



*Secretariaat:
P.C. Hooflaan 31
3705 AE Zeist
tel. 030-6960141*

Aan de Raad van de gemeente Zeist
T.a.v. de Afdeling Publiek & Dienstverlening / sector Vergunningen
Postbus 513
3700 AM ZEIST

tevens per e-mail: r.beenen@zeist.nl

Onderwerp: Inspraakreactie ontwerp-bestemmingsplan Hoge Dennen - Kerckebosch **Datum:** 4 november 2009

Geachte Raad,

Hierbij maakt de Stichting Beter Zeist (verder ook te noemen SBZ) haar zienswijze kenbaar over het ontwerp - bestemmingsplan "Hoge Dennen - Kerckebosch", dat door u per 24 september 2009 ter inzage is gelegd. Zij wenst daarover te worden gehoord, zowel door het gemeentebestuur als door het College van Gedeputeerden Staten.

De stichting heeft kennis genomen van de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist en die van mr. A van Balen die namens twee rechtspersonen (Stichting Ontwikkeling Kerckebosch en Bewonersvereniging Hoge Dennen) en drie natuurlijke personen een zienswijze heeft ingediend. SBZ voegt deze twee zienswijzen in haar eigen zienswijze in en beschouwt deze als integraal onderdeel daarvan. Dat geldt zowel voor de diverse punten van de zienswijzen als voor de gebruikte argumenten. De betreffende zienswijzen zijn u inmiddels toegestuurd.

De Stichting Beter Zeist stelt zich tot doel binnen Zeist en waar nodig de aangrenzende gemeenten de kwaliteit van wonen, leven en werken te handhaven en te bevorderen. Voor de doelstellingen, statuten en activiteiten wordt verwezen naar de website www.beterzeist.nl. Krachtens haar doelstelling is zij in principe voor het investeren in de buurt Kerckebosch, mits aan voldoende kwaliteitseisen wordt voldaan en niet ten koste van de woon- en leefomgeving. Een revitalisering van de bestaande flats aan de Prinsen Irene en Prinses Margrietlaan is nodig, mede als gevolg van de jarenlange verwaarlozing van de woningen. Ook ondersteunt de stichting uw inspanning om zorgvoorzieningen in de wijk te halen en levensloopbestendige bouwkundige aanpassingen te doen.

Tegen het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan heeft de stichting echter overwegende bezwaren. Wat zij ook in haar inspraakreactie heeft vermeld, is dat de gemeente met betrek-

king tot het plangebied Kerckebosch onvoldoende rekening houdt met de landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Hetzelfde geldt voor de belangen van de bewoners, de natuur en het milieu. Bovendien zijn de consequenties op het gebied van verkeer, bouwvervalst, planschade, financiën, aanbesteding e.a. onvoldoende doordacht.

De Stichting Beter Zeist heeft de reactie van de gemeente op de deze en andere inspraakreacties gelezen in de ‘Nota beantwoording inspraak- en artikel 3.1.1 Bro-reacties’ (verder: ‘de Nota’). Zij constateert dat de beantwoording slechts summier is en het geheel van inspraakreacties niet heeft geleid tot een wijziging van betekenis van het ontwerpbestemmingsplan.

Het belangrijkste basisonderdeel van het ontwerp blijft het zogenaamde Masterplan Kerckebosch. In dat verband is het de bedoeling 706 woningen te slopen en 1.250 woningen nieuw te bouwen. Dit leidt tot een uitbreiding van het aantal woningen met meer dan 544 d.w.z. 77%. Daarbij gaat het ook om zes hoge wooncomplexen van tien verdiepingen, die tot ver in de omtrek te zien zullen zijn, dus ook in aangrenzende natuurgebieden. Als gevolg daarvan zal ongeveer de helft van de 32,4 ha bos binnen de rode contour moeten wijken. Dat is mede het gevolg van de keuze voor de zogenaamde Scheggvariant.

De SBZ acht deze verdichting en hoogbouw niet aanvaardbaar, omdat hiermee het unieke karakter van Kerckebosch inclusief het binnenbos onherstelbaar wordt aangetast.

1 LANDELIJK BELEIDSKADER

1.1 Wro en wijzigingsbevoegdheden

In ruimtelijke zin is het bestemmingsplan feitelijk opgedeeld in een tweetal deelgebieden, te weten Hoge Dennen en Kerckebosch. Voor het deelgebied Hoge Dennen wordt voornamelijk een conserverende bestemming aangehouden, terwijl voor het deelgebied Kerckebosch een aantal nieuwe ontwikkelingen is verwerkt. Daarbij gaat het allereerst om het planologisch-juridisch verankeren van het Masterplan Kerckebosch.

Daarnaast zijn nog een zestal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, te weten voor het winkelcentrum Kerckebosch, voor Oranje Nassaulaan 2 en de ontwikkelingen die samenhangen met de mogelijkheden al dan niet te bouwen buiten de rode bebouwingscontour (en binnen de EHS) van het Streekplan van de provincie. Wijzigingen ten aanzien van deze gebieden kunnen grote gevolgen hebben voor de ruimtelijke inrichting van het gehele gebied en de daarmee verbonden behorende voorzieningen.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro-Grondexploitatiewet) in werking is getreden. Het komende bestemmingsplan HD-K valt onder het regiem van deze wet. Een vastgesteld bestemmingsplan dient belanghebbenden voldoende inzicht te geven in de toekomstige ontwikkelingen (tien jaren) van de ruimtelijke ordening van een plangebied. Bovendien behoort het inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het plan.

De vooropgezette bedoeling om het plan binnen korte tijd weer te wijzigen of te ‘repareren’ tast de rechtszekerheid van de burgers en andere belanghebbenden aan en ondermijnt het vertrouwen in de lokale overheid. Bij het in ruime mate gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid is er sprake van handelen in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het naar de hand zetten van regels. Het kan niet de bedoeling van de Wro zijn wanneer een gemeente steeds opnieuw allerlei zaken in een bestemmingsplan wijzigt, zon-

der dat burgers en andere belanghebbenden over het geheel in onderling verband kunnen oordelen.

1.2 Wettelijke kaders voor natuur en milieu

Een ander punt is het voldoen aan specifieke wettelijke kaders op het gebied van natuur en milieu. Het gaat in het bijzonder om de EHS, het lichteffect, de FFW, de Natuurbeschermingswet, de luchtkwaliteit, archeologie en het waterbeleid (zoals watertoets).

