

Kaders voor Gebiedsvisie Den Dolder Noordoost



Augustus 2015
Gemeente Zeist
(augustus 2015, definitief)

1. INLEIDING

De WA-Hoeve is voor Den Dolder en Zeist een bijzondere plek. Een groot instellingsterrein in eigendom van Altrecht met veel cultuurhistorie en waardevol groen. Maar ook met naast de monumentale panden een diversiteit aan andere gebouwen, die sinds de jaren 70 tot vrij recent in het gebied zijn bijgebouwd. Sommige daarvan voldoen nog steeds voor de functie waar het voor gebouwd is. Andere gebouwen moeten worden vervangen of ingrijpend worden aangepast om te kunnen voldoen aan de hedendaagse zorgvragen. Daarnaast heeft Altrecht door de veranderingen in de zorg en de bekostiging ervan teveel vierkante meters waardoor een groot deel van de gebouwen overbodig is.

Kortom, voldoende redenen om goed te kijken naar de toekomst van dit gebied. Daarbij moet ook gekeken worden naar de directe omgeving. Het gehele gebied hebben we voor de gebiedsvisie benoemd als Den Dolder Noordoost.

Dit document is bedoeld als kader dat aan de voorkant duidelijk maakt met welke aspecten we rekening moeten houden bij (her)ontwikkelingen in het gebied. Waar is verandering mogelijk en waar absoluut niet, welke veranderingen mogen binnen welke voorwaarden plaatsvinden, etc. Zodoende ontstaat er een helder speelveld waarbinnen het toekomstplan vorm krijgt.

Wie wonen en werken er in Den Dolder Noordoost?

De bewoners van het gebied zijn op dit moment cliënten van Reinaerde (Dennendal) met een verstandelijke beperking, cliënten met verschillende problematiek die onder behandeling staan van Altrecht, particulieren die aan de rand van het gebied een eigen huis bezitten en particulieren die aan de Vijverhof woningen huren van Seyster Veste.

Op de WA-Hoeve werken dagelijks mensen van Altrecht aan de gezondheid van hun cliënten. Op het terrein van Dennendal werken dagelijks mensen van Reinaerde.

Welke ontwikkelingen spelen er?

Het gebied Den Dolder Noordoost is onderdeel van het plangebied van het programma Hart van de Heuvelrug. Het grootste deel van het gebied is in gebruik door Altrecht (Willem Arntsz Hoeve) en Reinaerde (Dennendal). Voor dit gebied zijn circa 10 jaar geleden afspraken gemaakt tussen de samenwerkingspartijen van Hart van de Heuvelrug.

De intentie was dat Altrecht een deel van het vastgoed zou renoveren en een deel zou verkopen. Op een deel van het terrein zouden woningen worden gebouwd. Dennendal van Reinaerde zou verhuizen en dit terrein zou beschikbaar komen voor natuur.

Inmiddels is de woning- en zorgmarkt veranderd en hebben partijen standpunten gewijzigd.

Reinaerde heeft aangegeven ook in de nabije toekomst op het terrein te blijven en wil haar vastgoed vernieuwen. Altrecht blijft voornamelijk in het gebied maar wil haar vastgoed graag vervreemden. De hoeveelheid vierkante meters voor zorg die Altrecht bezit, sluit niet meer aan op de behoeften en mogelijkheden in de huidige tijd. Er is veel minder vastgoed nodig voor de zorg die Altrecht levert. Gefaseerd zullen alle zorgfuncties van Altrecht uit het gebied verdwijnen, waarbij voor een deel geldt dat gebouwen direct beschikbaar zijn voor herontwikkeling en voor een ander deel pas over enkele jaren.

De samenwerkingsafspraken zijn onlangs vernieuwd en vastgelegd in het Afsprakenkader Cluster I en II van Hart van de Heuvelrug. Onderdeel van de afspraken is dat de samenwerkingspartijen (Altrecht, Provincie Utrecht, Reinaerde en Utrechts Landschap) aan de gemeente Zeist hebben gevraagd het proces te trekken om te komen tot een nieuwe gebiedsvisie voor Den Dolder Noordoost.

Toekomstbeeld

Het terrein van Dennendal blijft haar huidige functie behouden. Het beeld van de WA-Hoeve van Altrecht daarentegen gaat wel wijzigen. Hier wordt de zorgfunctie gefaseerd afgebouwd. Dit geeft ruimte om functies aan het gebied toe te voegen.

Gelet op deze ontwikkelingen is nu het moment om een toekomstbeeld op te stellen voor het gebied dat leidt tot een kwalitatief hoogwaardige invulling met functies die, naast de bestaande zorgfunctie, aansluiten bij de behoefte van de samenleving. Daarbij moeten nieuwe ontwikkelingen mogelijk

gemaakt worden waarbij rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarde en de natuurwaarde. Een toekomstbeeld dat we samen met de Dolderse samenleving willen ontwikkelen.

In het planvormingsproces zal tevens helder worden welke functies de gebouwen in de historische Middenas komende jaren kunnen gaan krijgen. Daarbij moet goed gekeken worden naar de combinatie van functies in het gebied

Gebiedsvisie en bestemmingsplan

Het toekomstbeeld gieten we in de vorm van een Gebiedsvisie en bijbehorend bestemmingsplan. Voordat het interactieve proces start dienen de gemeente en Altrecht de kaders vast te stellen voor de Gebiedsvisie en het bestemmingsplan.

Proces

De gebiedsvisie willen we met stakeholders en samenleving ontwikkelen in een interactief proces. Dit is in een separaat Plan van Aanpak uitgewerkt. Het bestemmingsplan wordt gebaseerd op de gebiedsvisie en voor zover mogelijk wordt dit parallel met de gebiedsvisie opgesteld.

Het voorliggende document is bedoeld om de kaders te stellen en het proces op hoofdlijnen te beschrijven.

Dit document is tot stand gekomen op basis van gesprekken met stakeholders, experts, betrokkenen bij programma Hart van de Heuvelrug en Altrecht als eigenaar van het grootste deel van het gebied.

De gemeenteraad is opdrachtgever en stelt de gebiedsvisie vast. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van het proces. Altrecht is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Opdracht

In het reeds genoemde Afsprakenkader Cluster I en II van Hart van de Heuvelrug is het volgende ten aanzien van de gebiedsvisie afgesproken tussen partijen: "De gemeente Zeist stelt met Altrecht, en met betrokkenheid van belanghebbenden een gebiedsvisie op voor het gehele gebied Willem Arntszhoeve. Dit moet leiden tot een nieuw bestemmingsplan met verruiming of aanpassing van functies (van maatschappelijk/zorg tot wonen)."

