

Aan de Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Zeist, 30 april 2010

Betreft: Beroepschrift bestemmingsplan Buurtschap Sanatoriumbos (gemeente Zeist)

Geachte president,

Bij besluit van 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Zeist het bestemmingsplan Buurtschap Sanatoriumbos gewijzigd vastgesteld (zie ook bijlage 1: 'Raadsbesluit gemeenteraad'). Hierbij tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. tegen het betreffende besluit beroep aan. De beroepsgronden zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard. Alvorens op de beroepsgronden zelf zal worden ingegaan, zal eerst een overzicht worden gegeven van het planproces.

1. Planproces

De ontwikkeling van het Buurtschap Sanatoriumbos, dat de bouw beoogt van in totaal 124 woningen waarvan 17 zorgwoningen, kent een relatief lange voorgeschiedenis. Zonder daar thans al te diep op in te gaan is ooit de wens uitgesproken om bewoners van zorginstellingen die veelal op instellingenterreinen woonden beter te integreren in de samenleving. Dat probeert men thans te bewerkstelligen door die bewoners òf uit te plaatsen in bestaande of nieuw te bouwen woningen (inclusief voorzieningen) in het stedelijke gebied (zoals bij het Buurtschap) òf door zogenaamde omgekeerde integratie (zoals bij de Sterrenberg). Teneinde beoogde ontwikkelingen te faciliteren voor de binnen Zeist voorkomende instellingen is daarvoor aansluiting gezocht bij het provinciale Agenda 2010 programma 'Hart van de Heuvelrug'. Dat project beoogt de ecologische relaties tussen het zuidelijk en noordelijk gedeelte van de Utrechtse Heuvelrug te herstellen door een uitwisseling van rode en groene functies op basis van het zogenaamde 'schaakbordmodel' (zie ook bijlage 2: 'Brochure Hart van de Heuvelrug'). Wat betreft het Buurtschap maakt dat binnen het programma Hart van de Heuvelrug deel uit van het zogenaamde zorgcluster (zie ook bijlage 3: 'Clusterovereenkomst Zorgpilot Zeist'), waarbij er op de terreinen van het Sanatoriumbos en de Sterrenberg bos plaats zal maken voor de bouw van (zorg)woningen en Dennendal dan zal worden teruggegeven aan de natuur.

Nu is de Sterrenberg net gelegen in het nog grotendeels groene gebied tussen Huis ter Heide en Soesterberg, dat in de toekomst moet gaan functioneren als de zogenaamde 'westelijke corridor'. Daarnaast kan aan het terrein van het Sanatoriumbos een wezenlijke functie binnen de stedelijke groenstructuur van Zeist kan worden toegekend. Aangezien aan de andere kant met de teruggave van Dennendal aan de natuur nauwelijks een bijdrage aan de het versterken van de landschapsecologische relaties van de Utrechtse Heuvelrug wordt geleverd, heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich vanaf het begin tegen de binnen het zorgcluster opgenomen ontwikkelingen uitgesproken.

Ondanks de weerstand die er tegen de bouw van een Buurtschap in het Sanatoriumbos bestaat, zowel vanuit de bevolking als vanuit de natuur- en milieuorganisaties, heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de 'Startnotitie RO-procedure Sanatoriumterrein' in november 2005 toch haar goedkeuring aan de plannen voor het Buurtschap gegeven. Om de woningbouw te kunnen realiseren is daartoe een zogenaamde vrijstellingsprocedure art. 19, lid 2 WRO gevolgd voor het zogenaamde stedenbouwkundig plan, alsmede een aantal procedures die daar direct mee samenhangen, zoals die voor de vereiste Monumentenvergunning, Ontheffing FFW en de Onttrekking openbare ruimte Thorbeckelaan. Teneinde te voorkomen dat meerdere procedures naast elkaar liepen is daarbij de zogenaamde 'coördinatieregeling' gevolgd. Daarbij is het stedenbouwkundig plan voor het Buurtschap eerst voor het indienen van inspraakreacties ter inzage gelegd, waarna voor de noodzakelijke besluiten een zienswijzenprocedure is opgestart. Na vaststelling door

het College op basis van de 'Zienswijzennota Buurtschap Sanatoriumterrein' is uiteindelijk door o.a. de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. tegen de bij de coördinatie behorende besluiten beroep bij de Raad van State aangetekend (zie ook bijlage 4: 'Beroepschrift coördinatie-regeling'). De Raad van State heeft bij besluit van 03 februari 2010 evenwel aangegeven, dat zij - ook gezien het bepaalde in de Invoeringswet Wro - niet bevoegd is van de ingestelde beroepen kennis te nemen (zie ook bijlage 5: 'Uitspraak Raad van State, d.d. 03 februari 2010). Zij heeft de ingestelde beroepen dan ook alsnog doorgezonden aan de daartoe wel bevoegde rechtbank Utrecht¹.

Vrijwel tegelijkertijd met de procedure voor het Buurtschap is door de gemeente ook het 'Bestemmingsplan Zeist-Noord' in procedure gebracht. Dat bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 24 februari 2009 gewijzigd vastgesteld. Wat daarbij opvalt is dat men in dat plan aan het gebied waar de realisatie van het Buurtschap is voorzien - overigens in overeenstemming met de bestemming zoals deze voorheen voor het gebied van kracht was - de bestemming 'Bos' is gegeven met als dubbelbestemming 'Cultuurhistorie-Waarde'. Die dubbelbestemming hangt direct samen met de aanduiding van het gebied op de gemeentelijke Monumentenlijst als 'Structuurcategorie 2'. Met die dubbelbestemming wordt dan ook beoogd de binnen het gebied aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarde adequaat te kunnen beschermen.

Aangezien er met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro nu volgens de gemeente problemen kunnen ontstaan bij de vervolprocedure m.b.t. de aanvragen van bouwvergunningen, die strijdig zijn met het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan 'Zeist-Noord' en zij niet geheel zeker is of de onder de oude WRO gevoerde vrijstelling art. 19, lid 2 kan worden gebruikt, heeft zij besloten t.b.v. realisatie Buurtschap alsnog een 'reparatieplan' op het inmiddels op 07 mei 2009 in werking getreden bestemmingsplan 'Zeist-Noord' in procedure te brengen. Net als tegen bij de coördinatie-regeling behorende besluiten heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ook tegen het bestemmingsplan Buurtschap Sanatoriumbos wederom een zienswijze ingebracht, ook om haar rechten te kunnen behouden (zie ook bijlage 6: 'Zienswijze Bestemmingsplan Buurtschap Sanatoriumbos'). Zoals ook in de inleiding al aangegeven heeft de gemeenteraad het onderhavige bestemmingsplan inmiddels op 16 februari 2010 gewijzigd vastgesteld en tegelijkertijd de daartegen ingebrachte zienswijzen ongegrond verklaard.

2. Procedurele aspecten

Juist vanwege de nog lopende procedure met betrekking tot de bij de coördinatie-regeling Buurtschap Sanatoriumbos behorende besluiten bij de Rechtbank Utrecht, als ook de zeer recente vaststelling van het bestemmingsplan 'Zeist-Noord', is de Stichting Milieuzorg Zeist

¹ Alhoewel in het bestemmingsplan in hoofdstuk 1.2: 'Planproces' wordt aangegeven, dat de bouwplannen voor het Buurtschap rechtskracht hebben gekregen aangezien geen voorlopige voorziening is aangevraagd, dient daarbij wel te worden aangetekend dat de plannen vanwege de ingediende beroepen nog geenszins in rechte onherroepelijk zijn. Daar komt bij dat door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bij de Raad van State juist geen voorlopige voorziening is ingediend, aangezien daarvoor het spoedeisende belang dient te worden aangetoond. Aangezien het bij het vrijstellingsbesluit evenwel om een stedenbouwkundig plan ging, waaruit vooralsnog geen rechtstreekse bouwtitel volgt, alsook het bouwplan op dat moment nog onvoldoende was uitgekristalliseerd was de kans, ook gezien bestaande jurisprudentie, groot geweest dat vanwege het ontbreken van het vereiste spoedeisende belang de Raad van State die voorlopige voorziening had afgewezen. Daarmede was de Stichting dan niet alleen haar griffierechten kwijt geweest, maar was ook de gedachte gevoed dat de realisatie van het buurtschap reeds een voldongen feit was, terwijl dat feitelijk niet zo is.

Frappant detail hierbij is overigens, dat de gemeente zelf m.b.t. de noodzaak om het onderhavige bestemmingsplan in procedure te brengen in haar besluit aangeeft dat zij niet zeker is of op basis van de vrijstelling art. 19, lid 2 uiteindelijk ook een bouwvergunning kan worden afgegeven, aangezien deze procedure overeenkomstig de oude WRO heeft plaatsgevonden en er inmiddels onder de nieuwe Wro het nieuwe 'Bestemmingsplan Zeist-Noord' van kracht is geworden.

e.o. van mening, dat de thans voorliggende bestemmingsplanprocedure uiterst prematuur/voorbarig moet worden geacht.

Allereerst zal de thans doorgevoerde 'reparatie' er o.i. toe leiden dat rechtspositie van (derde) belanghebbenden ten aanzien van de in kader van het 'Bestemmingsplan Zeist-Noord' voor het betreffende gebied vastgestelde bestemming in het geding is, aangezien zij er toch, in ieder geval totdat er meer duidelijkheid was over de vrijstellingsprocedure, op konden rekenen dat het gebied 'bos' zou blijven.

Daar komt bij dat als men feitelijk nog maar net na de vaststelling van het 'Bestemmingsplan 'Zeist-Noord' zelf ten behoeve van het Buurtschap tot een 'reparatie' van dat plan overgaat, men die ontwikkeling toch ook net zo goed direct mee had kunnen nemen. Dan had meteen ook een meer integrale afweging kunnen worden gemaakt m.b.t. de overige ontwikkelingen, zoals deze in dat 'Bestemmingsplan Zeist-Noord' op het terrein van het Sanatorium worden mogelijk gemaakt.

Tenslotte is door de gemeente met betrekking tot de gevoerde art. 19, lid 2 procedure ook in de 'Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buurtschap' aangegeven, dat als het - eerder genomen - besluit in kader art. 19, lid 2 op inhoudelijke gronden zal worden vernietigd zij tot een heroverweging van het bestemmingsplan zal overgaan (zie ook Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buurtschap, pag. 13).

Zo de procedure die ten aanzien van het postzegelbestemmingsplan 'Buurtschap Sanatoriumbos' is gevolgd dus al rechtmatig is, zou o.i. dus in ieder geval de verdere behandeling moeten worden aangehouden totdat de uitspraak rechtbank in kader art. 19, lid 2 procedure Utrecht bekend is. Dat ook omdat de gemeente de in het bestemmingsplan gegeven onderbouwing in belangrijke mate op de 'ruimtelijke onderbouwing' van de art. 19, lid 2 procedure baseert.

Als één van de redenen voor de 'reparatie' wordt aangegeven, zoals ook onder planproces al aangegeven, dat er met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro volgens de gemeente problemen kunnen ontstaan bij de vervolprocedure m.b.t. de aanvragen van bouwvergunningen, die strijdig zijn met het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan 'Zeist-Noord' en zij dus niet geheel zeker is of daarvoor de onder de oude WRO gevoerde vrijstelling art. 19, lid 1 kan worden gebruikt. Nu heeft er voor zover bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bekend inmiddels na aanleiding van eerdere jurisprudentie een reparatie (op basis van de Crisis- en Herstelwet) van de 'Invoeringswet Wro' met betrekking tot bouwaanvragen op basis van vrijstellingen Art. 19, lid 1 en lid 2 plaatsgevonden en dus moet de betreffende reden om nu alvast tot 'reparatie' over te gaan o.i. als oneigenlijk worden aangemerkt (zie hiertoe het bepaalde in de Invoeringswet Wro, het artikel 9.1.10, lid 1, 2 en 3).

