

**STICHTING NATIONAAL LANDSCHAPSKUNDIG MUSEUM
EN DOCUMENTATIECENTRUM "TELLURIS"**
Reeweg oost 145, 3312 CN Dordrecht, Tel. 078-61474766

Uitgebracht aan de Stichting Beter Zeist
op verzoek van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch

Evaluatieonderzoek waarden Kerckebosch

Zeist

In relatie tot het bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch

Dr. H. A. Visscher

Dordrecht, 8 JUNI 2011, Kenmerk: T 11061

EVALUATIEONDERZOEK WAARDEN KERCKEBOSCH ZEIST

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
2 Historisch kader	4
2.1 De herbebossing bij Zeist	4
2.2 De verstedelijking van de gemeente Zeist	4
2.3 Herbebossing en verstedelijking: constatering en evaluatie	5
3 De kwaliteiten van Kerckebosch	6
3.1 Natuur- en landschapswaarden	6
3.2 Aardkundige natuurwaarden	6
3.3 Bio-ecologische natuurwaarden	9
3.4 Cultuurhistorische waarden	16
3.5 Stedenbouwkundige waarden	17
3.6 Recreatieve en therapeutische waarden	20
3.7 Educatieve waarden	23
3.8 Economische waarden	23
3.9 Milieu- en andere waarden	24
3.10 Kwaliteiten: constatering en evaluatie	24
4 De waarden van Kerckebosch in het beleid	28
4.1 Algemene beleidsoverwegingen	28
4.2 Kwalitatief beleidskader	29
4.2.1 Kwalitatief beleidskader 2001 – 2010	29
4.2.2 Kwalitatief beleidskader 2010 - 2020 (2030)	32
4.3 Kwantitatief beleidskader	34
4.3.1 Kwantitatief beleidskader 2001 – 2010	34
4.3.2 Kwantitatief beleidskader 2010 - 2020 (2030)	38
4.4 Financieel beleidskader	41
4.5 Beleidskader: constatering en evaluatie	43
5 Samenvatting en algemene conclusies	48
6 Geraadpleegde literatuur	49
Bijlagen	52
1 Landschapspijlers: de grondslag van een maatschappelijk verantwoord landschapsbeleid	52
2 De kernwaarden van de gemeente Zeist volgens de Structuurvisie Zeist 2020	55

1 INLEIDING

In het kader van een beroepsprocedure bij de Raad van State over het bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch heeft de Stichting Beter Zeist ons op verzoek van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch gevraagd de *waarden van het deelgebied Kerckebosch te onderzoeken*. De Stichting Beter Zeist heeft ons medegedeeld gezien haar doelstelling en met het oog op een verantwoorde procedure en het kunnen beschikken over gelijke informatie alle indieners van beroepen¹ het voorliggende onderzoeksrapport ter beschikking te stellen. Zij kunnen dit rapport dus in hun procedures gebruiken en daaruit zo nodig citeren.

De onderzoeksvraag betrof met name de natuur-, cultuur-, recreatie-, educatie- en economische waarden en de vraag in hoeverre deze waarden door het deelplan Kerckebosch worden versterkt of juist aangetast. Bovendien verzocht Uw stichting de uitkomst daarvan te vergelijken met de waardebeoordelingen en (rand)voorwaarden in (ook) op het gebied betrekking hebbende gemeentelijke beleidsstukken en onderzoeksrapporten. Eén en ander betekent dat vooral is gekeken naar de aspecten die mogelijk van invloed zijn op de verandering van de bovengenoemde waarden.

Gedurende de maanden februari - mei 2011 hebben wij het door U gevraagde *onderzoek* uitgevoerd. Daarbij hebben wij in het bijzonder aandacht geschonken aan de bovengenoemde waarden en de wijze waarop daarmee beleidsmatig werd en wordt omgegaan. Het onderzoek betrof per gebiedsonderdeel een kwalitatieve veldinventarisatie en een veldonderzoek (exclusief fauna en beschermde planten en milieu-² en verkeersaspecten) van het plangebied en de directe omgeving gedurende de periode maart/april 2011. Verder werd een uitgebreide evaluatie uitgevoerd van de bestaande (onderzoek)rapporten, zienswijzen en de discussie daarover en van resultaten van eerder onderzoek van de Utrechtse Heuvelrug (van Telluris e.a.). De evaluatie betrof zowel de inhoud van de stukken als de onderlinge relatie ertussen. Beide bronnen van informatie zijn vervolgens op elkaar betrokken. Op basis van dit proces zijn vervolgens conclusies getrokken. Het toegezegde rapport kon niet eerder worden afgerond als gevolg van het steeds opnieuw beschikbaar komen van publicaties, waaronder die zijn opgenomen in de bijlagen van het StAB-rapport d.d. 28 april 2011 over het bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch gemeente Zeist.

Onze bevindingen zijn verwoord in de hierna volgende tekst. Daarbij is successievelijk aandacht geschonken aan de volgende *onderwerpen en deelaspecten*:

- het historisch kader (H 2);
- de kwaliteiten van Kerckebosch (H 3);
- de waarden van Kerckebosch in het beleid (H 4).

Per hoofdstuk worden voor de waarden in relatie tot het bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch constatering en geformuleerd en (evaluatieve) conclusies getrokken.

Een *samenvatting met algemene conclusies* en een *lijst van geraadpleegde literatuur* besluiten het rapport. In de *bijlagen* wordt ook nader ingegaan op de grondslag van maatschappelijk verantwoord landschapsbeleid.

Ter voorkoming van verwarring wordt qua terminologie onderscheid gemaakt tussen het deelplangebied Kerckebosch, het binnenbos van Kerckebosch en het landhuis 't Kerckebosch.

¹ De Stichting Ontwikkeling Kerckebosch, de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., de Stichting Conservatief Groen Zeist en Maria Moen e.a., R.V.W. van Eijk.

² Hieronder begrepen geluidshinder, lucht- en bodemkwaliteit, waterkwantiteit en -kwaliteit duurzame bouw, energie en externe veiligheid.

2 HISTORISCH KADER

2.1 De herbebossing bij Zeist

Evenals de meeste andere delen van ons land was de begroeiing van de Utrechtse Heuvelrug sinds de bronstijd onder invloed van allerlei activiteiten van de mens steeds armelijker geworden. *In de loop van de 18e eeuw* zou echter worden begonnen met de *herbebossing* van de hooggelegen streek. De herbebossing begon op de zowel boer- als boomvriendelijke gronden onderaan de flanken van de heuvelrug. In de Middeleeuwen waren daar al kastelen en belangrijke hofsteden gebouwd, die een ook economisch interessante uitgangssituatie boden.

Na de landadel speelden (ook) welstandige stedelingen, zoals rijk geworden kooplieden en regenten, een belangrijke rol bij de *creatie van natuurrijke landgoederen*. De vanuit de nabije stad Utrecht relatief gemakkelijk en snel bereikbare omgeving van het dorp Zeist zou daardoor al vrij vroeg weer een bosrijk gebied worden.

Zo ook het vroeger uitgestrekte gebied, waartoe het terrein van het huidige Kerckebosch behoorde. Op oude kaarten is te zien dat ook het gebied van Kerckebosch reeds vroeg werd beplant en behoort tot de oudste herbebossingsgebieden van de Utrechtse Heuvelrug. De huidige naam dankt het bos aan het feit dat het lange tijd kerkelijk bezit was.

Langs de zuidrand van het gebied loopt de historische Arnhemse Bovenweg die deel uitmaakte van een verbinding Keulen-Utrecht. Deze verbinding was vanouds bekend als de Heerweg of Bovenweg. De huidige naam van de weg werd in 1920 door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld.

2.2 De verstedelijking van de gemeente Zeist

Doordat de herbebossingen van de droge zandgronden in de omgeving van Zeist al vroeg begonnen, werd deze gemeente reeds in de loop van de negentiende eeuw een *aantrekkelijke vestigingsplaats*. Omstreeks 1900 was de bebouwde kom van Zeist voor een belangrijk deel omgeven geraakt door een uitgestrekt aaneengesloten bosareaal, waar men tot op enkele kilometers van het dorp nauwelijks bebouwing aantrof. Vooral in verband met de betrekkelijke nabijheid van een relatief grote stad als Utrecht wilden velen dan ook in Zeist gaan wonen. Onvermijdelijk zou dit al vroeg tot een sterke aantasting van de bossen leiden.

De grootschalige herbebossingen verleidden dus tot activiteiten, welke het resultaat ervan weer voor een belangrijk deel te niet deden. Zeist behoort daardoor tot de gemeenten waar de afgelopen eeuw zowel in relatieve als absolute zin *veel bos verdween*.

Naarmate de geschetste ontwikkeling als meer onbevredigend werd ervaren, zou er grotere terughoudendheid betracht gaan worden met de verdere bebouwing van de bossen, die her en der trouwens ook al door wegenaanleg en lokale afgravingen waren aangetast.

In de zestiger jaren van de vorige eeuw werd de aantasting van de bossen al enkele malen beperkt door woningen bij nieuwe *uitbreidingen te concentreren in flatgebouwen* en de houtopstanden in de onmiddellijke omgeving ervan grotendeels in tact te laten. Duidelijke voorbeelden zijn de naoorlogse woonbuurten Vollenhove en Kerckebosch-Oost, waar een bosgebied werd omlijst door een aantal lange flatgebouwen.

Hoe groot het *cumulatief effect* van talrijke kleine en grote ingrepen kan worden, leren ons vergelijkingen van opeenvolgende generaties topografische kaarten. Het gebied waar Zeist

zich ontwikkelde biedt dan duidelijke voorbeelden. Zo was het binnenbos van Kerckebosch tot 1960 nog onderdeel van een groot natuurrijk areaal ten oosten van Zeist.

De afgelopen decennia is geprobeerd de *verstedelijking* van natuur- en bosgebieden in te dammen door deze te beschermen. De versnippering ervan wordt tegengegaan door deze gebieden met elkaar te verbinden via de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Ook op cultuurhistorisch terrein wordt de bescherming van het erfgoed bevorderd door middel van de zogenaamde Cultuur-historische HoofdStructuur (CHS). In Zeist gaat het daarbij onder meer om de buitens van de Stichtse Lustwarande, en een aantal andere landgoederen. Verder raakte Zeist omsloten door beschermde natuurgebieden en ecologische zones. Deze maken deel uit van buffergebieden tussen Zeist en andere plaatsen.

Door de vaststelling van zogenaamde *rode contouren* waarbuiten niet of slechts beperkt mag worden gebouwd wordt getracht de buitengebieden te beschermen. Een consequentie daarvan is dat nieuwbouw in principe binnen de rode contouren moet plaatsvinden. Voor gemeenten is het dan verleidelijk bos en natuurgebied binnen deze contouren verder te bebouwen waarmee inbreiding een feit wordt. Dat is in de gemeente Zeist aan de orde van de dag. Ook ten aanzien van inbreidingen formuleerden Rijk en provincie beperkende randvoorwaarden.

2.3 Herbebossing en verstedelijking: constatering en evaluatie

Constateringen

Ten aanzien van het plangebied en omgeving constateerden wij het volgende:

- Het *binnenbos* van het (deel)plangebied Kerckebosch is een restant van de oudste 18^{de} of 19^{de} eeuwse herbebossingen op de Utrechtse Heuvelrug.
- Als gevolg daarvan en door de nabijheid van de stad Utrecht werd Zeist een *aantrekkelijke vestigingsplaats*.
- Door nieuwbouw is in de loop van de 20^{ste} eeuw weer veel bos verdwenen. Het *cumulatief effect van de ingrepen* was zeer groot.
- Dit leidde vanaf de jaren vijftig tot het streven *uitbreidingen meer te concentreren* in een beperkt aantal grote flatgebouwen. Kerckebosch Oost is daar een voorbeeld van.
- Het indammen van nieuwbouw in buitengebieden leidt tot een *grotere druk op de nog resterende bos- en natuurgebieden binnen de rode contouren* om die als inbreidinglocaties te gebruiken. Het bestemmingsplan is hier wat het (deel)plangebied Kerckebosch betreft een voorbeeld van.

Evaluatieve conclusies

Evaluerend kan mede op basis van de constatering het volgende worden geconcludeerd.

- Het *in het verleden geleden verlies aan natuur- en landschapswaarden* zou bij de beoordeling van bestemmingsplannen moeten worden meegewogen.
- Een doorgaand opofferen van bos en natuur leidt tot een *verschraling van de woon- en leefomgeving*, die de aantrekkelijkheid van Zeist juist weer teniet doet.