Natuurtoets/EHS-toets

De gemeente heeft Bureau Zoon in 2009 een zogenaamde ‘Natuurtoets/EHS-toets’ laten uitvoeren. Feitelijk wordt daarbij geconcludeerd dat qua ruimtebeslag met name het gedeelte van scheg 1 dat buiten de rode contour is gelegen tot een significant negatief effect op de enige corridor voor grotere (zoog)diersoorten tussen Heidestein/Bornia en het Zeisterbosch zal leiden (pag. 12 Natuurtoets). Juist gezien die significante effecten zou in ieder geval van deze ontwikkeling moeten worden afgezien. Zo is het met betrekking tot het voor de EHS van kracht zijnde ‘Nee, tenzij regime’ vereiste van een ‘groot openbaar belang’ onvoldoende ‘overtuigend’ aangetoond. Bovendien bestaan er wel degelijk voldoende ‘alternatieven’ voor bouwen in Zeist indien dat nodig is (conform uitspraak ABRvS 19-12-2007, nr. 200701065/1). De huidige lijst van de gemeente met bouwlocaties en aantallen woningen laat dat duidelijk zien. Gezien de beschikbare alternatieven oordeelt de provincie in haar zienswijze van 19 oktober 2009 dan ook negatief over deze aantasting van de EHS.

Lichtonderzoek

Verder is uit het tevens door Bureau Zoon uitgevoerde lichtonderzoek (zie ook: ‘Lichtrapport (Bureau 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. Van de woontoren zal door hun hoogte een effect naar de omgeving uitgaan, zowel qua lichtuitstraling als landschappelijk/visueel.

Nu in het lichtonderzoek wordt bevestigd, dat van lichtverstoring op aangrenzende natuur/EHS sprake is, althans van de geprojecteerde woontoren in scheg 2, is een extra reden om het ontwerp aan te passen. De gemeente kan bijvoorbeeld afzien van de accentgebouwen of deze dichter bij het begin van de bouwscheggen en het winkelcentrum projecteren. Overigens deelt de stichting niet de conclusie van het uitgevoerde lichtonderzoek. Volgens de ‘Natuurtoets’ op pag. 8 en in meer algemene bewoordingen in het ‘Lichtrapport’ op pag. 1 zou er langs de oostelijke rand van Kerckebosch geen negatief lichteffect zijn. De ‘accentgebouwen’ die ver uitsteken boven het kronendak van het aangrenzende natuurgebied zorgen echter wel degelijk voor een significant negatief effect op de omringende EHS.

Flora en Fauna Wet en concrete richtlijnen

Wat betreft de toetsing aan de eisen die de Flora en Fauna Wet (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 maar nader onderzoek is nodig. Daadwerkelijk dient te worden aangetoond dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan toestaat de vereiste ‘gunstige staat van instandhouding’ van de betreffende soorten niet in gevaar brengt.

Weliswaar is door Bureau Zoon in 2009 alsnog de vereiste FFW-toets uitgevoerd, maar ook dat onderzoek geeft onvoldoende duidelijkheid of aan de vereisten van die wet kan worden voldaan. Verder blijft onduidelijk voor welke specifieke soorten de vereiste ontheffing uit-

eindelijk ook kan worden verkregen. Overeenkomstig vaste jurisprudentie voor de in een bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen dient enige zekerheid te bestaan dat de vereiste ontheffing ook zal worden verleend. Voor zover de stichting dat op basis beschikbare stukken heeft kunnen nagaan bestaat die zekerheid op dit moment niet.

Overigens is een ontheffing ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in strijd met Europese Regelgeving. De ontheffing zal dus niet verleend kunnen worden (uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem d.d. 3 maart 2008. BR 2008/802). In deze zaak werd ook gewezen op de noodzaak van woningbouw in verband met woningschaarste. De rechtbank oordeelde echter dat de ontheffing niet verleend kon worden op de grond van artikel 2 lid 3 sub j van het Vrijstellingsbesluit.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft deze lijn later bevestigd: uitspraak van de Afdeling ABRvS 21-01-2009, LJN: BH0446, en die van ABRvS 13-05-2009, LJN: BI3701. Uit deze uitspraken kan geconcludeerd worden, dat de ontheffingsgrond van artikel 2 lid 3 sub j van het Vrijstellingsbesluit in strijd is met de Habitatrictlijn en Vogelrichtlijn.

Vanwege strijdigheid met de Europese regelgeving kan dan ook niet een ontheffing worden verleend ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen, terwijl er sprake is van door de Habitatrictlijn en Vogelrichtlijn beschermde flora en fauna. De door het College voorzegde ontheffing ex artikel 75 van de Flora en Fauna Wet zal dan ook niet kunnen worden verleend op de grond van artikel 2 lid 3 sub j Vrijstellingsbesluit. De ontheffing kan nog slechts vergeven worden op grond van artikel 2 lid 3 sub e van het Vrijstellingsbesluit: 'dwingende redenen van groot openbaar belang'. De Vogelrichtlijn bevat echter geen uitzondering in verband met 'dwingende redenen'.

Het verlenen van een ontheffing in verband met 'dwingende redenen' ten aanzien van vogels is dan ook in strijd met de Vogelrichtlijn (BR 2009/296).

Bovendien komt de bestuursrechter niet snel tot het oordeel dat sprake is van 'dwingende redenen'. Het ontwikkelen van woningbouw kan plaatsvinden om 'dwingende redenen', maar de Afdeling eist dan dat genoegzaam blijkt dat er behoefte bestaat om nieuwe woningen te realiseren. De gemeente Zeist heeft echter niet genoegzaam doen blijken dat woningbouw in de omvang zoals met het project Kerckebosch gepland, nodig is in verband met woningschaarste (zie punt 3 Gemeentelijk beleidskader).

Verder moet ook hier genoemd worden dat door toename van het aantal woningen met zo'n 77% de recreatieve druk en verkeersdruk een significante negatieve invloed zal hebben op de stand van de flora- en fauna in het plangebied. Verder gaat vrijwel het gehele gebied gedurende vele jaren 'op de schop'. De beschermde planten en dieren zullen dan ook verdwijnen.

Onze conclusie dienaangaande is dat de ontheffing ingevolge artikel 75 van de Flora en Fauna Wet niet verleend kan worden ten behoeve van het project Kerckebosch. Europese regelgeving geeft immers geen mogelijkheid tot ontheffing, indien de ontheffing benodigd is voor ruimtelijke ontwikkelingen. Van 'dwingende redenen van groot openbaar belang' is geen sprake. Bovendien kent de Vogelrichtlijn geen uitzondering voor 'dwingende redenen'. Nu de Flora en Fauna Wet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat, omdat een ontheffing noodzakelijk is die niet verleend kan worden, kan de gemeente het bestemmingsplan 'Hoge Dennen Kerckebosch' niet vaststellen (conform ABRvS 19-11-2003, Gst. 2004,7215, 160 en AbRvS 19-10-2005, BR 2006).

Wet Luchtkwaliteit

Het verontrust 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’).

