

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

Zeist, 29 april 2010

Betreft: Beroep bestemmingsplan Hoge Dennen/Kerckebosch (gemeente Zeist)

Geachte voorzitter,

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Zeist het bestemmingsplan Hoge Dennen/Kerckebosch gewijzigd vastgesteld (zie ook bijlage 1: Vaststellingsbesluit Hoge Dennen/Kerckebosch). Het besluit is door de gemeente vanaf 25 maart 2010 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maakt van de mogelijkheid die de Wro biedt gebruik om bij uw afdeling beroep tegen het betreffende bestemmingsplan in te dienen. Het beroep van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is zowel procedureel als inhoudelijk van aard. Alvorens op de gronden van het beroep zal worden ingegaan, zal eerst een overzicht van het planproces worden gegeven.

### **1. Planproces**

Het bestemmingsplan Hoge Dennen/Kerckebosch kan enerzijds als een actualisatie van een negental onderliggende bestemmingsplannen worden gezien, anderzijds wordt daarmee tegelijkertijd aan de beoogde stedenbouwkundige herontwikkeling voor het deelgebied Kerckebosch een planologische basis gegeven.

Zoals ook in het bestemmingsplan aangegeven zouden er eerst in de wijk Kerckebosch, mede op basis van een daartoe door Bureau Waardenburg uitgevoerd ecologisch onderzoek (zie ook bijlage 2: 'Onderzoek natuurwaarden Kerckebosch Zeist (Bureau Waardenburg, 2004)), een 150 tal extra woningen binnen het deelgebied Kerckebosch worden bijgebouwd. Een en ander overeenkomstig de kaders zoals deze daartoe in het Structuurplan Zeist 2001 waren aangegeven. Bij een dergelijk aantal woningen zou mogelijk een belangrijk deel van het zogenaamde binnenbos (inclusief eikenbos en heideveld) gespaard kunnen worden. Toen evenwel door de Seijster Veste werd besloten de langs de Prinses Margriet en Irenelaan voorkomende flats niet te renoveren, maar te slopen, bleek in een keer dat men niet 150 extra woningen wilde (bij)bouwen, maar 442 woningen extra en dat bovenop de 708 woningen van de te slopen flats, dus in totaal 1250 woningen. Het zal duidelijk zijn dat met de bouw van dergelijk groot aantal extra woningen hoe dan ook een (veel) grotere aantasting van het thans binnen de flats aanwezige (binnen)bos met zich meebrengt.

Uitgaande van een totaal van 1250 woningen zijn er vervolgens door de voor de herontwikkeling van het Kerckebosch in het leven geroepen ontwikkelingsmaatschappij, overigens in samenspraak met een Klankbordgroep, een drietal stedenbouwkundige modellen ontwikkeld, te weten: het 'Buurtenmodel', het 'Scheggenmodel' en het 'Nieuw Carré model'. Mede op basis van een nadere analyse aan de hand van een aantal criteria is uiteindelijk het zogenaamde 'Scheggenmodel' als voorkeursmodel uit naar voren gekomen (zie ook: 'Effecten herstructurering Kerckebosch op natuurwaarden - aanvullend onderzoek (Arcadis, 2007)').

Vervolgens is de voorkeursvariant van het Scheggenmodel nader uitgewerkt in het zogenaamde 'Masterplan', dat op 24 maart 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het voorliggende Masterplan vormde op zich dan weer de basis voor het voorontwerp-bestemmingsplan, dat tegelijkertijd met de vaststelling van het Masterplan door de Raad voor de inspraak werd vrijgegeven.

Op basis van de op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoge Dennen-Kerckebosch' ingekomen inspraakreacties is de 'Nota beantwoording inspraak- en art. 3.1.1 Bro-reacties' opgesteld. Mede op basis van de zogenaamde art. 3.1.1 Bro-reacties is door gemeente

besloten weliswaar aan de in het plan opgenomen bebouwingsvlakken buiten de rode contour (en in de EHS) vast te houden, maar daarvoor alsnog in het ontwerp-plan een tweetal wijzigingsbevoegdheden op te nemen teneinde aan de betreffende ontwikkelingen bepaalde voorwaarden te kunnen stellen. Tegelijkertijd werd aan het ontwerp-bestemmingsplan ook binnen de rode contour een extra wijzigingsbevoegdheid opgenomen, mocht uiteindelijk voor het bouwen in de EHS geen medewerking van de provincie Utrecht d.m.v. een partiële herziening van het Streekplan/Structuurvisie worden verkregen.

Door de gemeente is het 'Ontwerp-bestemmingsplan' uiteindelijk in de periode 24 september t/m 04 november 2009 ter inzage gelegd, waarvan o.a. door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gebruik is gemaakt een zienswijze in te dienen (zie ook bijlage 3: 'Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Stichting Milieuzorg Zeist e.o.'). Alhoewel de gemeente in 2009 alsnog naar de effecten van de bouwplannen op de EHS door Buro Zoon een zogenaamde 'Natuur-toets' laten uitvoeren, hadden deze vooralsnog geen effect op de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. Weliswaar kwam uit de 'Natuur-toets' naar voren dat er van de bouwvlakken die buiten de rode contour waren geprojecteerd, in het voorkomende geval dus bepaalde gedeelten van de woonscheggen 1 en 2, wel degelijk een significant negatief effect op de EHS uitging, maar kennelijk gaf dat voor de gemeente in eerste instantie geen aanleiding de plannen aan te passen. In het bestemmingsplan dat aan de gemeenteraad ter vaststelling werd voorgelegd, mogelijk ook door de (pro-actieve) zienswijze van de provincie Utrecht op het ontwerp-bestemmingsplan, ook al wordt dat door de gemeente zelf anders gezien, werd evenwel alsnog van het bouwen buiten de rode contour (en dus in de EHS) afgezien.

Alhoewel de gemeente dus op het allerlaatste moment heeft afgezien van het bouwen buiten de rode contour, heeft zij wel ter compensatie van de daarmee gepaard gaande afname van de woningbouwcapaciteit alsnog aan het bestemmingsplan ter hoogte scholen aan de Graaf Lodewijklaan een tweetal extra wijzigingsbevoegdheden toegevoegd, althans is de wijzigingsbevoegdheid die eerst ter plaatse Damiaanschool was opgenomen alsnog uitgebreid en tevens een extra wijzigingsbevoegdheid ten zuid-westen van Hoogkanje toegevoegd, die het mogelijk maken dat er binnen het plangebied toch een totaal van 1250 woningen kunnen worden gebouwd. Duidelijk is evenwel dat deze wijzigingsbevoegdheden ertoe kunnen leiden, aangezien daar thans een aantal scholen in een bosrijke omgeving voorkomt, dat ook daar het ter plaatse aanwezige bos zal verdwijnen.

Uiteindelijk heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 16 februari 2010 vastgesteld, tezamen met vele andere bestemmingsplannen, kennelijk om haar rechten overeenkomstig de Wvg niet kwijt te raken, maar mogelijk om te voorkomen dat de nieuwe raad tot een ander oordeel zou kunnen komen. Wel heeft de gemeenteraad in haar besluit per amendement bepaald dat alsnog aan bepaalde zienswijzen tegemoet werd gekomen, zoals die van Kerkvoegd Thomaskerk, als ook aan bepaalde bezwaren die door insprekers ten tijde behandeling van het bestemmingsplan in de Ronde Tafel naar voren werden gebracht, zoals de inrichting van een nabij winkelcentrum Kerckebosch gelegen bosschage tot parkeerplaats, die ten behoeve vaststelling ambtshalve aan het bestemmingsplan was toegevoegd.

Bezien we nu vanuit voorafgaand perspectief het voorliggende bestemmingsplan dan zal het duidelijk zijn, ook al is het plan dan op basis van de op het voorontwerp gegeven inspraakreacties op een aantal punten bijgesteld, dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daartegen (nog steeds) een aantal overwegende bezwaren heeft. Hoe mooi de plannen er mede door de inzet en creativiteit van Bureau Kandahar ook uit zien (zie o.a. het 'Beeldkwaliteitsplan') en hoe zorgvuldig men ook heeft geprobeerd met bepaalde waarden, zoals een eikenbos en heideveldje rekening te houden, het verlies van een relatief grote oppervlakte aan bos dat door het project toch op zal treden, maakt dat de Stichting al bij voorbaat (zeer) kritische kanttekeningen bij het voorliggende bestemmingsplan zet<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Overigens gaat het bij het sparen van het zogenaamde eikenbosje niet om inheems eikenbos, maar om voornamelijk Amerikaanse eiken, waarvan de ecologische waarde, althans ten opzichte van inheems eikenbos, toch uiterst beperkt moeten worden geacht. Dat neemt overigens niet weg dat zich

Meer in het bijzonder blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het tevens betreuren, dat de ontwikkeling van het winkelcentrum niet vanaf het begin af aan in het hele plan is meegenomen, waardoor men in het Masterplan tot een verdergaande(r) optimalisatie had kunnen komen dan thans het geval is.

## **2. Procedurele aspecten.**

Wat betreft de procedurele aspecten moeten o.i. een drietal zaken van belang worden geacht, waarvan de eerste met de rechtszekerheid heeft te maken, de tweede met een zorgvuldige voorbereiding en een derde met de financiering.

