

GEMEENTE ZEIST

WIJZIGINGSPLAN

KERCKEBOSCH

(behorend bij het bestemmingsplan Hoge Dennen - Kerckebosch)

Opdrachtnummer : 99.204
ID nr. : NL.IMRO.0355.BPWKerckebosch-VS01
Datum : juli 2014
Versie : 14
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 15 juli 2014

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED WIJZIGING	6
1.3	CUMULATIE VAN WIJZIGING EN HERZIENING	7
1.4	WIJZIGINGSPLAN EN PARTIËLE HERZIENING.....	9
1.5	MINDER WONINGEN EN MINDER VOORZIENINGEN	10
1.6	LEESWIJZER.....	12
2	DE GELDENDE EN TOEKOMSTIGE REGELING	13
2.1	INLEIDING.....	13
2.2	GEDEELTE NIEUWE ONTSLUITINGSWEG TER HOOGTE CCZ	14
2.3	DE WOONSCHEGGEN	16
2.4	BOUWVLAK 'MAATSCHAPPELIJK' TEN OOSTEN VAN CCZ	21
2.5	DE LOCATIE DAMIAANSCHOOL.....	22
3	BELEIDSKADER	27
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	27
4.1	VERSCHUIVING BEGRENZING ONTSLUITINGSWEG	27
4.2	VERSCHUIVING BEGRENZING WOONSCHEGGEN EN BOUWVLAK 'MAATSCHAPPELIJK' TEN OOSTEN CCZ	28
4.3	WONEN OP LOCATIE DAMIAANSCHOOL	29
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	INLEIDING.....	31
5.2	GELUID	31
5.3	BODEM	33
5.4	LUCHT	34
5.5	AANVULLEND ECOLOGISCH ONDERZOEK	35
5.6	CONCLUSIE	37
6	JURIDISCHE ASPECTEN	39
6.1	ALGEMEEN	39
6.2	VERBEELDING.....	39
6.3	REGELS.....	39
7	UITVOERBAARHEID	41
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	41

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek Herontwikkeling Kerckebosch, Grondslag, proj. 17636, 27 juli 2012.
2. Overzicht oppervlaktes wijziging, juni 2014.
3. Actualisatie Nee, tenzij-toets Kerckebosch Zeist, Zoon m.m.v. Goederie, 16 januari 2014.
4. Actualisatie flora- en faunatoets Kerckebosch Zeist, Zoon m.m.v. Goderie, 16 januari 2014.
5. Nota beantwoording zienswijzen en artikel 3.1.1 Bro-reacties ontwerp wijzigingsplan Kerckebosch, juli 2014.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' is op 16 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist (en sinds 28 december 2011 onherroepelijk). Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is er hard gewerkt aan de uitwerking en detaillering van het bestemmingsplan. Het bouwrijp maken van de gronden van fase 1 en de daarvoor benodigde kap van bomen is inmiddels gereed.

Door de omvang van het project zit er tussen planvorming en uitvoering de nodig tijd. Zo is het bestemmingsplan nog afgestemd op het concept-inrichtingsplan van 'eind 2009' ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Ondertussen is de (economische) situatie ingrijpend veranderd en zijn er nieuwe inzichten over de effecten van het aanvankelijke uitgangspunt om al het parkeren ondergronds op te lossen. Om daar goed op in te kunnen spelen zijn aanpassingen van het bestemmingsplan nodig. Voor een deel was daar in het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' al rekening mee gehouden door enige flexibiliteit in te bouwen in de vorm van een aantal wijzigingsbevoegdheden. In deze wijzigingsbevoegdheden heeft de Gemeenteraad van Zeist de randvoorwaarden aangegeven waarbinnen burgemeester en wethouders onderdelen van het moederplan kunnen wijzigen, zonder daarvoor terug te hoeven naar de Raad.

Met het onderhavige wijzigingsplan is dan ook beoogd om met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden in artikel 25.3 en 25.5 van het "moederplan" 'Hoge Dennen – Kerckebosch' op 4 onderdelen te wijzigen. Het gaat daarbij om de verschuiving van bestemmings- en bouwvlakgrenzen met ten hoogste 10 meter (detailleren verkeersbestemming, verruimen woonscheggen, verruiming bouwvlak naast Christelijk College Zeist), en om een wijziging van de maatschappelijke bestemming ter plaatse van de Damiaanschool naar de woonbestemming.

Maar de gewijzigde economisch situatie en de nieuwe inzichten over ondergronds parkeren nopen tot aanpassingen waarvoor de wijzigingsbevoegdheid alleen niet toereikend is. Aanpassingen die buiten de randvoorwaarden voor wijziging vallen, kunnen niet door het college van burgemeester en wethouders worden afgehandeld maar moeten terug naar de Gemeenteraad. Om die reden is -naast het wijzigingsplan- ook een gedeeltelijke herziening van het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' nodig.

Een belangrijk deel van de aanpassingen in zowel het wijzigingsplan als de partiële herziening zijn nodig om in te kunnen spelen op de gewijzigde economische omstandigheden en nieuwe inzichten over ondergronds parkeren. Appartementengebouwen worden ingeruild voor grondgebonden

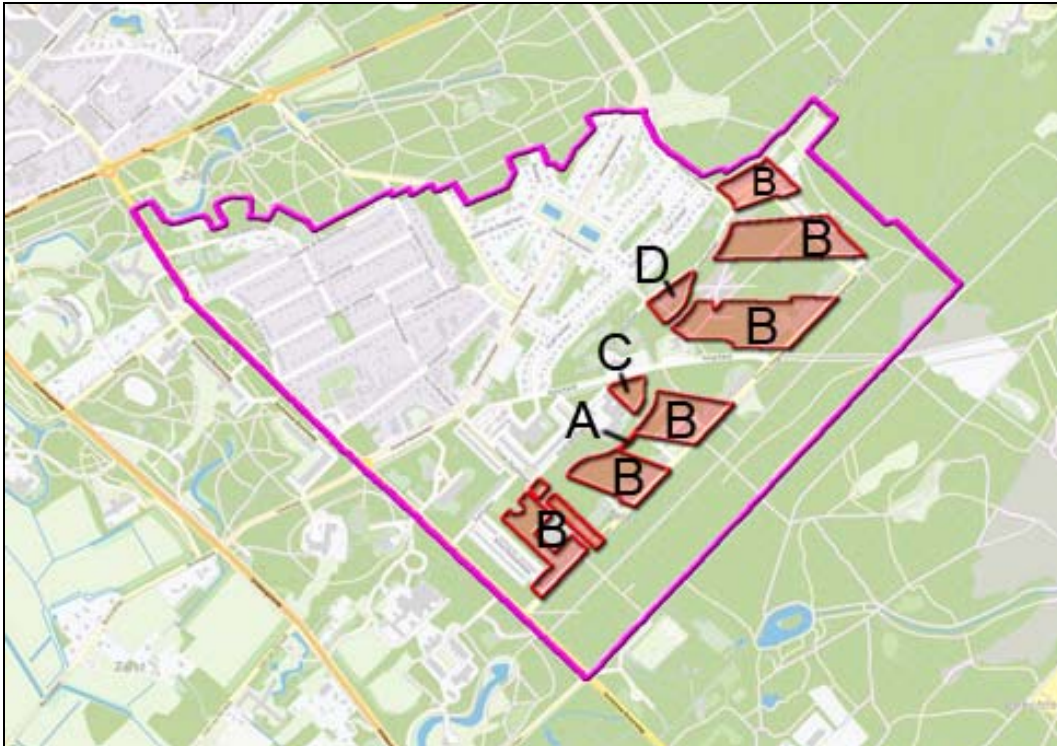
woningen, waar in Zeist nog wel vraag naar is. Bovendien is in de planvorming voor Kerckebosch teruggekomen op het eerdere (te weinig doordachte) uitgangspunt om al het parkeren ondergronds op te lossen. Het effect daarvan was namelijk dat er één grote 'parkeerbak' moest worden gemaakt onder zowel de 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 boven op de parkeerbakken 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 ter parkeren op maaiveld tussen de bomen. Op die wijze kunnen een groot aantal bomen in de woonscheggen behouden blijven.

Het gevolg van deze ontwikkelingen is dat er meer ruimte nodig is om grondgebonden woningen met tuinen te kunnen realiseren en openbare ruimte met parkeervakken (vandaar de verbreding van de woonscheggen). Maar het betekent ook dat de bouwdichtheid omlaag gaat omdat er minder woningen zullen worden gebouwd (1.060 in plaats van 1.250), en omdat er vierkante meters maatschappelijke voorzieningen zijn geschrapt (zie hierna onder 1.5).