Waterkwaliteit en waterhuishouding

In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan concludeert de gemeente dat het plangebied ligt in het infiltratiegebied van de Utrechtse Heuvelrug, één van de belangrijkste grondwaterlichamen voor de bereiding van drinkwater. In het gebied geldt het ‘standstill-beginsel’, wat inhoudt dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Binnen het plangebied zijn functiewijzigingen, anders dan naar natuur niet toegestaan. In de toelichting is te lezen dat in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn voorzien waarbij het gebruik van het plangebied wijzigt. Er worden geen andere functies toegevoegd, er wordt heringericht.

De stichting kan deze redenering niet volgen. Het plangebied wordt fors intensiever gebruikt, doordat de bebouwing met zo’n 77% stijgt. De intensivering van de bebouwing gaat bovendien ten koste van het bestaande bos. Er is derhalve wel degelijk een functiewijziging anders dan naar natuur. Het feit dat het plangebied ook nu al deels voor bewoning wordt gebruikt, doet niet af aan het feit dat die woonfunctie sterk wordt geïntensiveerd en het gebruik van het plangebied op die wijze wel degelijk wijzigt. Deze wijziging is in strijd met het standstill-beginsel.

Bovendien heeft de jarenlange bronbemaling ten behoeve van het bebouwen van het bosgebied desastreuze gevolgen voor het omliggende bos, de omliggende tuinen en de EHS.

1.3 Monumentale structuren

Rijksmonument ’t Kerckebosch

De Stichting vindt dat zowel de ecologische als de cultuurhistorische waarden op het perceel van het complex Complex Buitenplaats ’t Kerckebosch (Hotel Kerckebosch) in het plan onvoldoende bescherming genieten. Het perceel zou de dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie” (WR-C) moeten krijgen, aangezien het deel uitmaakt van een monumentale structuur.

Ook bestaan 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 een te grote druk op de ruimte. Bovendien betekent het een verdere aantasting van de Stichtse lustwarande, hetgeen strijdig is met het provinciaal beleid.

Buurt Kerckebosch landelijk cultuurhistorisch uniek

Al in een vroeg stadium van de planontwikkelingen is gebleken dat de buurt Kerckebosch een uniek cultuurhistorisch gebied is. Zo staat in het stedenbouwkundige onderzoek, dat Kerckebosch een zeer bijzondere stedenbouwkundige structuur heeft (Stedenbouwkundig advies, SVP architectuur en stedenbouw, oktober 2004, p. 5). Vanwege het unieke karakter is de cultuurhistorische betekenis van Kerckebosch groot (o.c. p. 25). In de conclusie van het stedenbouwkundige onderzoek is te lezen:

- *“Conceptueel gezien is Kerckebosch uniek. Uniek binnen Zeist, maar ook uniek binnen Nederland. Binnen de historie van de stedenbouw is het duidelijk een bijzonder voorbeeld in zijn periode. Een dergelijk bijzondere stedenbouwkundige structuur zou in welke vorm dan ook voor het nageslacht bewaard moeten blijven.” (o.c. p. 34).*

In plaats van een toekomstige afbraaklocatie zou de wijk als geheel een beschermd dorps- of stadsgezicht moeten worden.

2 PROVINCIAAL BELEIDSKADER EN BRU

Provinciaal Streek Plan

Het provinciale kader is het Provinciaal Streek Plan. Daarin wordt letterlijk genoemd (citaat):

- *“Ten aanzien van het plangebied zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

 - De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.
 - Binnen de rode contour wordt niet gestuurd op aantallen.
 - Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding.”*

Op 21 december 2005 heeft het Bestuur Regio Utrecht (BRU) zijn eigen Regionaal Streek Plan (RSP) vastgesteld. Op 4-07-06 onthield de Provincie de wettelijk noodzakelijke goedkeuring aan het plan. Vervolgens ging het BRU op 1-11-1-2006 in beroep bij de Raad van State, waarna op 17 april 2007 de Provincie haar verweerschrift indiende. Op 19 december 2007 heeft de Raad van State (RvS), Afdeling Bestuursrechtspraak, het beroep van het BRU niet ontvankelijk verklaard. De belangrijkste reden van de RvS wat de gemeente Zeist betreft is, dat een totaalvisie met betrekking tot woningbouw in het BRU-plan ontbreekt. Dit geldt voor bebouwing *binnen en buiten de rode contour* (ABRvS 19-11-2007, nr. 200607985/1; de overweging van de Afdeling onder punt 2.6 heeft betrekking op de constatering in alinea 2.5 van de uitspraak).

De uitleg van de gemeente in de Nota dat het alleen betrekking heeft op het bouwen buiten de rode contour is dan ook onjuist.

Nu is geoordeeld dat het RSP geen totaalvisie bevat van het aantal woningen dat binnen onderscheidelijk buiten de rode contour is voorzien, kan de gemeente zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan Hoge Dennen/Kerckebosch niet op de RSP beroepen daar waar het gaat om de noodzaak van woningbouw.

In de Nota stelt de gemeente dat het DB en AB van het BRU volledig op de hoogte is gesteld van het ingestelde beroep. Ook al zou dat zo zijn, dan nog is de gemeenteraad niet actief op de hoogte gesteld van het verloop van de procedure over het RSP en over de finale uitspraak van de RvS. Alleen enkele personen (burgemeester Janssen en twee raadsleden) hadden vanuit de gemeente Zeist zitting in het BRU. Nergens wordt in de beleidsstukken, ook niet in het recente Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 / voorjaar 2009, verwezen naar de provinciale uitspraken over de bouwvolumes. Daarentegen wordt wel gewezen naar ‘regionale afspraken’. Op deze manier werd niet alleen het publiek, maar ook de raadsleden essentiële informatie onthouden, die van belang was de besluitvorming en het zo nodig heroverwegen daarvan.

Bouwen buiten de rode contouren niet acceptabel

Het ontwerp-bestemmingsplan geeft een wijzigingsbevoegdheid aan terreinen buiten de rode bebouwingscontour. In het bijzonder wordt de zogenaamde ‘touwtjesmethode’ aangegeven voor randen van het plangebied. Hier is echter nog geen goedkeuring voor. Eén en ander is in strijd met het provinciale kader, hetgeen de provincie dan ook in haar zienswijze van 19-10-2009 heeft aangegeven. Deze wijzigingsbevoegdheid dient dan ook geschrapt te worden.

Verder wil de gemeente de ruimtelijke mogelijkheden onderzoeken het gehele Masterplan binnen de rode contour te realiseren. De realisering van eventueel gevonden mogelijkheden zal leiden tot een nog grotere druk op de ruimte binnen het plangebied. De stichting is dan ook van mening dat het schrappen van het bouwen buiten de rode contour niet moet worden gecompenseerd door het nog meer bouwen daarbinnen.