Als een andere reden voor de 'reparatie' wordt door de gemeente in het onderhavige bestemmingsplan aangegeven, dat 'het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn om te voorkomen dat toekomstige bouwaanvragen die buiten het bestek van de vrijstelling vallen alsnog dienen te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan en dan niet kunnen worden gehonoreerd' (zie ook de Toelichting, hoofdstuk 1.4: Doel, pag. 7-8). Daarentegen wordt tevens aangegeven dat de bouwplannen inmiddels bekend zijn, zodat het thans mogelijk is een meer gedetailleerd bestemmingsplan te maken. Het plan zou daarmee aan omwonenden zoveel mogelijk rechtszekerheid geven ten aanzien van de toekomstige bebouwingmogelijkheden en gebruik van het terrein. De vraag voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is nu hoe het een in verhouding tot het andere kan worden gezien. Kennelijk wijkt het bouwplan op onderdelen nu reeds zodanig af van de vrijstelling dat duidelijk is dat deze nu al niet meer voldoet. Ook in zin was het dus beter geweest reeds bij de vrijstellingsprocedure art. 19, lid 2 WRO de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen, aangezien ook dat plan aan een bepaalde rechtszekerheid is gebonden. En alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in zijn algemeenheid - zeker in kwetsbare gebieden - voor een bestemmingsplan is, dat een bepaalde mate van gedetailleerd heeft, ook om aanwezige waarden adequaat te kunnen beschermen, vraagt zij zich wel af of de gedetailleerdheid van het onderhavige bestemmingsplan nu zoveel afwijkt van die van de vrijstelling, dat deze nu al een aparte bestemmingsplanprocedure rechtvaardigt.

Een ander belangrijk punt in procedurele zin is het draagvlak voor het plan in zowel de samenleving als in de gemeenteraad. Op basis van door politieke partijen gedane uitspraken is duidelijk, dat er in de gemeenteraad die het besluit met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan heeft genomen, ook gezien haar samenstelling, feitelijk geen politieke meerderheid voor de bouw van het Buurtschap in het Sanatoriumbos (meer) aanwezig was, maar dat bepaalde partijen daarmee desondanks alsnog akkoord zijn gegaan, aangezien zij een indertijd door de (vorige) gemeenteraad (in meerderheid) genomen besluit wilden respecteren. Daarbij is evenwel door sommige partijen aangegeven, dat zij tot een heroverweging over zullen gaan, indien de plannen uiteindelijk bij de te voeren gerechtelijke procedure(s) zullen worden vernietigd. Door nu al ruim voordat er met betrekking tot de vrijstelling gevoerde procedure(s) een uitspraak is gedaan het ter plaatse vigerende bestemmingsplan te 'repareren', teneinde elk denkbaar risico in de vervolgpcedures van de bouwplannen te voorkomen, doet men o.i. feitelijk een zorgvuldige besluitvorming, ook gezien de dan ontstane eventuele nieuwe omstandigheden, al bij voorbaat teniet.

Meer in het bijzonder is door de gemeenteraad o.i. bij haar vaststellingsbesluit in onvoldoende mate rekening gehouden met gewijzigde omstandigheden. Zo is allereerst op basis van de Kredietcrises duidelijk dat met name nieuwbouwwoningen, die naast de geplande zorgwoningen in bouwplan zijn meegenomen, zeer moeizaam worden verkocht, waardoor de financiële onderbouwing wel eens in het geding zou kunnen zijn (zie in deze ook art. 6.12 Wro). Nu is weliswaar door de gemeenteraad in haar vaststellingsbesluit aangegeven dat overeenkomstig art. 6.12 Wro men weliswaar verplicht is naast het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen, maar dat daaraan in het voorkomende geval niet aan hoeft te worden voldaan aangezien er met de initiatiefnemers een zogenaamde 'realisatieovereenkomst' is gesloten. Nu biedt de Wro overeenkomstig art. 6.12, lid 2, onder a inderdaad die mogelijkheid, maar dat neemt niet weg dat mede vanwege de kredietcrisis het plan ook voor de gemeente wel degelijk bepaalde financiële risico's met zich mee kan brengen, tenzij natuurlijk door de gemeente in de betreffende realisatieovereenkomst, die bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. overigens niet bekend is, alle mogelijke financiële risico's zijn afgedekt. Daarnaast is er inmiddels uit diverse onderzoeken bekend, dat de zogenaamde 'omgekeerde integratie' met name ook voor de toekomstige cliënten zelf lang niet altijd zo'n groot succes is, als aanvankelijk verondersteld (zie ook het rapport: 'Gewoon wonen (Stichting Kinderstudies, 2007)'). Zo wordt inmiddels op bepaalde plekken van 'omgekeerde integratie' teruggekomen, of althans daarbij meer rekening gehouden met woonwensen 'clinten'. Ook is inmiddels ten tijde van de behandeling van het voorstel in de gemeenteraad duidelijk geworden dat het Buurtschap niet meer zozeer expliciet wordt gebouwd voor de cliënten van Dennendal, maar nu in een keer ook voor cliënten van Reinaerde die mogelijk van elders komen (o.a. Nieuwegein). Ook in die zin is het dus de vraag is daarmee nog wel aan de doelstellingen wordt voldaan, waarvan aanvankelijk in kader van het project 'Hart van de Heuvelrug' werd uitgegaan (zie ook het bepaalde in de 'Clusterovereenkomst Zorg', art. 6. lid 2). Juist gezien die gewijzigde omstandigheden is het dus de vraag of het besluit in die zin wel zorgvuldig is onderbouwd.

Tenslotte heeft de gemeenteraad ten tijde van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan een motie aangenomen, dat een proefondervindelijk onderzoek dient plaats te vinden naar de verkeerskundige effecten van de onttrekking van een gedeelte van de Thorbeckelaan (zie ook bijlage 7: 'Motie proefondervindelijk onderzoek'). Deze onttrekking wordt door de gemeente noodzakelijk geacht voor de realisatie van de met het bestemmingsplan beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Aangezien de uitkomst van die proef echter uiteindelijk niet is meegenomen in de besluitvorming ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan, is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag of het besluit van de gemeenteraad in die zin thans wel in voldoende mate is onderbouwd (zie in deze ook het bepaalde in de Awb, art. 3:2).

3. Inhoudelijke aspecten

In het bestemmingsplan wordt wat de inhoud betreft aangesloten bij de 'Ruimtelijke onderbouwing' voor de eerder gevolgde vrijstelling art. 19, lid 2, zij het dat een en ander nu in het kader van de bestemmingsplanprocedure is vertaald. In de plantoelichting wordt daarbij wel op bepaalde aspecten en dan in het bijzonder op de gegeven ruimtelijke beleidskaders dieper wordt ingegaan. Ten aanzien van de planregeling valt het daarbij op dat deze weliswaar aansluit bij die van de vrijstellingsprocedure, maar op onderdelen meer gedetailleerd is. Wel heeft men kennelijk alsnog besloten om zorgwoningen niet meer langer alleen aan de zorginstelling Reinaerde te binden, alsook aan bepaalde gedeelten van het groen alsnog een woonbestemming te geven.

Bij de behandeling van de inhoudelijke aspecten zal worden aangesloten bij de inhoudsopgave van het bestemmingsplan, zodat ook duidelijk is waar de inhoudelijke gronden van het beroep van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op betrekking hebben. Eerst zal nader op de Toelichting worden ingegaan, waarna de Plankaart en Planregels aan de orde worden gesteld.

3.1 Toelichting

3.1.1. Beschrijving bestaande situatie

Het complex van het Christelijk Sanatorium bestaat uit een thans ongeveer 20 tot 25 ha groot bosgebied, waarin een aantal deels monumentale gebouwen staan. Het boscomplex werd in het begin van de 20^e eeuw aangekocht door de 'Vereniging tot Christelijke verzorging van Zenuwleiders', mede omdat men ervan uitging dat de ligging temidden van uitgestrekte bossen een heilzame werking op de patiënten zou hebben. Het boscomplex zelf maakte vroeger deel uit van de jachtbossen (warande) van de buitenplaats Vollenhove, dat men nu nog in volle glorie langs de Utrechtseweg kan waarnemen. In die zin vormde het complex enerzijds een integraal onderdeel van de landgoederen van de langs de as van de Utrechtseweg gelegen Stichtse Lustwarande, anderzijds maakte het deel uit van de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Door latere ontwikkelingen, zoals de aanleg van o.a. de A-28, als ook de bouw van de wijk Vollenhove (inclusief L-flat), maar bijvoorbeeld ook de bouw van de woningen aan de Schermerslaan en uitbreidingen op het instellingenterrein zelf (o.a. op het zogenaamde Parmentiersland), is het Sanatoriumbos in de loop van de tijd niet alleen steeds meer geïsoleerd geraakt van de bossen in de omgeving, maar is ook de totale oppervlakte steeds verder afgenomen.

Het Sanatoriumbos is in geomorfologische zin gelegen op de zuid-westelijke flanken van de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. De bodem die je hier aantreft bestaat uit het algemeen uit dekzand (op fluvioglaciaal zand), dat later deels is verstoven tot stuifzand. Gezien de voedselarmoede van de betreffende gronden bestaat het bos hier van nature dan ook uit (diverse varianten van het) grovedennenbos en op de iets humusrijkere gronden uit eiken-berkenbos. In het Sanatoriumbos is echter een deel van de hier van nature voorkomende bossen vervangen door meereisend naaldbout (o.a. douglas, fijnspar). Juist op de plek waar het Buurtschap wordt beoogd komt er evenwel nog over een aanzienlijke oppervlakte het hier van oorsprong aanwezige bostype voor, te weten een bos van oude grove dennen met in de onderetage zogenaamde eikenstrubben, hetgeen duidt op de aanwezigheid van (zeer) waardevol oud-bos (zie ook bijlage 8: 'Fotobijlage')². De laatste tijd is de aandacht voor het van nature op een bepaalde plek thuishorende bos (weer) toegenomen en in die zin zou de gemeente er dan ook alles aan gelegen moeten zijn juist dit type bos hier te behouden. Gezien de oppervlakte van bos, ook al is deze dan in de loop van de tijd afgenomen, is het bos nog wel steeds geschikt voor tal van bossoorten (zie ook bijlage 9 a, b, c en d): 'Natuuronderzoeken Chr. Sanatoriumbos (Bureau Waardenburg, 1991, 2005, 2006, 2006)).

² Het bostype waar het hier omgaat behoort tot het zogenaamde Kussentjesmos-Dennenbos (Leucobryo Pinetum). De eikenstrubben die je hier aantreft zijn voortgekomen eikenhakhout, dat indertijd werd geëxploiteerd voor de productie van looistoffen voor de leerindustrie. Het voorkomen van eikenstrubben duidt dan ook op oude bosgroeiplaatsen (zie in deze overigens ook de nota 'Oude boskernen van de Utrechtse Heuvelrug' (Prov. Utrecht, 2004)).

Wel is het zo dat door zowel de toegenomen isolatie als ook de afname van de oppervlakte van het bos er thans bepaalde soorten, zoals o.a. het ree, niet meer voorkomen. In landschapsecologische zin vormt het Sanatoriumbos de laatste wat grotere boskern in het binnenstedelijke gebied van de gemeente Zeist. Gezien de bossoorten die daaraan zijn gebonden (o.a. diverse soorten spechten, bosuil, vele zangvogels, maar ook diverse vleermuissoorten, eekhoorn, etc.), moet het bos dan ook als een kerngebied/brongebied voor bossoorten in de binnenstedelijke groenstructuur worden gezien. In die zin moet het bos o.i. dan ook van wezenlijk belang worden geacht voor het functioneren van de groenstructuur van het binnenstedelijke gebied van Zeist. In het Groenstructuurplan van de gemeente is het gebied dan ook niet voor niets als *'te handhaven/versterken ecologische waarde groengebied'* aangegeven (zie ook bijlage 10: 'Kaart Groenstructuurplan Zeist'). Ook maakte het bosgebied, althans het westelijke deel, tot aan de vaststelling van het Streekplan Utrecht 2005-2015 een integraal deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Behalve de ecologische waarde kan aan het bos ook een bepaalde landschappelijke en cultuurhistorische waarde worden toegekend. Zoals ook eerder al aangegeven, maakte het bos vroeger deel uit van de jachtbossen (warande) van het landgoed Vollenhove. In die zin maakt het Sanatoriumbos dan ook een integraal onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande en is als zodanig ook verankerd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht, waarvoor de strategie 'eisen stellen' is aangegeven (zie ook bijlage 11: 'Kaart CHS provincie Utrecht'). In het begin van de 20e eeuw is het bos weliswaar aangekocht door de 'Vereniging tot Christelijke verzorging van Zenuwlijders', maar dat heeft tot voor kort nauwelijks afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het bos. Zo zijn in het bos nog duidelijk de kenmerken van de toen heersende 'Engelse landschapsstijl' herkenbaar, zoals het voorkomen van slingerende paden, gazons met weglopende bosranden en een min of meer centraal in het bos gelegen 'uitzicht'-heuvel. Mede vanwege aanwezige cultuurhistorische waarde is het bosgebied op de gemeentelijke Monumentenlijst aangeduid als 'Structuurcategorie 2' (zie ook bijlage 12: 'Uitsnede kaart gemeentelijke Monumentenlijst'). Daarnaast staat ook het hoofdgebouw en de kapel op de gemeentelijke Monumentenlijst (zie ook bijlage 13: 'Historische foto Chr. Sanatorium').

