

# **GEMEENTE ZEIST**

## **Nota van inspraak en vooroverleg 'Voorontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch'**

Datum : Oktober 2014

Versie : 6

Auteurs : mRO b.v.

# INHOUDSOPGAVE

## Inhoud

1.	INLEIDING .....	3
2.	BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES .....	4
2.1	Inspreker 1: Stichting Beter Zeist .....	4
2.2	Inspreker 2: Cooperatie Gezondheidscentrum Kerckebosch U.A. ....	6
2.3	Inspreker 3 .....	8
2.4	Inspreker 4 (stichting milieuzorg Zeist) .....	11
2.5	Inspreker 5: 6 verschillende insprekers .....	20
3.	BEANTWOORDING ARTIKEL 3.1.1 BRO-reacties .....	25
3.1	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden .....	25
3.2	Provincie Utrecht .....	25
4.	AANPASSINGEN HERZIENING BESTEMMINGSPLAN .....	26
4.1	Aanpassingen naar aanleiding van inspraak .....	26
4.2	Ambtshalve aanpassingen .....	28

## 1. INLEIDING

De 'Partiële Herziening Kerckebosch' heeft van 17 april t/m 14 mei 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 inspraakreacties ontvangen en 2 artikel 3.1.1. Bro-reactie.

Hierna in hoofdstuk 2 wordt elke inspraakreactie afzonderlijk beantwoord.

De reacties uit het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 waren positief. Het Hoogheemraadschap en de Provincie Utrecht hebben positief geadviseerd over zowel de Partiële Herziening Kerckebosch als het Wijzigingsplan.

Samen met deze 'Partiële Herziening Kerckebosch' heeft ook het Wijzigingsplan Kerckebosch ter inzage gelegen. De inzagetermijn van het Wijzigingsplan was echter langer, omdat de termijn voor zienswijzen een wettelijke termijn van 6 weken is, en de termijn voor inspraak volgens de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken bedraagt.

De zienswijzen op het Wijzigingsplan zijn beantwoord in een afzonderlijke 'Nota van beantwoording zienswijzen en artikel 3.1.1. Bro-reacties'. Reacties die beide plannen betreffen zijn ook beantwoord in beide 'Nota's van beantwoording'. Het Wijzigingsplan Kerckebosch (inclusief Nota van beantwoording) is op 15 juli 2014 vastgesteld door het college van burgermeester en wethouders van Zeist.

## 2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

### 2.1 Inspreker 1: Stichting Beter Zeist

<i>Inspraak:</i>	De Stichting Beter Zeist 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. De stichting Beter Zeist ziet een 'om niet' overdracht 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.
<i>Reactie gemeente:</i>	Deze reactie heeft betrekking op het wijzigingsplan en niet op de herziening.  In het wijzigingsplan is de reactie als volgt behandeld: 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.
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie leidt op dit punt niet tot aanpassing van de partiële herziening.
<i>Inspraak:</i>	De Stichting Beter Zeist 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.
<i>Reactie gemeente:</i>	Aan deze reactie is gedeeltelijk tegemoet gekomen. In het bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch was voorzien in het behoud van de Christus Verrijzenis Kerk. Het aanvankelijk beoogde hergebruik van de Christus Verrijzenis Kerk blijkt vanwege de slechte bouwkundige staat en de ongunstige indeling van de gebouwen lastig te verwezenlijken. Daarom is een plan ontwikkeld om op deze locatie kwaliteitwinst te boeken door de CVK te slopen en hier deels weer bos terug te brengen in aansluiting op het gebiedje met de waardevolle beukenbomen. In ruil daarvoor wordt de aangrenzende woonscheg uitgebreid, waarbij op deze locatie een afstand van 20 meter tussen de bebouwing van de aangepaste woonscheg en de nieuwe Kerckeboschlaan wordt aangehouden om de waardevolle bomen in dit gebied zoveel mogelijk te sparen en de nieuwe ontsluitingsweg ook daadwerkelijk met een robuuste

	<p>boszoom in te passen.</p> <p>Naar aanleiding van het nadere overleg met de Stichting Milieuzorg Zeist is het plan op deze locatie bovendien aangepast. 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 de beoogde doorgang ten behoeve van de ontsluiting van de toekomstige woningen aangewezen als woongebied.</p>
<b>Conclusie:</b>	<p>Naar aanleiding van de inspraakreactie is de partiële herziening op dit punt aangepast.</p>
<b>Inspraak:</b>	<p>Volgens de Stichting Beter Zeist 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.</p>
<b>Reactie gemeente:</b>	<p>Het grootste gedeelte van deze bosstrook maakt geen onderdeel uit van de partiële herziening en ook niet van het Wijzigingsplan. Op deze strook is dus het onherroepelijk moederplan Hoge Dennen-Kerckebosch van toepassing. Dat betekent dat dit gedeelte van de strook en de wijze waarop daar mee wordt omgegaan niet opnieuw ter discussie kunnen worden gesteld.</p> <p>Alleen het gedeelte ter hoogte van de Wisselschool en de gymzaal is als 'Tuin' met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-bos' in deze herziening opgenomen. Dat was nodig omdat de groenbestemming voor deze strook (openbaar groen) hoorde bij de maatschappelijke bestemming van de Wissel en de gymzaal. Nu deze gronden een woonbestemming hebben gekregen is daar een tuinbestemming aan gekoppeld, net als de strook achter de woningen Graaf Janlaan 56-108. In de tuinbestemming is een beschermingsregeling opgenomen voor het boskarakter van deze gronden, net zoals dat in de groenbestemming het geval was.</p> <p>Van een toezegging dat de bosstrook eigendom zou blijven van de gemeente is geen sprake. In tegendeel. Bij de beantwoording van de zienswijzen van de bewoners aan de Graaf Janlaan is heel duidelijk gemeld dat de eigendom van de 'bostuinen' bij de toekomstige bewoners komt te liggen. In de Nota van Zienswijzen bij het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' is dat als volgt beschreven (citaat):</p> <p><i>"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."</i></p> <p>Ook tijdens de raadsbehandeling van het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' zijn er geen andere toezeggingen gedaan over de eigendom van de</p>

	<p>'bostuinen'. In het Raadbesluit zoals dat op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> is in te zien, is ingestemd met de Nota van Zienswijzen en zijn geen aanvullende besluiten (of overwegingen) ten aanzien van de 'bostuinen' opgenomen.</p> <p>Verder heeft ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State naar dit aspect gekeken en de beroepen ongegrond verklaard. Het moederplan Hoge Dennen – Kerckebosch is ook op dit punt onherroepelijk en kan dus niet weer opnieuw ter discussie worden gesteld.</p> <p>Eén en ander neemt niet weg dat de bomen in de bosstrook wel bescherming genieten. Zowel in de groenbestemming met de aanduiding 'bos' als in de bestemming Tuin met aanduiding 'bos' is een beschermingsregeling voor de bomen in deze strook opgenomen. Deze regeling is er op gericht om het boskarakter van deze strook in stand te houden.</p>
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie kan op dit punt slechts gedeeltelijk in behandeling worden genomen omdat het grootste deel van de bosstrook geen deel uit maakt van de partiële herziening. Voor het resterende deel ter hoogte van de Wisselschool en de gymzaal vormt de reactie geen aanleiding om het plan aan te passen.