Volgorde: herstructurering/revitalisering – inbreiding/intensivering - uitbreiding

Volgens het Provinciaal Streek Plan dient - zoals eerder geciteerd - bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen prioriteit te worden gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan worden gekozen voor uitbreiding. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is overigens wel aangegeven dat

- *“inbreiding, transformatie en intensivering op een zorgvuldige wijze moeten plaatsvinden met behoud van de aanwezige specifieke waardevolle kwaliteiten.” En dat “het daarbij een 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.” (Structuurvisie provincie Utrecht 2005-2015 p. 59).*

In het voortraject heeft de gemeente Zeist samen met de woningbouwcorporatie de Seyster Veste bewust aangestuurd op het vooraf vastleggen van het aantal woningen, namelijk maximaal 1.250 woningen in alle ontwikkelde visies. Daarbij was niet alleen herstructurering en revitalisering aan de orde, maar tegelijkertijd ook inbreiding en intensivering en bovendien uitbreiding naar het binnenbos en buiten de rode contour.

De Stichting Beter Zeist constateert dat de gemeente Zeist daarmee in strijd handelt met het bovengenoemde provinciale kader voor de volgorde van de woningbouw. Het gehele proces is vooraf kwantitatief vastgelegd los van de vereiste zorgvuldigheid zoals ten aanzien van het behoud van de specifieke waardevolle kwaliteiten. Uiterst relevant onderzoek is pas in laatste instantie uitgevoerd toen de kaders al waren vastgelegd.

In plaats daarvan zijn er herstructureringsplannen (de uitbreiding van het aantal woningen) en intentieverklaringen getekend met de ontwikkelaars van het project. Vervolgens is er een communicatieplan gemaakt om de bewoners mee te krijgen en achteraf zijn de plannen afgedekt met een laag nota's, ontwikkelvisies en plannen. Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan werd vervolgens aan de gemeentelijke ambities en plannen aangepast en ligt thans ter inzage. Kosten nog moeite zijn gespaard om het (voor)ontwerp-bestemmingsplan (door externe bureaus) te ‘verkopen’ aan de inwoners en de Provincie.

Provinciale bouwambitie

In het Provinciaal Structuur Plan (PSP) worden voor de periode 2005-2015 voor Zeist 1.700 extra woningen genoemd. Dit aantal komt bovenop het te vervangen bestand van ruim 1.400 woningen. Het vrijwillig samenwerkingsverband BRU noemt voor Zeist in het Regionaal Structuur Plan (RSP) een veel hoger aantal extra woningen, namelijk circa 3.300. Voor Ker-

kerckebosch is van belang dat de provincie de extra woningen boven de 1.700 niet nodig acht voor de woningvoorraad van het Stadsgewest Utrecht. De gemeente Zeist heeft daarin geen regionale taakstelling.

In de Structuurvisie van de Provincie wordt Zeist niet als groeigemeente aangeduid, dit in tegenstelling tot Houten, Utrecht, Amersfoort en Woerden. In de Structuurvisie (pag 138 e.v.) lezen we over Zeist:

- *”Zeist ligt in het groene deel van het stadsgewest Utrecht, waarbij de waarden van de Utrechtse Heuvelrug, de gradiëntzone langs de Stichtse Lustwarande en de overgang naar het Kromme Rijnlandschap de toon zetten. Dit houdt in dat de verstedelijking aan beperkingen is gebonden. In wisselwerking met de opvangfunctie elders in het stadsgewest dient het beschermen van de groene kwaliteiten in Zeist een belangrijke afwegingsfactor te zijn in relatie tot verstedelijkingsambities.”* Zoals onder punt 3 Gemeentelijk beleidskader blijkt is deze afweging niet gemaakt.

De Structuurvisie gaat uit van 1.700 woningen voor Zeist. Daarnaast bestaat voor Zeist in beginsel de mogelijkheid voor nog ongeveer 1.500 woningen en 7 hectare (bruto) nieuw bedrijventerrein, die aan het stadsgewest Utrecht zijn toegekend. Of die 1.500 woningen ook daadwerkelijk gebouwd moeten worden, hangt volgens de Structuurvisie af van het project Hart van de Heuvelrug, waarbij is bepaald in welke verhouding dit aantal van 1.500 staat tot het realiseren of reconstrueren van groene structuren in het centrale deel van de Utrechtse Heuvelrug (o.c. p. 139).

De gemeente Zeist doet het gezien de bovenstaande passage uit het Structuurplan ten onrechte voorkomen alsof het Structuurplan uitgaat van een woningbouwprogramma van 1.700 + 1.500 woningen voor de gemeente zelf. Het aantal van 1.700 woningen kan in Zeist worden gerealiseerd en het aantal van 1.500 daar bovenop hangt af van de omstandigheden. Daarbij moet het belang van die 1.500 woningen in de gemeente Zeist afgewogen worden tegen de groene kwaliteiten in Zeist. Bij een dergelijke afweging kan het project Kerckebosch in zijn huidige vorm geen doorgang vinden.

3 GEMEENTELIJK BELEIDSKADER

Wat is het gemeentelijk beleidskader met betrekking tot Zeist en het plangebied? Dat is een lastig te beantwoorden vraag, zelfs voor het goed ingelezen bestuur van een burgerorganisatie zoals de Stichting Beter Zeist.

Een nieuw bestemmingsplan zou moeten corresponderen met het vigerende Structuurplan Zeist 2001 dat thans in feite als structuurvisie fungeert. Het Structuurplan geldt als kader voor het ruimtelijk beleid in Zeist.

Gemeentelijk Structuurplan

Zoals ook in het bestemmingsplan is aangegeven zou er eerst, mede op basis van een daartoe in 2004 door Bureau Waardenburg uitgevoerd ecologisch ‘Onderzoek natuurwaarden Kerckebosch Zeist’, een 150 tal extra woningen binnen het deelgebied Kerckebosch worden bijgebouwd. Eén en ander overeenkomstig de kaders zoals deze daartoe in het Structuurplan Zeist 2001 - evenals in haar voorganger uit 1977 - waren aangegeven. In het plan staat immers dat het beleid is gericht op behoud en versterking van de unieke verkaveling van de flats van het Kerckebosch. En idem van de waarde van Hoge Dennen/Kerckebosch voor plant en dier door een zorgvuldig ecologisch beheer in het kader

van het Groenstructuurplan. Het woongebied verdraagt volgens het Structuurplan geen ingrepen meer van enige omvang. Zoals het plan aangeeft:

- *“De stedenbouwkundige lay-out van Kerckebosch heeft een zeer grote waarde. In de loop van de komende 25 jaar zal gefaseerd een algehele vernieuwing moeten plaatsvinden. Daarbij zal het behoud en versterken van de stedenbouwkundige kwaliteit een belangrijke rol spelen. Enige zeer selectieve hoogwaardige, stedenbouwkundig zeer zorgvuldig gesitueerde nieuwe woningbouw in de vorm van geconcentreerde bebouwing wordt daar niet uitgesloten geacht.” (pag. 155).*

Het door Bureau Waardenburg genoemde aantal woningen van 150 zou het mogelijk maken een belangrijk deel van het zogenaamde binnenbos (inclusief eikenbos en heideveld) te kunnen sparen. Dat is heel wat anders dan het netto aantal van 544 extra woningen in het ontwerp. Volgens de Nota van de gemeente (pag. 105) is het Structuurplan een gedateerd indicatief plan dat niet (juridisch) bindend is. Het huidige alternatief daarvoor zou zijn de ontwikkelingsvisie van 2007 en het Masterplan van 2009. Kennelijk beschouwt de gemeente haar eigen richtinggevende beleidsdocument, het structuurplan, niet meer als geldend. Het is zeer de vraag of dit juridisch-beleidsmatig juist is. Wanneer dat niet zo is kan pas na het vaststellen van een nieuwe structuurvisie, die een dergelijke uitbreiding van bebouwing toestaat, een bestemmingsplan zoals voorgesteld worden aangenomen.