Tenslotte kan aan het bos ook een belangrijke recreatieve functie worden toegeschreven, ook al is het bos dan ook niet vanaf alle zijden toegankelijk. Juist groen in of nabij de stad staat steeds meer in de belangstelling (zie ook de Nota Ruimte) en in die zin zou de gemeente er alles aan moeten doen juist dit bos, dat gezien zijn ligging in een binnenstedelijk gebied als uniek moet worden beschouwd, te koesteren.

3.1.2. Ruimtelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke beleid, zoals dat voor het plangebied relevant moet worden geacht, zowel het rijks-, het provinciaal-, als het gemeentelijke beleid.

Rijk

In het bestemmingsplan wordt naar voren gebracht dat met de Nota Ruimte het rijk feitelijk ten aanzien van het ruimtelijke beleid een koerswijziging heeft ingezet van toetsingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Als voorbeeld wordt daarbij gerefereerd aan het project 'Hart van de Heuvelrug', waarvan het Buurtschap deel uitmaakt. Op zich is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. niet tegen ontwikkelingsplanologie op zich, mits aan een aantal vereisten wordt voldaan. De praktijk wijst echter uit dat ontwikkelingsplanologie met name wordt toegepast om in gebieden waar voorheen vanwege diverse redenen geen rode ontwikkelingen mogelijk waren, deze aldaar alsnog mogelijk worden gemaakt. Zo verdwijnt in het project 'Hart van de Heuvelrug' in het echte hart van de Heuvelrug, te weten ter weerszijden van Soesterberg, in totaal maar liefst zo'n 40/45 ha bos/natuurgebied ten behoeve rode ontwikkelingen, waarbij dan (vooral) in de periferie van het hart terreinen aan de natuur zullen worden teruggegeven. Voor het echte hart van de Heuvelrug en daardoor voor de Utrechtse heuvelrug als geheel zal de uiteindelijke balans van het project 'Hart van de Heuvelrug' o.i. dan ook uiteindelijk negatief uitvallen.

Verder moet het rijksbeleid met betrekking tot de bescherming van natuur, landschap en cultuurhistorie van belang worden geacht. Voor het Buurtschap moet daarbij met name de FFW relevant worden geacht en de Boswet. Daarop zal nader worden ingegaan onder het kopjes: 'Ecologie' en 'Bos(compensatie)'.

Provincie

Wat het provinciale beleid betreft, wordt in het bestemmingsplan allereerst ingegaan op de doorwerking van de nieuwe Wro op het provinciale ruimtelijke beleid. Daarbij is zowel het 'Streekplan 2005 - 2015' als de 'Handleiding bestemmingsplannen 2005' door het provinciebestuur beleidsneutraal omgezet.

Nu is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bekend dat in het Streekplan/Structuurvisie 2005 - 2015 de binnen het Agenda-2010 project 'Hart van de Heuvelrug' opgenomen projecten nader planologisch zijn verankerd, zij het dat sommige projecten wel afhankelijk zijn gesteld van de wijze waarop zij nader worden uitgewerkt³. De projecten die deel uitmaken van het zogenaamde zorgcluster (d.w.z. bouw Buurtschap en planontwikkeling Sterrenberg) zijn evenwel direct mogelijk gemaakt door waar dat noodzakelijk was de betreffende gebieden alsnog binnen de rode contour te plaatsen, zoals bij de Sterrenberg. Hierbij moet wel worden aangetekend, dat het Streekplan/Structuurvisie geen zogenaamde concrete beleidsbeslissingen bevatte en dat tegen de daarin opgenomen ontwikkelingen zodoende ook geen beroep open stond. In haar reactie op het ontwerp-Streekplan heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel aangegeven, dat door de o.a. met het zorgcluster gepaard gaande ontwikkelingen uiteindelijk een onevenredige aantasting van waarden van natuur en landschap op de Heuvelrug zal plaatsvinden (zie ook bijlage 14: 'Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op Streekplan 2005-2015'). Door de in het zorgcluster opgenomen projecten zal immers met de bouw van 480 woningen op de Sterrenberg een verdere verdichting van de zogenaamde westelijke groene corridor tussen Huis ter Heide en Soesterberg plaatsvinden én tevens binnen de stedelijke kern van Zeist met de realisatie van het Buurtschap een bosgebied dat van wezenlijk belang is voor de binnenstedelijk groenstructuur in onevenredige mate worden aangetast, terwijl met de teruggave van Dennendal aan de natuur niet tot nauwelijks een bijdrage voor het verbeteren van de landschapecologische relaties op de Heuvelrug wordt geleverd⁴. Door de gemeente wordt dienaangaande in de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buurtschap Sanatoriumbos' weliswaar aangegeven, dat er op het terrein van Dennendal maar liefst 3 ecologische corridors zouden samenkomen, maar die corridors komen feitelijk op de Vliegbasis samen. Wel is het zo dat gebied gelegen tussen de WA-Hoeve/Dennendal en Soest, bestaande uit o.a. de natuurgebieden van De Zoom, Pijnenburg en Op Hees, wel voor het ecologisch functioneren van de Heuvelrug van wezenlijk belang moet worden geacht, aangezien dit bos- en heidegebied de schakel vormt tussen bos- en heidegebieden van Lage Vuursche én die van de Vliegbasis (en via Vliegbasis met bos- en heidegebieden van het zuidelijk gedeelte Utrechtse Heuvelrug), maar gezien de ligging van Dennendal, ook gezien intensiteit bebouwing WA-Hoeve, moet haar betekenis in betreffende ecologische schakel van ondergeschikt belang worden geacht. Daar komt ook nog bij dat op Dennendal zelf wel degelijk een bepaald gedeelte van de gebouwen, waaronder o.a. de Manege Maxima en het monumentale gebouw Donders, zal blijven staan én het verder aan vrijwel alle zijden is ingesloten of door bebouwing, o.a. langs de Boerderijlaan en de Dolderseweg, of door de Golfbaan de Lage Vuursche.

Juist gezien de negatieve effecten van de in het zorgcluster opgenomen ontwikkelingen heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. haar zienswijze daarop ook aan de gemeenteraad ten tijde behandeling in de Ronde Tafel kenbaar gemaakt en is zij toen ook met een aantal alternatieven gekomen (zie ook bijlage 15: 'Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op

³ Speciaal daartoe is in het Streekplan/Structuurvisie 2005-2015 hoofdstuk 14.4: 'Inzet van rechtstreeks aan het Streekplan gekoppelde instrumenten' alsnog een specifieke uitwerkingsregeling voor het Agenda 2010 project 'Hart van de Heuvelrug' opgenomen.

⁴ Overigens wordt in het bestemmingsplan op pag. 21 aangegeven, dat binnen het Zorgcluster Dennendal 22 ha natuur wordt ontwikkeld, maar dat berust ongetwijfeld op een misverstand. Waarschijnlijk dient dat 11.7 ha te zijn (zie ook tabel in 'Clusterovereenkomst')

zorgcluster'). Ook is door de Stichting Utrechts Landschap in een later stadium al eens verklaard dat ook wat hen betreft een teruggave aan de natuur van Dennendal niet per se noodzakelijk is (zie ook bijlage 16: 'Krantenartikel AD').

Wat de 'Clusterovereenkomst zorg' opgenomen voorwaarden/verplichtingen betreft kan hierbij nog worden aangetekend, dat er met name over de teruggave van Dennendal aan de natuur feitelijk nog geen enkele rechtszekerheid bestaat. Alhoewel in het 'Bestemmingsplan Den Dolder-Noord' Dennendal tot 'Natuur' is bestemd is er voor het huidige gebruik als instelling in het plan een overgangsregeling van kracht en is tegen de betreffende bestemming bovendien door de Stichting Reinaerde beroep bij de Raad van State aangetekend. En alhoewel op zich de 'rood-groenbalans' van het zorgcluster positief is, althans volgens de berekeningen die door het projectbureau zijn uitgevoerd (zie ook de tabel in de 'Clusterovereenkomst Zorg', pag. 12), geldt dat o.i. in ieder geval niet met betrekking tot bepaalde kwaliteitseisen die overeenkomstig het Streekplan/Structuurvisie aan projecten die deel uitmaken van het project 'Hart van de Heuvelrug' worden gesteld, zij het voor de projecten die in het Streekplan nog niet rechtstreeks mogelijk zijn gemaakt (zie ook bijlage 17: Streekplan/Structuurvisie 2005-2015, hoofdstuk 14.4: 'Inzet van de rechtstreeks aan het Streekplan gekoppelde instrumenten' en dan in het bijzonder de 'Specifieke uitwerkingsregeling Hart van de Heuvelrug')⁵.

Met betrekking tot de binnen Zeist gedurende de Streekplanperiode te bouwen aantal woningen, wordt in eerste instantie uitgegaan van een programma van 1700 woningen binnen de rode contouren en nog eens 1500 woningen extra mede afhankelijk van het al dan niet voldoen aan de eisen die het programma 'Hart van de Heuvelrug' daaraan stelt. Plaatsen we nu de mogelijkheden die Zeist nog heeft om binnenstedelijk te kunnen bouwen zonder daar groen voor te hoeven opofferen (zie ook bijlage 18: 'Woonvisie Zeist, bijl. 2: Overzicht woningbouwlocaties') tegenover de in haar toekomstvisie 'Zeist over morgen' aangegeven doelstelling/streefgetal van 60.000 inwoners dan zal duidelijk zijn dat daarvoor de bouw van 105 woningen in het Sanatoriumbos, ook gezien de aldaar aanwezige ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, geenszins noodzakelijk is. Indien Zeist immers al de woningen die zij volgens het Streekplan mag bouwen ook daadwerkelijk bouwt, komt zij volgens berekeningen van het PRIMOS uit op 67.000 inwoners, inclusief gezinsverdunding op 63.000 inwoners. Bij zorgvuldig ruimtegebruik waarbij eerst voor herstructurering/intensivering: rood voor rood, dan inbreiding: zorgvuldig omgaan met stedelijk groen en dan pas uitbreiding wordt gekozen, zou dus eenvoudigweg van bouw op kwetsbare plekken als het Sanatoriumbos kunnen worden afgezien. Juist ook omdat in het Streekplan/Structuurvisie 2005-2015 met betrekking tot het bouwen binnen de 'rode contour' in het kader van 'zorgvuldig ruimtegebruik' is aangegeven, dat *'inbreiding, transformatie en intensivering op een zorgvuldige wijze moet plaatsvinden met behoud van aanwezige specifieke kwaliteiten en het daarbij de uitdaging is om stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en waardevol groen en speelterreinen in stand te houden en veiligheid, gezondheid, milieu en waterhuishoudkundige situaties zo mogelijk te verbeteren'* (zie ook bijlage 19: 'Streekplan, hoofdstuk 6.3: Rode contouren'), moet de realisatie van het Buurtschap in het Sanatoriumbos met gegeven uitgangspunten o.i. wel degelijk strijdig worden geacht.

Op de strijdigheid van de met de realisatie van het Buurtschap gepaard gaande kap van het bos, althans dat gedeelte dat onder de Boswet valt, met het daartoe in het 'Streekplan/Structuurvisie 2005-2015'/'Handleiding bestemmingsplannen' dienaangaande aangegeven compensatiebeginsel zal onder het kopje 'Boswet' (nog) nader worden ingegaan.

Wat het provinciale beleid moet het verder van belang worden geacht, dat het gebied gezien de ligging in de Stichtse Lustwarande deel uitmaakt van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht en wel binnen de strategie 'eisen stellen'. In die zin had het

⁵ Bij de uitgevoerde rood-groenbalansberekeningen kunnen overigens wel de nodige vraagtekens worden geplaatst, aangezien daarbij geen enkele rekening wordt gehouden met het groen zoals dat binnen de bij de berekeningen toegepaste 'gebruikscontouren' voorkomt.

voor de hand gelegen dat men van het gebied allereerst een cultuurhistorische analyse had gemaakt alvorens men überhaupt met een bepaald stedenbouwkundig plan was gekomen. O.i. had men bij een dergelijke analyse niet alleen naar de inrichting van het gebied moeten kijken, ook in relatie tot zijn vroegere functie als warande (jachtbos) van Vollenhove, maar ook naar de betekenis van de in het gebied (nog) voorkomende bosgebruikstypen met een cultuurhistorische grondslag, zoals het eikenhakhoutbos. In ieder geval is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. duidelijk dat met de realisatie van het Buurtschap niet alleen het voor de Engelse Landschapstijl karakteristieke lanenpatroon zal worden doorbroken, maar ook het aldaar thans aanwezige eikenstrubbenbos onaanvaardbaar zal worden aangetast.

