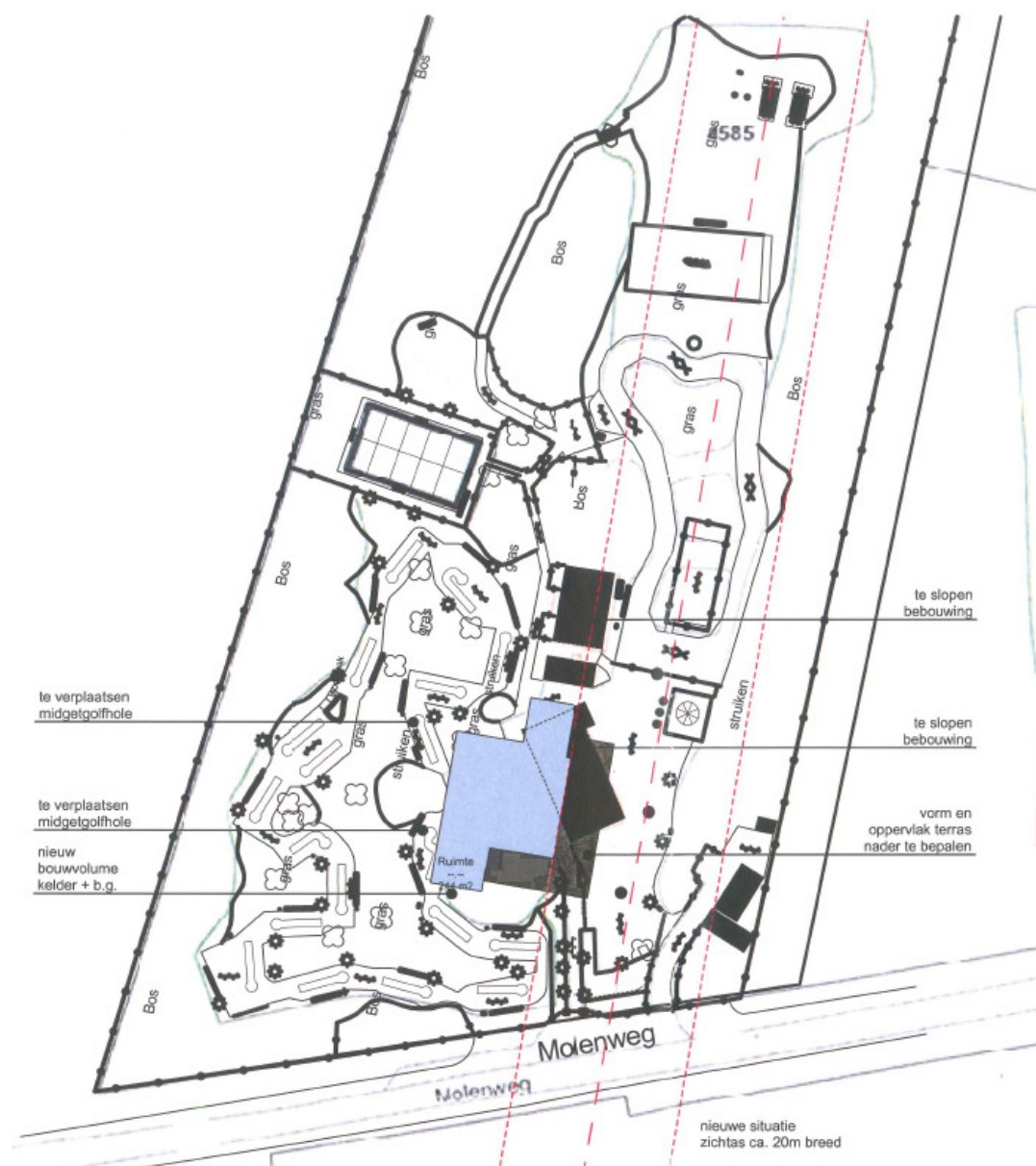
5.2.3. Bebouwing

De bebouwing dient te worden gesitueerd aan de westzijde van de zone van de zichtas (en daarop aan te sluiten). De totale bebouwde oppervlakte van het gebouw mag niet meer dan 250m² bedragen. Onder het gebouw mag een kelder worden gerealiseerd, waarvan de oppervlakte eveneens maximaal 250m² mag bedragen. Oriëntatiepunt voor nieuwbouw is de voet van de zonnewijzer in het terrein. Alle soorten opslag, stalling en onderhoud van materialen is alleen toegestaan binnen het gebouw.