Conform de afspraken in het Afsprakenkader is er maximaal 3,3 hectare voor nieuwe rode functies beschikbaar vanuit de rood-groenbalans Hart van de Heuvelrug voor het realiseren van de nieuwe bestemming. Dit is geen op zichzelf staande ambitie of doelstelling. De nieuwe bestemming mag het resultaat van de rood-groen balans verder niet negatief beïnvloeden.

Daarnaast is er een financiële taakstelling ten aanzien van de gebiedsvisie: op basis van de nieuwe rode ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in de gebiedsvisie moet er een afdracht kunnen plaatsvinden aan het Beheerfonds van het Programma van in totaal € 1,5 miljoen euro.



2. KADERS

We onderscheiden drie typen kaders; inhoudelijke, financiële en procesmatige kaders.

Inhoudelijk

- De gebiedsvisie gaat over het gehele gebied van de WA-Hoeve, inclusief Dennendal. Voor Dennendal wordt een apart bestemmingsplan door Reinaerde voorbereid. Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door de gemeentegrens, aan de zuidkant het spoor, de Dolderse weg aan de westkant en de noordelijke eigendomsgrens van Reinaerde aan de noordkant. Reinaerde zorgt voor een groene buffer tussen het terrein van Dennendal en Altrecht.
- Waardevol groen en cultuurhistorische elementen (heideveld, padenstructuur etc.) moeten behouden blijven (zie kaart).
- Behoud van de cultuurhistorische waarde van het gehele gebied. Individuele panden zijn ondergeschikt aan het ensemble.
- Altrecht mag maximaal 3,3 hectare toevoegen aan het bestaande rood. Dit mag alleen op niet waardevolle groen stukken (zie kaartje).
- Milieuzonering, inclusief geluid/bebouwde kom, is leidend als afbakening voor de mogelijkheid tot bebouwing (kaartje).

Financieel

- Voor de gebiedsontwikkeling wordt een financieel kader gehanteerd van een “netto opbrengst van 1,5 miljoen euro” zodat Altrecht aan haar verplichting richting het programma Hart van de Heuvelrug kan voldoen.
- Er zal gebruik worden gemaakt van realistische kosten en opbrengstenramingen.

Procesmatig

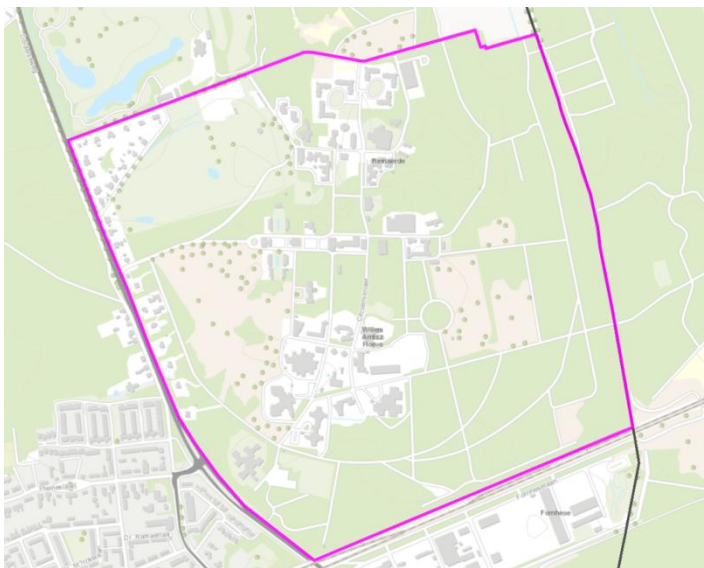
- De gemeente Zeist is proceseigenaar om tot een Gebiedsvisie en bestemmingsplan te komen.
- De gemeente stelt de kaders vast waarbinnen het interactief proces kan gaan lopen.
- De gebiedsvisie komt tot stand in een interactief proces met de samenleving, de eigenaar van het gebied, gemeente en experts.
- De gemeenteraad stelt de Gebiedsvisie en het bestemmingsplan vast.

3. ACHTERGRONDINFORMATIE

Ter ondersteuning van de inhoudelijke kaders gaan we in dit hoofdstuk dieper in op 7 thema's die van belang zijn bij het ontwikkelen van de gebiedsvisie. Elk thema maakt gebruik van kaartmateriaal ter ondersteuning van het verhaal.

1. Grenzen gebied & Eigendomssituatie
2. Ecologie
3. Monumenten en Cultuurhistorie
4. Bebouwing
5. Milieu
6. Positie Dennendal
7. Financieel

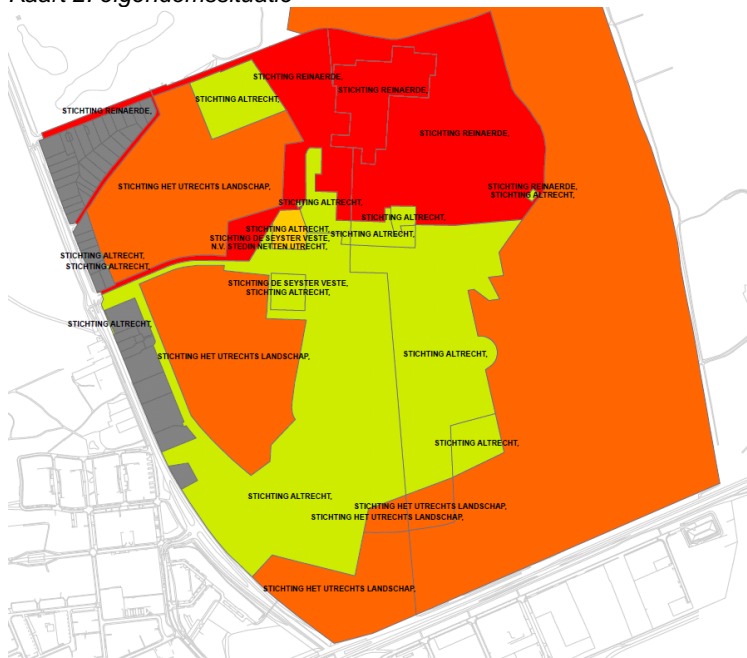
3.1. GRENZEN GEBIED & EIGENDOMSSITUATIE



Kaart 1: studiegebied

Het gebied wordt begrensd door de gemeentegrens aan de oostkant, het spoor aan de zuidkant, de Dolderseweg aan de westkant en het Boerderijlaantje / grenzen eigendom Reinaerde aan de noordkant.

