

GEMEENTE ZEIST

Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Kerckebosch'

Datum : Februari 2015

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1.	INLEIDING	3
2.	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	4
2.1	Zienswijze 1: Stichting Beter Zeist.....	4
2.2	Zienswijze 2: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.....	6
2.3	Zienswijze 3: Stichting Ontwikkeling Kerckebosch.....	9
2.4	Zienswijze 4 (gezamenlijke zienswijze van 12 personen)	11
2.5	Zienswijze 5:	14
2.6	Zienswijze 6:	14
2.7	Zienswijze 7:	14
2.8	Zienswijze 8:	15
2.9	Zienswijze 9:	15
3.	AANPASSINGEN HERZIENING BESTEMMINGSPLAN.....	19
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	19
3.2	Ambtshalve aanpassingen	22
BIJLAGE	NEE, TENZIJ TOETS SCHEG 2	
BIJLAGE	LIJST VAN HORECA-ACTIVITEITEN MFA	

1. INLEIDING

Het ontwerp van de 'Partiële herziening Kerckebosch' heeft van 6 november t/m 17 december 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 zienswijzen ontvangen, waaronder één gezamenlijke zienswijze van 12 bewoners van de Graaf Janlaan. Alle zienswijzen zijn tijdig ingebracht, zodat ze in behandeling zijn genomen.

Hierna wordt in hoofdstuk 2 elke zienswijze afzonderlijk beantwoord, waarbij de gezamenlijke zienswijze als één zienswijze wordt beantwoord.

Samen met deze 'Partiële herziening Kerckebosch' is ook het Wijzigingsplan Kerckebosch in procedure gegaan. Het wijzigingsplan heeft een kortere procedure en is op 15 juli 2014 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van Zeist.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1: Stichting Beter Zeist

<i>Onderdeel ZW:</i>	De Stichting Beter Zeist (hierna: SBZ) ondersteunt de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch en de Stichting Milieuzorg Zeist. Beide zienswijzen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van de zienswijzen van de Stichting Milieuzorg Zeist en de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 en zienswijze 3.
<i>Conclusie:</i>	Verwezen wordt naar de conclusies bij zienswijzen 2 en 3.
<i>Onderdeel ZW:</i>	Locatie Christus Verrijzenis Kerk De SBZ constateert dat het grootste deel van de bestaande boog met waardevolle beuken nu is beschermd, maar vraagt zich af of deze aanpassing ruimtelijk voldoende bescherming biedt aan de bestaande bomen, in verband met de omstandigheid dat de planregels een 10% afwijking mogelijk maken in artikel 25.5 bestemmingsplan Hoge Dennen – Kerckebosch. De Stichting vraagt zich af of deze wijzigingsbevoegdheid hier kan worden toegepast?
<i>Reactie gemeente:</i>	Nee, de grenzen van scheg 3 zijn hier al 10 meter verlegd, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Hoge Dennen - Kerckebosch. Daarbij is de maximale vergroting met 10% nagenoeg bereikt. Op deze locatie kan de grens niet nog eens 10 meter worden verlegd. De wijzigingsbevoegdheid kan op dezelfde locatie maar één keer worden toegepast.
<i>Conclusie:</i>	De vragen van de Stichting zijn beantwoord.
<i>Onderdeel ZW:</i>	De SBZ is van mening dat bebouwing op de locatie van de Christus Verrijzenis Kerk (CVK) niet gewenst is en dat een volledig behoud en herstel van de halve maan aan beuken geboden is. De enige reden voor bebouwing is kennelijk dat er al een gebouw stond. Vroeger lag op deze locatie centraal in Kerckebosch een boerderij op een natuurlijke heuvel. Herstel van de oude structuur is cultuur- en natuurhistorisch van belang. Bovendien geven de geplande woningen meer druk op de natuurlijke omgeving dan de oorspronkelijke maatschappelijke bestemming. Volgens de SBZ kan de verkeersontsluiting inclusief ondergrondse infrastructuur ingrijpende effecten hebben op de wortelruimte en op de grondvochtigheid voor de beeldbepalende, monumentale bomen op deze kwetsbare locatie. Op welke wijze kan de standplaats van de waardevolle bomen verder worden geoptimaliseerd, planttechnisch en anderszins? Gaat B&W vooraf nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken?
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plan voor Kerckebosch voorziet in de sloop van een groot aantal flats, het openen van het binnenbos en de bouw van maximaal 1.060 woningen. Daarbij is het de wens om zoveel mogelijk van het 'binnenbos' te sparen. Door te bouwen op de locatie van de voormalige CVK kan er eenvoudigweg 'binnenbos' worden gespaard en hoeven er geen extra boslocaties te worden vrij gemaakt voor bebouwing. De bijzondere waarde van de halve maan met beuken is onderkend en is in het

	<p>bestemmingsplan beschermd. Deze beuken hebben een bosbestemming gekregen De bosbestemming is gericht op behoud van het bestaande bos. Instandhouding van het bos is gewaarborgd via de vergunningplicht voor het vellen of rooien van bomen. Die vergunning kan slechts verleend worden als de waarden van het bos niet onevenredig worden aangetast. Bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de woningen dient derhalve rekening te worden gehouden met de standplaatsen van de bomen. De mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ziet op bouwwerken, geen gebouw zijnde, die de waarden van het bos beschermen. Indien een aanvraag tot een dergelijke bouw wordt ingediend, kunnen bij de vergunningverlening nadere eisen worden gesteld ter bescherming van die waarden.</p> <p>De doorgevoerde aanpassingen naar aanleiding van de inspraak, zoals de bescherming van de halve maan van beuken, tonen de aandacht voor kwaliteit bij de planvorming in Kerckebosch. Deze aanpassingen bieden ook voldoende garanties voor de beoogde basiskwaliteit voor 'wonen in het bos'. De huidige kwaliteiten van het bijzondere 'binnenbosgebied', Hoog Kanje en de voormalige CVK-locatie zijn ook de kwaliteiten van het toekomstige woongebied. Bij de uitvoering zullen die dan ook zoveel mogelijk worden behouden. Daartoe is er bij de uitvoering continu overleg met de betrokken landschapsarchitecten en ecologen. Dat biedt in het veld de mogelijkheden om met praktische oplossingen te komen tot planoptimalisatie.</p>
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>Groene Buffer oud Kerckebosch en nieuw Kerckebosch</p> <p>De SBZ pleit voor een bestemming 'bos' in plaats van de bestemming 'tuin-bos' ter plaatse van de strook tussen de oude woningen langs de Graaf Janlaan en de nieuwe woningen langs de Graaf Adolflaan.</p> <p>De SBZ vraagt zich af of de bestemming 'tuin-bos' voldoende recht doet aan de bedoeling om de strook te handhaven. In combinatie met de voorgenomen deregulering van de bomenvoorschriften wordt de bescherming in algemene zin verminderd. Voor de handhaving heeft de gemeente weinig menskracht beschikbaar.</p> <p>Welke garanties voor het behoud zijn er nog als per 1 januari 2018 een globaal bestemmingsplan voor een gemeente wordt ingevoerd?</p> <p>Weten de kopers van de percelen van de verplichtingen die voortvloeien uit de bestemming?</p> <p>Is B&W bereid om deze strook die grotendeels al is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch te wijzigen?</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>De gemeente onderkent de zorgen om het behoud van deze groenstrook. Daarom heeft deze groenstrook een beschermingsregeling gekregen. De bomen zijn aangeduid als 'bos' en er geldt een kapverbod. Dat biedt voldoende garanties voor bescherming. Een vergelijkbare regeling is in het verleden toegepast bij de nieuwbouw in het Lyceumkwartier en werkt daar over het algemeen nog steeds goed.</p> <p>Daar komt bij dat de regeling ook recht doet aan de nieuwe situatie. Een bomenstrook van 15 meter noopt niet tot een bosbestemming. De bosbestemming is in de regel voorbehouden voor grotere bosgebieden.</p> <p>Naar de mening van de gemeente biedt de huidige regeling voldoende garanties voor bescherming en is er geen reden om het plan op dit punt aan te passen.</p> <p>Om ervoor te zorgen dat alle kopers zich bewust zijn van het belang van de groene buffer, krijgen zij een kavelpaspoort waarop de bomen staan aangegeven. Daarbij wordt nadrukkelijk gewezen op de waarde van de groene buffer. De</p>

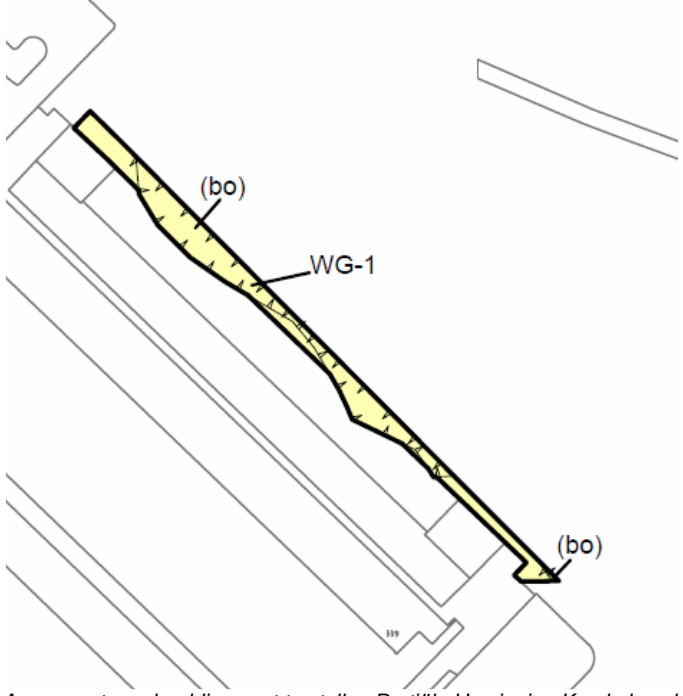
	meeste kopers zien de groene buffer als meerwaarde voor hun perceel. Gelet op de betrokkenheid van zowel huidige als nieuwe bewoners, heeft de gemeente er het volste vertrouwen in dat bewoners de waarde van de groenstrook inzien. Per 1 januari 2018 is een wijziging van de Wet ruimtelijke ordening voorzien. Wat daarin ook voorgesteld zal worden, voor de geldende bestemmingsplannen zal dat geen directe gevolgen hebben.
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.
<i>Onderdeel ZW:</i>	Bouwhoogte nieuwe woningen langs de bosstrook De SBZ pleit voor een hokhoogte van 10 meter voor een goede aansluiting van de twee buurten. Verder zou de typering sba-lb alsnog moeten worden ingevoerd voor het hele aan de Graaf Janlaan grenzende woongebied.
<i>Reactie gemeente:</i>	Op dit punt is een groot aantal zienswijzen naar voren gebracht. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn alle kavels en verplichtingen nog eens zorgvuldig bekeken. Na afweging van alle betrokken belangen bleek dat het nog mogelijk is om de bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan, terug te brengen naar maximaal 10 meter. Een aanduiding voor laagbouw is niet nodig omdat in de WG-2 geen gestapelde woningen zijn toegestaan. Wel zal in het woongebied ter plaatse van de huidige gymzaal met de bestemming WG-1, een aanduiding 'gestapeld uitgesloten' worden opgenomen. Dat betekent dat hier geen gestapelde woningen zijn toegestaan.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).

2.2 Zienswijze 2: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

<i>Onderdeel ZW:</i>	De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (hierna: SMZ) spreekt haar waardering uit voor het nadere overleg naar aanleiding van haar inspraakreactie en is de gemeente erkentelijk voor de in het ontwerp doorgevoerde aanpassingen: maximale bouwhoogte woningen nabij wijkinformatiecentrum, bescherming aanwezige bomen binnen de transformatiegebieden en rondom de voormalige CVK. Toch resteren een aantal bezwaren en vragen, en vraagt zij zich af of de aanpassing van scheg 2 wel zomaar kan worden doorgevoerd, gezien de ligging in/nabij de EHS.
<i>Reactie gemeente:</i>	Ook de gemeente is van mening dat het overleg en de aanpassingen meerwaarde voor het plan hebben.
<i>Conclusie:</i>	De verschillende bezwaren en vragen zullen hierna worden beantwoord.
<i>Onderdeel ZW:</i>	Rechtsongelijkheid maximale bouwhoogte Door aanpassing van de maximale bouwhoogte op de locatie naast het WIC van 11 naar 10 meter ontstaat er rechtsongelijkheid, omdat deze aanpassing niet is doorgevoerd voor de transformatiezone ter hoogte van de gymzaal en het Kraaiennest. Dit terwijl de positie van deze nieuwe woningen ten opzichte van de woningen aan de Graaf Janlaan vergelijkbaar is.