De gebouwen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en moeten bovendien worden afgedekt door een kap met een hellingspercentage van maximaal 45°. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

Binnen de kapconstructie zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan, met uitzondering van opslag. Terrassen t.b.v. een horecabedrijf zijn uitsluitend toegestaan direct grenzend aan de bebouwing.

Afbeelding 12: De nieuwe bebouwing (blauw) in relatie tot de bestaande bebouwing en de zone van de zichtas.



5.2.4. Inrichting terrein

Herstel van de oorspronkelijke structuur en inrichting van het Rosarium wordt nagestreefd. Daarom dienen bouwplannen te worden vergezeld door een herinrichtingsplan voor het perceel. Het herinrichtingsplan betreft de situering van de recreatieve voorzieningen, behoud- en herstel van aanwezig groenstructuren, een beplantingsplan en een verlichtingsplan.

5.2.5. Verkeer en parkeren

De gebouwde oppervlakte van het Rosarium in Doorn neemt niet toe na vervangende nieuwbouw en de functie van het Rosarium blijft eveneens gelijk. Er ontstaat hierdoor geen extra parkeerbehoefte.

In de huidige situatie wordt het terrein aan de westzijde van het Cultuurhuis en de aanliggende Molenweg gebruikt als parkeerterrein van het Rosarium. Na realisatie van het nieuwe gemeentehuis zal dit wijzigen. Het parkeerterrein vervalt, onder het nieuw te bouwen kantoor wordt een parkeergarage gerealiseerd met 74 nieuwe parkeerplaatsen. Daarnaast worden 20 parkeervakken op maaiveld aangelegd aan de zijde IJskelderbos (ten westen van de nieuwbouw en juist ten oosten van het nu voorliggende plangebied). Ook onder het cultuurhuis zijn 78 parkeerplaatsen aanwezig. In totaal komt het parkeerareaal rond het gemeentekantoor hiermee op 172 plaatsen. De omvang van het parkeerareaal is berekend op het gebruik van het gemeentekantoor, inclusief direct omliggende functies. Deze capaciteit voldoet aan de hiervoor geldende normeringen.

De parkeerplaatsen in de parkeergarage worden openbaar toegankelijk. De twintig parkeerplaatsen langs het IJskelderbos worden openbaar in het weekend. Doordeweeks dienen de parkeerplaatsen als overloop voor het gemeentekantoor, middels een toegangspoort worden de parkeerplaatsen toegankelijk. Ook bezoekers van het centrumgebied en het Rosarium kunnen er op dergelijke momenten gebruik van maken. Doordat het Rosarium haar drukste uur op andere momenten (woensdagmiddag en zaterdag), heeft dan de gemeentelijke organisatie zullen er altijd voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Hierbij is nog niet eens rekening gehouden met de mogelijkheden langs de Molenweg zelf. Het Rosarium zal hierdoor geen parkeerproblemen, anders dan in de huidige situatie ontwikkelen.

De ontsluiting van het Rosarium zal plaatsvinden op de Korte Molenweg. Aan het eind van de Molenweg, ter hoogte van het eind van het IJskelderbos, wordt doorgaand verkeer met een inzinkbare paal tegengehouden. Verkeer voor het Rosarium kan keren binnen het profiel van de Molenweg. Het Rosarium wordt hiermee optimaal ontsloten binnen de afgesproken kaders rond het gemeentekantoor.

Daarom kan worden geconcludeerd dat bij vervangende nieuwbouw voor het Rosarium geen verkeers- of parkeerproblemen te verwachten zijn. Vanwege de aanwezige ruimtelijke en natuurwaarden is het ongewenst de Molenweg te verharderen of verlichting aan te brengen.

5.2.6. Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Gelet op de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het plangebied (en/of de omgeving daarvan) heeft de gemeenteraad als uitgangspunt voor de planvorming gesteld dat omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningen) in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen.

