

# **GEMEENTE ZEIST**

## **NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN ARTIKEL 3.1.1 BRO-REACTIES ONTWERP WIJZIGINGSPLAN KERCKEBOSCH**

behorend bij het

### **Bestemmingsplan Hoge Dennen Ë Kerckebosch**

Datum : 3 juli 2014

Versie : 4

Auteurs : Gemeente Zeist, Arjan Brokkaar.  
mRO b.v.



# INHOUDSOPGAVE

## Inhoud

1.	INLEIDING .....	5
2.	ALGEMENE BEANTWOORDING.....	5
2.1	Toekomstige bewoners Dudok-woningen:.....	5
2.2	Stichting Milieuzorg Zeist en Stichting Beter Zeist .....	7
3.	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN .....	11
3.1	Reclamant 1: Stichting Beter Zeist .....	11
3.2	Reclamanten 2 .....	14
3.3	Reclamanten 3 .....	16
3.4	Reclamanten 4 .....	16
3.5	Reclamanten 5 .....	16
3.6	Reclamanten 6 .....	17
3.7	Reclamanten 7 .....	19
3.8	Reclamanten 8 .....	19
3.9	Reclamant 9: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.....	20
3.10	Reclamanten 10 .....	25
3.11	Reclamanten 11 .....	25
3.12	Reclamanten 12 .....	25
3.13	Reclamant 13 .....	26
4.	BEANTWOORDING ARTIKEL 3.1.1 BRO-reacties.....	27
4.1	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden .....	27
4.2	Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Utrecht .....	27
5.	AANPASSINGEN WIJZIGINGSPLAN .....	28
5.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen .....	28
5.2	Ambtshalve aanpassingen .....	28



## 1. INLEIDING

Het ~~W~~ijzigingsplan Kerckebosch heeft van 17 april t/m 28 mei 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 13 zienswijzen ontvangen en 2 artikel 3.1.1. Bro-reacties.

Van deze 13 zienswijzen zijn er 11 gericht op het bouwvlak ~~maatschappelijk~~ten oosten van het Christelijk College Zeist (toekomstige bewoners Dudok-woningen) en hebben er 2 betrekking op het wijzigingsplan in zijn geheel (Stichting Beter Zeist en Stichting Milieuzorg Zeist).

Hierna in hoofdstuk 2 wordt eerst in algemene bewoordingen op de hoofdlijnen van de zienswijzen ingegaan. In hoofdstuk 3 wordt elke zienswijze afzonderlijk beantwoord.

De reacties uit het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 waren beide positief. Het Hoogheemraadschap heeft positief geadviseerd over zowel het Wijzigingsplan als de Partiële Herziening Kerckebosch. Volgens de provincie zijn er geen provinciale belangen in het geding.

Samen met het Wijzigingsplan heeft ook de ~~P~~artiële Herziening Kerckebosch van 17 april t/m 14 mei 2014 ter inzage gelegen. De inspraakperiode voor de Partiële Herziening duurde korter dan de zienswijzenperiode van het Wijzigingsplan, omdat de termijn voor de inspraak is voorgeschreven in de gemeentelijke inspraakverordening (4 weken) en de termijn voor de zienswijzen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht (6 weken).

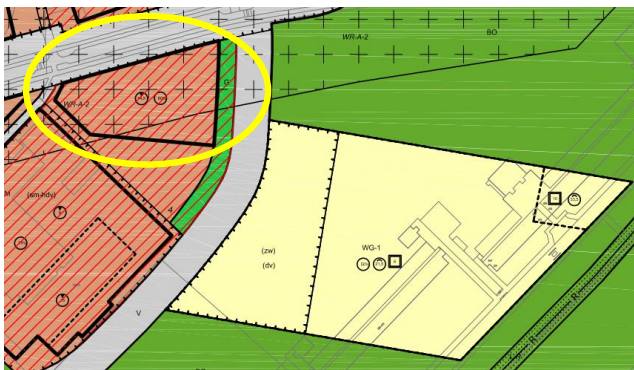
De inspraakreacties op de Partiële Herziening zijn beantwoord in een afzonderlijke ~~N~~ota van beantwoording inspraakreacties en artikel 3.1.1. Bro-reacties. Reacties die beide plannen betreffen zijn ook beantwoord in beide ~~N~~otas van beantwoording.

## 2. ALGEMENE BEANTWOORDING

### 2.1 Toekomstige bewoners Dudok-woningen:

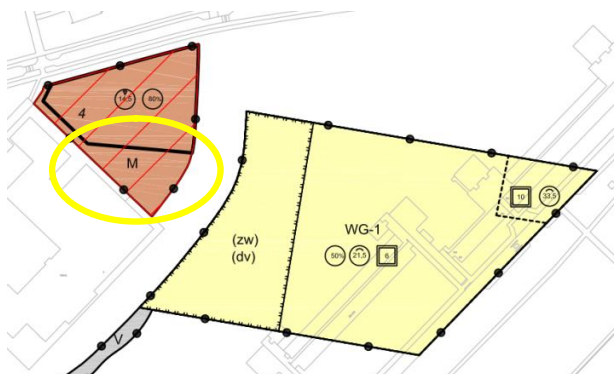
Zoals hiervoor beschreven zijn er 11 zienswijzen van een aantal toekomstige bewoners van de Dudokwoningen gericht op het bouwvlak ~~maatschappelijk~~ten oosten van Christelijk College Zeist. Alvorens inhoudelijk op deze zienswijzen in te gaan, is hierna de exacte locatie en omvang van deze wijziging nog eens nauwkeurig beschreven.

De zienswijzen hebben betrekking op het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming ten oosten van het Christelijk College Zeist (CCZ). In het onherroepelijke bestemmingsplan ~~H~~oge Dennen-Kerckebosch (het moederplan) ziet dat bouwvlak er als volgt uit:



Figuur: Verbeelding moederplan Hoge Dennen-Kerckebosch

In het wijzigingsplan is de zuidelijke grens van het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming 10 meter naar het zuiden verschoven. Op de kaart van het Wijzigingsplan ziet dat er als volgt uit:



Figuur: Verbeelding Wijzigingsplan Kerckebosch

De groenzone en de verkeersbestemming (grijs) tussen de maatschappelijke bestemming (bruin) en de woonscheg voor Dudok (geel), zoals die op de kaart van het moederplan staan, zijn niet aangepast en dus ook niet versmald. Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kunt u nameten dat de afstand tussen maatschappelijk en wonen zowel in het moederplan als in het wijzigingsplan circa 30 meter bedraagt. Het bouwvlak binnen de maatschappelijke bestemming is wel aangepast. In de figuur hieronder is ingezoomd en is de vergroting in beeld gebracht. Het rode vlak is het oude en onherroepelijke bouwvlak, de dunne zwarte lijn daaronder is de nieuwe grens van het bouwvlak. De grens is 10 meter in zuidelijke richting verschoven.



Figuur: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De wijziging die hier ter discussie staat is dus uitsluitend de smalle strook van 10 meter aan de zuidkant van het (rode) bouwvlak en de eventuele verzwaring die daarvan uitgaat. Het rode gedeelte van het bouwvlak zit al in het moederplan ~~toe~~ Hoge Dennen-Kerckebosch dat onherroepelijk is en dus niet weer opnieuw ter discussie kan worden gesteld.

Verder is ook het aantal Dudok-woningen met zicht op deze locatie beperkt. In het Inrichtingsplan (2014) hierna is in beeld gebracht waar de Dudok-woningen komen ten opzichte van een **fictieve** inrichting van de maatschappelijke bestemming (de exacte inrichting staat op dit moment namelijk nog niet vast). Alleen de 3 woningen aan de nieuwe Kerckeboschlaan hebben direct zicht op de maatschappelijke locatie. De overige woningen liggen verder naar achter en kijken uit op de Dudok-woningen aan de nieuwe Kerckeboschlaan, en niet op de toekomstige maatschappelijke functie aan de noordzijde van de Kerckeboschlaan.



In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen van de toekomstige bewoners van de Dudok-woningen beantwoord op basis van vorenstaande uitgangspunten: de tussenliggende groenstrook is niet versmald, alleen de 10 meter brede strook maatschappelijk is gewijzigd (ten opzichte van het moederplan) en alleen de toekomstige woningen aan de nieuwe Kerckeboschlaan hebben zicht op deze locatie.

## 2.2 Stichting Milieuzorg Zeist en Stichting Beter Zeist

De zienswijzen van de Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ) en de Stichting Beter Zeist (SBZ) zijn gericht tegen het gehele Wijzigingsplan. In hoofdzaak komen hun bezwaren er op neer dat zij de wijzigingen te groot en ingrijpend vinden, dat er teveel bomen/areaal bos verloren gaat en dat de bos- en heidewiggen daardoor te klein worden met minder ecologische waarde.

Alvorens de zienswijzen van de SMZ en de SBZ in hoofdstuk 3 worden beantwoord, is hierna nog eens kort beschreven waarom de wijzigingsbevoegdheid om de bestemmings- en bouwgrenzen nog 10 meter te verschuiven in het moederplan  $\pm$  Hoge Dennen-Kerckebosch is opgenomen.