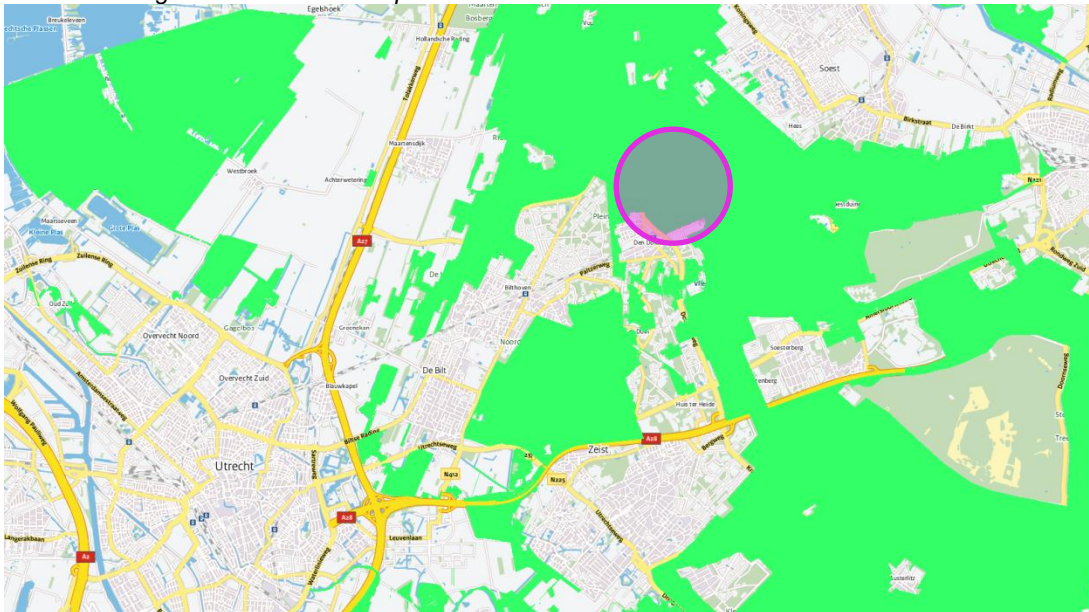
Kaart 2: eigendomssituatie



3.2. ECOLOGIE

Het gehele studiegebied is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van de provincie Utrecht.

Kaart 3: Ecologische Hoofdstructuur provincie Utrecht



In het gebied is onderscheid te maken in waardevol en minder waardevol groen. Waardevol zijn in ieder geval de Heidevelden van Utrechts Landschap, stukken bos/bomen aan de zuidkant van het gebied en de lanenstructuur. Die moeten vanuit natuurwaarden in ieder geval worden beschermd. Verder zijn maatvorming en structuur belangrijk. Grote stukken groen zijn waardevoller dan het versnipperd groen. In de visie wordt getoetst op natuurwaarden.

Kaart 4: overzicht belangrijke natuurwaarden



Soortenbescherming

Soortenbescherming is geregeld in de Flora- & faunawet. Geadviseerd wordt ecologisch onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten uit te voeren. De eerste stap hiervoor is het uitvoeren van een ecologische quick scan. Op basis van de uitkomsten van de quick scan moeten vervolgstappen worden bepaald. Het is in dit geval – gezien de aard van het gebied en op basis van wat al bekend is - zeer aannemelijk dat de quick scan aanleiding geeft voor nader onderzoek. De kans is ook reëel dat er beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn waar mitigerende en compenserende maatregelen, en/of een ontheffingsaanvraag voor nodig zijn.

3.3. MONUMENTEN EN CULTUURHISTORIE

Een aantal gebouwen en de structuur van de WA-Hoeve zijn beschermd als rijks- of gemeentelijk monument. Vanwege de grote cultuurhistorische waarde van de WA- Hoeve is echter behoud en bescherming van alle bovengenoemde belangrijke elementen aan de orde.

Het gaat dan om:

- het 'heilzame' landschap,
- de stedenbouwkundige hoofdstructuur,
- zichtaspecten,
- herkenbare tijdslagen,
- bebouwing.

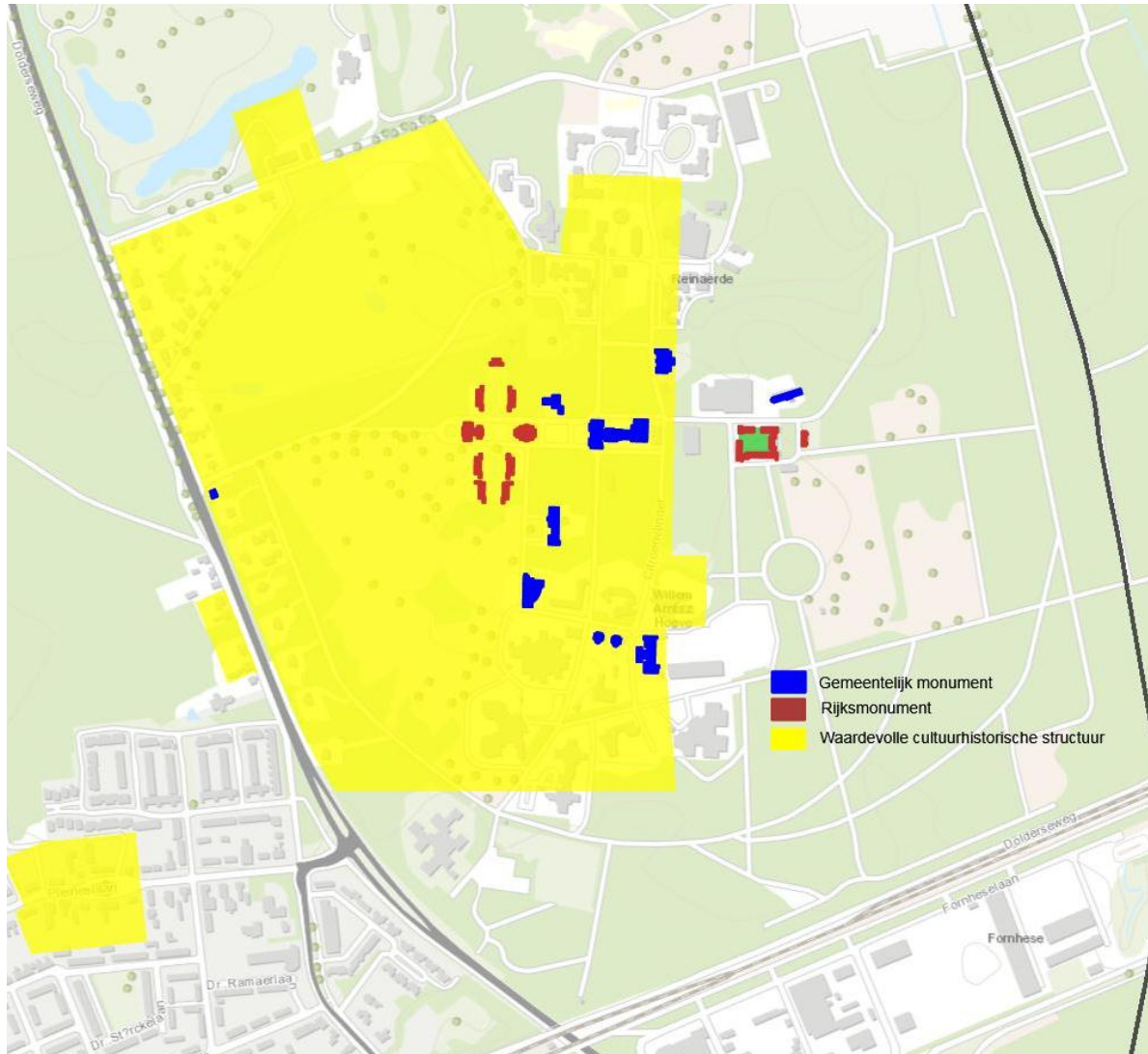
Een aantal elementen of aspecten die inmiddels verloren zijn gegaan, kunnen hersteld of aangeheeld worden. De belangrijkste aanbevelingen uit de Cultuurhistorische effectrapportage uit 2005 door CHER in opdracht van Altrecht, op dit punt zijn:

- herstel van de laanbeplanting waar deze (gedeeltelijk) is verdwenen,
- herstel van zichtrelaties waar deze (gedeeltelijk) zijn dichtgegroeid,
- nieuwe bouwvolumes op plaatsen van afgebroken paviljoens.

Door de cultuurhistorisch waardevolle structuur in het gebied wordt, naast de feitelijke bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan, ook altijd de cultuurhistorische bestemming bekeken. Bij veranderingen is altijd advies nodig van de gemeentelijke monumentencommissie. De stedenbouwkundige structuur van de middenas met de zij-assen naar de Paviljoens is een gemeentelijk monument. Evenals de gehele padenstructuur. Ook de moestuin is essentieel onderdeel van de structuur. Vooral de combinatie van de Middenas en het heideveld maakt het gebied zo bijzonder. De monumentale bebouwing bestaat uit zowel rijks- als gemeentelijke monumenten. Zie ook het kaartje hieronder. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is veel mogelijk met de gebouwen zonder de essentie van de panden aan te tasten. Voor aanpassingen aan de binnenkant gelden soepelere eisen dan aan de buitenkant. Voor dat laatste moet rekening worden gehouden met essentie van gebouw en ensemble. Bij herbestemmen, sloop en ingrijpende wijziging van Rijksmonumenten moet altijd de Rijksgebouwendienst worden ingeschakeld. Voor gemeentelijke monumenten is dat de monumentencommissie.

De Monumenten zijn van groot belang. Met name de Middenas heeft een hoge status. Probleem is dat er moeilijk een geschikte invulling is te geven die past binnen dit "strenge" kader. De gebiedsvisie kan hier slechts ten dele een antwoord hierop geven, overleg met rijksinstanties is hierin veel bepalender. Zie ook de Cher- beschrijving voor de WA hoeve die is bijgevoegd.

Kaart 5: cultuurhistorie en monumenten

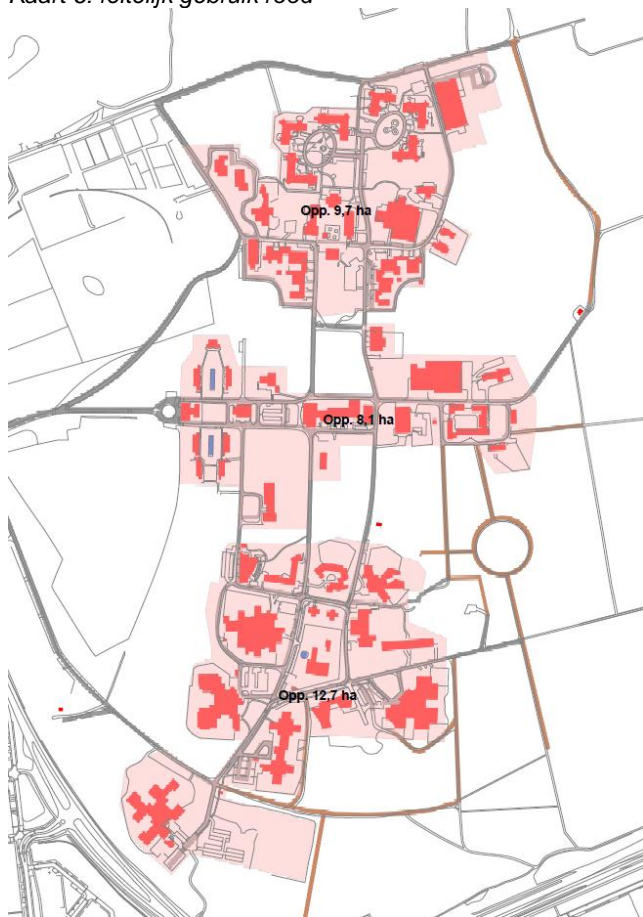


3.4. HUIDIGE BEBOUWING EN ONTWIKKELINGSRUIMTE (ROOD – GROEN)

In het kader van het programma Hart van de Heuvelrug zijn afspraken gemaakt over de rood groenbalans.

De rood – groenbalans van het programma Hart van De Heuvelrug mag niet negatief worden beïnvloed. Onder rood wordt verstaan alles wat niet groen bestemd is (of volgens het bestemmingsplan) dus water, infra en bouwwerken, inclusief tuinen, zijn rood. De exacte definitie vanuit het programma Hart van de Heuvelrug voor rood en groen is in de bijlage opgenomen.