## 2.2 Inspreker 2: Cooperatie Gezondheidscentrum Kerckebosch U.A.

<i>Inspraak:</i>	<p>Insprekers hebben afspraken gemaakt met de verhuurder over o.a. de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gezondheidscentrum. Het voorontwerp bestemmingsplan bevat onderdelen die in strijd zijn of kunnen zijn met deze afspraken.</p> <p>De inspraakreactie betreft de volgende vier onderwerpen.</p> <p>a. 2.7 Exploitatie Multi Functionele Accommodatie; 2.7.1 De beoogde ontwikkeling De coöperatie heeft bezwaar tegen de mogelijke verruiming van de horecabestemming omdat dit kan leiden tot een ontwikkeling van de MFA die negatieve effecten kan hebben op de passende omgeving van een gezondheidscentrum,</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>De vrees van insprekers voor een belemmerende horecafunctie is begrijpelijk. Het plan zal op dat punt dan ook worden aangescherpt. Toegelaten worden slechts lichte horecabedrijven zoals genoemd in de bij de regels behorende Lijst van horecabedrijven – MFA (zie bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan). In die lijst is alle middelzware (cafés) en zware horeca (partycentrum) geschrapt. Maar ook lichte horeca zoals snackbars, automatieken en andere fastfoodbedrijven zijn geschrapt, omdat deze te veel verkeer aantrekken en niet passen in een gebouw met een gezondheidscentrum.</p> <p>In de regeling is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om horecabedrijven toe te laten die niet op de lijst staan, maar vergelijkbaar zijn met de horecabedrijven die wel toelaatbaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan een smoothie-bar waar je ook terecht kunt voor koffie met broodjes. Is dat een café of een lunchroom? Voor alle duidelijkheid is er voor de MFA nog nooit sprake geweest van een smoothie-bar. Het is een voorbeeld uit de ruimtelijke ordeningspraktijk elders. De ervaring leert dat de lijst vaak onnodig beperkend is omdat in de praktijk altijd weer nieuwe concepten ontstaan die nog niet op de lijst voorkomen. Voor die</p>

	<p>gevallen kan in het concrete geval dus een uitzondering worden gemaakt.</p> <p>De extra exploitatiemogelijkheden zijn nodig om een succesvolle MFA van de grond te krijgen. Daarbij heeft meegespeeld dat de exploitant/verhuurder natuurlijk ook functies voor ogen heeft die elkaar versterken. Ook de exploitant/verhuurder van de MFA heeft geen belang bij een snackbar waar het MFA-publiek met een boog omheen loopt. Daartoe zijn in het kader van de verhuur ook bindende afspraken gemaakt. De verhuurder is daaraan gebonden jegens de coöperatie, ook als het bestemmingsplan anders luidt.</p> <p>Daar komt bij dat volgens het Moederplan al ondergeschikte horeca mogelijk was ten dienste van de MFA (bijvoorbeeld een kantine). Maar ook een ondergeschikte horeca exploitant zal weinig willen ondernemen tegen een buurtbewoner die een kopje koffie komt drinken, terwijl hij verder niet in de MFA moet zijn. Het moederplan staat dat echter niet toe. Om dat niet onmogelijk te maken is het nodig om ook met een gezondheidscentrum verenigbare horeca toe te staan..</p> <p>Op basis van de aangescherpte lijst van toelaatbare horecabedrijven is een goede exploitatie met horeca mogelijk, zonder dat het gezondheidscentrum daardoor wordt belemmerd.</p>
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van de inspraakreactie is de partiële herziening aangepast en is een Lijst van horecabedrijven-MFA toegevoegd. Op basis van deze lijst zijn in de MFA slechts horecabedrijven toelaatbaar die verenigbaar zijn met een gezondheidscentrum.
<i>Inspraak:</i>	<p>b. 2.7; 2.7.3 De verleende omgevingsvergunning</p> <p>Parkeermogelijkheden zijn voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van wezenlijk belang voor het gezondheidscentrum.</p> <p>Cliënten/patiënten moeten in de onmiddellijke nabijheid van de entree kunnen parkeren.</p> <p>Bij wel/niet dubbelgebruik dient rekening gehouden te worden dat het centrum ook buiten kantoor tijden in gebruik is en dat bezoekers verzekerd moeten zijn van voldoende dichtbij gelegen parkeerruimte.</p> <p>Ook mogen cliënten/patiënten geen hinder ondervinden van andere bezoekers van de MFA die parkeerruimte zoeken.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Ook aan deze reactie wordt tegemoet gekomen met de Lijst van horecabedrijven - MFA. Volgens deze lijst zijn alleen bedrijven toelaatbaar die geen hoge parkeerdruk/verkeersaantrekkende werking met zich mee brengen. Zo zijn bijvoorbeeld de hotelfunctie, fastfood-restaurants en bezorg- en afhaalservices geschrapt omdat deze volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', een hoge verkeersaantrekkende werking hebben (inclusief hoge parkeerdruk in de avond- en nachtelijke uren).
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van de inspraakreactie is de partiële herziening aangepast en is een Lijst van horecabedrijven-MFA toegevoegd. Op basis van deze lijst zijn in de MFA slechts horecabedrijven toelaatbaar die verenigbaar zijn met een gezondheidscentrum.
<i>Inspraak:</i>	<p>c. 2.7: 2.7.4 De Partiële Herziening</p> <p>Laden en lossen t.b.v. de apotheek in het gezondheidscentrum gebeurt zowel overdag als 's avonds. Insprekers vinden het daarom onaanvaardbaar dat</p>

	laden en lossen alleen overdag is toegestaan. Insprekers verzoeken deze bepaling te verwijderen. Ook wordt verwezen naar het gestelde onder b.
<i>Reactie gemeente:</i>	Deze bepaling is opgenomen op advies van de Omgevingsdienst ter bescherming van de woonfunctie tegen het lawaai van laden- en lossen. Toegevoegd zal worden dat laden- en lossen met grote vrachtwagens niet is toegestaan. Laden en lossen met busjes en bestelauto's veroorzaakt veel minder hinder en kan wel worden toegestaan.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van de inspraakreactie is de partiële herziening aangevuld. Alleen voor laden en lossen met grote vrachtwagens, is expliciet bepaald dat dit uitsluitend overdag is toegestaan. Bevoorrading van de apotheek met busjes of bestelauto's is ook buiten de dagperiode toelaatbaar.
<i>Inspraak:</i>	d. 4.2 Bedrijven en milieuzonering; 6 Herzieningsgebied 6. Voor de reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar hetgeen onder b en c is aangegeven.
<i>Reactie gemeente:</i>	Ook voor de beantwoording zij verwezen naar b en c. Het plan zal met een Lijst van horecabedrijven-MFA en een bepaling over laden en lossen worden aangevuld.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van de inspraakreactie is de partiële herziening aangevuld met een Lijst van horecabedrijven-MFA en een soepele laad- en losregeling voor busjes en bestelauto's t.b.v. de apotheek.

## 2.3 Inspreker 3

<i>Inspraak:</i>	<p>De inspraakreactie heeft betrekking op het Wijk Informatie Centrum waar nu laagbouw mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>De gemeente wil de bouwregels wijzigen zodat ook andere woningen anders dan vrijstaande woningen mogelijk zijn.</p> <p>De nieuwbouw mag niet hoger zijn dan een reguliere eengezinswoningen en moet in hoogte aansluiten bij de woningen langs de Graaf Janlaan.</p> <p>Gekozen is voor een max. bouwhoogte van 11 meter en een max. goothoogte van 7 meter. Insprekers hebben bezwaar op 2 punten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De mogelijkheid van gestapelde woningen. Dit komt niet overeen met de term laagbouw, het beeld van een reguliere eengezinswoningen, en is niet vergelijkbaar met de woningen aan de Graaf Janlaan.</li> <li>2. De voorgestelde bouwhoogte van 11 meter wordt niet gemotiveerd en sluit niet aan bij de stelling dat het moet aansluiten bij de woningen aan de Graaf Janlaan en de bouwhoogte van een reguliere eengezinswoning.</li> </ol> <p>Als de bouwhoogte wordt verhoogd naar 11 meter dan sluit dit ook niet aan bij de gemiddelde afstand tussen de huizen zoals dit nu geldt in de Hoge Dennen.</p> <p>Insprekers zijn tevens ontstemd vanwege het feit dat, voordat het voorontwerp de inspraak is ingegaan, de gemeente bij monde van de WOM al plannen heeft gepresenteerd voor 'The Lodge'.</p> <p>Door het formele traject lijkt het erop dat er nog verschillende mogelijkheden zijn voor de bebouwing maar dat al gekozen is voor hoogbouw in vorm van gestapelde woningen.</p>
<i>Reactie</i>	Aan deze reactie kan grotendeels worden tegemoet gekomen. De maximum bouwhoogte is