In paragraaf 1.4 is toegelicht welke onderdelen in het wijzigingsplan aan bod komen en welke onderdelen in de partiële herziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied wijziging

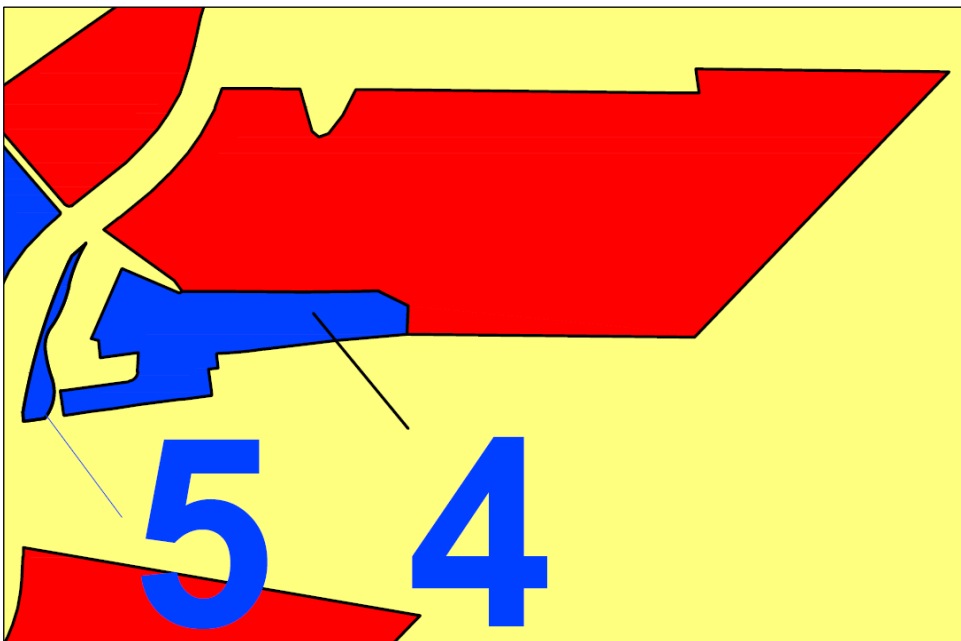
De locaties waar wijzigingen zijn voorzien liggen verspreid in Kerckebosch. Het betreft een klein gedeelte van de nieuwe ontsluitingsweg ter hoogte van het Christelijk College Zeist, alle woonscheggen, de 'maatschappelijke' locatie naast het CCZ en de locatie van de Damiaanschool.



Ligging plangebied (roze = grens moederplan, rood = wijzigingsgebieden met letters)

1.3 Cumulatie van wijziging en herziening

Bij een aantal ontwikkelingen wordt eerst gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en vervolgens wordt ook nog een partiële herziening ingezet. Zo wordt woonscheg 3 eerst in het wijzigingsplan verruimd door de grenzen 10 meter te verleggen (rood in de onderstaande figuur), en vervolgens wordt woonscheg 3 in de partiële herziening verruimd aan de zijde van de Christus Verrijzenis Kerk (blauw in de onderstaande figuur).

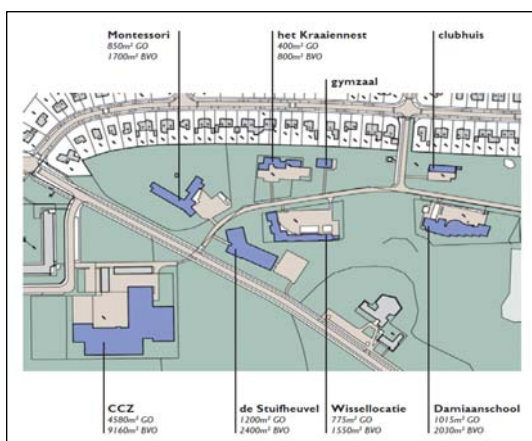


Voorbeeld cumulatie wijziging (in rood) en herziening (in blauw)

Toch is hier geen sprake van een 'rupsje nooit genoeg'. Beide instrumenten (wijziging en partiële herziening) zijn nodig om de herstructurering te kunnen realiseren en een kwalitatief hoge inrichting te kunnen garanderen. Zo is naar aanleiding van de inventarisatie van waardevolle bomen geconstateerd dat er in de woonscheggen meer ruimte nodig is om zoveel mogelijk bomen te kunnen behouden en te kunnen inpassen. Daartoe zijn de woonscheggen in het wijzigingsplan verruimd. Bovendien is het tot op heden niet gelukt om voor de Christus Verrijzenis Kerk een haalbare invulling te vinden. Dat betekent dat de kerk niet kan worden behouden en ruimte moet maken om een kwalitatieve invulling van scheg 3 mogelijk te maken met behoud en bescherming van de waardevolle bomen en woningen op de locatie van de kerk.

Een deel van de maatschappelijke bestemming voor de kerk is dan ook weer teruggezet naar bos.

Min of meer hetzelfde geldt voor het omzetten van verschillende maatschappelijke bestemmingen naar wonen. Zo wordt eerst de locatie van de Damiaanschool in het wijzigingsplan omgezet naar wonen en vervolgens worden ook de locaties van de Wisselschool en de gymzaal in de Partiële Herziening nog eens omgezet naar wonen (zie ook paragraaf 1.4).



Figuur: Het bestaande scholenlaantje

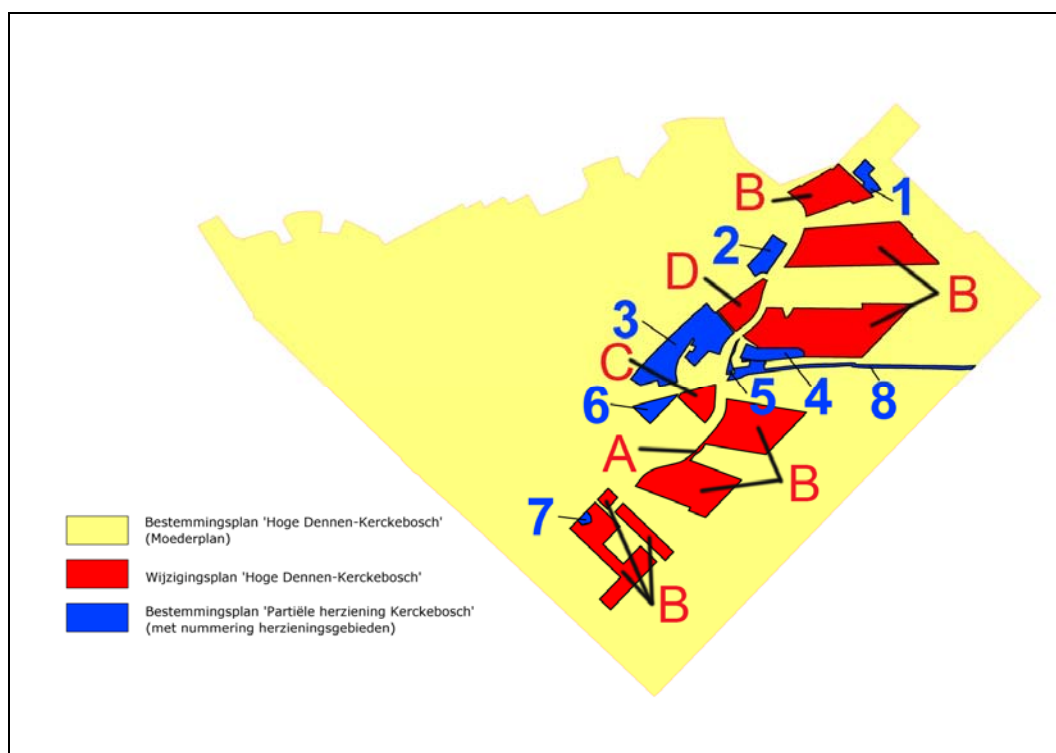
Hiervoor is al aangegeven dat al in een vroeg stadium van de planvorming is rekening gehouden met het deelnemen van de Damiaanschool aan de ontwikkeling van een brede school in Kerckebosch. In het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' is daarvoor dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Maar bij het moederplan kon nog niet worden ingespeeld op de gewijzigde economische situatie en het wegvallen van een concrete ruimtevraag van andere scholen in Zeist. Inmiddels is duidelijk dat er vanuit andere scholen in Zeist geen concrete ruimtevraag in Kerckebosch ligt, terwijl er tegelijkertijd wel meer ruimte nodig is om grondgebonden woningen te kunnen bouwen in plaats van appartementen. Om daar in de plannen op te kunnen inspelen is een partiële herziening van het moederplan nodig. Deze

nieuwe ontwikkeling wordt aan de Gemeenteraad voorgelegd die over de vaststelling van de partiële herziening beslist.

1.4 Wijzigingsplan en Partiële Herziening

Om een volledig overzicht te geven is hierna nog eens uiteen gezet welke onderdelen in het wijzigingsplan zijn geregeld en welke onderdelen in de partiële herziening.

In het wijzigingsplan zijn 4 onderdelen opgenomen en de partiële herziening bevat 8 onderdelen. In de figuur hierna is de situering van elk van deze onderdelen weergegeven (rood = wijzigingsonderdelen).



In dit wijzigingsplan zullen de volgende 4 onderdelen aan bod komen:

- A. Een geringe en plaatselijke verschuiving van de grenzen van de verkeersbestemming ter hoogte van het Christelijk College Zeist.
- B. een verschuiving van de grenzen van de woonscheggen (nooit meer dan 10 meter en maximaal 10%).
- C. een verschuiving van de grenzen van het bouwvlak 'Maatschappelijk' ten oosten van het Christelijk College Zeist (nooit meer dan 10 meter en maximaal 10%).
- D. een wijziging van de maatschappelijke bestemming naar wonen ter plaatse van de locatie Damiaanschool (7 vrije kavels).

Daarnaast voorziet de partiële herziening in een aanpassing op 8 locaties in Kerckebosch. Het gaat in de herziening om de volgende ontwikkelingen:

- 1. Speeltuin BZO (terug naar bos);

2. Laagbouw appartementen locatie naast Wijk Informatie Centrum;
3. Vrije woonkavels in voorzieningenstrook;
4. Verruiming Scheg 3 in ruil voor beperken Christus Verrijzenis Kerk;
5. Nieuwe ontsluitingsweg ter plaatse Christus Verrijzenis Kerk;
6. Nieuwe Multi Functionele Accommodatie;
7. Boswoning Sophialaan krijgt woonbestemming.
8. Hoog Kanje geen verkeersbestemming maar bos.

Vanwege de nauwe samenhang wordt het wijzigingsplan tegelijk met de voorontwerp herziening in procedure gebracht. Maar omdat het wijzigingsplan niet langs de Raad hoeft is de procedure veel korter dan die van een partiële herziening en kan het wijzigingsplan eerder worden vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders.