Kaart 6: feitelijk gebruik rood



De rood - groenbalans is een rekenkundige benadering die uitgaat van het bestemmingsplan ten tijde van het maken van de samenwerkingsafspraken voor Hart van de Heuvelrug ongeveer tien jaar geleden. Dit is dus een ander uitgangspunt dan het feitelijk gebruik.

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in feitelijk gebruik, bestemmingsplansituatie en afspraken in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug. Bij Dennendal gaan we uit van het oude bestemmingsplan omdat dat het kader was op basis waarvan destijds de afspraken zijn gemaakt.

Deelgebied	Feitelijk gebruik	Bestemmingsplan	Maximale rode oppervlakte
Dennendal	9,7 ha	13,42 ha (oude best. plan) 1,7 ha (huidig best. Plan)	11,42 ha (inclusief manege) 9,8 ha (exclusief manege)
W.A.-Hoeve	20,8 ha	27,7 ha	31 ha

Met feitelijk gebruik in bovenstaande tabel wordt bedoeld alles wat momenteel niet als groen wordt aangemerkt. Dat zijn alle rode en roze gebieden in kaart 6. De Rode en roze gebieden zijn bepaald op basis van de zogenaamde 'touwtjesmethode' conform de systematiek Hart van de Heuvelrug.

3.5 MILIEU

Geluid

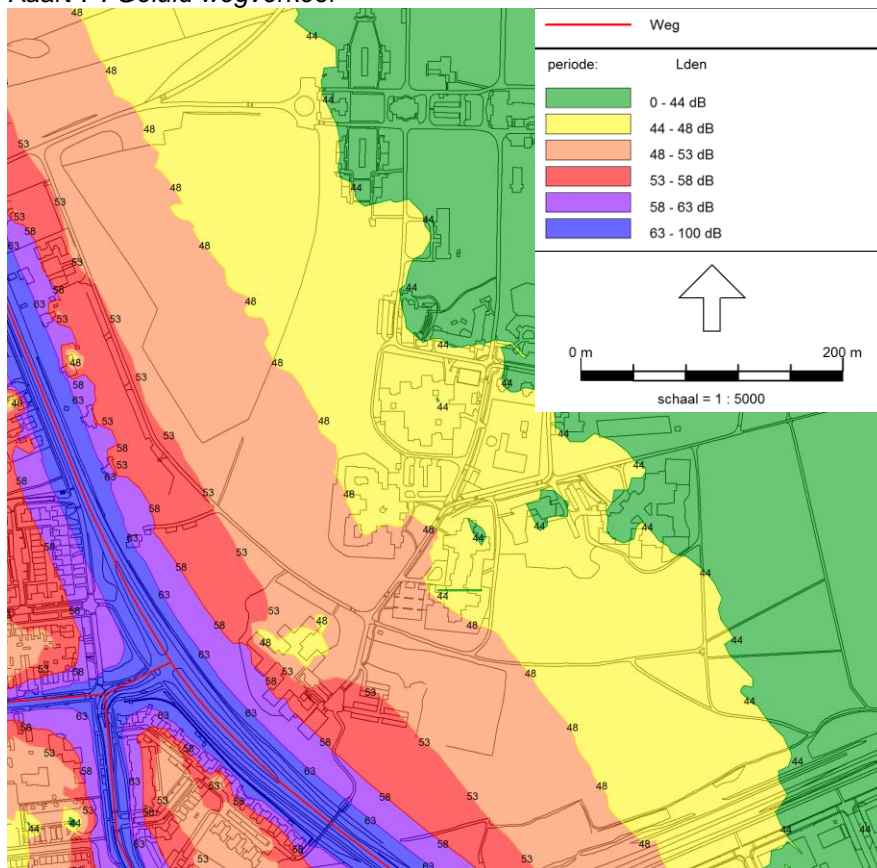
Geluid is mede bepalend voor de herontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. Indien er voldoende afstand wordt gehouden tussen spoor(wegen) en eventuele nieuwe functies kan een goede geluidskwaliteit ter plaatse worden gerealiseerd. Bij bouw dicht bij het spoor of wegen moet rekening gehouden worden met het verlenen van hogere waarden en het daarbij behorende gemeentelijk beleid.

In onderstaande kaarten wordt een indicatie gegeven van de geluidwaarden als gevolg van het wegverkeer en het spoor.

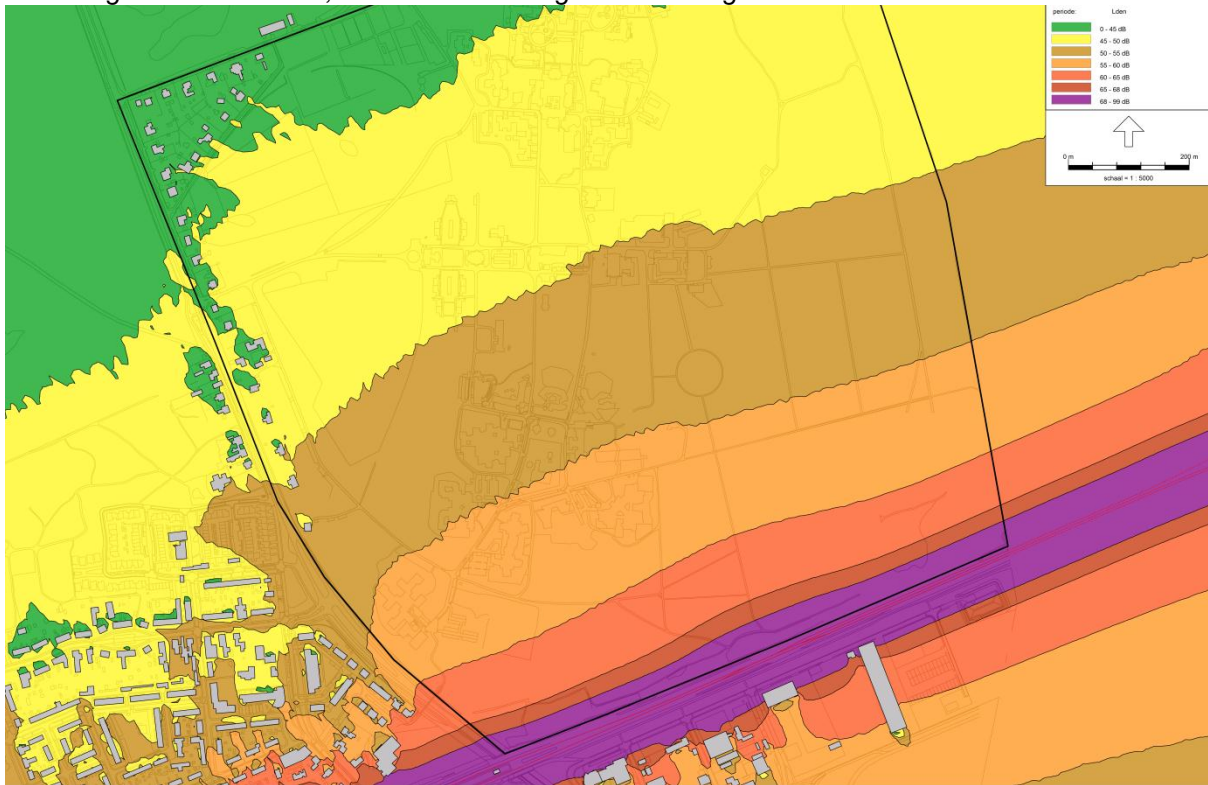
Met betrekking tot wonen is de voorkeurswaarde voor railverkeer 55dB, daarboven zijn hogere waarden nodig en geldt het hogere waardenbeleid van de gemeente Zeist.