Tenslotte moet gezien de ligging van het plangebied op de flanken van de Utrechtse Heuvelrug en tevens binnen het 100-jaars aandachtsgebied van de drinkwaterwinning Beerschoten voor de toetsing van de plannen ook het provinciale grondwaterbeleid van belang worden geacht, zoals dat o.a. is vastgelegd in het 'Grondwaterplan 2008-2013' en de 'Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug'. Zoals met name uit de 'Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug' kan worden afgeleid is het Buurtschap geprojecteerd in een gebied dat uitermate kwetsbare voor verstoring is. Volgens die visie zijn dan ook geen andere gebruikscategorieën toegestaan, behalve 'natuur'.

Gemeentelijk beleid.

Wat betreft het gemeentelijke beleid wordt in de Ruimtelijke onderbouwing zoals deze aan het Vrijstellingsbesluit art. 19 ten grondslag ligt slechts aangegeven welke ruimtelijke plannen relevant moeten worden geacht (denk aan de diverse plannen met ruimtelijke implicaties, zoals het gemeentelijke Structuurplan, Woonvisie, GVVP, Groenstructuurplan, etc.), maar gaat men feitelijk op geen enkele wijze in op de kaders die daaruit voor een eventuele ontwikkeling binnen het Sanatoriumbos voortvloeien.

In het Structuurplan Zeist 2001 wordt de mogelijke bouw van enkele zogenaamde 'Urban villa's' aan de rand van de Sanatoriumbos terzijde van Thorbeckelaan aangegeven (zie ook bijlage 20: 'Structuurplan', pag. 166-170). Dat moet toch iets geheel anders worden geacht dan de bouw van een geheel Buurtschap van 124 woningen - waarvan 105 in het bosgedeelte - die niet alleen veel dieper het bos in gaat dan bij de bouw van de 'Urban villa's' was voorzien, maar ook in een veel hogere dichtheid. Verder wordt het Sanatoriumbos gezien aanwezige groene beeldkwaliteiten in het Structuurplan 2001 gerekend tot de te conserveren dragers van de stadsstructuur, naast het Zeisterbos, het Brinkcomplex en Kerckebosch (zie ook bijlage 21: 'Structuurplan', pag. 113). Door de gemeente wordt in haar reactie in de 'Nota van Zienswijzen' dienaangaande aangegeven, dat hetgeen in het Structuurplan staat aangegeven (slechts) richtinggevend is en dat het haar vrij staat daarvan af te wijken. De vraag is dan evenwel welke planologisch-juridische betekenis in dat geval dan nog een het Structuurplan kan worden toegekend. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is van mening, ook gezien bestaande jurisprudentie, dat aan hetgeen in het door de gemeenteraad vastgestelde Structuurplan naar voren wordt gebracht wel degelijk een bepaalde bindend werking uitgaat.

Meer in het bijzonder kan binnen dit kader nog worden aangegeven, dat ook in de 'Ontwerp-Structuurvisie Zeist 2020; Zeist schrijf je met een Q' juist ook aan het behoud van het Sanatoriumbos een bijzonder betekenis wordt toegekend en zelfs wordt voorgesteld deze buiten de rode contour te plaatsen (zie ook de Ontwerp-Structuurvisie, Plankaart). Ook vanuit die ambitie zou het dus van inconsistent beleid getuigen voorafgaand daaraan dan eerst een deel van het bos op te offeren en wel een deel dat o.i. als één van meest waardevolle kan worden gekenmerkt, zowel in ecologisch als cultuurhistorische opzicht.

Op de 'Woonvisie' is feitelijk al onder het kopje 'Provinciaal beleid' ingegaan. Zoals ook daar reeds aangegeven zijn er in Zeist nog voldoende bouw mogelijkheden teneinde aan de in de toekomstvisie: 'Zeist over morgen' dienaangaande gegeven doelstelling van 60.000 inwoners te kunnen voldoen zonder dat daarvoor in kwetsbare gebieden (zoals het Sanatoriumbos) behoeft te worden gebouwd.

Daarnaast moet de realisatie van het Buurtschap ook strijdig worden geacht met het 'Groenstructuurplan 1992'. Daarin is het gebied aangegeven als *'te handhaven/versterken ecologische waarde groengebied'* (zie ook de betreffende bijlage 10: 'Kaart groenstructuurplan Zeist'). Door de bouw van het Buurtschap zal het aanwezige bosgebied immers wel verder worden verkleind, terwijl er aan het besluit geen enkele maatregel is verbonden die bijvoorbeeld de ecologische structuur van het gebied kan versterken. Voorts staat het gebied op de gemeentelijke Monumentenlijst als 'Structuurcategorie 2', d.w.z. *'terreinen waarvan het oorspronkelijk karakter nog herkenbaar is of die een ondersteunende functie hebben voor terreinen in de categorie 1'*. Alhoewel de gemeentelijke Monumentencommissie een positief advies heeft gegeven, nadat aan bepaalde voorwaarden was voldaan (zie ook bijlage 22: 'Advies Monumentencommissie'), blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat met het thans voorliggende plan er wel degelijk een onevenredige aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden plaatsvindt. Dat geldt dan in het bijzonder voor de met de realisatie van het Buurtschap gepaard gaande aantasting van het historische lanenpatroon en ook van de aldaar aanwezige bossen met een cultuurhistorische grondslag⁶. Zo zal met het bouwplan het zogenaamde Coniferenlaantje verdwijnen, dat nu een fraaie verbinding vormt tussen de laan loodrecht op het karakteristieke kerkje en de uitzichtheuvel.

Tenslotte moet het plan ook strijdig worden geacht met het gemeentelijke 'Beeldkwaliteitsplan' (1992). Daarin is het Sanatoriumbos aangegeven als groen-gearceerd gebied, dat behoort tot de dragers van de beeldkwaliteit van Zeist (zie ook bijlage 23: 'Beeldkwaliteitsplan'). Verder worden de randen van het Sanatoriumbos aangegeven als zone met intensieve kwaliteitszorg en de Thorbeckelaan als straat met intensieve kwaliteitszorg. Weliswaar is ten behoeve van de bouw van het Buurtschap door Buro Lubbers een apart Beeldkwaliteitsplan gemaakt, maar dat o.i. houdt op geen enkele wijze rekening met de uit het 'Beeldkwaliteitsplan Zeist' voortkomende 'eisen'. Onder hoofdstuk 3.1.3: 'Planbeschrijving' zal hier nog nader op worden teruggekomen.

Op basis van hetgeen hierboven is verwoord, zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening is, dat de ontwikkeling van een buurtschap strijdig moet worden geacht met de gegeven beleidskaders op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau.

3.1.3. Planbeschrijving.

In dit hoofdstuk van het bestemmingsplan wordt een beschrijving gegeven van het Buurtschap, zoals de planopzet, het parkeren en de groenstructuur (zie ook de figuur op pag. 31 van het bestemmingsplan).

In het bestemmingsplan wordt ten aanzien van de planopzet aangegeven, dat er indertijd, mede op basis uitkomsten 'workshops', de voorkeur is gegeven aan het zogenaamde 'compacte model' boven het 'roltrapmodel', aangezien daarmee de schade aan het resterende bos kan worden beperkt. Een nadere bestudering leert o.i. evenwel dat het compacte model niet alleen veel dieper in het bos doordringt, maar ook nu juist een deel van het bos aantast dat qua samenstelling een veel natuurlijker karakter heeft dan het deel van het bos dat bij het roltrapmodel zou verdwijnen. Ook zou het historische padenpatroon bij het roltrapmodel o.i. veel beter kunnen worden behouden.

Overigens valt het op dat als men de oorspronkelijke opzet zoals deze aan het Vrijstellingsbesluit ten grondslag lag vergelijkt met de Plankaart van het bestemmingsplan dat men er kennelijk nu ook voor heeft gekozen de driehoek nabij de Thorbeckelaan die aanvankelijk als groen ('Tuin') was bestemd nu voor woningbouw te voorzien. Datzelfde kan worden gesteld voor meest westelijke groene zone die direct aan het Sanatoriumbos grenst en waar nu ook een veel groter gedeelte i.p.v. als 'Tuin (st-bos)' voor 'Wonen (aeg)' is bestemd.

⁶ Op pag. 30 van het bestemmingsplan staat overigens dat door de Monumentencommissie een Monumentenvergunning zou zijn verleend, maar deze commissie adviseert slechts waarna het College van B&W de vereiste vergunning al dan niet verleend.

Bebouwing/stedenbouwkundig plan.

Zoals ook eerder al aangegeven bestaan er bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. grote bezwaren tegen de bouw van een Buurtschap in het Sanatoriumbos. Binnen dat kader kan wel worden opgemerkt, dat het wordt gewaardeerd dat de zogenaamde Beukenlaan zal worden behouden, alsmede op voorspraak van de Monumentencommissie een strook van 10 m ter weerszijde van het bos, ook om zonnebrand van de betreffende bomen na de kap van het bos te kunnen voorkomen. De Stichting vraagt zich overigens wel af of een strook van 10 m daarvoor wel voldoende moet worden geacht.

Verder vraagt de Stichting zich met betrekking tot de groenstructuur af of er door een andere verkaveling inderdaad niet meer van het bestaande bos zou kunnen worden gespaard (zie ook bijlage 24: 'Advies Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving'). In ieder geval wordt in het ontwerp ook het bestaande bospad tussen de kapel en het boshuis gehandhaafd, maar de schets van het Buurtschap maakt duidelijk dat het zijn huidige karakteristieke groene karakter grotendeels zal verliezen, ook al omdat er langs het huidige pad slechts een enkele boom zal blijven staan. Dat geldt ook voor de zone tussen de Schermerslaan en de appartementencomplexen die aldaar zijn geprojecteerd. Ook hier komt thans een waardevolle boszone voor, met o.a. oude grove dennen, die in het plan nu vrijwel geheel zal verdwijnen.

Wat betreft de gekozen stedenbouwkundige opzet vraagt de Stichting zich voorts af waarom het van oorsprong in het bosgebied aanwezige historische padenpatroon hierbij niet is gerespecteerd. Weliswaar heeft de gemeentelijke Monumentencommissie zich positief uitgesproken over het behoud van de Beukenlaan, maar onduidelijk blijft - ook gezien de Monumentale status van het bos - wat haar visie is ten opzichte van het behoud van het bos in het algemeen, alsmede van het behoud van het in cultuurhistorisch opzicht waardevolle padenpatroon en het in cultuurhistorisch opzicht waardevolle gedeelte van het bos - dus het deel met de eikenstrubben - in het bijzonder.

Verder vraagt de Stichting zich af waarom er niet voor is gekozen, als het gebied dan toch wordt bebouwd, zoveel mogelijk ondergronds te parkeren. Daarvoor is ook gekozen bij de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch en dat kan in algemene zin tot een aanzienlijke ruimtebesparing leiden, waardoor alsnog een deel van het bos had kunnen worden gespaard. Ten einde echt vooruitstrevend te zijn zou ook nog voor een echte autovrije wijk kunnen worden gekozen, waarin het ook voor de cliënten van Reinaerde veilig toeven is. Tenslotte vraagt zij zich af waarom niet voor een zongeorïenteerde verkaveling is gekozen (vergl. ook: 'Advies van de Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving').

Verkeersstructuur.

Wat de gekozen verkeersstructuur betreft valt het op dat men voor het scenario heeft gekozen, dat de doorgaande route voor de Thorbeckelaan komt te vervallen. Deze route wordt thans veelvuldig gebruikt door fietsers die vanuit het centrum van Zeist in richting van o.a. het zwembad fietsen, alsook door vele auto's.

Naar de effecten van de afsluiting is allereerst door Mobycon een nader verkeersonderzoek uitgevoerd (zie ook 'Verkeersonderzoeken Mobycon', 2006)⁷. Naderhand heeft de gemeente alsnog op basis van het door Bureau Oranjewoud opgestelde Verkeersmodel nieuwe verkeersberekeningen laten uitvoeren, waaruit naar voren kwam dat er ten gevolge van de afsluiting een toename van het verkeer is te verwachten op o.a. de Burg Patijnlaan (van 400 naar 700 mvt/etmaal (dus met ong. 75 %) en Van de Ornebarneveltlaan van 1.800 naar 2.400 mvt/etmaal (dus ca. 33 %), als ook op de noord-zuid route door de wijk van de Van der Merschlaan. In die zin zal de afsluiting er toe leiden dat er met name op die straten waar je dat niet zou willen, ook gezien de doelstellingen in het GVVP, een ongewenst overlast van autoverkeer krijgt.