<i>Reactie gemeente:</i>	Op dit punt zijn een groot aantal zienswijzen naar voren gebracht. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn alle kavels en verplichtingen nog eens zorgvuldig bekeken. Na afweging van alle betrokken belangen bleek dat het nog mogelijk is om de bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan, terug te brengen naar maximaal 10 meter.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).
<i>Onderdeel ZW:</i>	De SMZ verzoekt om een bestemming 'Bos' of 'Groen' met aanduiding 'bos' voor de strook langs de tuinen van de Graaf Janlaan in het transformatiegebied, vergelijkbaar met deze bestemmingen in het moederplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' of in het bestemmingsplan Den Dolder Zuid en Bosch en Duin en Huis ter Heide West (Bos-Tuin). De SMZ meent dat van een bosbestemming een betere bescherming uitgaat, gelet op de mogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen in de tuinbestemming (artikel 9.2.7 en 10.2.4 van de Partiële herziening Kerckebosch) en de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Deze wens is bij de vaststelling van het moederplan Hoge Dennen-Kerckebosch in 2010 ook door een aantal betrokkenen naar voren gebracht. De geldende regeling (woonbestemming met aanduiding bos) is toen ook bij de bestuursrechter aangevochten. Die regeling is toen overleefd en op basis daarvan zijn deze gronden ook als uitgeefbare tuin aangeboden en verkocht. Het is niet wenselijk om daar in dit stadium weer op terug te komen. Bovendien gelden de argumenten uit 2010 nog steeds. Het is niet reëel om deze 'reststrook' tussen de achtertuinen in onderhoud te nemen bij de gemeente. Daarom zijn ze uitgegeven als tuin, met bescherming van de bosstrook. Die bescherming is voldoende gewaarborgd via de aanduiding 'bos', waarin een kapverbod geldt. Een vergelijkbare regeling is in het verleden toegepast bij de nieuwbouw in het Lyceumkwartier en werkt daar over het algemeen nog steeds goed. Daar komt bij dat de regeling ook recht doet aan de nieuwe situatie. Een bomenstrook van 15 meter noopt niet tot een bosbestemming. De bosbestemming is in de regel voorbehouden voor grotere bosgebieden. Naar de mening van de gemeente biedt de huidige regeling voldoende garanties voor bescherming en is er geen reden om het plan op dit punt aan te passen. Om ervoor te zorgen dat alle kopers zich bewust zijn van het belang van de groene buffer, krijgen zij een kavelpaspoort waarop de bomen staan aangegeven. Daarbij wordt nadrukkelijk gewezen op de waarde van de groene buffer. De meeste kopers zien de groene buffer als meerwaarde voor hun perceel. Gelet op de betrokkenheid van zowel huidige als nieuwe bewoners, heeft de gemeente er het volste vertrouwen in dat bewoners de waarde van de groenstrook inzien. Wat betreft de vergunningvrije bouw mogelijkheden is ook in 2010 al een regeling opgenomen om vergunningvrije bouw mogelijkheden in de voor 'bos' aangeduide tuinen en erven te voorkomen. Door te bepalen dat de voor 'bos' aangeduide gronden bestemd zijn voor de bescherming/instandhouding van het boskarakter en daar een kapverbod en een verbod op verhardingen aan te koppelen, kunnen deze gronden niet worden ingericht ten dienste van de woning. Dat betekent dat ze ook niet als (vergunningvrij) erf bij de woning kunnen worden aangemerkt.
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.

<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>Bescherming waardevolle bomen rondom het CVK</p> <p>De SMZ is verheugd dat de gemeente bereid is gebleken om de waardevolle beuken rond de CVK bescherming toe te kennen. Maar de SMZ vraagt zich af of alle waardevolle bomen nu echt worden beschermd. Juist het gebiedje direct ten oosten van de CVK zou een bosbestemming moeten hebben. Zij verzoekt om de ring rond de CVK in zijn geheel een bosbestemming te geven, met een aanduiding voor de aanleg van een ontsluitingsweg (zonder dat daarvoor waardevolle bomen hoeven te worden gekapt).</p> <p>Verder verzoekt de SMZ op deze locatie af te zien van nieuwe bebouwing en hier te kiezen voor een groene bestemming met een passende inrichting (zoals een stilte- of beleefstuin), waarbinnen het herstel van de bijzondere geomorfologische structuur mogelijk is. Op deze wijze wordt meer recht gedaan aan deze bijzondere historische plek.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>De gemeente waardeert de betrokkenheid bij deze bijzondere locatie en de ideeën voor een alternatieve inrichting. Toch is er weloverwogen gekozen voor nieuwe bebouwing op deze locatie.</p> <p>Het plan voor Kerckebosch voorziet in de sloop van een groot aantal flats, het openen van het binnenbos en de bouw van maximaal 1.060 woningen. Daarbij is het de wens om zoveel mogelijk van het 'binnenbos' te sparen. Door te bouwen op de locatie van de voormalige CVK kan er eenvoudigweg 'binnenbos' worden gespaard en hoeven er geen extra boslocaties te worden vrij gemaakt voor bebouwing.</p> <p>De bijzondere waarde van de halve maan met beuken is onderkend en is in het bestemmingsplan beschermd. Deze beuken hebben een bosbestemming gekregen. De bosbestemming is gericht op behoud van het bestaande bos. Instandhouding van het bos is gewaarborgd via de vergunningplicht voor het vellen of rooien van bomen. Die vergunning kan slechts verleend worden als de waarden van het bos niet onevenredig worden aangetast. Bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de woningen dient derhalve rekening te worden gehouden met de standplaatsen van de bomen.</p> <p>De doorgevoerde aanpassingen naar aanleiding van de inspraak, zoals de bescherming van de halve maan van beuken, tonen de aandacht voor kwaliteit bij de planvorming in Kerckebosch. Deze aanpassingen bieden ook voldoende garanties voor de beoogde basiskwaliteit voor 'wonen in het bos'. De huidige kwaliteiten van het bijzondere 'binnenbosgebied', Hoog Kanje en de voormalige CVK-locatie zijn ook de kwaliteiten van het toekomstige woongebied. Bij de uitvoering zullen die dan ook zoveel mogelijk worden behouden. Daartoe is er bij de uitvoering continu overleg met de betrokken landschapsarchitecten en ecologen. Dat biedt in het veld de mogelijkheden om met praktische oplossingen te komen tot planoptimalisatie.</p>
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>Wijziging plangrens Scheg 2</p> <p>De SMZ vraagt zich af of de relatief kleine wijziging, waar compensatie tegenover staat, mogelijk is zonder ecologisch onderzoek, gelet op de situering in/nabij de EHS.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is nog eens zorgvuldig gekeken naar de begrenzing van de EHS en scheg 2. Daarbij is geconstateerd dat de beoogde

	<p>achtertuinten aan het einde van scheg 2 enkele meters binnen de EHS vallen. Vervolgens is een ecologische 'nee, tenzij-toets' uitgevoerd door ecologisch adviesburo Zoon ('Nee, tenzij-toets' Scheg 2 Kerckebosch Zeist, Zoon Ecologie, januari 2015). Het onderzoek is als bijlage achter de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Significante effecten kunnen worden voorkomen door het boskarakter te behouden en geen verharding in dit gedeelte van de tuinen toe te staan.</p> <p>Dat is in de Partiële herziening Kerckebosch zeker gesteld door de EHS-gronden aan te duiden voor 'bos'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de bescherming van het boskarakter en geldt een kapverbod en een verbod om verhardingen aan te brengen.</p>  <p><i>Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiële Herziening Kerckebosch.</i></p>
<p>Conclusie:</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>

2.3 Zienswijze 3: Stichting Ontwikkeling Kerckebosch

<p>Onderdeel ZW:</p>	<p>De Stichting Ontwikkeling Kerckebosch (hierna: StOK) ondersteunt de zienswijze van de Stichting Beter Zeist en beschouwt deze zienswijze hier als herhaald en ingelast.</p> <p>De StOK spreekt zijn erkentelijkheid uit voor de wijze waarop in de inspraak is geluisterd naar insprekers en de wijze waarop de inspraakreacties zijn beantwoord.</p> <p>Bouwhoogte</p> <p>De StOK wijst er op dat nu de bouwhoogte voor de locatie naast het WIC weer is teruggebracht naar 10 meter, het niet logisch is dat deze bouwhoogte in de andere</p>
-----------------------------	---

	woongebieden langs de Graaf Janlaan 11 meter bedraagt.
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Beter Zeist zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.</p> <p>Op dit onderdeel kan aan de zienswijze tegemoet gekomen worden. Met de partiële herziening is beoogd om de aanpassingen zoveel mogelijk te beperken. Maar door verschillende reclamanten is er terecht op gewezen dat het niet logisch is om de bouwhoogte alleen in het gebiedje naast de WIC terug te brengen naar 10 meter, en in de rest van de woongebieden langs de achtertuinen van de Graaf Janlaan op 11 meter te houden.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn alle kavels en verplichtingen nog eens zorgvuldig bekeken. Na afweging van alle betrokken belangen bleek dat het nog mogelijk is om de bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan, terug te brengen naar maximaal 10 meter.</p> <p>Een aanduiding voor laagbouw is niet nodig omdat in de WG-2 geen gestapelde woningen zijn toegestaan. Wel zal in het woongebied ter plaatse van de huidige gymzaal met de bestemming WG-1, een aanduiding 'gestapeld uitgesloten' worden opgenomen. Dat betekent dat hier geen gestapelde woningen zijn toegestaan.</p>
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p><i>Kanttekeningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In Nota van Inspraak is wellicht een typefout geslopen bij een verwijzing naar de verbeelding en het noemen van een bouwhoogte van 11 meter. • In de toelichting wordt onder punt 2.3.3 gesproken over een nokhoogte van 10m terwijl op de verbeelding nog de foutieve (11m) wordt vermeld.
<i>Reactie gemeente:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • De verwarring ontstaat hier omdat de tekst gaat over de maatvoering zoals die in het voorontwerp was opgenomen. In het voorontwerp was de bouwhoogte nog 11 meter. Die beschrijving is correct, het gaat hier niet om een typefout. Vervolgens is de bouwhoogte in het ontwerp aangepast en voor de locatie naast het WIC teruggebracht naar 10 meter. • De in paragraaf 2.3.3 getoonde verbeelding van de locatie Damiaanschool is de verbeelding van het Wijzigingsplan. In de partiële herziening is de bouwhoogte voor de WG-2 echter naar 11 meter gebracht.
<i>Conclusie:</i>	De vragen van reclamanten zijn beantwoord.
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>De StOK meent dat de bouw mogelijkheden voor het WG-1 gebied ter plaatse van de gymzaal wel erg ruim zijn, nu daar ook gestapelde woningen mogelijk zijn en vrije kavels met een nokhoogte van 11m (die nog eens 10% kan worden verhoogd). Dat is volgens de StOK een ongelijke behandeling ten opzichte van de bewoners van de Graaf Janlaan ter plaatse van het gebied naast het WIC.</p> <p>De StOK verzoekt om de maximale nokhoogte van 10 meter en de aanduiding sba-lb in te voeren voor het hele, aan de Graaf Janlaan grenzende woongebied.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn alle kavels en verplichtingen nog eens zorgvuldig bekeken. Na afweging van alle betrokken belangen bleek dat het nog

	<p>mogelijk is om de bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan, terug te brengen naar maximaal 10 meter.</p> <p>Een aanduiding voor laagbouw is niet nodig omdat in de WG-2 geen gestapelde woningen zijn toegestaan. Wel zal in het woongebied ter plaatse van de huidige gymzaal met de bestemming WG-1, een aanduiding 'gestapeld uitgesloten' worden opgenomen. Dat betekent dat hier geen gestapelde woningen of appartementen zijn toegestaan.</p>
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>Bomenkap in wijkscheidende bosstrook</p> <p>In dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar een drietal passages in de Nota van Inspraak over de beschermingsregeling voor bomen in de bestemmingen 'Groen' met aanduiding 'bos', 'Tuin' met aanduiding 'bos', WG-1 en WG-2 met de aanduiding 'bos'.</p> <p>De StOK vraagt zich af wat de waarde is van deze beschermingsregeling als de bomenverordening wordt aangepast en voor het kappen van bomen op privéterrein geen vergunning meer nodig is.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	In het bestemmingsplan is voor gronden met deze aanduidingen een vergunningplicht voor het kappen van bomen opgenomen, los van de Bomenverordening. Dat betekent dat ook wanneer de kapvergunningplicht uit de Bomenverordening wordt geschrapt, er voor deze gronden nog steeds een kapvergunningplicht geldt op grond van het bestemmingsplan.
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.