<p><i>gemeente:</i></p>	<p>na afweging van alle belangen op deze locatie weer teruggebracht naar 10 meter. Het project 'The Lodge' is in zijn oorspronkelijke vorm van tafel en thans wordt gewerkt aan een alternatief met vrijstaande woningen in een cluster passend binnen het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Op verzoek van inspreker heeft nader overleg aan tafel en via de mail plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit nadere overleg is de partiële herziening aangepast. De bouwhoogte ter plaatse van de locatie naast het WIC is weer teruggebracht naar 10 meter vergelijkbaar met de bouwhoogte van de woningen aan de Graaf Janlaan. Daarbij is een afweging gemaakt tussen de wens om bij de ontwikkeling van deze locatie ruime mogelijkheden te hebben om kwalitatief goede woningen te kunnen bouwen, en de rechtszekerheid van de bewoners aan de Graaf Janlaan die een bouwhoogte van 10 meter op deze locatie maximaal vinden.</p> <p>De plannen voor 'the Lodge' zijn door de ontwikkelaar ingebracht om de belangstelling bij het publiek te polsen. Het plan is niet geselecteerd. Daarmee is het project 'The Lodge' in zijn oorspronkelijke vorm van tafel en wordt thans gewerkt aan een alternatief met vrijstaande woningen in een cluster passend binnen het vigerende bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte wordt daarbij weer teruggebracht naar 10 meter.</p> <p>Voor de term laagbouw is expliciet gekozen omdat hier geen hoge appartementengebouwen zijn toegestaan. Als de woningen worden gestapeld, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan die van een eengezinswoning. Volgens de aangepaste bouwregels is dat maximaal 10 meter. De toelaatbare bouwhoogte/bouwmassa op deze locatie is in dat opzicht vergelijkbaar met de woningen aan de Graaf Janlaan.</p> <p>Insprekers en ook anderen zijn door deze handelswijze op geen enkele wijze benadeeld. Integendeel, zij hebben in een vroegtijdig stadium kennis kunnen nemen van de plannen. Alle vragen over de maximum bouwhoogte en andere aspecten van de plannen zijn telkens zorgvuldig beantwoord op onder meer de informatiebijeenkomsten, maar ook telefonisch en via de mail.</p> <p>Op basis van deze informatie hebben insprekers ook een inspraakreactie naar voren gebracht. De inspraakreactie is hier behandeld en aan de inspraakreactie is grotendeels tegemoet gekomen.</p> <p>In het voorontwerp was deze locatie naast het WIC nog wat groter. Inmiddels is echter duidelijk dat het meest westelijke gedeelte van deze locatie niet meer zal worden betrokken bij de uitwerking. Dit gedeelte is daarom weer teruggelegd in de aangrenzende bestemming WG-2, waar het voor deze Partiële Herziening ook al deel van uitmaakte. Het desbetreffende herzieningsgebied is derhalve wat verkleind ten opzichte van het voorontwerp. Naar aanleiding van deze verkleining zijn ook de vierkante en kubieke meters die op deze locatie mogen worden gebouwd, verhoudingsgewijs teruggebracht (was 1.400m<sup>2</sup> in voorontwerp en nu 1.200m<sup>2</sup> in het ontwerp, was 7.000m<sup>3</sup> in het voorontwerp en nu 6.000m<sup>3</sup> in het ontwerp). Zie onder ambtshalve aanpassingen.</p>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p>Naar aanleiding van de inspraakreactie is de partiële herziening op dit punt aangepast. De maximum bouwhoogte voor de locatie naast het WIC is weer teruggebracht naar 10 meter.</p>
<p><i>Inspraak:</i></p>	<p>Insprekers vinden het opmerkelijk dat binnen de plannen van de Lodge direct gebruik gemaakt is van de bevoegdheid om af te wijken van de max. bouwhoogte van 11 meter. Men gaat er vanuit dat er ontheffing wordt verleend om 10% af te wijken van de max. bouwhoogte van 11 meter. Een max. bouwhoogte van 12.20 meter kan dus worden gehanteerd.</p> <p>Insprekers zijn van mening dat sprake is van onzorgvuldig handelen aangezien het bestemmingsplan de volledige procedure nog niet heeft doorlopen.</p>

<i>Reactie gemeente:</i>	De plannen voor 'The Lodge' zijn van de baan. Van onzorgvuldig handelen is geen sprake, integendeel; iedereen is in een vroegtijdig stadium van de plannen op de hoogte gesteld. Om deze plannen te verwezenlijken moest eerst het bestemmingsplan worden aangepast. Daartoe is de voorgeschreven procedure gevolgd, waarbij een ieder de gelegenheid heeft gehad om op de plannen in te spreken. Dat is gebeurd en naar aanleiding daarvan heeft het gemeentebestuur een beslissing genomen en de partiële herziening aangepast. Deze handelswijze past heel goed in de voorbereiding van woningbouwplannen, waarmee een lange weg/procedure is gemoed alvorens de besluitvorming definitief is. Het onderhavige plan (partiële herziening) was het voorontwerp. Straks presenteert de gemeente het ontwerp, waarop belanghebbenden hun zienswijze naar voren kunnen brengen en pas dan volgt het definitieve besluit bij de vaststelling van de partiële herziening.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van de inspraakreactie is de partiële herziening op dit punt aangepast. De maximum bouwhoogte voor de locatie naast het WIC is weer teruggebracht naar 10 meter. Het project 'The Lodge' is in zijn oorspronkelijke vorm van tafel en thans wordt gewerkt aan een alternatief met vrijstaande woningen in een cluster passend binnen het vigerende bestemmingsplan.
<i>Inspraak:</i>	In de herziening is een nieuw artikel gewijd aan de term gestapelde woningen. Insprekers zijn van mening dat in de toelichting goed gemotiveerd moet worden wat hiermee bedoeld wordt en waarom hiervoor gekozen wordt.
<i>Reactie gemeente:</i>	In het moederplan waren de verschillende woningtypen (vrijstaand, twee aaneen, meer aaneen en gestapeld) niet gedefinieerd. Dat was wel nodig om te kunnen voorkomen dat een woning die eenmaal als vrijstaande woning is gebouwd, door de koper wordt veranderd in een twee- of meer aaneen gebouwde woning door op zijn perceel nog een aantal extra woningen te bouwen. Het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan sloot die mogelijkheid niet uit. Op de locatie naast het WIC zijn ook gestapelde woningen mogelijk. Volgens de definitie kunnen op deze locatie derhalve ook appartementen worden gebouwd, binnen alle geldende bouwregels. Ook bij appartementen mag de bouwhoogte derhalve niet meer dan 10 meter bedragen. Deze mogelijkheid is op deze locatie ingebracht omdat de ontwikkeling van deze locatie moeizaam verloopt en er behoefte is aan ruime ontwikkelmogelijkheden, zonder de belangen van omwonenden daardoor te schaden. Daarom is opgenomen dat het wel laagbouw moet blijven, waarvan de maximale bouwhoogte nu dus niet meer dan 10 meter mag bedragen.
<i>Conclusie:</i>	De vragen van insprekers zijn beantwoord.
<i>Inspraak:</i>	Insprekers vragen zich af wat de formele status is van de groenstrook die gelegen is tussen de woningen van de Graaf Janlaan en de nieuw te bouwen woningen van woongebied 1. Hoe kan hierop gehandhaafd worden indien er schuurtjes en/of andere opstallen geplaatst worden.
<i>Reactie gemeente:</i>	Deze strook ter hoogte van de locatie naast het WIC maakt geen deel uit van de partiële herziening en ook niet van het wijzigingsplan. 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.  In het moederplan Hoge Dennen-Kerckebosch heeft het noordelijke gedeelte van deze strook de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – bos'. Ter

	<p>plaats van de aanduiding moet het boskarakter behouden blijven. Burgemeester en wethouders kunnen hier nadere eisen stellen aan de situering van schuurtjes en andere opstallen. Kappen van bomen is vergunningplichting en alleen toegestaan als het boskarakter daardoor niet verloren gaat.</p> <p>Het zuidelijke gedeelte van de strook heeft de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'bos'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt het zelfde beschermingsregiem voor het boskarakter.</p> <p>Op basis van deze bepalingen kan gehandhaafd worden op het boskarakter van deze strook.</p>
<i>Conclusie:</i>	De vragen van insprekers zijn beantwoord.