Alhoewel er door Oranjewoud tezamen met bewoners naar maatregelen in de wijk wordt gekeken, o.a. van afsluiting Thorbeckelaan, was natuurlijk goed geweest als mogelijk

⁷ Weliswaar is door Mobycon ook onderzoek gedaan naar de effecten van eventuele aanvullende maatregelen op wijkniveau, zoals het afsluiten voor doorgaand autoverkeer van de Oude Arnhemseweg tussen de Sanatoriumlaan en Schermerslaan (knip), maar vooralsnog blijft het onduidelijk welke maatregelen nu worden genomen om de negatieve effecten van een knip op de Thorbeckelaan ook echt op te kunnen vangen.

maatregelen in kaart waren gebracht (en dus ook effecten daarvan) alvorens het bestemmingsplan voor het indienen van zienswijzen ter inzage was gelegd. Zo komt er bijvoorbeeld op de Burgemeester Patijnlaan een lagere school voor, waarbij het vanuit het oogpunt van veiligheid toch gewenst is dat het verkeer daar niet extra toeneemt. Ook zal de bevoorrading (en afvoer) van een aantal bedrijven gelegen aan de Joost van de Vondellaan nu i.p.v. via de Thorbeckelaan naar verwachting via de Patijnlaan plaatsvinden en de vraag is of dat verkeerstechnisch ook mogelijk is.

Teneinde de effecten van de afsluiting daadwerkelijk in beeld te brengen blijft het o.i. toch onduidelijk waarom men niet gewoon een proefafsluiting heeft gedaan. Weliswaar in ten tijde van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan bij motie door de gemeenteraad besloten alsnog een proefafsluiting te laten uitvoeren, maar de uitkomsten daarvan kunnen nu (helaas) niet meer worden meegenomen in het onderhavige plan.

Beeldkwaliteit Buurtschap.

Wat met betrekking tot het door Buro Lubbers opgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Zeist' (2006) opvalt, is dat men zich geheel laat leiden door het eerder opgestelde stedenbouwkundige plan en zich geen enkele rekenschap geeft van hetgeen over het Sanatoriumterrein in het (algemene) 'Beeldkwaliteitsplan (Zeist, 1992)' naar voren is gebracht. In de bij het Beeldkwaliteitsplan behorende plankaart wordt voor het Sanatoriumterrein en dan in het bijzonder de randen naar de stedelijke bebouwing een 'intensieve kwaliteitszorg' voorgestaan, teneinde de hier aanwezige (groene) kwaliteiten te versterken en verbeteren. Weliswaar wordt Beeldkwaliteitsplan voor het Buurtschap als 'algemene eis' naar voren gebracht, dat men daarbij het 'wonen aan de bosrand' centraal stelt, maar dan heeft men het toch vooral over het achterliggende bos en veel minder over de huidige bosranden, die thans in belangrijke mate de groene beeldkwaliteit van het bos bepalen, althans vanuit het gezichtspunt van de omliggende stedelijke bebouwing. Zo is o.a. ter hoogte van de Schermerslaan een reeks appartementenblokken van maximaal 4 lagen voorzien, die het boskarakter zoals dat hier nu is volledig teniet zullen doen.

Wel is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat voor de woningen zoals deze in het Buurtschap zullen worden gerealiseerd op zich voor een aansprekende architectuur is gekozen, althans voor zover bij het definitieve bouwplan wordt aangesloten bij de voorlopige ontwerpen uit het 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Zeist'. Wel blijft zij zich ook hier afvragen, zoals ook eerder al aangegeven waarom toch niet is gekozen voor ondergronds parkeren, waardoor een aanzienlijke oppervlakte van het bos had kunnen worden gespaard.

3.1.4 Milieuaspecten.

In het bestemmingsplan worden de eerder in het kader van het Vrijstellingsbesluit uitgevoerde milieuonderzoeken binnen de wettelijke kaders geplaatst zoals deze op dit moment van kracht zijn. Dat leidt er o.a. toe dat veelal bij plannen (nog) ruimer wordt getoetst dan voorheen al het geval is. Waar het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. natuurlijk om gaat is niet zozeer of plannen aan wettelijke eisen voldoen die kennelijk steeds verder worden opgerekt, maar of plannen uiteindelijk een positieve bijdrage aan natuur en milieu leveren, waaronder ook begrepen de leefbaarheid en gezondheid van huidige (en toekomstige) bewoners. In die zin zou o.i. bij toetsing plannen niet alleen van wettelijke eisen moeten worden uitgegaan, maar ook van de ambities zoals deze daartoe in het gemeentelijke Milieubeleidsplan zijn aangegeven (zie ook de tabel op pag. 26 van het bestemmingsplan).

Geluid.

Op basis van hetgeen in het bestemmingsplan (en bevindingen MDZOU) wordt opgemerkt over de geluidsbelasting heeft de Stichting zo haar twijfels of wel aan de gestelde kaders wordt voldaan. Zo wordt enerzijds aangegeven, dat de geluidsbelasting ten hoogste 57 dB zal bedragen, maar deze is wel veel hoger dan de zogenaamde voorkeurswaarde voor stedelijk gebied, namelijk 48 db. Alleen omdat overeenkomstig het GVVP de Schermerslaan in nabije toekomst zal worden ingericht van de huidige 50 km/uur naar 30 km/uur en dus aan deze laan gezien het bepaalde in de Wgh niet langer een geluidszone kan worden toegekend, behoeft voor de te verwachting overschrijding geen zogenaamde 'Hogere waarden procedure' te worden gevolgd. Mede op basis van de streefwaarden zoals deze

daarover evenwel in de gemeentelijke Geluidsnota 2007, als ook in het gemeentelijke Milieubeleidsplan 2008-2011 zijn opgenomen, vraagt de Stichting zich echter toch af of een geluidsbelasting van maximaal 57 db, zoals deze uit het in het kader van o.a. het Bouwbesluit uitgevoerde akoestische onderzoek naar voren komt (zie rapportage 'Update akoestisch onderzoek Zeist, Sanatoriumterrein (DGMR, 2008)'), hier wel aanvaardbaar moet worden geacht⁸.

Luchtkwaliteit.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven, dat voldaan wordt aan de in de Wet Luchtkwaliteit (en bijbehorende AMvB's) gestelde eisen, aangezien er ten behoeve van de realisatie van het Buurtschap minder dan 1500 woningen zullen worden gebouwd en er ook van grote bouwprojecten in de omgeving geen sprake is. In die zin is een langer nader onderzoek naar de effecten van het bouwplan op de luchtkwaliteit niet meer nodig zou zijn. Het plan zou dan immers overeenkomstig de 'Regeling niet in betekenende mate' al meteen voldoen aan de wettelijke kaders zoals deze voor luchtkwaliteit in de Wet zijn vastgelegd.

Zoals ook in de bovenstaande inleiding al aangegeven is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel van mening dat niet alleen naar de wettelijke normen/grenswaarden zou moeten worden gekeken, die kennelijk steeds verder worden opgerekt, maar met name ook naar leefbaarheid/gezondheid huidige (en toekomstige) bewoners. Juist in het nieuwe Milieubeleidsplan wordt dan ook dienaangaande voor het onderhavige plangebied een hoger ambitieniveau vast, ook op het gebied van de luchtkwaliteit. In die zin was het goed geweest, ook al is dat dan (waarschijnlijk) niet wettelijk verplicht, indien in het kader van het bestemmingsplan alsnog de effecten van het plan op de luchtkwaliteit wel zorgvuldig in kaart waren gebracht en die effecten dan waren afgezet tegen ambitiewaarden gemeentelijke Milieubeleidsplan. Daarbij zou dan niet alleen ook rekening moeten worden gehouden met voornemen om op het voormalige terrein van de BVG/Cadans/UWV aan de Utrechtseweg een Woonpark te bouwen, ook al is daaraan dan recentelijk door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden, maar bijvoorbeeld ook met de uitbreiding van de uitbreidingsplannen van de A-28 van 2x2 - naar 2x3 rijstroken, waarvoor door RWS het zogenaamde 'Voorkeursalternatief' bekend is gemaakt. Weliswaar wordt in de dienaangaande reactie van de gemeente in de 'Zienswijzennota Art. 19 Buurtschap Sanatoriumterrein' aangegeven dat de overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen van de A-28 beperkt is, dus dat ook met de verbreding geen enkel probleem wordt verwacht, als ook in de 'Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buurtschap' dat verbreding A-28 niet hoeft te worden meegenomen aangezien het zogenaamde 'OWAB' nog niet is genomen, maar wellicht was het goed als daarop op basis van beschikbare gegevens in het bestemmingsplan ook nader was ingegaan, zodat een en ander ook door derden verifieerbaar is.

Bodem en water.

De locatie alwaar het Buurtschap wordt gerealiseerd ligt op de zuidelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug. Alhoewel het op zich om een beperkte bouwlocatie gaat, althans op schaal Utrechtse Heuvelrug, heeft het de Stichting wel verbaast dat er, althans voor zover bij haar bekend, geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de eventuele ecohydrologische effecten van de bouw van het Buurtschap op o.a. de (kwel)vijvers van de lager gelegen landgoederen. In die zin is het op zich goed dat door het Waterschap de HDSR (telefonisch) is geadviseerd het Buurtschap direct af te koppelen, ook om de ecohydrologische effecten voor zover mogelijk te beperken⁹, maar het blijft voor de Stichting wel de vraag of de lokale verontreinigingen zoals deze uit het uitgevoerde bodem- en grondwateronderzoek naar voren zijn gekomen (o.a. EOX in bodem, zware metalen (o.a. zink, cadmium) in grondwater) daarvoor op zich dan geen belemmering vormen. Dat ook

⁸ Zo wordt in het Milieubeleidsplan 2008-2011 voor een nieuwbouwplan in een woonwijk langs een woonstraat van een basiskwaliteit van 'rustig' (d.w.z. tussen 44 – 48 db) uitgegaan en van een ambitiekwaliteit van 'zeer rustig' (d.w.z. kleiner dan 44 db).

⁹ Overigens heeft het Waterschap HDSR alsnog bij brief van 16 juni 2008 een positief advies over het plan uitgebracht, aangezien het volgens haar voldoet aan het stand-stillbeginsel.

gezien de grote doorlatendheid van de bodem, die deels uit 'matig fijn zand' en deels uit 'grindhoudend grof zand' bestaat. Een en ander moet voorts van belang worden geacht, omdat het gebied is gelegen binnen het 100-jaars aandachtsgebied van de drinkwaterwinning voor Beerschoten.

Verder wordt ook in de 'Grondwatervisie provincie Utrecht' aangegeven, zoals ook eerder al opgemerkt, dat er gezien kwetsbaarheid bodem voor verontreinigingen met name op de flanken van de Heuvelrug feitelijke alle grondgebruikcategorïeën ongewenst zijn, behalve 'natuur'.

Natuur en landschap

Wat bij de behandeling van de effecten van de realisatie van het Buurtschap op waarden van natuur en landschap opvalt, is dat men zich in het bestemmingsplan ook hierbij wederom beperkt tot de wettelijke kaders, dus het al dan niet voldoen aan de FFW (en Boswet), terwijl het feitelijk mede gezien aanwezige waarden (en geldende beleidskaders) natuurlijk om een veel bredere afweging dient te gaan.

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn verschillende natuuronderzoeken uitgevoerd. Zo is door Bureau Waardenburg in eerste instantie in 2005 een algemeen ecologisch onderzoek naar de effecten van het Buurtschap en een eventuele openstelling uitgevoerd en daarna in 2006 nog een tweetal nadere onderzoeken naar de in het gebied voorkomende soorten in het kader van de FFW gedaan¹⁰. Ook is door het Bureau nog een Bomenonderzoek in het kader van de gemeentelijke Bomenverordening 2005 (zie het hiertoe het onderzoek van februari 2006) gedaan. Daarnaast is door Pius Floris in 2006 aanvullend een Visual Tree Assessment (VTA) van de bomen binnen het plangebied uitgevoerd.