Kerckebosch heeft in het onherroepelijke bestemmingsplan  $\pm$  Hoge Dennen-Kerckebosch (2010) van meet af aan een ontwikkelingsgerichte bestemming gehad. Daarbij is een middenweg gezocht tussen enerzijds een flexibel en globaal plan ten behoeve van de ontwikkeling van de hernieuwde wijk Kerckebosch (over een periode van 10-15 jaren), en anderzijds een rechtszeker en gedetailleerd plan ten behoeve van de belangen van omwonenden en natuur en landschap.

Zo is een flexibele woonbestemming opgenomen voor de woonscheggen in het bestemmingsplan. Daarbinnen is de ontwikkeling van het inrichtingsplan van 2009 mogelijk gemaakt, maar is ook rekening gehouden met een toekomstige andere inrichting. Dat betekende bijvoorbeeld dat hoewel het inrichtingsplan van 2009 vooral voorzag in gestapelde woningen, in het bestemmingsplan van 2010 ook grondgebonden woningen binnen de woonscheggen mogelijk zijn gemaakt. Daarvoor is niet een alternatieve gedetailleerde verkaveling met grondgebonden woningen uitgewerkt, maar is de breedte van de woonscheggen zo gekozen dat daarbinnen ook een ontsluitingsweg met aan weerszijden woningen mogelijk zouden zijn. Mocht dat vanwege de in de toekomst gewenste verkaveling toch niet passen, dan zou de grens van de woonscheg met een wijzigingsbevoegdheid nog 10 meter kunnen worden verschoven.

Maar de flexibiliteit van de woonbestemming is niet onbegrensd. Om een levensvatbare omvang voor de bos- en heidewiggen te garanderen zijn deze in het bestemmingsplan van 2010 met een bosbestemming op de kaart vastgelegd. Ten behoeve van de rechtszekerheid is het behoud van een deel van het binnenbos in het plan vastgelegd, en is niet gekozen voor een globale woonbestemming (één gele vlek), waarbinnen woningen, wegen en groen kunnen worden gerealiseerd.

Het vergroten van de woonscheggen ten koste van de bos- en heidewiggen is vervolgens alleen onder voorwaarden mogelijk gemaakt: de grens mag nooit meer dan 10 meter worden verschoven en de omvang van de woonscheg mag daardoor nooit met meer dan 10% worden vergroot. Deze ruimte die de wijzigingsbevoegdheid biedt (10 meter en 10%) kan maar 1 keer worden ingevuld, en mag een volgende keer niet nog eens worden toegepast.

In 2010 heeft de Raad heel nadrukkelijk voor deze middenweg tussen flexibel en rechtszeker gekozen. Daar is tot in hoogste instantie beroep tegen ingesteld, en die beroepen zijn verworpen. De Raad van de gemeente Zeist is akkoord gegaan met een regeling waarbij de grenzen van de woonscheggen nog 10 meter kunnen worden verlegd (ten koste van de boswiggen), en Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft daarmee ingestemd.

Dat betekent dat de mogelijkheid om te wijzigen en de omvang daarvan (10 meter en 10%) niet opnieuw kunnen worden aangevochten en ter discussie gesteld. Maar de manier waarop de wijziging hier is toegepast (voor alle woonscheggen nagenoeg maximaal ten koste van landschap en natuur) kan wel ter discussie worden gesteld.

In grote lijnen komt het er op neer dat enerzijds de zienswijzen van de Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ) en de Stichting Beter Zeist (SBZ) niet enkel en alleen kan worden weerlegd door te stellen dat de wijziging al in het moederplan zat en niet opnieuw ter discussie kan worden gesteld. Anderzijds rust op de SMZ en de SBZ een zwaardere motiveringsplicht bij de bestrijding van het Wijzigingsplan.

Op basis van vorenstaande uitgangspunten is de SMZ aan tafel uitgenodigd voor een toelichting op hun zienswijzen en nader overleg. Dat overleg heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen van de plannen.

- Op verzoek van de SMZ is de locatie van de voormalige Damiaanschool weer voorzien van de aanduiding 'bos (bo)'. In de regels van de Partiële Herziening is vervolgens vastgelegd dat de voor Woongebied-2 aangewezen gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor de bescherming van het boskarakter van de gronden. Ter plaatse van de aanduiding kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van de bebouwing, en is een omgevingsvergunning nodig voor het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Om dubbele vergunningplicht te voorkomen vervalt de vergunningplicht op grond van het bestemmingsplan als ook al een vergunning nodig is op grond van de 'Bomenverordening'. De aanpassing is in de Partiële Herziening verwerkt en niet in het wijzigingsplan omdat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in een dergelijke aanvulling.
- In overleg met de SMZ is de 'boog' met waardevolle beuken rond het Kerkgebouw van de voormalige Christus Verrijzenis Kerk beschermd door deze als 'Bos' te bestemmen (en niet als woonscheg) en is een doorgang voor de beoogde ontsluiting van de toekomstige woningen aangewezen als 'verkeer'. Ook dit betreft een aanpassing die in de Partiële Herziening wordt doorgevoerd omdat de CVK deel uit maakt van de Partiële Herziening en niet van het Wijzigingsplan.

Hoewel alleen de Partiële Herziening wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijzen/inspraakreactie en het overleg, zijn ze hier wel genoemd omdat ze van wezenlijk belang zijn voor de effecten van wijziging en herziening op landschap en natuur.

Verder is ook het schrappen van de verbreding van de scheggen met de SMZ besproken. Daaraan wordt vastgehouden omdat daarmee is beoogd om groenere en kwalitatief betere woongebieden te realiseren. Zo is in de planvorming voor Kerckebosch teruggekomen op het eerdere (te weinig doordachte) uitgangspunt om al het parkeren ondergronds op te lossen. Het effect daarvan was namelijk dat er één grote 'parkeerbak' moest worden gemaakt onder zowel de gebouwen als onder de openbare ruimte. Het gevolg daarvan zou zijn dat alle bomen in de woonscheggen ten behoeve van parkeren zouden moeten worden gekapt. Herplanten zou maar zeer beperkt mogelijk zijn (en in ieder geval met veel kleinere bomen). Daarom is er voor gekozen alleen nog onder de gebouwen te parkeren, en in het openbare gebied te parkeren op het maaiveld tussen de bomen. Op die wijze kunnen een groot aantal bomen behouden blijven. Maar dat betekende wel een ruimere verkaveling van de openbare ruimte waarin ook het parkeren moest worden opgelost met als gevolg de noodzaak om de woonscheggen te verbreden.



Daar komt bij dat de nieuwe plannen (Wijzigingsplan en Partiële Herziening) voorzien in minder woningen en minder vierkante meters voorzieningen. In het geldende bestemmingsplan van 2010 mochten maximaal 1.250 woningen worden gebouwd. Na aanpassing van de plannen zijn nog maximaal 1.060 woningen mogelijk. Dat zijn er 190 minder.

Ook de vierkante meters bouwmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen zijn verminderd. In totaal is door het schrappen van de bouwvlakken van de speeltuin BZO, de CVK, de Damiaanschool, de Wisselschool en de Gymzaal **circa 4.236m<sup>2</sup>** maatschappelijke bouwmogelijkheden uit de plannen geschrapt, ten opzichte van het moederplan  $\pm$  Hoge Dennen-Kerckebosch. Daar is wel woongebied voor teruggekomen, maar met minder woningen.

Hierna is per locatie een overzicht gegeven van de vierkante meters maatschappelijke voorzieningen die zijn geschrapt en de vierkante meters maatschappelijke voorzieningen die ter compensatie weer zijn toegevoegd (MFA en locatie naast CCZ). Op de locaties die niet zijn genoemd is niets veranderd (zoals bijvoorbeeld de Stuijtheuvel).

#### Maatschappelijke bouwmogelijkheden geschrapt:

- Speeltuin BZO: bouwvlak geschrapt = 302m<sup>2</sup> minder bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen.
- CVK: bouwvlakken geschrapt = 1.405m<sup>2</sup> minder bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen.
- Damiaanschool: bouwvlak geschrapt = 1.392m<sup>2</sup> minder bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen (40% bouwvlak).
- Wisselschool: bouwvlak geschrapt = 2.032m<sup>2</sup> minder bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen (40% bouwvlak).
- Gymzaal naast het Kraaiennest: bouwvlak geschrapt maar deze bouwmogelijkheden zijn verdeeld over de nieuwe brede school, het bestaande Kraaiennest en de beoogde nieuwe woningen ter plaatse. Per saldo is het aantal vierkante meters bebouwing in de strook van de Montessorischool, het Kraaiennest en de gymzaal gelijk gebleven.