2.4 Zienswijze 4 (gezamenlijke zienswijze van 12 personen)

<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>De zienswijze is gericht tegen de bestemmingswijziging voor het terrein van de huidige gymzaal, grenzend aan de tuinen van de Graaf Janlaan.</p> <p>In de zienswijze wordt geconstateerd dat de bestemming Woongebied-1 zoals die nu voor ligt, de facto betekent dat de bouw van gestapelde woningen/appartementen/flats enz. direct achter de woningen van de Graaf Janlaan mogelijk is. Dit maakt volgens reclamanten bebouwing mogelijk die geheel anders van karakter is dan de Graaf Janlaan en die dan een geleidelijke overgang van verschillende bouwkarakters vervangt door een acute overgang.</p> <p>Op die manier worden er volgens reclamanten mogelijkheden gecreëerd waarbij wordt voorbij gegaan aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het behoud van de sfeer van wonen in een omgeving van grondgebonden woningen (zoals die ook door de gemeente in het vigerende bestemmingsplan werd nagestreefd door scholen van paviljoenachtige bouw in een bosomgeving. • het belang van aansluiting in omvang van woningen en verkaveling. Een appartementengebouw van 12,10 meter (11 meter + 10%) detoneert bij de huizen van de Graaf Janlaan die veelal een nokhoogte hebben van iets meer dan 9 meter, een enkele uitzondering daargelaten. • de totaal andere beleving die een gebouw van goothoogte 7 meter met kap
----------------------	---

	<p>oproept, dan een appartementengebouw/gestapelde bouw van 11m (of 12,10m), pal aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • de invloed van gestapelde woningen op het dagelijks wonen langs de Graaf Janlaan. 3 of 4 bouwlagen met een vrij uitzicht op de woonhuizen langs de Graaf Janlaan heeft een absoluut verlies aan privacy tot gevolg. Daarbij verandering van het uitzicht van bos in frontale 12 meter hoge gebouwen, het verminderen van licht, in de winter wegnemen van (ochtend)zon en lawaaioverlast. <p>De gemeente heeft een suggestieve/misleidende wijze van voorstelling van zaken door te doen voorkomen dat er ook bij gestapelde bouw een vergelijkbare bouwmassa is met de woningen aan de Graaf Janlaan.</p> <p>De maximale bouwhoogte van gestapelde woningen geldt uitsluitend voor het concrete aantal meters en niet voor het karakter, de aanblik enz. zoals hiervoor toegelicht. De bestemming tuin/bos biedt geen bescherming. Alleen de hoge dennen zijn daarbinnen beschermd. De tuin en het terras kunnen tot aan de erfgrans doorlopen. Gestapelde woningen met een bouwhoogte van 11m betekenen een trendbreuk met het karakter van de bestaande wijk en ook met de nieuw te bouwen woningen achter het meer oostelijk gelegen deel van de Graaf Janlaan.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Op dit onderdeel kan aan de zienswijze tegemoet gekomen worden. Met de partiële herziening is beoogd om de aanpassingen zoveel mogelijk te beperken. Maar door verschillende reclamanten is er terecht op gewezen dat het niet logisch is om de bouwhoogte alleen in het gebiedje naast de WIC terug te brengen naar 10 meter, en in de rest van de woongebieden langs de achtertuinen van de Graaf Janlaan op 11 meter te houden.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn alle kavels en verplichtingen nog eens zorgvuldig bekeken. Na afweging van alle betrokken belangen bleek dat het nog mogelijk is om de bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan, terug te brengen naar maximaal 10 meter. Een aanduiding voor laagbouw is niet nodig omdat in de WG-2 geen gestapelde woningen zijn toegestaan. Wel zal in het woongebied ter plaatse van de huidige gymzaal met de bestemming WG-1, een aanduiding 'gestapeld uitgesloten' worden opgenomen. Dat betekent dat hier geen gestapelde woningen of appartementen zijn toegestaan.</p> <p>Tot slot is het gemeentebestuur zich er van bewust dat de bewoners langs de Graaf Janlaan vele malen op de planvorming hebben moeten reageren om hun belangen naar voren te brengen. Van de zijde van de gemeente is dat geen onwil, gemakzucht of 'misleiding' geweest. Het ontwikkelen van een woongebied met publieke en private partijen is in de huidige economie geen sinecure. In het lange planproces moesten de plannen herhaaldelijk worden aangepast om de beoogde woningbouw te kunnen realiseren. Maar er zijn ook herhaaldelijk aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Dat maakt de planvorming complex en het resultaat na alle aanpassingen, minder helder dan een rechtlijnige standaardregeling waarin geen ruimte voor maatwerk is. Dat is inherent aan de huidige wijze van planvorming en vergt van alle betrokkenen de nodige inspanning. Het gemeentebestuur waardeert die betrokkenheid.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>
<i>Onderdeel ZW:</i>	Behoeftte aan gestapelde bouw

	<p>Het is volgens reclamanten niet logisch noch onderbouwd dat behoefte zou zijn aan gestapelde woningen in de strook pal achter de huizen van de Graaf Janlaan. Daarvoor is er geen enkele objectieve grond. Om flexibel te kunnen blijven zou een ontheffingsmogelijkheid kunnen worden opgenomen voor twee-onder-één-kappers of drie-aaneen-gebouwde-woningen.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Aan dit onderdeel van de zienswijze kan grotendeels worden tegemoet gekomen. Overal langs de Graaf Janlaan is de bouwhoogte teruggebracht naar 10 meter. De mogelijkheden voor gestapelde woningen in de WG-1 zijn geschrapt.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>Willekeur en gelijke behandeling Door de partiële herziening ontstaat er willekeur. Meer oostelijk is de bestemming WG-1 met laagbouw en een maximale bouwhoogte van 10 meter, dan WG-2 met uitsluitend vrijstaande woningen en verder naar het westen de bestemming maatschappelijk, bos en wordt er zelfs een stuk teruggegeven aan de natuur. Dat is ongelijke behandeling. Reclamanten vragen zich af waarom zij worden opgescheept met veel meer aantasting van hun wonen dan de bewoners elders langs de Graaf Janlaan. De bezwaren richten zich niet tegen de intenties van grondgebonden woningen, vrijstaand en twee onder één kap ruim uitgegeven, maar wel tegen de ruime planologische mogelijkheden om hier een heel ander beeld te realiseren. Iets anders dan grondgebonden woningen (zoals in WG-2) vinden reclamanten ongewenst.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Aan dit onderdeel van de zienswijze kan grotendeels worden tegemoet gekomen. Overal langs de Graaf Janlaan is de bouwhoogte teruggebracht naar 10 meter. De mogelijkheden voor gestapelde woningen in de WG-1 zijn geschrapt.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>Locatie gestapelde bouw Reclamanten stellen dat de algemene regels van behoorlijk bestuur er toe nopen dat volgens een zin op blz. 39 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' geen gestapelde bouw wordt toegelaten grenzend aan de tuinen van de Graaf Janlaan. Reclamanten verzoeken de strook grenzend aan hun tuinen als woongebied-2 aan te wijzen (dan wel in ieder geval de typering sba-lb toe te voegen) en in bouwregels een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter voor te schrijven.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Aan dit onderdeel van de zienswijze kan grotendeels worden tegemoet gekomen. De mogelijkheden voor gestapelde woningen in de WG-1 zijn geschrapt. Overal langs de Graaf Janlaan is de bouwhoogte teruggebracht naar 10 meter.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>

2.5 Zienswijze 5:

<i>Onderdeel ZW:</i>	Reclamant ondersteunt de zienswijze van de Stichting Beter Zeist en beschouwt deze zienswijze hier als herhaald en ingelast. Verder is de zienswijze nagenoeg gelijk luidend aan de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Beter Zeist zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1. Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.
<i>Conclusie:</i>	Voor de conclusie naar aanleiding van deze zienswijze zij verwezen naar de conclusies bij de zienswijzen 1 en 3.

2.6 Zienswijze 6:

<i>Onderdeel ZW:</i>	Reclamant ondersteunt de zienswijze van de Stichting Beter Zeist en beschouwt deze zienswijze hier als herhaald en ingelast. Verder is de zienswijze nagenoeg gelijk luidend aan de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Beter Zeist zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1. Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.
<i>Conclusie:</i>	Voor de conclusie naar aanleiding van deze zienswijze zij verwezen naar de conclusies bij de zienswijzen 1 en 3.

2.7 Zienswijze 7:

<i>Onderdeel ZW:</i>	Reclamant ondersteunt de zienswijze van de Stichting Beter Zeist en beschouwt deze zienswijze hier als herhaald en ingelast. Verder is de zienswijze nagenoeg gelijk luidend aan de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Beter Zeist zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1. Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.

<i>Conclusie:</i>	Voor de conclusie naar aanleiding van deze zienswijze zij verwezen naar de conclusies bij de zienswijzen 1 en 3.

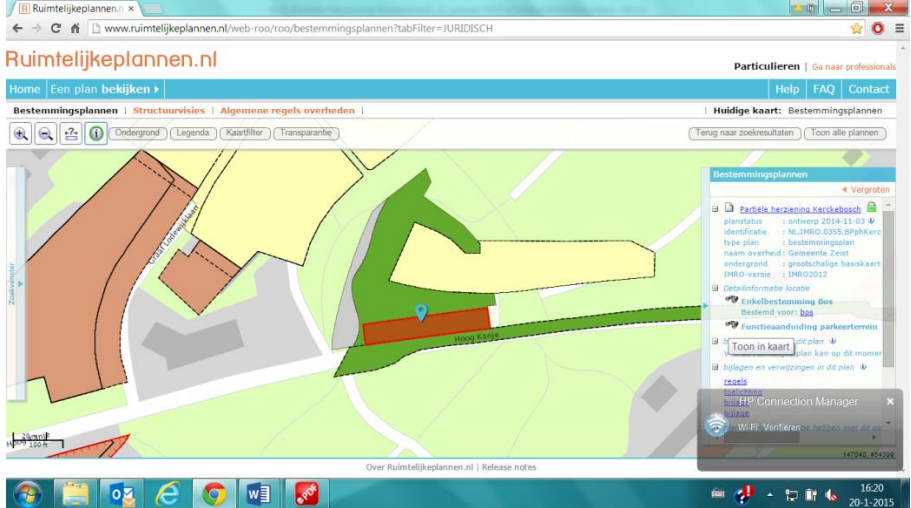
2.8 Zienswijze 8:

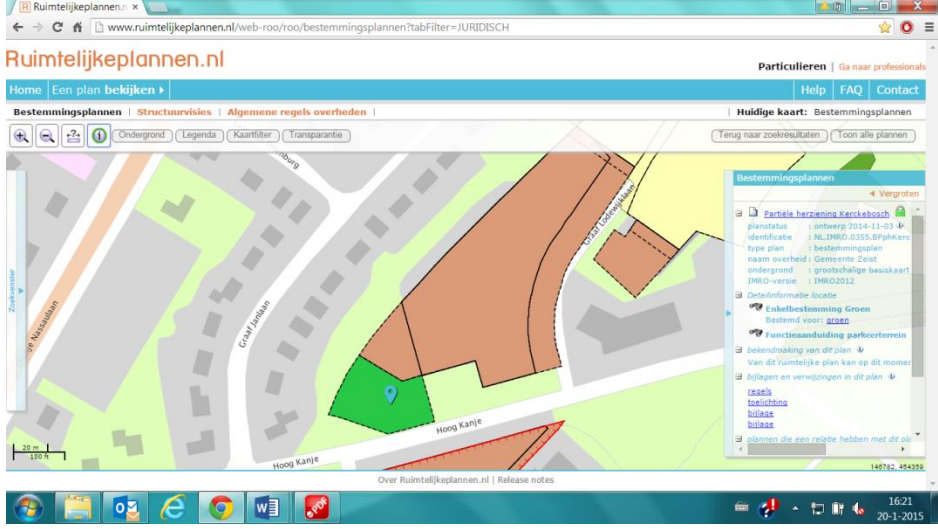
<i>Onderdeel ZW:</i>	Deze zienswijze is nagenoeg gelijk luidend aan de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van deze zienswijze zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.
<i>Conclusie:</i>	Voor de conclusie naar aanleiding van deze zienswijze zij verwezen naar de conclusies bij zienswijze 3.

2.9 Zienswijze 9:

<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>Uitbreidingsmogelijkheden MFA</p> <ul style="list-style-type: none"> • De wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de MFA is veel te ruim (detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en wonen) en biedt te weinig rechtszekerheid voor omwonenden en andere belanghebbenden. Reclamant vreest voor het ontstaan van een tweede winkelcentrum en stelt voor om de functie-uitbreiding alleen toe te staan voor het extra volume. De nieuwe functies zouden volgens reclamant moeten aansluiten bij de huidige functies en specifiek op de buurt gericht moeten zijn. • Uitbreiding van MFA is volgens reclamant zinloos indien daarvoor evenmin een levensvatbare invulling van de MFA mogelijk is. De levensvatbaarheid moet onomstotelijk worden aangetoond. • Reclamant meent dat de toetsing aan het gemeentelijke parkeerbeleid geen enkele bescherming biedt. Op grond van de parkeernota kan de gemeente afzien van de verplichting om op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, mits in de omgeving voldoende parkeerruimte aanwezig is, zonder daarbij rekening te houden met de parkeerdruk voor andere functies in die omgeving. Voor MFA zou parkeerdruk op eigen terrein moeten worden opgelost.
<i>Reactie gemeente:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Juist om er voor te zorgen dat de nieuwe functies moeten aansluiten bij de huidige functies en specifiek op de buurt gericht moeten zijn, zijn de nieuwe functies alleen via een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt en alleen onder strikte voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 16.3 van de regels. Wijziging mag alleen als met een onafhankelijk deskundigenrapport kan worden aangetoond dat het MFA-concept in deze vorm ook na 5 exploitatiejaren niet rendabel is. In dat geval is dus ook detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en wonen toegestaan en mag ook de bebouwing nog 20% worden uitgebreid. Daarbij zijn extra voorwaarden gesteld voor een invulling met

	<p>detailhandel. Zo moet detailhandel ondersteunend zijn aan de functies van de MFA. De mogelijkheid om detailhandel te vestigen moet worden onderbouwd door onafhankelijk onderzoek / een distributieplanologisch onderzoek.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het voorstel om deze functie-uitbreiding alleen te laten gelden voor het extra volume, is niet haalbaar. De wijzigingsbevoegdheid draagt dan niet bij aan een levensvatbare maatschappelijke voorziening en beantwoordt dan niet aan zijn doel. Voor de eigenaar is het belangrijk geen onverhuurbaar gedeelte van de MFA over te houden. Door de formulering 'ondersteunend zijn aan de functies van de MFA' zullen die altijd op de buurt gericht zijn, omdat de MFA als maatschappelijke voorziening voor de wijk is ontwikkeld. • In artikel 16.3 van het bestemmingsplan is bepaald dat het parkeren volgens het gemeentelijke parkeerbeleid moet worden opgelost. Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de bouwverordening en de Parkeerbeleidsnota Zeist 2004. De Parkeerbeleidsnota biedt voldoende waarborgen om aan de parkeervraag/-behoefte te voldoen. <p>Het uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat parkeerplaatsen bij voorkeur op eigen terrein gerealiseerd worden en dat moet worden voldaan aan de parkeernorm. Echter, in bijzondere gevallen -met name in het stedelijk kerngebied en de schil- kan het voorkomen dat er onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Dit kan te maken hebben met het ontbreken van voldoende fysieke ruimte in, onder of rond de bebouwing of het niet kunnen realiseren van een goede ontsluiting. Wanneer er binnen een project niet genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, kan de gemeente besluiten ontheffing te verlenen voor de aanleg van deze parkeerplaatsen. Aan deze ontheffing worden, overeenkomstig het huidige parkeerbeleid, twee voorwaarden gesteld. Allereerst dienen in de directe omgeving voldoende vrije parkeermogelijkheden aanwezig te zijn om de overloop op te vangen. Verder is er een financiële voorwaarde, in de vorm van een storting aan het Parkeerfonds per niet gerealiseerde parkeerplaats.</p> <p>In de onderhavige situatie kan op eigen terrein niet aan de parkeerbehoefte op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid worden voldaan. Voor de MFA is dan ook in breder perspectief naar parkeren in de wijk gekeken. In onderhavige kwestie maakte de realisatie van de MFA onderdeel uit van een grotere ontwikkeling binnen de wijk Kerckebosch. Ook voor de brede school en de Stuijtheuvel dienen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij de bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarom ook rekening gehouden met de overige bouwprojecten. Dit houdt in dat de parkeerbehoefte voor de MFA en de overige bouwprojecten zijn gecombineerd, waarbij door middel van een parkeerbalans tot een totaal aantal parkeerplaatsen is gekomen. Ook bij een eventuele uitbreiding van de MFA zal op deze wijze gekeken worden naar de parkeerbehoefte. Er zal dan opnieuw worden getoetst wat de parkeerbehoefte is conform de parkeernormen.</p>
Conclusie:	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.