3 DE KWALITEITEN VAN KERCKEBOSCH

3.1 Natuur- en landschapswaarden

Het is ons opgevallen dat bij het bepalen van de effecten die beoogde ontwikkelingen op natuur- en landschapswaarden zouden hebben, tegenwoordig voornamelijk nog slechts aandacht wordt geschonken aan de gevolgen voor (de migratiemogelijkheden van) *beschermde planten- en diersoorten*. Bovendien wordt de aanwezigheid daarvan vaak niet nauwkeurig nagegaan. Verder wordt vrijwel alleen het wettelijk verplichte onderzoek naar het voorkomen van *archeologische* waarden en milieueisen gedaan.

Veel andere aspecten van natuur en landschap worden echter niet of nauwelijks belicht. Daarbij gaat het met name om aardkundige, cultuurhistorische en ook economisch belangrijke recreatieve belevingswaarden.

Ook bij de *juridische bescherming van natuur- en landschapswaarden* is er voornamelijk slechts aandacht voor het behoud van (de leefmilieu van) bepaalde bedreigde planten- en diersoorten. Die bescherming werd dan ook het best en meest concreet geregeld. Daaraan kan de overheid dus het gemakkelijkst worden gehouden.

Degenen die een gebied willen vrijwaren van ontwikkelingen, die natuur- en landschapswaarden schaden zullen daardoor primair en vooral nagaan in hoeverre bij het maken van plannen rekening werd en wordt gehouden met het voorkomen en leefmilieu van *beschermde planten- en diersoorten*.

Maatschappelijk verantwoord is echter alleen een *evenwichtige belangenafweging*, waarbij alle natuur- en landschapswaarden worden meegewogen. Het gaat daarbij met name om:

- Aardkundige natuurwaarden (3.2);
- Bio-ecologische natuurwaarden (3.3);
- Cultuurhistorische waarden (3.4);
- Stedenbouwkundige waarden (3.5);
- Recreatieve en therapeutische waarden (3.6);
- Educatieve waarden (3.7);
- Economische waarden (3.8);
- Milieu- en andere waarden (3.9).

In wezen gaat het om een *associatie van waarden* die in de paragrafen wel worden onderscheiden, maar niet van elkaar zijn te scheiden. In de tekst zal dan ook waar nodig worden teruggegrepen op eerdere constatering en zullen onderlinge verbanden worden aangegeven.

In paragraaf 3.10 wordt geconstateerd in hoeverre de waarden zich verhouden tot het bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch en worden mede op basis daarvan *evaluatieve conclusies* getrokken.

3.2 Aardkundige natuurwaarden

De natuurwetenschappelijke betekenis van een gebied wordt bepaald door zijn *aardkundige en bio-ecologische waarden*. Bij de aardkundige betekenis gaat het om hetgeen de bodem- en (micro)reliëfkenmerken ons vertellen over de (natuurlijke) processen en omstandigheden van het verleden.

Ontstaansgeschiedenis

Fysisch geografisch bezien ligt het deelgebied Kerckebosch aan de westkant van de Utrechtse Heuvelrug. Enkele kilometers oostelijker schoof vanuit de Gelderse Vallei opdringend Scandinavisch landijs zo'n 150.000 jaar geleden gedurende de voorlaatste (Saalien)ijstijd, de overwegend grindhoudende (rivier)afzettingen die het tegenkwam zodanig op(zij), dat een markante stuwwal ontstond. Smeltwater van het ijs verspreidde enkele tienduizenden jaren later veel zand en grind van die glaciële rug over de ten westen en zuidwesten ervan gelegen gebieden. Aldus ontstonden door geowetenschappers veelal *sandur* genoemde waaiers smeltwaterafzettingen, die aaneengroeiden tot een enkele kilometers brede gordel.

In droge fasen van de pas tienduizend jaar achter ons liggende laatste (Weichselien)ijstijd raakten de lager gelegen delen van de gordel smeltwaterafzettingen nog weer door fijne windzanden bedekt.

Dit was mogelijk wanneer de bodem in het gebied waar de wind vandaan kwam niet begroeid, en evenmin vochtig, bevroren of door sneeuw bedekt was. Het zand werd door de wind vaak vrij gelijkmatig over oudere afzettingen uitgespreid. De grondsoort die aldus ontstond wordt daarom *dekzand* genoemd. De rand van de met dekzand bemantelde delen van de smeltwaterafzettingen loopt dwars door het Kerckebosch. Met name in het noordelijk deel van het plangebied liggen de smeltwaterafzettingen daardoor nog op veel plaatsen aan de oppervlakte. Waar dat het geval bleek is het terrein op de meeste plaatsen vrijwel vlak.

Na de laatste ijstijd raakten de dekzanden *begroeid met bos*, waarvan de samenstelling enkele malen vrij ingrijpend veranderde. De afgelopen millennia zou de vegetatie van de zandgronden door het kappen van hout, gebruik van grote gebieden als graasgrond en het steken van plaggen weer steeds armelijker worden. Als gevolg hiervan werden *zandverstuivingen* mogelijk, die zich in klimaatfasen met veel droge perioden sterk uitbreidden. Aldus kreeg de wind plaatselijk de kans de dekzandformaties te verbouwen. Als gevolg van zowel veranderende als van plaats tot plaats verschillende omstandigheden was dit echter niet altijd en overal even goed en op dezelfde wijze mogelijk.

Dit wordt weerspiegeld door verschillen in de huidige geomorfologische gesteldheid, zodat diverse typen verstoven dekzandformaties kunnen worden onderscheiden.

In het binnenbos van Kerckebosch herinneren in het (zuid)westen mogelijk nog enkele welvingen aan het dekzandreliëf van de laatste ijstijd. Van daaruit werd de geomorfologische gesteldheid in toenemende mate verbouwd door de latere verstuivingen.

Hoewel de verstuivingen leidden tot het ontstaan van *grillig reliëf*, presenteren de kenmerken ervan toch allerlei wetmatigheden, die ons informeren over de processen en omstandigheden ten tijde van hun ontstaan. Het zal duidelijk zijn dat dit 'voer' is voor geomorfologen. Dat kan de geschetste situatie echter alleen blijven wanneer ze over een flinke aaneengesloten oppervlakte gevrijwaard wordt van ingrepen. Bij de uitvoering van de bebouwingsplannen zal echter een vrij groot oppervlak worden geëgaliseerd.

Geogenetisch vertoont het binnenbos van Kerckebosch een zekere verwantschap met de andere bosgebieden aan de westzijde van de Utrechtse Heuvelrug.

Het binnenbos onderscheidt zich - net als het kleinere Sanatoriumbos in Zeist-Noord - echter door zijn huidige ligging *binnen de bebouwde kom en middenin een woonwijk*. Ruimtelijk bezien is dit een bijzonderheid omdat in een woongebied behouden gebleven (delen van) bosparken met jonge kust- of landduinen zeldzaam zijn. De bekendste voorbeelden zijn de Scheveningse Bosjes en Emmer Dennen.

Landschappelijke Geowaarden

De betekenis die de natuur en het landschap van een gebied voor de mens, plant en dier kunnen hebben wordt door een verscheidenheid aan kenmerken en omstandigheden bepaald. Zo onder meer ook door de *bodem- en reliëfkenmerken* in hun onderlinge samenhang.³ Hierover lezen wij in de onderzoeksrapporten bij het bestemmingsplan echter nauwelijks iets. Zo wordt de geostructuur van het plangebied in feite slechts van betekenis geacht als bron van kwelwater, waarvan onderaan de Utrechts Heuvelrug enkele bijzondere plantensoorten kunnen profiteren.

We hebben in het plangebied ook van doen met het in ons land *vrij zeldzaam* geworden kwetsbare voedselarme milieu van grindhoudende (ijs)smeltwaterafzettingen- en verstoven fijnkorrelige (wind)zandgronden. Bovendien was er sinds de herbebossing al weer lange tijd sprake van een natuurlijke bodemontwikkeling. Wanneer die ongestoord haar gang kan blijven gaan, maakt ze een interessante evolutie van de vegetatie mogelijk, die ook van invloed is op de fauna.

De *abiotiek* van het plangebied werd bij de presentatie van het bestemmingsplan homogeen genoemd. Al bij een globale verkenning van het grote plangebied wordt duidelijk dat dit niet juist is. Vrijwel vlakke terreingedeelten waar ijssmeltwaterafzettingen aan of dicht onder het aardoppervlak liggen wisselen af met plekken waar zij in de laatste ijstijd bedekt raakten door (later verstoven) windzanden uit de laatste ijstijd. Op die plekken komt kleinschalig reliëf voor. Het meest markant bleek dat in het noordwestelijk deel van het plangebied, waar achter de tuinen van de Graaf Janlaan zelfs een vrij markant paraboolduin werd waargenomen.

Een opvallend afwijkend geofenomeen is de grotendeels door een klifje gemarkeerde, plateauachtige lage terreinverheffing waarop thans nog de Christus Verrijzeniskerk staat. Waarschijnlijk hebben wij hier van doen met een voormalige vochtige-natte terreindepressie in het oppervlak van de ijstijdelijke windzanden, die de latere verstuivingen bespaard bleef, maar door de aanwezigheid van een vitalere vegetatie (en water) wel als zandvanger fungeerde. Zo'n terreindepressie werd dan gelijkmatig vanuit de randen met stuifzand opgehoogd, terwijl de wind de wat hoger gelegen naaste omgeving ervan (tot op een bepaald niveau) afzandde.

De verstuivingen konden in zo'n situatie leiden tot het ontstaan van plateauachtige terreinvormen. Het ligt in de rede zulke geofenomenen *stuifplateaus* te noemen.

Ter plekke van dergelijke plateautjes zijn soms veentjes overstoven. Wanneer dat het geval was zou men de geofenomenen veenstuifplateaus kunnen noemen.

Er zijn redenen om aan te nemen dat stuifplateaus mondiaal zeldzaam zijn. Mogelijk komen ze zelfs vrijwel alleen lokaal in West Europa voor. Eén en ander gaf aanleiding hun

³ Volgens het **Provinciaal Streek Plan 2005 – 2015**, thans Provinciale Structuurvisie pag. 104, staat de provincie grootschalige ontgrondingen op de heuvelrug niet toe. “Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling kunnen incidenteel worden toegestaan, *mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurwaarden.*” Daarnaast beschermt de provincie Utrecht aardkundige waarden via de provinciale verordening Bescherming natuur en Landschap en het ontgrondingenbeleid.

Op het plateautje groeien met name *eiken en beuken* beter dan in de rest van het bosrijke plangebied. Dit wijst op de aanwezigheid van een vochtige ondiepe ondergrond, wat kenmerkend bleek voor stuifplateautjes. Deze bevinding leidde ons naar de conclusie dat het plateautje in het binnenbos een stuivend zand opvangende terreindepressie was.

aanwezigheid binnen onze landsgrenzen nauwkeuriger na te gaan. Dit gebeurde bij de inventarisaties van landschappelijke aardkundige waarden, die de afgelopen decennia in Nederland plaatsvonden. In het kader van die inventarisaties werden tot op heden slechts enkele tientallen markante stuifplateautjes gevonden. Stuifplateautjes zijn in ons land dus zeldzaam. Gezien deze *zeldzaamheidswaarde en zijn unieke ligging* in een bebouwde kom zou de aantasting van het onderwerpelijke plateautje door grondverzet geomorfologisch en geo-educatief gezien een groot verlies van landschapswaarden kunnen betekenen. Dit zou trouwens ook het geval zijn als het plateautje op een andere wijze ontstond. Ook dan hebben wij in ieder geval met een zeer bijzonder fenomeen van doen.

Wanneer wij de verspreiding van de beoogde bebouwing over het plangebied bezien, blijkt nergens uit dat rekening werd gehouden met de (verschillen in de) *geomorfologische* gesteldheid. Het plangebied lijkt in dat opzicht dus te zijn beschouwd als een ‘tabula rasa’. Hierover verwonderen wij ons niet. Hoewel aardkundige waarden tot de *kernkwaliteiten* van de Nederlandse landschappen behoren en dit ook in de Nota Ruimte is vermeld, wordt het vóórkomen van landschappelijke geowaarden bij planvorming nog steeds nauwelijks geïnteriseerd. Ook bij de onderhavige planvorming was dat het geval. In het provinciaal beleid⁴ is aangegeven dat bij ruimtelijke keuzen rekening moet worden gehouden met het behoud van bijzondere aardkundige waarden en het minimaliseren van de aantasting van de bodem.

Aardkundig bezien is bij de planvorming dus niet de zorgvuldigheid betracht, die had mogen worden verwacht.