## 2.4 Inspreker 4 (stichting milieuzorg Zeist)

<i>Inspraak:</i>	<p>De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (reclamant) heeft een inspraakreactie op de partiële herziening naar voren gebracht en een zienswijze op het wijzigingsplan. Inspreker is met name kritisch over de in het 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.</p> <p>Inspreker 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. Inspreker vraagt zich af of daarvoor geen partiële planherziening, inclusief de vereiste 'goede ruimtelijke onderbouwing', had moeten worden gevolgd in plaats van een wijzigingsplan.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>De inspraakreacties van de Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ) en de Stichting Beter Zeist (die deze inspraakreactie van de SMZ als onderdeel van de eigen reactie beschouwd) zijn mede gericht tegen de verbreding van de woonscheggen in het Wijzigingsplan. Hoewel het Wijzigingsplan hier niet ter discussie kan worden gesteld (alleen de Partiële Herziening), is hierna toch ingegaan op het verbreden van de woonscheggen omdat dit een wezenlijk onderdeel vormt van de aangepaste bouwplannen en de afweging die daarvoor is gemaakt.</p> <p>In hoofdzaak komen de bezwaren van de SMZ en SBZ er op neer dat zij deze verbreding van de woonscheggen 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.</p> <p>De mogelijkheid om de begrenzing van de woonscheggen nog aan te passen heeft van meet af aan in het onherroepelijk bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' gezeten omdat het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan is. 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.</p> <p>Zo is een flexibele woonbestemming opgenomen voor de woonscheggen in het</p>

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 is toegepast (voor alle woonscheggen nagenoeg maximaal ten koste van landschap en natuur), kan wel ter discussie worden gesteld.

Op basis van vorenstaande uitgangspunten is de SMZ aan tafel uitgenodigd voor een toelichting op hun zienswijzen tegen het Wijzigingsplan en inspraakreactie op de Partiële Herziening. Dat nadere overleg heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen van de Partiële Herziening:

- Op verzoek van de SMZ is de locatie van de voormalige Damiaanschool (Wissel en gymzaal) weer voorzien van de aanduiding 'bos (bo)'. In de regels van de Partiële Herziening is vervolgens vastgelegd dat de voor 'Woongebied-1' en 'Woongebied-2' aangewezen gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor de bescherming van het boskarakter met Grove Dennen 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'. Bovendien is kappen ten behoeve van het stedenbouwkundig masterplan zoals dat ten grondslag ligt aan de onderhavige partiële herziening wel toegestaan. Bij de vaststelling van het

	<p>bestemmingsplan wordt immers ook het stedenbouwkundig Masterplan voorgelegd. Maar als de beoogde woningen eenmaal staan is het kappen van bomen in de tuin vergunningplichtig. Een vergunning wordt niet verleend als het karakter van dit gebied met Grove Dennen daardoor wordt aangetast. De aanpassing is in de Partiële Herziening verwerkt en niet in het wijzigingsplan omdat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in een dergelijke aanvulling.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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. 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.</li> </ul> <p>Aan de verbreding van de woonscheggen in Wijzigingsplan is echter vastgehouden. Daarmee is namelijk 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 in de woonscheggen zou vanwege de ondergrondse parkeerbakken maar zeer beperkt mogelijk zijn (en in ieder geval met veel kleinere bomen). Daarom is er voor gekozen om binnen de woonscheggen 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 in de woonscheggen 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.</p> <p>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.</p> <p>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 <b>circa 4.236m<sup>2</sup></b> maatschappelijke bouwmogelijkheden uit de plannen geschrapt, ten opzichte van het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch'. Daar is wel woongebied voor teruggekomen, maar met minder woningen.</p> <p>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 Stuifheuvel).</p> <p><u>Maatschappelijke bouwmogelijkheden geschrapt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Speeltuin BZO: bouwvlak geschrapt = 302m<sup>2</sup> minder bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen.</li> <li>- CVK: bouwvlakken geschrapt = 1.405m<sup>2</sup> minder bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen.</li> <li>- Damiaanschool: bouwvlak geschrapt = 1.392m<sup>2</sup> minder bouwmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen (40% bouwvlak).</li> <li>- Wisselschool: bouwvlak geschrapt = 2.032m<sup>2</sup> minder bouwmogelijkheden</li> </ul>
--	---

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 '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.

Daar komt bij dat wanneer er grondgebonden in plaats van gestapeld wordt gebouwd, dat positieve effecten heeft op de bos- en heidewiggen. Op de overgang van woonscheg naar bos- of heidewig komt dan geen appartementengebouw, maar een tuin met een grondgebonden woning. De stedelijke rand is dan minder hard en minder nadrukkelijk aanwezig.

In de onderstaande uitsnede van het inrichtingsplan 2014 is dat gevisualiseerd.



Inrichtingsplan 2014.

Wat betreft de procedurele vraag of voor de vergroting van de woonscheggen niet de procedure van een Partiële Herziening had moeten worden gevolgd (beslissing

	<p>Raad), in plaats van de procedure van een Wijzigingsplan (beslissing College van B&amp;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&amp;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&amp;W dat kan afhandelen.</p> <p>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.</p>
<i>Conclusie:</i>	Deze inspraakreactie is geen reden om de partiële herziening aan te passen. De vragen van inspreker zijn beantwoord.
<i>Inspraak:</i>	<p>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 Verrijzenkerk 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.</p> <p>De Stichting vraagt zich ook af waar alle bomen die gekapt worden, worden herplant.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<i>Conclusie:</i>	Deze inspraakreactie is geen reden om de partiële herziening aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	<b>Toelichting:</b>

	<p>Inspreker spreekt zijn waardering uit over de volgende onderdelen van de partiële herziening: omzetting BZO naar bos, weglaten woontoren 10 hoog conform uitspraak RvS, bosbestemming Hoog Kanje.</p> <p>Bij de bosbestemming voor Hoog Kanje merkt inspreker op dat de verkeersfunctie voor fietsers en voetgangers blijft en het niet als positief saldo in de natuurbalans mag worden meegerekend.</p> <p>Over de omzetting naar Wonen van de terreinen van de Damiaanschool, de Wissel, de gymzaal en het terrein nabij het Kraaiennest, blijft inspreker kritisch. Juist in dit gedeelte komen veel oude en karakteristieke Grove Dennen voor. Inspreker constateert dat voor de Damiaanschool en de Wissel al een wijzigingsbevoegdheid in het moederplan was opgenomen, en dat er om die reden planologisch weinig meer aan deze ontwikkeling in de weg staat. Wel hoopt inspreker dat er bij deze ontwikkeling nog eens zorgvuldig naar de aanwezig waardevolle bomen wordt gekeken en deze zo mogelijk worden gespaard. Inspreker pleit er voor om ter plaatse de aanduiding 'bos' op te nemen binnen de gegeven bestemming 'Woongebied-1' (zoals dat ook bij de voorheen geldende maatschappelijke bestemming al was gedaan).</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Dank voor de positieve reactie.</p> <p>Hoewel op Hoog Kanje en de voormalige parkeerplaats van de CVK geen nieuwe natuur wordt ontwikkeld, is in de partiële herziening wel een bosbestemming toegekend, waarin is vastgelegd dat deze locaties niet langer een stedelijke verkeersfunctie hebben maar de recreatieve functie van het bos moeten versterken.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreactie (en zienswijze op het wijzigingsplan) is inspreker uitgenodigd voor een mondelinge toelichting 'aan tafel'. Dit gesprek heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen van de Partiële Herziening, waaronder een bosaanduiding voor de locaties Damiaanschool, Wissel en gymzaal.</p> <p>Op verzoek van de SMZ is de locatie van de voormalige Damiaanschool (Wissel en gymzaal) weer voorzien van de aanduiding 'bos (bo)'. In de regels van de Partiële Herziening is vervolgens vastgelegd dat de voor 'Woongebied-1' en 'Woongebied-2' aangewezen gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor de bescherming van het boskarakter met Grove Dennen 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'. Bovendien is kappen ten behoeve van het stedenbouwkundig masterplan zoals dat ten grondslag ligt aan de onderhavige partiële herziening wel toegestaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt immers ook het stedenbouwkundig Masterplan voorgelegd. Maar als de beoogde woningen eenmaal staan is het kappen van bomen in de tuin vergunningplichtig. Een vergunning wordt niet verleend als het karakter van dit gebied met Grove Dennen daardoor wordt aangetast. De aanpassing is in de Partiële Herziening verwerkt en niet in het wijzigingsplan omdat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in een dergelijke aanvulling.</p>
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van de inspraakreactie is de partiële herziening aangepast.
<i>Inspraak:</i>	Inspreker is kritisch over de uitbreiding van woonscheg 3 (CVK). Hier komt nu juist