Als het wijzigingsplan eenmaal is vastgesteld gaat het deel uitmaken van het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'. Het gaat daar als het ware in op, en vormt geen zelfstandig bestemmingsplan. Tegen de wijziging van het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De partiële herziening daarentegen is een zelfstandig bestemmingsplan. Het wordt door de Raad vastgesteld en moet de gehele procedure voor een bestemmingsplan doorlopen. De procedure voor de partiële herziening is daarom langer dan die voor het wijzigingsplan.

1.5 Minder woningen en minder voorzieningen

Bij de ontwikkeling van Kerckebosch is altijd uitgegaan van maximaal 1.250 woningen. Dat aantal is ook in het bestemmingsplan vastgelegd als absoluut maximum. In het wijzigingsplan en de partiële herziening wordt daarop terug gekomen. Op basis van normafmetingen (per woningtype een bepaald grondoppervlak) is berekend dat er tussen de 800 en 1.060 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is dus aanzienlijk minder dan de oorspronkelijke 1.250 woningen. Het aantal woningen zal in de herziening van het bestemmingsplan derhalve gemaximeerd worden op 1.060.

Door de realisatie van de Brede School en het wegvallen van de ruimtevraag van andere scholen in Kerckebosch, in combinatie met de behoefte aan grondgebonden woningen, zijn ook een aantal bouwvlakken voor maatschappelijke voorzieningen geschrapt. In totaal is door het schrappen van de bouwvlakken van de speeltuin BZO, de CVK, de Damiaanschool, de Wisselschool en de Gymzaal **circa 4.236m²** maatschappelijke bouwmogelijkheden uit de plannen geschrapt, ten opzichte van het moederplan '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 = 302m² minder bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen.
- CVK: bouwvlakken geschrapt = 1.405m² minder bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen.
- Damiaanschool: bouwvlak geschrapt = 1.392m² minder bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen (40% bouwvlak).
- Wisselschool: bouwvlak geschrapt = 2.032m² 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: 5.131m²

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 = 592m² meer bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen.
- Naast CCZ: bouwvlak via wijziging uitgebreid = 303m² meer bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen.

Totaal toegevoegd: 895m²

In totaal is in de plannen 4.236m² maatschappelijke bouwmogelijkheden geschrapt ten opzichte van het moederplan "Hoge Dennen-Kerckebosch".

Het schrappen van woningen en vierkante meters maatschappelijke voorzieningen heeft uiteraard 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

1.6 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt de geldende en de toekomstige planologisch-juridische regeling beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

De toetsing van de wijzigingsvoorwaarden komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 kort ingegaan op de milieuhygiënische en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd.

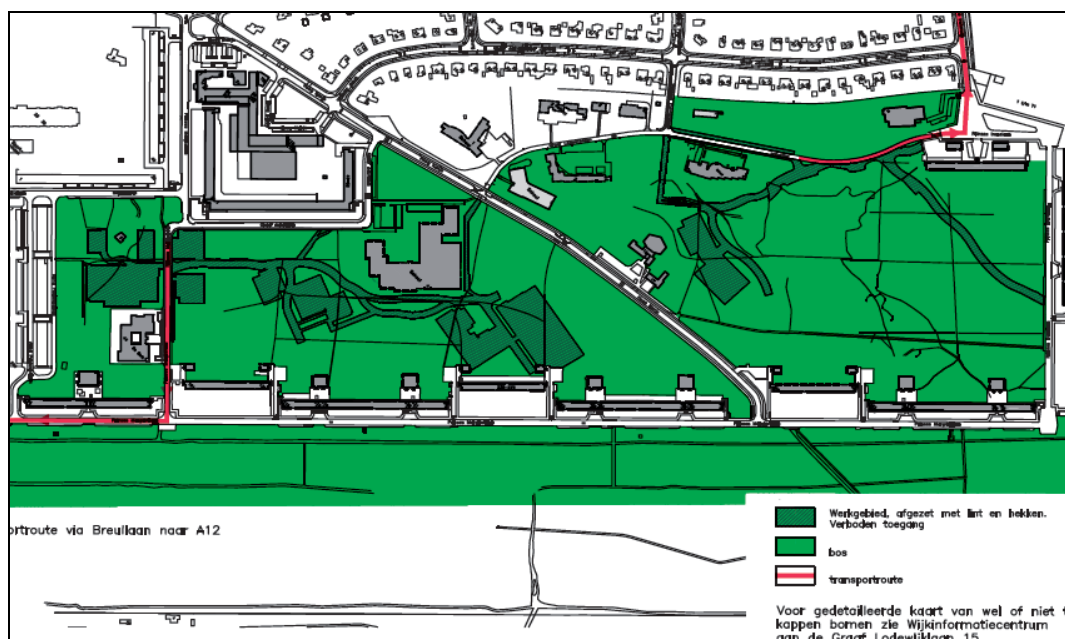
Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels.

Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 DE GELDENDE EN TOEKOMSTIGE REGELING

2.1 Inleiding

Het moederplan Hoge Dennen-Kerckebosch is voor het gedeelte Kerckebosch een ontwikkelingsgericht plan. De uitvoering daarvan (bouwrijp maken en kappen van fase 1) is inmiddels afgerond maar de ontwikkelingen zijn nog niet gerealiseerd.



Kaart kapwerkzaamheden (bron: website Kerckebosch Zeist)

Hiervoor is al aangegeven dat er door de omvang van het project de nodige tijd zit tussen planvorming en uitvoering. Zo is het bestemmingsplan nog afgestemd op het concept-inrichtingsplan van 'eind 2009' ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Ondertussen is de (economische) situatie ingrijpend veranderd en zijn er nieuwe inzichten over ondergronds parkeren. Om daar goed op in te kunnen spelen zijn aanpassingen nodig.

In het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' zijn daartoe al wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 25.5 zijn de bestemmingsgrenzen van de nieuw ontsluitingsweg en de woonscheggen hier en daar 10 meter verschoven.

Daarnaast voorziet het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' in een wijzigingsbevoegdheid om de maatschappelijke bestemming van de voorzieningszone, gedeeltelijk te wijzigen naar wonen. Met gebruikmaking van artikel 25.3 is de maatschappelijke bestemming ter hoogte van de Damiaanschool gewijzigd in de bestemming WG-2.

Het wijzigingsplan voorziet in wijziging van de volgende onderdelen:

- A. De nieuwe ontsluitingsweg (paragraaf 2.2).
- B. De woonscheggen (paragraaf 2.3).
- C. Bouwvlak 'Maatschappelijk' ten oosten CCZ (paragraaf 2.4).
- D. De locatie Damiaanschool (paragraaf 2.5).

2.2 Gedeelte nieuwe ontsluitingsweg ter hoogte CCZ

Het Moederplan:

In het geldende bestemmingsplan uit 2010 (het moederplan) was het tracé van de beoogde nieuwe ontsluitingsweg gesitueerd zoals op het kaartfragment hierna aangegeven.



Kaartfragment tracé nieuwe ontsluitingsweg volgens het moederplan

De situering van deze verkeersbestemming biedt echter onvoldoende mogelijkheden om met het tracé van de beoogde nieuwe weg, ten zuidoosten van het Christelijk College Zeist, tussen de bomen door te slingeren teneinde waardevolle bomen te sparen. De beoogde nieuwe weg is deels voorzien op gronden met de bestemming 'Bos'. Volgens artikel 4 van de regels van het moederplan is de aanleg van een weg niet mogelijk binnen de bestemming 'Bos'.

In artikel 25.5 van de regels van het moederplan is echter een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de grenzen van bestemmingsvlakken maximaal 10 meter te verschuiven, onder de voorwaarde dat de oppervlakte van het bij deze wijziging betrokken bestemmingsvlak daardoor niet met meer dan 10% wordt vergroot.

De beoogde inrichting (indicatief):

Ter hoogte van het Christelijk College Zeist is beoogd om de weg te splitsen in twee smalle rijbanen en deze tussen de bomen door te geleiden.



Kaartfragment indicatief inrichtingsplan, februari 2013

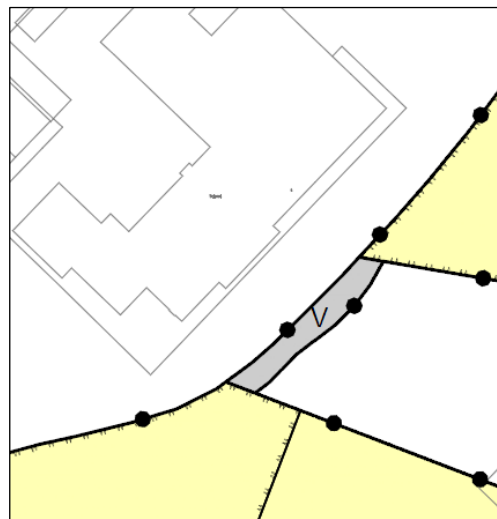
Op deze wijze kunnen een aantal waardevolle bomen worden gespaard en kan worden bewerkstelligd dat de weg hier als een echte bosweg tussen de bomen door slingert.

Het Wijzigingsplan:

In het Wijzigingsplan is de begrenzing van de verkeersbestemming daartoe aangepast zoals hierna weergegeven. Het gaat om een geringe verschuiving van de bestemmingsgrenzen met minder dan 10 meter richting de bosbestemming en woonscheggen.



Kaartfragment geldend bestemmingsplan



Kaartfragment wijzigingsplan

2.3 De woonscheggen

Het Moederplan:

De begrenzing van de woonscheggen was in het geldende bestemmingsplan nog afgestemd op de verkavelingen ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan (eind 2009). De woonscheggen worden grotendeels begrensd door de bestemming 'Bos'. Volgens artikel 4 van de regels van het moederplan is de aanleg van een woongebied en de bouw van woningen niet mogelijk in de bestemming 'Bos'.