Voor wegverkeer geldt binnen de geluidszone een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Een weg buiten de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 250 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvanger maatregelen de voorkeur geniet. Pas als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (onthefving van de voorkeurswaarde). Volgens de huidige kom grens bedraagt de maximaal toelaatbare grenswaarde voor nieuwbouw van een woning in het plangebied 53 dB. Als er voor gekozen wordt het gebied als bebouwde kom te benoemen, is de maximale ontheffingswaarde 63 dB.

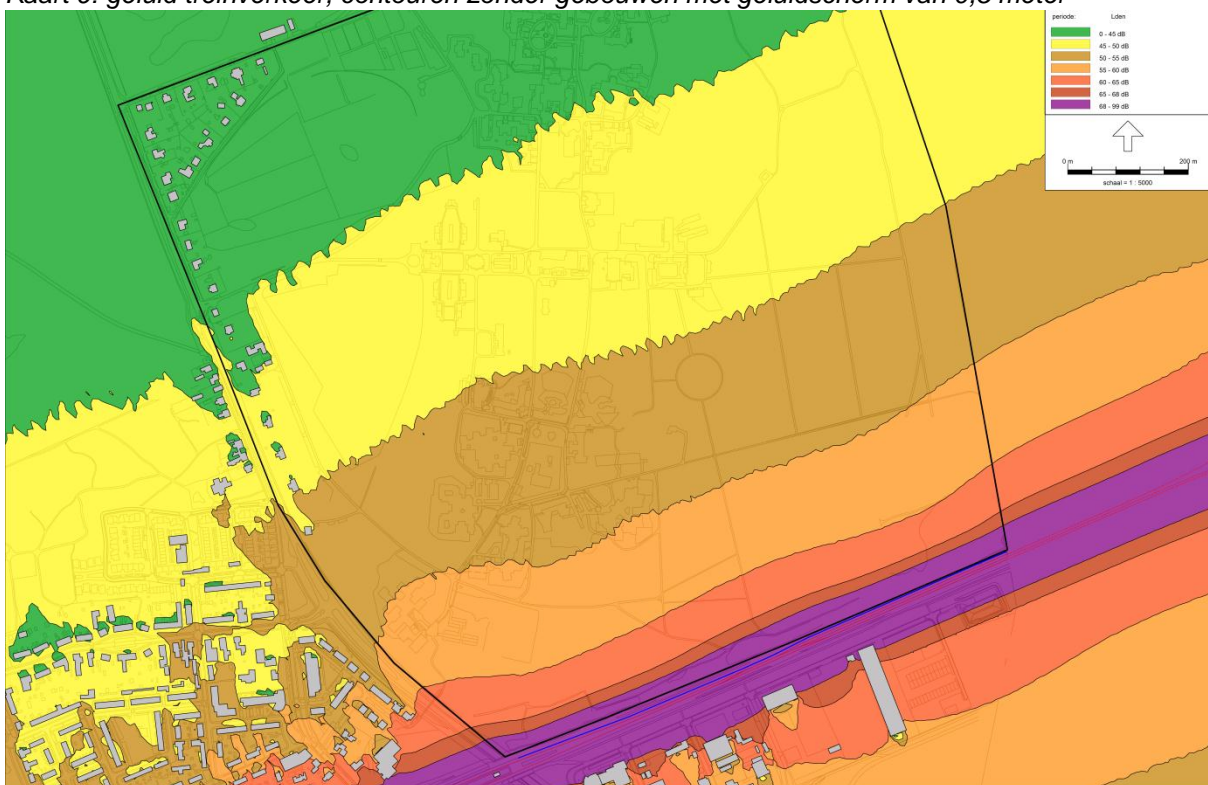
Kaart 7 : Geluid wegverkeer



Kaart 8: geluid treinverkeer, contouren zonder gebouwen en geluidscherm



Kaart 9: geluid treinverkeer, contouren zonder gebouwen met geluidscherm van 0,5 meter