Dat geldt met name voor de plekken waar (micro)reliëf voorkomt. We denken dan onder meer aan de zone tussen de achtertuinen van de Graaf Janlaan en de Graaf Lodewijklaan, waar een vrij markant parabolachtig duin werd gevormd. In die zone is echter bebouwing op ‘vrije kavels’ gepland. Daarbij zullen, als dat voor de verkoopbaarheid van de kavels nodig zou zijn, zelfs twee- of drie onder een kappers mogen worden gebouwd. Bij het accorderen van het bestemmingsplan zal er een vrijwel verdwijnen van *het bos en reliëf*²⁾ dus niet kunnen worden voorkomen.

Ook het eerder genoemde *plateau*, waarop de hoeve stond waaraan de laan Hoog Kanje haar naam ontleent, kan gevaar lopen. Zo schampt een van de geplande woonscheggen het plateau. Bovendien voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid op of ter plekke van het plateau een aantal extra woningen te bouwen. Daarbij zou de op het plateau gelegen kerk worden afgebroken.

Behalve bij de Graaf Lodewijklaan en ter plekke van het plateau worden de natuurlijke bodem- en reliëfkenmerken ook elders door de voorgenomen uitbreiding van de bebouwing bedreigd. Gezien het Beeldkwaliteitsplan van 2009 is het namelijk de bedoeling de grond om de woningen op te hogen en halfverdiepte parkeerplaatsen aan te leggen.

3.3 Bio-ecologische natuurwaarden

De bekendste doelstelling van de natuur- en landschapsbescherming is het behoud van (bedreigde) planten- en diersoorten. Het gaat dan om de biologische betekenis van leefmilieus ofwel bio-ecologische waarden.

⁴ Provinciale Structuurvisie 2005 –2015, pag. 33 - 35

Oud bosmilieu

Het tot op heden onbebouwd gebleven deel van het plangebied is bio-ecologisch vooral van belang als een oud bosmilieu, waar de natuur al voor de 20^{ste} eeuw min of meer haar gang kon gaan. Als gevolg hiervan is het organische stofgehalte van de bosbodem al weer zo toegenomen, dat de flora en fauna er soortenrijker werden. Kenmerkend voor het vrij oude bos zijn een bovenbouw waarin plaatselijk de grove den domineert en twee etages onderbegroeiing met allerlei loofhout en hulst. Daarbij verdient de aanwezigheid van hulsrijke vegetaties ook onze aandacht omdat ze onder naaldhout slechts zeer lokaal voorkomen. Bovendien is het ontstaan ervan een markant voorbeeld van de biologisch interessante ontwikkelingen, welke na verloop van tijd in weer bebost geraakte delen van de zandgronden mogelijk worden. Bij de inventarisatie van Zoon uit 2009 is het voorkomen van de hulst in de onderbegroeiing niet vermeld, waarschijnlijk omdat de stamdoorsnede van de slechts traag groeiende en relatief klein blijvende boom op manshoogte over het algemeen niet groter is dan 20 cm.

Als oud bos met hier en daar drie etages begroeiing werd het bos aantrekkelijk voor de eekhoorn en vleermuizen.

In een *rapport van PiusFloris Boomverzorging* Amsterdam van oktober 2008, waarover de appellanten sinds mei 2011 beschikken, werden in het bouwterrein de bomen geïventariseerd. Zonder toelichting zijn de naaldbomen en hulst niet in de beschouwing betrokken, terwijl het grotendeels om een volwassen (deels gemengd) dennenbos en hier en daar hulst gaat. In veel gevallen voldoen de dennen aan de criteria van beschermwaardigheid. Dit geldt zowel voor de in het rapport genoemde criteria aan de hand waarvan monumentale bomen worden geselecteerd (Koot 2006) als voor de criteria ter bepaling van de beschermwaardigheid die in de gemeentelijke Bomenverordening 2005 en de beleidsnota Bomen in Zeist zijn gehanteerd.

Behalve de dennen, hulst en taxus werden ook laanbomen en een eikenbos niet geïventariseerd. Bij de beperkte inventarisatie werden 1.295 bomen als waardevol aangemerkt. Daarvan zullen echter tenminste 514 worden geveld. In de praktijk kan dat meer zijn. Bij een verschuiving van bouwvlakken na de kap van de bomen kunnen het er echter nog meer worden.

Omdat veel bomen niet werden geïventariseerd biedt het rapport onvoldoende informatie om de beschermwaardigheid van de bomen en het bos op een verantwoorde wijze te kunnen nagaan.

De wijze waarop Bureau PiusFloris de beschermwaardigheid van bomen bepaalde verraadt een gebrek aan waardering voor dennen en andere naaldbomen. Zo wordt op pagina 9 van het PiusFloris-rapport opgemerkt dat naaldbomen, in het onderhavige geval met name de grove den, weinig waardevol zijn. Mogelijk heeft deze opvatting te maken met het feit dat bossen met naaldbomen aanvankelijk arm zijn aan andere begroeiing. Het Kerckebosch is dat ecologisch arme stadium echter reeds lang gepasseerd.

De depreciatie van naaldhout kan ook verband houden met het gegeven dat veel ecologen weinig op hebben met exoten, omdat hun aanwezigheid bedreigend kan zijn voor de inheemse flora, fauna en levensgemeenschappen en de in oorsprong allochtone naaldhoutsoorten nog onvoldoende gelegenheid hadden hun potentiële toekomstwaarde voor de levende natuur te "bewijzen". De grove den en lokaal ook in het bos voorkomende taxus zijn echter inheemse naaldhoutsoorten. Ook de nog niet op haar waarde geschatte wintergroene loofhoutsoort hulst is dat trouwens.

Bureau PiusFloris noemt de dennen van het bos vrij jong, omdat een groot deel van de bomen in de Tweede Wereldoorlog zou zijn gekapt om over brandhout te beschikken. Nadien zijn de daardoor ontstane kale plekken echter al snel weer met dennen en andere bomen beplant of begroeid geraakt. Veel naoorlogse bomen zullen dan ook al circa 65 jaar oud zijn. De waarde van bos is overigens niet alleen af te meten aan de ouderdom van de afzonderlijke bomen. Ook de ouderdom van een bosmilieu is tenslotte belangrijk.

In tegenstelling tot het Kerckebosch en andere in en bij de bebouwde kom van Zeist gelegen houtopstanden zijn de respectievelijk ten noorden en oosten van het plangebied gelegen bosmilieus van Hoog Kanje en Heidestein over het algemeen nog vrij jong. Ze zijn dan ook soortenarmer. Bovendien is op Heidestein de afgelopen jaren een substantieel deel van de jonge bossen “herverheid”.

De nadruk die sinds de negentiger jaren werd gelegd op de bescherming van de zogenaamde *Ecologische Hoofdstructuur* heeft bij velen de indruk gewekt dat daarin gelegen terreinen per definitie van grotere natuurwaarde zijn dan andere. Dat behoeft echter niet het geval te zijn. Toedeling van gebieden aan de EHS kan namelijk ook zijn gebeurd vanwege de wenselijkheid de migratiemogelijkheden van bepaalde soorten te behouden of vergroten. Bovendien speelden de bio-ecologische *potenties* van terreinen een rol. Op de aan het plangebied grenzende delen van de EHS ging het daarbij niet zozeer om de instandhouding van (vrij) oude bosmilieus als wel het weer uitbreiden van de er tot voor kort vrij algemene zanderige heide.

Het creëren van *nieuwe ecologische verbindingen met het binnenbos* ligt gezien het voorgaande niet in de rede. Zeker als de oppervlakte natuurrijk terrein er tegelijkertijd aanmerkelijk zal worden verminderd.

De lange flatgebouwen langs de randen van het binnenbos vormen trouwens niet zo'n grote ecologische barrière als geregeld wordt gesuggereerd. De open ruimten tussen de flatgebouwen zijn in feite namelijk ecoducten. Wel zal de verwijdering van de flatgebouwen de migratiemogelijkheden van een kruipende diersoort als de zandhagedis kunnen vergroten. Die zal echter alleen belangstelling voor het gebied van het binnenbos gaan tonen, wanneer dat grotendeels in een zanderige heide wordt getransformeerd en niet overlopen wordt. Dat is echter niet te verwachten zonder een stringent beheer en een afgrenzing van de aangelegde heidevelden. Bovendien is de ontwikkeling van heide een langdurig proces.

Delen van het binnenbos kunnen thans nog fungeren als *refugium en foerageerterrain*. Zo nestelt de eekhoorn in het binnenbos, terwijl ze in het (noord-)oostelijke buitengebied juist weinig wordt gezien. Mede vanwege de aanwezigheid van allerlei schuilmogelijkheden en voedsel leverende onderbegroeiing is het binnenbos zelfs relatief vogelrijk. Het is dan ook niet verwonderlijk dat roofvogels zoals uilensoorten en de sperwer er geregeld jagen. Het binnenbos van Kerckebosch onderhoudt via de boomrijke tuinen en plantsoenen van de westelijker gelegen villawijk Kerckebosch / Hoge Dennen ecologische verbindingen met het oude Zeister Bos.

Het bovenstaande leidt ons naar de conclusie dat het binnenbos niet als een ecologisch geïsoleerd gebied kan worden gediskwalificeerd. Uit dien hoofde bevreedden de vurige pleidooien die de ecologische relaties met het aangrenzende Heidestein menen te moeten versterken. Niet in de laatste plaats omdat daar het behoud en ontwikkelen van *andere natuurwaarden* wordt nagestreefd, namelijk zoals gezegd het weer uitbreiden van zanderige heide.

Volgens het (ontwerp)bestemmingsplan is *de bestaande basiskwaliteit van groen en ecologie de ambitie* (pagina 42, tabel). Op pagina 64 wordt dit verbijzonderd door in de nieuwe situatie te spreken van meerdere lagen van het bos: bomen, struiken en kruidenlaag. Op zich zijn dit aantrekkelijke ambities, maar deze kunnen maar beperkt worden gerealiseerd. Het bos wordt verkleind van 27- 43⁵ ha tot 13,2 - 14 ha, een vermindering tot 49,6 % - 32,5 %. Bovendien zal de te behouden oppervlakte bos worden verdeeld over een vijftal scheggen, waar gezien de vergroting van het aantal woningen met minimaal 77 procent een sterke toeneming van de recreatiedruk moet worden gevreesd (zie paragraaf 3.6).

Het is overigens opmerkelijk en tegelijk verontrustend dat de opgaven van *de oppervlakte aanwezig bos* zo sterk uiteenlopen. Hetzelfde constateerden wij bij de planning van ontwikkelingen in het Sanatoriumbos van Zeist. Eigenlijk is een kadasteronderzoek nodig om precies de omvang van het bestaande bos vast te leggen. Daarbij zal dan wel de definitie van bos moeten worden bepaald en eveneens de wijze waarop het onderzoek wordt verricht. Het is nodig om de omvang van het huidige bos nauwkeurig vast te stellen precies om de oppervlakte houtopstanden te bepalen die zou moeten worden gecompenseerd. Volgens de gemeente zou slechts 4,5 ha gecompenseerd moeten worden en volgens de inventarisatie van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch veel meer.

Overzicht oude en nieuwe situatie Binnenbos volgens gegevens wUrck

BOS	HEIDE / SCHRAALLAND				TOT.				
	thans	trans.	nieuw	totaal		thans	Trans	nieuw	totaal
nu	25,53			25,53	1,04			1,04	26,57
straks	5,9	2,3	5,8	14	0,96	4,04	3,07	8,07	22,07
verschil	-19,63	2,3	5,8	- 11,53	- 0,8	4,04	3,07	+ 7,03	- 4,50

Op het totale oppervlak van bos/heide/schraalland gaat het om een *vermindering* van 4,5 ha op een totaal van 26,57 ha, dat is een vermindering met 16,93 %. Van het bestaande bos van 25,53 ha blijft echter maar 5,9 ha over. Dat betekent dat van het oude bosmilieu slechts 23,1 % resteert. Weliswaar wordt nog 2.3 ha bestaand bos ‘getransformeerd’, maar wat dat in de praktijk gaat inhouden zal moeten worden afgewacht. Daarnaast wordt 5,8 ha nieuw bos aangelegd, deels op plekken waar nu geen bos staat. Dat betekent dat daar in feite vooral

⁵ De gemeente stelt volgens de kaarten van wUrck in het Activiteitenplan Kerckebosch dat het huidige **binnenbos circa 26,57 ha** omvat waarvan 1.04 ha heideveld. Hoe men daaraan komt is onbekend en daarmee niet te beoordelen. Waarschijnlijk zijn bepaalde delen niet meegenomen zoals laanbomen, plekken met minder dichte beplanting en de witte vlekken op de wUrck-kaart. En mogelijk is een andere definitie van ‘bos’ gebruikt dan normaal wordt gehanteerd (voorstel herziening Boswet 2008, FAO en VN). De Stichting Ontwikkeling Kerckebosch heeft het binnenbos op basis van satellietbeelden van bosvlakken door middel van een rastermethode vastgesteld op **43 ha**. Dit is een gebruikelijke methode en het levert een redelijk betrouwbare schatting op, mede gezien de geringe afmetingen van de rastercellen. Ook uit vroegere bosbeheerkaarten van de gemeente is een hoger aantal dan 28 ha zeer aannemelijk. Volgens de opstandslegger van het Beheersplan Kerckebosch (Heidemij 1986) is er **35,96 ha** bos aanwezig, exclusief de boomweiden tussen de flats van de Margrietlaan en deze laan en inclusief enkele hectaren die niet tot het binnenbos zouden behoren. De vraag is overigens welke grenzen voor het binnenbos zijn aangehouden, het huidige aan te passen gebied of een andere begrenzing.

pioniers kunnen groeien en niet de beoogde en beloofde loofbomen. Deze zijn op droge zandgronden eigenlijk alleen ‘volgers’. Als gevolg van de huidige klimaatveranderingen en de daarmee verband houdende toenemende kans op langdurige droogte zullen voornamelijk slechts enkele soorten coniferen het op de van bebouwing “bevrijde” plekken kunnen uithouden. Op dit soort aspecten gaat het rapport PiusFloris niet in.