Zoals onder planproces al aangegeven heeft de gemeente, mede n.a.v. een op het allerlaatste moment uitgevoerd onderzoek naar de effecten van het bouwen in de EHS, het bestemmingsplan op een aantal punten wezenlijk bijgesteld. Doordat de gemeente, mede op basis van de daartoe uitgevoerde onderzoek 'Natuurtoets (Buro Zoon, 2009)', alsnog heeft afgezien van het bouwen in de EHS, heeft zij gemeend dat te moeten 'compenseren' door alsnog in het plan een tweetal extra wijzigingsbevoegdheden op te nemen, althans is de wijzigingsbevoegdheid die eerst ter plaatse Damiaanschool was opgenomen alsnog uitgebreid en is tevens een extra wijzigingsbevoegdheid ten zuid-westen van Hoogkanje toegevoegd. Behalve dat daarmee o.i. een inbreuk wordt gedaan op de zonerings- alsmede deze overeenkomstig het 'Masterplan' voor het gebied werd voorgestaan (zie ook het Bestemmingsplan, fig: 'ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur Kerckebosch, pag. 58), is het de vraag of door het alsnog toevoegen van de betreffende wijzigingsbevoegdheden, die op het allerlaatste moment zijn doorgevoerd, niet de rechtszekerheid in het geding is.

Met betrekking tot de voorbereiding heeft de gemeente verschillende natuuronderzoeken laten uitvoeren. In het bijzonder gaat het dan om 'Onderzoek natuurwaarden Kerckebosch Zeist (Bureau Waardenburg, 2004)', 'Effecten herstructurering Kerckebosch op natuurwaarden - aanvullend onderzoek (Arcadis, 2007)' naar de effecten stedenbouwkundige modellen', 'Onderzoek verblijfplaatsen vleermuizen (Arcadis, 2007) en de naderhand uitgevoerde 'F&F-toets (Buro Zoon, 2009)', 'Natuurtoets Kerckebosch (Buro Zoon, 2009), als ook 'Lichtadvies (Buro Zoon, 2009)' en aanvullende 'Natuurtoets, Buro Zoon, 2009'. Met uitzondering van het Vleermuizenonderzoek heeft evenwel bij geen van die onderzoeken een uitgebreide veldinventarisatie plaatsgevonden, althans niet volgens richtlijnen VOFF, terwijl op basis van de natuuronderzoeken zoals deze in zowel 1992 als 2002 door Bureau Waardenburg zijn uitgevoerd, naar voren is gekomen dat er in het gebied wel degelijk overeenkomstig de FFW beschermde soorten voorkomen. Verder is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er niet zeker van of ook de bosachtige terreinen rondom de scholen aan de Graaf Lodewijklaan en ook de bospercelen achter de Graaf Janlaan, ook expliciet in de natuuronderzoeken zijn meegenomen, terwijl ook daar bepaalde ontwikkelingen zijn voorzien, althans deze niet kunnen worden uitgesloten. Gezien het ontbreken van een dergelijk uitgebreide inventarisaties, als het mogelijk in de uitgevoerde natuuronderzoeken ontbreken van bosachtige terreinen rondom de scholen aan de Graaf Lodewijklaan, als ook de bospercelen achter de Graaf Janlaan, kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook niet anders constateren dat het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid.

Daarnaast speelt dat jurisprudentie uitwijst dat alvorens een plan wordt vastgesteld er toch een bepaalde mate van waarschijnlijkheid moet bestaan dat de noodzakelijke 'Ontheffing' ook daadwerkelijk kan worden verkregen. Ook gezien het feit dat de aanwezigheid van zogenaamde cat. 3-soorten, zoals de hazelworm, niet geheel kan worden uitgesloten, als ook gezien de aanwezigheid van de Grootoorvleermuis en mogelijk toch ook verblijfplaatsen van de dwergvleermuis, evenals de mogelijke aanwezigheid van vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals de ransuil, is het o.i. in het geheel niet zeker of de

---

in een van de spleten zoals deze in een van de ter plaatse voorkomende Amerikaanse eiken voorkomt een (zomer)kolonie van de grootoorvleermuis is waargenomen (zie ook 'Vleermuisonderzoek Arcadis, 2007').

vereiste ontheffing uiteindelijk ook zal kunnen worden verkregen<sup>2</sup>. In ieder geval komen er ook overeenkomstig de eerdere onderzoeken van Bureau Waardenburg in 1992 en 2002 ook een aantal broedvogels voor, zoals o.a. de Bosuil, Grote bonte specht, Zwarte specht, Bonte Vliegenvanger, Boomklever, Boomkruiper, Gekraagde roodstaart, waarvan overeenkomstig (nieuwe) 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelsoorten (LNV, 2009)' de nesten dan weliswaar niet jaarrond zijn beschermd, maar wel een inventarisatie wordt aanbevolen<sup>3</sup>.

Duidelijk is dat met de herontwikkeling van het Kerckebosch aanzienlijke kosten zijn gemoeid, ook vanwege de herstructurering van de thans aanwezige flats. Naar verluidt zal die exploitatie van de herstructurering worden gedekt uit de nieuwbouw, althans deels, o.a. door de uitgifte van vrije kavels<sup>4</sup>. Doordat derde belanghebbenden evenwel nooit inzage is gegeven in de voor de ontwikkelingen noodzakelijke kosten, was het voor hen ook niet mogelijk om te bezien of bij de uiteindelijke plannen het toch niet mogelijk was, ook gezien de effecten op de natuur, uiteindelijk met een geringer aantal woningen te volstaan. Nu wordt door de gemeente in haar besluit aangegeven, dat geen exploitatieplan noodzakelijk is, aangezien de ontwikkelingen in een 'realisatieovereenkomst' tussen de gemeente en de Seijster Veste is geregeld. 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.

### 3. Inhoudelijke aspecten.

In dit hoofdstuk zullen de inhoudelijke beroepsgronden aan de orde worden gesteld. Daartoe zal eerst een korte beschrijving van plangebied worden gegeven, alsmede van de effecten die van het plan op de binnen het plangebied aanwezige natuur zal uitgaan. Voorts zal op hetgeen in bestemmingsplan aan de orde wordt gesteld de inhoudelijke beroepsgronden nader worden toegelicht. Daarbij zal eerst op de plantoelichting worden ingegaan en vervolgens op de plankaart en de planvoorschriften.

#### 3.1 Karakteristiek plangebied (inclusief effectenbeschrijving).

Het plangebied van de Hoge Dennen/Kerckebosch is gelegen op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied, zij het dat het plangebied nog geheel is gelegen in (oorspronkelijke bossen) Heuvelrug. Het plangebied van het Kerckebosch dankt haar naam aan de oorspronkelijke eigenaar, de RK Kerk van Rijsenburg.

Na de ontwikkeling van de villawijken Kerckebosch, Hoge Dennen en Pavia is in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw de uitbreiding van de wijk Kerckebosch ter hand genomen. Men baseerde zich daarbij op het zogenaamde 'drieslagstelsel'. De drie componenten die onderscheiden worden in het 'drieslagstelsel' zijn: het grondstuk (open ruimte), de wooneenheden (woningen) en de voorzieningen (bijzondere gebouwen). De structuur van de wijk is daarbij gebaseerd op de padenstructuur van het bos. Het idee daarachter is dat door

<sup>2</sup> Zo kwam er uit het veldonderzoek zoals dat in '92 door Bureau Waardenburg is uitgevoerd naar voren dat in ieder geval in het aan de Prinses Margrietlaan grenzende bos de ransuil broedt (zie ook 'Ecologische onderzoek Zeisterbos-Zuid/Kerckebosch, Dijnselburg/Huis ter Heide en Den Dolder-Noord (Bureau Waardenburg, 1992)'. Aangezien de aldaar voorkomende bossen van een vergelijkbare ouderdom en bosstructuur zijn als het binnenbos, kan ook daar het voorkomen van de ransuil o.i. niet geheel worden uitgesloten.

<sup>3</sup> Hierbij gaat het om zogenaamde cat. 5 soorten, waarvan de nesten weliswaar niet jaarrond zijn beschermd, maar waarvoor wel extra onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Het gaat daarbij immers om vogels die weliswaar terugkeren naar hun nest, waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of in de omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken als de broedplaats is verloren gegaan zich elders te vestigen. Hun nesten zijn evenwel wel jaarrond beschermd als zwaarwegende omstandigheden of feiten dat rechtvaardigen. Overigens dient volgens de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ook de Holenduif, ook al wordt deze in de lijst niet aangegeven, hieronder te vallen, waarvan in het verleden in het binnenbos enkele broedgevallen zijn geconstateerd (zie ook het ecologisch onderzoek van Bureau Waardenburg, 1992).

<sup>4</sup> Voor de planontwikkeling waren overigens ook zogenaamde ISV-gelden beschikbaar.

zo veel mogelijk hoogbouw te realiseren het bestaande bos zo goed mogelijk kan worden behouden. Uiteindelijk resulteerde dat in een strak carré van woongebouwen, ook ter afsluiting van de bestaande bebouwde kom, dat het zogenaamde binnenbos omsluit. In de geest van het project om zoveel mogelijk bos te sparen en ook de woningbouw zo direct mogelijk in het bos te situeren, zijn er geen private tuinen.

Juist ook gezien het stedenbouwkundige ontwerp, waarbij dus het doel was om zoveel mogelijk van het bestaande bos te sparen en ook de bewoners daar volop van te kunnen laten genieten, hetgeen toch ook op de schaal van Nederland uniek mag worden genoemd, wordt daaraan met name in de 'Structuurplan 2001' van de gemeente Zeist een bijzondere waarde toegekend (zie ook bijlage 4: Structuurplan 2001, pag. 32/33).