5.2.7. Optimaliseringsmaatregelen ten behoeve van de groene contour

Het behoort tot de Ecologische Hoofd-Structuur (EHS). In de huidige situatie is er sprake van bos met een goed ontwikkelde boomlaag van dennen, eiken en beuken en staand dood hout. Het heeft veel structuur en variatie met veel soorten in de struiklaag waaronder hazelaar, hultst en veel verjonging.

Reeds bij het ontwerp van het gebouw van het Rosarium en bij de inrichting van de omgeving zal rekening worden gehouden met de EHS. Uitgangspunt daarbij is, dat de bestaande natuur dat is aangemerkt als EHS, in de toekomstige situatie niet zwaarder wordt belast dan in de huidige situatie. Waar mogelijk zal ook de inrichting van de planlocatie een positieve bijdrage leveren aan de EHS.

Tijdens het ontwerp, de bouw en het gebruik van het nieuwe gebouw, worden daarom maatregelen getroffen die positief zijn voor de biodiversiteit van de EHS. Het gebouw kan daarbij een voorbeeldfunctie hebben als het gaat om duurzaam, natuur- en vooral faunavriendelijk bouwen, alsmede het ecologisch verantwoord inrichten van het terrein.

De te nemen maatregelen worden als volgt samengevat:

- Ten behoeve van de zich in het bos ophoudende vleermuizen worden extra voorzieningen getroffen. Vleermuizen zijn dieren die in de schemering op pad gaan om op insecten te jagen en om naar andere verblijfplaatsen te trekken. Licht is daarbij een verstoringfactor. Om er voor te zorgen dat de dieren niet worden verstoord door verlichting worden armaturen toegepast die naar beneden schijnen;
- Daarnaast worden de nieuwe gebouwen niet aangelicht, zodat vleermuizen en andere nachtactieve dieren niet worden belemmerd in hun gedrag. Uitzondering vormen de openbaar toegankelijke (bos)paden. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid is verlichting van deze paden noodzakelijk. De paden zullen matig worden verlicht en worden voorzien van armaturen die in de richting van de bodem schijnen. De lampen branden bij voorkeur op zonne-energie.

Daarnaast is in het kader van de nieuwbouw van het gemeentekantoor reeds besloten om in het IJskelderbos de volgende maatregel te treffen:

- In de bossen zullen ook maatregelen voor vooral vlinders, vogels, insecten en bijen worden genomen. Er worden struiken/heesters en kruidachtige planten en bolgewassen (bij voorkeur gebiedeigen en inheems) aangeplant die voor deze soortgroepen aantrekkelijk zijn. De stinzenplanten vormen bijvoorbeeld een voedselbron voor bijen in het vroege voorjaar. Dit is van belang omdat bijen in verschillende perioden van het jaar hun voedsel moeten kunnen vinden. In het plangebied zullen ondersteunend daaraan nestgelegenheden worden opgenomen, bijvoorbeeld in de vorm van diverse typen nestkasten, houtstapels of insecten- en bijenhotels. De andere dierengroepen zullen vooral gebruik maken van het aangrenzende bos.

6. Watertoets

6.1. Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Waterketen), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

6.2. De waterbeheerder van het gebied

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is waterbeheerder in het plangebied. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer in het zuidelijk deel van de provincie Utrecht.

6.3. Beleidskaders waterbeheerders

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan pleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

WB21

In het rapport Waterbeheer 21e eeuw wordt geconstateerd dat klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking nopen tot een nieuwe aanpak in het waterbeleid. In het rapport wordt een voorkeurstrategie uitgesproken voor het omgaan met

water. Deze drietrapsstrategie, vasthouden-bergen-afvoeren, is bedoeld om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen.

De drietrapsstrategie behelst het volgende:

- Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in bodem en oppervlaktewater;
- Zo nodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd.
- Pas als de vorige opties te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij zeer extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie voor de periode 2010-2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee is komen te vervallen.

Volgens het bestaand beleid in de structuurvisie is de bescherming van de grondwatervoorraad voor drinkwater en natuur in het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug van provinciaal belang. De Provinciale ruimtelijke verordening (Prv) is hierop direct van toepassing. In de Prv is het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug overgenomen uit de Grondwatervisie en nader begrensd op basis van de meest recente kennis over het bodem- en grondwatersysteem.