<p><i>Onderdeel ZW:</i></p>	<p>Regels ten aanzien van Bos en Groen Reclamant heeft bezwaar tegen de aanduiding 'parkeerterrein', voor een parkeerterrein bij de voormalige Christus Verrijzenis Kerk ten behoeve van de bezoekers van het bos en tegen de aanduiding 'parkeerterrein' ter plaatse van de brede school, ten behoeve van parkeren tussen de bomen. Reclamant meent dat niet duidelijk is om welke locaties het gaat omdat een aangepaste plankaart ontbreekt. Alle bomen zijn volgens reclamant vogelvrij. Beter zou het zijn te bepalen dat het gaat om 'parkeren tussen de bestaande bomen'.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>De desbetreffende locaties zijn op de verbeelding aangeduid en in de toelichting beschreven. Hierna zijn ze nog een keer uitgelicht. Ter bescherming van de bestaande bomen heeft het terrein van de voormalige Christus Verrijzenis Kerk tevens de aanduiding 'bos' gekregen. Hiermee zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding van het boskarakter en geldt een kapverbod. Deze voormalige parkeerplaats van de CVK blijft behouden ten behoeve van wandelaars of andere gebruikers van het bos die hier hun auto kunnen parkeren en vervolgens te voet hun weg vervolgen. Ook kan deze parkeerplaats gebruikt worden door bezoekers van bewoners in de omgeving. Zie de kaartuitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl voor de locatie. Gezien het voorgaande behoeft het plan op dit onderdeel geen aanpassing.</p>  <p>Voor de locatie parkeren tussen de bomen bij de brede school, zie kaartuitsnede hierna van www.ruimtelijkeplannen.nl</p>

	 <p>Om zoveel mogelijk bomen te kunnen sparen rond de nieuwe brede school (in de maatschappelijke bestemming) is het nodig om deels tussen de bomen te kunnen parkeren. Daartoe is ten zuidwesten van de beoogde brede school een aanduiding 'parkeerterrein' in de groenbestemming opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag er tussen de bomen worden geparkeerd, daarbuiten is parkeren in het groen niet toegestaan. Om de bestaande bomen beter te beschermen, is het plan aangepast door de aanduiding 'Bos' in de bestemming 'Groen' op te nemen. Hiermee zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding van het boskarakter en geldt een kapverbod</p> <p>Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>
--	--

3. AANPASSINGEN HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De aanpassingen van de verbeelding en de regels (het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan), leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, en zijn hierna opgesomd en weergegeven.

Deze aanpassingen zullen zo nodig ook worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen als bijlage achter de toelichting wordt opgenomen, is het niet nodig om alle aanpassingen van de toelichting hier ook nog te beschrijven.

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

1. Maximum bouwhoogte naar 10 meter achter Graaf Janlaan

Naar aanleiding van een groot aantal zienswijzen is de bouwhoogte in alle woongebieden die grenzen aan de achtertuinen langs de Graaf Janlaan teruggebracht naar maximaal 10 meter. Dat betekent dat overall langs de Graaf Janlaan nu een maximum goothoogte van 7 meter is voorgeschreven en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

Bovendien is de mogelijkheid voor gestapelde woningen geschrapt voor het woongebied achter de woningen Graaf Janlaan 42-54 (ter plaatse van de gymzaal achter de Graaf Janlaan).

Daartoe zijn wijzigingen van de verbeelding en van de regels noodzakelijk.

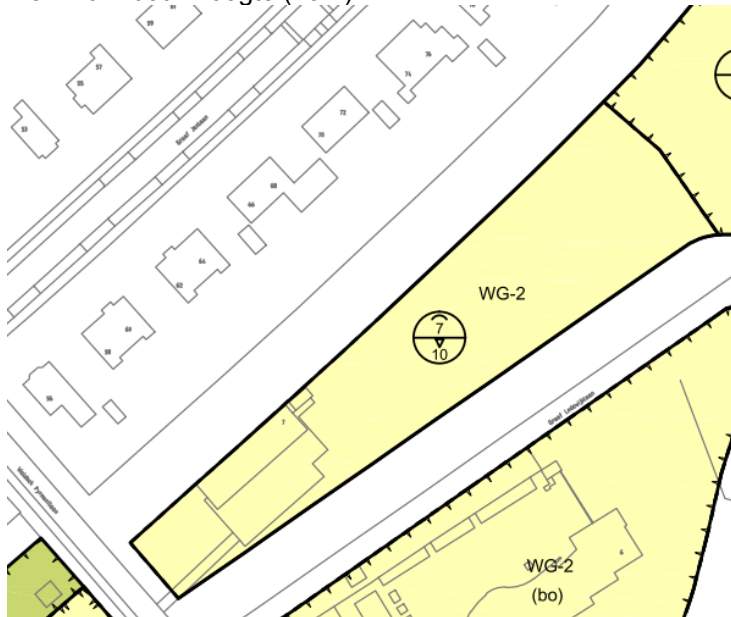
Verbeelding:

- Ter plaatse van het woongebied achter de woningen Graaf Janlaan 42-54 is de aanduiding 'maximum bouwhoogte' (11m) geschrapt en vervangen door de aanduiding 'maximum goothoogte (7m), maximum bouwhoogte (10m)'.



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiele Herziening Kerckebosch..

- Ter plaatse van het woongebied achter de woningen Graaf Janlaan 42-54 is een aanduiding 'gestapeld uitgesloten [- gs]' opgenomen. (zie kaartuitsnede hierboven)
- In het woongebied achter de Graaf Janlaan 56-78 is de aanduiding 'maximum goothoogte (7m), maximum bouwhoogte (11m)' vervangen door de aanduiding 'maximum goothoogte (7m), maximum bouwhoogte (10m)'.



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiele Herziening Kerckebosch

- Achter de woningen Graaf Janlaan 80-92 gold al een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

Regels:

Woongebied-1

In artikel 9.2.2. is sub a aangevuld en sub b toegevoegd, als volgt (in rode letters):

- de woningen mogen twee-aaneen, meer aaneen, vrijstaand of gestapeld worden gebouwd, met inachtneming van de bouwregels hierna, en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld uitgesloten', geen gestapelde woningen zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aangeduide maximum bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak niet worden overschreden door de bouw van vrijstaande-, twee aaneen gebouwde- of rijenwoningen (daar waar gestapelde woningen zijn uitgesloten);

In artikel 9.2.3 (vrijstaande woningen) is sub e aangevuld en sub f toegevoegd, als volgt (in rode letters):

- de bouwhoogte van een vrijstaande woning mag niet meer dan 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding een andere 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden.

In artikel 9.2.4 (twee aaneen gebouwde woningen) is sub e aangevuld en sub f toegevoegd, als volgt (in rode letters):

- de bouwhoogte van een vrijstaande woning mag niet meer dan 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding een andere 'maximum goothoogte (m), maximum

- bouwhoogte (m)' is aangeduid;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden.

In artikel 9.2.5 (meer aaneen gebouwde woningen) is sub d aangevuld en sub e toegevoegd (in rode letters) als volgt:

- d. de bouwhoogte van een vrijstaande woning mag niet meer dan 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding een andere 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden.

Woongebied-2

In artikel 10.3 (twee aaneen en drie aaneen via afwijking) is een sub d toegevoegd, als volgt (in rode letters):

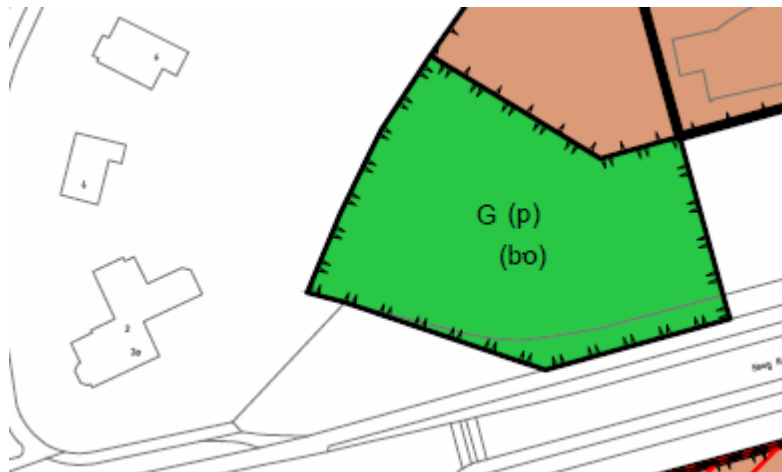
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mogen de aangeduide goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;

2. Naast brede school parkeren tussen de bestaande bomen

Naar aanleiding van zienswijze 9 is een beschermingsregeling opgenomen voor de bestaande bomen ter plaatse van de groenbestemming naast de brede school. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' in deze groenbestemming is parkeren tussen de bomen toegestaan. Teneinde de bestaande bomen een betere bescherming te bieden, hebben de gronden op de verbeelding tevens de aanduiding 'bos' gekregen.

Verbeelding:

Op de verbeelding hebben de desbetreffende gronden met de bestemming 'Groen' de aanduiding 'bos' gekregen. In de regels van de bestemming 'Groen' was aan deze aanduiding al een beschermingsregeling gekoppeld, zodat een aanvulling van de regels op dit punt niet nodig is.



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiele Herziening Kerckebosch..

3. EHS scheg 2

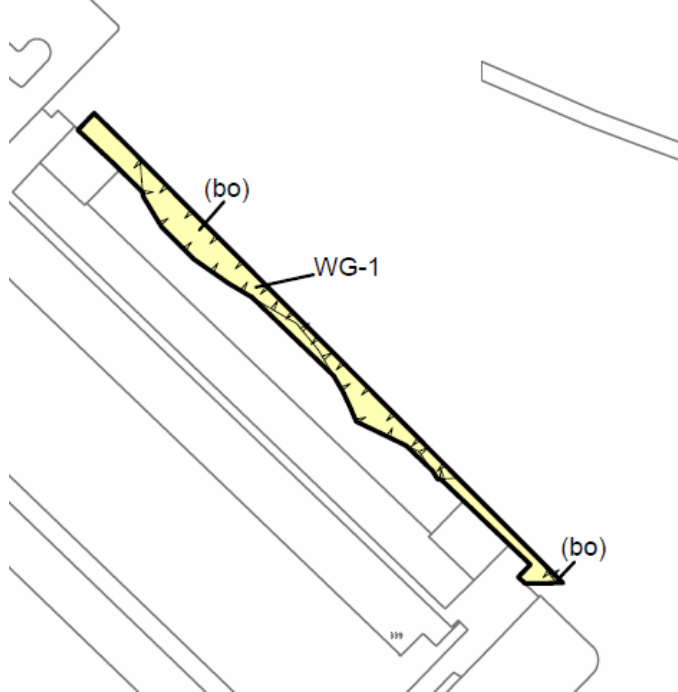
Naar aanleiding van zienswijze 2 is een ecologische 'nee, tenzij-toets' uitgevoerd ten behoeve van de verschuiving van de grens van scheg 2. Aan het einde van scheg 2 is de grens van de bestemming Woongebied-1 namelijk enkele meters opgeschoven in de EHS. Significante effecten op de EHS kunnen worden voorkomen door te bepalen dat het boskarakter van de beoogde nieuwe achtertuinen, in stand wordt gehouden en ter plaatse geen verhardingen zijn toegestaan.

De Partiële herziening Kerckebosch is daarop aangepast door voor deze gronden een aanduiding 'bos' op te nemen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een kapverbod en een verbod op het aanbrengen van verhardingen. Het gaat hier om de laatste meters van de achtertuinen van de beoogde nieuwe kavels.

Daartoe is een aanpassing van de verbeelding noodzakelijk. In de regels voor 'Woongebied-1' is al geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'bos' de bestemming gericht is op de bescherming van het boskarakter en derhalve een kapverbod geldt en een verbod op verhardingen.