Kaartfragment situering woonscheggen (geel omcirkeld, bestemming 'Woongebied-1') volgens het moederplan

In artikel 25.5 van de regels van het moederplan is echter een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de grenzen van bestemmingsvlakken maximaal 10 meter te verschuiven, onder de voorwaarde dat de geldende oppervlakte -van de bij deze wijziging betrokken bestemmingsvlakken- daardoor met niet meer dan 10% wordt vergroot.

Beoogde inrichting (indicatief):

Bij de verdere uitwerking van de inrichting in de periode daarna is het inrichtingsplan herhaaldelijk aangepast. Zo moest de begrenzing van woonscheg 2 bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangepast omdat de rand van deze scheg in de ecologische hoofdstructuur bleek te liggen (EHS). Voor het appartementengebouw dat aan deze rand was voorzien moest een andere locatie worden gevonden en dat heeft tot een aantal verschuivingen in het inrichtingsplan geleid.

Ook heeft de nauwkeurige inventarisatie van waardevolle bomen geleid tot verschuivingen van bebouwing en wegen, het nauwkeurig inpassen van parkeerplaatsen en een optimalisering van de verkaveling teneinde zoveel mogelijk bomen in het woongebied te sparen.



Kaartfragment inrichtingsplan (gebied tussen scheg 2 en 3), februari 2013

Gewijzigde omstandigheden (woningmarkt en parkeren):

Nu na vele jaren van voorbereiding eindelijk met de uitvoering kan worden gestart, dwingt de crisis op de huizenmarkt tot een ander aanbod van woningtypen en een aanpassing van de plannen. Naar grondgebonden woningen is op dit moment nog wel vraag in Zeist, maar naar appartementen nauwelijks. Het is zaak om daar nu gelijk op in te spelen. De herstructurering moet immers voor een belangrijk deel worden gefinancierd door eerst nieuwe woningen te verkopen, en de opbrengsten daarvan in te zetten voor de bouw

van sociale woningen. Dat betekent dat niet met de uitvoering kan worden gewacht tot de woningmarkt weer aantrekt, en in de tussentijd alvast te beginnen met de bouw van sociale woningen. Voor een dergelijke werkwijze is geen financiering.

Daarop is in 2013 besloten om de vernieuwing van Kerckebosch organisch en meer marktgericht te laten verlopen. In ieder geval betekent dit dat er minder appartementen en meer grondgebonden woningen gerealiseerd zullen gaan worden. Hierdoor zullen er minder woningen worden gebouwd en is een andere verdeling tussen bebouwde en onbebouwde gronden nodig. Om meer grondgebonden woningen te kunnen realiseren is een verbreding van de woonscheggen nodig (door het verschuiven van de bestemmingsgrenzen). Daarnaast is verbreding van de woonscheggen nodig om het parkeren op maaiveld te kunnen oplossen. Aanvankelijk was het (weinig doordachte) idee nog 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 parkeerbakken 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 ter parkeren op maaiveld tussen de bomen. Op die wijze kunnen een groot aantal bomen in de woonscheggen behouden blijven.

Daarbij is al uitgangspunt gehanteerd dat een verbreding van de woonscheggen er niet toe mag leiden dat tussen de woonscheggen geen 'levensvatbare' bos- en heidewiggen kunnen worden gerealiseerd. Voor elke groene wig is daarom bekeken of er voldoende maat overblijft. Deze maatvoering verschilt voor bos- of voor heidegebied, en aan de binnenzijde mag de bos- of heidewig smaller zijn dan aan de buitenzijde (zie ook het geactualiseerde ecologische onderzoek in hoofdstuk 5).

Vervolgens is op basis daarvan bekeken of een verbreding van de woonscheggen volgens de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid aanvaardbaar is (grenzen maximaal 10 meter verschuiven en de woonscheg nooit meer dan 10% uitbreiden). Daarbij werd geconstateerd dat de ruimte aan de binnenzijde tussen de scheggen 4 en 5 te krap wordt. Het plan is daarop aangepast door scheg 5 aan de noordzijde niet uit te breiden. Daarna is gekeken welk programma er op basis van marktinzichten binnen deze woonscheggen gerealiseerd zou kunnen worden. Op basis van normafmetingen (per woningtype een bepaald grondoppervlak) is berekend dat er tussen de 800 en 1.060 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is dus aanzienlijk minder dan de oorspronkelijke 1.250 woningen. Het aantal woningen zal derhalve in de herziening van het bestemmingsplan gemaximeerd worden op 1.060.

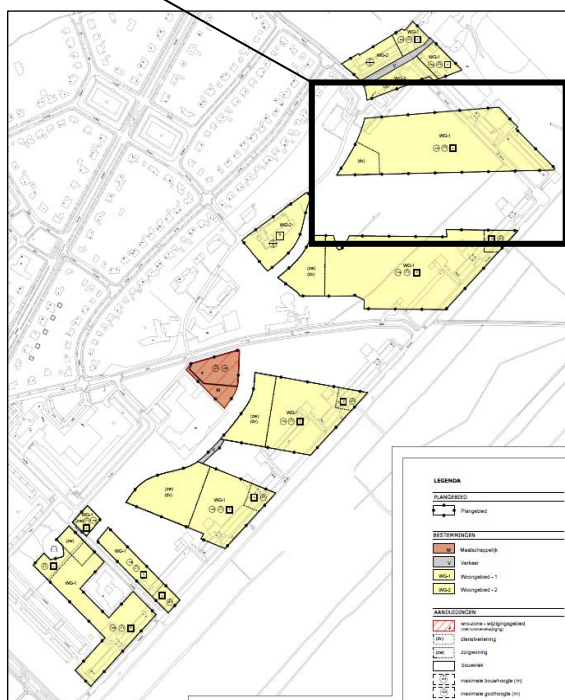
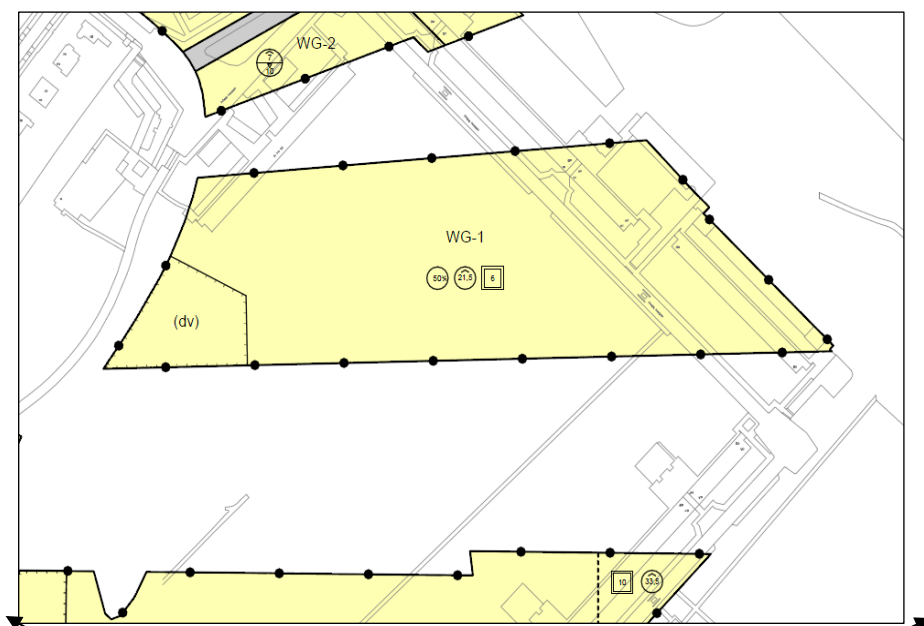
Door deze aanpassingen is het mogelijk om de woonscheggen te verbreden en tegelijkertijd goede bos- en heidewiggen te realiseren. Het verlies aan

areaal bos- en heidewiggen wordt gecompenseerd door de druk op deze gebieden te verminderen door minder woningen en voorzieningen te bouwen en door aan de randen van het woongebied minder hoge appartementen te bouwen.

Bovendien zal de eigendom en het beheer van de bos- en heidewiggen worden overgedragen aan het Utrechts Landschap, om het behoud van de bos- en heidewiggen te garanderen en een goed beheer te verzekeren. Verder voorziet de partiële herziening ook in nieuwe bosbestemmingen. Zo wordt de locatie van de BZO weer teruggegeven aan het bos en is ook de verkeersbestemming van Hoog Kanje gewijzigd in de bestemming 'Bos' om te verzekeren dat dit een fietspad in het bos blijft, en niet wordt omgezet naar een extra ontsluitingsweg voor de wijk.

Het Wijzigingsplan:

In het wijzigingsplan zijn de grenzen van de woonscheggen op onderdelen 10 meter verschoven, zonder dat de oppervlakte van de woonscheg daarbij met meer dan 10% is vergroot (zie wijzigingsvoorwaarde a in artikel 25.5 van de regels van het Moederplan).