Voor het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug geldt het principe van “Nee, tenzij”. Dit betekent dat als grondgebruikscategorieën worden gekozen die uit oogpunt van grondwaterkwaliteit minder gewenst zijn, een integrale afweging moet plaatsvinden en inzichtelijk moet worden gemaakt hoe emissies naar het grondwater worden voorkomen. De grondgebruikscategorieën zijn toegelicht in het provinciale Grondwaterplan 2008-2013.

Een hulpmiddel voor het stedelijke grondwaterbeheer is de aparte handreiking of beslisboom die wordt ontwikkeld met waterschappen, gemeenten en Vitens voor het afkoppelen van verhardingen ten aanzien van hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug.

Convenant “Afkoppelen en Infiltreren”

Op 13 januari 2010 hebben dertien overheden en één bedrijf een convenant over het afkoppelen van regenwater op de Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Aanleiding hiervoor was het gezamenlijke idee dat een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater een gedeelde verantwoordelijkheid van provincie, gemeente, waterschap en drinkwaterbedrijf is. Dit vereist heldere afspraken tussen deze partijen die in een convenant zijn vastgelegd. In het convenant staat aangegeven onder welke voorwaarden hemelwater direct aan de natuur wordt teruggeven.

Handboek Watertoets De Stichtse Rijnlanden

In het Handboek watertoets geeft het hoogheemraadschap aan hoe de advisering in het kader van ruimtelijke plannen of besluiten plaatsvindt en welke toetsingscriteria daarbij een rol spelen.

Aangezien onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op een plan met een gepland verhard oppervlak kleiner dan 1 hectare, betekent dit dat het volgens het handboek gaat om een zogenaamd categorie 3 plan. De inzet van het hoogheemraadschap zal zich derhalve concentreren in het kader van de vergunningverlening en handhaving en vooral reactief van aard zijn.

'Water voorop!' Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;

- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies - wonen/werken, landbouw en natuur - is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

Milieubeleidsplan gemeente Utrechtse Heuvelrug

Het thema water wordt in het milieukwaliteitsprofiel opgesplitst in twee subthema's: afkoppelen en belevingswaarde. De belevingswaarde is in dit plan niet relevant, omdat er geen oppervlaktewater aanwezig is in het plangebied.

Het regenwater van het nieuwe gebouw wordt volledig afgekoppeld van de riolering. Het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Voor beide kwaliteitsprofielen wordt voldaan aan de ambitiekwaliteit.

Gebiedstype	Kantoren en publieksintensieve voorzieningen		Conclusie
Ambitieniveau	huidig	ambitie	
Water	Voldoet	Voldoet	Voldoet

6.4. De toekomstige situatie

Het plan omvat een herschikking van de bebouwing waarbij de maximale omvang wordt bepaald op 250 m². Daarnaast zal onder het gebouw een kelder worden aangebracht. Hiervoor is een geohydrologisch onderzoek verricht (zie paragraaf 4.10). Uit de rapportage komen geen waterhuishoudkundige beperkingen naar voren.

Het regenwater dat op de daken valt wordt conform de afspraken uit het convenant "Afkoppelen en Infiltreren", geïnfiltreerd in de bodem.

6.5. Overleg waterbeheerder

In het kader van het overleg met de waterbeheerder is gevraagd op welke wijze aan het infiltratiebeleid voor de Utrechtse Heuvelrug wordt voldaan. Zoals hierboven reeds is aangegeven zal het regenwater dat op de daken valt worden geïnfiltreerd in de bodem. Het is de bedoeling dat dit gebeurt door infiltratiekratten toe te passen waarop de hemelwaterafvoer wordt aangesloten.

7. Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) bestaat voor de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen de verplichting tot het verhaal van de grondexploitatiekosten. De gemeenteraad moet het exploitatieplan tegelijk vaststellen met de planologische maatregel die het bouwen mogelijk maakt. Er behoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden als het kostenverhaal al anderszins verzekerd is. Als een exploitatieplan niet nodig is, moet de gemeenteraad bij het vaststellen van het ruimtelijk besluit wel expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

De gemeente is eigenaar van de gronden in het bestemmingsplangebied en zal voor het perceel waarop het recreatiepark het Rosarium is gevestigd een erfpachtovereenkomst aangaan met de exploitant van het recreatiepark.