Nieuwe Structuurvisie?

In een nieuwe structuurvisie zullen niet alleen bouwnota's, maar ook andere deel- of sector-beleidsvisies worden geïntegreerd, zoals ten aanzien van groenstructuur en verkeer. Die onderlinge confrontatie van dergelijke deelvisies en -belangen heeft nog niet plaatsgevonden. Het is dan ook beleidsmatig eenzijdig en daarmee onjuist alleen bouwnota's zoals de Zeister Bouwvisie en het Masterplan Kerckebosch als uitgangspunt te nemen voor het gemeentebestuur en voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Het huidige Structuurplan is mede gebaseerd op het vigerende groenstructuurplan dat daar (onder)deel van uitmaakt.

Groenstructuurplan

In het huidige groenstructuurplan staat onder meer:

- *“De eigen identiteit van de wijken en buurten moet met behulp van groen worden benadrukt.” (pag. 30).* Als dat zou gebeuren ontstaat er een heel ander ontwerp-bestemmingsplan dan het huidige.
- *“De randen met het buitengebied moeten zo gaaf mogelijk blijven. Het telkens afsnoepen van een randje bos of weide verkleint de impact van het groen imago van Zeist. Er wordt gestreefd naar het ontwikkelen van zo compleet mogelijke randen met een voor dat landschapstype kenmerkende zoom- en mantelvegetatie.” (pag. 33).* Dit betekent dat 'hoogbouwvegetatie' van 33,5 meter dan ook niet passend is.
- *“Hoge Dennen/Kerckebosch; bosbeeld met schrale onderbegroeiing, terugdringen sierasortiment, beplanting met gelaagde structuur met nadruk op struik- en kruidlaag (Pr. Margrietlaan, Pr. Irenelaan.” (pag. 35).* Er is dus sprake van een bosbeeld en niet alleen van een serie bosstroken.
- *“De hoogbouw van Vollenhove en Kerckebosch zijn opgezet als wijken in het bos. Deze wijken kennen echter ook nogal wat vierkante meters min of meer gestandaardiseerd openbaar groen. Het handhaven van het natuurlijk boskarakter als setting voor de bebouwing is het hoofddoel. Dit geldt ook voor de plantsoenen. Hoewel het onderhoud noodzakelijkerwijs intensief is om geen aanleiding tot verpaupering te bieden, mag de inrichting van het plantsoen niet wezensvreemd zijn aan het bos. Dit gegeven wordt uitgewerkt in zowel soortenkeuze als het beheer en in de vormgeving van bijvoorbeeld speelmogelijkheden. In de wijken spelen bosranden en bossingels met onderbeplanting een belangrijke rol.” (pag. 42).* Het

hoofddoel is dus het handhaven van het natuurlijk boskarakter voor de bebouwing in het bos.

- *Op de kaart van de “Gewenste groenstructuur Zeist in het stedelijk gebied” staat voor Kerckebosch aangegeven: “Handhaven/versterken ecologische waarde groengebied.”* Dat is wel wat anders dan het opofferen van nagenoeg de helft van de 32,4 ha bos, nog afgezien van het ‘tijdelijk’ verdwijnen van een deel van het resterende bos als gevolg van ‘verplaatsing’ van het bos en bouwactiviteiten.

Hoewel enige jaren geleden is begonnen met het opstellen van een nieuw Groenstructuurplan is een concept nog niet ter behandeling aangeboden aan de Raad. Een eventuele conceptversie kan dan ook nog niet gelden als sectorbeleidskader voor Kerckebosch. Bijgevolg geldt nog het bestaande plan.

Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030

Ook het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 is uitdrukkelijk geen (alternatief) beleidskader. Bij de behandeling in de Raad bleek het aantal amendementen over vooral de bouwambities zo groot, dat werd afgezien van het vaststellen als beleidskader. Het bleef een perspectief, een soort brondocument dat als een vorm van ‘input’ fungeert voor de het proces om te komen tot een Structuurvisie Zeist 2020. Maar zelfs al zou dat perspectief worden omgezet in een beleidskader, dan is bebouwing van groen e.d. aan strikte voorwaarden gebonden en niet afhankelijk van de bouwambitie zoals blijkt uit de volgende uitspraken:

- *“De aanwezige ruimte en de kwalitatieve doelstellingen voor groen, cultuurhistorie, architectuur, duurzaamheid en identiteit zijn leidend bij ontwikkeling en beheer van een gebied. Het woningbouw-aantal is dus niet leidend”.*
- (...)
- *“In laatste instantie, onder zeer strikte voorwaarden is bebouwing op niet-kwetsbare groenlocaties een optie. Wat ‘niet-kwetsbaar’ is, moet nader gedefinieerd worden. Het bebouwen van groene gebieden die in de ecologische hoofdstructuur liggen is geen optie. De bebouwing moet altijd aansluiten bij de kwaliteit en het karakter van de betreffende kern (pag. 100).”*

Woonvisie Zeist

Verder heeft de gemeente een Woonvisie vastgesteld (2007), waarbij voor de periode 2005-2015 wordt uitgegaan van 3.300 extra woningen. Per jaar betekent dit zo’n 300- 400 extra nieuwe woningen, terwijl de gemeente beweert dat het slechts 200 zijn. Dit is in tegenspraak met de voorgenomen bouwambitie van de gemeente. Natuurlijk staat het de bestuurders vrij het publiek en de Raad zand in de ogen te strooien, maar de rechtmatigheid van de besluitvorming is dan wel in het geding. De woonvisie is ook een sectorbeleidsstuk en is nog niet afgestemd met andere sectorplannen en ook niet geïntegreerd in een nieuwe structuurvisie. Als zodanig heeft het geen wettelijke grondslag voor een nieuw bestemmingsplan. Daar de gemeente verwijst naar en zich baseert op de Woonvisie en het RSP bij het verdedigen van het ontwerp-bestemmingsplan, worden deze plannen ook in deze zienswijze aan de orde gesteld.