Kaartfragment wijzigingsplan ter hoogte van woonscheg 2

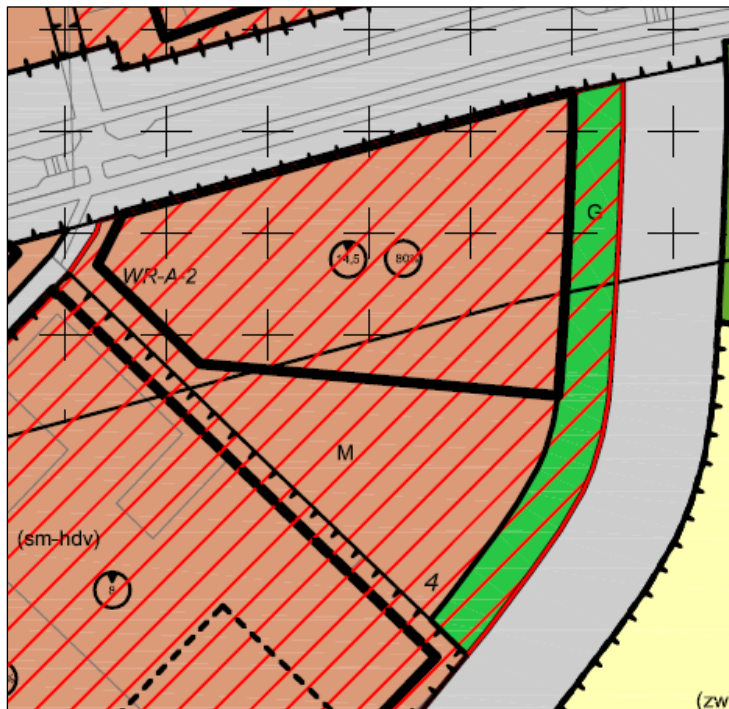
2.4 Bouwvlak 'Maatschappelijk' ten oosten van CCZ

Het Moederplan:

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie ten oosten van het Christelijk College Zeist de bestemming 'Maatschappelijk' en is op het noordelijke deel van deze gronden een bouwvlak aangewezen. Het bouwvlak mag tot maximaal 80% worden bebouwd tot een maximale bouwhoogte van 14,5 meter.

Een deel van de gronden langs Hoog Kanje hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Bovendien ligt er nog een aanduiding 'wro – zone wijzigingsgebied 4' over de gronden.

Volgens artikel 25.4 van de regels van het moederplan mag het plan voor deze gronden, onder voorwaarden worden gewijzigd ten behoeve van de bouw van 2 appartementengebouwen met maximaal 50 appartementen.



*Kaartfragment bouwvlak
'Maatschappelijk' (M), ten oosten CCZ
volgens het moederplan*

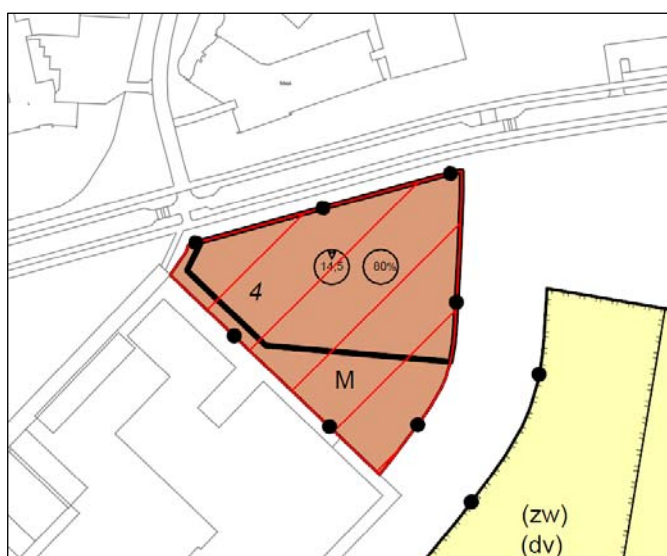
Beoogde inrichting:

Bij de planvorming voor deze locatie is het tot dusver niet gelukt om voor het huidige bouwvlak een exploitabele invulling te vinden. Daar komt bij dat inmiddels ook duidelijk is dat de Christus Verrijzenis Kerk niet langer wordt behouden, maar in de woonscheg zal worden geïntegreerd. Om zoveel mogelijk vast te houden aan het programma zijn de vierkante meters voorzieningen die daarmee verloren gaan nodig op de locatie CCZ. Om die reden is beoogd om het bouwvlak te vergroten en de zuidelijke grens van het bouwvlak 10 meter op te schuiven met gebruikmaking van de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 25.5 van de regels van het moederplan (zoals

die ook voor de woonscheggen is gebruikt). Deze beperkte verruiming biedt net wat meer mogelijkheden om te zoeken naar een goede invulling van de maatschappelijke bestemming. Met nadruk zij er op gewezen dat niet beoogd is om de maatschappelijke bestemming te wijzigen. De bevoegdheid in artikel 25.4 van de regels van het moederplan (wijziging naar wonen) wordt hier niet ingezet en blijft ongewijzigd van kracht.

Het Wijzigingsplan:

In het Wijzigingsplan is de zuidelijke grens van het bouwvlak 10 meter in zuidelijke richting verschoven, zonder dat het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming daardoor met meer dan 10% wordt vergroot. Aan de wijzigingsvoorwaarden van artikel 25.5 van de regels wordt dan ook voldaan.



Kaartfragment wijzigingsplan

De relatief korte afstand tot het CCZ is in deze gemengde omgeving aanvaardbaar omdat het schoolplein en de hoofdingang van het CCZ aan de andere zijde van het gebouw is gesitueerd.

2.5 De locatie Damiaanschool

Het Moederplan:

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie van de Damiaanschool de bestemming 'Maatschappelijk'. Volgens



*Kaartfragment moederplan:
Locatie Damiaanschool*

artikel 8 van de regels van het moederplan zijn hier onder meer toelaatbaar: maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, uitvaartcentrum, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg (waaronder begrepen zorgwoningen), en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen. De bouw van grondgebonden woningen op vrije kavels is hier niet toegestaan.

Maar deze locatie is op de verbeelding van het moederplan ook aangewezen als 'wro-zone-wijzigingsgebied 3', en in artikel 25.3 van de regels van het moederplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de maatschappelijke bestemming te wijzigen in de bestemming 'Woongebied-2' ten behoeve van de toevoeging van 7 vrije woonkavels. Daarbij geldt onder meer de voorwaarde dat het om vrijstaande woningen moet gaan en in totaal niet meer dan 1.250 woningen mogen worden gebouwd in heel Kerckebosch.

Beoogde inrichting (indicatief):

In de periode na de vaststelling van het bestemmingsplan is de ontwikkeling van een brede school in het plangebied van de grond gekomen. De Damiaanschool gaat naar het nieuwe gebouw van de brede school in de voorzieningzone en de huidige locatie van de Damiaanschool komt vrij. Beoogd is deze locatie aan te wenden voor de inrichting met vrije kavels (zie kaartfragment: Inrichtingsplan 2012).

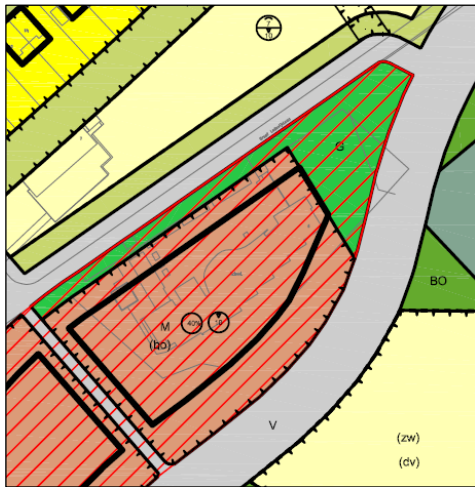


Kaartfragment inrichtingsplan (gebied tussen scheg 2 en 3), februari 2013

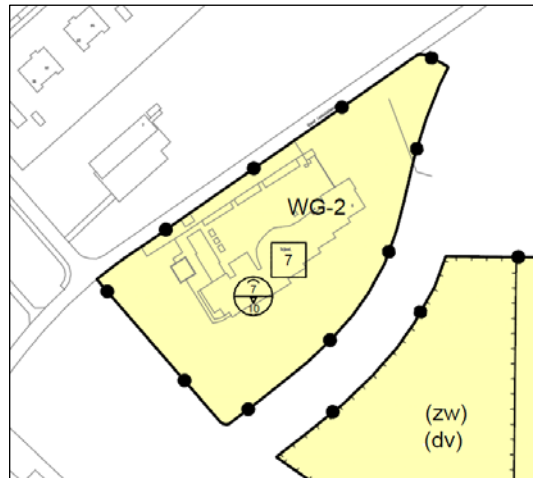
Het Wijzigingsplan:

Ten tijde van de vaststelling van het moederplan was deze ontwikkeling nog onvoldoende concreet om al vast te leggen in het bestemmingsplan. Maar om daar in de toekomst toch op te kunnen inspringen voorziet het moederplan in een wijzigingsbevoegdheid. Bij het vrijkomen van de locatie van de Damiaanschool mogen daar maximaal 7 vrije kavels worden gerealiseerd. Om dat mogelijk te maken moet de geldende maatschappelijke bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming, met de mogelijkheid om maximaal 7 vrijstaande woningen te realiseren.

Daartoe is de verbeelding gewijzigd volgens de kaartfragmenten hierna.



Kaartfragment moederplan



Kaartfragment wijzigingsplan

In artikel 6 van dit wijzigingsplan is vervolgens bepaald dat artikel 16.2.2 van de regels van het moederplan ('Woongebied-2') ook voor deze locatie van toepassing zijn, met inachtneming van de volgende aanvullingen:

Maximum aantal woningen:

Artikel 16.2.2, onder de kop **woningen** wordt aangevuld met de bepaling: ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden, mits in totaal niet meer dan 1.250 woningen worden gebouwd.

Zoals gezegd zijn daarbij ook de volgende bouwregels van toepassing verklaard:

algemeen

- a. per bouwperceel mag niet meer oppervlakte worden bebouwd dan 200 m² met een hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen;
- b. per bouwperceel is niet meer volume aan hoofd- en bijgebouwen toegestaan dan 1.000 m³;
- c. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2,75 meter te bedragen, met in achtneming van het bepaalde onder d;
- d. indien een bouwperceel grenst aan de openbare ruimte dient de afstand van de gebouwen tot deze openbare ruimte ten minste 5 meter te bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', mogen de aangeduide goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;

woningen

- f. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde onder g;

- g. binnen de vlakken met de bestemming 'Woongebied-2' , 'Woongebied-1' en de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3', en 'wro-zone – wijzigingsgebied 4', zijn gezamenlijk niet meer dan 1.250 woningen toegestaan, inclusief eventuele zorgwoningen;

bijgebouwen en overkappingen

- h. bijgebouwen dienen ten minste 7,5 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- i. van bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m en de dakhelling niet meer dan 60°;

andere bouwwerken

- j. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
vlaggen- en andere masten	5 m
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2 m
overige erf- en perceelsafscheidingsen	1 m
overige andere bouwwerken	3 m

3 BELEIDSKADER

De beleidsmatige afweging van de onderhavige wijzigingen heeft al plaatsgevonden in het moederplan. Wel zal in hoofdstuk 4 en 5 nog worden ingegaan op de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Het wijzigingsplan is voor de verschillende onderdelen getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 25.3 en 25.5 van de regels van het moederplan.