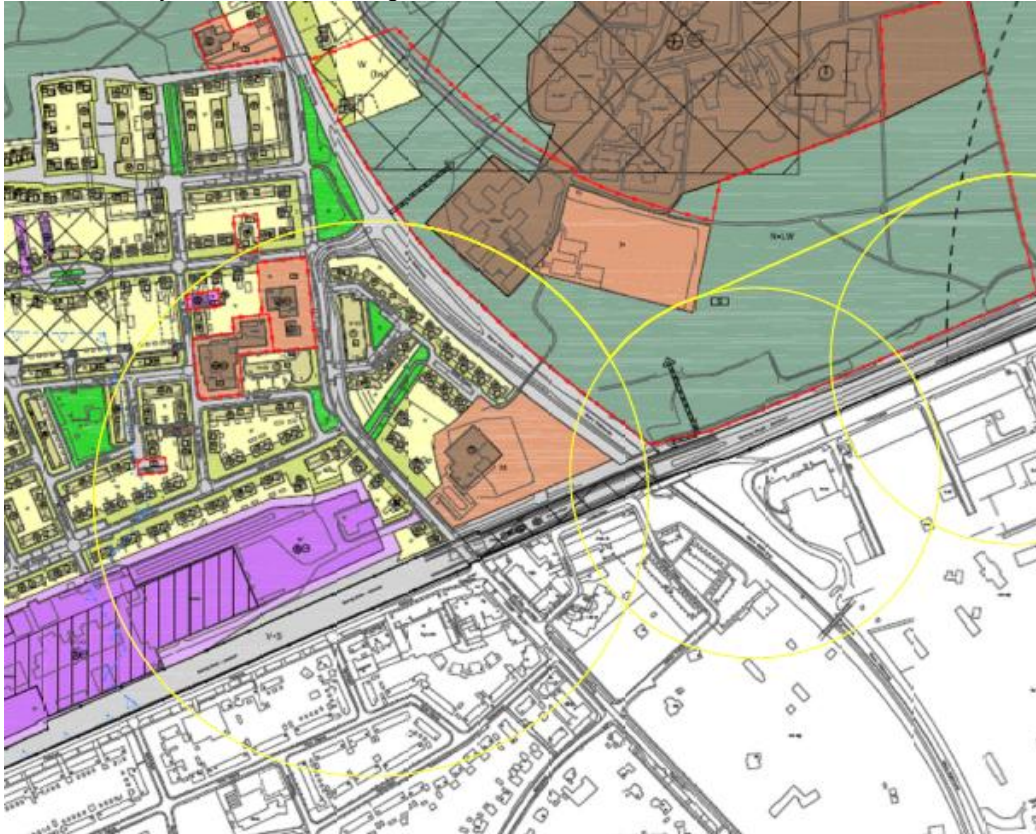


Bedrijven en milieuzonering

Er dient rekening gehouden te worden met de hinderafstanden veroorzaakt door de aanwezige en eventueel nieuw te realiseren bedrijvigheid. In de omgeving zijn momenteel hinderafstanden van de margarine- en sauzenfabriek van Remia en het bedrijventerrein Fornhese.

In de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* is geen richtafstand opgenomen voor een complex met verschillende vormen van zorg. Wel wordt een kliniek ingedeeld in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter en een verpleeghuis ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Onderdelen van beide complexen zullen zowel in categorie 1 als 2 vallen met de bijbehorende richtafstanden. Daarom wordt geadviseerd een richtafstand van 30 meter aan te houden.

Kaart 10: bedrijven en milieuzonering



3.6. POSITIE DENNENDAL EN BESTAANDE WONINGEN IN GEBIEDSVISIE

De bestemmingsplanprocedure voor Dennendal loopt parallel aan de Gebiedsvisie en het bestemmingsplan voor het overige gebied. In het interactieve proces is geen discussie mogelijk over de invulling van Dennendal, wel zijn de relaties tussen de verschillende gebieden onderwerp in de Gebiedsvisie (programmatisch, verkeerskundig, ecologisch, etc). Het zorgen voor een groene buffer tussen Dennendal en Altrecht is opgenomen in het Afsprakenkader Hart van de Heuvelrug en opgenomen bij de inhoudelijke kaders.

Ook voor de particuliere woningen aan de Dolderseweg geldt dat zij onderdeel zijn van het plangebied, maar dat de functie niet ter discussie staat in het open planproces.

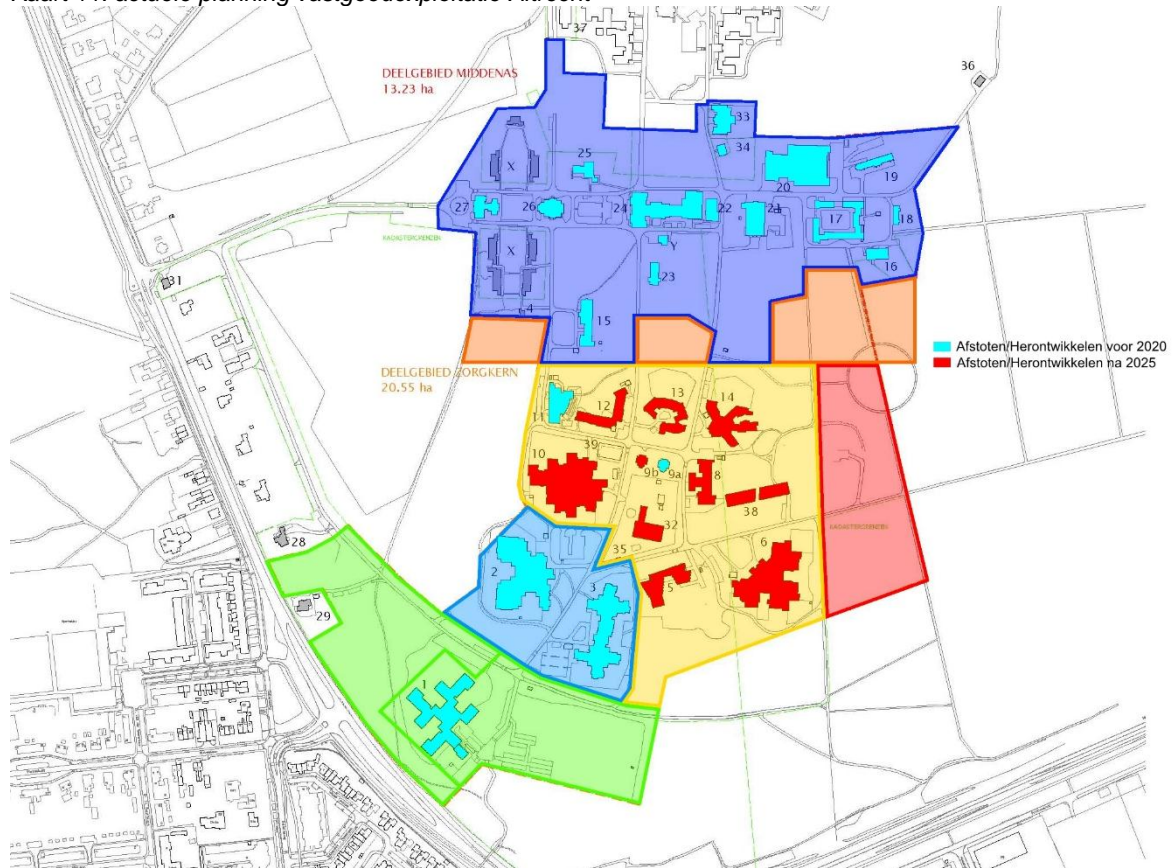
3.7. FINANCIËEL

Voor de gebiedsontwikkeling wordt een financieel kader gehanteerd van een “netto opbrengst van 1,5 miljoen euro” zodat Altrecht aan haar verplichting richting het programma Hart van de Heuvelrug kan voldoen. Er zal gebruik worden gemaakt van realistische kostensoorten.