Onderzoek bouwopgave Zeist

Deskundigen van onder andere de Technische Universiteit Delft en de VROM-Raad geven aan, dat 100 extra woningen per jaar voldoende zijn om Zeist op het huidige aantal van ruim 60.000 inwoners te houden (zie site www.beterzeist.nl → Over Zeist → Beleid ruimtelijke ordening). Dat aantal was de afgelopen 25 jaar ook het huidige gemiddelde per jaar. Steeds heeft het gemeentebestuur in haar beleidsnota’s en publiciteit gezegd, dat het uitgangspunt

voor het bouwen is het stabiliseren van de Zeister bevolking op 60.000 inwoners. Dit ten behoeve van het handhaven van de voorzieningen in de gemeente (zie de in 2007 vastgestelde Woonvisie 2005-2015 van de gemeente).

Volgens de TUD Delft geeft de gemeentelijke woonvisie geen enkele onderbouwing van de kwantitatieve bouwopgave van de gemeente. Het is niet na te gaan hoeveel woningen Zeist wil bouwen voor de regionale behoefte en er is geen inschatting gegeven van de vraag naar koopwoningen. Het is overigens tekenend voor de gebrekkige kwaliteit van het beleidsproces op het gebied van bouwen in Zeist, dat een samenwerkingsverband van buurtorganisaties, te weten de Stichting Beter Zeist, en niet de gemeente een dergelijk onderzoek initieerde.

Al eerder constateerde de Rekenkamer Zeist dat er geen onderzoek is gedaan naar de relatie tussen het aantal en de aard van de te bouwen woningen en de op te lossen problemen.

Aanpassing argumenten voor de bouwambitie

In het hiervoor genoemde Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 van juni 2009 wordt het behoud van voorzieningen niet meer als argument gebruikt. Nu gaat het om het bereiken van een evenwichtige bevolkingsopbouw met nadruk op bouwen voor jongeren, starters en lagere en middeninkomens. Dit is een verkapte reden om steeds meer te bouwen, want die opbouw blijft toch 'scheef' alleen iets minder. Dat houdt onder meer verband met het grote aantal verzorgings- en bejaardentehuizen met een regionale functie. Verder is Zeist vanouds een gemeente waar veel mensen zich vestigen zodra zij 'gesetteld' zijn of een gezin stichten. Bovendien kent de gemeente weinig hogere opleidingen die jongeren trekken of vasthouden. De markt voor starters wordt vooral door de officiële groeikernen vervuld. Gezien de omgeving en ligging van de gemeente zijn huizen in Zeist voor starters namelijk moeilijk betaalbaar en die ligging verandert niet.

Groei als ambitie

In de eigen prognoses en opgaven van de gemeente aan het CBS (zie website www.statline.nl) wordt gedurende de periode 2008-2025 gesproken over een bevolkingstoename van 3-6 %. Bij een ongewijzigd gemeentebestuur zal dat wel worden gehaald, maar duidelijk is dat het dan niet gaat om het vervullen van een Zeister behoefte, maar het voorzien in een regionale opvang. Volgens de grafieken (zie website www.beterzeist.nl → Achtergronden → Grafieken) zou Zeist volgens haar eigen opgave groeien tot 2025 met 5.4% tot 63.700 inwoners. Dat is een vier maal zo grote groei als landelijk wordt verwacht. Dan wordt Zeist feitelijk een groeikern, net als de officiële groeigemeenten Houten (+ 28.4), Utrecht (+18.1), Amersfoort (+14.8) en Woerden. (+5,1). Andere omliggende gemeenten krimpen juist zoals De Utrechtse Heuvelrug (Driebergen e.a.) (-11.5%), De Bilt (-9,8%) en Soest (-1,8%) Kennelijk is daar geen woningnood. Of draagt Zeist de lasten voor de aangrenzende gemeenten? Juist deze maand, november 2009, komt de gemeente met een lijst van bouwlocaties en bouwvolumes, waardoor tot 2020 het aantal woningen zou toenemen met nog veel hogere aantallen dan eerst genoemd.

Bouwvisie Zeist

De Bouwvisie van Zeist (2008) gaat over het activeren (functieverandering), aanhelen, (afmaken bebouwing), verdichten (compacteren bouwen) en profileren (accentueren o.a. door hoogbouw). In de nota staat:

- *“De mogelijkheden en wenselijkheden van hoogteaccenten moeten per situatie op basis van een gedegen onderzoek en analyse worden aangetoond. In dit onderzoek moeten naast aspecten van stedenbouw en stedelijke structuur ook aspecten van leefbaarheid, ecologie,*

landschappelijke vormgeving, verkeersafwikkeling, cultuurhistorie en economie worden betrokken.” (pag. 9).

Ons is geen onderzoek bekend waarin al deze mogelijkheden en wenselijkheden van de voorgestelde hoogbouw gedegen en ook onderling zijn afgewogen. In het plan staat dat er hoogteaccenten van maximaal tien lagen worden gerealiseerd. Die passen totaal niet in de bestaande opzet van de wijk en tasten bovendien de beeldkwaliteit en het milieu (flora en fauna) aan. Bovendien klopt het zelfs niet met het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 waar alleen wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 5-8 lagen binnen de kern van Zeist.

Onvoldoende verwerking van inspraak

De huidige plannen hebben al tot veel commentaar en debat geleid, met vertraging als gevolg. Dat krijgt men als er vooraf geen zorgvuldig gevoerde inspraak is geweest, maar vooral het bij de beleidsvoorbereiding vooral gaat om ambities van bestuurders en politici en belangen van projectontwikkelaars.

Democratie is meer dan een systeem, het is een mentaliteit. Dat is de titel van het rapport van onafhankelijk bemiddelaar mr. A.F. Verstand (2008). Haar conclusie is dat het conflict tussen de buurtorganisaties in Zeist en de gemeente zich zal verharden, wanneer de plaatselijke overheid geen beleidsopening wil of kan bieden.

De gemeente heeft inmiddels het rapport ter zijde gelegd en accepteert de samenwerkende buurtorganisaties formeel niet als betrokkene in de beleidsvoorbereiding.

Tijdens de voorbereiding van het Masterplan en het concept-bestemmingsplan is ons inziens ook onvoldoende geluisterd naar de inwoners van de betreffende buurten. Zo heeft de gemeente in 2007 een breed gedragen burgerinitiatief voor het houden van een referendum over de ontwikkelingen in Kerckebosch afgewezen. De Stichting Beter Zeist vindt dat er in deze fase meer rekening gehouden dient te worden met de opvattingen van de eigen inwoners. Zij ziet dit als een zoveelste testcase voor het democratisch gehalte van het bestuur van Zeist.