4.1 Verschuiving begrenzing ontsluitingsweg

Het verschuiven van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en aanduidingsgrenzen is mogelijk gemaakt in artikel 25.5 van de regels van het moederplan. Volgens deze bepaling gelden daarvoor de volgende voorwaarden:

Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

Beoordeling

Het bij de wijziging betrokken vlak van de verkeersbestemming is de gehele bestemming 'Verkeer'. De vergroting ten opzichte van dat vlak is zo gering dat de maximale vergroting van 10% bij lange na niet wordt gehaald.

De bestemmingsgrens zelf is ter plaatse circa 7 meter verschoven en blijft daarmee ruim binnen de 10 meter.

Conclusie

De conclusie luidt dat het wijzigingsplan op dit onderdeel voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden in het moederplan. Nergens worden grenzen met meer dan 10 meter verschoven en nergens worden oppervlakten met meer dan 10% vergroot of verkleind.

4.2 Verschuiving begrenzing woonscheggen en bouwvlak 'Maatschappelijk' ten oosten CCZ

Het verschuiven van bestemmingsgrenzen is mogelijk gemaakt in artikel 25.5 van de regels van het moederplan. Volgens deze bepaling gelden daarvoor de volgende voorwaarden:

Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 m wordt verschoven.

Met het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid heeft de gemeenteraad heel bewust beoogd om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan werd al voorzien dat het voor een zorgvuldige inpassing van de verkaveling wel eens nodig kon zijn om de vastgelegde grenzen nog enigszins aan te passen. Daarbij heeft de gemeenteraad 2 harde voorwaarden gesteld. De grens mag niet verder dan 10 meter worden verlegd, en de geldende oppervlakte - van de bij wijziging betrokken vlakken- mag niet worden vergroot met meer dan 10%.

Met deze laatste eis is beoogd te voorkomen dat met het schuiven van de grenzen, een onevenredige toename van de bebouwing en verharding kan worden bewerkstelligd ten koste van het bosgebied. Daarom is de herhaalde toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet toegestaan. Een eenmaal verschoven grens (en vergroot bestemmingsvlak) mag niet nog eens met toepassing van dezelfde wijzigingsbevoegdheid worden verlegd en vergroot.

Dat betekent dat alle betrokken vlakken die op de onderhavige verbeelding zijn weergegeven niet nog eens kunnen worden vergroot met toepassing van artikel 25.5. Oneigenlijk gebruik van de wijzigingsbevoegdheid is daarmee uitgesloten.

Beoordeling

In bijlage 2 van deze toelichting is voor de woonscheggen aangegeven wat de oppervlakte is van de betrokken vlakken en hoeveel procent de vergroting daarvan bedraagt. Verder is in deze bijlage af te lezen waar de grenzen met 10 meter zijn verschoven (de rode lijnen zijn de oude grenzen).

Hetzelfde is gedaan voor de bestemming 'Maatschappelijk' ten oosten van het Christelijk College Zeist.

Daarbij is uitgegaan van 'de bij de wijziging betrokken vlakken'. Dat kunnen bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingsvlakken zijn.

In de figuur is aangegeven welke grenzen zijn verschoven en welke vlakken daarbij zijn betrokken.

In woonscheg 1 (de meest noordelijke woonscheg) was het noodzakelijk om een groot deel van de grenzen te verschuiven, teneinde de beoogde verkaveling goed in te passen. Daar zijn dus een groot aantal

bestemmingsvlakken bij de wijziging betrokken. De geldende oppervlakte van deze betrokken vlakken is met 10% vergroot. De grenzen zijn met maximaal 10 meter verlegd. Daarmee is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden.

In de overige scheggen is er telkens maar 1 bestemmingsvlak bij de wijziging betrokken en is de berekening wat eenvoudiger. Ook in de maatschappelijke bestemming is er één bouwvlak bij de wijziging betrokken en is de berekening eenvoudig.

Conclusie

De conclusie luidt dat het wijzigingsplan op dit onderdeel voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden in het moederplan. Nergens zijn grenzen met meer dan 10 meter verschoven en nergens zijn oppervlakten met meer dan 10% vergroot.

4.3 Wonen op locatie Damiaanschool

Het wijzigen van de bestemming voor de locatie van de Damiaanschool is mogelijk gemaakt in artikel 25.3 van de regels van het moederplan. Volgens deze bepaling gelden daarvoor de volgende voorwaarden:

wro-zone – wijzigingsgebied 3:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' voorkomende bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen' geheel of gedeeltelijk te wijzigen de bestemming 'Woongebied-2', ten behoeve van de toevoeging van maximaal 7 vrije woonkavels, mits daarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a. in totaal niet meer dan 1.250 nieuwe woningen worden voorzien (inclusief eventuele zorgwoningen) binnen de gezamenlijke vlakken met:
 - de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3';
 - de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4',
 - de bestemming 'Woongebied-1';
 - de bestemming 'Woongebied-2',;
- b. uitsluitend vrijstaande woningen worden toegestaan;
- c. de goothoogte niet meer dan 7 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- d. een goed woon- en leefklimaat kan worden verzekerd.

Beoordeling

Op de verbeelding is de nieuwe bestemming 'Woongebied-2' aangewezen. Volgens artikel 6 van het wijzigingsplan zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer dan 7 wooneenheden toegestaan.

Ad a:

In artikel 7 van het wijzigingsplan is nog eens nadrukkelijk bepaald dat in Kerckebosch niet meer dan 1.250 woningen mogen worden gebouwd.

Ad b:

Volgens artikel 7 van het wijzigingsplan is artikel 16.2.2 van de regels van het moederplan van overeenkomstige toepassing. In artikel 16.2.2 is onder f. bepaald dat uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan.

Ad c:

Volgens artikel 7 van het wijzigingsplan is artikel 16.2.2 van de regels van het moederplan van overeenkomstige toepassing. In artikel 16.2.2 is onder e. bepaald dat de op de verbeelding aangeduide 'maximum goot- en bouwhoogte' niet mag worden overschreden. Op de verbeelding is een maximum goothoogte aangeduid van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

Ad d:

In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan is beschreven dat in de beoogde nieuwe woningen kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en dat ook voor het overige sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De conclusie luidt dat het wijzigingsplan op dit onderdeel voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden in het moederplan.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, wijzigingsplan) verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

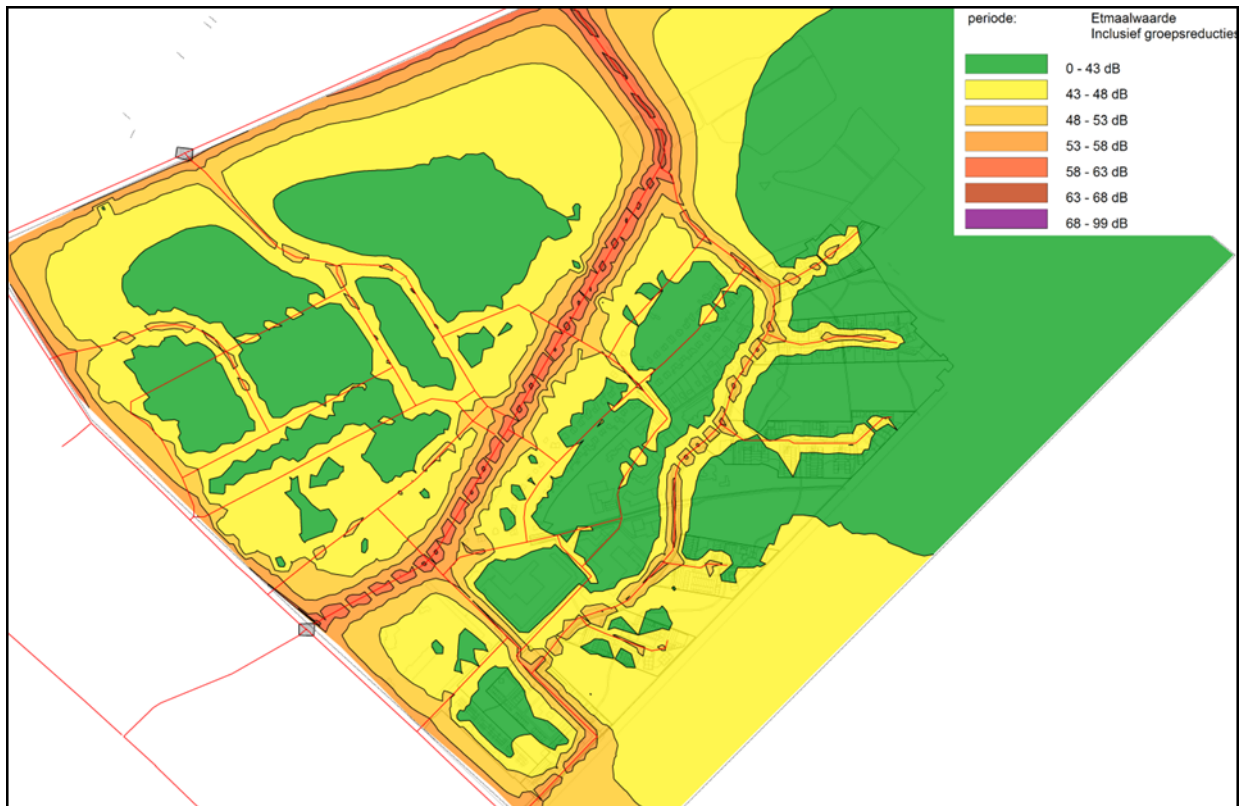
In het moederplan is hier uitgebreid aandacht aan besteed en zijn de onderhavige wijzigingsmogelijkheden (met bouw- en gebruiksmogelijkheden) milieuhygiënisch al afgewogen. Voor alle milieu-onderzoeken is immers uitgegaan van maximaal 1.250 woningen en vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Ook binnen de maatschappelijke bestemming voor de locaties Damiaanschool waren al (zonder wijziging) milieugevoelige zorgwoningen toegelaten. De wijzigingen voorzien niet in een toename van de bouwmogelijkheden of verhardingen, maar enkel in een verschuiving van bebouwing en wegen. Het maximum aantal woningen is zelfs teruggebracht van 1.250 naar maximaal 1.060 woningen.