**Totaal geschrapt: 5.131m<sup>2</sup>**

#### Maatschappelijke bouwmogelijkheden toegevoegd:

- Brede school: De bouwmogelijkheden in het maatschappelijke bouwvlak voor de brede school zijn uitgebreid, maar daarvoor is het bouwvlak ter plaatse van de voormalige gymzaal naast het Kraaiennest geschrapt. Per saldo veranderen de bouwmogelijkheden in deze strook met Montessorischool, Kraaiennest en gymzaal niet ten opzichte van het moederplan. De uitbreiding ten behoeve van de brede school was immers ook al in het moederplan voorzien.
- MFA: in herziening mogelijkheden om bouwvlak via een wijziging uit te breiden = 592m<sup>2</sup> meer bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen.
- Naast CCZ: bouwvlak via wijziging uitgebreid = 303m<sup>2</sup> meer bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen.

**Totaal toegevoegd: 895m<sup>2</sup>**

In totaal is in de plannen 4.236m<sup>2</sup> maatschappelijke bouwmogelijkheden geschrapt ten opzichte van het moederplan  $\pm$  Hoge Dennen-Kerckebosch.

Het schrappen van woningen en vierkante meters maatschappelijke voorzieningen heeft ook effect op de bos- en heidewiggen. Als er minder woningen en minder voorzieningen worden gerealiseerd, betekent dat ook een minder zware belasting van de bos- en heidewiggen. De recreatiedruk op de bos- en heidewiggen zal minder zijn als er minder woningen worden gebouwd. Ook het inwisselen van gestapelde woningen voor grondgebonden woningen heeft effect op de bos- en heidewiggen. Op de overgang van woonscheg naar bos- of heidewig komt nu geen appartementengebouw, maar een tuin met een grondgebonden woning. De stedelijke rand zal minder hard zijn en minder nadrukkelijk aanwezig. In de onderstaande uitsnede van het inrichtingsplan 2014 is dat gevisualiseerd.



Inrichtingsplan 2014.

Op basis van vorenstaande uitgangspunten is de zienswijze van de SMZ in hoofdstuk 3 beantwoord.

### 3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

#### 3.1 Reclamant 1: Stichting Beter Zeist

*Zienswijze:* De Stichting Beter Zeist (reclamant) neemt aan dat de initiatiefnemers voor de bouw van nieuw-Kerckebosch hun dreigende tekorten willen compenseren door de verkoop van meer (bos)grond, ter compensatie van de lagere prijzen van de vrije kavels.

*Reactie gemeente:* De aanneming dat de wijziging is ingegeven door de wens om meer (bos)grond te kunnen verkopen is onjuist. Er is op dit moment slechts beperkt vraag naar appartementen. Door ze in die situatie toch te bouwen zouden grote tekorten ontstaan. Dat is geen verantwoorde besteding van overheidsmiddelen. Dat was een belangrijke reden om appartementen deels te vervangen door grondgebonden woningen. Om dat op een kwalitatief verantwoorde wijze te kunnen realiseren (meer bomen behouden door parkeren op maaiveld en onder de gebouwen), is een beperkte verbreding van de woonscheggen noodzakelijk, binnen de randvoorwaarden die daar in het geldende bestemmingsplan aan zijn gesteld (maximaal 10 meter en nooit meer dan 10% vergroting). Zie ook de algemene beantwoording in 2.2.

*Zienswijze:* Reclamant vraagt zich m.b.t. het vergroten van de woonscheggen af of deze kaasschaafaanpak ten koste van natuur en bos ophoudt met de thans voorgestelde wijzigingen.  
Reclamant ziet een ~~om~~ nietoverdracht van het eigendom van de bos- en heidewiggen aan het Utrechts Landschap onder de strikte voorwaarde van blijvend natuurgebied als voorwaarde voor de voorgestelde aantasting ervan die in het wijzigingsplan is opgenomen.

*Reactie gemeente:* Er is geen sprake van een kaasschaafaanpak. Van meet af aan is het bestemmingsplan ~~Hoge Dennen-Kerckebosch~~ een flexibel plan geweest gericht op de ontwikkeling van het hernieuwde Kerckebosch over een periode van 10-15 jaar. De mogelijkheid om de bestemmingsgrenzen nog 10 meter te verleggen heeft dan ook van meet af aan in het plan gezeten. Vanwege de wens om zoveel mogelijk bomen te sparen door op maaiveld en onder de gebouwen te parkeren in combinatie met de wegvallende vraag naar appartementen, zijn de plannen aangepast en zijn gestapelde woningen ingeruild voor grondgebonden woningen. Om dat te kunnen realiseren is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (uitbreiding met maximaal 10% en maximaal 10 meter) die al in het moederplan ~~Hoge Dennen / Kerckebosch~~ zat.  
Na gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid is er geen ruimte meer in het moederplan voor verdere vergroting van de woonscheggen. De ruimte in de wijzigingsbevoegdheid kan maar één keer worden ingevuld, en dat is met het onderhavige Wijzigingsplan gebeurd.  
Omdat ook de gemeente wil dat de bos- en heidewiggen groen blijven zijn wij in gesprek met Utrechts Landschap voor overdracht van eigendom en beheer van de bos- en heidewiggen.

*Zienswijze:* Reclamant ondersteunt de zienswijzen van de Stichting Milieuzorg Zeist en die van de groep bewoners van de Graaf Janlaan en beschouwt deze zienswijzen als integraal onderdeel van de eigen zienswijzen.  
In een aanvulling op hun zienswijze d.d. 27 mei 2014 geeft de Stichting Beter Zeist aan dat zij de zienswijzen van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch ook

ondersteund en ook deze zienswijze als integraal onderdeel van hun eigen zienswijze beschouwen. Reclamanten geven in hun aanvulling nog aan de Ronde Tafel af te wachten om daar zo nodig een toelichting te geven.

*Reactie gemeente:* Voor de beantwoording van de zienswijzen van de Stichting Milieuzorg Zeist en de groep van bewoners van de Graaf Janlaan zij verwezen naar de beantwoording onder de desbetreffende zienswijzen.  
Van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch is geen zienswijze ontvangen.  
De vaststelling van het wijzigingsplan is een bevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders. Dat betekent dat er geen Ronde Tafel komt.  
De zienswijze is duidelijk. Een nadere toelichting is niet nodig.

*Zienswijze:* Reclamant merkt op dat een groot deel van de grond van de locatie van de voormalige Christus Verrijzenis Kerk (CVK) langs Hoog Kanje bebouwd wordt en vindt dat deze voorgenomen aantasting van het CVK-terrein moet worden teruggedraaid. De suggesties daarvoor van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ondersteunen zij.

*Reactie gemeente:* Deze opmerking heeft betrekking op de partiële herziening en niet op de wijziging. Aangezien beide plannen nauw met elkaar samenhangen is de reactie hier wel beantwoord. Rond de Christus Verrijzenis Kerk is de grens van de woonscheg in het Wijzigingsplan met 10 meter verschoven, en is de geldende maatschappelijke bestemming in de Partiële Herziening omgezet naar een woonbestemming. In de figuur hieronder is de bolletjeslijn de nieuwe grens van het Wijzigingsplan. Het rode vlak is de oude begrenzing.  
Onder het Wijzigingsplan is een deel van de Partiële Herziening weergegeven. De maatschappelijke bestemming van de CVK is daar vervangen door de nieuwe woonbestemming. In de Partiële Herziening gaat de aanpassing dus niet ten kosten van bos, maar wordt maatschappelijke bebouwing ingewisseld voor woonbebouwing.



Naar aanleiding van de zienswijzen van de SBZ en de SMZ heeft nader overleg plaatsgevonden over deze ontwikkeling. Naar aanleiding van dit overleg zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in de plannen:

- Op verzoek van de SMZ is de locatie van de voormalige Damiaanschool weer voorzien van de aanduiding 'bos (bo)' In de regels van de Partiële Herziening

is vervolgens vastgelegd dat de voor Woongebied-2 aangewezen gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor de bescherming van het boskarakter van de gronden. Ter plaatse van de aanduiding kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van de bebouwing, en is een omgevingsvergunning nodig voor het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Om dubbele vergunningplicht te voorkomen vervalt de vergunningplicht op grond van het bestemmingsplan als ook al een vergunning nodig is op grond van de ~~Bomenverordening~~. De aanpassing is in de Partiële Herziening verwerkt en niet in het wijzigingsplan omdat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in een dergelijke aanvulling.

- In overleg met de SMZ is de ~~beoogde~~met waardevolle beuken rond het Kerkgebouw van de voormalige Christus Verrijzenis Kerk beschermd door deze als ~~Bos~~te bestemmen (en niet als woonscheg) en is een doorgang voor de beoogde ontsluiting van de toekomstige woningen aangewezen als ~~verkeer~~q. Ook dit betreft een aanpassing die in de Partiële Herziening wordt doorgevoerd omdat de CVK deel uit maakt van de Partiële Herziening en niet van het Wijzigingsplan.

Hoewel alleen de Partiële Herziening wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijzen/inspraakreactie en het overleg, zijn ze hier wel genoemd omdat ze van wezenlijk belang zijn voor de effecten van wijziging en herziening op landschap en natuur.