Wat het binnenbos zelf betreft, bestaat dat in het algemeen uit hoog opgaande dennenbos met in de onderetage verspreid voorkomende eiken en berken, waarbij het niet geheel kan worden uitgesloten, dat de eiken spaartelgen zijn van de eikenhoutcultuur zoals dat op de Heuvelrug tot in de 18e eeuw nog veelvuldig voorkwam. Mede door de ouderdom van het bos komt er inmiddels ook heel wat dode bomen voor, waarin o.a. door spechten al veelvuldig gaten zijn gehakt. Deze bieden weer aan tal van holenbroeders gelegenheid om zich daar te nestelen. Naast eiken en berken komen er verspreid in de onderetage ook hulst voor hetgeen er ook op kan wijzen dat het bos inmiddels een aanzienlijke ouderdom heeft. Feitelijk wordt een en ander ook bevestigd in de onderzoeken die door Buro Zoon zijn uitgevoerd en waaruit naar voren komt dat het hier wel degelijk om 'redelijk ontwikkeld bos' gaat (zie ook 'FFW-toets Buro Zoon, 2009', pag. 11) en in het bijzonder uit de overzichtskaart voor het bosbeheer waaruit blijkt dat bepaalde gedeelten van het bos minimaal 140 jaar oud zijn (zie ook bijl 5: 'Overzichtskaat Bosterrein (Heidemij, 1981)').

Behalve opgaand bos met prachtige grove dennen, komt er aan de noord/west kant van het bos ook een heiderelict voor, zij het wel dat dat op bepaalde plekken is vergrast.

Zoals is aangegeven wordt er bij de herontwikkeling van het 'Scheggenmodel' uitgegaan. Alhoewel er aan het 'Scheggenmodel' ongetwijfeld ook een aantal positieve aspecten zitten, zoals bijvoorbeeld de versterking van de relatie tussen het bos dat resteert tussen de scheggen (de zogenaamde 'boswiggen') én het aan de wijk Kerckebosch grenzende (buiten)bos, betekent dat model o.i. uiteindelijk toch een onevenredige aantasting van de unieke groene kwaliteiten van deze wijk.

Weliswaar komt uit een vergelijking van de verschillende modellen, zoals deze door Arcadis is uitgevoerd, het zogenaamde Scheggenmodel als beste uit de bus (zie ook 'Effecten herstructurering Kerckebosch op natuurwaarden - aanvullend onderzoek (Arcadis, 2007)', tabel 3.7: 'Relatieve vergelijking modellen'), maar aangezien de variant die uitgaat van 150 extra woningen (de zogenaamde 'autonome ontwikkeling') niet nader in een stedenbouwkundig model is uitgewerkt en dus als zodanig ook niet echt in de gegeven toetsing is/kon worden meegenomen, moet de in dit rapport gegeven beoordeling o.i. toch als onvolledig worden gekenmerkt.

Verder hanteert men in dat rapport als 'maat' voor het begrip bos de definitie die daaraan door FAO wordt gegeven, d.w.z. een bos met een oppervlakte van minimaal 0.5 ha en een breedte van minimaal 30m. Wil een bos in een ecologisch opzicht evenwel voor een gemiddeld aantal fauna-doelsoorten ook als habitat kunnen functioneren, dan is voor bossen op voedselarme gronden een minimale oppervlakte van 15 ha nodig (zie in deze ook: 'Handboek Natuurdoeltypen (Alterra, 2001)'). Juist gezien de eisen die soorten aan een bepaald habitat stellen, kan dan ook worden gesteld dat hoe groter de oppervlakte hoe beter dat habitat voor betreffende soorten geschikt moet worden geacht en hoe meer versnipperd hoe slechter. In zekere zin is daarvan sprake bij het 'Scheggenmodel', waarbij het nu aaneengesloten deel van het binnenbos wordt opgedeeld in een aantal kleinere 'boswiggen' die allen door de gekozen verkaveling ook nog eens onder een relatief grotere stedelijke/recreatieve druk komen te staan (zie ook de 'Natuurtoets (Buro Zoon, 2009)', de figuren op de pag. 9 en 10 m.b.t. recreatieve zonering in de huidige en de toekomstige situatie). Weliswaar wordt de met het Scheggenmodel optredende versnippering van het binnenbos dan deels verzacht doordat de boswiggen in directe verbinding komen te staan met het buitenbos, maar met name door verwachte toename gebruiksintensiteit zal het bos toch voor de meer bijzondere soorten een ongeschikt habitat vormen.

Wat betreft het Scheggenmodel komt daar dan ook nog bij dat daarvoor een aanzienlijk gedeelte van het bestaande bos zal moeten worden gekapt, terwijl er ten behoeve van de beoogde bosvorming op de plekken waar de huidige flats/wegen staan/zijn juist nieuw bos zal worden aangeplant, respectievelijk door natuurlijke ontwikkeling tot stand zal worden gebracht (zie ook het Bestemmingsplan, fig.: 'Groenstructuur van het Kerckebosch', pag. 67)<sup>5</sup>. Aangezien het minimaal zo'n 50-100 jaar zal duren totdat aldaar sprake kan zijn van bos met een vergelijkbare ecologische betekenis als het huidige bos, betekent de keuze voor dit model dus in ieder geval op korte termijn dus wel degelijk een aanzienlijk verlies aan kwaliteit.

Meer in het bijzonder wordt er bij de nieuwste inrichtingsplannen vanuit gegaan, dat aansluitend aan het (vergraste) heideveld hele stukken bos extra zullen worden gekapt om daar de ontwikkeling van heide mogelijk te maken (zie ook bijlage 6: 'Voorlopige schets Inrichtingsplan')<sup>6</sup>. Alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er positief tegenover staat, dat het thans geïsoleerde heideveldje via heide-stapstenen wordt verbonden met kerngebieden heide van het aan het Kerckebosch grenzende Heidestein/Bornia, zal een volledige kaalslag aldaar niet alleen tot een verlies van bosbiotoop leiden, maar ook is de kans groot dat er door overbetreding in het geheel geen heide/schraalgrasland tot ontwikkeling komt, maar juist ruigte. Ook zal bij betreding de verstoring, o.a. van honden, naar verwachting zodanig zijn, dat bijzondere soorten zich daar in ieder geval niet zullen vestigen.

Op basis van het voorgaande is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook van mening, dat gezien aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie er van de bouw van maximaal 150 extra woningen had moeten worden uitgegaan, waarbij het nu aanwezige binnenbos (inclusief heideveld) als basis voor de nieuwe stedenbouwkundige structuur had moeten worden gekozen en tegelijkertijd ook de relaties met het buitenbos hadden moeten worden versterkt (zie voor mogelijke opzet ook de 'houtkoolschets' in het rapport van Bureau Waardenburg (2004), ook al tekent zij daarbij wel aan dat door Bureau Waardenburg (en ook Bureau Arcadis) o.i. de ecologische waarden van dennenbossen, zeker als zij wat ouder zijn en een rijke ondergroei kennen, stelselmatig wordt onderschat<sup>7</sup>.

Teneinde de effecten van de in het Masterplan/bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen op de EHS in kaart te brengen heeft men uiteindelijk (nog wel), na eerdere natuuronderzoeken door Bureau Waardenburg (2004) en Arcadis (2007), die zich met name op het binnenbos richtten, door Buro Zoon in 2009 een zogenaamde 'Natuurtoets/EHS-toets' laten uitvoeren. Mede op basis van dat onderzoek, waarin werd geconcludeerd dat met name van de scheggen 1 en 2 een significant negatief effect op de corridor tussen Heidestein en het Zeisterbosch uitging, is alsnog op het allerlaatste moment door de gemeente besloten van het bouwen buiten de rode contour af te zien. Aangezien er evenwel ter compensatie van de daarmee gepaard gaande afname van de woningbouwcapaciteit bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog een tweetal wijzigingsbevoegdheden is

<sup>5</sup> Overigens blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag of er op de aangegeven plekken ook echt bos d.m.v. natuurlijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd, hoe mooi die uitgangsgedachte ook is. Door de recreatieve druk moet evenwel niet uitgesloten worden geacht, dat de betreffende plekken al snel als speelveld worden gebruikt, tenzij men ze (tijdelijk) afzet (vergelijk ook de 'ecoplekken')

<sup>6</sup> Teneinde een dergelijke (ver)ruim(d)e ontwikkeling mogelijk te maken, heeft men overigens alsnog het perceel dat daartoe eerst expliciet op de plankaart in het ontwerp-bestemmingsplan was aangegeven geschrapt en aan de bestemming: 'Bos' alsnog toegevoegd dat deze mede is bestemd voor open plekken met heide en schraalland, zonder dat daar overigens nadere voorwaarden aan zijn verbonden (zie voor toelichting ook de 'Nota van Zienswijzen', pag. 144).

<sup>7</sup> Een mogelijke andere opzet was wellicht uitgaand van een 150 woningen extra ook een Scheggenmodel geweest, maar dan met een minder aantal scheggen, zodat de oppervlakte van de tussen de scheggen gelegen boswiggen zodanig had kunnen vergroot dat zij in ieder geval ook voor een aantal typische bossoorten als geschikt bosbiotoop kunnen functioneren. Juist ook als de boswiggen groter zijn is o.i. ook een zodanige zonering mogelijk, dat ook echt in bepaalde gedeelten een bepaalde rust kan worden gewaarborgd. In het voorliggende Scheggenmodel probeert men dat door de realisatie van zogenaamde 'ecoplekken', hetgeen op zich een mooi idee is, maar het zal helemaal van het gedrag van de toekomstige bewoners afhangen of deze zones ook in ecologisch opzicht een succes zullen worden.

opgenomen ter plaatse van de in een bosomgeving gelegen scholen aan de Graaf Lodewijklaan, zal ook daar naar verwachting (op termijn) het grootste gedeelte van het aldaar nu nog aanwezige bos, dat van een aanzienlijke leeftijd is (zie ook desbetreffende bijlage 5: 'Overzichtkaart Bosterrein (Heidemij, 1981)' verloren gaan<sup>8</sup>.