	<p>op diverse plekken hetzij oud waardevol loofbos, hetzij bomen voor. Daarbij verwijst inspreker naar de 'Actualisatie Nee, tenzij-toets Kerckebosch' van Buro Zoon. Daarin wordt het volgende aanbevolen:</p> <p><i>Om te voorkomen dat de resterende oude beuken ten ondergaan door bouwactiviteiten en de kring onherkenbaar wordt, is het verstandig om de oude kring ter breedte van tenminste 20 m. (10 m. aan weerszijden van de bomenkring) als bos te bestemmen en de weggevallen beuken in e boeten. Binnen de kring kan wel ruimte voor een woonbestemming worden gevonden.</i> Inspreker pleit er voor deze aanbeveling op de verbeelding over te nemen.</p> <p>Inspreker merkt op dat het gedeeltelijk toekennen van een bosbestemming aan de voormalige CVK geen ecologische betekenis heeft omdat de parkeerplaats gewoon behouden blijft door de aanduiding (p).</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Nogmaals, naar aanleiding van de inspraakreactie (en zienswijze op het wijzigingsplan) is inspreker uitgenodigd voor een mondelinge toelichting 'aan tafel'. Dit gesprek heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen van de Partiële Herziening, waaronder het gebied rond de CVK.</p> <p>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. 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.</p>
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van de inspraakreactie is de partiële herziening aangepast.
<i>Inspraak:</i>	<p>Inspreker staat kritisch tegenover de wijze waarop in de 'Actualisering nee, tenzij-toets' en de toelichting van de partiële herziening, het 'natuur-saldo' is berekend en op basis waarvan is geconcludeerd dat er per saldo sprake is van een afname van natuur met 3.000m<sup>2</sup>. Ook de conclusie dat dit (beperkte) effecten heeft op de aanwezige beschermde soorten (vleermuizen en eekhoorns) wordt door inspreker betwijfeld.</p> <p>Bij de berekening van het 'natuur-saldo' hebben gebieden die een bosbestemming gekregen een plus gekregen, terwijl de bestaande rode/stedelijke functie gewoon behouden blijft. Zo houdt Hoog Kanje gewoon de ontsluitingsfunctie voor fietsers en voetgangers en blijft ook de parkeerplaats bij de CVK behouden, ongeacht de nieuwe bosbestemming.</p> <p>In het 'natuur-saldo' is volgens inspreker ook onvoldoende rekening gehouden met het feit dat door de uitbreiding van de woonscheggen, een versmalling van de boswigen plaatsvindt en er uiteindelijk nog maar een heel beperkt bos- en heidegebied overblijft dat ongestoord is. Niet alleen doordat er oppervlak verloren gaat, maar ook door extra verstoring als gevolg van geluid en licht uit de woonscheggen. Daarbij verwijst inspreker naar de figuren 3.3 t/m 3.5 in de 'Actualisatie Nee, tenzij-toets Kerckebosch'. In deze figuren gaat het om de verstoring door recreatie maar die geldt volgens inspreker ook voor de verstoring door geluid en licht.</p> <p>Inspreker meent dat het saldo voor de natuur dan ook veel negatiever moet worden gedacht dan waarvan in de natuurtoets wordt uitgegaan. Datzelfde geldt volgens inspreker voor het saldo voor de beschermde soorten die in het gebied voorkomen</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Met het 'natuur-saldo' is beoogd om de effecten van de bestemmingswijzigingen voor de natuur te objectiveren. Dat is lastig omdat de 'huidige situatie' niet zomaar met de 'nieuwe situatie' kan worden vergeleken. De nieuwe situatie is er immers nog niet. De plannen moeten nog gebouwd worden. Er is wel een nieuw

	<p>bestemmingsplan maar dat biedt nog verschillende mogelijkheden. Daarbinnen kunnen de plannen nog aangepast worden (of deels niet verwezenlijkt). Zo voorzag het moederplan in maximaal 1.250 woningen. Volgens de partiële herziening zijn er nu maximaal 1.060 woningen mogelijk. Maar in de bouwplannen zoals die er nu liggen zijn niet meer dan 850 woningen in Kerckebosch voorzien.</p> <p>Bij een planologische vergelijking wordt echter altijd uitgegaan van hetgeen de plannen maximaal mogelijk maken, het 'worst case-scenario' zeg maar. Bij de verstoring uit de woonscheggen is derhalve uitgegaan van 1.060 woningen, in plaats van 850. Dan is het niet onredelijk om het schrappen van een 'worst case-invulling' van Hoog Kanje ook in het 'natuur-saldo' mee te nemen. Bij een 'verkeersbestemming' voor Hoog Kanje zijn de maximale mogelijkheden 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 het bos en de recreatieve functie daarvan versterken.</p> <p>Bij de afweging van de aangepaste plannen is er daarnaast gekeken naar de maximale bouwmogelijkheden volgens de wijziging en partiële herziening. Ook bij 1.060 woningen is er nog sprake van een aanzienlijke vermindering van het aantal woningen. Verder is ook het aantal vierkante meters gebouwde voorzieningen aanzienlijk verminderd door het schrappen van 'maatschappelijke bouwvlakken'. In de beantwoording onder 2 'verhouding partiële herziening en wijziging' is aangegeven dat er circa 4.000m<sup>2</sup> maatschappelijke bouwmogelijkheden is geschrapt ten opzichte van het moederplan.</p> <p>Daar komt bij dat de partiële herziening nog weer is aangepast naar aanleiding van de inspraak van de SMZ. De boog met waardevolle beuken rond de voormalige CVK heeft een bosbestemming gekregen, in plaats van een woonbestemming, en ook de grove dennen op de terreinen van de Damiaanschool, de Wissel en de gymzaal genieten extra bescherming.</p> <p>Tegenover de vermindering van areaal bos en de versmalling van de bos- en heidewiggen, staat derhalve een aanzienlijke vermindering van bebouwing en gebruikers. Daardoor zal de verstoring als gevolg van recreatie, licht en geluid ook aanzienlijk lager uitpakken dan onder de mogelijkheden van het moederplan. Daar komt nog bij dat de verbreding van de woonscheggen mede is ingegeven door het inzicht dat er binnen de woonscheggen veel meer bomen kunnen worden behouden als er niet in parkeerbakken onder de openbare ruimte wordt geparkeerd (waarvoor alle bomen in de openbare ruime moeten worden gekapt), maar gewoon op maaiveld, tussen de bomen. Maar in dat geval is wel meer ruimte nodig en dus bredere woonscheggen (met meer bomen).</p> <p>Al met al menen wij dat de actualisering van de natuurtoetsen een goed beeld geven van de effecten van de aangepaste plannen, en zijn wij het niet eens met het standpunt van inspreker dat het natuursaldo veel negatiever uitpakt.</p>
<i>Conclusie:</i>	Deze inspraakreactie is geen aanleiding om de partiële herziening aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	Voor inspreker blijft de vraag of wel een actuele gebiedsdekkende inventarisatie naar (beschermde) soorten is uitgevoerd, aangezien in eerdere FFW-toetsen en