*Zienswijze:*

Volgens reclamant heeft de gemeente in het kader van de beraadslaging over het bestemmingsplan toegezegd dat een groene buffer van 15 meter breed zou blijven bestaan tussen de oudbouw en de nieuwbouw van Kerckebosch. Die bosstrook zou eigendom blijven van de gemeente. Uit informatie van de WOM valt op te maken dat de projectontwikkelaar de grond in de verkoop zou kunnen brengen. Zij zijn van mening dat de gemeente haar toezeggingen in deze aan de aanwonenden gestand moet doen, dit mede in het kader van de ecologische zones binnen de wijk.

*Reactie gemeente:*

De strook is niet opgenomen in het Wijzigingsplan en ook niet in de Partiële Herziening. Op deze strook is dus het onherroepelijk moederplan Hoge Dennen-Kerckebosch van toepassing. Dat betekent dat de strook en de wijze waarop daar mee wordt omgegaan niet opnieuw ter discussie kunnen worden gesteld.

Bovendien is er nooit toegezegd dat de bosstrook eigendom zou blijven van de gemeente. In tegendeel. Bij de beantwoording van de zienswijzen van de bewoners aan de Graaf Janlaan is heel duidelijk gemeld dat de eigendom van de ~~bostuin~~q bij de toekomstige bewoners komt te liggen. In de Nota van Zienswijzen bij het moederplan ~~Hoge Dennen-Kerckebosch~~q is dat als volgt beschreven (citaat):

*"Zoals gezegd zal de strook met de bestemming 'bostuin' dus worden verkocht aan de nieuwe eigenaren van de kavels. Dit staat een adequate handhaving van de bestemming 'bostuin' echter niet in de weg. Deze eigenaren zullen zich namelijk moeten houden aan hetgeen bepaald is in het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Overtreding van een dergelijk verbod is een strafbaar feit. Als een eigenaar illegaal (zonder vergunning) gaat bouwen, dan zal handhavend worden opgetreden, conform de reguliere gang van zaken bij het illegaal bouwen."*

Ook tijdens de raadsbehandeling van het moederplan ~~Hoge Dennen-~~

Kerckebosch zijn er geen andere toezeggingen gedaan over de eigendom van de bestuinen. In het Raadbesluit zoals dat op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is in te zien, is ingestemd met de Nota van Zienswijzen en zijn geen aanvullende besluiten (of overwegingen) ten aanzien van de bestuinen opgenomen.

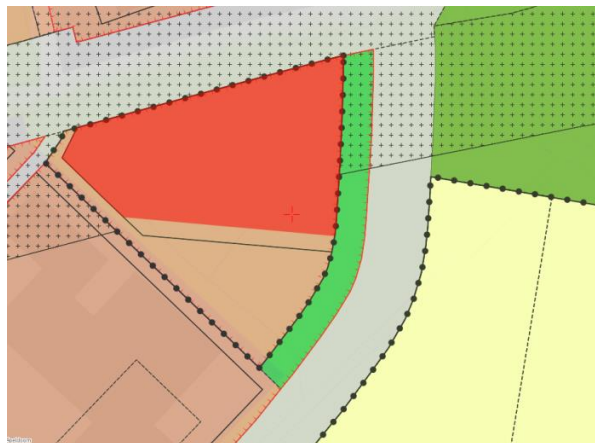
**Conclusie:** De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan (maar wel tot aanpassing van de Partiele Herziening).

### 3.2 Reclamanten 2

**Zienswijze:** Reclamanten vinden de communicatie over de invulling van het bouwvlak maatschappelijk ten oosten van Christelijk College Zeist gebrekkig en vindt vergroting van dit bouwvlak onacceptabel omdat de mogelijke vestiging van Kwintes niet te rijmen valt met een mix van eengezinswoningen en appartementen zowel in de koop- als huursector.

**Reactie gemeente:** De daadwerkelijke invulling van het desbetreffende bouwvlak (dus welke instellingen / bedrijven) is nog steeds niet bekend, omdat daarover nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars/gebruikers. Om die reden is in de gebiedscommunicatie door de WOM ook nog geen aandacht besteed aan de concrete invulling van het bouwvlak en is de aandacht over de invulling van het bouwvlak beperkt geweest. Wel is door de WOM altijd aangegeven dat op deze plek zorgvoorzieningen zijn bedacht. Ook is in het bestemmingsplan duidelijk opgenomen dat hier een maatschappelijke functie is voorzien.

In hoofdstuk 2 van deze Nota van beantwoording is al aangegeven dat het overgrote deel van het bouwvlak ten oosten van het Christelijk College Zeist al is opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch, en dat het Wijzigingsplan enkel voorziet in een beperkte vergroting van het bouwvlak in zuidelijke richting. Zie de smalle strook in de figuur hierna, tussen het bestaande (rode bouwvlak) en de nieuwe grens (dunne zwarte lijn) even ten zuiden daarvan.



Figuur: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De zienswijzen kunnen derhalve alleen gericht zijn tegen deze smalle strook van het nieuwe bouwvlak en een eventuele verzwaring die daarvan uitgaat.

De 10 meter brede groenstrook tussen de maatschappelijke bestemming en de woonbestemming maakt geen deel uit van het wijzigingsplan en blijft dus



ongewijzigd. Ook de afstand tussen beide bestemmingen wijzigt niet en blijft circa 30 meter. In het maatschappelijke bouwvlak bedraagt de maximale bouwhoogte 14,5 meter. Gelet op deze beperkte bouwhoogte, de tussenliggende afstand van tenminste 30 meter en de groene afscherming die is voorzien, vinden wij deze bouw- en gebruiksmogelijkheden in het stedelijke gebied aanvaardbaar.

Daar komt bij dat voor de beoordeling van het Wijzigingsplan moet worden uitgegaan van het ~~zw~~erste case-scenario. Reëel is dat de maatschappelijke bebouwing vooral zal worden gesitueerd langs Hoog Kanje, en niet zozeer langs de nieuwe Kerckeboschlaan. Het groen is nadrukkelijker aanwezig dan enkel de groenstrook. De inmiddels gerealiseerde Kerckeboschlaan is geen 20 meter brede strook asfalt, maar een smalle weg die tussen de bomen door slingert. Ook de nieuwe Dudok-woningen zullen niet met de gevel op de grens van de bestemming ~~af~~erkeerd worden gesitueerd, maar met een (voor)tuin enigszins terugliggen, zodat de reële afstand tussen woningen en maatschappelijke bebouwing meer dan 30 meter zal bedragen.

Zeker omdat de uitbreiding niet aan de kant van de woningbouw en binnen het bestemmingsvlak plaats vindt, wordt het belang van de goede ruimtelijke invulling groter geacht dan het belang van de reclamant.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

*Zienswijze:* Reclamanten vinden de bestemming maatschappelijk te breed omschreven en kunnen zich vinden in termen als onderwijs, opvoeding en bejaardenzorg, maar niet in de mogelijkheid van een instelling in psychiatrische hulpverlening en/of crisis/nacht opvang.

*Reactie gemeente:* De vlek maatschappelijk ten oosten van het Christelijk College Zeist is opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch en staat momenteel niet open voor zienswijzen. Ook de invulling van deze bouwvlek staat niet ter discussie in het wijzigingsplan.

Wel is het goed om meer informatie te verstrekken over de mogelijke vestiging van Kwintes op deze locatie. Indien Kwintes zich hier gaat vestigen zal het gaan om een woonvoorziening voor mensen met een psychische of psychosociale kwetsbaarheid. Het gaat om een beschermende woonvorm waar Kwintes de bewoners begeleidt, zodat zij vanuit hun eigen kracht en mogelijkheden zo zelfstandig mogelijk kunnen functioneren en participeren in de maatschappij. Voor de locatie Kerckebosch betreft het in hoofdzaak de vervanging van de huidige woonlocatie aan de Verlengde Slotlaan te Zeist. Er zal op deze woonlocatie 24 uur per dag begeleiding aanwezig zijn voor cliënten. Op andere plekken in Zeist is ervaring met dergelijke voorzieningen en is geen sprake van overlast. Ook op de locatie in Kerckebosch wordt geen overlast verwacht. De functie is goed te combineren met de omliggende woonfuncties.

Momenteel vindt een marktselectie plaats waarna er meer duidelijkheid is over de daadwerkelijke invulling van deze locatie. Zodra die duidelijkheid er is zal hier breed over gecommuniceerd worden. Aan de instellingen die onderdeel worden van de toekomstige ontwikkeling zal gevraagd worden om informatie te verstrekken aan omwonenden en te inventariseren welke informatiebehoeften er zijn.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 3.3 Reclamanten 3

*Zienswijze:* Reclamanten hebben dezelfde zienswijze ingediend als Reclamanten 2 (nummer 3.2).

*Reactie gemeente:* Zie de reactie op zienswijze 3.2

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 3.4 Reclamanten 4

*Zienswijze:* Reclamanten hebben dezelfde zienswijze ingediend als Reclamanten 5 (nummer 3.5).