Bureau Waardenburg concludeert in haar onderzoek van 2005 o.a., dat:

- De huidige ecologisch waarden van het Sanatoriumbos wat betreft de flora gering zijn (geldt echter niet voor de landschapswaarde, die vanwege aanwezigheid van oude loofbomen groot is) en wat betreft de fauna vrij groot ('groot' voor zoogdieren en broedvogels, 'gering' voor overige soortgroepen);
- Het bosgebied thans tamelijk geïsoleerd ligt ten opzichte van haar omgeving, maar met name aan de noordzijde er mogelijkheden bestaan om de ecologisch relaties met de rest van de Utrechtse Heuvelrug (Panbos/Beerschoten) te verbeteren¹¹;
- Er wat betreft de flora, broedvogels, herpetofauna, vissen en ongewervelden op basis gegeven projecties geen verschil wordt verwacht tussen het zogenaamde 'compacte model' en het 'roltrapmodel', maar wat betreft de zoogdieren (o.a. vleermuizen, eekhoorn) zou daarna nader onderzoek gewenst zijn.

Wat betreft de door Bureau Waardenburg gegeven conclusies vraagt de Stichting zich in eerste instantie af waar het Bureau zich daarbij op baseert, ook al omdat er aan de getrokken conclusies geen uitgebreid veldonderzoek te grondslag heeft gelegen. Bovendien kwam men voor het Sanatoriumbos in het onderzoek dat in 1991 door het hetzelfde bureau is uitgevoerd tot geheel andere conclusies, o.a. wat betreft de voorkomende flora en vegetatie (zie ook de betreffende bijlage 9a).

Verder is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening, zoals ook al in het bovenstaande aangegeven, dat het bosgedeelte alwaar het buurtschap thans is geprojecteerd mede vanwege het inheemse karakter van het bos en ook ouderdom wel degelijk in ecologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht van grotere betekenis moet worden geacht dan het bosgedeelte zoals dat op de plek van het zogenaamde 'roltrapmodel' aanwezig is. Dat

¹⁰ Bij de door Bureau Waardenburg in uitgevoerde ecoscan (2005) moet wel worden opgemerkt, dat deze - zoals ook overigens in het rapport zelf aangegeven - slechts een globale indicatie over aanwezige waarden geeft. Zo heeft er wel een veldbezoek plaatsgevonden, maar heeft er indertijd (en ook bij de latere onderzoeken in 2006, met uitzondering dan voor de vleermuizen) geen uitgebreide veldinventarisatie (overeenkomstig de eisen die verschillende diergroepen daaraan stellen) plaatsgevonden.

¹¹ Overigens maakte (een deel van) het gebied zoals ook eerder al aangegeven tot voor kort deel uit van de globale begrenzing van de EHS, zoals deze was opgenomen in het Beleidsplan Natuur en Landschap (BLNU) van de provincie Utrecht, maar bij de nadere begrenzing is het Sanatoriumbos alsnog buiten de begrenzing gelaten.

gedeelte van het bos bestaat immers grotendeels uit relatief jong bos opgebouwd uit uitheemse boomsoorten (zie ook de betreffende bijlage 9b: Bomenonderzoek van Bureau Waardenburg, kaart 6). Bovendien is het 'roltrapmodel' vooral aan de rand van het bos geprojecteerd, terwijl het 'compacte model' tamelijk ver in de kern van het bos doordringt, waardoor de verstoring die van dit model uitgaat (veel) groter moet worden geacht¹².

Verder wordt er in het rapporten van Bureau Waardenburg uit 2005 en 2006 niet tot nauwelijks ingegaan op de ecologische betekenis van het Sanatoriumbos voor de binnenstedelijke groenstructuur van de gemeente Zeist. Zoals ook al eerder uiteengezet moet juist dit bos daarvoor van wezenlijke betekenis worden geacht.

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wil hieraan nog toevoegen, dat naarmate een bosgebied kleiner wordt en ook meer geïsoleerd komt te liggen ten opzichte van de bossen in haar omgeving, dat dan ook de levensvatbaarheid voor bossoorten om daar te kunnen leven sterk zal afnemen. Zo blijkt uit onderzoek dat bij bossen op voedselarme zandgronden bij een oppervlakte van 300 ha in het algemeen nog 75% van het potentiële aantal voortplantende doesoorten soorten kan worden aangetroffen, maar dat dat bij 15 ha nog maar een gemiddeld aantal is (zie ook het 'Handboek Natuurdoeltypen', LNV, 2001). Door nu telkens weer een gedeelte van het Sanatoriumbos te bebouwen kan dus worden verwacht, ook door de isolatie van het bos, dat het voor steeds meer bossoorten als leefgebied ongeschikt wordt¹³. Feitelijk is die kritische grens voor het ree, die hier vroeger gewoon voorkwam en zich ook voortplantte, al bereikt.

Zoals ook in het bestemmingsplan aangegeven is voor de realisatie van het Buurtschap o.a. een ontheffing in het kader van de FFW noodzakelijk. Het definitieve besluit daartoe is door de Dienst Regelingen van LNV op 29 juni 2009 genomen, waarbij zij zich met name baseert op de onderzoeken zoals deze in 2005 en 2006 door Bureau Waardenburg zijn uitgevoerd. Ten behoeve van de toetsing zijn voorts door de gemeente aan de Dienst Regelingen nog aanvullende gegevens aangeleverd, ook al is het aan de Stichting niet exact bekend om welke aanvullingen - behalve dan brief van 27 maart 2008 van Bureau Waardenburg - het dan gaat. Tegen het besluit van LNV is zoals eerder al aangegeven in het kader van de 'coördinatie-regeling' beroep aangetekend.

Wat betreft de door Bureau Waardenburg uitgevoerde onderzoek in 2005 heeft wel een veldbezoek plaatsgevonden, maar aangezien deze beide buiten o.a. het broedseizoen (te weten op 1 april 2005 en op 17 november 2005) hebben plaatsgevonden kan daar in ieder geval met betrekking tot de binnen het plangebied voorkomende vogels geen conclusie uit worden getrokken. Wel heeft men de gegevens van het Natuurloket geraadpleegd. Feitelijk gaat het hier dus, zoals overigens ook in de betreffende onderzoeken aangegeven, om een zogenaamde Quickscan. Weliswaar heeft men bij het terreinbezoek van 17 november 2005 zoveel mogelijk sporen verzameld, maar om een goed beeld te krijgen van aanwezige soorten, is het o.i. toch noodzakelijk dat daarvoor een uitgebreid veldonderzoek had plaatsgevonden, o.a. rekening houdend met de specifieke activiteiten van de betreffende soorten (zie voor eisen die aan inventarisaties van diverse soortengroepen worden gesteld ook de Handleidingen die daartoe door de VOFF zijn uitgegeven)¹⁴. Wel heeft Bureau Waardenburg in 2006 alsnog (op verzoek van LNV) een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de in het plangebied (en directe omgeving) voorkomende vleermuizen, aangezien deze soort in de FFW als zogenaamde 'cat. 3-soort' is aangewezen. Ook is het Bureau in haar

¹² Bovendien wordt bij het gekozen 'compacte model' het cultuurhistorische lanenpatroon doorbroken, terwijl het 'roltrapmodel' dat patroon min of meer intact laat.

¹³ Daarbij dient er o.i. ook rekening mee te worden gehouden dat het hier om een binnenstedelijk bosgebied gaat, waar sowieso al snel sprake is van vele randinvloeden vanuit de stedelijke omgeving. Dat betekent dat als het bos kleiner wordt het al snel geheel binnen een stedelijke invloedssfeer ligt en er ook door zoning geen rustige gedeeltes, die voor de fauna essentieel zijn, meer over zullen blijven.

¹⁴ Nu wordt bijvoorbeeld in het rapport van februari 2006 wel een overzicht gegeven van een aantal soorten, maar uit de lijst die is gegeven in het onderzoek uit 1991 blijkt dat het aantal soorten vogels dat in het Sanatoriumbos broedt veel groter is. Zo broeden er toen, mede vanwege de aanwezige rust in het bos, o.a. ook de boomvalk, bosuil, sperwer, groene specht, gekraagde roodstaart en bonte vliegenvanger.

schrijven van 27 maart 2008 nog nader ingegaan op een aantal vragen die door LNV n.a.v. de aanvraag tot ontheffing zijn gesteld.

Mede op basis van de onderzoeken van Bureau Waardenburg en de beantwoording van gestelde vragen n.a.v. het ingediende verzoek tot ontheffing, is uiteindelijk door LNV alleen een ontheffing verleend voor de eekhoorn, alsmede voor de bosuil, de kleine en de grote bonte specht. Bij de aangegeven vogelsoorten zou het dan gaan om soorten die hun nest permanent bewonen. Wel heeft LNV aan de ontheffing een aantal voorwaarden verbonden, teneinde te waarborgen dat de overeenkomstig de FFW vereiste 'gunstige staat van instandhouding' niet in gevaar komt. Zo heeft zij aan de ontheffing o.a. de voorwaarden dat bij de planning van de uit te voeren activiteiten, waaronder de bomenkap, rekening moet worden gehouden met de seizoensactiviteiten (voortplanting, winterrust) van de betreffende soorten. Voorts dient er ter compensatie van het mogelijke verlies van vaste verblijfplaatsen van de bosuil een drietal nestkasten voor deze soorten te worden geplaatst op een geschikte locatie. Tenslotte wordt door LNV in haar ontwerp-besluit nader ingegaan op het ontbreken van een 'andere bevredigende oplossing' voor het Buurtschap, een toets die overeenkomstig het zogenaamde vrijstellingsbesluit art. 75 FFW met name verplicht is voor 'cat. 3-soorten' en alle vogelsoorten, die namelijk sowieso beschermd zijn.

Nu is het Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (inmiddels) bekend dat LNV alleen een ontheffing kan verlenen voor soorten waarvoor door de initiatiefnemer een verzoek tot ontheffing is ingediend. Toch moet o.i. niet uitgesloten worden geacht dat er behalve de in de 'Quickscan's' van Bureau Waardenburg aangegeven soorten er wel degelijk ook een aantal cat. 3-soorten op het terrein van het Chr. Sanatorium voorkomen. In het bijzonder gaat het dan bijvoorbeeld om de hazelworm, die op veel plekken op de Heuvelrug wordt waargenomen. Juist ook gezien het voorkomen van de soort in de omgeving (o.a. Zeisterbos, Oud-Zandbergen, Sterrenberg) had het voor de hand gelegen dat ook voor deze soort een meer uitgebreid veldonderzoek was verricht.

Wat betreft de overeenkomstig de FFW vereiste 'gunstige staat van instandhouding' is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening, dat door de met de bouw van het Buurtschap gepaard gaande afname van de oppervlakte van het Sanatoriumbos er wel degelijk toe kan leiden dat die 'gunstige staat van instandhouding' daardoor voor bepaalde soorten uiteindelijk in gevaar kan komen. Niet in de laatste plaats door de steeds verdere isolatie waarin het bos door allerlei ruimtelijke ontwikkelingen in de loop van de jaren terecht is gekomen. Zo is de ree inmiddels uit het bos verdwenen en is het bos op zich ook nu al te klein voor een op zich zelf staande levensvatbare/duurzame populatie van eekhoorns, waarvoor een oppervlakte van ca. 2.000 ha naaldbos nodig zou zijn. Daarbij gaat de Stichting ervan uit dat de populatie eekhoorns zoals deze thans in het Sanatoriumbos voorkomt wel degelijk als een op zich zelfde staande, dus 'locale populatie' of 'relictpopulatie' dient te worden gezien. Weliswaar is het voor de eekhoorn mogelijk om zich via bepaalde (laan)beplantingen naar bijvoorbeeld het aan de andere zijde van de Utrechtseweg gelegen Pestersbosje te verplaatsen/migreren, maar dan houdt het o.i. ook op¹⁵. Vanuit dat perspectief is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening, dat door de beoogde uitbreiding, alsmede de verstoring die daarvan ongetwijfeld op het bos zal uitgaan, de vereiste 'gunstige staat van instandhouding' van deze soort wel degelijk in gevaar kan komen.

Verder acht de Stichting het ophangen van nestkasten ter compensatie van het verlies aan mogelijke permanente nesten van de bosuil feitelijk een lapmiddel. Voor de kerkuil of steenuil acht de Stichting dat nog aanvaardbaar, aangezien deze veelal in bestaande gebouwen broeden, maar door op deze maatregel aan te sturen wordt o.i. het natuurlijke karakter dat in een bos als het Sanatoriumbos toch de hoofdtoon zou moeten voeren, geweld aangedaan. Juist in dit bosgebied zouden de inspanningen, ook gezien de betekenis die aan dit bosgebied in het gemeentelijke groenstructuurplan is aangegeven, er o.i. dan ook op moeten worden gericht het gebied in zijn geheel voor de betreffende soorten in stand te houden en daarnaast naar structurele oplossingen te zoeken om de isolatie van het bos door het nemen van mitigerende maatregelen alsnog op te heffen.