Verder is uit het tevens door Buro Zoon in het najaar van 2009 uitgevoerde lichtonderzoek (zie ook: 'Lichtadvies (Buro Zoon, 2009)') duidelijk geworden, dat met name van de hoge woontoren zoals deze in scheg 2 is voorzien een aanzienlijk lichteffect zal uitgaan. In die zin is daarvoor in het bestemmingsplan nu alsnog een (binnenplanse) ontheffing opgenomen. Zoals ook in haar inspraakreactie op het voorontwerp reeds aangegeven, is de Stichting evenwel van mening dat als men al accentgebouwen wil bouwen dat dan niet aan boszijde van de woonscheggen zou moeten plaatsvinden, maar meer nabij entree's/ winkelcentrum/voorzieningen. Van de woontorens zal door hun hoogte immers hoe dan ook een effect naar de omgeving uitgaan, zowel wat licht betreft als in landschappelijke/ruimtelijk visuele zin. Dat nu in het lichtonderzoek wordt bevestigd, dat van lichtverstoring op aangrenzende natuur/EHS inderdaad sprake is, althans van de geprojecteerde woontoren in scheg 2, is o.i. een extra reden om alsnog van de accentgebouwen af te zien of althans (ook) deze dichter bij entrees/winkelcentrum/voorzieningen te projecteren. Overigens wordt wat het uitgevoerde lichtonderzoek betreft door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in die zin (dus) niet de conclusie gedeeld, zoals deze in de 'Natuurtoets' op pag. 8 (en in meer algemene bewoordingen in het 'Lichtadvies' op pag. 1) staat aangegeven, dat er langs de ooststrand geen sprake zou zijn van een negatief lichteffect. Ook hier is immers sprake van een aanzienlijk hogere bouwhoogte ter plaatse van de zogenaamde accentgebouwen, waarvan o.i. wel degelijk een significant negatief effect op de omringende EHS zal uitgaan<sup>9</sup>.

Tenslotte is door Buro Zoon ook nog een (nadere) toets in kader FFW uitgevoerd, waarin het Buro zich naast eigen veldonderzoek mede baseert op basis veldgegevens zoals deze uit de eerdere onderzoeken van Bureau Waardenburg (2004) en Arcadis (2007) naar voren zijn gekomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat in ieder geval een 'Ontheffing' zal moeten worden aangevraagd voor de aantasting van het 'leefgebied van aan het bos gebonden beschermde soorten (o.a. standvogels en vleermuizen)'. Later is naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State dat er geen Ontheffingen meer mogelijk zijn voor ruimtelijke ingrepen voor vogels en Habitatrichtlijn Bijl. IV soorten, waartoe o.a. vleermuizen behorend, door Buro Zoon in december 2009 alsnog een 'Aanvullende Natuurtoets' opgesteld, waarin wordt geconcludeerd dat er op dit moment geen aanleiding is om aan te nemen dat er voor plan op grond van de flora- en faunawet geen toestemming zal worden verleend. Zoals ook al onder procedurele aspecten aangegeven worden de conclusies van dit onderzoek, ook al aangezien daaraan geen uitgebreid veldonderzoek ten grondslag ligt, althans voor bepaalde soorten, in twijfel getrokken. Zo wordt weliswaar het eikenbosje waarin de Amerikaanse eik met verblijfplaats van de Grootoorvleermuis voorkomt weliswaar ontzien, maar gezien de stedenbouwkundige ontwikkelingen die in de nabijheid plaatsvinden mag wel degelijk van de verstoring die daarvan zal uitgaan worden verwacht, dat het leefgebied van de betreffende soort daardoor zal worden aangetast, met als grote waarschijnlijkheid dat de betreffende soort het gebied zal gaan mijden. Ook wordt gesteld dat thans niet tot nauwelijks binnen het plangebied een geschikt leefgebied voor de hazelworm voorkomt, maar in ieder geval moet het heideveldje dat er nu voorkomt, ook al is dat dan deels vergrast, wel degelijk als zodanig worden aangemerkt. Verder komen er vele holten voor die wel degelijk als nesten van permanent jaarrond beschermde broedvogels kunnen worden aangemerkt, zeker in potentie, en ook in die zin is het maar de vraag of zonder nader uitgebreid onderzoek naar voorkomende broedvogels er wel een ontheffing kan worden verkregen.

<sup>8</sup> Overeenkomstig de Overzichtkaart gaat het daarbij om bos dat meer dan 140 jaar oud is. In ieder geval komen ook hier enkele monumentale oude afgestorven grove dennen voor met vele (spechten)holten.

<sup>9</sup> Overigens blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onduidelijk waarom men de hoogte van de accentgebouwen/woontorens ten opzichte van het voorontwerp nog eens met 1.5 m van 32 naar 33.5 m heeft verhoogd.

Gezien de aanzienlijke verlies aan bos dat met de herontwikkeling van het Kerckebosch gepaard gaat en daarmee het verlies aan habitat van de met name aan bos gebonden soorten, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook van mening dat de betreffende ontwikkeling tot een onevenredige aantasting van aanwezig waarden van natuur en landschap zal leiden. Dat mede vanuit het perspectief dat het voor Zeist teneinde haar bevolkingsaantal van 60.000 en het bijbehorende voorzieningenniveau te kunnen handhaven helemaal niet noodzakelijk is om in totaal maar liefst 3300 nieuwe woningen - waarvan 1700 binnen de rode contour en 1400 buiten de rode contour - te bouwen. Voorts bestaan er binnen de rode contour op zich buiten de gebieden die in ecologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht als waardevol kunnen worden aangemerkt nog voldoende locaties die voor eventuele bebouwing in aanmerking komen (zie voor lijst met mogelijke binnenstedelijke bouwlocaties ook bijlage 7: 'Woonvisie 2006-2010', bijlage 1: 'Planning nieuwbouw').

### 3.2. Toelichting

In algemene zin kan worden gesteld, dat in de toelichting een zorgvuldige beschrijving wordt gegeven van zowel de bestaande situatie als ook van de toekomstige ontwikkeling. Gezien de relevantie zal door Stichting hieronder in het bijzonder worden ingegaan op de toetsing van de toekomstige ontwikkeling aan de relevante beleidskaders. Daarnaast zal worden ingegaan op de wijze waarop de toekomstige ontwikkelingen uiteindelijk in het bestemmingsplan in planologisch-juridische zin zijn vertaald.

#### 3.2.1 Toetsing planontwikkeling aan relevante Beleidskaders

##### *Rijksbeleid*

Wat betreft het rijksbeleid wordt met name ingegaan op sturingsfilosofie Nota Ruimte, als ook op wettelijke kaders die het Rijk aan bepaalde ontwikkelingen stelt en dan in het bijzonder met betrekking tot de EHS, de FFW, de Natuurbeschermingswet, archeologie en m.b.t. het waterbeleid (zoals watertoets).

Het verbaast de Stichting wel dat er in de betreffende paragraaf (nog steeds) niet nader wordt ingegaan op de nieuwe Wet Luchtkwaliteit, terwijl de stedelijke ontwikkeling zoals deze met het voorliggende plan in juridische zin wordt mogelijk gemaakt daaraan toch wel dient te worden getoetst (zie overigens ook de Toelichting, hoofdstuk: 5.4: 'Luchtkwaliteit').

##### *Provinciaal beleid*

Onder het provinciale beleid wordt met name ingegaan op betekenis nieuwe Wro en wijze waarop de provincie deze heeft doorvertaald met betrekking tot haar eigen ruimtelijke beleid d.m.v. de 'Beleidslijn nieuwe Wro' en de 'Uitvoering beleidslijn nieuwe Wro'. Zo kan de 'Beleidslijn nieuwe Wro' worden gezien als een beleidsneutrale omzetting van het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 en de 'Uitvoering beleidslijn nieuwe Wro' als omzetting van de 'Handleiding bestemmingsplannen'. Inmiddels is door de provincie evenwel ook de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld, die dus ook voor het bestemmingsplan Kerckebosch relevant moet worden geacht.

Onder het provinciale beleid wordt met name ingegaan op de beleidskaders, zoals deze voor de EHS van kracht zijn. Overeenkomstig die beleidskaders is voor de EHS de zogenaamde 'Nee, tenzij-regime' van kracht, hetgeen inhoudt dat:

*'nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van de EHS niet zijn toegestaan, indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang'.*

Alhoewel dus door de gemeente mede op basis van het daartoe door Buro Zoon in 2009 uitgevoerde Natuurtoets is besloten alsnog van het bouwen in de EHS af te zien, kan worden verwacht dat van de plannen wel degelijk een negatieve invloed op de EHS zal uitgaan, zij het dan indirect. Zo zal allereerst door de toename van het aantal woningen ongetwijfeld de uitloop naar de aangrenzende bossen en heidevelden van Heidestein en Bornia toenemen. Weliswaar wordt in de 'Natuurtoets' van Buro Zoon aangegeven, dat uitloop vanuit wijk naar aangrenzende gebieden door de thans gekozen verkaveling (iets) zal verminderden, maar



daarbij wordt er o.i. onvoldoende rekening mee gehouden dat de barrière die de Prinses Magrietlaan thans toch (ook) voor de bewoners vormt om het buitenbos in te trekken in de toekomst weg zal vallen en er in de wijk daarnaast een aanzienlijk groter aantal bewoners zal komen te wonen. Die verdere verdichting als ook het wegvallen van de barrière die de weg toch vormt zal o.i. niet alleen leiden tot met een navenant grotere druk op het binnenbos, althans wat daarvan na realisatie Masterplan nog resteert, maar ook op het buitenbos, in casu EHS. Verder zal het overeenkomstig het Masterplan/bestemmingsplan op bepaalde plekken tot (een veel) grotere hoogte mogen worden gebouwd dan waarvan thans sprake is en dan met name ter plaatse van de zogenaamde 'accentgebouwen' zoals deze op het einde van de woonscheggen zijn geprojecteerd. Naar verwachting zal van deze gebouwen gezien hun hoogte van 33.5 m niet alleen een veel grotere horizonvervuiling uitgaan, maar ook lichtvervuiling. Weliswaar is in de Natuurtoets die door Buro Zoon is uitgevoerd aangegeven, dat - met uitzondering dan van de lichtvervuiling van de woontoren van scheg 2 (zie overigens ook de 'Lichttoets (Buro Zoon, 2009) - de lichtvervuiling door gewijzigde verkaveling wijk per saldo niet zal toenemen (zie ook de 'Natuurtoets (Buro Zoon, 2009)', pag. 11), maar door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wordt dat ernstig in twijfel getrokken. Ook al omdat de accentgebouwen/woontorens ruim boven het kronendak van de bomen zullen uitsteken, zal de lichtvervuiling van deze woontorens veel groter zijn dan die van de huidige flats. Gezien de te verwachten negatieve effecten zal van de nieuwe woonwijk zodoende en dan in het bijzonder van de geprojecteerde woontorens, in tegenstelling wat door Buro Zoon in het 'Natuuronderzoek', respectievelijk 'Lichtadvies' wordt geconcludeerd, wel degelijk ook aan de oostrand een negatieve invloed op aangrenzende EHS, bestaande uit de natuurgebieden Heidestein en Borna, uitgaan.