	<p>ook de voorliggende actualisatie er kennelijk nog steeds van (ver)oude(rde) inventarisatiegegevens lijkt te worden uitgegaan.</p> <p>Verwacht mag worden dat in de gebieden waar de uitbreiding van de woonscheggen (inclusief het terrein van de CVK) een extra inventarisatieronde was uitgevoerd, en in ieder geval een beeld was gegeven van de gegevens uit de inventarisatie van eekhoornnesten en ook nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten (winter van 2012 en 2013).</p> <p>Alleen op die wijze is voor derden belanghebbenden te toetsen of geen strijdigheid met wettelijke beleidskaders ontstaat.</p> <p>Bij de winterinventarisaties uit 2012 en 2013 kwam naar voren dat nesten van eekhoorns met name in de omgeving van de woonscheggen voorkwamen. De bomen zijn weliswaar volgens de gedragscode gekapt (als een nest werd aangetroffen is er 10 meter rond de boom tijdelijk niet gekapt), Uiteindelijk is de verwachting dat het grootste deel van de nesten zal worden verlaten, met dus mogelijk alle gevolgen voor de overeenkomstig de FFW vereiste 'gunstige staat van instandhouding'.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Het klopt dat er niet opnieuw een gebiedsdekkende inventarisatie is gemaakt. Dat is ook niet nodig omdat nog steeds gebruik kan worden gemaakt van de eerdere gegevens en omdat voor elke volgende stap in de uitvoering wordt geïnventariseerd volgens het ecologisch protocol. Zo is in april 2013 onder meer onderzoek gedaan bij de CVK (geen beschermde soorten aangetroffen). Die informatie zal in het ecologisch protocol worden opgenomen en heeft ten grondslag gelegen aan de de sloop van de CVK.</p> <p>Dat is ook de juiste werkwijze. Het is niet zinvol om nu gebiedsdekkend onderzoek te doen voor werkzaamheden die pas over een aantal maanden/jaren ter hand worden genomen. De informatie uit eerdere ecologische onderzoeken in combinatie met de recente veldonderzoeken in het kader van het ecologische protocol (2011, 2012 en 2013) zijn voldoende voor de actualisatie van de natuuronderzoeken.</p>
<i>Conclusie:</i>	Deze inspraakreactie is geen aanleiding om de partiële herziening aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	<p>De Stichting Milieuzorg Zeist heeft met name bezwaren tegen de uitbreiding van scheg 3 ter hoogte van de CVK. Daar is waardevol oud loofbos met beuken en eiken aanwezig, met belangrijke ecologische-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Daarvoor zou aan de geldende bestemmingen moeten worden vastgehouden, zij het dat de CVK kan worden omgezet naar wonen.</p> <p>Verder meent inspreker dat aan de bestemmingen voor de locaties van de Damiaanschool, de Wissel en de gymzaal, alsnog de aanduiding 'bos' dient te worden toegevoegd ter bescherming van de aanwezig grove dennen.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Naar aanleiding van de inspraakreactie (en zienswijze op het wijzigingsplan) is inspreker uitgenodigd voor een mondelinge toelichting 'aan tafel'. Dit gesprek heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen van de Partiële Herziening, waaronder een bosaanduiding voor de locaties Damiaanschool, Wissel en gymzaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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. 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.</li> </ul>

	<p>- Op verzoek van de SMZ is de locatie van de voormalige Damiaanschool (Wissel en gymzaal) weer voorzien van de aanduiding 'bos (bo)'. In de regels van de Partiële Herziening is vervolgens vastgelegd dat de voor 'Woongebied-1' en 'Woongebied-2' aangewezen gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor de bescherming van het boskarakter met Grove Dennen 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'. Bovendien is kappen ten behoeve van het stedenbouwkundig masterplan zoals dat ten grondslag ligt aan de onderhavige partiële herziening wel toegestaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt immers ook het stedenbouwkundig Masterplan voorgelegd. Maar als de beoogde woningen eenmaal staan is het kappen van bomen in de tuin vergunningplichtig. Een vergunning wordt niet verleend als het karakter van dit gebied met Grove Dennen daardoor wordt aangetast. De aanpassing is in de Partiële Herziening verwerkt en niet in het wijzigingsplan omdat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in een dergelijke aanvulling.</p>
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de partiële herziening aangepast.
<i>Inspraak:</i>	<p>Inspreker vraagt zich af of de vergrotingsmogelijkheden voor vrijstaande woningen binnen de woonscheggen wel wenselijk zijn. Ook vraagt inspreker zich af of gegeven de maximale bouwoppervlakte (en maximale goot- en bouwhoogte) een dergelijk groot bouwvolume wel mogelijk is?</p> <p>Ook is inspreker kritisch over de verhoging van de maximum bouwhoogte naar 11 meter. Dat geeft rechtsongelijkheid voor degene die al onder de oude regeling heeft gebouwd. Het is volgens inspreker een aantasting van natuur, landschap en cultuurhistorie. Ter plaatse van het WIC sluit het niet aan op de woningen aan de Graaf Janlaan met een bouwhoogte van 10 meter, dat het uitgangspunt zou moeten blijven.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Voor de realisering van de woningbouw is het wenselijk dat het plan ruime mogelijkheden voor ontwikkeling biedt, waarbinnen kwaliteit gemaakt moet worden. Door de moeilijke woningmarkt zijn kopers heel kritisch en willen zij kwaliteit voor hun geld. Dat krijgen ze in Kerckebosch door een bestemmingsplan met ruime mogelijkheden en een ontwikkeltraject met een kwaliteitsteam voor architectuur en groen.</p> <p>Tegelijkertijd zijn de ruime bouwmogelijkheden vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel en niet zodanig dat van een goede ruimtelijke ordening geen sprake meer is.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraak van een aantal bewoners langs de Graaf Janlaan is de bouwhoogte op de locatie naast het WIC weer teruggebracht naar 10 meter.</p>
<i>Conclusie:</i>	De vragen van inspreker zijn beantwoord. Naar aanleiding van de inspraak van een aantal bewoners langs de Graaf Janlaan is de partiële herziening aangepast.

## 2.5 Inspreker 5: 6 verschillende insprekers

<i>Inspraak:</i>	Insprekers zijn van mening dat de zin op blz. 17: 'Daarom is hier meer vrijheid beoogd, waarbinnen naast vrije kavel, ook twee-onder-één-kappers, patiowoningen, rijenwoningen of één of meer compactere woongebouwen mogelijk zijn', zo ruim omschreven is dat zowel het geven als het uitvoeren van inspraak twijfelachtig wordt.
<i>Reactie gemeente:</i>	In de toelichting van de partiële herziening is heel duidelijk beschreven wat de maximale mogelijkheden zijn op de locatie naast het WIC achter de woningen van insprekers. Die maximale mogelijkheden zijn vastgelegd in de regels van de partiële herziening en één en ander is op de informatie-avond nog eens uitvoerig toegelicht, ook in één op één gesprekken. De informatievoorziening aan insprekers is voldoende adequaat geweest om een inspraakreactie te kunnen indienen. Dat blijkt ook wel uit de inhoud van deze inspraakreactie.
<i>Conclusie:</i>	De reactie van insprekers is beantwoord maar leidt niet tot aanpassingen van de partiële herziening.
<i>Inspraak:</i>	Bouwhoogte: Insprekers vragen zich af of er een typefout is gemaakt m.b.t. de genoemde max.bouwhoogte (10 en 11 meter). Insprekers suggereren dat er wellicht met opzet een onopvallende correctie wordt aangebracht om later alsnog (nog) 10% hoger te kunnen bouwen en op deze wijze formeel de ontheffing maar éénmaal toe te passen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Er is geen sprake van dat met opzet een onopvallende correctie wordt aangebracht om later nog hoger te kunnen bouwen door de ontheffingsmogelijkheid (10%) toe te passen. In het voorontwerp was de maximum bouwhoogte op de locatie naast het WIC verhoogt naar 11 meter. Dat staat heel duidelijk in het voorontwerp-plan en dat is op de informatie-avond ook heel duidelijk verteld.  Wel merken insprekers terecht op dat in paragraaf 2.3.1. wordt gesuggereerd dat de bestaande maximum bouwhoogte voor vrije kavels 11 meter bedroeg. De maximale bouwhoogte bedroeg in het geldende bestemmingsplan 10 meter. Hier is bedoeld te zeggen dat ook bij een compact woongebouw met appartementen (gestapelde woningen) moet worden vastgehouden aan de bouwhoogte van een grondgebonden woning, vandaar de aanduiding 'laagbouw'.  Deze tekst zal worden aangepast.  In paragraaf 2.3.2 wordt het geldende bestemmingsplan beschreven. Daarin was de maximale goothoogte 7 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. De beoogde nieuwe situatie is vastgelegd in de bouwregels van de partiële herziening. Daarin wordt voor de maximum goot- en bouwhoogte op de locatie naast het WIC verwezen naar de aanduiding op de verbeelding. Op de verbeelding is een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter aangeduid.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van de reactie is de tekst van paragraaf 2.3.1 van de toelichting van de partiële herziening aangepast.
<i>Inspraak:</i>	Insprekers vinden het plan voor 'The Lodge' een verbetering t.o.v. het oorspronkelijke voornemen van 2 appartementencomplexen, maar maken ernstig bezwaar tegen de voorgenomen hoogte. Insprekers hebben over het plan voor 'The Lodge' ook mailcontact gehad met de