Wat ook opvalt is de *vermindering van het percentage bos* ten opzichte van heide/schraalland. Thans gaat het om 25,53 ha bestaand bos (96,1 %) en 1,04 ha heide/schraalland (3,9 %). Na de bouw wordt dat 14 ha (63,4 %) oud en nieuw bos en 8,07 ha (36,6 %) heide/schraalland. Bij analyse van het erratum-schema “Balans van natuur” van wUrck in het Activiteitenplan pagina 18 wordt duidelijk, dat er in de twee noordelijke bosvingers hoogstens geïsoleerde bomen of boomgroepen zullen worden gehandhaafd of geplant. Dit betekent dat deze gebieden zowel qua belevingswaarde als voor de natuur van beperkte betekenis zullen zijn.

De bovengenoemde *getallen en percentages kunnen aanzienlijk verschillen met de werkelijkheid*, wanneer de uitgangsgegevens onjuist blijken te zijn. Het eerder genoemde verschil tussen de 43 ha bestaand bos, zoals door een appellant werd berekend ten opzichte van de gemeentelijke opgave van 25,53 ha, is te groot om als normale afwijking te kunnen worden beschouwd. Daar komt bij dat onduidelijk is hoe wUrck namens de gemeente aan de aangegeven oppervlakten komt, terwijl dat wel het geval is bij de inventarisatie van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch.

Over het oppervlak van 13 -14 ha te behouden of te planten bos zijn daarentegen zowel de genoemde appellant als wUrck het eens. Zoals we zagen wordt dit bos echter verdeeld over vijf zones waar de recreatiedruk vele malen groter zal worden (zie paragraaf 3.6).

Ecologisch zullen de te behouden bosgedeelten ook worden geschaad door de sterke toeneming van het verkeer⁶, die bij de sterke groei van het aantal woningen valt te verwachten. Zowel verstoringen door geluid en licht als het aan- en overrijden van dieren zullen daarbij een belangrijke rol spelen. Een en ander zal reeds het geval zijn bij de bouw van de woningen.

Beschermde flora en fauna

Bio-ecologisch is het deelgebied Kerckebosch in de plaats Zeist ook interessant als kern- en brongebied, stepping-stone en refugium (uitwijkgebied) van beschermde planten- en diersoorten. Voor de aantasting van hun leefmilieu is een ontheffing nodig van het Ministerie of een activiteitenplan, waarin precies is aangegeven hoe men de betreffende beschermde soorten bij de beoogde ingrepen wil ontzien. Dit opdat hun *instandhouding en de functionaliteit* van hun vaste rust- en verblijfplaatsen is gewaarborgd.

Wat de *inventarisatie van de beschermde diersoorten* in het plangebied betreft zijn de Flora- en Faunatoetsen van Zoon (2009 en 2011) van belang. Hetzelfde geldt voor de rapporten die in opdracht van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch zijn opgesteld door De Groene Ruimte (QuickScan, Second opinion en Veldcheck ransuilen april - juni 2010).

Bij een vergelijking van de rapporten blijkt dat de onderzoeksbureaus van mening verschillen over de mate waarin duidelijk werd welke beschermde diersoorten in het gebied voorkomen.

⁶ Op pagina 24 van haar verweerschrift raamt de gemeente dat de **verkeerstoename 17 procent** zal zijn. Wel wordt opgemerkt dat men hierbij het gemiddelde voor de gehele wijk Hoge Dennen / Kerckebosch bedoelt en niet de toename van het verkeer in het deelplangebied Kerckebosch. De problematiek speelt echter juist in dat laatstgenoemde gebied. Dit impliceert dat de verkeerstoename daar veel hoger zal zijn.

Alleen al daarom zou in deze situatie een onderzoek door een onafhankelijke derde onderzoeker aangewezen zijn.

De verschillen in de bevindingen van de diverse onderzoeksbureaus houden onder meer verband met de wijze waarop de (potentiële) voorkomens van de beschermde soorten werden nagegaan. Daarbij worden de conclusies van Zoon onvoldoende concreet en controleerbaar geacht.

Wat het voorkomen van *de eekhoorn* betreft, een beschermde diersoort in categorie 2, heeft Zoon volgens zijn rapport van 2009 de negen in 2010 door De Groene Ruimte gevonden eekhoornnesten niet ontdekt. Het is echter onwaarschijnlijk dat deze eekhoorns aldaar in één jaar een vaste verblijfplaats hebben gevonden. Zij zijn in de villawijk Hoge Dennen een vaak geziene diersoort en hebben in het binnenbos achter de Graaf Janlaan kennelijk een brongebied en refugium. Wellicht fungeert het gebied ook als stepping-stone voor de verbinding met het Zeister Bos aan de noord- en westkant van het totale plangebied.

De argumentatie van de gemeente in de *ontheffingsaanvraag art. 75 Ffw* dat de populatie, ondanks de aantasting van het deelgebied waar de nesten zijn aangetroffen, kan groeien is niet overtuigend. Hetzelfde geldt voor het uitwijken naar het resterende niet te kappen bos van in totaal 5,9 ha dat versnipperd overblijft in het plangebied. Het te transformeren bos van 2,3 ha en het nieuw te ontwikkelen bos van 5,8 ha kunnen immers voorlopig geen goed alternatief bieden.

In 2007 en 2009 is respectievelijk door Arcadis en Bureau Zoon nader onderzoek naar het voorkomen van boombewonende *vleermuizen* gedaan. Geen informatie werd verzameld over vleermuizen die in bebouwing huizen, terwijl deze straks wel wordt gesloopt. Het is dus onduidelijk gebleven welk effect de beoogde ingrepen op het voorkomen van vleermuissoorten zouden hebben. Om daarvan een goed beeld te krijgen zal dus nader onderzoek nodig zijn. Alleen zo kan de aanwezigheid van de soort(en) met zekerheid worden vastgesteld of uitgesloten. Dan is het ook van belang de overwinteringplaatsen, eventuele kraamkolonies, foerageerplaatsen- en migratieroutes van de voorkomende soort(en) te inventariseren. Daarbij is juist bij deze diersoort(en) voor het kunnen beoordelen van de werkwijze en de onderzoeksresultaten helderheid nodig over de plaats, het tijdstip van de dag, de duur van de waarneming, weersomstandigheden en gebruikte hulpmiddelen zoals het type batdetector.

Overigens wordt volgens het StAB-verslag, pag. 34 in de aanvulling Natuurtoetsen Kerckebosch in Zeist. Zoon, dec. 2009,⁷ gesteld, dat het plangebied een *belangrijk voedselgebied is voor vleermuizen*. Het voortbestaan van verblijfplaatsen van vleermuizen zou volgens het onderzoek in gevaar kunnen komen als het groene karakter van het plangebied verdwijnt. Gezien de vermindering van het bosoppervlak en als gevolg van het verstorend effect van de voorgenomen sloop- en bouwactiviteiten zal het een en ander zeker het geval zijn. Door de gemeente wordt aangegeven dat door de aansluiting van de 'bosvingers' op het EHS-gebied een ander foerageergebied bereikbaar komt. Het is echter de vraag of dit gebied daarvoor wel geschikt is. Vooral aan de randen is het namelijk slechts weinig doorgankelijk, wat het foerageren van vleermuizen bemoeilijkt.

⁷ Stuk 3C1, bijlage 5 onder de werktitel *Aanvulling Natuur- en Ff-toets* waarnaar wordt verwezen in de *Samenvatting van de natuurrapporten van Buro Zoon die voor de planopstelling zijn opgesteld* (StAB-bijlage 17).

Het voorkomen van *beschermde vogels* werd in 1992 en 2003 onderzocht door het Bureau Waardenburg. Daarbij bleek dat in het verleden de ransuil en sperwer in het Kerckebosch als broedvogel zijn waargenomen. Zich voornamelijk baserend op de betreffende onderzoeken, concludeert het Bureau Zoon in zijn rapport “Aanvulling natuurtoetsen Kerckebosch” (2009), dat de activiteiten in het bestemmingsplan niet tot verboden handelingen zullen leiden, doordat er geen jaarrond beschermde vogelsoorten als uilen en spechten zijn waargenomen. Het bureau De Groene Ruimte signaleerde in 2010 bij de Graaf Lodewijklaan echter een broedgeval van de beschermde ransuil. Ook hieruit blijkt dat de tot op heden verrichte onderzoeken nog onvoldoende helderheid verschaffen over het wel of niet vóórkomen van beschermde vogels. Een monitoring van het voorkomen van broedvogels zal echter meer duidelijkheid kunnen geven, dan de relatief incidentele, steekproefsgewijze QuickScans. Op basis daarvan en uitgebreid veldonderzoek kan dan worden beoordeeld óf en in hoeverre een ministeriële ontheffing nodig is voor de aangetoonde beschermde soort(en).

Overigens heeft Zoon in de bijlage van maart 2011 Ontheffingsaanvraag art. 75 Ffw op pag. 13 in een tabel aangegeven, dat *jaarrond beschermde nestplaatsen* zijn te verwachten van de ransuil en sperwer en dat de huismus mogelijk voorkomt in te slopen gebouwen. De nu dus aangepaste zienswijze van Zoon wijst er andermaal op, dat adequaat aanvullend veldonderzoek nodig is om het al of niet voorkomen van beschermde diersoorten te kunnen bepalen.

Overigens lijkt het geenszins uitgesloten dat in het bosgebied nog *andere beschermde soorten* voorkomen. We denken dan bijvoorbeeld aan de pootloze hagedissensoort, die bekend is als hazelworm. Incidenteel komen meldingen over de aanwezigheid van die reptielensoort binnen. Daarnaast zou door Bureau Zoon in 2009 wel onderzoek zijn gedaan, maar aangezien ook daarbij de onderzoeksmethodiek (o.a. tijdstippen, hulpmiddelen en omstandigheden) niet werd aangegeven, bleef onbekend hoe zorgvuldig dat gebeurde. In het verleden zijn meldingen binnengekomen van het voorkomen van de boommarter. Onduidelijk is verder waarom geen onderzoek is gedaan naar het gebruik van het gebied door de das.

Over het verweer van de gemeente, dat de functionaliteit van de voor beschermde soorten belangrijke verblijfplaatsen wordt gewaarborgd, daarom geen sprake kan zijn van verstoring en de Ffwet de geplande ingrepen dus niet in de weg staat, kan het volgende worden opgemerkt. Volgens de FAO is voor een bos op voedselarme gronden, als in Kerckebosch worden aangetroffen, een *minimaal oppervlak van 15 ha* nodig om in ecologisch opzicht als habitat voor een gemiddeld aantal faunasoorten te kunnen functioneren⁸. De 14 ha⁹ die van het binnenbos in versnipperde vorm als ‘bosvingers’ overblijven in een bijna twee maal zo grote woonwijk kunnen daarom niet als gelijkwaardig worden beschouwd aan twee tot driemaal grotere huidige binnenbos. De gedachte dat ook hier de verbinding met de (noord)oostelijke buitengebieden zal leiden tot een waarborging van de functionaliteit in dit verband is - zoals eerder onderbouwd - niet realistisch.