Gelet op het vorenstaande is het kostenverhaal anderszins verzekerd en behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Geconcludeerd wordt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is.

8. Inspraakprocedure

Er zal een inloopavond worden gehouden in de eerste week na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Deze inloopavond wordt beschouwd als het uitvoering geven aan het onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. De uitkomsten van de inloopavond zijn opgenomen in een nota waarin de inspraakreacties zijn weergegeven en beantwoord. Deze nota is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

9. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro 2008

9.1. Algemeen

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

1. Provincie Utrecht

Dienst Ruimte en Groen

Postbus 80300

3508 TH Utrecht

2. Ministerie EL&I/energie

Energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Postbus 550

3990 GJ Houten

4. Welstand en Monumenten Midden-Nederland

Postbus 115

3980 CC Bunnik

5. Domeinen

Regionale directie Domeinen West

Postbus 740

2300 AS Leiden

6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Postbus 1600

3800 BP Amersfoort.

7. Rijksgebouwendienst

Postbus 20952

2500 EZ Den Haag

De uitkomsten van het vooroverleg zijn opgenomen in een nota waarin de reacties zijn weergegeven en beantwoord. Deze nota is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

10. Regels en analoge verbeelding

10.1. Algemeen

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

Daarnaast heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug een set Standaardregels opgesteld, deze zijn uitgangspunt geweest voor de regels bij dit bestemmingsplan. Tot slot heeft het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011, omdat deze aansluit op het voorliggende plangebied, doorwerking gekregen in de regels en de verbeelding van het plan.

10.2. Analoge verbeelding

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

10.3. Regels

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

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

1. Inleidende regels.

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

2. Bestemmingsregels.

In het bestemmingsplan komen vijf bestemmingen voor, te weten:

Maatschappelijk (artikel 3);

Natuur (artikel 4);

Recreatie - Dagrecreatie (artikel 5);

Verkeer (artikel 6);

Waarde - Archeologie - 2 bufferzone zeer hoog (artikel 7).

Waarde - Archeologie - 4 middelhoog (artikel 8).

De belangrijkste bepalingen worden hieronder kort toegelicht.

Maatschappelijk

Deze bestemming is van toepassing op het gebouw en de gronden van de harmonievereniging. Binnen de bestemming Maatschappelijk mogen sociaal-culturele activiteiten worden ontplooid. Tot de sociaal culturele activiteiten worden onder andere gerekend: club- en buurthuizen, jeugd- en jongerenwerk, peuterspeelzalen, vormings- en ontwikkelingswerk, muzikale vorming, amateurkunst, sportieve recreatie, opbouwwerk en emancipatie-activiteiten.

Natuur

Het IJskelderbos en de bosstrook ten westen en noorden van het Rosarium heeft deze bestemming gekregen. Daarmee ontstaat een doorgaande bestemming met het terrein van Huis Doorn en de bosstrook ronde het Militair Revalidatiecentrum.

De instandhouding en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle visuele relatie tussen Huis Doorn en de Gezichtslaan, ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarde" is mogelijk door de regeling voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zoals opgenomen in het bestemmingplan Buitengebied Doorn 2011, enigszins aan te passen. De activiteit "bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden" kan via een omgevingsvergunning worden toegestaan indien de groeihogte van de beplanting niet meer bedraagt dan 3 meter. Onder groeihogte wordt in dit verband verstaan: de hoogte die planten, bomen en heesters op natuurlijke wijze maximaal kunnen bereiken en die afhankelijk is van de soort, de omgevingskenmerken en het ter plaatse geldende klimaat. Op deze wijze wordt bereikt dat er geen (aanvullende) hoge beplanting wordt aangeplant.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan ten behoeve van (en ter plaatse van) de bestaande IJskelder. Deze is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding "specifieke vorm van natuur - ijskelder".

Recreatie - Dagrecreatie

Het Rosariumterrein heeft deze bestemming gekregen. Er mag slechts één gebouw worden gebouwd. De oppervlakte bedraagt maximaal 250 m². De eventuele zolderverdieping mag niet worden gebruikt voor de uitoefening van het recreatiebedrijf of de ondergeschikte horeca.