¹⁵ Zo wordt er vanuit gegaan dat de eekhoorn een verbinding met een breedte van de beplanting van minimaal 50 m nodig heeft van het ene geschikte leefgebied naar het andere te kunnen verplaatsen en die is er gewoon op veel plaatsen langs de Utrechtseweg niet.

Ook met betrekking tot de conclusies die Bureau Waardenburg in haar vleermuizenonderzoek van oktober 2006 trekt over de 'gunstige staat van instandhouding' van de in het gebied voorkomende vleermuizen heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zo haar bedenkingen. Uit het kaartje behorende bij het vleermuizenonderzoek, zoals dat in 2006 is uitgevoerd, blijkt dat een relatief groot aantal vleermuizen in het plangebied foerageren. Het gaat daarbij overigens niet alleen om de dwergvleermuis, die in relatief grote getale binnen het plangebied zijn gesignaleerd, maar ook om de laatvlieger, de rosse vleermuis en de grootoorvleermuis. De conclusie van Bureau Waardenburg dat door de realisatie van het Buurtschap de 'gunstige staat van instandhouding' hier niet in geding is, acht de Stichting evenwel voorbarig. Om dat goed te kunnen beoordelen, zou o.i. een uitgebreider onderzoek nodig zijn, waarbij het gehele terrein van het Sanatorium en omgeving betrokken zou moeten zijn. Daarbij zou dan ook moeten worden gekeken waar de betreffende soorten zich voortplanten, overwinteren, etc. Pas als duidelijk is waar bijv. de kraamkolonies van de dwergvleermuizen zitten en hoe ze zich daarvandaan via foerageer-/migratieroutes, hetgeen vaak lijnstructuren (zoals laanbeplantingen) zijn, naar hun foerageergebieden begeven en wat dan de betekenis daarbij van het huidige bos ter plaatse van het Buurtschap is, kan o.i. een echte conclusie worden getrokken of door de realisatie van het Buurtschap de vereiste 'gunstige staat van instandhouding' van de betreffende soort niet in het geding is¹⁶. In die zin zou hiervoor o.i. dus ook alsnog een aanvullend veldonderzoek nodig zijn.

Tenslotte is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening, dat er voor de realisatie van een Buurtschap er wel degelijk alternatieven bestaan. Zo zou een Buurtschap eenvoudigweg op het terrein van Dennendal kunnen worden gerealiseerd, zeker nu daar op de aangrenzende terreinen van de zogenaamde Middenas (o.a. kantoorontwikkeling, transformatie naar wonen) en de WA-Hoeve (o.a. bouw 250 woningen) toch al allerlei ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van het project 'Hart van de Heuvelrug' plaatsvinden. Daar komt bij dat de teruggave van Dennendal aan de natuur in landschapecologische zin niet tot nauwelijks bijdraagt om de natuur van de Heuvelrug te versterken, aangezien het terrein vrijwel geheel ingesloten is gelegen tussen de bestaande bebouwing langs de Boerderijlaan/Dolderseweg en de golfbaan de Lage Vuursche. Ook blijven er op het terrein na teruggave aan de natuur een relatief groot aantal gebouwen staan.

Wat de landschappelijke waarden betreft moet het van belang worden geacht dat het bos vroeger een integraal deel uit maakte van de jachtbossen (warande) van de buitenplaats Vollenhove, dat men nu nog in volle glorie langs de Utrechtseweg kan waarnemen. In die zin vormde het complex enerzijds een integraal onderdeel van de landgoederen van de langs de as van de Utrechtseweg gelegen Stichtse Lustwarande, anderzijds maakte het deel uit van de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug. In het begin van de 20^e eeuw aangekocht door de 'Vereniging tot Christelijke verzorging van Zenuwleiders', mede omdat men ervan uitging dat de ligging temidden van uitgestrekte bossen een heilzame werking op de patiënten zou hebben. Het complex van het Christelijk Sanatorium bestaat uit een thans ongeveer 20 tot 25 ha groot bosgebied, waarin een aantal deels monumentale gebouwen staan. Verder zijn nog duidelijk elementen van de oorspronkelijke landschappelijke aanleg aanwezig, zoals o.a. de uitzichtheuvel die in het noordelijke gedeelte van het bos voorkomt (zie in deze overigens ook de betreffende bijlage 22: 'Advies Monumentencommissie').

Juist vanwege aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie is de Stichting dan ook van mening dat de realisatie van het Buurtschap tot een onevenredige aantasting zal leiden. Feitelijk is dat ook bevestigd in het landschapsonderzoek, dat indertijd door het Fysisch Geografisch en Bodemkundig Laboratorium van de UvA in opdracht van het toenmalige Streekverband Zuid-Oost Utrecht is uitgevoerd, naar voren gekomen dat bebouwing van het Sanatoriumbos als 'zeer bezwaarlijk' moeten worden gezien (zie ook bijlage 25: 'Landschapsonderzoek Zuid-Oost Utrecht (UvA, 1987)').

¹⁶ Zo lijkt het er bijvoorbeeld op basis van de overzichtstekening die bij vleermuizenonderzoek is gevoegd op, dat de zogenaamde 'Coniferenlaan' wel degelijk als belangrijk foerageer-/migratieroute kan worden aangemerkt, die zou moeten worden beschermd/behouden om 'gunstige staat van instandhouding' van de dwergvleermuis te kunnen waarborgen.

Archeologie.

Alhoewel aanvankelijk in de IKAW voor het plangebied een lage verwachtingswaarde wordt aangegeven, blijkt uit het uitgevoerde Bureauonderzoek (door SyntheGra) dat er met name waar dekzand aan de oppervlakte komt er wel degelijk een hoge verwachtingswaarde is voor resten uit het Laat Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. In die zin wordt een nader archeologisch veldonderzoek aanbevolen. Inmiddels is uit verkennend booronderzoek naar voren gekomen dat er vrijwel overal gestoorde bodemprofielen aanwezig zijn en dat dus de verwachting voor vindplaatsen uit het Laat Paleolithicum tot en met Late Middeleeuwen naar laag kan worden bijgesteld en in die zin een gedetailleerd nader onderzoek niet langer noodzakelijk zou zijn. Toch adviseert de Stichting wel degelijk rekening te houden met dergelijke vondsten, ook gezien de vondsten van een nederzetting die eerder in het nabijgelegen Parmentiersland zijn gedaan.

Bos(compensatie).

Wat het bomenonderzoek betreft, zoals dat zowel in kader gemeentelijke Bomenverordening (door J. de Groot) als in kader Boswet (door Buro Lubbers) heeft plaatsgevonden, vraagt de Stichting zich af of men daarmee wel voldoende recht heeft gedaan aan de diverse bostypen zoals deze binnen het plangebied voorkomen¹⁷. Bij een Visual Tree Assessment zoals deze met name door J. de Groot is uitgevoerd wordt immers alleen naar de 'kwaliteit' van de individuele bomen gekeken, terwijl het m.b.t. het Sanatoriumbos natuurlijk in eerste instantie om de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige 'bos' dient te gaan¹⁸. Zo is de kans groot dat het grootste deel van de binnen het plangebied voorkomende eikenstrubben, zo zij al zijn beoordeeld, in de categorie 'niet waardevolle boom' of 'beperkt waardevolle boom' terecht komt, terwijl deze bomen in ecologisch (en landschappelijk) opzicht juist als zeer waardevol dienen te worden aangemerkt.

Aangezien het Sanatoriumbos in het kader van de gemeentelijke Bomenverordening in zijn geheel deel uitmaakt van de zogenaamde groene N1 gebieden, had het voor de handgelegen dat men aanwezige waardevolle bomen/bosgedeelten als basis voor het toekomstige ontwerp had gebruikt, zodat deze in ieder geval hadden kunnen worden gespaard (zie ook de 'Bomenplanner (Bomenstichting, 2009)').

Duidelijk is in ieder geval dat er voor zover de bomen onder de gemeentelijke Bomenverordening vallen, dus voor de boszone gelegen direct terzijde van de Schermerslaan en op de hoek van de Schermerslaan/Joost van de Vondellaan, daarvoor in ieder geval een herplantplicht noodzakelijk is voor bomen met een diameter groter dan 20 cm is voor zover gelegen binnen de zogenaamde groene N1 gebieden en van bomen met een diameter van 35 cm als zij daarbuiten zijn gelegen.

Voorts is de Stichting ten tijde van de informatieavond(en) gebleken dat het overgrote gedeelte van het bos onder de restricties van de Boswet valt. Nu is er in het Streekplan Utrecht voor de zogenaamde Boswetgebieden de compensatieregeling van kracht (zie ook bijlage 26: Streekplan Utrecht 2005 -2015, hoofdstuk 7.12: 'Compensatieregeling')¹⁹. Daarbij wordt in eerste instantie uitgegaan van het zogenaamde 'Nee, tenzij-regime'. Dat betekent dat voor gebieden waarvoor het compensatiebeginsel geldt in principe geen ingrepen worden toegestaan die de te beschermen wezenlijke kenmerken en waarden aantasten. Compensatie kan dan ook alleen aan de orde komen als een dergelijke aantasting onontkoombaar is. Van onontkoombaarheid is slechts sprake als de 'redenen van groot openbaar belang' zijn aangetoond die met de ingreep zijn gemoeid én uit onderzoek blijkt dat

¹⁷ Overigens wordt in het bestemmingsplan op pag. 49 gesproken van Bodemverordening, terwijl dat natuurlijk Bomenverordening dient te zijn.

¹⁸ Overigens wordt overeenkomstig het uitgevoerde onderzoek van de geïnventariseerde 1197 (bos)bomen (diameter groter dan 20 cm) 384 bomen als waardevol en 80 bomen als zeer waardevol aangemerkt.

¹⁹ De betreffende compensatieregeling uit het Streekplan is ook nader uiteengezet in de 'Handleiding bestemmingsplannen'. Met het oog op de nieuwe Wro zijn uitspraken van provinciaal belang wederom vastgelegd in de 'Beleidslijn nieuwe Wro' en die uit de 'Handleiding bestemmingsplannen' in het beleidsdocument 'Uitvoering nieuwe Wro'. Het in het Streekplan/de Handleiding aangegeven compensatiebeginsel is daarbij als een 'provinciaal belang' aangemerkt. Inmiddels zijn uitspraken van provinciaal belang overigens ook opgenomen in een 'Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)'..

elders geen alternatieve locaties voor handen zijn. Voor ingrepen die aantoonbaar aan de criteria voldoen, geldt het vereiste dat de schade zoveel mogelijk moet worden beperkt door mitigerende maatregelen. De resterende schade dient te worden gecompenseerd, waarbij o.a. het stand-stillbeginsel, het additionaliteitsbeginsel, het nabijheidsbeginsel en het gelijktijdigheidsbeginsel van kracht zijn. Nu zal het op basis van hetgeen in voorstaande naar voren is gebracht duidelijk zijn, dat door de bouw van het Buurtschap er wel degelijk toe zal leiden dat te beschermen wezenlijke kenmerken en waarden worden aangetast, ook al omdat het o.i. hier om waardevol oud bos gaat. Bovendien bestaan er voor het Buurtschap o.i. wel degelijk alternatieven, bijvoorbeeld op de huidige plek van Dennendal. Nu is het de Stichting bekend dat in het Streekplan voor projecten die deel uitmaken van het Agenda 2010-project 'Hart van de Heuvelrug' de compensatieregeling op bepaalde punten is aangepast. Zo mag daarbij voor compensatieplichtige gebieden waar een omvangrijke herziening van de functietoekenning aan de orde is, in een gebiedsgericht project de zogenaamde 'saldieringsmethode' worden toegepast. Ook mag wanneer van gelijktijdigheid geen sprak kan zijn van dit uitgangspunt worden afgeweken, mits verzekerd is dat compenserende planologische maatregelen worden getroffen en in redelijkheid vaststaat dat deze ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. Verder kunnen compenserende maatregelen ook binnen de EHS worden genomen, mits aantoonbaar is dat dit een voldoende grote kwalitatieve winst voor het ecologische functioneren van dit deel van de Heuvelrug oplevert. Nu kan uit de getekende 'Clusterovereenkomst Zorg' op zich worden afgeleid dat de compensatie van de kap van het bos voor het Buurtschap zal plaatsvinden op de locatie Dennendal²⁰. Dennendal maakt op dit moment evenwel al deel uit van de EHS en voor de Stichting blijft het toch vreemd dat men de kap van een bos, dat op zich geen deel uitmaakt van de EHS, dan toch gaat compenseren in een gebied dat al is begrensd als EHS en waarvoor er dus in zekere zin al een doelstelling ligt om het aan de natuur terug te geven. In die zin kan de betreffende boscompensatie o.i. dus niet als additioneel worden gezien. Verder wordt ook niet aan het 'standstill-beginsel' voldaan, aangezien overeenkomstig het m.b.t. de boscompensatie in de 'Handleiding bestemmingsplannen 2005' gezien de ouderdom van het bos in ieder geval minimaal 1 ha maar mogelijk zelfs 1.5 ha extra had moeten worden gecompenseerd (zie ook bijlage 27: 'Handleiding bestemmingsplannen', hoofdstuk 4.5.2: 'Groene contour en het compensatiebeginsel', tabel op pag. 95). Bovendien draagt de compensatie op Dennendal, zoals ook eerder al kenbaar gemaakt, nauwelijks bij tot een versterking van de (landschaps)-ecologische structuur (en dus waarden) van de Utrechtse Heuvelrug.