Volgens de nieuwe Flora- en faunatoets Kerckebosch, de nieuwe Natuurtoets Kerckebosch en het Activiteitenplan (Zoon, febr./maart 2011) wordt de *beschermingsverplichting* voldoende gewaarborgd door beschermwaardige holle bomen in het plangebied te handhaven. Daarheen zouden dan de verstoorde bedreigde dieren kunnen migreren.

⁸ Zie o.a. Handboek Natuurdoeltypen. Bal et al, 2001

⁹ waarvan slechts 5,9 ha bestaand bos en de rest te transformeren of nieuw aan te leggen.

Door de projectontwikkelingsmaatschappij WOM is op 26 april 2011 in de gemeenteraad gesteld, dat het in het plangebied hooguit zou kunnen gaan om enkele tientallen behoudenswaardige bomen. Daaronder zouden slechts weinig vanuit fauna-oogpunt beschermwaardige bomen zijn. Nog los van het inkrimpen van het foerageergebied, waarmee het aantal dieren dat in een bepaald gebied kan leven direct verband houdt, is een dergelijke ‘compensatie’ weinig overtuigend, zelfs als de betreffende bomen niet bewoond zouden zijn. Wanneer zij wel bewoond worden ontstaat een tijdelijke strijd om de nestmogelijkheden met een daling van de restpopulatie in het gebied als gevolg en met de kans dat deze niet meer levensvatbaar is.

Zelfs het eventueel ophangen van *vervangende nestkasten* voor te verdrijven vogels zal niet het beoogde effect sorteren, omdat intussen dan toch hun foerageergebied en territorium wordt verkleind of zelfs verdwijnt. Hetzelfde geldt voor de overlevingsmogelijkheden van verdreven eekhoorns. Met zijn huidige omvang en natuurlijkheid kan het bosmilieu echter nog juist een bijdrage leveren aan het behoud van bedreigde soorten in het steeds verder verstenende Zeist.

3.4 Cultuurhistorische waarden

Bij cultuur(pre)historische waarden gaat het om de informatie, die kunstmatige bodem- en landschapskenmerken omtrent de vroegere activiteiten van de mens kunnen verschaffen.

De *ontginning van Zeist-oost* begon met de stichting van de landgoederen van de Stichtse Lustwarande in de 18^e en 19^e eeuw. Van De Bilt naar Rhenen werd langs de westflank van de Utrechtse Heuvelrug een reeks buitenplaatsen met parken en achterterreinen, vaak als zogenaamd overbos en warande (jachtgebied) in gebruik genomen. Voordien waren het in het algemeen woeste gronden in eigendom van adel en geestelijkheid en in gebruik bij plaatselijke pachtboeren en schaapherders. In de eerste helft van de 19^e eeuw waren het de landgoederen Pavia, Molenbosch (ca 1763), Heerewegen (1848) en de Breul (1832). De wijk Hoge Dennen - Kerckebosch werd op de inmiddels ontwikkelde bosgebieden van deze landgoederen aangelegd.

Wat de *landgoederen en hofsteden* betreft is nog het volgende van belang.

Het Molenbosch was volgens een oude verkoopakte al in 1740 een bestaand bos. Daarop liet de familie De Beaufort omstreeks 1763 een landhuis neerzetten, dat later (waarschijnlijk in 1837 en 1949) nog enkele malen werd verbouwd.

De vroegere boerderij De Breul lag vlakbij het huidige treinstation Driebergen-Zeist en werd al in 1413 genoemd als ambachtsheerlijkheid van de Heer van Egmond en IJsselstein. In 1778 werden de boerderij de Kleine Breul en hofstede Hoog Kanje bij de onder Odijk gelegen buitenplaats Rijnwijck gevoegd. De in 1959 afgebroken hofstede Hoog Kanje stond op de beschermwaardige heuvel, waar nu nog de Christus Verrijzeniskerk staat. Op oude kaarten is de gebogen verbindingsweg tussen beide hoeven nog te zien. Later werd de grond van Hoog Kanje, die een groot deel van het plangebied omvat eigendom van de Rooms Katholieke kerk in Rijsenburg (thans Driebergen).

Begin 20^{ste} eeuw werden de achterterreinen van de oude landgoederen verder verkaveld en ontstonden ook langs de Arnhemse Bovenweg aparte landgoederen met landhuizen, namelijk ‘t Kerckebosch en Heidestein.

Het *villaparkgedeelte van Hoge Dennen - Kerckebosch* werd vanaf 1928 ontwikkeld op de bosgebieden van de landgoederen Molenbosch en Heerewegen. De vooral uit flats bestaande nieuwere bebouwing van het (deel)plangebied *Kerckebosch* werd rond 1960 gebouwd op de terreinen van de Breul, landhuis 't Kerckebosch en Hoog Kanje. Dit gebeurde in het algemeen volgens het kenmerkende patroon van de vroegere ontginningswegen. Eén en ander betekent dat de ontwikkelingen die het deelgebied Kerckebosch doormaakte nog goed uit de huidige structuur ervan kunnen worden afgeleid.

Een bijzonder element is de laan Hoog Kanje, een vroegere grensweg die naar Austerlitz loopt. Deze laan wordt in het bestemmingplan behouden. Het rechthoekige wegenpatroon zal echter grotendeels verdwijnen. Dit is ingrijpende aantasting van de bestaande *cultuurhistorisch interessante structuur* van de wijk. In dit verband is het van belang te melden dat het gehele deelplangebied Kerckebosch deel uitmaakt van de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur en daarbij valt onder de categorie "Eisen stellen: cultuurhistorie geeft richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen." (nota en beleidsvisie "Niet van Gisteren", 2003). Deze nota is inhoudelijk verwerkt in de Provinciale Structuurvisie 2005 - 2015, paragraaf 4.3 Cultureel erfgoed, pag. 39 - 43. Daar staat op pagina 41 dat: "Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk als aantoonbaar is dat deze verandering zich 'in de geest van' de cultuurhistorische samenhang voltrekt."

De *provincie Utrecht* stimuleert dat de gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen behoud en ontwikkeling van cultureel erfgoed nastreven. (pag. 42). Bovendien wordt van de gemeenten verwacht dat zij in de toelichting van hun bestemmingsplannen aandacht besteden aan cultuurhistorie. Verder gebruikt de provincie het financieel stimuleringsinstrument "Cultuurhistorische Effect Rapportage." Op pagina 65 staat nog het uitgangspunt, dat bij de kwalitatieve invulling van de inbreidingslocaties de waardevolle kwaliteiten behouden moeten blijven, zoals waardevol groen en cultuurhistorische waarden.

3.5 Stedenbouwkundige waarden

Het (deel)plangebied Kerckebosch is nu nog een bijzonder voorbeeld van de wijze, waarop bij de verstedelijking van een bosgebied in de periode 1958 - 1965 een groot aaneengesloten deel ervan kon worden behouden. Dit gebeurde door de *woningen te concentreren in een aantal flatgebouwen* van drie tot vijf lagen aan de rand daarvan op een grote afstand van de wijk Hoge Dennen. Dat laatste had ook te maken met het zorgdragen voor een goede overgang naar deze villawijk. Aandacht verdient in dit verband ook de situering van de gebouwen, die - zoals hiervoor werd aangegeven - het voor de Stichtse Lustwarande kenmerkende rechthoekige, historische ontsluitingspatroon weerspiegelt.

Thans is voor het plangebied een totaal andere structuur bedacht met zes zogenaamde woonscheggen die min of meer evenwijdig komen te liggen aan de het wegenpatroon diagonaal snijdende laan Hoog Kanje. Bovendien ligt het in de bedoeling een veel groter deel van het gebied te bebouwen dan tot op heden het geval was. Eén en ander betekent dat de *cultuurhistorisch* boeiende structuur verder zal worden aangetast en de oppervlakte verstoorde gronden aanmerkelijk zal toenemen. Een andere oplossing die het unieke stedenbouwkundige concept beter in stand zou laten was wel degelijk mogelijk geweest, maar werd afgewezen.

In een eerdere fase van de planvoorbereiding (januari 2003) ging de gemeenteraad van Zeist akkoord met een voorstel het aantal woningen van de flatbuurt rond het binnenbos met 150 uit

te breiden tot 858. Dat was voor de wijkbewoners nog acceptabel. Toen de woningcorporatie niet lang daarna besloot 708 flatwoningen te slopen werd het aantal extra te bouwen woningen echter verhoogd tot 542, zodat in totaal 1250 nieuwe woningen zouden worden gebouwd. Bij de verdere ontwikkeling van dit plan zijn toen *drie varianten* uitgewerkt. Daarbij werden respectievelijk enkele aparte buurten, een zestal evenwijdige “woonscheggen” en een robuuster nieuw carré gepland.

De *nieuw carré variant* leek het meeste op de huidige situatie en zou minder verstorend zijn geweest voor het bestaande binnenbos en de historische verkavelingstructuur. Uit enquêtes bleek dat de meeste inwoners van de wijk hiervoor waren, ook het merendeel van de bewoners van de af te breken flats.

Een burgerinitiatief hierover een adviserend referendum te houden wees de gemeenteraad in 2007 af.

De gemeente koos toen “*na samenspraak met belanghebbenden*”, zoals in het ontwerp-bestemmingsplan stond, voor het scheggenmodel. De burgerorganisaties ervaren het echter niet als een voldoende vorm van samenspraak. Dat blijkt ook uit de oprichting en het functioneren van het platform “Zeist voor Zeist”, thans een orgaan van de Stichting Beter Zeist. Daarin werken sinds 2007 Zeister buurtorganisaties en lokale milieuorganisaties samen onder het motto: “Voor een mooi en groen Zeist en aantoonbaar meer invloed van burgers”.

Volgens de gemeente heeft het Scheggenmodel vooral voordelen voor de natuur als gevolg van de *verbindingen* via de bosstroken met de EHS van het buitengebied. Inderdaad worden de bestaande verbindingen fysiek versterkt. Dat geldt overigens niet voor de noordrand, waar de geprojecteerde woonscheg het plangebied juist meer zal afsluiten van de EHS.

Over de natuurwaarden van de bij het plangebied gelegen delen van de EHS is al in de paragraaf over de bio-ecologische waarden opgemerkt, dat die niet hoger en deels zelfs lager zijn dan die van het binnenbos. De huidige natuurwaarden van het binnenbos zullen door het realiseren van de geplande ecologische verbindingen dan ook niet worden versterkt.

Toch worden in bijna alle stukken de voordelen van de verbindingen met de EHS beklemtoond en als *de* onderbouwing van de ecologische aanvaardbaarheid van de inbreiding opgevoerd. Dit doet vermoeden dat het scheggenmodel is gehanteerd om de voorgenomen inbreiding ook te presenteren als een bijdrage aan de verwezenlijking van de bekende ecologische doelstelling natuurgebieden met elkaar te verbinden. De Scheggenvariant wordt dan in feite gebruikt voor de rechtvaardiging van de inbreiding.

Bestond de huidige bebouwing van het deelgebied Kerckebosch nog niet en zou er nu voor het eerst in het bos worden gebouwd, dan was een andere scheggenvariant, bijvoorbeeld één die de oude wegenstructuren volgt, misschien acceptabeler geweest. Maar ook in dat geval zou het oude bosmilieu verkleind, versnipperd en in kwetsbaarder ecotopen zijn veranderd. Uit dien hoofde zou dan moeten worden gekozen voor een model met minder scheggen. In het huidige plan wordt een aaneengesloten bosgebied getransformeerd in vijf langgerekte zogenaamde “bosvingers” van slechts enkele hectaren, die vanwege hun geringe breedte en ligging tussen dichtbebouwde zones ecologisch niet van meerwaarde zullen zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Dat Arcadis in een Aanvullend Natuuronderzoek het scheggenmodel als het beste kwalificeerde, doet aan het bovenstaande niets af. Dat onderzoek betrof namelijk het veel minder ingrijpende oorspronkelijke plan. Bovendien werd daarbij ten onrechte de relatie met de “buitengaatse” EHS centraal gesteld, terwijl er nauwelijks aandacht was voor de oude bosmilieus in en bij de bebouwde kom.

De herontwikkeling volgens het *scheggenmodel* is ook discutabel omdat dan vergraven gronden met bebouwing worden geruimd met natuurlijke bosbodems. Dit impliceert immers een extra verlies van waardevolle oude bosmilieus met hun natuurlijke bodem- en reliëfkenmerken. Dit klemt des te meer omdat het onmogelijk is de geowetenschappelijke effecten van vergravingen te niet te doen. Bovendien duurt het op de droge zandgronden ongeveer 80 -100 jaar voordat op van bebouwing bevrijde plekken weer een ecologisch met het huidige vergelijkbare bodemtype is ontstaan.