Meer in het bijzonder wil de Stichting er ten aanzien van het provinciale beleid voor gebieden gelegen binnen de rode contour nog op wijzen, dat de provincie daarbij weliswaar niet stuurt op aantallen, maar wel expliciet in het Streekplan 2005-2015/Structuurvisie is aangegeven, dat *'inbreiding, transformatie en intensivering op een zorgvuldige wijze moeten plaatsvinden met het behoud van aanwezige specifieke waardevolle kwaliteiten'* en dat *'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'*. Weliswaar is deze uitspraak, ook gezien hetgeen met betrekking tot de rode contour in de 'Beleidslijn nieuwe Wro', 'Uitvoering beleidslijn nieuwe Wro' en de 'PRV' is aangegeven, dan wel niet direct bindend, maar dat betekent is o.i. nog niet dat daar dan maar zo aan voorbij kan worden gegaan. Ook gezien de waardevolle kwaliteiten van het binnenbos, zowel in ecologisch als stedenbouwkundig opzicht, moet de herontwikkeling van het Kerckebosch dan ook wel degelijk strijdig worden geacht met de provinciale beleidskaders.

#### *Gemeentelijke beleid*

Wat betreft het gemeentelijke beleid wordt in het bijzonder ingegaan op het 'Structuurplan 2001'. In dat Structuurplan wordt aangegeven, dat de stedenbouwkundige layout van het Kerckebosch van zeer grote waarde moet worden geacht én dat het gebied, mede vanwege verwevenheid met de natuur in dit gedeelte van de bebouwde kom van Zeist, geen ingrepen van enige omvang meer verdraagt. In het Structuurplan wordt onder beleidsaanbevelingen dan ook expliciet aangegeven, dat (zie ook bijlage 8: Structuurplan 2001, pag. 154/155): *'het beleid is gericht op het behoud en versterking van de unieke verkaveling van de flats van het Kerckebosch'*. Dat er wel in de loop van de komende 25-jaar gefaseerd een verbetering plaats zal moeten vinden, maar dat *'bij dit groot onderhoud de bestaande opzet en uitstraling behouden moeten blijven'*.

Weliswaar wordt daarbij enige nieuwe woningbouw niet uitgesloten, maar deze zal dan zowel zeer hoogwaardig en geconcentreerd moeten zijn als ook zeer zorgvuldig ingepast. Zoals ook uit het voorgaande duidelijk is, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. allereerst van mening dat met het voorliggende 'Masterplan' niet langer van 'enige nieuwe woningbouw' kan worden gesproken, maar ook dat daarmee, doordat feitelijk voor een totaal andere verkaveling wordt gekozen, de oorspronkelijke stedenbouwkundige lay-out volledig wordt losgelaten, met alle consequenties voor aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie van dien. Het zal dan ook duidelijk zijn dat de Stichting de mening is

toegedaan, dat het 'Masterplan' en daarmee ook de planologisch-jurische vertaling daarvan in het voorliggende bestemmingsplan strijdig moet worden geacht met het bepaalde in het 'Structuurplan 2001'.

Met betrekking tot het in de 'Woonvisie 2006-2010' aangegeven beleid is door de Stichting indertijd al aangegeven, dat zij de bouw van zoveel nieuwe woningen in Zeist, te weten 3300, in het geheel niet noodzakelijk acht om het in de toekomstvisie 'Zeist: Vandaag over morgen (2004)' gegeven streefaantal van 60.000 inwoners, zoals dat voor het behoud van het voorzieningenniveau gewenst wordt geacht, te kunnen handhaven. Prognoses van o.a. het Primos geven immers aan, dat Zeist daarmee feitelijk groeit tot 67.000 inwoners, rekening houdend met de gezinsverdunning tot 63.700 inwoners. Teneinde aan de eerder aangegeven doelstellingen te kunnen voldoen, kan Zeist dan ook met de nieuwbouw van een veel kleiner aantal woningen volstaan en zou eenvoudigweg van de bouw van het grote aantal nieuwe woningen in de wijk Kerckebosch kunnen worden afgezien<sup>10</sup>. Overigens is de Stichting wel verheugd dat er in ieder geval bij het Masterplan – mede op basis van het uitgevoerde woonwensenonderzoek - van vernieuwende woonconcepten gebruik wordt gemaakt, vooral in de relatie wonen tot zorg (zie ook 'Visiedocument Zorgeloos wonen').

Naast de Woonvisie moet voor de herstructurering zoals deze voor het Kerckebosch met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, ook de 'Bouwvisie' relevant worden geacht. Daarin staat aangegeven, dat het uitgangspunt is dat niet hoger dan de omgeving mag worden gebouwd. Nu zal het duidelijk zijn dat met de bouw van de woontorens van 10 verdiepingen hoog zoals deze nu met het voorliggende bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt (op groot deel) uiteinde scheggen er wel degelijk veel hoger dan (gebouwde) omgeving gaat worden gebouwd en zelfs de boomgrens ruim zal worden overschreden. Nu is overeenkomstig de Bouwvisie ook in bepaalde gevallen hoger bouwen met hoogteaccenten mogelijk, maar daaraan voorafgaand dient dan wel een uitvoerige analyse en onderzoek plaats te vinden naar wenselijkheid, zowel wat betreft aspecten van stedenbouw, als leefbaarheid, ecologie, landschap, etc. (zie ook bijlage 9: 'Bouwvisie'). Daar kan dan nog bij worden aangetekend, dat er voor het gebied van het Kerckebosch in de 'Bouwvisie' geen aparte nadere richtlijnen zijn gegeven, zoals dat bijvoorbeeld voor het Centrum (maximaal 3 lagen hoger) wel het geval is. Nu heeft de Stichting tot op heden van een dergelijke analyse - met uitzondering dan wellicht van het eerder gememoreerde lichtonderzoek - geen kennis kunnen nemen, zij het wel dat er volgens de wethouder inmiddels wel een onderzoek naar de effecten van de woontorens op heidegebied van Heidestein zou zijn gedaan. In ieder geval is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening, dat met de voorliggende ontwikkeling het algemene uitgangspunt van Bouwvisie dat niet hoger gebouwd wordt dan omgeving hier kennelijk gewoon zonder uitvoerige nadere onderbouwing ter zijde is gelegd. Als er dan toch hoger dient te worden gebouwd dan zou dat o.i., zoals ook in bovenstaande al aangegeven, eerder bij entree's/winkelcentrum/voorzieningen plaats moeten vinden, zodat de uitstraling naar het buitengebied minder wordt (vergelijk in deze ook visie op hoger bouwen gemeente Hilversum en waarbij ervan wordt uitgegaan dat vanaf omringende heidevelden gebouwen niet zichtbaar mogen zijn)<sup>11</sup>.

Zoals ook in het voorliggende bestemmingsplan aangegeven, wordt er thans door de gemeente Zeist een nieuw 'Groenstructuurplan' ontwikkeld. Men maakt evenwel geen directe referentie naar het thans nog vigerende Groenstructuurplan, waarin voor het (binnen)bos van het Kerckebosch expliciet staat aangegeven dat de ecologische waarde daarvan dient te worden gehandhaafd/versterkt (zie ook bijlage 10: 'Groenstructuurplan 1992', figuur op pag.

<sup>10</sup> Overigens is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. altijd van mening geweest, dat Zeist zich gezien haar groene kwaliteiten gewoon net als Hilversum en De Bilt als beheersgemeente zou moeten opstellen, waarbij het niet om de woningaantallen gaat, maar juist om de (groene) kwaliteiten die je wenst te realiseren. En juist wat dat laatste betreft is er in Zeist e.o. nog heel veel te winnen.

<sup>11</sup> Het is de Stichting overigens bekend dat de hogere woontorens op voorspraak bewoners alsnog zijn verplaatst vanaf begin woonscheggen, dus bij entree (en winkelcentrum) naar uiteinde, maar daardoor wordt de uitstraling van stedelijk gebied naar omgeving o.i. dus ongewenst groot.

37'). Nu wordt er in het voorliggende plan weliswaar gepoogd om de ecologische waarde van het gebied te versterken, o.a. door het inrichten van zogenaamde 'ecoplekken' (zie ook het 'Masterplan, pag. 36 én het ontwerpbestemmingsplan, pag. 67), maar door versnippering van het bestaande bos door het Scheggenmodel, als ook door toename druk op bos, zal uiteindelijk de ecologische betekenis daarvan o.i. toch lager zijn dan thans het geval is<sup>12</sup>. Ook in die zin acht de Stichting de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan in het gebied wordt mogelijk gemaakt dan ook strijdig met de beleidsuitgangspunten uit het vigerende 'Groenstructuurplan'.