Opslag is op de eventuele zolderverdieping wel toegestaan. Alle opslag en stalling ten behoeve van de bedrijfsvoering dient binnen het gebouw en de daaronder gesitueerde kelder te worden opgelost. Het nieuwe gebouw dient bovendien binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Dit bouwvlak is overigens buiten de zone met de aanduiding "cultuurhistorische waarde" gesitueerd. Binnen deze zone geldt eenzelfde regeling voor de instandhouding en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle visuele relatie tussen Huis Doorn en de Gezichtslaan, als bij de bestemming Natuur.

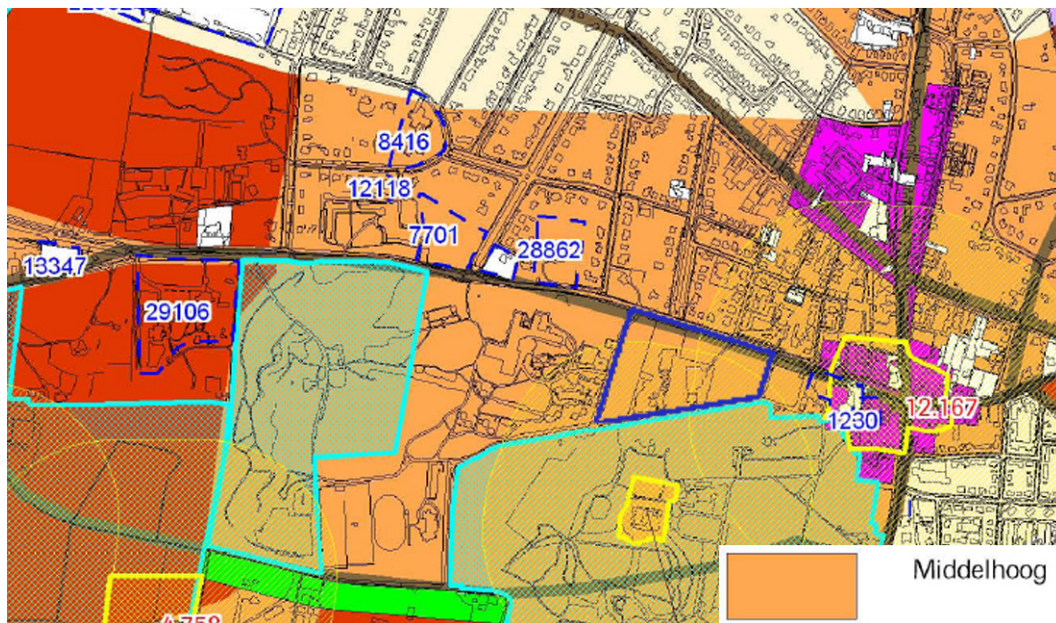
Verkeer

De in de openbare ruimte gebruikelijke activiteiten zijn binnen deze bestemming toegestaan. De bestemming sluit aan op de regeling die voor de Molenweg is opgenomen in het aansluitende bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011 en in het aansluitende bestemmingsplan Gemeentekantoor en Cultuurhuis.

Waarde - Archeologie - 2 bufferzone zeer hoog / Waarde - Archeologie - 4 middelhoog

Volgens de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidsadvieskaart (zie paragraaf 3.4.5) gelden er, afhankelijk van de archeologische waardering, verschillende oppervlakte-ondergrenzen ten aanzien van eventuele bodemingrepen. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede uit de beleidskaart.

Afbeelding 13: Het plangebied in relatie tot de archeologische beleidskaart.



Het plangebied behoort tot een gebied waarvoor de archeologische verwachting "middelhoog" is. Bij een dergelijke verwachting hoort in beginsel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 middelhoog'. Omdat echter een groot deel van het gebied tevens binnen de 250 meter zone van een AMK-terrein valt, geldt daar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 bufferzone zeer hoog'. In feite dient op basis van de beleidsadvieskaart dus alleen de noordwestelijke hoek van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 middelhoog' gekregen. Het voor het Rosariumterrein uitgevoerde onderzoek heeft aangetoond dat het noordelijk deel van het Rosariumperceel geen dubbelbestemming behoeft te krijgen (zie paragraaf 4.7).