*Reactie gemeente:* Zie reactie op zienswijze 3.5

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 3.5 Reclamanten 5

*Zienswijze:* Reclamanten vinden dat door de grensverlegging en uitbreiding van het bouwvlak maatschappelijk ten oosten van Christelijk College Zeist de groenstrook tussen de Kerckeboschlaan en het bouwvlak maatschappelijk te smal wordt. Het vergroten van het bouwvlak gaat ten koste van groen aan de voorzijde van het huis van reclamant.

*Reactie gemeente:* In het wijzigingsplan wordt voorgesteld het bouwvlak te vergroten en de zuidelijke grens (richting CCZ) van het bouwvlak 10 meter op te schuiven. Dat heeft geen gevolgen voor de groenstrook aan de oostkant van het gebouw (richting Dudok). De verschuiving en uitbreiding vindt plaats binnen het bestemmingsvlak Maatschappelijk. Het bestemmingsvlak zelf verandert niet.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

*Zienswijze:* Reclamanten denken dat door vergroting van het bouwvlak maatschappelijk de kans op overlast en / of tot onveilige situaties groter wordt. Ook zou dit ten koste kunnen gaan van het voetpad langs het CCZ dat de woningen van Dudok verbindt met de toekomstige Brede School.

*Reactie gemeente:* Het voetpad langs het CCZ zal blijven bestaan, ook met de voorgestelde aanpassingen in het wijzigingsplan. De vergroting van het bouwvlak is bedoeld om de locatie ruimtelijk beter in te vullen. Programmatisch is het een zeer beperkte vergroting.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

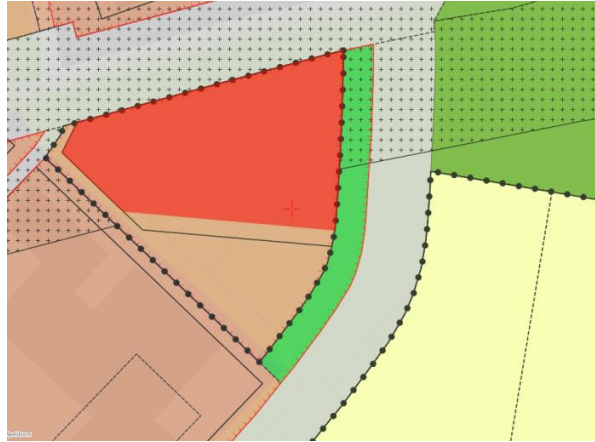


- Zienswijze:* Reclamanten vinden invulling van de maatschappelijke functie met cliënten met een (zwaar) psychiatrische indicatie midden in de directe omgeving waar kinderen gaan spelen en opgroeien een enorme aanslag op het gevoel van veiligheid en derhalve onacceptabel.
- Reactie gemeente:* De vlek maatschappelijk ten oosten van het Christelijk College Zeist is opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch en staat momenteel niet open voor zienswijzen. Ook de invulling van deze bouwvlek staat niet ter discussie in het wijzigingsplan.  
Wel is het goed om meer informatie te verstrekken over de mogelijke vestiging van Kwintes op deze locatie. Indien Kwintes zich hier gaat vestigen zal het gaan om een woonvoorziening voor mensen met een psychische of psychosociale kwetsbaarheid. Het gaat om een beschermende woonvorm waar Kwintes de bewoners begeleidt, zodat zij vanuit hun eigen kracht en mogelijkheden zo zelfstandig mogelijk kunnen functioneren en participeren in de maatschappij. Voor de locatie Kerckebosch betreft het in hoofdzaak de vervanging van de huidige woonlocatie aan de Verlengde Slotlaan te Zeist. Er zal op deze woonlocatie 24 uur per dag begeleiding aanwezig zijn voor cliënten. Op andere plekken in Zeist is ervaring met dergelijke voorzieningen en is geen sprake van overlast. Ook op de locatie in Kerckebosch wordt geen overlast verwacht. De functie is goed te combineren met de omliggende woonfuncties.  
Momenteel vindt een marktselectie plaats waarna er meer duidelijkheid is over de daadwerkelijke invulling van deze locatie. Zodra die duidelijkheid er is zal hier breed over gecommuniceerd worden. Aan de instellingen die onderdeel worden van de toekomstige ontwikkeling zal gevraagd worden om informatie te verstrekken aan omwonenden en te inventariseren welke informatiebehoefte er zijn.
- Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 3.6 Reclamanten 6

- Zienswijze:* Reclamanten vinden de communicatie gebrekkig en waren niet op de hoogte van de maatschappelijke functie ten oosten van Christelijk College Zeist. Reclamanten maken bezwaar tegen vergroting en verschuiving van het bouwvlak.
- Reactie gemeente:* De vlek maatschappelijk ten oosten van het Christelijk College Zeist is opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch en staat niet open voor zienswijzen. Ook de invulling van deze bouwvlek staat niet ter discussie in het wijzigingsplan.  
De daadwerkelijke invulling van het desbetreffende bouwvlak (dus welke instellingen / bedrijven) is nog steeds niet bekend, omdat daarover nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars/gebruikers. Om die reden is in de gebiedscommunicatie door de WOM ook nog geen aandacht besteed aan de concrete invulling van het bouwvlak en is de aandacht over de invulling van het bouwvlak beperkt geweest. Wel is door de WOM altijd aangegeven dat op deze plek zorgvoorzieningen zijn bedacht. Ook is in het bestemmingsplan duidelijk opgenomen dat hier een maatschappelijke functie is voorzien.
- In hoofdstuk 2 van deze Nota van beantwoording is al aangegeven dat het overgrote deel van het bouwvlak ten oosten van het Christelijk College Zeist al is opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch, en dat het Wijzigingsplan enkel voorziet in een beperkte vergroting van het

bouwvlak in zuidelijke richting. Zie de smalle strook in de figuur hierna, tussen het bestaande (rode bouwvlak) en de nieuwe grens (dunne zwarte lijn) even ten zuiden daarvan.



Figuur: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De zienswijzen kunnen derhalve alleen gericht zijn tegen deze smalle strook van het nieuwe bouwvlak en een eventuele verzwaring die daarvan uitgaat.

De 10 meter brede groenstrook tussen de maatschappelijke bestemming en de woonbestemming maakt geen deel uit van het wijzigingsplan en blijft dus ongewijzigd. Ook de afstand tussen beide bestemmingen wijzigt niet en blijft circa 30 meter. In het maatschappelijke bouwvlak bedraagt de maximale bouwhoogte 14,5 meter. Gelet op deze beperkte bouwhoogte, de tussenliggende afstand van tenminste 30 meter en de groene afscherming die is voorzien, vinden wij deze bouw- en gebruiksmogelijkheden in het stedelijke gebied aanvaardbaar.

Daar komt bij dat voor de beoordeling van het Wijzigingsplan moet worden uitgegaan van het ~~u~~worst case-scenario. Reëel is dat de maatschappelijke bebouwing vooral zal worden gesitueerd langs Hoog Kanje, en niet zozeer langs de nieuwe Kerckeboschlaan. Ook het groen is nadrukkelijker aanwezig dan enkel de groenstrook. De inmiddels gerealiseerde Kerckeboschlaan is geen 20 meter brede strook asfalt, maar een smalle weg die tussen de bomen door slingert. Ook de nieuwe Dudok-woningen zullen niet met de gevel op de grens van de bestemming ~~v~~erkeerd worden gesitueerd, maar met een (voor)tuin enigszins terugliggen, zodat de reële afstand tussen woningen en maatschappelijke bebouwing meer dan 30 meter zal bedragen.

Zeker omdat de uitbreiding niet aan de kant van de woningbouw en binnen het bestemmingsvlak plaats vindt wordt het belang van de goede ruimtelijke invulling groter geacht dat het belang van de reclamant.

**Conclusie:** De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

**Zienswijze:** Het lijkt reclamanten een goed idee als de toekomstige gebruikers van het maatschappelijke gebouw in gesprek gaan met de omwonenden, zodat er voor een ieder een prettige leef- en woonomgeving ontstaat.

**Reactie gemeente:** Momenteel vindt een marktselectie plaats waarna er meer duidelijkheid is over de daadwerkelijke invulling van deze locatie. Zodra die duidelijkheid er is zal hier breed over gecommuniceerd worden. Aan de instellingen die onderdeel worden van de toekomstige ontwikkeling zal gevraagd worden om informatie te

verstrekken aan omwonenden en te inventariseren welke informatiebehoefte er zijn.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 3.7 Reclamanten 7

*Zienswijze:* Reclamanten hebben dezelfde zienswijze ingediend als Reclamanten 5 (nummer 3.5) en enkele andere reclamanten.