Volgens het verweerschrift van de gemeente (pagina 5) is dat geen probleem, omdat er aan de buitenranden van de boswiggen natuurwaarden zullen ontstaan en ook heide en schraalland wordt ontwikkeld, hetgeen zou leiden tot een “structuurversterking van het bos”. Heide en schraalland zijn echter geen oude bosmilieus.

Op het plangebied is verplichte *compensatie* van toepassing volgens de gemeentelijke bomenverordening 2005. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat compensatie binnen het plangebied plaatsvindt, hetgeen vrijwel alleen kan gebeuren op en bij de plekken waar de te slopen flats staan. Voor het overige zou het verlies van bos financieel worden gecompenseerd, Omwonenden zullen daar echter weinig aan hebben.

Zelfs een volledige compensatie volgens de bomenverordening is overigens niet volwaardig, omdat een bos nu eenmaal veel meer is dan een verzameling bomen.

De *planregeling* maakt het zowel mogelijk bomen (deels) binnen het plangebied te compenseren, maar ook kan het gehele gebied met de bestemming “Bos” worden omgezet in open plekken met heide en schraalland. In de regeling zijn daarvoor geen beperkingen voor oppervlakte en gebieden gesteld. Iets soortgelijks geldt voor de beschermwaardigheid van waardevolle bomen in het plangebied. In de regeling staan daarvoor geen bepalingen.

Aandacht verdient verder dat de gemeente Zeist in het kader van de voorgenomen herontwikkeling een *niet-generieke aanpassing van de Bomenverordening 2005 en de Beleidsnota “Bomen in Zeist”* voorbereidt. Met de aanpassingen beoogt de gemeente kapvergunningen te kunnen verlenen voor de realisatie van nog niet definitief goedgekeurde concept-bouwplannen, waarbij ook vijf meter brede stroken om de geprojecteerde bebouwing van houtopstanden zullen mogen worden ontdaan. Die vergunningen zouden zelfs vijf jaar geldig zijn. De aanpassingen impliceren dat kap eerder kan plaatsvinden dan volgens de huidige bomenverordening van Zeist mogelijk is en een gebied langer braak kan liggen. Het is bepaald discutabel bepaalde projecten aan de werkingssfeer van een algemene regeling te onttrekken. De uitvoerders, de gemeente en de Seyster Veste, zouden daarmee een *speciale regeling* krijgen, die hen in het plangebied bevoordeelt ten opzichte van anderen. Ook is het de vraag in hoeverre de aanpassing zich verhoudt met de afspraak in het coalitieakkoord 2010 - 2014, dat bomenkap zo laat mogelijk in het proces plaatsvindt. De voorgestelde regeling maakt het immers mogelijk louter op basis van een concept, dus al voor de vaststelling van de bouwvlakken te gaan kappen.

Het bovenstaande rechtvaardigt de conclusie dat het woonmilieu van Kerckebosch (oost) door de geplande uitbreiding van het aantal woningen met minimaal 77% en de gelijktijdige aanzienlijke verkleining van de oppervlakte bos betekend aan kwaliteit zal inboeten. Wij bepleiten daarom *een andere wijze van herontwikkeling*. Te denken valt daarbij aan een verkorting en/of tweëndeling van de lange flatgebouwen, een vergroting van de bestaande woningen aan de achterzijde en het zoveel mogelijk beperken van nieuwbouw tot stroken, die

geen bosmilieu meer zijn. Verder lijkt vanwege de kwaliteiten en kwetsbaarheid van de natuur in de omgeving slechts een bescheiden toeneming van het aantal woningen acceptabel. In een breder verband bezien is dat niet problematisch omdat in en bij de nabijgelegen stad Utrecht de komende jaren veel ruimte voor woningbouw beschikbaar komt.

3.6 Recreatieve, therapeutische en belevingswaarden

De natuurlijke Utrechtse Heuvelrug is door zijn doorgankelijkheid, vrijwel overal permanente begaanbaarheid en centrale ligging in een overwegend nat, dicht bevolkt deel van Nederland van *bovenregionale betekenis* voor de zo populaire wandelrecreatie. Gezien de kwetsbaarheid van de heuvelrugnatuur is een verdere toeneming van die recreatieve druk echter ongewenst. Uit dien hoofde zal zo langzamerhand ook de grootst mogelijke terughoudendheid moeten worden betracht met een verdere uitbreiding van de bebouwing op en bij de heuvelrug. Dat is ook in lijn met het provinciale beleid in het Streekplan 2005 - 2015 om de Utrechtse Heuvelrug te sparen voor verdere aantasting

Het binnenbos van Kerckebosch is een gebied waar de bescherming van natuur en landschap ook vanwege hun esthetische en andere belevingswaarden in de rede ligt. Heuvels, bochten van bospaden en de op veel plaatsen aanwezige onderbegroeiing onttrekken de omgeving van het gebied namelijk zodanig aan het oog, dat de bezoeker er het gevoel kan krijgen in een uitgestrekt onbewoond bosgebied terecht te zijn gekomen. In de onmiddellijke omgeving van zijn woon- en werkmilieu ervaart men een en ander als een weldadig, dus attractief contrast. Tot de aantrekkelijkheid van het gebied wordt trouwens tevens bijgedragen door de aanwezigheid van veel oude grove dennen en soms ook eiken en beuken. Door zijn ligging bij de gebouwen van grote zorginstellingen langs de Arnhemse Bovenweg vervult het binnenbos van Kerckebosch ook een belangrijke *therapeutische functie* als wandel- en werkterrein.

Bossparken zijn voor de samenleving ook van betekenis door hun grote recreatieve absorptiecapaciteit. Die wordt daarbij met name bepaald door hun omvang, de aanwezigheid van onderbegroeiing en de fijnmazigheid van het padennet. In het binnenbos wordt de recreatieve absorptiecapaciteit gunstig beïnvloed door de aanwezigheid van vrij veel onderbegroeiing en een fijnmazig padennet. Daardoor is het bos nog juist groot genoeg om een absorptiecapaciteit van betekenis te bieden. Daardoor bleef het geschikt voor de "*vrije uren recreatie*" van de wijkbewoners en anderen.

In samenhang met de maatschappelijke behoeften bestaat planologisch de wens, dat er in de directe woonomgeving voldoende *doorgankelijk recreatiegroen* aanwezig blijft of zal komen. Van overheidswege wordt daar ook beleidsmatig naar gestreefd. In het kader hiervan ontstonden enkele decennia geleden al de plannen voor de zogenaamde Randstad GroenStructuur. Bepaald strijdig met dit streven is het middenin een dichtbevolkte woonwijk verwijderen van zulk groen voor de vrije uren recreatie, zoals nu in Zeist-Oost dreigt te gebeuren. Dit klemmt des te meer omdat het gebeurt in een tijd dat door de samenleving geleidelijk hogere eisen aan woonmilieus (kunnen) worden gesteld. Bovendien wordt in RGS-kader van de gemeenten juist verwacht, dat zij een proactief beleid voeren voor groen en daarvoor tijdig een gepast lokaal instrumentarium inzetten.

De effecten van het plan op de *recreatieve waarde* van het binnenbos en de aangrenzende EHS-terreinen is onvoldoende onderzocht. Het onderzoek van Zoon zoals gepresenteerd in de Natuurtoets 2.0 is gebaseerd op door de onderzoeker gevoelsmatig op basis van nabijheid

ingetekende zones, zonder rekening te houden met de lokale mogelijkheden en beperkingen en met het onderscheid tussen dagrecreatie en vrije uren recreatie.

Bij een zeer aanzienlijke verkleining van het binnenbos zullen de dan nog overblijvende stukjes gezien de vermindering van het bosareaal (ongeveer factor 2-3) en de toename van het aantal woningen (minimaal factor 1,76) spoedig *overlopen worden met een factor 3,5 -5*. Bovendien zullen de “bosvingers”, vanwege de structuur van de wijk, uitlaatstroken worden voor honden en katten. Daardoor zullen de overgebleven stroken een afgetrapte indruk gaan maken met als gevolg dat ze minder interessant worden voor andere recreanten. Het noodzakelijk egaliseren van het bestaande reliëf met de (paraboolvormige) heuvels vermindert trouwens ook de aantrekkelijkheid van het (deel)plangebied en van de wijk als geheel.

Het is overigens de vraag in hoeverre feitelijk sprake zal zijn van het opnieuw aanleggen van bos op de plekken waar de bestaande bebouwing zal worden afgebroken. In het oorspronkelijke concept van het bestemmingsplan was het de bedoeling de gebieden tussen de woonscheggen van drie tot zes woonlagen een bosbestemming toe te kennen. Conform de Nota van Zienswijzen van december 2009, pagina 145 werd aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1a “bos” echter toegevoegd: “*waaronder begrepen bos en open plekken met heide en schraalland*”. Dit is wat anders dan wat in de gemeentelijke Bomenverordening staat voor de term “houtopstand”: “Een of meer bomen, hakhout, een houtwal¹⁰”.

Uit het verslag van de raadsvergadering van 18 februari 2010 blijkt, dat de raad en het college wel degelijk beseften, dat een volledig invullen van de open ruimten met bos niet aan de orde was. In verband hiermee werd een amendement ingediend om de oude bestemmingsomschrijving te handhaven. Dit *amendement* werd echter niet door een meerderheid van de raad ondersteund. De raad ging dus akkoord met een verdere verkleining van het bos dan aanvankelijk werd voorgesteld. In dit verband is het indicatief dat aanzienlijke gebieden die voorheen in het plan de bestemming “bos” was toegedacht, thans staan in gekleurd als ‘heide’ die feitelijk waarschijnlijk het karakter zal krijgen van grassteppen.

Wat het *parkeren* betreft bestaat de ambitie, dus kennelijk geen doelstelling, dat grotendeels (ca 75%) half verdiept onder de woningen mogelijk te maken, althans voor de bewoners. Gezien het nog steeds toenemend aantal auto’s per huishouden is het echter de vraag of die ambitie kan worden gerealiseerd. Bezoekers zullen op een aantal aparte veldjes moeten parkeren. In geval van drukte of gebrek aan publieke handhaving zullen onvermijdelijk ook de randen van de ‘bosvingers’ daarvoor gebruikt gaan worden. Verder ontbreekt waarschijnlijk de *financiële grondslag* voor de aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen¹¹. Dit heeft te maken met de tekorten die wellicht bestaan of zullen ontstaan

¹⁰ Volgens het voorstel tot herziening van de Boswet 2008 (buiten de bebouwde kom) gaat het in Nederland om een oppervlakte van meer dan 10 are met daarop **bomen, boomvormers, struwelen, hakhout of griend**, die een zelfstandige eenheid vormt, alsmede een rijbeplanting die gerekend over het totaal aantal rijen, 21 bomen of meer omvat.

¹¹ In de Besluitenlijst voor de vergadering van het college van B&W datum: 5 april 2011, punt 402 Grondexploitatie Kerckebosch, staat: “In de eerste uitvoeringsfase 195 parkeerplaatsen, behorend bij eengezinswoningen in de goedkope categorie, niet ondergronds, maar op maaiveld te realiseren.” In hoeverre dit slechts een incidentele aanpassing is die later wordt gecompenseerd zal moeten worden afgewacht. In een (besloten) zitting van de raad op 31 mei 2011 kwam de exploitatie van het project Kerckebosch waaronder het meer **bovengronds parkeren** aan de orde.

bij realisering van het plan (zie verder paragraaf 4.4.). Ook de aanleg van nieuw bos staat onder druk nu de gemeente structureel circa 15 procent gaat bezuinigen op groen en andere beleidsvelden.

Door dit alles zal de toch al *grote recreatieve druk* op de (noord)oostelijk gelegen natuur van Hoog Kanje en Heidestein verder toenemen. Deze gebieden zijn echter meer geschikt voor dagrecreatie dan voor vrije uren recreatie. Bovendien maakt Heidestein een heel andere indruk en is het recreatief geen vervanging voor het besloten binnenbos met drie étages vegetatie. De noordelijk van het deelgebied Kerckebosch gelegen terreinen van conferentieoord Woudschoten en de KNVB zijn gezien hun functie niet openbaar toegankelijk.

Het zal duidelijk zijn dat door de geplande ontwikkelingen de aantrekkelijkheid van veel woonmilieus in het geding raakt. Daarbij zal sterk bijdragen dat aan de oost- en noordkant van het plangebied appartementen van tien verdiepingen worden gebouwd, die overal in het deelgebied te zien zullen zijn. Ook in het nabije buitengebied zullen zij visueel, dus niet louter als lichtbron, van hun aanwezigheid laten blijken (ecologische hoofdstructuur: de landgoederen Heidestein en westelijk Bornia). De gemeente noemt dit niet voor niets robuuste, markante *accentgebouwen van maximaal 33,5 meter hoogte* als entree van de woonscheggen. In de nog overblijvende delen van het binnenbos, de “bosvingers”, zal men vrijwel overal de nabije bebouwing gaan ervaren, zowel visueel als qua geluid en licht.