Conclusie gemeentelijk beleidskader

De huidige plannen, visies en perspectieven e.d. vormen geen vervanging van het vastgestelde vigerende kader. Het verwijzen daarnaar door de gemeente zorgt voor onnodige verwarring voor de burger en andere belanghebbenden. Het zorgt bovendien voor een beleidsvacuüm, omdat enerzijds oude plannen worden afgedaan als niet meer bindend, terwijl nieuwe beleidsstukken nog niet zijn opgenomen in het wettelijk verplichte beleidskader van een structuurvisie. Verder biedt het de gemeente beleidsruimte omdat zij naar believen kan verwijzen naar een voor haar goed uitkomend beleidsstuk. In de volksmond heet dit: ‘Het is goed vissen in troebel water’.

De stichting Beter Zeist acht het beleidsproces in Zeist erg ondoorzichtig en amateuristisch qua opzet en uitvoering, ook al worden er veel ‘professionals’ ingehuurd. Dat blijkt ook uit de evaluatieve analyses die zij heeft gemaakt van proces en product van de Woonvisie (2007), de Bouwvisie (2008) en het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 (2009). De betreffende stukken heeft de gemeente indertijd ontvangen, maar zij deed er weinig mee.

Voor Kerckebosch geldt nog steeds het vigerende Structuurplan van Zeist d.d 9 juli 2001 conform de oude WRO. Idem is het gemeentelijk Groenstructuurplan van 1992 van toepassing. Het huidige conceptbestemmingsplan voldoet niet aan dit vigerende kader. Essentieel

is het maken van een vergelijking tussen het conceptbestemmingsplan en het bestaande beleidskader. Eerst zal Zeist haar kader moeten bijstellen om haar beleid op de thans voorgestelde wijze te kunnen funderen. Dat kan pas plaatsvinden met het vaststellen van de wettelijk verplichte Structuurvisie, zoals die nu krachtens de nieuwe Wro is voorgenomen voor de periode tot en met 2020. Eigenlijk is thans alleen een conserverend bestemmingsplan mogelijk, zoals dat is vastgesteld in Zeist Noord. Ook dan kunnen van de bestaande negen bestemmingsplannen er zes vervallen.

Voor het functioneren van de democratie speelt het Structuurplan c.q. Structuurvisie een belangrijke rol tussen de kiezers en het bestuur. Het zo maar afwijken van het vastgestelde kader schaadt de rechtszekerheid en de negeert de grondslag voor een zorgvuldige belangenafweging, waarin het plan juist zou moeten voorzien.

4 GEVOLGEN VAN UITVOERING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Ingrijpende aantasting van de huidige, unieke waarde van het 'binnenbos'

Momenteel heeft een deel van Kerckebosch de bestemming 'groen' of 'bos' en is 10-15% is bestemd voor 'maatschappelijke functies'. Dat laatstgenoemde gebied beslaat nu alleen kerken en scholen. De Graaf Lodewijklaan, thans autoluw, wordt ook wel het 'scholenlaantje' genoemd. De percelen tussen de Graaf Janlaan en Graaf Lodewijklaan bestaan uit naaldbomen en struiken. De 'groene long' achter de Graaf Janlaan heeft voor de huidige bewoners veel waarde. De bosbeleving is voor alle bewoners tussen de Graaf Janlaan, Prinses Irenelaan en Prinses Margrietlaan volop aanwezig als zij het 'binnenbos' betreden.

Dit bos is in feite een uitloper van het Zeisterbos en heeft - gelet op de aldaar voorkomende dieren en plantensoorten - een unieke ecologische waarde. Momenteel leven de bewoners nog letterlijk tussen het groen. Dat was ook de bedoeling van de bouw. Die bleef voornamelijk beperkt tot enkele langgerekte stroken van de buitenranden van het bij de bebouwde kom ingelijfde bos. Op deze wijze werd bereikt dat een groot aaneengesloten en fraai gedeelte van het bos zijn oorspronkelijke karakter min of meer behield. Ook ontstond de situatie dat men vrijwel overal vanuit de flats en woningen een vrij uitzicht kreeg op de natuur en aldaar ook kon recreëren.

De gemeentelijke plannen hebben tot gevolg dat een groot deel van het bos zal worden gekapt en bouwrijp gemaakt voor nieuwe koopwoningen. Het nieuwe bestemmingsplan krijgt immers een bebouwing van 70-80%. Met andere woorden: het huidige groen zal verdwijnen en het gebied zal worden versteend. Hiermee verdwijnt het unieke karakter van deze wijk ondanks op termijn enige herplant van bomen in het gebied. In zijn huidige grootschalige vorm, zal uitvoering van het plan ten koste gaan van de leefbaarheid en natuur in de buurten Hoge Dennen en Kerckebosch.

Aangezien het minimaal zo'n 50-100 jaar zal duren voordat er sprake zal zijn van bos met een vergelijkbare ecologische betekenis als het huidige bos, betekent de keuze voor de voorgestelde verstedelijking dus naar verwachting wel degelijk een aanzienlijk verlies aan kwaliteit. En als gevolg van de recreatieve druk zullen de nieuw te ontwikkelen boselementen op de schrale gronden moeilijk aanslaan.

De stichting constateert dat op geen enkele wijze aandacht wordt gegeven aan de compensatie van het verlies aan natuurwaarden dat door de planuitvoering zal optreden. Weliswaar

kan een deel van het te kappen binnenbos 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). Een vooral financiële compensatie op grote schaal is niet in overeenstemming met de bedoeling van de verordening.

4.2 Ongewenste verkeersafwikkeling

Op het gebied van verkeersinfrastructuur bieden zowel het Masterplan als het ontwerpbestemmingsplan een ongewenste oplossing. Op dit moment ondervinden de buurtbewoners tijdens de spitsuren al veel hinder van het verkeer. Iedereen die in Kerckebosch woonachtig is weet, dat de ontsluiting van deze buurt nu al problematisch is. Met het toenemen van het aantal woningen en daarmee het aantal verkeersbewegingen zal deze problematiek alleen maar toenemen.

De stichting vindt dat er bij het vormgeven van een geheel nieuwe wijk geen sprake mag zijn van een vorm van ‘afwenteling’: de oude wijken laten opdraaien voor een gebrekkige infrastructuur in de nieuwe wijk. De verkeersproblematiek van de nieuwe wijk is het probleem van de nieuwe wijk en moet in dat kader worden geregeld.

In het verkeersonderzoek uit 2008 staat de Graaf Janlaan specifiek genoemd als *erftoegangsweg*, een moderne verkeersdefinitie die daarnaast de kwalificaties *gebiedsontsluitingsweg* en *stroomweg* kent. De erftoegangsweg kent een maximale snelheid van 30 km/uur, hetgeen volgens de Stichting Beter Zeist terecht is. Echter, de Oranje Nassaulaan is sinds enige jaren ook een weg waarop maximaal 30 km/uur mag worden gereden. Dat wijst er op dat ook de Oranje Nassaulaan een erftoegangsweg is. Nu zowel de Graaf Janlaan als de Oranje Nassaulaan erftoegangswegen zijn, betekent dit er in het plangebied geen gebiedsontsluitingswegen meer aanwezig zijn, hetgeen bezwaarlijk is.