Verbeelding:

Op de verbeelding hebben de desbetreffende gronden van de bestemming 'Woongebied-1' de aanduiding 'bos' gekregen. In de regels is voor gronden met de aanduiding 'bos' al een beschermingsregeling opgenomen, zodat een aanvulling van de regels op dit punt niet nodig is.



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiële Herziening Kerckebosch.

Toelichting:

De toelichting zal worden aangevuld met de EHS-toets. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan is de EHS-toets ook als bijlage bij deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gevoegd.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Verder zijn er een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan om het plan op kleine onderdelen te verbeteren. Hierna zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven. Daarnaast zijn enkele ondergeschikte tekstuele verbeteringen -zonder inhoudelijke betekenis- aangebracht (bijvoorbeeld aanpassen meervoud in enkelvoud).

1. Horeca in de MFA

Op de verbeelding en in de regels en bijlage 'Lijst van horeca-activiteiten MFA', is de regeling voor de MFA (multifunctionele accommodatie) gewijzigd. Het gaat vooral om een verbeterde uitwerking van hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan al voor de MFA

geregeld was. Naar aanleiding van de teksten van het ontwerp bestemmingsplan ontstond er bij de toekomstige gebruikers en toetsers van het bestemmingsplan toch enige onduidelijkheid over de horecafunctie in de MFA. Met deze wijzigingen van de verbeelding, de regels en de bijlagen bij de regels, en de toelichting van het bestemmingsplan is beoogd om deze onduidelijkheid weg te nemen.

Het gaat om de volgende wijzigingen:

Verbeelding:

- De aanduiding 'horeca' is van de verbeelding geschrapt.
- Daarvoor in de plaats is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie' op de verbeelding toegevoegd.



Aangepaste verbeelding in de vast te stellen Partiële Herziening Kerckebosch

Regels:

- In artikel 6.1, onder l. van de regels, is de aanduiding 'horeca' geschrapt.
- Daarvoor in de plaats is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie' in artikel 6.1, onder h. van de regels toegevoegd.
- Dit in combinatie met het toevoegen van een begripsomschrijving van multifunctionele accommodatie in artikel 1.6 van de regels, die als volgt luidt: een accommodatie die fungeert als centrale locatie waar maatschappelijke organisaties hun voorzieningen, diensten en producten kunnen aanbieden, **in combinatie met** een functie als 'ontmoetingsplek met horeca' in categorie 1 en 2 van de lijst met Horeca-activiteiten MFA in de bijlage bij deze regels.

Bijlage bij de regels: Lijst van horeca-activiteiten MFA:

- In de 'Lijst van horeca-activiteiten MFA' is categorie 2 'Lichte horeca/avondzaken' aangevuld met de categorie 'zaalverhuur in het kader van de multifunctionele accommodatie'.
- In de toelichting van deze lijst in de bijlagen bij de regels zal uitleg van deze toevoeging worden gegeven. Deze teksten stemmen overeen met de teksten zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen (zie hierna).

Toelichting:

In paragraaf 5.5 van de toelichting (artikelgewijze toelichting) zullen onder het kopje 'artikel 6 Maatschappelijk' de volgende teksten worden toegevoegd:

- In het ontwerp bestemmingsplan was de MFA al bestemd voor een combinatie van maatschappelijke functies met passende horeca (in categorieën 1 en 2 volgens Lijst met horeabedrijven MFA). In de bestemmingsomschrijving in artikel 6.1 is dat nog duidelijker tot uiting gebracht door de MFA specifiek aan te duiden als '**specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie**'. Wat precies onder een multifunctionele accommodatie moet worden verstaan is beschreven in artikel 1.6. Daar is het begrip 'multifunctionele accommodatie' als volgt gedefinieerd: 'een accommodatie die fungeert als centrale locatie waar maatschappelijke organisaties hun voorzieningen, diensten en producten kunnen aanbieden, **in combinatie met** een functie als 'ontmoetingsplek met horeca' in categorie 1 en 2 van de lijst met Horeca-activiteiten MFA in de bijlage bij deze regels.'
Met deze wijziging is beoogd duidelijk te maken dat het in de MFA altijd moet gaan om een combinatie van maatschappelijke functies en passende horeca. De maatschappelijke functies mogen niet worden verdrongen door de horecafunctie, ook niet op termijn.
Met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan was dat niet gegarandeerd. Daar was de MFA voorzien van de aanduiding 'horeca'. Ter plaatse was ook horeca in categorie 1 en 2 toegestaan, maar was niet uitgesloten dat de maatschappelijke functies, op termijn zouden worden verdrongen door de horecafunctie. Met de voorgestelde wijziging is dat niet meer mogelijk.
- Met de voorgestelde regeling -bestemd voor '**specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie**' en de begripsomschrijving waarin '**ontmoetingsplek met horeca**' expliciet is benoemd-, is de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en in de regels overbodig en kan deze worden geschrapt. Met nadruk zij er op gewezen dat met het schrappen van de aanduiding 'horeca' niet bedoeld is om de mogelijkheden voor passende horeca te schrappen. Integendeel, passende horeca is een deel van de bestemming.
- Met de '**ontmoetingsplek met horeca**' is een plek beoogd waar je elkaar kunt ontmoeten en lekker kunt eten en drinken. Dat betekent bijvoorbeeld dat er een keuken is toegestaan waarin gekookt wordt voor een gebruik als eetcafé, maar waar ook maaltijden worden gekookt voor cliënten/bewoners van zorgvoorzieningen of zorgwoningen, en waar ook gekookt kan worden door leerlingen uit het praktijkonderwijs. In de bewoordingen van de ondernemer die een concept voor de multifunctionele accommodatie heeft ingediend: 'een stadskantine'. De stadskantine is een concept dat in overleg met de Wijk OntwikkelingsMaatschappij Kerckebosch tot stand is gekomen en dat naar de mening van de gemeente goed past bij een maatschappelijke functie, zoals een gezondheidscentrum.
- Vanwege die combinatie met een maatschappelijke functie zoals een gezondheidscentrum, is een zelfstandige snackbar en/ of automatisch zoals bijvoorbeeld de FEBO niet toegestaan. Een dergelijke horecafunctie die in hoofdzaak gericht is op snel en volgens huidige maatstaven 'ongezond' voedsel, past niet bij een maatschappelijke functie zoals een gezondheidscentrum of bijvoorbeeld een educatieve functie. Om die zelfde redenen zijn ook een zelfstandige shoarma- of kebabzaak niet toelaatbaar.
Dat wil niet zeggen dat er in een stadskantine geen friet, snacks of shoarma kunnen worden geserveerd. Zolang het maar deel uit maakt van de stadskantine waar het publiek naar toe gaat om anderen te ontmoeten en waar je lekker (en gezond) kunt

eten en drinken. In de stadskantine zijn bijvoorbeeld de volgende horeca-onderdelen toegestaan: een biologische cafétaria, een stamtafel en een bar, een lunchcafé.

- Met de wijziging van de **Lijst van horeca-activiteiten MFA' (bijlage bij de regels)** moet verzekerd zijn dat de multifunctionele accommodatie efficiënt kan worden ingezet en geëxploiteerd. Het is niet gewenst om een accommodatie die mede met gemeenschapsgeld is gebouwd en in stand wordt gehouden, te laten leegstaan op momenten dat er geen 'maatschappelijk programma' voor handen is. Daartoe is de 'Lijst van horeca-activiteiten MFA' aangevuld met de horecacategorie 'zaalverhuur in het kader van de multifunctionele accommodatie'. Op basis daarvan is het bijvoorbeeld mogelijk om de gymzaal niet alleen te gebruiken voor revalidatiedoeleinden of de volleybalclub, maar ook voor een kinderfeestje. Kan de open ruimte niet alleen worden gebruikt als stadskantine of eetcafé, maar ook voor de receptie van een jubilaris, de verjaardag van een wijkbewoner of andere vieringen. Zo kan de zaalruimte niet alleen worden gebruikt voor een uitvoering van de muziekschool, maar ook voor de aansluitende borrel of het aansluitende feest. Daarbij kan bovendien gebruik worden gemaakt van de horecavoorzieningen die al aanwezig zijn, zoals de keuken en bar van de stadskantine.
- Maar een zelfstandig partycentrum –in hoofdzaak gericht op de verhuur van zaalruimte voor feesten of partijen- is niet toegestaan. Een dergelijke horeca-functie past niet bij een multifunctionele accommodatie zoals die hier is beoogd. Zaalverhuur als partycentrum past niet in combinatie met de maatschappelijke functie en zou als zelfstandige functie te 'zwaar' zijn voor de gemengde omgeving met wonen. Om die zelfde redenen zijn ook een zelfstandige feestzaal, een zelfstandige discotheek of bar-dancing niet toegestaan als horeca in de MFA.

2. Wro-zone – wijzigingsgebied 4 (ten zuidwesten van Hoog Kanje)

In artikel 25.4 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid om de maatschappelijke bestemming te wijzigen naar de bestemming Woongebied-2 ten behoeve van de vestiging van een appartementengebouw. Dat is een omissie in het Moederplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' van 2010. In de bestemming 'Woongebied-2' zijn namelijk geen gestapelde woningen (appartementen) mogelijk.

Om deze omissie te herstellen is een wijziging van artikel 25.4 van de regels nodig.

Regels:

De aanhef van **artikel 16.2** luidt dan als volgt (**aanpassing in rode letters**):

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' voorkomende bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen', geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming '**Woongebied-1**', ten behoeve van de toevoeging van 2 appartementengebouwen met maximaal 50 appartementen, mits daarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen: (...)

Voor het overige is de tekst van artikel 16.2 niet gewijzigd.

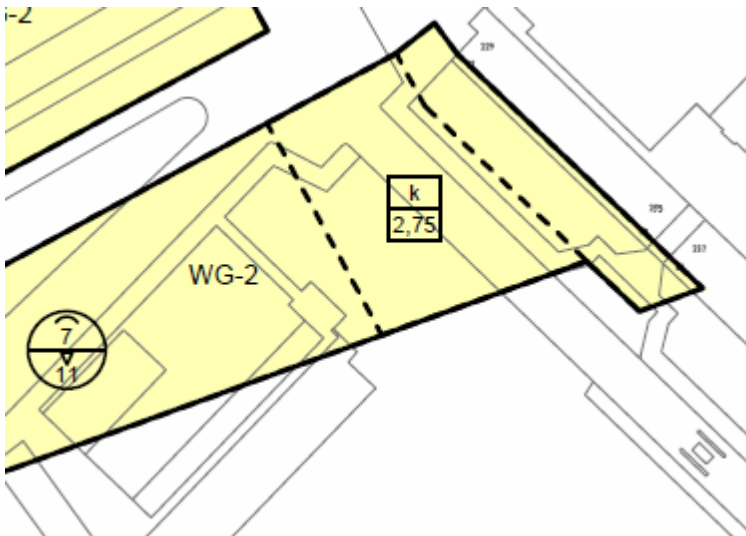
3. Kavel BD09

Kavel BD09 ligt op een hoek in scheg 1 met de bestemming 'Woongebied-2'. Met name voor hoeksituaties aan de weg is in de bestemming 'Woongebied-2' voorgescreven dat vrijstaande woningen ten minste 5 meter van het openbare gebied moeten worden gebouwd. Ter plaatse van kavel BD09 wordt de openbare weg eerst nog begrensd door een brede strook openbaar groen (ten behoeve van ondergrondse leidingen) en dan pas de tuin van Kavel BD09. Gelet op deze situatie en

het feit dat er op de desbetreffende hoek geen aangrenzende burens zijn, kan de verplichte afstand van 5 meter hier worden teruggebracht naar 2.75 meter.
Daartoe is een wijziging van de verbeelding en de regels nodig:

Verbeelding:

Op de verbeelding wordt kavel BD09 aangeduid met 'maatvoering (k/2,75)'.



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiële Herziening Kerckebosch

Regels:

- In artikel 10.2.3, onder d, wordt daartoe de volgende **in rode letters** aangegeven tekst toegevoegd:
'Indien een bouwperceel grenst aan de openbare ruimte dient de afstand van de gebouwen tot deze openbare ruimte ten minste 5 meter te bedragen, met dien verstande dat deze bouwregel niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'maatvoering (k/2,75)';

Volgens artikel 10.2.3, onder c, geldt in dat geval wel een afstand van 2.75 meter.

4. Parkeren en vervallen bouwverordening

Per 1 juli 2018 vervallen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening op grond waarvan de parkeernormen worden voorgeschreven. Dat betekent dat de parkeernormen in de toekomst via het bestemmingsplan moeten worden voorgeschreven. Om die reden dienen in alle nieuwe bestemmingsplannen regels over parkeren te worden opgenomen. In de regels van het moederplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' is in de algemene bouwregels al een parkeerregeling opgenomen die er op neerkomt dat bij nieuwbouw en uitbreidingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Maar ook bij functiewijzigingen binnen bijvoorbeeld de maatschappelijke bestemming is het van belang om de parkeervraag bij de vestiging van een nieuwe functie te betrekken. Daartoe is in artikel 14.1 van de regels van de Partiële Herziening een algemene gebruiksregel met betrekking tot parkeren toegevoegd. Deze regel luidt als volgt (**in rode letters**):

14.1 Parkeren

- a. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;*
- b. Bij functiewijziging dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.*

5. Stedenbouwkundig Masterplan in de bijlagen van het bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig masterplan is als bijlage achter de regels van dit bestemmingsplan opgenomen, teneinde inzicht te geven in de beoogde inrichting van het plangebied. Voor werken en/of werkzaamheden die nodig zijn om dit bij de regels gevoegde 'Stedenbouwkundig Masterplan' te realiseren, is geen omgevingsvergunning meer nodig. Het idee is dat de Raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook akkoord gaat met deze beoogde inrichting.