Het alleen naar *lichtuitraling* uitgevoerde onderzoek is qua vraagstelling te beperkt (Advies Zoon, sept. 2009). Bovendien is in de planregels alleen voor de scheggen 1 en 2 opgenomen, dat de lichtuitstraling van de gebouwen op het aangrenzende bos moet worden beperkt, overigens zonder dat het maximum uitstralingsniveau werd aangegeven. Waarom de beperkende clausule niet van toepassing is voor de accentgebouwen van scheg 3-6 is onduidelijk. Een nadere toetsing van de lichtuitstraling en visuele aantasting door hoogbouw op de EHS inclusief de heidegebieden van Heidestein, bijvoorbeeld met behulp van een hoogwerker als reëel referentiebeeld, is nodig. Op basis daarvan kan dan de maximale hoogte van op te richten gebouwen worden bepaald.

De realisatie van het bestemmingsplan zal de recreatieve waarde van het bos dus onevenredig sterk aantasten. Het gevoel daar in een bijkans onbegrensd natuurgebied te verkeren verdwijnt daarmee definitief. Volgens de Bouwvisie 2008, die de maximale bouwhoogte aangeeft, is in dit verband onvoldoende onderzoek gedaan naar de diverse aspecten van hetgeen de locatie kan “verdragen”¹². In feite werd alleen het aspect lichtoverlast in het aangrenzende EHS-gebied gezien (Lichtadvies. Zoon, sept. 2009). Andere aspecten, zoals de visueel landschappelijke invloed, zijn niet geanalyseerd. Volgens het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030, de onderlegger van de Structuurvisie Zeist 2020, wordt *hoogbouw* in de kern Zeist (dat is de plaats Zeist) beperkt tot vijf - acht lagen¹³.

De accentgebouwen zijn volgens de gemeente (verweerschrift pagina 34) bedoeld om elke woonscheg een eigen identiteit te geven. In Zeist is het in de praktijk gebruikelijk zo veel mogelijk *de omgeving* in dit geval de boomgrens (bovengrens van het kronendak in de

¹² **Bouwvisie**, pag. 5 onder Intensiveren en paragraaf 6 Afgrenzing bouwhoogten (pag. 9)

¹³ **Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030**, pagina 10: punt 3. “Op specifieke plaatsen kan binnen de kern Zeist hoogbouw (vijf tot acht lagen) plaatsvinden. Deze past dan in de huidige architectuur en stedenbouwkundige structuur. Het doel hiervan is het groene buitengebied en het groen binnen de bebouwde omgeving te behouden.”

omgeving) als maximale bouwhoogte aan te houden. In plaats daarvan houdt de gemeente vast aan een zeer ruime uitleg van het begrip omgeving als gehele wijk, omdat het bestemmingsplan op deze wijk slaat (verweerschrift pag. 30). Waarom bij de grens van de rode contour het kronendak niet als maximale bouwhoogte wordt aangehouden heeft de gemeente niet onderbouwd. Evenmin is duidelijk gemaakt waarom de gebouwen niet wat lager en breder kunnen worden uitgevoerd. De accent-identiteit van een gebouw kan tenslotte ook op een andere, acceptabelere manier worden bereikt. Bij uitvoering van het huidige plan valt met name in en nabij de EHS-gebieden van Heidestein een betekende horizonvervuiling te vrezen.

Het “*nee-tenzij*” principe geldt ter bescherming van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Als rekening wordt gehouden met dit principe zal het wel degelijk mogelijk zijn reële alternatieven te vinden voor de planning (en situering) van de zogenaamde accentgebouwen. Overigens kan moeilijk worden volgehouden dat de realisatie van de accentgebouwen een zwaarwegend maatschappelijk belang dient, nu daarmee wordt beoogd de woonscheggen een eigen (visuele) “identiteit” te geven.

Een ander punt dat aandacht verdient is de gunstige invloed van goed doorgankelijke bossparken op de *sociale cohesie* als ze in wijken van verstedelijkte gebieden zijn gelegen. Bij recent onderzoek van Alterra bleek dat die invloed groot is en daardoor ook het geluksgevoel van de omwonenden vergroot. Een verdere verkleining en versnippering van het bosgebied zal echter ongunstig uitwerken op de sociale cohesie.

3.7 Educatieve waarden

Aardkundig, bio(eco)logisch en cultuurhistorisch belangrijke gebieden zoals het binnenbos van Kerckebosch zijn vaak ook interessante excursieobjecten en aldus tevens van didactische of zo men wil educatieve waarde. De informatie is in meer dan één opzicht van betekenis voor de samenleving. Daarbij kunnen de bodemgesteldheid en landschapkenmerken ook van belang zijn als een bron van informatie over de ontwikkeling die gebieden onder invloed van natuur en mens doormaakten. Zoals in de provinciale Structuurvisie 2005 –2015, pag. 33 is verwoord: “Het bodemreliëf en de bodemopbouw geven informatie over hoe het landschap in het verre verleden is gevormd. Aantasting van deze informatiebronnen in de bodem betekent een onomkeerbaar verlies van ons natuurhistorisch erfgoed.”

Het is dus gewenst dat het omgevingsbeleid rekening houdt met genoemde informatiewaarden. Bij het opstellen en beoordelen van ruimtelijke plannen en daaruit voortvloeiende ingrepen dient dan ook sterk te worden gelet op de mogelijkheden, die deze bieden voor het behoud en herstel van natuur- en/of cultuurhistorisch interessante landschapkenmerken.

Bij de opstelling van het omstreden plan is echter onvoldoende rekening gehouden met de invloed ervan op de *informatiewaarde van het natuurrijke terrein*. De obligaate aandacht voor de beschermde flora en fauna en mogelijke archeologische waarde doet hier niet aan af.

3.8 Economische waarden

De nabijheid van natuur heeft een grote invloed op de economische waarde van een gebied, zoals is aangetoond door de milieu-econoom Tom Bade e.a. in zijn boek “Het geld groeit op onze heuvelrug. De groene weelde van Utrecht in kaart gebracht.” (Provincie Utrecht 2007).

Nabije natuur heeft een positieve werking op het geluksgevoel en de gezondheid van mensen en biedt ook financiële kansen door recreatie en toerisme. Juist voor een economisch sterke regio met een universiteit en andere (kennis)instellingen is de *aanwezigheid van attractieve en boeiende natuur* heel belangrijk. Daarmee heeft waardevolle natuur in en om de woonomgeving een grote intrinsieke economische waarde.

Voor Zeist geldt dit in sterke mate aangezien de hoofdvestiging van de universiteit op slechts enkele kilometers afstand is gelegen. Bovendien zijn zowel in als rondom de gemeente ook veel andere *hoogwaardige (kennis)instituten en instellingen* gevestigd. Hieronder zijn ook landelijke organisaties, conferentiecentra en zorginstellingen. Voorbeelden van belangrijke vestigingen in de regio zijn: TNO, RIVM, KNMI, WNF, PGGM, KNVB, Landelijke Politiediensten, Woudschoten en Altrecht.

Voor de wijk Hoge Dennen / Kerckebosch geldt dat hier veel kenniswerkers en uitvoerende medewerkers wonen die hun woonomgeving willen behouden. Dat laat onverlet dat woningen aan de eisen des tijds moeten voldoen en waar dat niet het geval is moeten worden gerenoveerd of vervangen. Het gebruik van een groot deel van de *nabije en te midden van de woonmilieus aanwezige natuur als goedkope bouwgrond* voor de bekostiging van vernieuwing tast echter attractiviteit en daarmee ook de economische waarde van het plangebied aan.

3.9 Milieu- en andere waarden

Gezien de gepresenteerde resultaten van onderzoeken op het gebied van milieu is het niet te verwachten dat er zodanige veranderingen optreden dat *grenswaarden of richtlijnen* zullen worden overschreden. Het gaat in dit verband om geluidsoverlast, lucht- en bodemkwaliteit, duurzame bouw, energie en externe veiligheid. Ten aanzien van waterkwantiteit en -kwaliteit worden geëigende maatregelen voorgeschreven, zoals het niet gebruiken van bepaalde metalen (zink, koper en lood) en afkoppeling van hemelwaterafvoer. Verkeer en vervoer vallen buiten het bestek van het onderzoek.

3.10 Kwaliteiten: constatering en evaluatie

Constateringen

Gezien de hiervoor aangeduide kwaliteiten van Kerckebosch, kan over het bestemmingsplan het volgende worden geconstateerd:

- Het tot op heden nog behouden gebleven deel van *het binnenbos van Kerckebosch* blijkt in diverse opzichten van belang voor de (Zeister) samenleving, planten en dieren.
- *Aardkundig* boeiden met name de van plaats tot plaats verschillende mate waarin en wijze waarop de wind fijnzandige formaties uit de laatste ijstijd verbouwde.
- Natuurhistorisch bijzondere landschapselementen die afzonderlijke vermelding verdienen zijn de rugachtige hoogten langs de Graaf Lodewijklaan en het stuifplateau bij de laan Hoog Kanje.
- *Bio-ecologisch* is het gebied vooral interessant als een oud bosmilieu met enkele étages begroeiing. Vooral het voorkomen van oude dennen en een gevarieerde onderbegroeiing met hulstvegetaties valt daarbij op. Ecologisch van belang is ook het voorkomen van beschermde dieren zoals de eekhoorn en vleermuizen.

- De door het Bureau PiusFloris (2008) uitgevoerde inventarisatie van de op het (deel)plangebied aanwezige *houtopstand* biedt door zijn onvolledigheid te weinig informatie om de beschermwaardigheid van de bomen en het bos op een verantwoorde wijze te kunnen nagaan.
- De waarde van het binnenbos wordt niet alleen bepaald door de nogal uiteenlopende ouderdom van de er aanwezige bomen. Ook de ouderdom van het *bosmilieu* en de daarvan deel uitmakende bodemgesteldheid zijn waardebepalend. Daarbij dienen wij ons te realiseren, dat de veroudering van een bosmilieu ecologisch interessante perspectieven genereert. Dit gegeven is zowel bij de waardebepaling van het bos als de ruil van gronden voor bebouwing en bosontwikkeling niet verdisconteerd.
- Uit *cultuurhistorisch* oogpunt is het gebied onder meer van belang door de aanwezigheid van een enkele eeuwen oud padenpatroon, waarvan de kenmerken representatief zijn voor bepaalde (flauw hellende) delen van de heuvelrug.
- De *concentratie van de flats* langs de rand van Kerckebosch had tot doel zoveel mogelijk bosgebied te behouden en te zorgen voor een goede overgang naar en afstand tot de wijk Hoge Dennen.
- Volgens opgave van de gemeente vermindert het *oppervlak bestaand oud bos* van 25,53 ha tot 5,9 ha (tot 23 %). De verhouding van oud/nieuw bos - heide/schraalland verandert van 25,53 ha - 1.04 ha in 14 ha - 8.07 ha. Volgens een berekening van een appellant is de oorspronkelijke hoeveelheid bos veel hoger namelijk 43 ha.
- De gekozen variant van verdichting door middel van de *woonscheggen* impliceert een ernstige aantasting van de overwegend rechthoekige, cultuurhistorisch interessante structuur van Kerckebosch Oost.
- Bij het onderzoek van de ongewenste gevolgen die zijn te verwachten wanneer bij de rode contouren *hoge "accentgebouwen"* worden gesitueerd is alleen het aspect lichtoverlast in de aangrenzende EHS gezien. Daarbij werd slechts ten aanzien van de scheggen 1 en 2 in de planregels opgenomen, dat de lichtuitstraling van de gebouwen naar het aangrenzende bos moet worden beperkt, overigens zonder dat een maximum uitstralingsniveau werd aangegeven.
- Andere relevante aspecten zoals de in het open heidegebied van Heidestein (EHS) te verwachten horizonvervuiling werden niet geanalyseerd.
- Het binnenbos van Kerckebosch wordt door recreanten zelfs uit de wijde omgeving als attractief ervaren. Die *belevingswaarde* houdt verband met de aanwezigheid van onderbegroeiing, die de bebouwde omgeving op veel plaatsen aan het oog onttrekt. Ook het plaatselijk voorkomende kleinschalig reliëf en de grote bomen dragen tot de belevingswaarde bij.
- Door de aanwezigheid van veel onderbegroeiing en de fijnmazigheid van het padennet is het doorgankelijke binnenbos nog juist groot genoeg om een betekenende *recreatieve absorptiecapaciteit* te genereren. Aldus bleef het geschikt voor de "vrije uren recreatie" van de wijkbewoners. Het EHS-gebied is gezien de ligging en toegankelijkheid meer geschikt voor dagrecreatie.
- Vanwege zijn ligging bij gebouwen van grote zorginstellingen vervult het binnenbos ook een belangrijke *therapeutische functie* als wandel terrein.
- Door zijn aardkundige, bio(eco)logische en cultuurhistorische kwaliteiten is het binnenbos tevens een interessant excursieobject en heeft het bovendien een *didactische of educatieve waarde*.
- Het centraal gelegen binnenbos heeft een belangrijke *intrinsieke economische waarde*. Het gebruik van een groot deel van de aanwezige natuur als goedkope bouwgrond tast die waarde van het plangebied aan.