	<p>Afdeling vergunningen. Naar aanleiding daarvan hebben zij bezwaar tegen de uitleg van de peilbepaling in het bestemmingsplan en in de toepassing van de 10% ontheffing bovenop de verhoging van de bouwhoogte naar 11 meter.</p> <p>De uitleg van de gemeente betekent volgens insprekers dat de Lodge planden 12,20m hoog zouden worden terwijl de Graaf Janlaan-panden een nokhoogte hebben van ca. 9,20m, een aanzienlijk en onacceptabel verschil.</p> <p>Insprekers stellen voor om het aantal verdiepingen voor 'The Lodge' terug te brengen naar 3. Dat past volgens insprekers beter bij het overgangsgebied tussen oude en nieuwe wijk en de nokhoogte van de aanpalende vrije kavels. Insprekers vertrouwen er op dat privacyschennende bouwwerken hen bespaard blijven.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Aan deze reactie kan grotendeels worden tegemoet gekomen. De maximum bouwhoogte is na afweging van alle belangen weer teruggebracht naar 10 meter. Het project 'The Lodge' is in zijn oorspronkelijke vorm van tafel en thans wordt gewerkt aan een alternatief met vrijstaande woningen in een cluster passend binnen het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreacties is de partiële herziening aangepast. De bouwhoogte ter plaatse van de locatie naast het WIC is weer teruggebracht naar 10 meter vergelijkbaar met de bouwhoogte van de woningen aan de Graaf Janlaan. Daarbij is een afweging gemaakt tussen de wens om bij de ontwikkeling van deze locatie ruime mogelijkheden te hebben om kwalitatief goede woningen te kunnen bouwen, en de rechtszekerheid van de bewoners aan de Graaf Janlaan die een bouwhoogte van 10 meter op deze locatie maximaal vinden.</p> <p>De plannen voor 'the Lodge' zijn door de ontwikkelaar ingebracht om de belangstelling bij het publiek te polsen. Het plan is niet geselecteerd. Daarmee is het project 'The Lodge' in zijn oorspronkelijke vorm van tafel en wordt thans gewerkt aan een alternatief met vrijstaande woningen in een cluster passend binnen het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Wat betreft de peilbepaling in het bestemmingsplan het volgende: Deze bepaling is nodig om te kunnen bepalen vanaf welk punt de hoogte van een gebouw moet worden gemeten. Bij een gebouw dat aan de weg staat is dat vanaf de hoogte van de weg. Bij een gebouw dat niet aan de weg staat is dat vanaf de gemiddelde hoogte van het terrein rondom het gebouw. Deze wijze van meten sluit het beste aan bij de beleving van de hoogte van het gebouw. Als het gebouw aan de weg staat, is dat het referentiepunt voor de hoogte. Als het gebouw midden op het perceel staat is de gemiddelde hoogte van het perceel rondom het gebouw het referentiepunt voor de hoogte. De bepaling is voor bestemmingsplannen in Zeist vrij standaard.</p> <p>Ook de afwijkingsmogelijkheid om nog 10% af te wijken van in het plan voorgeschreven maximum bouwhoogtes is gebruikelijk in bestemmingsplannen. Deze mogelijkheid is geen recht voor een initiatiefnemer, maar een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. In het concrete geval moet altijd een afweging worden gemaakt door het College van B&amp;W. Belanghebbenden kunnen dat aanvechten en bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning met deze afweging.</p> <p>Op voorhand is er geen reden om de afwijkingsmogelijkheid van 10% uit het bestemmingsplan te schrappen. Kerckebosch is een ontwikkelingsgericht plan. Het is gewenst en niet onredelijk om enige flexibiliteit in het ontwikkelingsgerichte plan op te nemen.</p> <p>In het voorontwerp was deze locatie naast het WIC nog wat groter. Inmiddels is echter duidelijk dat het meest westelijke gedeelte van deze locatie niet meer zal worden betrokken bij de uitwerking. Dit gedeelte is daarom weer teruggelegd in de</p>

	<p>aangrenzende bestemming WG-2, waar het voor deze Partiële Herziening ook al deel van uitmaakte. Het desbetreffende herzieningsgebied is derhalve wat verkleind ten opzichte van het voorontwerp. Naar aanleiding van deze verkleining zijn ook de vierkante en kubieke meters die op deze locatie mogen worden gebouwd, verhoudingsgewijs teruggebracht (was 1.400m<sup>2</sup> in voorontwerp en nu 1.200m<sup>2</sup> in het ontwerp, was 7.000m<sup>3</sup> in het voorontwerp en nu 6.000m<sup>3</sup> in het ontwerp). Zie onder ambtshalve aanpassingen.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze reactie is de partiële herziening aangepast en de bouwhoogte ter plaatse van de WIC weer teruggebracht naar 10 meter.</p>
<i>Inspraak:</i>	<p>Insprekers willen opnieuw bezwaar aantekenen tegen het verkopen van de geplande bosstrook van 15 meter achter de Graaf Janlaan huizen. Zij verwijzen daartoe naar de door velen ingediende zienswijzen op het oorspronkelijke plan, gedateerd 31 oktober 2009.</p> <p>Door het eigendom van de bostuin(en) bij een projectontwikkelaar neer te leggen, zijn de toezeggingen van de gemeente bij het Moederplan teniet gedaan en is er geen sprake van enige substantiële scheiding van oude en nieuwe wijk.</p> <p>De truc om de huidige villawijk Kerckebosch ineens Hoge Dennen te gaan noemen en de aangrenzende kavels 'Bij de Hoge Dennen', suggereert dat het scholenlaantje nu ineens de scheiding van de wijken vertegenwoordigt. Volgens insprekers een handige oplossing van bedenkelijk niveau.</p> <p>Insprekers verzoeken of de bosstrook alsnog in gemeentelijk eigendom kan blijven.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Het grootste gedeelte van deze bosstrook maakt geen onderdeel uit van de partiële herziening en ook niet van het Wijzigingsplan. 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.</p> <p>Alleen het gedeelte ter hoogte van de Wisselschool en de gymzaal is als 'Tuin' met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-bos' in deze herziening opgenomen. Dat was nodig omdat de groenbestemming voor deze strook (openbaar groen) hoorde bij de maatschappelijke bestemming van de Wissel en de gymzaal. Nu deze gronden een woonbestemming hebben gekregen is daar een tuinbestemming aan gekoppeld, net als de strook achter de woningen Graaf Janlaan 56-108. In de tuinbestemming is een beschermingsregeling opgenomen voor het boskarakter van deze gronden, net zoals dat in de groenbestemming het geval was.</p> <p>Van toezeggingen dat de bosstrook eigendom zou blijven van de gemeente is geen sprake. In tegendeel. Bij de beantwoording van de zienswijzen van de bewoners aan de Graaf Janlaan is heel duidelijk gemeld dat de eigendom van de 'bostuinen' bij de toekomstige bewoners komt te liggen. In de Nota van Zienswijzen bij het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' is dat als volgt beschreven (citaat):</p> <p><i>"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</i></p>

	<p><i>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.”</i></p> <p>Ook tijdens de raadsbehandeling van het moederplan ‘Hoge Dennen-Kerckebosch’ zijn er geen andere toezeggingen gedaan over de eigendom van de ‘bostuinen’. In het Raadbesluit zoals dat op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> is in te zien, is ingestemd met de Nota van Zienswijzen en zijn geen aanvullende besluiten (of overwegingen) ten aanzien van de ‘bostuinen’ opgenomen.</p> <p>Verder heeft ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State naar dit aspect gekeken en de beroepen ongegrond verklaard. Het moederplan Hoge Dennen – Kerckebosch is ook op dit punt onherroepelijk en kan dus niet weer opnieuw ter discussie worden gesteld.</p> <p>Eén en ander neemt niet weg dat de bomen in de bosstrook wel bescherming genieten. Zowel in de groenbestemming met de aanduiding ‘bos’ als in de bestemming Tuin met aanduiding ‘bos’ is een beschermingsregeling voor de bomen in deze strook opgenomen. Deze regeling is er op gericht om het boskarakter van deze strook in stand te houden.</p> <p>Van een truc of een oplossing van bedenkelijk niveau is geen sprake. De bosstrook zit op de overgang tussen de oude en de nieuwe wijk.</p>
<p><b>Conclusie:</b></p>	<p>Deze reactie van insprekers is beantwoord en vormt geen aanleiding om de partiële herziening aan te passen.</p>



### 3. BEANTWOORDING ARTIKEL 3.1.1 BRO-reacties

#### 3.1 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

*Reactie* 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:* De reactie leidt niet tot aanpassing van de partiële herziening.