Het betekent niet dat het Stedenbouwkundig Masterplan in de toekomst niet meer kan worden bijgesteld. Maar voor dergelijke bijstellingen van het Stedenbouwkundig Masterplan is er dan geen vrijstelling meer van de vergunningplicht.

Overigens is voor het kappen van bomen, los van dit bestemmingsplan, een vergunning nodig op grond van de Bomenverordening.

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan is het Stedenbouwkundige Masterplan bij deze Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen gevoegd.

6. Geen concurrentieverhoudingen in het bestemmingsplan

Ten onrechte was in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 17.3 van de regels bepaald, dat een invulling met detail handel in de MFA niet concurrerend mag zijn met het centrum van Zeist en het winkelcentrum Kerckebosch. In een bestemmingsplan kunnen geen concurrentieverhoudingen worden geregeld, daarom is deze bepaling in artikel 17.3, (tweede bullet), geschrapt. Voor de via wijziging te vestigen detailhandel in de MFA geldt nog wel dat deze ondersteunend moet zijn aan de andere functies in het MFA.

Verder is de formulering van de derde bullet aangepast; 'de mogelijkheid om detailhandel te vestigen....' is geworden 'het vestigen van detailhandel....'.

Artikel 17.3 luidt nu als volgt (**aanpassing in rode letters**):

17.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' (voorheen: wro-zone - wijzigingsgebied 5) voorkomende bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de vestiging van:

- a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen,
- b. en/of publieksgerichte dienstverlening,
- c. en/of wonen;

indien de exploitant na 5 jaren nog steeds niet op eigen kracht een positief exploitatieresultaat heeft bereikt, waarbij het bebouwingspercentage mag worden verhoogd tot maximaal 80% van het bouwvlak, onder de voorwaarde dat:

- met een deskundigenrapport is aangetoond dat de exploitant na 5 jaren nog steeds niet op eigen kracht kan draaien en de exploitatie van een beoogde horeca-zorgcombinatie op deze locatie weinig kans van slagen heeft;
- *de invulling van de detailhandel moet ondersteunend zijn aan de functies van de MFA;*
- *het vestigen van detailhandel moet worden onderbouwd door onafhankelijk onderzoek / een distributieplanologisch onderzoek;*
- vooraf een ecologisch onderzoek plaatsvindt;
- het parkeren volgens het gemeentelijke parkeerbeleid wordt opgelost;
- binnen de vlakken met de bestemming 'Woongebied-2', 'Woongebied-1' en de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' (thans: 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3'), 'wro-zone - wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' (voorheen: 'wro-zone – wijzigingsgebied 4') en 'wro-zone - wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' (voorheen: 'wro-zone – wijzigingsgebied 5') in het plangebied van Kerckebosch, gezamenlijk niet meer dan 1.060 woningen worden toegestaan, inclusief eventuele zorgwoningen.
- indien woningen temidden van andere voorzieningen worden toegevoegd dient vooraf te worden aangetoond dat in deze woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- de productie en/of laad en loswerkzaamheden alleen binnen de dagperiode mogen plaatsvinden en de activiteiten (inclusief opslag) hoofdzakelijk in pandig mogen geschieden.

BIJLAGE NEE, TENZIJ TOETS SCHEG 2

Nee-tenzijtoets Scheg 2 Kerckebosch Zeist

25 januari 2015

ZOON ECOLOGIE

Colofon

Titel	Nee-tenzijtoets Scheg 2 Kerckebosch Zeist
Opdrachtgever	mRO
Uitvoerder	ZOON ECOLOGIE
Auteur	C.P.M. Zoon
Datum	25 januari 2015

ZOON ECOLOGIE

Balkerweg 60, 7738 PB, Witharen

tel: 0523-676.470, 06-22682040

e-mail: info@zoon-ecologie.nl

Onderdeel van Ecologen Collectief Oost Nederland (ECO).

Ervaring sinds 1980 met veldonderzoek naar flora en vegetatie in Nederland en met faunaonderzoek in Europa.

Vanaf 1986 is gewerkt aan vorming van natuurbeleid van overheden en effectbeoordeling van ruimtelijke plannen in Nederland.

Vanaf 1990 ervaring met mitigeren van autowegen, terreinbeheer en natuurontwikkeling. Sinds 2010 natuurbegrazing met een eigen schaapskudde.



Inhoud

Inleiding	3
Doel van deze toets	3
Ligging van het terrein	3
Het plan	4
Status van het terrein in het natuurbeleid	5
Wettelijke grond voor een natuurtoets	6
Toets in het kader van gebiedsbescherming	6
Toets in het kader van soortbescherming	6
Natuurwaarden	9
Onderzoek	9
Toestand van de natuur	9
Aangetroffen beschermde soorten	10
Het belang van het terrein voor beschermde soorten	11
Het belang van het terrein voor beschermde gebieden	11
Effecten	12
Effecten van het plan op beschermde soorten	12
Effecten van het plan op beschermde gebieden	12
Conclusies	13
Aanbevelingen	13
Mitigatie en voorkoming van negatieve effecten	13
Ontheffingen	13
Bronnen	13

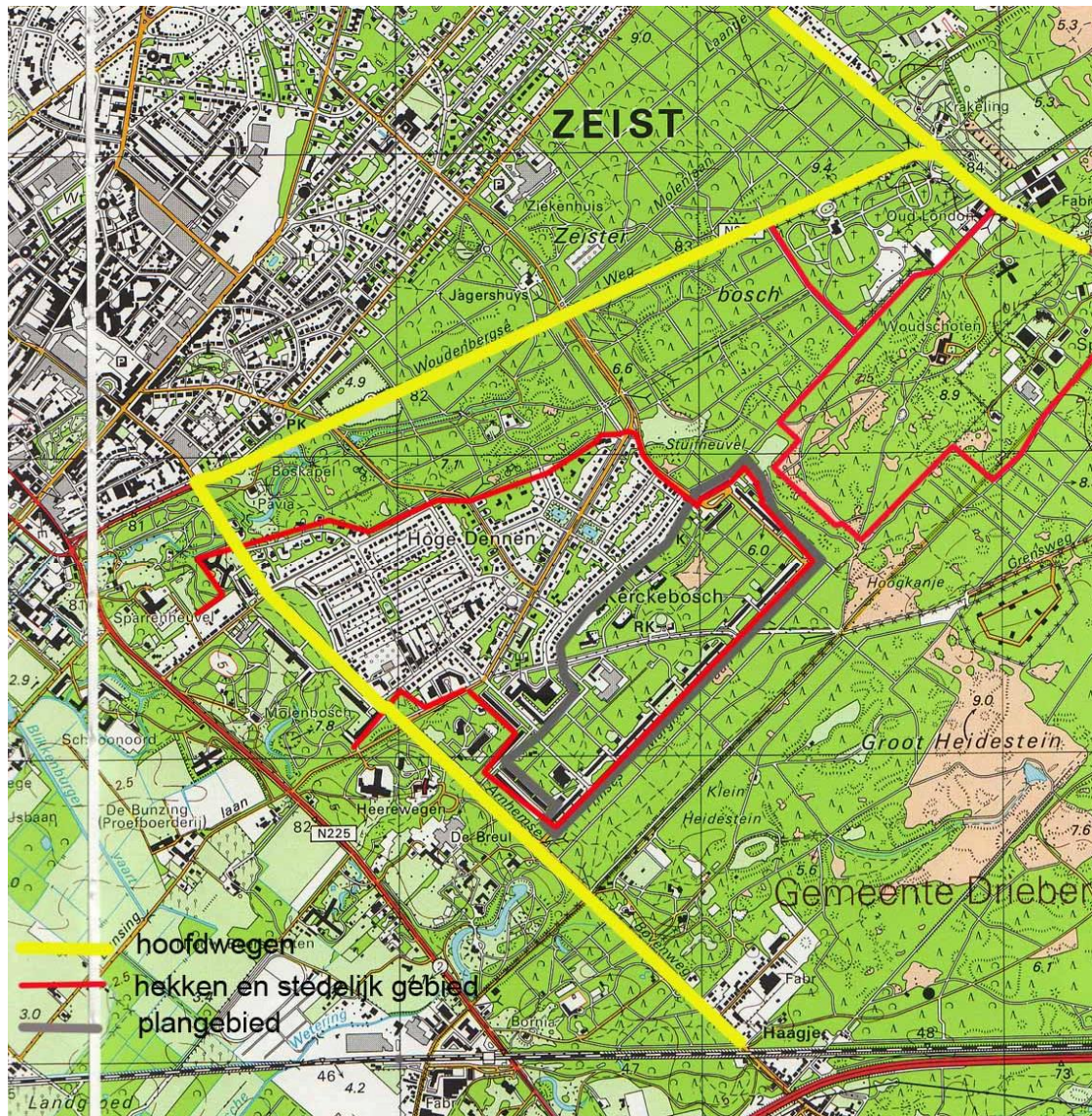
Inleiding

Doel van deze toets

In het plan voor de omvorming van woongebied Kerckebosch is men aan de noordgrens uitgegaan van een recht verlopende groene contour. Om onduidelijke redenen loopt deze grens echter achter één van de flats zeer grillig. Daardoor zijn achterkanten van privé-tuinen in de EHS terechtgekomen.

Hieronder wordt getoetst of het plan op dit punt significante invloed heeft op de EHS.