Behalve over de wijze waarop de boscompensatie (in procedurele zin) is geregeld, bestaan er ook twijfels over de daadwerkelijke uitvoering van de boscompensatie. Weliswaar staat in de Clusterovereenkomst, artikel 6: 'Verplichtingen voor Reinearde' onder lid 3 aangegeven, dat Reinearde 'een 'inspanningsverplichting' heeft om uiterlijk 5 jaar na het verkrijgen van de bouwvergunningen voor het Buurtschap Christelijk Sanatorium en andere locaties voor het huisvesten van de bewoners, het huidige terrein van Dennendal op te leveren vrij van gebouwen en infrastructuur', als ook in art. 4 'dat zij zal mee werken aan de betreffende gronden een natuurfunctie te geven', maar enerzijds heeft Reinearde in een persbericht al eens aangegeven, dat zij haar cliënten niet gedwongen zal uitplaatsen en anderzijds is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. geen overeenkomst bekend waarin de boscompensatie voor het verlies aan bos op zowel het Sanatoriumterrein (als ook op de Sterrenberg) ook daadwerkelijk concreet (dus inclusief bijbehorende verplichting en tekeningen) is geregeld. Nu is weliswaar in het bestemmingsplan Den Dolder-Noord vooruitlopend op de beoogde ontmanteling alvast aan het terrein van Dennendal een natuurbestemming gegeven, maar ten eerste is dat plan nog niet rechte onherroepelijk - ook gezien het tegen de betreffende bestemming ingediende beroep door de Stichting Reinearde! - en ten tweede is hierop een overgangsregeling van kracht.

²⁰ Zoals ook eerder al aangegeven staat in de gegeven rood-groenbalans de (te compenseren) oppervlakte evenwel tussen haakjes, aangezien deze daar formeel, gezien gegeven dat Sanatoriumbos binnen rode contour ligt, geen deel van zou uitmaken.

Duurzaamheid.

Met betrekking tot energie wordt opgemerkt dat ernaar wordt gestreefd om een EPC te realiseren die 5-10 % hoger is dan de aangegeven waarde in het Bouwbesluit. Aangezien een zongeorïënteerde verkaveling onvoldoende meerwaarde op zou leveren (zie overigens het advies van de Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving) zet men nu in op warmtekoudeopslag (WKO). Onduidelijk blijft evenwel vooralsnog wat dat dan voor de grondwaterverontreinigingen zoals deze in de omgeving voorkomen uiteindelijk betekent (zie ook opmerking dienaangaande door de MDZOU).

3.1.5. Alternatieven

Gezien de effecten van de in de zorgcluster Zeist opgenomen projecten op de natuur is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. indertijd dan ook met een aantal mogelijke alternatieven gekomen, waardoor een aantasting van het Sanatoriumbos had kunnen worden voorkomen (zie ook de betreffende bijlage 17: 'Reactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op de Clusterovereenkomst zorg'). Met name door de Stichting Behoud Sanatoriumbos is (in een latere fase) ook een aantal locatiealternatieven naar voren gebracht. Weliswaar is de gemeente in haar brief van dec. 2004 nader ingegaan op een aantal door de Stichting Behoud Sanatoriumbos aangedragen alternatieven, maar als je de reactie van de gemeente doorleest dan is het duidelijk dat zij niet echt meer voor een ander alternatief openstond (zie ook bijlage 28: 'Brief gemeente m.b.t. locatiealternatieven'). In ieder geval acht de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ook een proces van 'omgekeerde integratie' op Dennendal zeker kansrijk, ook gezien de ontwikkelingen zoals deze op de terreinen van de WA-Hoeve zijn voorzien, zoals die van de Dolderse Hille/Middenas en mogelijk in het Vierde kwadrant²¹. In dat geval behoeft er immers geen opoffering van het Sanatoriumbos en wel één van de meest waardevolle gedeeltes daarvan plaats te vinden. In de 'Zienswijzennota Art. 19 procedure Buurtschap Sanatoriumterrein' wordt met betrekking tot de door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. naar voren gebrachte alternatieven nog aangegeven, dat deze o.a. 'niet haalbaar zouden zijn omdat het combineren van verschillende zorginstellingen op één terrein niet wenselijk zou zijn', maar duidelijk is dat daarvan feitelijk ook nu al op het terrein van de WA-Hoeve sprake is, waar zowel Dennendal (psychosomatische zorg) en ook Altrecht (psychiatrische zorg) is gevestigd en dat veelal in harmonie plaatsvindt zolang er maar van een zekere ruimtelijke zonering sprake is²².

Wat betreft mogelijke alternatieven is overigens recent bekend geworden dat mogelijk op relatief korte termijn o.a. Rabo-Facet vrij zal komen, dat als deze voor woningbouw vrij zou komen een geschikte locatie zou kunnen zijn, evenals de locatie van de Sociale Werkplaats Zeist (zie voor mogelijke alternatieve locaties ook de Ontwerp-Structuurvisie Zeist, kaart op pag. 267).

3.2 Plankaart

Zoals ook eerder al aangegeven wijk de plankaart op onderdelen af van die behorende bij het Vrijstellingsbesluit art. 19. Dat geldt behalve ten aanzien van de nadere detaillering rode bestemmingen met name ook voor het driehoek gelegen direct ten zuiden van het meest oostelijk bouwvlak ter zijde van Thorbeckelaan waaraan nu i.p.v. een groene bestemming ('Tuin') een woningbouwbestemming is gegeven. Alhoewel het hier om een relatief klein gebied gaat heeft dat gezien zijn ligging wel een relatief grote invloed op de groene beeldkwaliteit zoals deze daar aanwezig is. Datzelfde kan worden gesteld voor meest westelijke groene zone die direct aan het Sanatoriumbos grenst en waar nu ook een veel groter gedeelte i.p.v. als 'Tuin (st-bos)' voor 'Wonen (aeg)' is bestemd. Een en ander heeft tot gevolg dat er hier tussen de bebouwing Buurtschap en bestaande bebouwing Sanatorium/Altrecht een (nog) kleinere groene buffer ontstaat. Gezien de (verdere)

²¹ Overigens heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich reeds in het kader van de procedure voor het 'Bestemmingsplan Den Dolder-Noord' uitgesproken tegen de bouw van woningen in het Vierde Kwadrant Den Dolder, aangezien ook deze tot een aantasting van aanwezige waarden van natuur en landschap zullen leiden.

²² Overigens is er naar verluidt thans ook sprake van gesprekken tussen de Sterrenberg en Dennendal om ook naar de betreffende locatie een aantal bewoners van Dennendal over te plaatsen.

aantasting van de aldaar aanwezige groene buffer acht de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een dergelijke uitbreiding van de bebouwing hier feitelijk onaanvaardbaar.

3.3 Planregels

Als men de planregels uit de 'Ruimtelijke onderbouwing' die aan het Vrijstellingsbesluit ten grondslag legt vergelijkt met die in het bestemmingsplan dat valt het op dat de zorgwoningen/-appartementen binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Gemengd' niet langer als gebonden beschouwd aan de zorginstelling Reinearde. Dat betekent dat als Reinearde zou besluiten te vertrekken er allerlei zorgbehoevende hier een plek zouden kunnen vinden. De vraag is of men daarmee de oorspronkelijke opzet, die toch plaats vond in het kader van het programma 'Hart van de Heuvelrug', niet ook loslaat.

Verder valt het op dat er binnen de bestemming 'Gemengd' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen van 'maatschappelijk' naar 'wonen' (zie art. 4.3). Ook hierbij is het de vraag of daardoor wel wordt voldaan aan de voorwaarden die m.b.t. het maximaal aantal wooneenheden in de 'Startnotitie RO-procedure' waren opgenomen. Weliswaar heeft de gemeente n.a.v. de betreffende zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. alsnog in art. 4.3, onder a wat betreft het maximaal binnen het Buurtschap toegestane wooneenheden een koppeling gemaakt met art. 4.2.2., onder e, maar de vraag is of dat op het moment dat een eventuele wijziging aan de orde is ook kan worden afgedwongen.

4. Conclusie

Het zal uit het voorgaande duidelijk zijn dan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening is dat de realisatie van een Buurtschap tot een onevenredige aantasting van aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie van het Sanatoriumbos zal leiden. Daarnaast is zij van mening dat de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen wel degelijk strijdig moeten worden geacht met bepaalde (wettelijke) beleidskaders. Zij wil u dan ook verzoeken alsnog aan het 'Bestemmingsplan Buurtschap Sanatoriumbos' uw goedkeuring te onthouden.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afzender: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70
3721 JV Bilthoven

Bijlagen

- Bijlage 1: Raadsbesluit gemeenteraad.
- Bijlage 2: Brochure Hart van de Heuvelrug.
- Bijlage 3: Clusterovereenkomst zorg.
- Bijlage 4: Beroepschrift coördinatie regeling.
- Bijlage 5: Uitspraak Raad van State, d.d. 03 februari 2010.
- Bijlage 6: Zienswijze Bp Buurtschap Sanatoriumbos.
- Bijlage 7: Motie proefondervindelijk onderzoek.
- Bijlage 8: Fotobijlage.
- Bijlage 9a: Ecologische onderzoek in een drietal gebieden langs de Driebergseweg, Woudenbergseweg en Utrechtseweg (Bureau Waardenburg, 1991).
- Bijlage 9b: Natuurwaarden Sanatoriumbos (Bureau Waardenburg, 2005).
- Bijlage 9c: Ecologisch onderzoek Buurtschap Sanatoriumbos (Bureau Waardenburg, 2006).
- Bijlage 9d: Vleermuizenonderzoek Chr. Sanatoriumbos (Bureau Waardenburg, 2006).
- Bijlage 10: Kaart Groenstructuurplan Zeist.
- Bijlage 11: Kaart CHS provincie Utrecht.
- Bijlage 12: Uitsnede kaart gemeentelijke Monumentenlijst.
- Bijlage 13: Historische foto Chr. Sanatorium.
- Bijlage 14: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op Streekplan 2005-2015.
- Bijlage 15: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op zorgcluster.
- Bijlage 16: Krantenartikel AD.
- Bijlage 17: Streekplan/Structuurvisie 2005-2015, hoofdstuk 14.4: 'Inzet van de rechtstreeks aan het Streekplan gekoppelde instrumenten' en dan in het bijzonder de 'Specifieke uitwerkingsregeling Hart van de Heuvelrug'
- Bijlage 18: Woonvisie Zeist, bijl. 2: Overzicht woningbouwlocaties.
- Bijlage 19: Streekplan, hoofdstuk 6.3: Rode contouren.
- Bijlage 20: Structuurplan', pag. 166-170.
- Bijlage 21: Structuurplan', pag. 113.
- Bijlage 22: Advies Monumentencommissie.
- Bijlage 23: Beeldkwaliteitsplan.
- Bijlage 24: Advies Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving.
- Bijlage 25: Landschapsonderzoek Zuid-Oost Utrecht (UvA, 1987).
- Bijlage 26: Streekplan Utrecht 2005 -2015, hoofdstuk 7.12: 'Compensatieregeling'.
- Bijlage 27: 'Handleiding bestemmingsplannen', hoofdstuk 4.5.2: 'Groene contour en het compensatiebeginsel', tabel op pag. 95.
- Bijlage 28: Brief gemeente m.b.t. locatiealternatieven