Gezien het gesteld is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook van mening dat de in het bestemmingsplan Hoge Dennen/Kerckebosch opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en dan in het bijzonder die binnen de wijk Kerckebosch wel degelijk strijdig moet worden geacht met de gemeentelijke beleidskaders, in het bijzonder het 'Structuurplan 2001', het 'Groenstructuurplan 1992' en de 'Bouwvisie'.

### *Milieuaspecten*

Ten aanzien van het Waterbeleid wordt aangegeven, dat het Kerckebosch in een kwetsbaar overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied is gelegen. Overeenkomstig de Grondwatervisie van de Utrechtse Heuvelrug (Provincie Utrecht, 2002) ligt het plangebied in zone 'C', waar alle grondgebruikcategorïeën ongewenst zijn, behalve natuur. Ook daarmee moeten de in het bestemmingplan verankerde Masterplan stedenbouwkundige ontwikkelingen strijdig worden geacht. In ieder geval zou o.i. gewoon in het bestemmingsplan als harde randvoorwaarde moeten worden meegegeven, ook gezien de te verwachten effecten van de nieuwe bebouwing op kwel in aangrenzende landgoederenzone/Kromme Rijngebied (zie in deze ook het Rapport Bureau Waardenburg, 2004), dat al het regenwater dient te worden afgekoppeld. Bij de toepassing van bouwmaterialen zou met het afkoppelen dus ook nu al expliciet rekening moeten worden gehouden (zie ook lijst in de Toelichting op pag. 92).

Wat betreft de eisen die overeenkomstig het gemeentelijke Milieubeleidsplan aan het gebied wordt gesteld is de Stichting blij dat deze nu integraal in het ontwerp zijn aangegeven (zie ook de Toelichting, pag. 42). Hoewel niet kan worden ontkend dat men overeenkomstig het Masterplan bepaalde ambities heeft, ook op het gebied van het milieu, zoals op het gebied van energie (zie ook opgestelde 'Energievisie'), als ook m.b.t. terugdringen sluipverkeer en ondergronds parkeren (waardoor althans gedeelte van het bos kan worden gespaard)<sup>13</sup>, blijft het toch voor de Stichting voor een aantal aspecten onduidelijk voor welk ambitieniveau, behalve vooruitlopend op wetgeving een EPC van 0.6, men nu werkelijk gaat (zie in deze overigens ook advies Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving in 'Reacties op Nota van Uitgangspunten'). In haar reactie wordt door de gemeente aangegeven, dat door de MDZOU behalve een Milieuadvies ook een 'Omgevingsverkenning (juni 2008)' is opgesteld en de conclusies daaruit in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt, althans voor zover zij zich voor een nadere vastlegging lenen. In het bestemmingsplan wordt nu aangegeven, dat voor het gebiedstype 'Subkernen', waar het Kerckebosch onder valt, voor GPR-gebouw een basiskwaliteit van 6.0 tot 7.0 is vastgesteld en een ambitieniveau van 7.5 tot 8.0 voor kantoren en winkels én van 8.0 tot 8.5 voor woningen (zie ook de Toelichting, hoofdstuk

<sup>12</sup> Overigens duidt het AML er op dat door ontwikkeling scheggenmodel de ecologische verbinding die door het gebied loopt zal worden doorbroken. Door de gemeente wordt nu aangegeven, dat dat op een misverstand zou berusten aangezien de betreffende ecologische verbinding door het buitenbos zou lopen. Bezien we evenwel de kaart zoals deze direct uit het onderzoek van Bureau Waardenburg uit 2004 in het bestemmingsplan op pag. 23 is opgenomen, dan zal duidelijk zijn dat ecologische verbinding zoals deze aanvankelijk ook tussen het heideveldje en heide/stuifzand van de stuifheuvel was aangegeven wel degelijk door ontwikkeling van met name de scheggen 1 en 2 zal worden doorbroken.

<sup>13</sup> Overigens wordt het door de Stichting betreurd dat men er in de loop van het proces alsnog voor heeft gekozen om vanuit kostenoverwegingen voor de bezoekers niet langer ondergrondse parkeerruimte vrij te houden, maar deze bovengronds in (groene) parkeercoffers te laten parkeren. Behalve het (toch) extra ruimtebeslag dat dat met zich meebrengt, zal dat immers toch ook ten koste beeldkwaliteit toekomstige woongebieden gaan.

5.11: 'Duurzaam bouwen'). Tegelijkertijd wordt evenwel aangegeven dat de betreffende milieukwaliteitseisen niet in het bestemmingsplan zullen worden vastgelegd, maar in de zogenaamde 'Realisatieovereenkomst'. De Stichting vraagt zich evenwel af of de voor het gebied na te streven milieukwaliteitseisen toch niet beter (ook) in het bestemmingsplan publiekrechtelijk kunnen worden vastgelegd, ook met het oog op de Wabo. Dat de Stichting daarbij haar voorkeur zonder meer uitspreekt voor de realisatie van de aangegeven (hogere) ambitieniveaus, ook al omdat het Kerckebosch toch ook als een pilot in kader ISV I/II fungeert, zal duidelijk zijn.

In ieder geval wil zij wel aangegeven, dat gezien ligging op de sterk doorlatende zandgronden als ook de ligging althans gedeeltelijk binnen de 100 -, respectievelijk 50 jaarszone drinkwaterwinning Bergweg, men o.i. uiterst voorzichtig zou moeten zijn met het toepassen van bodemenergiesystemen, zowel van (gesloten) Bodemwarmtewisselaars (BWW) als zogenaamde (open) Grondwatersystemen (GWS). Juist ook gezien de kwetsbaarheid van het gebied zou zij dan ook liever zien dat hier maximaal op het toepassen van zonne-energie en zonneboilers zou worden ingezet.

### *Ecologie*

Met betrekking tot gebiedsbescherming is in het bovenstaande onder provinciaal beleid al uitgebreid stilgestaan bij de effecten van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen op de EHS. Duidelijk is dat van de plannen en in het bijzonder van de accentgebouwen/ woontorens door enerzijds de toename van de uitloop vanuit de wijk en anderzijds door toename lichtuitstraling, die nu toch relatief beperkt is, er wel degelijk een significant negatief effect op de aangrenzende EHS zal uitgaan. In die zin zou daarvan dus alsnog moeten worden afgezien.

Wat betreft de toetsing aan de eisen die de FFW aan bepaalde soorten stelt, is het o.i. vooralsnog onduidelijk of de plannen wat dat betreft aanvaardbaar zijn. Weliswaar zijn er in verleden een aantal natuuronderzoeken uitgevoerd (zie o.a. Bureau Waardenburg (2004), Arcadis (2007), Buro Zoon (2009)), maar aangezien daarbij wel degelijk de aanwezigheid van mogelijke strikt beschermde soorten (o.a. vleermuizen) en bijzondere soorten (o.a. eekhoorn) is aangetoond dan wel niet geheel kan worden uitgesloten (o.a. hazelworm), als ook er wel degelijk zogenaamde permanente nesten van broedvogels voorkomen, zoals van o.a. de bosuil, grote bonte specht, holenduif (zie ook 'Natuuronderzoek Bureau Waardenburg (2004)', Tabel 2: 'Broedvogels' en Kaart 4: 'Broedvogels'), dient er o.i. alsnog op basis van het thans voorliggende Masterplan ten aanzien van bepaalde soorten een nader onderzoek plaats te vinden om ook daadwerkelijk aan te kunnen tonen dat door de daarin opgenomen ontwikkelingen de vereiste 'gunstige staat van instandhouding' van de betreffende soorten niet in gevaar komt<sup>14</sup>. Dat ook aangezien er feitelijk in de onderzoeken die zowel door Arcadis (2007) als Buro Zoon (2009) zijn uitgevoerd, die onderzoeken niet alle soorten betroffen of de onderzoeken voor (mogelijk) voorkomende soorten niet overeenkomstig richtlijnen VOFF zijn uitgevoerd.

Door Arcadis is dan weliswaar in 2006 nog naar vleermuizen een nader onderzoek uitgevoerd, waaruit naar voren kwam dat er in het zogenaamde eikenbosje een zomerverblijfplaats van de grootoorvleermuis voorkwam en mogelijk ook een verblijfplaats van de dwergvleermuis in één van de flats aan de Prinses Margrietlaan, als ook zijn feitelijk de resultaten daarvan feitelijk bevestigd in kader FF-toets door Buro Zoon (2009), waarin de onderzoeker in periode mei - juni 2009 nogmaals het gebied op drietal avonden op vleermuizen is onderzocht, maar ook op basis daarvan kunnen o.i. mogelijke verblijfplaatsen van dwergvleermuizen in de flats o.i. niet geheel worden uitgesloten (zie ook de FF-toets, fig. op pag. 7). Bovendien is ook niet specifiek gekeken naar voorkomen van vleermuizen in kerkgebouw en barak aan de Graaf Lodewijklaan, als ook de er thans voorkomende scholen die mogelijk ook door planontwikkeling zullen verdwijnen.

Weliswaar wordt in de FF-toets aangegeven, dat er voor het verminderen van het areaal 'middeloud redelijk ontwikkeld bos' als broedgebied voor standvogels en potentieel geschikt gebied voor vleermuizen een ontheffing zal moeten worden aangevraagd (zie voor overzicht

<sup>14</sup> Zo komen er in tegenstelling tot conclusie in F&F-onderzoek Buro Zoon binnen het plangebied wel degelijk (concentraties aan) nesten/voortplantingsgebied van de eekhoorn voor.

'middeloud redelijk ontwikkeld bos' overigens ook het 'Natuuronderzoek (Bureau Waardenburg (2004'))': Kaart 2: 'Begroeiingstypes'), maar onduidelijk blijft dan toch voor welke specifieke soorten dan wel en ook of de vereiste ontheffing uiteindelijk ook kan worden verkregen. Bovendien dient er overeenkomstig vaste jurisprudentie voor de in een bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen enige zekerheid te bestaan dat de vereiste ontheffing ook zal worden verleend. Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat op basis beschikbare stukken heeft kunnen nagaan bestaat die zekerheid er op dit moment evenwel op geen enkele wijze.