*Reactie gemeente:* Zie reactie op zienswijze 3.5.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 3.8 Reclamanten 8

*Zienswijze:* Reclamanten vragen de bestemming maatschappelijk ten oosten van het CCZ in te perken, opdat de veiligheid van hun kinderen gegarandeerd blijft. Reclamanten vinden dat een functie die de veiligheid of het gevoel van veiligheid vermindert, niet past op deze locatie en conflicteert met de informatie die door de ontwikkelpartners aan de kopers is verstrekt door onder meer WOM, waarin de Gemeente Zeist participeert. Reclamanten verzoeken om functies als opvang van psychiatrisch kwetsbaren, zwerfjongeren, en dak- of thuislozen niet toe te staan op deze locatie. Reclamanten maken bezwaar tegen vergroting van het bouwvlak.

*Reactie gemeente:* De vlek maatschappelijk ten oosten van het Christelijk College Zeist is opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch en staat momenteel niet open voor zienswijzen. Ook de invulling van deze bouwvlek staat niet ter discussie in het wijzigingsplan. Wel is het goed om meer informatie te verstrekken over de mogelijke vestiging van Kwintes op deze locatie. Indien Kwintes zich hier gaat vestigen zal het gaan om een woonvoorziening voor mensen met een psychische of psychosociale kwetsbaarheid. Het gaat om een beschermende woonvorm waar Kwintes de bewoners begeleidt, zodat zij vanuit hun eigen kracht en mogelijkheden zo zelfstandig mogelijk kunnen functioneren en participeren in de maatschappij. Voor de locatie Kerckebosch betreft het in hoofdzaak de vervanging van de huidige woonlocatie aan de Verlengde Slotlaan te Zeist. Er zal op deze woonlocatie 24 uur per dag begeleiding aanwezig zijn voor cliënten. Op andere plekken in Zeist is ervaring met dergelijke voorzieningen en is geen sprake van overlast. Ook op de locatie in Kerckebosch wordt geen overlast verwacht. De functie is goed te combineren met de omliggende woonfuncties. Momenteel vindt een marktselectie plaats waarna er meer duidelijkheid is over de daadwerkelijke invulling van deze locatie. Zodra die duidelijkheid er is zal hier breed over gecommuniceerd worden. Aan de instellingen die onderdeel worden van de toekomstige ontwikkeling zal gevraagd worden om informatie te verstrekken aan omwonenden en te inventariseren welke informatiebehoefte er zijn. De verschuiving en uitbreiding vindt plaats binnen het bestemmingsvlak Maatschappelijk. Het bestemmingsvlak zelf verandert niet. Deze wijziging is noodzakelijk voor een goede ruimtelijke invulling. Zeker omdat de uitbreiding niet aan de kant van de woningbouw en binnen het bestemmingsvlak

plaats vindt wordt het belang van de goede ruimtelijke invulling groter geacht dan het belang van de reclamant.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 3.9 Reclamant 9: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

*Zienswijze:* De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (reclamant) heeft een zienswijze op het Wijzigingsplan ingediend en een inspraakreactie op de Partiële Herziening gegeven. Reclamant is met name kritisch over de in het voorliggende 'Wijzigingsplan' opgenomen uitbreiding van de woonscheggen, waarbij de scheggen aan beide zijden waar mogelijk met maximaal 10 m worden uitgebreid voor zover de totale uitbreiding van de scheg/bestemmingsvlak niet meer dan 10 % bedraagt. Zij is van mening dat het niet om een relatief kleine wijziging gaat, maar om een majeure wijziging die gezien de totale omvang (15.048m, dus circa 1,5 hectare extra bos bovenop de eerder al gekapte 15,49 hectare bos), wel degelijk een inbreuk betekent op intenties zoals deze met het Masterplan/Stedenbouwkundige opzet/ Inrichtingsplan voorlag om ter plaatse beoogde bos- en heidewiggen ook echt natuur met relatief hoge natuurkwaliteiten tot ontwikkeling te brengen. Reclamant vraagt zich af of daarvoor geen partiële planherziening, inclusief de vereiste 'goede ruimtelijke onderbouwing', had moeten worden gevolgd in plaats van een wijzigingsplan.

*Reactie gemeente:* Wat betreft de procedurele vraag of voor de vergroting van de woonscheggen niet de procedure van een Partiële Herziening had moeten worden gevolgd (beslissing Raad), in plaats van de procedure van een Wijzigingsplan (beslissing College van B&W), kan het antwoord heel duidelijk zijn: Dat heeft de Raad in het moederplan ~~±~~ hoge Dennen-Kerckebosch vastgelegd. Zolang de vergroting niet meer dan 10% van het bij de wijziging betrokken vlak bedraagt (in dit geval de woonscheggen) en de grens niet verder dan 10 meter wordt verlegd, ligt de bevoegdheid bij het College van B&W en is een wijzigingsplan de aangewezen procedure. Het idee daarachter is dat een vergroting met maximaal 10% niet dermate ingrijpend is dat het plan daarvoor opnieuw langs de Raad moet. De hoofdopzet met woonscheggen afgewisseld door bos- en heidewiggen blijft overeind en met de snellere wijzigingsprocedure is ook de voortgang van het project gewaarborgd. Omdat de woonscheggen een flinke omvang hebben (en het plan in een aanzienlijk aantal woningen voorziet), gaat het bij 10% ook om een aanzienlijk aantal vierkante meters. Op de totale omvang van het plan om 1.060 nieuwe woningen te bouwen blijft dat echter een omvang waarvan de Raad heeft vastgelegd, dat het College van B&W dat kan afhandelen. Dat betekent niet dat geen goede ruimtelijke onderbouwing nodig is. Ook het wijzigingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, en ook bij het wijzigingsplan kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht en kan beroep worden ingesteld. De rechtsbescherming komt niet in het gedrang.

*Conclusie:* Deze zienswijze is geen aanleiding om alsnog de procedure voor een Partiële Herziening te volgen.

*Zienswijze:* De Stichting Milieuzorg is ook inhoudelijk kritisch over de uitbreiding van de woonscheggen. Hierdoor neemt het bosareaal fors af. Het omzetten van de verkeersfunctie van Hoog Kanje naar Bos en het teruggeven van de Christus Verrijzenskerk locatie aan Bos leidt volgens hen niet echt tot natuurontwikkeling aangezien Hoog Kanje nog gebruikt zal worden door voetgangers en fietsers en

op de locatie van de CVK geparkeerd zal worden.  
De Stichting vraagt zich ook af waar alle bomen die gekapt worden, worden herplant.

*Reactie gemeente:* Bij een bestemmingsplan dient altijd te worden gekeken naar de maximale planologische mogelijkheden die het plan biedt, en die zijn bij een verkeersbestemming voor Hoog Kanje heel anders dan bij een bosbestemming. De mogelijkheid om via Hoog Kanje een wijkontsluitingsweg aan te leggen is uit het moederplan geschrapt. Het bestaande fiets- en voet pad is aangemerkt als een bospad. Hetzelfde geldt voor de locatie van de CVK. De maatschappelijke bestemming is geschrapt en deels vervangen door de bosbestemming. Dat betekent dat de mogelijkheden voor een geheel verhard terrein zijn geschrapt en vervangen door parkeermogelijkheden voor recreatief gebruik van het bos, beheerd door het Utrechts Landschap. Voor een planologische vergelijking (de maximale mogelijkheden) zijn dit relevante wijzigingen. Weliswaar is het feitelijk geen natuurontwikkeling, maar het zijn wel voorzieningen die de recreatieve functie van het bos versterken.  
De bomen zullen in het plangebied worden herplant. Als de flats eenmaal zijn gesloopt komt er veel ruimte beschikbaar om nieuwe bomen te planten en de aansluiting op het buitenbos te bewerkstelligen.

*Conclusie:* Deze zienswijze is geen aanleiding om het plan aan te passen.

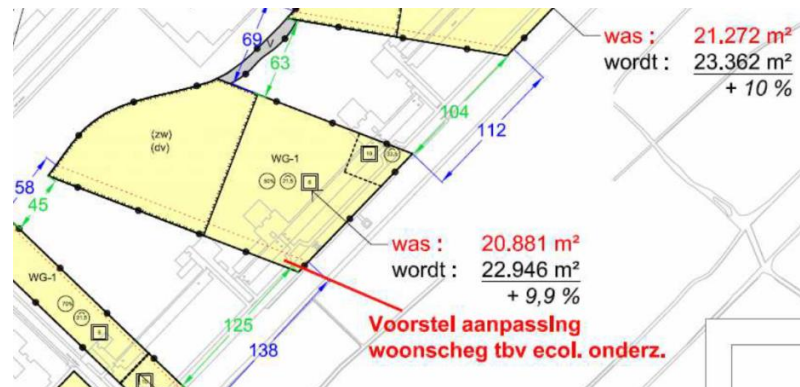
*Zienswijze:* De Stichting is van mening dat door de uitbreiding van de woonscheggen de boswiggen nog verder zullen worden verkleind, terwijl deze al relatief zo smal zijn, dat deze voor echte bossoorten nog nauwelijks geschikt moeten worden geacht. Teneinde voor bepaalde soorten tot levensvatbare populaties te komen is immers een bepaalde minimumoppervlakte noodzakelijk, evenals een verbinding met populaties die elders voorkomen. Daarbij verwijst reclamant naar theorieën over metapopulaties en handboeken m.b.t. de maatvoering voor bos. Bepaalde soorten zoals ree, das en boomarter hebben relatief grote verstoringafstanden die veel breder zijn dan de boswiggen.