Op dit moment is de Graaf Lodewijklaan een autoluwe afgesloten boslaan met alleen bestemmingsverkeer ten behoeve van scholen. De autoluwe zone Graaf Lodewijklaan (‘t Scholenlaantje’) zal in het nieuwe bestemmingsplan gedeeltelijk verdwijnen. Aan de kant van de Prinses Irenelaan wordt de Graaf Lodewijk opengesteld voor verkeer en aangesloten op een nieuwe hoofdontsluitingsweg. Een busbaan en doorgaand verkeer zullen een onveiligere situatie doen ontstaan voor lopende en fietsende schoolkinderen. De stichting vraagt de gemeente de Graaf Lodewijklaan niet gedeeltelijk aan te wijzen als doorgaande weg en alternatieven te zoeken voor het bestemmingsverkeer van de nieuwe wijk.

Deze alternatieven zijn er zeker. Overwogen kan worden om de bestaande infrastructuur (Prinses Margrietlaan) te handhaven, zodat een normale verkeersafwikkeling kan plaatshebben. Het plan zou dan bijgesteld moeten worden. Op deze wijze is een nieuwe hoofdontsluitingsweg dwars door het bos overbodig.

Steeds opnieuw blijkt dat met name rondom het winkelcentrum Kerckebosch problemen rijzen in het geheel van verkeersbewegingen, parkeermogelijkheden en verkeersveiligheid. Het beleid dienaangaande is voor de burgers en andere belanghebbenden onduidelijk. Komt er alleen maar uitbreiding waarbij de bestaande garages worden gesloopt of wordt er besloten tot geheel of gedeeltelijke nieuwbouw met al dan niet ondergronds parkeren? Nu er bij

de belanghebbenden onduidelijkheid bestaat over een dergelijk belangrijk deel van de nieuwe wijk, kan de gemeente volgens ons moeilijk overgaan tot het definitief vaststellen van het bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch. De ontwikkelingen binnen de buurt hebben immers uitdrukkelijk met elkaar te maken zoals eerder aangegeven. Vaststelling van het plan nu zou immers in strijd komen met de eis van een zorgvuldige voorbereiding van besluitvorming (artikel 3:2 AWB).

4.3 Jarenlange bouwoverlast en planschade

Misschien kunt u zich voorstellen hoe de bewoners, grenzend aan het exploitatiegebied Masterplan, de bestemmingsplanwijziging ervaren. Bovendien is de werkelijkheid vaak weerbarstiger dan het papieren bestemmingsplan. In de praktijk zien zij hun mooie wijk vernietigd worden. Jarenlang zullen zij te maken krijgen met bouwoverlast, onveiligheid, planschade en procedures daarover. En dus niet zoals de Nota stelt: *“mogelijk enige overlast van tijdelijke aard”*. Dit allemaal omdat bestuurders, politici en projectontwikkelaars zogenaamd in het belang van de inwoners en woningzoekenden in Kerckebosch een ‘prachtwijk’ willen bouwen.

4.4 Aanlegvergunning monumentale structuren

Bij het verstrekken van gemeentelijke aanlegvergunningen met betrekking tot monumentale structuren zou eerst de Monumentencommissie moeten worden geraadpleegd. Dit zou als voorwaarde in het ontwerp-bestemmingsplan moeten worden opgenomen (zie ook hetgeen hierover in de Plantoelichting op pag. 110/111 wordt opgemerkt).

4.5 Risicovolle financiële aspecten

De gemeente heeft de financiële exploitatie gesteld boven de belangen van bewoners en omwonenden. Bij realisering van het ontwerp-bestemmingsplan dreigen grote financiële tekorten te ontstaan. De begroting schijnt lang niet sluitend te zijn; naar verluid ontbreken nog miljoenen euro: hoge bouwambities leiden immers tot hoge kosten. Daarnaast zullen de onvermijdelijke planschadeprocedures geld vergen. Verder neemt de gemeente Zeist samen met de Seyster Veste met het ontwikkelen van de wijk onvoorzienbare financiële risico's op zich. Deze kunnen voor de gemeentefinanciën slecht uitpakken. Zo bijt zij in haar eigen staart. Dat zal in de toekomst weer gevolgen hebben voor de burgers, zodat zij òf meer moeten betalen òf genoeg moeten nemen met minder voorzieningen. De gemeente heeft de burgers over de aard en omvang van de risico's echter niet of onvoldoende op de hoogte gesteld.

4.6 Ontwikkelconstructie WijkOntwikkelingsMaatschappij Kerckebosch

De stichting vraagt zich af in hoe de gekozen ontwikkelconstructie met de Seyster Veste zich verdraagt met de Europese regelgeving. “Brussel” is in toenemende mate en ook achteraf in staat en bereid in het kader van de Europese mededinging eisen te stellen en af te dwingen. De Stichting beter Zeist behoudt zich het recht voor om op een later tijdstip hier onderzoek naar te laten doen.

Bovendien vraagt de stichting zich af in hoeverre de gekozen samenwerkingsconstructie met de Seyster Veste zich verdraagt met de nieuwe nationale regels ten aanzien van de (derden-)activiteiten van woningcorporaties.

5 TEN SLOTTE

Net als een meerderheid in de gemeenteraad wil de Stichting Beter Zeist het unieke karakter van Zeist graag bewaren. Met kleinschalig bouwen voor de autonome groei van Zeist kan zij instemmen. Een onnodige grootschalige uitbreiding van het inwoneraantal van de gemeente ten behoeve regionale opvang in plaats van de eigen behoefte van de Zeister woningzoekenden achten de stichting en de meeste Zeistenaren niet wenselijk. Dat blijkt voldoende uit enquêtes, wijkvisies, inspraakreacties, zienswijzen, brieven, discussiebijeenkomsten, handtekeningenacties, beroepen etc.

De gemeente blijft echter doof voor een aan de Zeister behoefte aangepaste bouwopgave, die harmonieert met de behoefte aan groen en ruimte. Deze houding is niet beperkt tot het plangebied, maar geldt voor het gehele gebied binnen de rode bebouwingscontour en zelfs ver daarbuiten. Zo nodig kunnen vele voorbeelden daarvan worden genoemd.

De Stichting Beter Zeist vraagt u bij de planvorming rekening te houden met de hiervoor genoemde punten en alleen met in achtneming van bovenvermelde zienswijze over te gaan tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. Een renovatie van huurcomplexen in Kerckebosch is nodig, ons inziens echter op basis van een vrijwel gelijkblijvend aantal woningen en uitdrukkelijk met aantoonbare consideratie voor het milieu, de natuur en de huidige woon- en leefomgeving.

Graag zijn wij bereid tot een nadere toelichting zoals in de eerste alinea van deze zienswijze aangegeven.

Hoogachtend,

Namens het bestuur,

Drs. E.P. Visscher
secretaris