Later is naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State, dat er geen Ontheffingen meer mogelijk zijn voor ruimtelijke ingrepen voor vogels en Habitatrichtlijn Bijl. IV soorten, waartoe o.a. vleermuizen behorend, door Buro Zoon in december 2009 alsnog een 'Aanvullende Natuurtoets' opgesteld, waarin wordt geconcludeerd dat er op dit moment geen aanleiding is om aan te nemen dat er voor plan op grond van de flora- en faunawet geen toestemming zal worden verleend. De conclusies van dat onderzoek worden evenwel door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., zoals ook eerder al aangegeven, in twijfel getrokken, ook al aangezien daaraan, wellicht m.u.v. de vleermuizen, geen uitgebreid veldonderzoek ten grondslag heeft gelegen, althans geen veldonderzoek op basis de richtlijnen van de VOFF. In haar reactie op de dienaangaande ingebrachte zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wordt door de gemeente in de 'Nota van Zienswijzen' nog aangegeven dat zij er voorsnog vanuit gaat dat de vereiste ontheffing zal worden verleend, aangezien zij verwacht dat de aantasting niet zodanig is dat soorten in de regio zullen verdwijnen en ook de meest waardevolle delen van het bos (ouder eikenbos) zullen worden gespaard. Zoals ook al onder hoofdstuk 3.1: 'Karakteristiek plangebied (inclusief effectenbeschrijving)' aangegeven, worden grote gedeelten van het bos die mede vanwege hun ouderdom (inclusief aanwezige dode bomen) als het meest waardevol kunnen worden beschouwd evenwel in het geheel niet gespaard en bestaat het zogenaamde oudere eikenbos dat wordt behouden gewoon (grotendeels) uit Amerikaanse eiken! Verder dient, voor zover althans bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bekend, zeker voor Habitatrichtlijnsoorten, bijl. IV, de vereiste 'gunstige staat van instandhouding' niet getoetst te worden op regionaal maar op lokaal niveau. In het voorkomende geval geldt dat in ieder geval voor de in het gebied verblijvende vleermuissoorten, als mogelijk ook bepaalde broedvogels. Juist doordat de bebouwing zo intensief is en er alleen enkele boswiggen overblijven, die bovendien ook onder een sterke recreatiedruk blootstaan (zie ook: 'Natuurtoets (Buro Zoon, 2009)', figuur op pag. 10), kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook niet anders concluderen dat er daardoor met name voor kwetsbare soorten feitelijk in de toekomst geen plek meer is. In die zin gaat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ervan uit dat in ieder geval op lokaal niveau voor bepaalde soorten de vereiste 'gunstige staat van instandhouding' wel degelijk in het geding is.

Verder heeft het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. verbaasd dat er in het voorliggende bestemmingsplan op geen enkele wijze aandacht wordt gegeven aan de compensatie van het verlies aan natuurwaarden dat door de planontwikkeling zal optreden. Daarbij gaat het dan niet alleen om dat gedeelte planontwikkeling Kerckebosch dat in de EHS is geprojecteerd, maar ook om de te kappen delen van het binnenbos. Weliswaar kan een deel van het te kappen bos naar verwachting worden gecompenseerd op plekken waar huidige flats/weg moeten plaatsmaken voor bos, maar een dergelijke compensatie moet veruit onvoldoende worden geacht. In ieder geval zal bij de planontwikkeling moeten worden voldaan aan het bepaalde in de gemeentelijke 'Bomenverordening 2005', waarbij voor gebieden gelegen binnen de zone N1, waar het binnenbos deel vanuit maakt, bomen met een diameter groter dan 20 cm dienen te worden gecompenseerd (zie de Bomenverordening, art. 8, lid 1, onder b).

#### Planologische verankering (zie ook de Toelichting, hoofdstuk 4 en hoofdstuk 6)

Zoals ook in de inleiding op dit hoofdstuk al aangegeven, wordt er in het bestemmingsplan o.i. een goede beschrijving gegeven van zowel de bestaande situatie als de daarin opgenomen toekomstige ontwikkeling. In ruimtelijke zin is het bestemmingsplan daarbij feitelijk opgedeeld in een tweetal deelgebieden, te weten Hoge dennen en het Kerckebosch. Voor het deelgebied Hoge dennen wordt voornamelijk een conserverende bestemming

aangehouden, terwijl voor het deelgebied Kerckebosch een aantal ontwikkelingen zijn opgenomen. Daarbij gaat het allereerst om het planologisch-juridisch verankeren van het Masterplan Kerckebosch. Daarnaast zijn nog een viertal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, te weten één voor het perceel Oranje Nassaulaan 2, één voor het winkelcentrum Kerckebosch, als ook een tweetal wijzigingsbevoegdheden die direct samenhangen met niet langer bouwen buiten de rode contour van het Streekplan.

Uit het vorenstaande zal duidelijk zijn, dat de Stichting allereerst bezwaren heeft tegen het relatief grote aantal extra woningen, dat in het voorliggende bestemmingplan in het deelgebied Kerckebosch wordt mogelijk gemaakt. Door van een kleiner aantal woningen uit te gaan, had uiteindelijk een veel groter deel van het (binnen)bos kunnen worden gespaard dan thans het geval is. Daarnaast heeft de Stichting ook bezwaren tegen het gekozen Scheggenmodel, ook al omdat dit uiteindelijk toch een grotere versnippering van het bestaande bos zal leiden dan in het zogenaamde 'Nieuwe Carré model' het geval is. Gezien de keuze voor het alsnog extra toevoegen van een relatief groot aantal woningen, terwijl het ecologische advies zoals dat in 2004 door Bureau Waardenburg is uitgebracht nog werd uitgegaan van 150 woningen, als ook door de keuze voor het Scheggenmodel moet de betreffende ontwikkeling o.i. dan ook in ieder geval strijdig worden geacht met beleidskaders Streekplan/Structuurvisie 2005 - 2015 en Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug van de provincie Utrecht, als ook met het Structuurplan 2001, Groenstructuurplan 1992. Meer in het bijzonder bestaan er wat de herstructurering van het Kerckebosch betreft met name ook bezwaren tegen de woontorens/accentgebouwen zoals deze op uiteinde van de woonscheggen zijn geprojecteerd tegen de bosrand Prinses Margrietlaan en Prinses Irenelaan aan. Door hun hoogte zullen deze naar verwachting een enorme uitstraling naar omgeving hebben, niet alleen door horizonvervuiling maar ook door lichtvervuiling. Bovendien moet de bouw van de woontorens in het bijzonder strijdig worden geacht met hetgeen daartoe als uitgangspunt in de Bouwvisie staat aangegeven en dan met name met het uitgangspunt dat in beginsel niet hoger dan de woonomgeving zal worden gebouwd.

Wat betreft de bestemming 'Bos' is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat deze ook primair voor bos dient te worden bestemd. In het bestemmingsplan zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld is alsnog opgenomen dat bos mede is bestemd voor 'open plekken met heide en schraalland' (zie ook de 'Planvoorschriften': art. 4.1). Aangezien daaraan - in tegenstelling tot het ontwerp-bestemmingsplan - geen nadere begrenzing is gesteld kan dat betekenen dat alsnog grote gedeelten van het bos dat na de herstructurering zal resterende, dus van de zogenaamde boswiggen', kan worden gekapt t.b.v. heide- en schraallandontwikkeling (zie ook figuur in de betreffende bijlage 6: 'Voorlopige schets Inrichtingsplan'). Uiteindelijk zal dat een verdere onevenredige aantasting van het nog resterende bosbiotoop kunnen betekenen, hetgeen o.i. ook strijdig moet worden geacht met oorspronkelijke opzet Masterplan.

In ieder geval is de Stichting wel positief dat in het plan i.t.t. het eerdere ontwerp nu wel voor alle percelen waarvan dat van toepassing moet worden geacht een bescherming van de op de Monumentenlijst opgenomen monumentale structuren is opgenomen d.m.v. de dubbelbestemming: 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Verder bestaan er bij de Stichting bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid zoals deze voor het perceel 'Oranje Nassaulaan 2' is opgenomen. Daardoor ontstaat op dit kwetsbare gebied, direct gelegen naast het Rijksmonument Buitenplaats 't Kerckebosch/Hotel Kerckebosch, o.i. een te grote druk. Bovendien wordt de ééngezinswoning die hier staat thans (vrijwel) geheel omgeven door bos en zal de bouw van een appartementencomplex ter plaatse, ook al dient dan te worden uitgegaan van de in het bestemmingsplan aangegeven bebouwingscontouren, toch naar verwachting een aanslag op het hier (nog) aanwezige bos betekenen. Dat alsnog in voorwaarden is opgenomen dat alvorens goedkeuring wordt gegeven aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid eerst een FFW-onderzoek dient te worden uitgevoerd doet daar o.i. niets aan af. Bovendien is een dergelijke voorwaarde eigenlijk overbodig aangezien het betreffende onderzoek sowieso gezien het bepaalde in de FFW dient plaats te vinden.

Tenslotte bestaan er bij de Stichting bezwaren tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden die direct samenhangen met het schrappen van de eerder geplande bouwplannen buiten de rode contour. De daartoe alsnog extra in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zullen niet alleen leiden tot de aantasting van het ter plaatse van de betreffende scholen aanwezige bos, maar moeten o.i. ook strijdig worden geacht met uitgangspunten van het Masterplan.