In de natuurtoetsen is volgens reclamant onvoldoende rekening gehouden met verstoring (door geluid en licht én natuurlijk ook door toename recreatie) die van de woonscheggen uitgaat waardoor maar een heel beperkt bos- en heidegebied zal overblijven dat relatief ongestoord is. Als de bos- en heidewiggen smaller worden moeten deze voor bepaalde kwetsbare diersoorten dus ook vanwege een (relatieve toename van de verstoring wel degelijk minder geschikt worden geacht. Daarbij verwijst reclamant naar het onderzoek van Alterra (2012) naar het functioneren van de ecologische corridor ter hoogte van Camp New Amsterdam (vliegbasis Soesterberg).

Reclamant vraagt zich af of je gezien de relatief beperkte oppervlakte en de aanwezige verstoring, wel de ecologische kwaliteit kunt realiseren die de duurzame instandhouding van voorkomende populaties van (in potentie) voorkomende plant- en diersoorten waarborgen. Zo is uit de winterinventarisaties van buro Zoon o.m. naar voren gekomen dat de eekhoornnesten vooral in en nabij de woonscheggen zijn aangetroffen, dat de bomen met nesten weliswaar volgens de ecologische gedragscodes zijn gekapt, maar dat het grootste deel van die nesten nu is verlaten.

*Reactie gemeente:* Bij het vergroten van de woonscheggen is de levensvatbaarheid van de bos- en heidewiggen een grote zorg geweest. Daartoe is vooraf natuuronderzoek gedaan naar de effecten van de voorgestelde vergroting. Volgens het natuuronderzoek is voor de bos- en heidewiggen van belang dat ze aan de basis (kant van de nieuwe

Kerckeboslaan) weliswaar wat smaller zijn maar naar buiten toe verbreden en voldoende omvang overhouden. Bij scheg 5 kwam dat in het gedrang omdat een verbreding aan de noordzijde tot gevolg zou hebben dat ook aan de buitenzijde een relatief smalle boswig zou resteren. Daarom is er voor gekozen om scheg 5 alleen aan de zuidzijde 10 meter te vergroten.



De plannen voorzien nu juist in een eindsituatie waarin er een verbinding mogelijk wordt met populaties elders. In de eindsituatie zijn de bos- en heidewiggen verbonden met het omringende grote bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug (inclusief verspreid voorkomende heide). De metapopulaties in de bos- en heidewiggen hebben dan juist een veel betere uitwisselingsmogelijkheid dan in de oude geïsoleerde situatie.

Voor soorten zoals ree, das en boommarter gelden zulke relatief grote verstoringafstand dat ze de breedte van de bos- en heidewiggen ver te boven gaan. De verbreding van de woonscheggen brengt daarin geen verandering. De bos- en heidewiggen waren vanwege hun omvang ook in het moederplan al niet geschikt als verblijfsgebied voor ree, das of boommarter. Maar door de huidige barrière in de vorm van de rand met flats te slopen komt er een directe verbinding met het buitenbos(en populaties elders), en neemt de kans toe dat ook ree, boommarter of das het gebied in de toekomst incidenteel bezoeken.

Wat betreft de verstoring (licht, geluid en recreatie) die van de bredere woonscheggen uit zal gaan, is van belang dat de aangepaste plannen voorzien in een wezenlijke vermindering van het aantal woningen. Volgens het moederplan waren 1.250 woningen mogelijk en volgens de nieuwe plannen nog maximaal 1.060. Deze vermindering met 190 woningen (circa 15%) leidt tot een minder intensief gebruik van de woonscheggen. De recreatieve druk op de bos- en heidewiggen zal daardoor verminderen, en ook het geluid zal minder zijn. Bovendien zijn ook de bouwmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen (met name scholen) drastisch verminderd (circa 4.236m<sup>2</sup>), zodat ook daarvan een aanzienlijke verlichting van de recreatiedruk mag worden verwacht. Dat effect wordt door de bouw van grondgebonden woningen (in plaats van gestapelde woningen) met tuinen nog eens versterkt. Bij de aanwezigheid van tuinen zal een deel van de recreatie(buiten zijn) en kleine kinderen in de tuin worden opgevangen. Ook de lichtuitstraling naar het bos is bij grondgebonden woningen aanzienlijk minder (vooral de begane grond en op de verdieping slechts zeer beperkt).

De vergelijking met een ecologische corridor gaat niet op. De plannen voor Kerckebosch voorzien in het verbinden van het geïsoleerde binnenbos met het aangrenzende buitenbos. De bos- en heidewiggen hebben geen corridorfunctie.

Voor eekhoorns en andere diersoorten is de eindsituatie voor een duurzame populatie veel beter dan de huidige geïsoleerde situatie, omdat de wiggen van kerckebosch in volledige verbinding staan met het omringende bosgebied. In de wiggen ontstaat door het vergroten van de randen waar bos en achtertuin aan elkaar grenzen, meer aantrekkelijk voedselgebied voor de eekhoorns. Dat de eekhoornsnesten, met name in de nabijheid van de bestaande woningen langs de Graaf Janlaan zijn aangetroffen, wijst daar ook op. Kennelijk is een omgeving met voedselrijke achtertuinen zo aantrekkelijk dat eventuele versterking voor lief wordt genomen. In alle gevallen hebben de eekhoorns voldoende leefruimte in de aangrenzende bossen.

*Conclusie:* Deze zienswijze is geen aanleiding om het plan aan te passen.

*Zienswijze:* M.b.t. de locatie Damiaanschool meldt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat er ter plaatse een relatief groot aantal oude en karakteristieke grove dennen voorkomen, zodat de Stichting hoopt dat hier bij de toekomstige ontwikkeling nog eens zorgvuldig naar aanwezige waardevolle bomen wordt gekeken en deze zo mogelijk alsnog gespaard worden. Juist om dat te waarborgen wil zij er dan ook voor pleiten binnen de gegeven bestemming 'Woongebied-2' aldaar alsnog de aanduiding '(bo) - bos' op te nemen, zoals dat ook al bij de bestemming 'Maatschappelijk' voor de scholen het geval was.

*Reactie gemeente:* Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamant heeft er overleg aan tafel plaatsgevonden en is er nog eens heel goed naar deze locatie gekeken. Terecht merkt reclamant op dat ook de grove dennen in het gebied waardevolle bomen zijn. Deze bomen zijn karakteristiek voor het gebied en zullen om die reden ook binnen de woonscheggen zoveel mogelijk worden gespaard. Daartoe is het standpunt om al het parkeren ondergronds op te lossen al verlaten. Met parkeren op maaiveld tussen de bomen en onder de gebouwen kunnen veel bomen worden behouden. Op verzoek van de SMZ is ook op de locatie van de Damiaanschool weer een beschermingsregeling voor bomen opgenomen. Daartoe is deze locatie weer voorzien van de aanduiding 'bos (bo)'. In de regels van de Partiële Herziening is vervolgens vastgelegd dat de voor Woongebied-2 aangewezen gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor de bescherming van het boskarakter van de gronden. Ter plaatse van de aanduiding kunnen nadere eisen worden gesteld aan de omvang en situering van de bebouwing, en is een omgevingsvergunning nodig voor het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Om dubbele vergunningplicht te voorkomen vervalt de vergunningplicht op grond van het bestemmingsplan als ook al een vergunning nodig is op grond van de Bomenverordening. De aanpassing is in de Partiële Herziening verwerkt en niet in het wijzigingsplan omdat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in een dergelijke aanvulling.

*Conclusie:* Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen. In de Partiële Herziening wordt een aanduiding 'bos (bo)' binnen de bestemming 'Woongebied-2' toegevoegd, met de bijbehorende beschermingsregeling.

*Zienswijze:* De vraag blijft voor de Stichting Milieuzorg Zeist of er een actuele gebiedsdekkende inventarisatie naar het voorkomen van (beschermd) soorten is uitgevoerd. Meer in het bijzonder had de Stichting verwacht dat in die gebieden waar de uitbreiding van de woonscheggen wordt beoogd een extra inventarisatieronde was uitgevoerd en in ieder geval in de voorliggende actualisatie een beeld was gegeven van de inventarisatiegegevens zoals deze in de winter van 2012 en 2013 hebben plaatsgevonden (eekhoornnesten en jaarrond beschermde vogelnesten). De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is van mening dat door de nu voorgestelde



uitbreiding van de woonscheggen met name voor de eekhoorn (tabel 2 soort) de overeenkomstig de FFW vereiste gunstige staat van instandhouding in het geding is, en er strijdigheid met de (wettelijke) (beleids)kaders ontstaat. Ter plaatse van de locatie CVK komen veel waardevolle bomen voor. Juist daar is een actuele inventarisatie nodig.