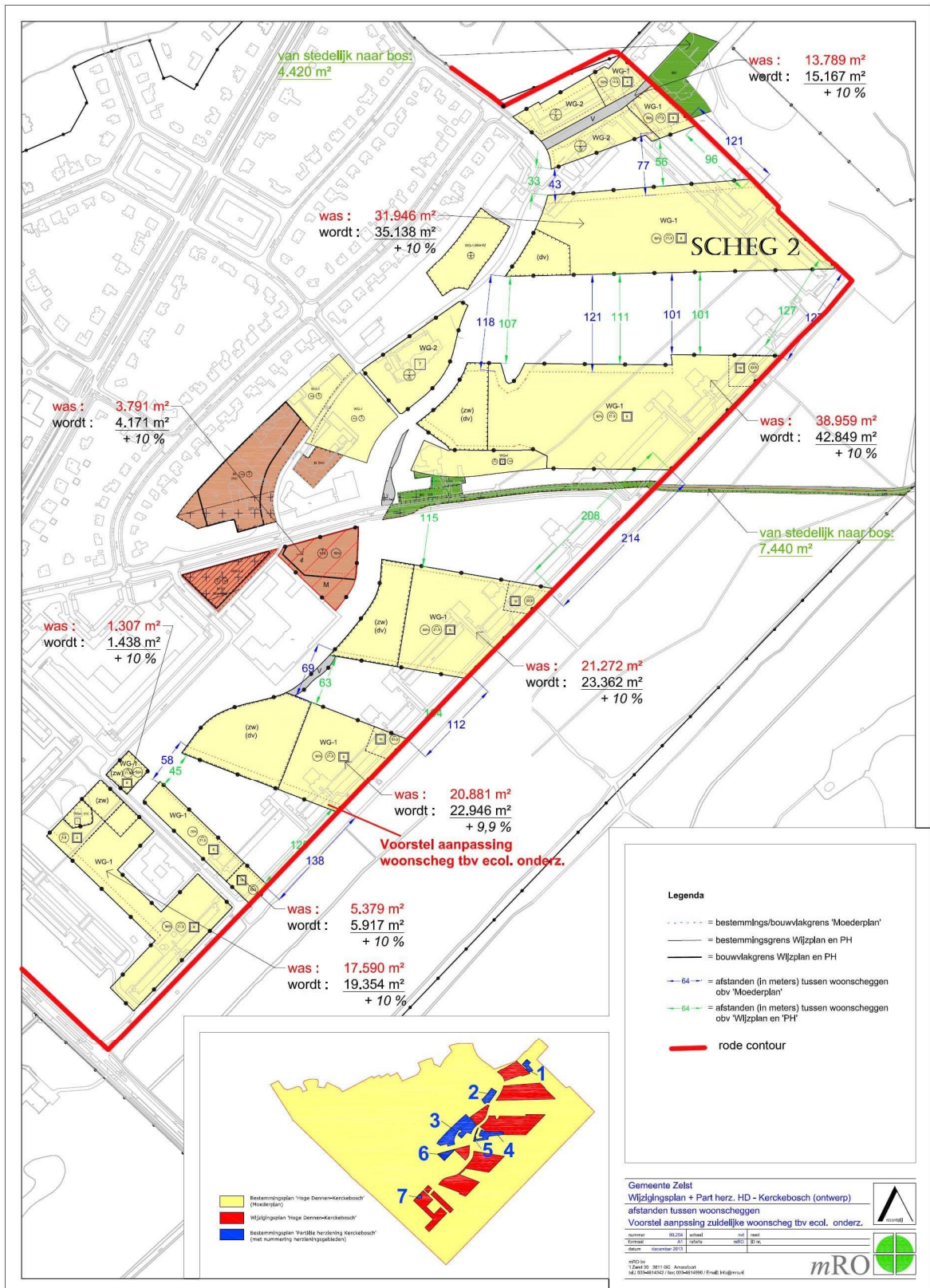
Ligging van het terrein



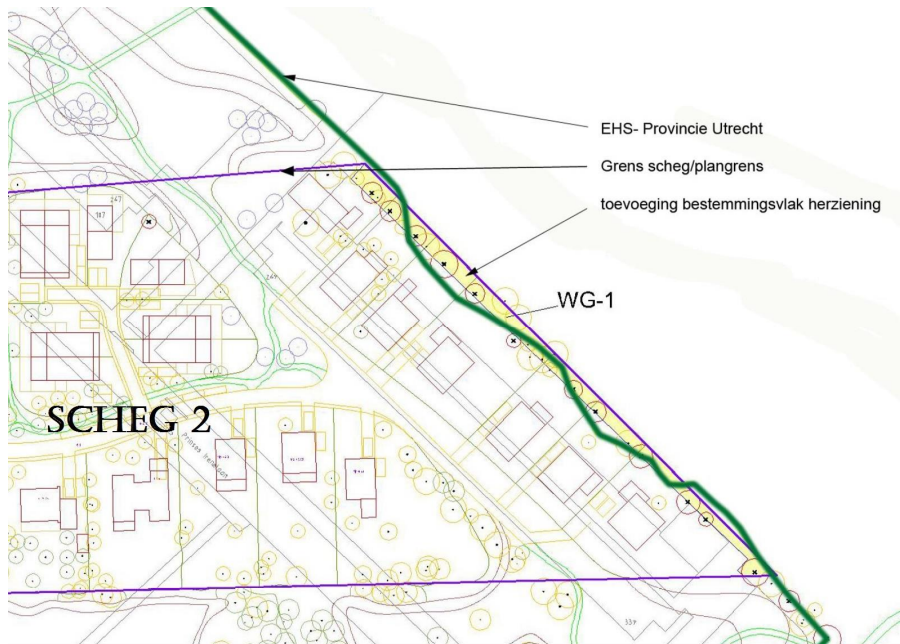
Ligging van Kerckebosch in Zeist

Het plangebied Scheg 2 ligt in de noordoosthoek van de wijk Kerckebosch. Deze toets behandelt een strookje bos aan de buitenzijde van de wijk, achter een flatgebouw, aan de Prinses Irenelaan.

Het plan



Het bestemmingsplan dat in procedure is gebracht

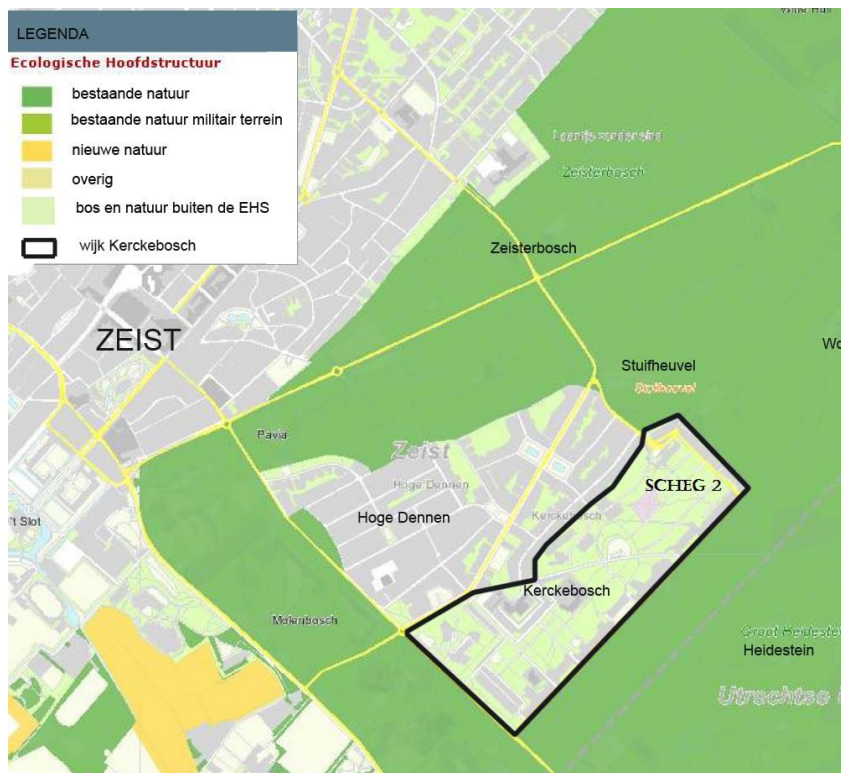


Ligging van de nieuwe woonbestemming en de groene contour

De huidige flat wordt gesloopt en vervangen door 7 eensgezinswoningen. Alleen op dit punt verloopt de rode/groene contour als een grillige lijn. Een deel van de kavels is al verkocht.

Status van het gebied in het natuurbeleid

Het gebied direct grenzend aan de woonwijk (voorbij de groene/rode contour) is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Er zijn geen andere beschermde gebieden in de omgeving aanwezig.



Wettelijke grond voor een natuurtoets

Toets in het kader van gebiedsbescherming

Voor elke ingreep, beheersplan, bestemmingsplan of bouwplan in de EHS, geldt het principe "Nee-tenzij", waarvoor de provincie Utrecht in het kader van de provinciale structuurvisie een toetsingsschema opgesteld heeft (Utrecht, 2014).

Ingrepen binnen de EHS zijn niet toegestaan, als zij een significant negatief effect hebben op het functioneren van die EHS (de wezenlijke waarden en kenmerken van de natuurdoelen en natuurkwaliteit).

De beoordeling van het effect vindt plaats op basis van het schema significante aantasting⁺, van de Provincie Utrecht (2014).

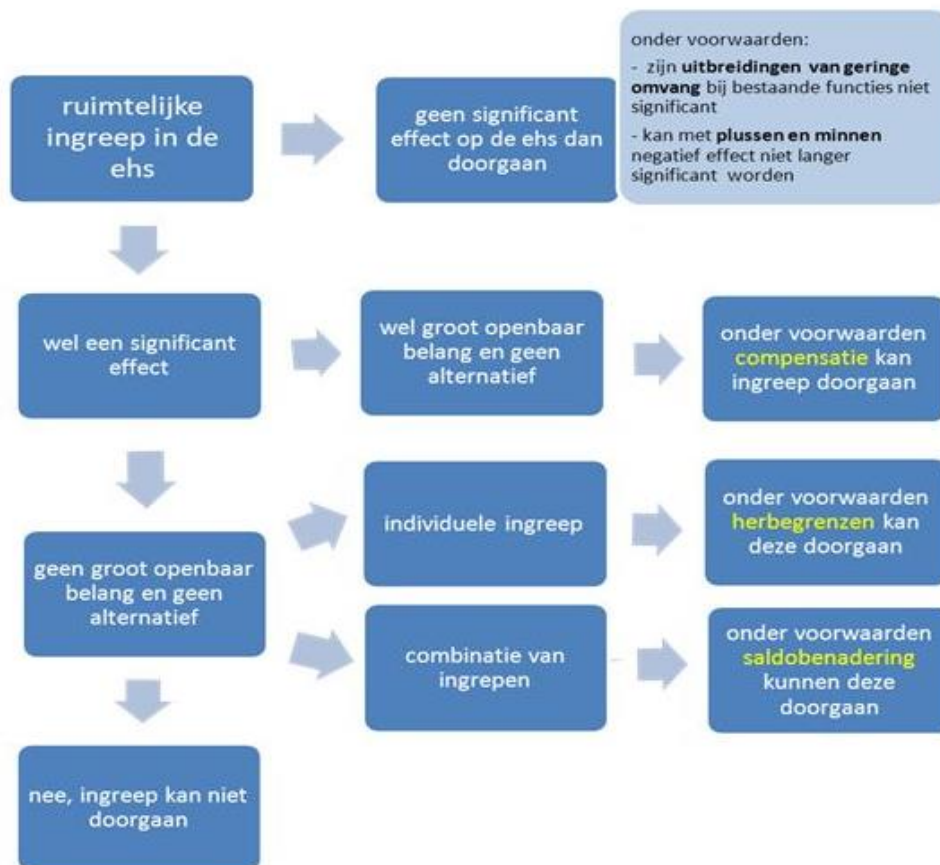
Er zijn vier hoofdaspecten aangewezen die bepalen welke waarden en kenmerken binnen de EHS als wezenlijk voor de natuurwaarde en natuurkwaliteit moeten worden aangemerkt:

- A. Functioneren van het actuele en/of beoogde ecosysteem/natuurdoeltype;
- B. Eenheid of de omvang;
- C. De aanwezigheid van bijzondere planten- en diersoorten;
- D. Verbindingen in of tussen natuurgebieden (tussen gebieden: ecologische verbindingzones).

Ontwikkelingen van geringe omvang hebben geen significante gevolgen voor de natuurwaarden. Bij ontwikkelingen kunnen binnen één plan positieve en negatieve ingrepen tegen elkaar opwegen (door plussen en minnen), waardoor het effect niet significant is.

Ontwikkelingen met significante gevolgen kunnen wel doorgaan als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (het tenzij):

1. Als het gaat om een ontwikkeling die een groot openbaar belang dient, waarvoor geen reële alternatieven zijn;
De negatieve effecten moeten dan zoveel mogelijk beperkt worden en de resterende effecten moeten worden gecompenseerd.
2. Als herbegrenzing van de EHS mogelijk is.
3. Als er een saldobenadering wordt toegepast, waarbij meerdere ontwikkelingen in één plan worden opgepakt, die samen een meerwaarde voor natuur opleveren.



Het toetsingsschema van het ~~nee-tenzij~~-beleid van de provincie Utrecht.

Toets in het kader van soortbescherming

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of vaste verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet geldt altijd en overal, waar beschermde soorten voorkomen.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Tabel 1	Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en er geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Tabel 2	Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode, waarbij de zorgplicht blijft gelden. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Tabel 3	Zeldzame soorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige

staat van instandhouding van de soort
Voor soorten uit Habitatrichtlijn bijlage IV (alle in tabel 3) is alleen ontheffing voor een **ruimtelijke ontwikkeling** mogelijk bij een dringende reden van openbaar belang.
Voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels en alle in tabel 3) is geen ontheffing bij **ruimtelijke ontwikkeling** mogelijk, ook niet bij een dringende reden van openbaar belang.

Aangepaste lijst van beschermde vogelsoorten

Van alle vogelsoorten zijn de bewoonde nesten tijdens het broedseizoen beschermd.
Daarboven zijn nesten en verblijfplaatsen van vogels jaarrond beschermd, als deze:

- het gehele jaar gebruik maken van de verblijfplaatsen (cat 1);
- honkvaste koloniebroeders zijn (cat. 2);
- honkvaste niet-koloniebroeders zijn (cat 3);
- zelf geen nest maken en elk jaar naar hetzelfde nest terugkeren (cat 4).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit tabel 2 en 3 door de ingreep negatief beïnvloed worden, is sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Voor soorten van Habitatrichtlijn bijlage IV en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels) dient het plan zo uitgevoerd te worden dat de duurzame instandhouding van deze soorten niet bedreigd wordt en de ecologische functionaliteit niet in gevaar komt. Overtreding van de Flora- en faunawet wordt zo voorkomen. Initiatiefnemer dient dit aannemelijk te maken door middel van een activiteitenplan, dat door het ministerie van EZ goedgekeurd kan worden.

Ook onbeschermden soorten mogen niet onnodig moedwillig vernietigd worden. Iedereen dient zich te houden aan de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Zorgplicht soortbescherming

Voor alle soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en Faunawet).

Dit houdt in dat de ingreep op zodanige wijze dient plaats te vinden, dat de schade aan soorten zoveel mogelijk beperkt wordt.

Men dient bij de uitvoering rekening te houden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering).

Alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden dienen verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

Vaak is hiervoor deskundige begeleiding nodig bij de uitvoering van het plan.

Rode lijst van bedreigde soorten

Soorten zijn opgenomen in de rode lijsten, omdat ze kwetsbaar zijn. Verstoring en vernietiging van leefgebied en individuen heeft bij deze soorten mogelijk eerder gevolgen voor het duurzaam voortbestaan van populaties, dan bij soorten die niet kwetsbaar zijn. De rode lijsten hebben een signaalfunctie en zijn geen wettelijk toetskader.