### **3.3. Plankaart.**

Zoals uit het vorenstaande kan worden afgeleid, bestaan er bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. met name bezwaren tegen de bestemmingen zoals deze ten gevolge van het Masterplan Kerckebosch in het bestemmingsplan zijn opgenomen in het algemeen en tegen de woontorens aan uiteinde scheggen in het bijzonder.

Daarnaast bestaan er ook bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid zoals deze voor Oranje Nassaulaan 2 is opgenomen.

Tenslotte bestaan er overwegende bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheden zoals deze op het allerlaatste moment ter hoogte scholen Graaf Lodewijklaan zijn opgenomen, aangezien ook deze tot een onevenredige aantasting van aanwezige groene kwaliteiten zullen leiden.

### **3.4. Planvoorschriften.**

#### Art. 4 Bos

Hier heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er met name bezwaar tegen dat in de doeleindenomschrijving alsnog is opgenomen, dat het behalve om de bescherming van bos ook om heide en schraalland gaat. Dat maakt het o.i. mogelijk dat alsnog grote delen van het na de herstructurering resterende bos, dus het bos binnen de boswigen, kan worden gekapt t.b.v. ontwikkeling heide. Weliswaar is er m.b.t. de betreffende bestemming een aanlegvergunningstelsel van kracht, ook voor het rooien van bomen, maar aangezien als doel nu mede de bescherming van heide en schraalland expliciet is opgenomen en daaraan geen begrenzing is gesteld, i.t.t. tot het ontwerp waarin toekomstige heide expliciet als 'Natuur' was bestemd, kan daaraan o.i. weinig rechtskracht worden toegekend.

#### Art. 6 Groen.

Wat bij dit artikel opvalt is dat er geen aanlegvergunningstelsel is opgenomen voor de bescherming van het groen terwijl er onder deze bestemming deels ook plantsoenen vallen (o.a. dat van het Oranje Nassaulaan) en deels bospercelen waarvan een actieve bescherming d.m.v. een aanlegvergunningstelsel o.i. gewenst is.

#### Art. 7. Horeca.

Dit artikel is van toepassing op het Rijksmonument Buitenplaats 't Kerckebosch/Hotel Kerckebosch. Nu komt er ter plaatse van de bestemming nog een grote oppervlakte bos die karakteristiek is voor de oorspronkelijk opzet. Weliswaar is daarbinnen ook een parkeerplek aangelegd, maar door de bestaande situatie hier als zodanig ook te bestemmen kunnen aanwezige waarden o.i. veel beter worden beschermd. In die zin zou de bestemming 'Horeca' zich dus alleen tot het nu in het plan daartoe aangegeven bouwvlak moeten beperken en aan het overige deel bestemming alsnog de bestemming 'Bos' moeten worden gegeven met extra aanduiding (p) op plek waar thans parkeren plaats vindt (vergelijk ook systematiek bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid-West, etc.).

#### Art. 15: Woongebied 1

Zoals uit het voorstaande kan worden afgeleid heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. overwegende bezwaren tegen de bebouwing van het binnenbos van het Kerckebosch en dus ook tegen de woonscheggen zoals deze op de plankaart met de aanduiding WG 1: 'Woongebied 1' zijn aangeduid. Daarnaast heeft zij in het bijzonder bezwaren tegen de aan de uiteinde van de woonscheggen geprojecteerde accentgebouwen/woontorens vanwege de

uitstralingseffecten die daarvan op het omringende landschap uitgaan, dat deel uitmaakt van de EHS.

Weliswaar is om binnen de woonscheg 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – accentgebouw (sba – ag)' een accentgebouw met een hoogte van 33.5 m en maximaal 10 bouwlagen te kunnen bouwen in het bestemmingsplan een ontheffing opgenomen, teneinde te waarborgen dat de lichtuitstraling van het gebouw op het aangrenzende bos wordt beperkt (zie ook art. 15, lid 3), maar zelfs als er aan de zijde van het bos/natuur een bepaalde mate van lichtafscherming mogelijk is, zal dat o.i. nooit volledig kunnen zijn. Juist ook gezien kwetsbaarheid van de hier gelegen corridor tussen Heidestein en het Zeisterbosch zou dan ook alsnog in het bijzonder van deze woontoren en dus ook van de bijbehorende ontheffing moeten worden afgezien.

#### Art. 16: Woongebied 2

Tevens bestaan er bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bezwaren tegen de bebouwing zoals deze binnen de bestemming WG-2: 'Woongebied 2' op basis van het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en dan in het bijzonder tegen de bebouwing van het bosgebied zoals dat thans tussen Graaf Lodewijklaan en tuinen Graaf Janlaan wordt mogelijk gemaakt. Ook aan dit bosgebied kan o.i. wel degelijk een bepaalde natuurwaarde en ook landschappelijke waarde worden toegekend.

#### Art. 25: Algemene wijzigingsregels

##### *Wijzigingsbevoegdheid 1: Oranje Nassaulaan 2*

Deze wijzigingsbevoegdheid zou o.i. uit het plan moeten worden gehaald, ook al omdat nog volledig onduidelijk is wat de impact van dit plan op de omgeving (inclusief flora en fauna) is.

##### *Wijzigingsgebied 3: ten noorden van Hoog Kanje*

Aangezien door het College op het allerlaatste moment is afgezien van het bouwen van woningen buiten de rode contour (en in de EHS) wordt in het plan d.m.v. onderhavige wijzigingsbevoegdheid alsnog de mogelijkheid geboden het betreffende woningbouwprogramma alsnog ter plaatse van o.a. de Damiaanschool, de Montesorischool/Buitenschoolse opvang Kind en Co. en de Stuijtheuvelschool en omgeving te realiseren.

Allereerst is het de vraag of daarmee geen inbreuk wordt gedaan op de binnen het Masterplan aangegeven zonerings tussen woongebieden en gebieden waar maatschappelijke voorzieningen zijn voorzien. Ten tweede is het de vraag waar de betreffende scholen, waarvan de Stuijtheuvelschool nota bene net nieuw is gebouwd, dan heen zullen moeten gaan, hetgeen ongetwijfeld elders weer tot een bepaalde verdichting zal leiden. Ten derde is binnen deze wijzigingsbevoegdheid nu ook het bosperceel opgenomen dat nu (nog) direct aan het te beschermen 'heideveld' grenst. Als er op deze plek woningbouw wordt mogelijk gemaakt zal dat naar verwachting, ook al zit de geprojecteerde nieuwe ontsluitingsweg daar dan nog tussen, een directe uitloop betekenen naar het heideveld en de aldaar aanwezige (en te ontwikkelen) natuurwaarden (kunnen) schaden. Ten vierde zal de algehele bebouwing van dit gebied ertoe leiden dat het hoopgaande bos dat nu rondom de scholen voorkomt en een relatief hoge ouderdom heeft (zie ook de betreffende bijlage 5: 'Overzichtskaart Bosterrein') naar verwachting geheel zal verdwijnen.

Gezien de onevenredige effecten zou dan ook tevens van deze wijzigingsbevoegdheid moeten worden afgezien.

##### *Wijzigingsbevoegdheid 4 : ten zuid-westen van Hoog Kanje*

Ook deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ter compensatie van de met het niet langer bouwen buiten de rode contour gepaard gaande afname van de woningbouwcapaciteit. Ook deze wijzigingsbevoegdheid zal evenwel leiden tot een onevenredige aantasting van het groen, waarbij het tevens de vraag is waar de betreffende scholen, o.a. dependance 'Christelijk College Zeist' en het ook 'ROC', dan naartoe moeten.



Art. 26: Aanlegvergunningstelsel

In de tabel zoals gegeven in art. 26, lid 1 zou ook voor het aanbrengen van diepwortelende beplanting een aanlegvergunning nodig zijn binnen de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie 2', aangezien zo ook zorgvuldig kan worden getoetst of daardoor een inbreuk op aanwezige cultuurhistorische waarden plaatsvindt (zie overigens ook hetgeen over bescherming cultuurhistorische waarden onder art. 20 is opgemerkt).

Verder zou alsnog als voorwaarde moeten worden opgenomen, dat de aanlegvergunningen voor zover betrekking hebbend op de binnen het plangebied aanwezige monumentale structuren alvorens daaraan medewerking wordt verleend eerst aan de gemeentelijke Monumentencommissie moeten worden voorgelegd (zie ook hetgeen hierover in de Plantoelichting op pag. 110/111 wordt opgemerkt).

**4. Conclusie.**

Alhoewel in het bestemmingsplan een goede beschrijving van het plangebied en voorgenomen ontwikkelingen wordt gegeven, bestaan er bij de Stichting gezien het kwetsbare karakter van het gebied met name bezwaren tegen de voor het deelgebied Kerckebosch opgenomen stedenbouwkundige ontwikkelingen.

Gezien strijdigheid met relevante beleidskaders is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook van mening dat niet alleen van een model zou worden uitgegaan van maximaal 150 woningen extra, maar ook van een verkaveling waarbij structuur binnenbos (grotendeels) behouden blijft en tegelijkertijd de relatie met buitenbos wordt versterkt.

Gezien strijdigheid van de bouwplannen met gegeven beleidskaders, alsook de onzorgvuldige voorbereiding, verzoekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. u dan ook alsnog goedkeuring aan het bestemmingsplan 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: Vaststellingsbesluit Hoge Dennen/Kerckebosch.

Bijlage 2: Onderzoek natuurwaarden Kerckebosch Zeist (Bureau Waardenburg, 2004).

Bijlage 3: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Bijlage 4: Structuurplan 2001, pag. 32/33.

Bijlage 5: Overzichtskaart Bosterrein (Heidemij, 1981).

bijlage 6: Voorlopige schets Inrichtingsplan

Bijlage 7: Woonvisie 2006-2010', bijlage 1: Planning nieuwbouw.

Bijlage 8: Structuurplan 2001, 154/155.

Bijlage 9: Bouwvisie.

Bijlage 10: Groenstructuurplan 1992