5.2 Geluid

Maar de Wet geluidhinder is sinds de vaststelling van het Moederplan gewijzigd (onder andere het reken- en meetvoorschrift). Hierdoor kunnen andere geluidsbelastingen worden berekend. Voor woningen zijn de toetsingswaarden gelijk gebleven, voor overige geluidsgevoelige bestemmingen zijn deze echter gewijzigd.

Door de Omgevingsdienst zijn indicatieve geluidberekeningen ten behoeve van het wijzigingsplan uitgevoerd. Als basis is het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' gebruikt. Het model is geactualiseerd naar de nieuwe Wet geluidhinder en het prognosejaar is gesteld op 2025. De (gecumuleerde) geluidscontouren voor het gehele (originele) plangebied zijn weergegeven in onderstaande figuur. De getoonde contouren zijn inclusief aftrek ex. art. 110g Wgh. In deze contouren zit ook de (geringe) bijdrage vanwege de A12.



Geluidscontouren plangebied

Voor de verschillende locaties in het plangebied wordt het volgende opgemerkt:

1. Een plaatselijke verschuiving van de grenzen van de verkeersbestemming ter hoogte van het Christelijk College Zeist: op deze weg zal een maximumsnelheid gaan gelden van 30 km/uur, zodat een toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde is. De wijziging is bovendien zo kleinschalig dat deze akoestisch gezien niet relevant is. Toetsing aan het gemeentelijk beleid is niet noodzakelijk.
2. Een verschuiving van de grenzen van de woonscheggen (nooit meer dan 10 meter en maximaal 10%): op deze weg zal een maximumsnelheid gaan gelden van 30 km/uur, zodat een toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde is. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt voor andere wegen niet overschreden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en er wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid voldaan.
3. Een verschuiving van de grenzen van het bouwvlak 'Maatschappelijk' ten oosten van het Christelijk College Zeist (nooit meer dan 10 meter en maximaal 10%): de geluidsbelasting op deze locatie is lager dan de

voorkeurwaarde, zodat aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

4. Een wijziging van de maatschappelijke bestemming naar wonen ter plaatse van de locatie Damiaanschool (7 vrije kavels): de geluidsbelasting op deze locatie is lager dan de voorkeurwaarde, zodat aan de Wetgeluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

5.3 Bodem

Verder heeft voor het aspect bodem op de locatie Damiaanschool nader onderzoek plaatsgevonden. Daartoe heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden naar bouwlocaties van de eerste fase, waaronder de locatie Damiaanschool¹. De conclusie van dit onderzoek luidt dat de hypothese dat ter plaatse van de onderzoekslocaties geen verontreiniging wordt verwacht, grotendeels is bevestigd. In de grond zijn minieme verontreinigingen aangetroffen die geen belemmeringen opleveren voor het beoogde gebruik. Het integrale onderzoek is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.



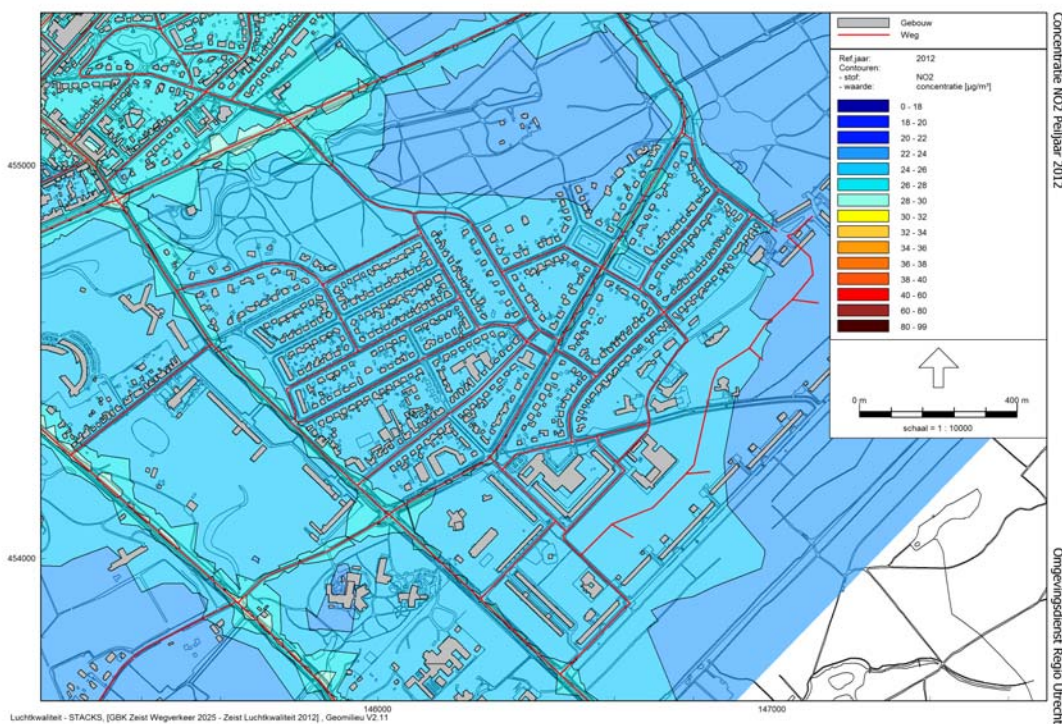
Bron: Grondslag

¹ Verkennend bodemonderzoek Herontwikkeling Kerckebosch Zeist, 27 juli 2012, project 17636, Grondslag bodemkwaliteitsbureau.

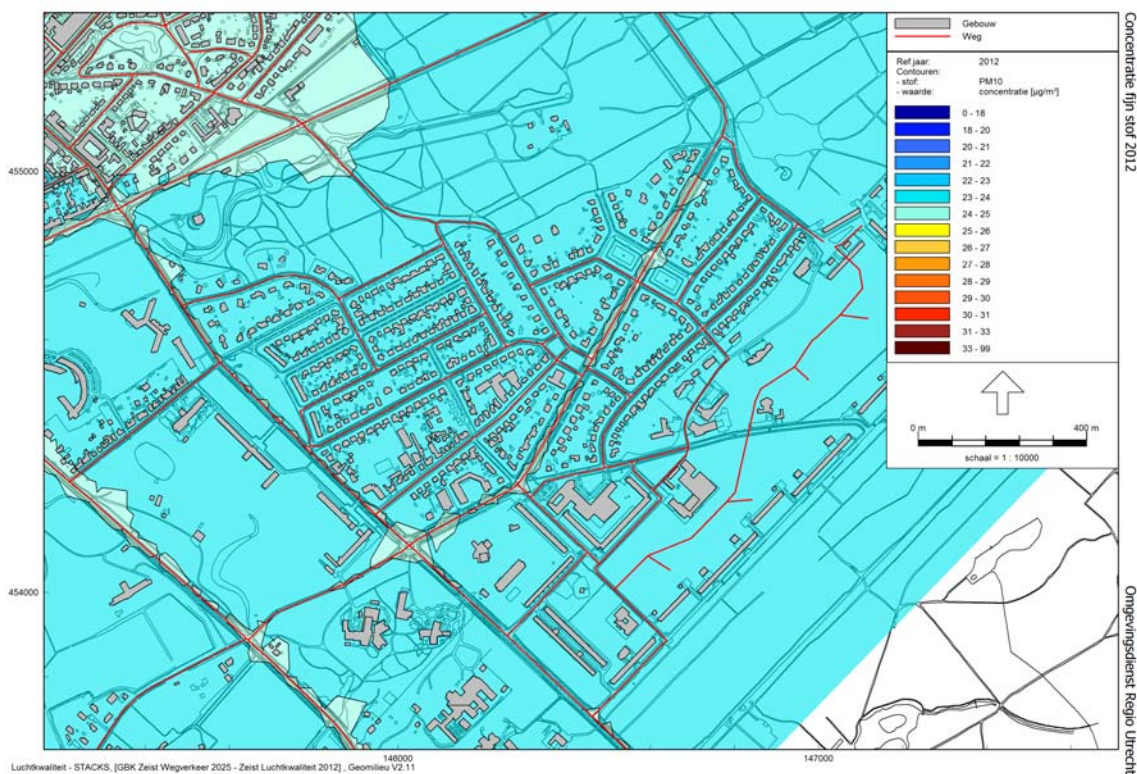
5.4 Lucht

Het plan beoogt o.a. de wijziging van de maatschappelijke bestemming naar wonen ter plaatse van de locatie Damiaanschool (7 vrije kavels). De andere wijzigingen zijn voor het aspect luchtkwaliteit niet relevant. Conform de Regeling niet in betekenende mate zal bovengenoemde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof en hoeft daarom 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 Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.11. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS+ geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De hieruit voortgekomen concentraties zijn grafisch weergegeven in de figuren 2 en 3.