4. HUIDIGE INZICHTEN EXPLOITATIE ALTRECHT

Altrecht is bezig met het formuleren van een vastgoedstrategie voor de vastgoedobjecten op de W.A.-Hoeve. In onderstaande kaart wordt per object aangegeven wat de actuele inzichten zijn. Een en ander is ook afhankelijk van de gebiedsvisie.

Kaart 11: actuele planning vastgoedexploitatie Altrecht



Bijlage 1: Rood-groenbalans (spelregels inclusief balans)

Deze bijlage omvat de spelregels voor de rood-groenbalans zoals deze bij de Raamovereenkomst en clusterovereenkomsten zijn geformuleerd. De spelregels worden gehanteerd bij de verschillende procedures in het kader van de wijzigingen van bestemmingsplan. Tevens is de concrete cijfermatig ingevulde rood-groenbalans bijgevoegd zoals deze geldt op het moment van ondertekening van deze overeenkomst.

Spelregels rood-groenbalans

Definitie

De rood-groenbalans is de som van de oppervlakte gemoeid met bestemmingswijzigingen van 'rood' naar 'groen' verminderd met de oppervlakte gemoeid met bestemmingswijzigingen van 'groen' naar 'rood' als gevolg van groene en rode projecten of ontwikkelingen die in het kader van Hart van de Heuvelrug worden uitgevoerd. 'Groen' betekent daarbij een bestemming bos en/of natuur of een daarmee vergelijkbare bestemming. 'Rood' betekent daarbij dat geen sprake is van een zekere bestemming bos en/of natuur. Het vertrekpunt wordt gevormd door de bestemmingsplannen vallend binnen de kaders van de streekplankaart Provincie Utrecht.

Randvoorwaarden

1. De rood-groenbalans is voor het project Hart van de Heuvelrug als geheel minimaal neutraal. Dit wil zeggen dat de toename van de oppervlakte 'groen' minimaal gelijk is aan, en bij voorkeur groter is dan de toename van de oppervlakte 'rood'.
2. Naast een minimaal neutrale rood-groenbalans dient tevens aantoonbaar te worden bijgedragen (ruimtelijk dan wel, via verevening, financieel) aan:
 - realisatie van de robuuste groene corridors; of
 - het ontstaan van groter aaneengesloten natuur- en bosgebied; of
 - toename van ecologische kwaliteit.

Berekeningswijze

De rood-groenbalans wordt als volgt berekend:

1. Vaststellen welke bestemmingsplanfuncties aan 'rood', respectievelijk 'groen' worden toegerekend, conform het overzicht in tabel 1;
2. Indien bestemming en feitelijk gebruik niet overeen stemmen, wordt het toerekenen aan 'rood' of 'groen' bepaald op basis van tabel 2;
3. Kwantitatieve weergave (1 op 1) van de optredende verandering (ha).

De rood-groenbalans levert hiermee puur kwantitatieve informatie, in de zin van een netto oppervlakteverandering.

Het bestemmingsplan is gehanteerd als vertrekpunt omdat dit de meest duidelijke grondslag is voor de functie van het gebied. Bestemmingsplancategorieën worden zodanig toegedeeld aan 'rood' of 'groen' dat daarmee een goede scheiding wordt aangebracht naar categorieën met een overheersend natuurlijk karakter (bos en/of natuur) en categorieën waarvoor dit niet geldt. Dit leidt er toe dat 'rood' een vrij brede invulling heeft met als algemeen kenmerk dat het niet als natuur en/of bos wordt beschouwd. In tabel 1 is aangegeven hoe bestemmingsplancategorieën zijn ingedeeld naar rood en groen.

Tabel 1: Toedeling aan 'rood' en 'groen' van bestemmingsplanfuncties

'rood'	'groen'
Woningen Bedrijven Kantoren Gast- en verpleeginrichtingen Bijzondere doeleinden Tuinen (behorende bij de in deze rij behorende bestemming) Militaire doeleinden, bebouwd Verkeersdoeleinden	Bos (buiten bebouwde kom) Bos (binnen bebouwde kom) Natuurgebied Militaire doeleinden, onbebouwd Bostuin
Indien sprake is van bestemmingen waarin een bebouwingspercentage is opgenomen dan vormt dit percentage en daarbij behorende ruimte voor ontsluiting, erven, parkeren etc. een grondslag voor de nadere toedeling aan 'rood' en 'groen' van de betreffende oppervlakte. Deze grondslag wordt per cluster nader uitgewerkt.	
Erfbestemming: afhankelijk van de doeleindeomschrijving en of het gebied onder de Boswet valt.	

Bestemming en feitelijk gebruik

De hoofdoelstelling van het project Hart van de Heuvelrug is dat een *duurzame* groene structuur tot stand komt via het realiseren van robuuste groene corridors en schaalvergroting van bestaand bos- en natuurgebied.

De duurzaamheid wordt uiteindelijk gewaarborgd door opname van de bestemming natuur of bos in het bestemmingsplan (en vervolgens door goede handhaving). Bestemming en feitelijk gebruik dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Dit laatste is niet steeds het geval. Feitelijk gebruik kan, legaal of illegaal, afwijken van de bestemming. In tabel 2 aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan in de rood-groenbalans.

Tabel 2: Bestemmingen en feitelijk gebruik in de rood-groenbalans. 'Rood' en 'groen zijn gedefinieerd zoals in tabel 1.

'rood'	'groen'
In het algemeen: bestemming én gebruik rood, en nog niet opgevolde bouwtitels. 1. De bestemming is 'rood', het feitelijk gebruik is rood. 2. De bestemming is 'rood' (rekening houdend met een eventueel maximaal bebouwingspercentage en daarbij behorende ruimte voor ontsluiting, erven, parkeren etc), het feitelijk gebruik is anders. 3. Niet opgevolde bebouwingspercentages in bestemmingsplannen (zoals bijvoorbeeld van toepassing voor zorgterreinen). 4. Bouwtitels, ongeachte het feitelijk gebruik.	1. De bestemming is 'groen', het feitelijk gebruik is 'groen'. 2. De bestemming is 'groen', het feitelijk gebruik is anders, tenzij er sprake is van overgangsrecht.