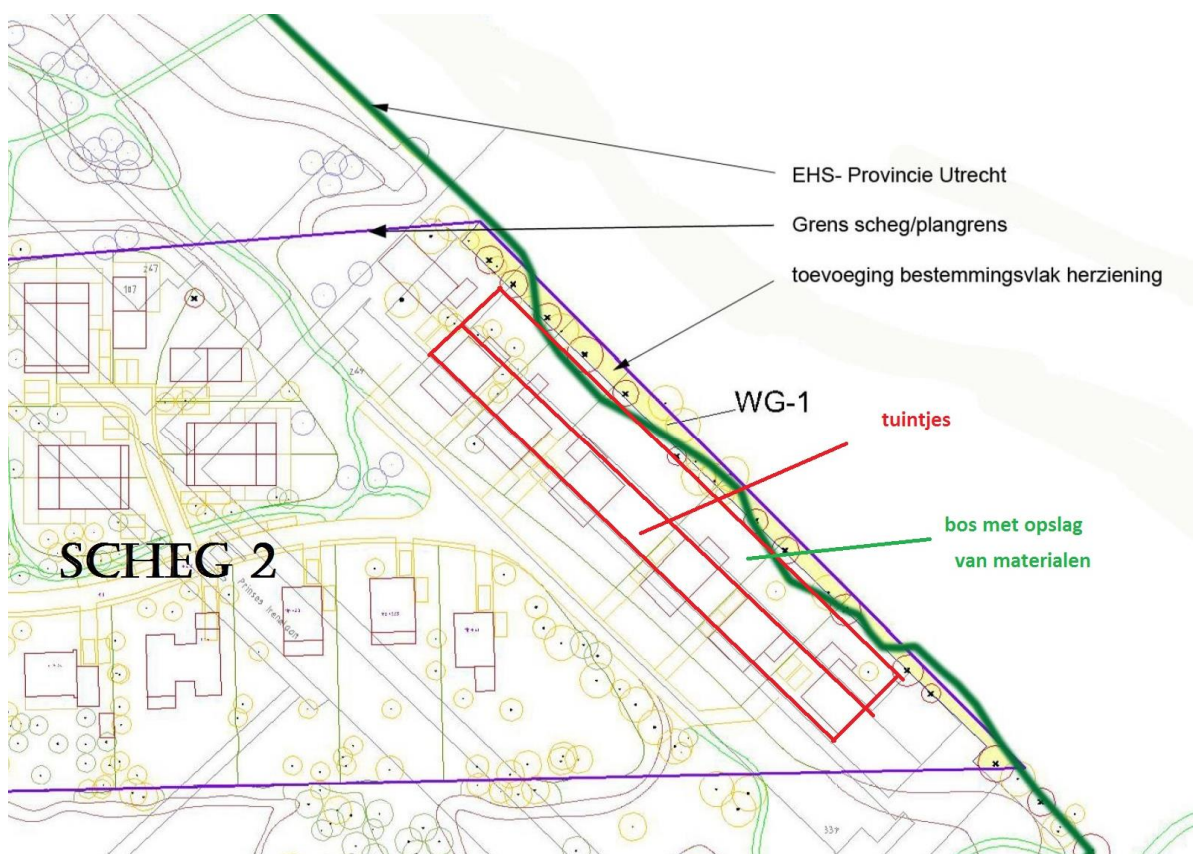
Natuurwaarden

Onderzoek

Op de volgende data is het plangebied aan de Prinses Irenelaan bezocht:

2014	tijd	doel	weer
3 juni	12 . 13 u	vogelnesten, reptielen	nvt
5 juni	04 . 05 u	Zwermende vleermuizen, vogels, roepende jonge uilen	droog
15 juni	22 - 23 u	Uitvliegende vleermuizen en roepende jonge uilen	droog
24 juni	04- 05 u	Zwermende vleermuizen, vogels	droog
13 sept	20 . 21 u	Paarplaatsen vleermuizen	droog
29 sept	00 . 02 u	Paarplaatsen vleermuizen	Zacht en droog
30 sept	15 . 17 u	Vogels, reptielen en amfibieën	Zonnig, droog

Toestand van de natuur



In het rood begrensde gebied komen veel tuintjes voor en ligt er veel materiaal in de bosrand. Naar het noordoosten (waar de toekomstige achtertuinen gepland zijn) is sprake van gemengd bos met wandelpaadjes.

Aangetroffen beschermde soorten

Vogels

Er broeden een enkele zwarte kraai en een enkele houtduif in de bomen achter de huidige flats.

Zoogdieren

Er zijn geen eekhoornnesten in de bomen gevonden. Elders in de wijk werden wel eekhoornnesten vlak bij de woningen gevonden. Er zijn wel egels in de nabijheid aangetroffen.

Amfibieën

In de huidige achtertuinen komen bruine kikkers voor, die overwinteren onder materialen ter plaatse.

Deze planten zich waarschijnlijk voort in enkele kleine tuinvijvers ter plaatse. Amfibieën worden niet verwacht in het bos waar de toekomstige achtertuinen gepland zijn.

Reptielen

In de huidige achtertuinen komen hazelwormen voor. Deze overwinteren waarschijnlijk onder de vele materialen ter plaatse. Naar verwachting komen er ook hazelwormen voor in het bos waar de toekomstige achtertuinen gepland zijn.

De hazelworm heeft de status ~~kwetsbaar~~ op de rode lijst van Utrecht en kent het hoogste beschermingsregime in de flora- en faunawet (tabel 3).

Insecten

Er komen geen beschermde insecten voor in deze strook

Planten

Er komen geen beschermde planten in deze strook voor.

Het belang van het terrein voor beschermde soorten

Vogels

Het plangebied is vooral van belang voor vogelsoorten die broeden in bomen en de nabijheid van bewoning opzoeken.

Zoogdieren

Het plangebied is waarschijnlijk van belang als deel van het leefgebied van eekhoorns en egels, die nabij de bewoning extra voedsel vinden en bescherming tegen roofdieren.

Amfibieën

Het plangebied is van beperkt belang als leefgebied van amfibieën (alleen als er tuinvijvers aanwezig zijn).

Reptielen

Voor de hazelworm is het plangebied een belangrijk leefgebied. Deze soort profiteert van extra variatie in begroeiing, extra voedsel en wegkruipmogelijkheden (overwintering).

Insecten

Het plangebied is niet van belang voor beschermde insecten.

Planten

Het plangebied is niet van belang voor beschermde planten.

Het belang van het terrein voor beschermde gebieden

Het plangebied is van belang voor de EHS, omdat een bijzondere soort (hazelworm) profiteert van de gevarieerde achtertuinen, die aan bos grenzen. Hier kan deze soort hogere dichtheden bereiken dan in de voedselarme eenvormige bossen rondom.

Effecten

Effecten van het plan op beschermde soorten

Vogels

Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met broedvogels. Door het plan zullen aanwezige broedvogels hun nesten herbouwen in de nieuwe bosrand. Er is geen nadelig effect.

Zoogdieren

Door het plan zullen eekhoorns en egels gebruik maken van de nieuwe achtertuinen, voor zover deze groen en boomrijk blijven. Dan is er geen nadelig effect.

Amfibieën

Door het plan verdwijnen bestaande tuinvijvertjes. Omdat daarmee de kunstmatige voortplantingsmogelijkheden verdwijnen, zullen ook amfibieën afnemen.

Reptielen

Bij uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de hazelworm, zodat de aanwezige dieren behouden kunnen blijven. Door het plan zullen de aanwezige hazelwormen gebruik kunnen maken van de nieuwe achtertuinen, voor zover deze boomrijk en groen blijven. De nieuwe bosrand zal dan een belangrijk hazelworm biotoop worden. Als dit niet zeker gesteld kan worden, bestaat de mogelijkheid dat het plan negatief is voor de hazelworm.

Insecten

Het plan heeft geen effecten op insecten.

Planten

Het plan heeft geen effecten op planten

Effecten van het plan op De EHS als beschermd gebied

De oppervlakte waarmee de grens tussen tuin en bos opschuift, is zeer gering. De gevolgen ervan zijn daardoor voor de bossen niet significant. Streng beschermde soorten en rode lijstsoorten die door het plan beïnvloed worden zijn, behalve de hazelworm, niet aanwezig. Juist van deze grens zijn de hazelwormen afhankelijk. Als er geen invloed uitgeoefend kan worden op het karakter van de nieuwe achtertuinen (verharding), kan dit lokaal tot verslechtering leiden. De voorgenomen bestemming WG-1 (wonen - geen bouwvlak) kan daarom leiden tot een significant negatief effect op de EHS ter plaatse.

Conclusies

Soorten

Voor soorten die nu gebruik maken van de achtertuinen (eekhoorns, egels, bruine kikkers en hazelwormen), zal het effect alleen negatief zijn als het merendeel van de toekomstige tuinen verhard wordt. Als er voor gezorgd wordt dat het EHS-gedeelte van de toekomstige tuinen groen en boomrijk blijft, dan heeft de verschuiving van de bosrand geen nadelige gevolgen voor deze soorten. De kunstmatige voortplantingsvijvertjes zullen wellicht verdwijnen, waardoor voor de bruine kikker een negatief effect te verwachten is.

Gebieden

De verschuiving van de bosrand moet gezien worden als een zeer kleine ingreep, die geen significant effect heeft op de aanwezige bossen.

De verschuiving van de bosrand en de tuinen heeft geen significant negatief effect als het EHS gedeelte van de nieuwe tuinen als bos(tuin) beschikbaar blijven voor de kenmerkende hazelworm. Als dit niet zekergesteld kan worden, bestaat de mogelijkheid dat de hazelworm ter plaatse verdwijnt. Dat moet als significant negatief beoordeeld worden.

Omdat het plan geen groot maatschappelijk belang vertegenwoordigt en herbegrenzing van de EHS of een saldobenadering niet goed mogelijk lijkt, dient een significant negatief effect voorkomen te worden.

Er zal door positieve maatregelen in het plangebied zelf (plussen en minnen) voor gezorgd moeten worden, dat deze effecten achterwege blijven.

Aanbevelingen

Mitigatie en voorkoming van negatieve effecten (plussen)

Er worden in het kader van soortbescherming beperkingen en werkwijzen aan de uitvoerders opgelegd, waardoor de negatieve effecten op de hazelworm tijdens de aanlegfase zeer beperkt kunnen blijven.

Als het groene en boomrijke karakter van de nieuwe achtertuinen niet gegarandeerd kan worden, hebben de voorgenomen maatregelen voor soortbescherming weinig zin.

Voorkomen moet daarom worden dat de EHS gedeeltes van de tuinen verhard en boomloos zullen worden. Een bestemming als bos of bostuin in combinatie met bescherming door de bomenverordening lijkt dit zeker te kunnen stellen.

Ontheffingen

Er is een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet aangevraagd voor het mogelijk verstoren van de aanwezige hazelwormen tijdens de aanleg.

Bron

Zoon Ecologie, 2014. Beschermden soorten in Kerckebosch Zeist.

BIJLAGE LIJST VAN HORECA-ACTIVITEITEN MFA

STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN-MFA

Categorieën

- **Categorie 1: Lichte horeca / dagzaken:**

- broodjeszaak
- croissanterie
- koffiebar
- lunchroom
- ijssalon
- tearoom
- traiteur

Hierbij gaat het om winkelondersteunende horeca zonder alcoholvergunning.

- **Categorie 2: Lichte horeca / avondzaken:**

- bistro
- brasserie
- restaurant
- eetcafé
- **zaalverhuur in het kader van de multifunctionele accommodatie.**

Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden / eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecavergunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals restaurant.

Onder zaalverhuur in het kader van de multifunctionele accommodatie valt geen zelfstandig partycentrum, zelfstandige feestzaal, zelfstandige discotheek of zelfstandige bar-dancing. Er moet een relatie zijn met de multifunctionele accommodatie (zie hierover ook de toelichting).

TOELICHTING OP STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten-MFA en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. Milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen; in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de zoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. Omdat in het gebouw van de MFA een gezondheidscentrum is gevestigd is gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten ten behoeve van de Multifunctionele Accommodatie aanvullende en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾: deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant: het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen.
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers aantrekt.

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

De categorie-indeling

In dit bestemmingsplan wordt de volgende categorie-indeling horeca gehanteerd:

Cat. 1 Lichte horeca / dagzaken

Winkelondersteunende horeca zonder alcoholvergunning. Criterium is de Winkeltijdenwet, dus maandag tot en met zaterdag geopend tot maximaal 22.00 uur en op koopzondagen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor gevoelige functies zoals het gezondheidscentrum. Alleen voor traiteurs en ijssalons geldt dat zij wel op zondag geopend mogen zijn. Traiteurs en ijssalons vallen namelijk onder het vrijstellingen besluit (artikel 10b van het Vrijstellingenbesluit Winkeltijdenwet).

De horecafuncties die een grotere verkeersaantrekkende werking hebben en niet passen bij een gezondheidscentrum, zoals een snackbar en automatiek zijn uit de lijst geschrapt.

Cat. 2 Horeca

Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden/eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecavergunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben een lichte verkeersaantrekkende werking zoals een restaurant.

De functies met een zwaardere verkeersaantrekkende werking die niet passen bij een gezondheidscentrum zijn geschrapt, zoals shoarma- en pizzeriazaken. Ook de bezorg- of afhaalservices zijn geschrapt omdat zij aanzienlijke hinder voor het gezondheidscentrum kunnen veroorzaken.

Verder zijn bedrijven/inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of dranken, geschrapt vanwege hun verkeersaantrekkende werking.

Voor de zaalverhuur in het kader van de multifunctionele accommodatie is van belang dat het altijd moet gaan om **een combinatie van** een centrum voor maatschappelijke organisaties met een 'ontmoetingsplek met horeca'. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat de muziekschool zaalruimte gebruikt voor een uitvoering met aansluitend een feest. Ook is het mogelijk dat de gymzaal wordt gebruikt voor revalidatie-uren, als veld voor de lokale volleybalgroep, en als ruimte voor een kinderfeestje. Ook het afscheid van een medewerker of de verjaardag van een buurtbewoner moet op deze 'ontmoetingsplek' gevierd kunnen worden. Het idee is dat de beschikbare zaalruimte efficiënt wordt gebruikt en niet 'leeg staat' op momenten dat er geen 'maatschappelijke vraag' voorhanden is. Maar niet toegestaan is een exploitatie waarbij het gebruik uitsluitend gericht is op de verhuur van zaalruimte ten behoeve van feesten en partijen, zoals dat gebeurt bij een zelfstandig partycentrum, een zelfstandige feestzaal, een zelfstandige discotheek of een zelfstandige bar-dancing.

Volgens de VNG Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging moeten bovenstaande horeca-activiteiten worden aangemerkt als categorie A-bedrijvigheid die zo weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat ze aanpandig/inpandig met gevoelige functies kunnen worden uitgevoerd.