Figuur 2: Concentraties stikstofdioxide in 2012 in en nabij het plangebied Kerckebosch



Figuur 3: Concentraties fijn stof in 2012 in en nabij het plangebied Kerckebosch

Uit figuur 2 en 3 is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m³ overschreden. De concentraties in het plangebied bedragen maximaal 26 – 28 microgram per m³, wat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

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 23 – 24 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

5.5 Aanvullend ecologisch onderzoek

De verbreding van de woonscheggen gaat wel ten kosten van de bos- en heidewiggen daartussen. Daarom is als uitgangspunt genomen dat een verbreding van de woonscheggen er niet toe mag leiden dat tussen de woonscheggen geen 'levensvatbare' bos- en heidewiggen kunnen worden

gerealiseerd. Met een aanvullend ecologisch onderzoek is daarom voor elke groene wig bekeken of er voldoende maat overblijft (zie paragraaf 5.2). Vanwege de gewijzigde inrichting die voor Kerckebosch is beoogd (met dit wijzigingsplan en de partiële herziening) zijn de eerdere in 2011 uitgevoerde 'Nee, tenzij-toets' en 'Flora en faunatoets' geactualiseerd. In deze actualiseringen zijn ook alle in het wijzigingsplan en de partiële herziening beoogde aanpassingen beoordeeld. Hierna is voor beide plannen een korte samenvatting van de conclusies weergegeven. De integrale toetsen zijn als bijlage in dit wijzigingsplan opgenomen.

Samenvatting en conclusies geactualiseerde 'Nee, tenzij-toets':

Natuurwaarden en effecten

De bossen direct rond het plangebied zijn van matige tot redelijke natuurkwaliteit, maar vanwege intensieve recreatie nauwelijks van waarde voor de fauna. De bossen en graslanden in de noordwesthoek van het gebied die van lage natuurkwaliteit zijn, krijgen in het nieuwe plan een natuurbestemming. **Het nieuwe plan** (het Ontwerp bestemmingsplan inclusief de partiële herziening Kerckebosch) **stimuleert de ontwikkeling van de EHS langs de noordgrens.**

De betekenis van de bossen rondom het plangebied zal door het plan vergroot worden, doordat de bosvingers in het plangebied meer recreatie op zullen vangen en er uitwisseling van planten en dieren kan plaatsvinden door het slopen van de randbebouwing en het verwijderen van de rondweg.

Door het ontwikkelen van natuur in de bosvingers kan een kwaliteitsimpuls voor de EHS optreden. **Ondanks de lichte afname van bos doet het nieuwe plan dit nog steeds.**

Toe- en afname van verlichting in de oostrand houden elkaar in evenwicht, en zorgen er voor dat er een groter verschil komt tussen verlichte (woonbuurt) en donkere (bos) plekken. Dit is gunstig voor de natuur.

Langs de oostrand heeft de realisering van het plan binnen de rode contour daardoor alleen maar positieve invloed op de omringende EHS.

Langs de noordrand worden eventuele significante negatieve effecten voorkomen, door gebouwen hoger dan 6 etages niet toe te staan.

Samenvatting effecten op de Ecologische Hoofdstructuur

- Het openen van de bosvingers en het verwijderen van de weg en flats in de rand geeft een significant positief effect op potentiële natuurwaarden. Toe- en afname van verlichting en recreatie houden elkaar in evenwicht;
- Het omvormen van een deel van het plangebied van bos naar heide levert een positief effect voor sterk bedreigde soortengroepen van heide en schraalland op.

Significant negatieve effecten als gevolg van verlichting in de noordrand worden voorkomen.

De resultante van de effecten van het vigerende plan op de EHS is positief. Het nieuwe plan is naar buiten toe (verbetering omringende EHS) iets positiever.

Samenvatting en conclusie geactualiseerde 'Flora- en faunatoets':

De algemene conclusie van het aanvullende onderzoek luidt dat de verkleining van de bosvingers met 10 % geen significante invloed heeft op de duurzame instandhouding van aanwezige beschermde soorten.

De stand van bosvogels en bosbewonende vleermuizen in het plangebied zal op peil blijven. Het areaal bos als potentieel verblijfsgebied voor standvogels en vleermuizen neemt weliswaar af, maar goed ontwikkelde bosdelen worden gespaard en het bos zal door beter beheer volgens de gedragscode Bosbeheer een hogere kwaliteit krijgen.

Voor bosvogels en vleermuizen is het effect van het plan daardoor neutraal.

De mogelijke beperking van ontwikkeling van bosvogels weegt ruimschoots op tegen de zekere positieve ontwikkelingen voor andere soortgroepen (reptielen, bosrand- en heidevogels, dagvlinders en hogere planten van open terreinen en grondgebonden zoogdieren).

Voorafgaand aan de kap van bomen en de sloop van gebouwen zal nader onderzoek plaatsvinden naar vleermuizen en vogels. In de kapvergunning en het activiteitenplan (Zoon, 2011b) zijn voorwaarden opgenomen die garanderen dat de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen, door het uitvoeren van mitigerende maatregelen, blijft gewaarborgd. Hierdoor worden ook in het nieuwe plan grote negatieve effecten op afzonderlijke soorten voorkomen.

In het onderzoek wordt er voorts op gewezen dat in 2011 een Activiteitenplan is opgesteld waarin alle maatregelen ten behoeve van de uitvoering zijn beschreven, teneinde de functionaliteit van de leefgebieden en de gunstige staat van instandhouding te garanderen (Zoon 2011b). Dit activiteitenplan is door de minister goedgekeurd.

Bovendien zijn alle maatregelen, voordat de werkzaamheden aanvangen, in een ecologisch protocol vastgelegd (Zoon 2012 en 2013). In dat protocol zijn ook aanvullende voorwaarden van het ministerie opgenomen. Het protocol wordt telkens geactualiseerd, afhankelijk van de ingreep.

Voordat de geplande ingrepen plaatsvinden, zijn steeds aanvullende onderzoeken gedaan. Dit dient ook voor nieuwe ingrepen te gebeuren. Dit onderzoek vindt in de broedtijd plaats (februari –juli) en in de tijd van de wintervoortplanting (eekhoorns). Het onderzoek kan zich in principe beperken tot vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats. Daarbij wordt ook de eekhoorn meegenomen.

5.6 Conclusie

Verder zijn de beoogde ontwikkelingen ook vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening afgewogen en aanvaardbaar geacht. De plaatselijke aanpassing in het tracé van de ontsluitingsweg en de aanpassingen in de begrenzing van de woonscheggen komen met name voort uit het zorgvuldig

omgaan met de waardevolle groene omgeving. De ruimtelijke kwaliteit daarvan is evident. Waardevol groen wordt waar mogelijk behouden. Op de locatie ten oosten van het CCZ waren al maatschappelijke voorzieningen beoogd. De beperkte verruiming van het bouwvlak maakt een werkbare verkaveling van deze locatie mogelijk, zonder dat dit ten koste gaat van de omgeving.

Op de locatie Damiaanschool was al bebouwing aanwezig en bestaat een geldende bestemming met ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden. In deze omgeving waar wonen en voorzieningen zijn gemengd, zijn 7 vrijstaande woningen goed inpasbaar op voldoende afstand van andere woningen en voorzieningen.

Gelet op het vorenstaande en na afweging van alle betrokken belangen zijn de met dit wijzigingsplan beoogde ontwikkelingen volgens het gemeentebestuur aanvaardbaar.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden in artikel 25.3 en 25.5 van de regels van het moederplan.

De wijziging heeft betrekking op de plaatselijke begrenzing van verkeersbestemming, de begrenzing van de woonscheggen, het maatschappelijke bouwvlak ten oosten van het CCZ en een gedeelte van de voorzieningszone (locatie Damiaanschool).

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Na de vaststelling van het wijzigingsplan gaat het plan deel uit maken van het moederplan.

Omdat het moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Kerckebosch' voldoet aan deze digitale verplichting.

6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet uitsluitend in de plaatselijke herbegrenzing van de verkeersbestemming, de herbegrenzing van de woonscheggen, de herbegrenzing van het 'maatschappelijke bouwvlak' ten oosten van het CCZ en de wijziging van de maatschappelijke bestemming naar de bestemming 'Woongebied-2' voor de locatie Damiaanschool.

6.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken en is, evenals het moederplan, afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2012' (SVBP2012):

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

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het

onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 wordt voor de regels voor de bestemmingen Maatschappelijk, Woongebied-1 en Verkeer verwezen naar de regels van het moederplan. Alleen de bestemming Woongebied -2 is voor de beoogde ontwikkeling aangevuld in de regels.

De aanvulling in de regels betreft de mogelijkheid om ter plaatse van de locatie Damiaanschool maximaal 7 vrijstaande woningen te bouwen. Voor de locatie van de Damiaanschool betreft het een aanvulling op artikel 16.2.2. van de regels van het moederplan. Voor het overige blijven deze regels onverkort van toepassing.

Conform het bepaalde in artikel 1.1.1, lid 3, van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de voorgeschreven bepalingen die in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen (overgangsrecht en anti-dubbeltelregel) ook in het wijzigingsplan opgenomen.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkelingen zijn nadere invullingen die zijn doorgerekend en die passen binnen de mogelijkheden van de grondexploitatie.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van dit wijzigingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro voor commentaar naar de wettelijke vooroverlegpartners gezonden. In de Nota beantwoording zienswijzen&vooroverleg is verslag gedaan van het commentaar en de wijze waarop dit is verwerkt. De Nota is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Hierna neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In de Nota van beantwoording zienswijzen&vooroverleg is verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen en de beantwoording en verwerking daarvan. De Nota is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.