*Reactie gemeente:* Voor de wijziging is gebruik gemaakt en kon volgens de regels ook gebruik worden gemaakt van de bestaande gebiedsdekkende inventarisaties. De uitvoering van de werkzaamheden vindt plaats volgens het Ecologische werkprotocol. De geactualiseerde natuuronderzoeken zijn opgesteld door dezelfde ecologen die ook bij het werkprotocol zijn betrokken (Zoon en Goderie). De daarbij behorende inventarisaties zijn openbaar en voor reclamant beschikbaar. Al met al is er voldoende inzicht in de actuele natuurwaarden en is er geen aanleiding voor een nieuwe gebiedsdekkende inventarisatie.

De gunstige staat van instandhouding komt voor eekhoorns niet in gevaar. Met name voor eekhoorns maar ook voor andere diersoorten is de eindsituatie voor een duurzame populatie veel beter dan de huidige geïsoleerde situatie, omdat de wiggen van kerckebosch in volledige verbinding staan met het omringende bosgebied. In de wiggen ontstaat door het vergroten van de randen waar bos en achtertuin aan elkaar grenzen, meer aantrekkelijk voedselgebied voor de eekhoorns.

Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamant heeft nader overleg aan tafel plaatsgevonden. Als resultaat daarvan zijn garanties voor de bescherming van de waardevolle bomen rond de CVK in de plannen opgenomen. De hoogmet waardevolle beuken rond het Kerkgebouw van de voormalige Christus Verrijzenis Kerk is beschermd door deze in de Partiële Herziening als Bos te bestemmen (en niet als woonscheg), en er is een doorgang voor de beoogde ontsluiting van de toekomstige woningen aangewezen als verkeers. De aanpassing zijn in de Partiële Herziening doorgevoerd omdat de CVK deel uit maakt van de Partiële Herziening en niet van het Wijzigingsplan.

*Conclusie:* Aan deze zienswijze is gedeeltelijk tegemoet gekomen. De bescherming van de waardevolle hoogmet beukenbomen rond de CVK is gegarandeerd in de Partiële Herziening.

*Zienswijze:* De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is op ecologische gronden van mening dat men wat betreft de woningbouw gewoon aan de ruimte binnen de woonscheggen zou moeten vasthouden zoals deze daartoe in het reeds in 2010 vastgestelde 'Bestemmingsplan Hoge dennen Kerckebosch is opgenomen. Juist door dan maar creatiever met de ruimte om te gaan, moet het mogelijk zijn binnen de gegeven woonscheggen tot meer grondgebonden woningen te komen dan men aanvankelijk van plan was, zonder dat dat dan te koste van de algemene kwaliteit van de woonomgeving gaat.

*Reactie gemeente:* De plannen voorzien juist in creatieve oplossingen om ook binnen de woonscheggen zoveel mogelijk bomen te sparen. Daartoe is afgestapt van het te weinig doordachte uitgangspunt om al het parkeren ondergronds op te lossen. Het effect daarvan was namelijk dat er één grote parkeerbak moest worden gemaakt onder zowel de gebouwen als onder de openbare ruimte. Het gevolg daarvan zou zijn dat alle bomen in de woonscheggen ten behoeve van parkeren zouden moeten worden gekapt. Herplanten boven op de ondergrondse parkeerbak zou maar zeer beperkt mogelijk zijn (en in ieder geval met veel kleinere bomen). Daarom is er voor gekozen alleen nog onder de gebouwen te parkeren, en in het openbare gebied te parkeren op maaiveld, tussen de bomen. Op die wijze kunnen



een groot aantal bomen behouden blijven. Maar dat betekende wel dat meer ruimte nodig was voor de verkaveling van de openbare ruimte, waarin ook het parkeren moest worden opgelost. In combinatie met de noodzaak om meer grondgebonden woningen met tuinen te bouwen in plaats van gestapelde woningen, leidde dat er toe dat de woonscheggen moesten worden verbreedt om de beoogde kwaliteitsslag/vergroening in de woonscheggen te kunnen realiseren.

*Conclusie:* Deze zienswijze is geen aanleiding om het plan aan te passen.

### 3.10 Reclamanten 10

*Zienswijze:* Reclamanten hebben nagenoeg dezelfde zienswijze ingediend als Reclamanten 5 (zienswijze 3.5). Reclamanten voegen daar aan toe te verwachten dat vergroting van het bouwvlak tot meer verkeer leidt.

*Reactie gemeente:* Zie reactie op zienswijze 3.5.  
Voor het verkeer in de wijk is vooral van belang dat de aanpassingen van de plannen voorzien per saldo in circa 15% minder woningen en 4.236m<sup>2</sup> minder vierkante meters voorzieningen. Om een indruk te geven: 190 woningen minder betekent ook 760 motorvoertuigbewegingen minder per etmaal. Door het verdwijnen van een aantal scholen langs het scholenlaantje zal ook het haal- en brengverkeer langs het scholenlaantje drastisch verminderen. Dat geeft ruimte voor een beperkte toename van het verkeer ten behoeve van de beoogde voorzieningen op de locatie naast het CCZ. Daarnaast voorziet het wijzigingsplan op de locatie naast het CCZ in een zeer beperkte verruiming van de bouw mogelijkheden.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 3.11 Reclamanten 11

*Zienswijze:* Reclamanten hebben dezelfde zienswijze ingediend als Reclamanten 5 (zienswijze 3.5).

*Reactie gemeente:* Zie reactie op zienswijze 3.5.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 3.12 Reclamanten 12

*Zienswijze:* Reclamanten hebben dezelfde zienswijze ingediend als Reclamanten 5 (zienswijze 3.5).

*Reactie gemeente:* Zie reactie op zienswijze 3.5.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 3.13 Reclamant 13

*Zienswijze:* Reclamant heeft dezelfde zienswijze ingediend als Reclamant 2 (zienswijze 3.2).

*Reactie gemeente:* Zie reactie op zienswijze 3.2.

*Conclusie:* De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

## 4. BEANTWOORDING ARTIKEL 3.1.1 BRO-reacties

### 4.1 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

*Advies* Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) adviseert positief over zowel de partiële herziening als het wijzigingsplan. De plannen voldoen namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

- Functiewijzigingen anders dan naar natuur zijn niet toegestaan, waardoor de partiële herziening een beperkt effect heeft op de watershuishouding.
- Het wijzigingsplan heeft ook een beperkt effect op de watershuishouding, omdat het hemelwater geïnfiltreerd kan worden.
- Hemelwater wordt waar mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel en geïnfiltreerd. De bodem is geschikt voor infiltratie.

*Reactie gemeente:* Dank voor de reactie. Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

*Conclusie:* Het advies leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 4.2 Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Utrecht

*Advies* De provincie Utrecht heeft aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan voor haar geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

*Reactie gemeente:* Dank voor de reactie. Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

*Conclusie:* Het advies leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

## 5. AANPASSINGEN WIJZIGINGSPLAN

### 5.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Het wijzigingsplan is niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

Maar de Partiële Herziening is wel aangepast naar aanleiding van de zienswijzen van de Stichting Milieuzorg Zeist die werd onderschreven door de Stichting Beter Zeist. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn de volgende aanpassingen in de Partiële Herziening doorgevoerd:

- Ter plaatse van de Damiaanschool is op de verbeelding een aanduiding bos (bos) opgenomen en in de regels een beschermingsregeling toegevoegd voor het boskarakter van de gronden.
- Ter plaatse van de Christus Verrijzenis Kerk is de bestaande boom met waardevolle beuken beschermd door deze op de verbeelding voor bos te bestemmen, en daarbinnen de beoogde ontsluiting van het woongebied voor verkeers te bestemmen.

### 5.2 Ambtshalve aanpassingen

- Op de verbeelding van het wijzigingsplan is de begrenzing van scheg 6 aangepast op de eigendomsgrenzen van de school. Om te voorkomen dat het bestemmingsvlak meer dan 10% wordt vergroot is de zuidelijke grens van het bouwvlak weer iets teruggelegd ten opzichte van het ontwerp.
- Op de verbeelding van het wijzigingsplan hebben ondergeschikte aanpassingen van de begrenzing van 2 bestemmingsvlakken en 1 bouwvlak plaatsgevonden. Door afrondingsverschillen bleken deze vlakken enkele vierkante centimeters meer dan 10% te zijn vergroot. Het gaat om de 2 bestemmingsvlakken ten noorden van de Prinses Marijkelaan en het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming naast het Christelijk College Zeist. Op de verbeelding gaat het om een verschuiving van enkele millimeters.
- Bijlage 2 bij de toelichting van het wijzigingsplan, met een overzicht van de bij de wijziging betrokken oppervlaktes, is vervangen door een geactualiseerde bijlage.
- In de regels van het wijzigingsplan is de foutieve verwijzing naar het moederplan zoals genoemd in artikel 1.2, vervangen door het moederplan zoals genoemd in artikel 1.3.
- De toelichting van het wijzigingsplan is aangevuld met de resultaten die uit de zienswijzen zijn gekomen.