Een dubbelbestemming omvat dus zowel de aanwezige als de naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In de regels is (gekoppeld aan de dubbelbestemmingen) een regeling opgenomen, betreffende de wijze van omgaan met de aanwezige dan wel de naar verwachting

aanwezige archeologische waarden bij bodemingrepen. Deze regeling houdt het onderstaande in.

Voor bepaalde soorten werken en werkzaamheden (geen bouwen) over een zekere oppervlakte of meer, geldt de vereiste van een omgevingsvergunning. Het betreft met name het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 30 cm. Afhankelijk van de dubbelbestemming die het betreft, bedraagt de oppervlakte-ondergrens 50 m², 100 m², 150 m², 1.000 m² dan wel 10 ha. Voor werken en werkzaamheden die kunnen worden aangemerkt als 'normaal beheer en onderhoud', zoals onder meer het periodiek omploegen van akkerland, is geen omgevingsvergunning nodig.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verkregen, indien de archeologische waarden van de betreffende gronden niet worden aangetast. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient een rapport (archeologisch vooronderzoek) te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein waar de werken zullen plaatsvinden, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

In de regels is een dergelijke rapportageplicht ook opgenomen voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwen. Evenals de regeling voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn de eisen, die gesteld kunnen worden bij een omgevingsvergunning voor bouwen gebaseerd op de bepalingen betreffende archeologische monumentenzorg in de Monumentenwet 1988.

Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de ligging van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te wijzigen. Het is immers niet ondenkbaar dat bij een bodemingreep in een gebied met een lage verwachtingswaarde toch archeologische waarden worden vastgesteld. Daarnaast kan uit nader onderzoek volgen dat in een zeker gebied juist wel of toch geen sprake is van een middelhoge dan wel hoge verwachtingswaarde. Beide gevallen kunnen aanleiding geven om de dubbelbestemming alsnog aan bepaalde gronden op te leggen, dan wel ze te verwijderen.

Overigens dient te worden bedacht dat een omgevingsvergunnings- en rapportagevereiste in dit kader overwegend tot doel heeft nadruk te leggen op het vroegtijdig en volwaardig meewegen van deze waarden bij ruimtelijke ingrepen, om zodoende de mogelijkheid tot planaanpassing nog open te houden. Alleen indien archeologische waarden worden aangetroffen, is het noodzakelijk verder onderzoek plaats te laten vinden, met een mogelijke vertraging van de uitvoering van de beoogde werkzaamheden. Uiteindelijk is er meestal geen belemmering meer voor de beoogde activiteiten.

Benadrukt wordt tot slot dat het in één dubbelbestemming vervatten van zowel vastgestelde als verwachte archeologische waarden ten goede komt aan de overzichtelijkheid van het plan als geheel, zonder dat de bescherming van deze waarden onvoldoende gewaarborgd is.

3: Algemene regels.

In het hoofdstuk Algemene regels worden diverse algemene regels gegeven. Voor zover van toepassing sluiten deze regels aan op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

4. Overgangs- en slotregels.

Tot slot zijn de Overgangs-, en slotregels opgenomen.

11. Bijlagen

1. Cultuurhistorische verkenning IJskelderbos en Rosarium, Gemeente Utrechtse Heuvelrug, juli 2010.
2. Milieudienst Zuidoost-Utrecht, Integraal milieuadvies Rosarium, 11 november 2011, alsmede latere toevoeging.
3. RAAP, Archeologisch vooronderzoek Het Rosarium, januari 2012.
4. Actualisatie natuuronderzoek Rosarium, Regelink Ecologie & Landschap, 25 oktober 2011.
5. Advies Veiligheidsregio, brief 28 oktober 2011.
6. Wareco ingenieurs, Grondwateronderzoek Het Rosarium te Doorn, 24 februari 2012.
7. H. van den Bijtel, Ecologisch onderzoek Het Rosarium, 2004.
8. Nota Zienswijzen, Gemeente Utrechtse Heuvelrug, september 2012.
9. Nota Ambtshalve wijzigingen, Gemeente Utrechtse Heuvelrug, september 2012.