#### 3.2 Provincie Utrecht

*Reactie* De provincie heeft geen opmerkingen t.a.v. het provinciaal belang.

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

*Conclusie:* De reactie leidt niet tot aanpassing van de partiële herziening.

## 4. AANPASSINGEN HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

### 4.1 Aanpassingen naar aanleiding van inspraak

In het plan zijn de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding doorgevoerd naar aanleiding van de inspraak:

1. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Coöperatie Gezondheidscentrum Kerckebosch e.o. zijn de regels aangepast en is artikel 5.1 'Maatschappelijk' aangepast in die zin dat deze gronden mede zijn bestemd voor Horeca in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende 'Lijst van horecabedrijven-MFA'. De Lijst van horecabedrijven-MFA is vervolgens als bijlage achter de regels opgenomen (zie bijlage 2 bij de partiële herziening).
2. Naar aanleiding van inspreker 3 en insprekers 5 is de verbeelding aangepast en is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' ter plaatse van de locatie naast het WIC aangepast naar maximaal 7 meter respectievelijk maximaal 10 meter.



Maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, locatie naast WIC.

3. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Stichting Milieuzorg Zeist en de Stichting Beter Zeist zijn de verbeelding en regels aangepast. Ter bescherming van de boog met waardevolle bomen rond de CVK is de bestemming 'Woongebied-1' vervangen door de bestemming 'Bos'. Binnen de bosbestemming geldt een vergunningplicht voor het kappen van bomen. De regels zijn aangevuld met een nadere eisen regeling. In artikel 4.3 is een nadere eisen bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders. Op basis daarvan kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bewegwijzering enz.) ter bescherming van waardevolle bomen.



Waardevolle bomen rond CVK.

4. Naar aanleiding van de inspraakreacties van de Stichting Milieuzorg Zeist en de Stichting Beter Zeist zijn de verbeelding en regels aangepast. Ter bescherming van de Grove Dennen ter plaatse van de terreinen van de Damiaanschool, de Wissel en de gymzaal is op de verbeelding een aanduiding 'bos' toegevoegd binnen de woonbestemmingen (WG-1 en WG-2) voor deze gronden. In de artikelen 9 en 10 is daar een beschermingsregeling aan gekoppeld. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de daar voorkomende 'Grove Dennen'. Ter plaatse van deze 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'. Bovendien is kappen ten behoeve van het stedenbouwkundig masterplan zoals dat ten grondslag ligt aan de onderhavige partiële herziening wel toegestaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt immers ook het stedenbouwkundig Masterplan voorgelegd. Maar als de beoogde woningen eenmaal staan is het kappen van bomen in de tuin vergunningplichtig. Een vergunning wordt niet verleend als het karakter van dit gebied met Grove Dennen daardoor wordt aangetast.



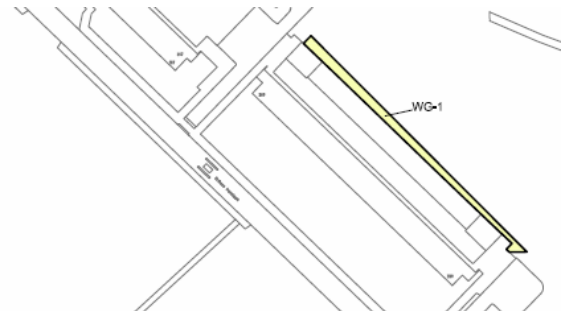
Aanduiding 'bos' ter bescherming Grove Dennen.

## 4.2 Ambtshalve aanpassingen

1. Bij de nieuwe verkaveling van woonscheg 2 bleek dat de verkaveling aan de noordzijde niet binnen de woonscheg paste. Om dat op te lossen is de begrenzing van woonscheg 2 op de verbeelding aangepast. Aan de noordzijde is er een smalle strook bijgekomen, in ruil voor het schrappen van de zuidelijke punt van woonscheg 2. De gronden van deze zuidelijke punt hebben weer een bosbestemming gekregen. Per saldo blijft de omvang van woonscheg 2 gelijk, maar zijn de grenzen enkele meters verschoven.



Aangepaste begrenzing scheg 2.



2. In de regels was een soort preambule opgenomen met een korte toelichting op de reikwijdte van de partiële herziening. Omdat het SVBP2012 geen mogelijkheden voor een preambule kent is er voor gekozen deze onder de algemene regels op te nemen met als titel 'Overig-Reikwijdte partiële herziening'.
3. Het herzieningsgebied voor de locatie naast het WIC is verkleind ten opzichte van het voorontwerp. In het voorontwerp was deze locatie nog wat groter omdat ook het meest westelijke deel daarvan bij de uitwerking was betrokken. Inmiddels is duidelijk dat deze gronden niet meer bij de uitwerking van de locatie naast het WIC zullen worden betrokken. Om die redden zijn ze weer terug gelegd in de

aangrenzende bestemming WG-2, waar ze voor deze Partiële Herziening ook al deel van uitmaakten. Naar aanleiding van deze verkleining zijn ook de vierkante en kubieke meters die op deze locatie mogen worden gebouwd, verhoudingsgewijs teruggebracht (was 1.400m<sup>2</sup> in voorontwerp en nu 1.200m<sup>2</sup> in het ontwerp, was 7.000m<sup>3</sup> in het voorontwerp en nu 6.000m<sup>3</sup> in het ontwerp).



Maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, locatie naast WIC.

4. De begrenzing van de bosbestemming van het voormalige BZO was niet exact op de beoogde verkaveling gelegd en is enigszins verschoven om dat te herstellen. Op de verbeelding is dat nauwelijks zichtbaar.



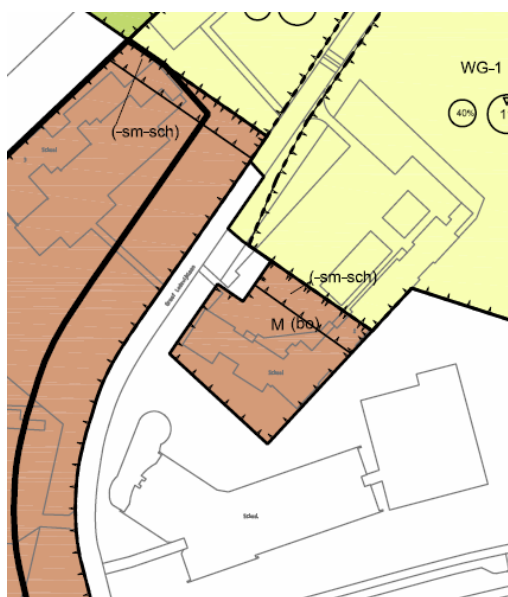
Begrenzing Bos bij BZO.

5. De strook 'Groen' met de aanduiding 'bos' ter hoogte van de locatie van de Wissel en de gymzaal heeft de bestemming 'Tuin' gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-bos'. Dat was nodig omdat de groen bestemming (voor openbaar groen) wel bij de voorheen geldende maatschappelijke bestemming paste, maar niet bij de nieuwe woonbestemming op deze locatie. De beschermingsregeling voor het boskarakter van deze strook is het zelfde gebleven met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-bos'. Deze strook heeft nu dezelfde bestemming als de strook achter de woningen Graaf Janlaan 56-96. In de regels is de tuinbestemming toegevoegd met de beschermingsregeling (1 op 1 overgenomen uit het Moederplan).



*Tuinbestemming voor groenstrook met bescherming boskarakter.*

6. De begrenzing van de maatschappelijke bestemming voor de Stuijtheuvel en de aangrenzende woonkavel is aangepast. Het woonkavel is rechtgetrokken waardoor ook de begrenzing hier recht moest worden getrokken.



*Grens tussen maatschappelijk en wonen.*

7. Om het parkeren rond de brede school zo goed mogelijk tussen de bomen op te lossen is er in de groenbestemming grenzend aan de maatschappelijke bestemming van de brede school, een zone aangewezen waar tussen de bomen mag worden geparkeerd. In de regels is de groenbestemming toegevoegd (1 op 1 overgenomen uit het Moederplan).



*Parkeren tussen de bomen bij de brede school.*