Evaluatieve conclusies

Evaluerend kan mede op basis van de constatering het volgende worden geconcludeerd.

- De geplande verdere bebouwing van het deelgebied Kerckebosch zal de geschetste aardkundige, bio-ecologische, cultuurhistorische, recreatieve, educatieve en economische *betekenis van het binnenbos* ernstig schaden. Bij een verdere verkleining en versnippering ervan zullen de nog overblijvende stukjes natuur spoedig een afgetrapte indruk gaan maken en hun aantrekkelijkheid voor mens, plant en dier grotendeels verliezen.
- De door de geomorfologische en bodemgesteldheid bepaalde *aardkundige waarden* zullen als gevolg van de bouw, egalisering en ander grondverzet grotendeels verdwijnen. Niettemin hebben de plannenmakers daarnaar geen onderzoek gedaan, wat volgens de Provinciale Structuurvisie wel had moeten gebeuren. Dit zou hoogstens te verdedigen zijn geweest als in het gebied sprake was van een oninteressante homogene abiotiek, wat niet het geval is.
- Wat de *bio-ecologische waarden* betreft is eigenlijk alleen onderzoek gedaan naar de beschermde planten- en diersoorten. Bovendien heeft de gemeente de aanwezigheid daarvan niet nauwkeurig genoeg laten nagaan waardoor soorten zijn gemist. Nader onderzoek zal nodig zijn om het vóórkomen van beschermde soorten te bepalen c.q. uit te sluiten en om de gunstige staat van instandhouding van aanwezige beschermde soorten niet in gevaar te laten komen en de functionaliteit van hun vaste rust- en verblijfplaatsen te waarborgen.
- Op de aan het plangebied grenzende delen van de EHS gaat het niet zozeer om de instandhouding van (vrij) oude bosmilieus als wel het weer uitbreiden van de er tot voor kort vrij algemene zanderige heide. Het creëren van *nieuwe ecologische verbindingen met het binnenbos* ligt gezien het voorgaande niet in de rede. Zeker als de oppervlakte natuurrijk terrein er tegelijkertijd aanmerkelijk zal worden verminderd.
- Het maakt voor de inwoners wel degelijk verschil of monumentale bomen, zeldzame planten en dieren in de *directe woonomgeving* voorkomen of in een verderop liggend (natuur)gebied. De betekenis van het thans nog aanwezige oude bosmilieu met haar flora en fauna als centrale kern van de wijk is in dit verband niet of onvoldoende onderkend en zal bij een evenwichtige belangenafweging een rol moeten spelen.
- De *uitruil van gronden* met huidige bebouwing voor bosgronden leidt tot een onnodig extra verlies van waardevol bosmilieu en verslechtert in de wijk de kwaliteit van de woonomgeving. Herbouw van de woningen op ongeveer dezelfde plaatsen of een carrévariant daarop was voor de bevolking beter acceptabel. Bovendien kan het binnenbos dan meer worden gespaard.
- De *boscompensatie* in en rond het plangebied¹⁴ zal onvermijdelijk worden beperkt door de vermindering van het bosoppervlak tot ongeveer de helft of meer, de te ruime interpretatie van het begrip bos (ook open plekken en schraalland) en de financiële mogelijkheden van de gemeente en de woningcorporatie. Daar komt bij dat de gemeente speciaal voor het (deel)plangebied Kerckebosch de bomenverordening heeft opgerekt, waardoor deze voor het bos ongunstig kan uitpakken.

¹⁴ Volgens Zoon Flora en Faunatoets 3.2.6. is weliswaar het volgende de bedoeling “ Bij voorkeur wordt bos aangelegd aansluitend aan de bossen van de Utrechtse heuvelrug”, en op pagina 13 van het Activiteitenplan wordt de compensatie in Zeist realistisch voorgesteld: “Waarschijnlijk kan niet in de gemeente Zeist herplant worden.”Van een feitelijke compensatie van het bos binnen de gemeente zal dus maar beperkt sprake zijn.

- Doordat er verschil van mening bestaat over de *bestaande oppervlakte bos* is het nodig het kadaster een onderzoek te laten doen naar de exacte omvang daarvan. Daarbij zal duidelijk moeten zijn wat als bos wordt aangemerkt en hoe het oppervlak ervan wordt bepaald.
- De grootschalige aantasting van het binnenbos zal de *sociale cohesie* waarschijnlijk ongunstig beïnvloeden, wat toch niet de bedoeling zal zijn.
- De keuze voor het *scheggenmodel* wordt vooral en steeds maar weer onderbouwd door te wijzen op de mogelijkheid aldus de (ecologische) verbindingen met het buitengebied te verruimen. Deze zijn echter niet van dien aard dat daarop de keuze kan worden gebaseerd. Bovendien gaan bij de herontwikkeling volgens het scheggenmodel zowel de historische verkaveling als de karakteristieke architectonische opzet van de wijk grotendeels verloren.
- De situering van *hoge accentgebouwen* bij de EHS strookt niet met de uitgangspunten van het nee-tenzij beginsel, omdat de motivering dat de woonscheggen aldus een eigen identiteit kan worden gegeven niet verwijst naar een zwaarwegend maatschappelijk belang. Bovendien zijn er voldoende alternatieve mogelijkheden om woonblokken een eigen identiteit te geven. Er is trouwens onvoldoende onderzoek gedaan naar de diverse aspecten van hetgeen de locatie en de omgeving daarvan kunnen verdragen. De bouw van blokken met tien woonlagen op de kop van elke scheg is strijdig met de in het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 gepresenteerde beleidslijnen op grond waarvan hoogbouw in Zeist zou worden beperkt tot vijf - acht lagen.
- De effecten van het plan op de *recreatieve waarde* van het binnenbos en de aangrenzende EHS-terreinen is onvoldoende onderzocht. Het onderzoek van Zoon zoals gepresenteerd in de Natuurtoets 2.0 is gebaseerd op door de onderzoeker gevoelsmatig op basis van nabijheid ingetekende zones, zonder rekening te houden met de lokale mogelijkheden en beperkingen en met het onderscheid tussen dagrecreatie en vrije uren recreatie.
- Aan de *te verwachten schade* is bij de belangenafwegingen door de betrokken overheden niet de aandacht besteed die had mogen worden verwacht. De obligaat getoonde aandacht voor de beschermde flora en fauna en mogelijke archeologische waarde doet hier niet aan af.
- Er is dus voorbijgegaan aan de pluriformiteit van natuur- en landschapswaarden en het gegeven dat zij zich vaak als associaties presenteren. Hierdoor was bij de beantwoording van de vraag of de uitvoering van het project maatschappelijk verantwoord zou zijn ook geen sprake van een *evenwichtige en adequate belangenafweging*.

4 DE WAARDEN VAN KERCKEBOSCH IN HET OVERHEIDSBELEID

In dit hoofdstuk wordt nagegaan hoe in het overheidsbeleid de waarden van het deelgebied Kerckebosch zijn omschreven en hoe deze zich verhouden tot het bestemmingsplan. Allereerst worden algemene beleidsoverwegingen aangegeven (4.1). Vervolgens worden de gemeentelijke beleidsstukken geanalyseerd, zowel wat het kwalitatief beleidskader betreft (4.2) als het kwantitatief kader (4.3). Ook wordt aandacht besteed aan het financieel beleidskader (4.4), omdat de financiële (rand)voorwaarden invloed hebben op de toekomstige waarden van Kerckebosch. Ten slotte wordt geconstateerd hoe de beleidswaarden zich verhouden tot het bestemmingsplan en worden mede op basis daarvan evaluatieve conclusies getrokken.

4.1 Algemene beleidsoverwegingen

Regionale kernen zoals Zeist ontleen hun bestaansrecht en kracht aan een concentratie van in het dagelijks leven belangrijke voorzieningen, waarvan een snelle en gemakkelijke bereikbaarheid op prijs wordt gesteld. Het gaat dan om allerlei woon-, werk- en winkelgelegenheid, dienstverlening, recreatieve accommodaties, onderwijsvoorzieningen en last but not least mogelijkheden voor natuur- of cultuurbeleving. Een dergelijke concentratie kan ook uit een oogpunt van energie-, grondstoffen- en ruimtebesparing van groot belang zijn. Bovendien biedt ze de mogelijkheid grote aaneengesloten gebieden een rustgevend landelijk karakter te laten behouden.

Gezien het bovenstaande ligt in stedelijke gebieden een doelmatig ruimtegebruik voor de hand. Het is dan ook goed te verdedigen, dat tegenwoordig vrij algemeen wordt nagegaan of die doelmatigheid nog kan worden vergroot. In dit kader spreekt men gewoonlijk van inbreiding en verdichting.

Een dergelijke *intensivering van het grondgebruik* mag de specifieke meerwaarde van een stedelijk milieu natuurlijk niet schaden. Bovendien moet rekening worden gehouden met de gaandeweg hogere eisen, die een welvarender wordende bevolking aan woonmilieus stelt. Eén en ander kan betekenen dat inbreidingen en verdichtingen, die op het eerste gezicht voor de hand lijken te liggen, bij nader inzien soms hoogst ongewenst moeten worden geacht. Uitgangspunten en doelstellingen van het natuur- en landschapsbeleid spelen daarbij een cruciale rol, niet in de laatste plaats omdat ze ook van grote invloed zijn op de kwaliteit, mogelijkheden en daarmee verband houdende aantrekkelijkheid van een woonmilieu.

Daarbij dienen wij ons te realiseren dat *binnen de rode contouren van de plaats Zeist* het overgebleven deel van het Kerckebosch, het Sanatoriumbos, een restant van het Brinkpark en het Slotpark nog de enige substantiële groengebieden zijn. In Zeist zijn de meeste buitenplaatsen namelijk gereduceerd tot groene parkachtige façades, waarachter allerlei (hoge) bebouwing van vaak bedenkelijke esthetische kwaliteit werd “verstopt”. De structuur ervan doet daardoor tegenwoordig denken aan holle kiezels die met allerlei bouw materiaal zijn gevuld.

Volgens gemeentelijke bouwambities en aangegeven locaties lijkt de gemeente Zeist zelfs *buiten de rode contouren* voorlopig nog door te willen gaan met het her en der verder bebouwen van bosgedeelten. Daarmee zou de betekenis van het nog onbebouwd gebleven gedeelte van Zeist voor de leefomgeving van de inwoners nog sterker verminderen.

Illustratief is in dit verband een op 19 december 2007 bekend gemaakte uitspraak van de Raad van State inzake een beroep dat de *Provincie Utrecht* aantekende tegen het Regionaal Streekplan BRU 2005-2015. De Raad van State honoreerde toen het bezwaar van de provincie dat bepaalde op de gemeente Zeist betrekking hebbende onderdelen van het plan in strijd waren met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij ging het met name om het ontbreken van een totaalvisie op de woningbouw en de beoogde verstedelijking bij het NS-station Driebergen-Zeist en buiten de rode contouren. (RvS 200607985/1).

In 2009 weigerde de provincie Utrecht bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch andermaal in te stemmen met het bouwen buiten de rode contour. Verder weigerde de provincie in 2010 een verklaring van geen bezwaar af te geven voor de bouw van een groot appartementengebouw in de Stichtse lustwarande, het zogenaamde Woonpark. In alle drie gevallen moest de gemeente bakzeil halen omdat haar ambities niet strookten met de beleidsvisie(s) van de provincie.

Het valt op, dat reeds in het (recente) *verleden geleden verliezen aan natuur- en landschapswaarden* vrijwel niet bij beoordeling van plannen worden meegewogen. Aldus wordt tevens voorbijgegaan aan de mogelijkheden, die de mens op het gebied van de natuur- en landschapsbeleving al zijn ontnomen. Eén en ander zien we ook bij het Bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch. Nergens lezen we bijvoorbeeld, dat de oppervlakte bos in de gemeente de afgelopen eeuw sterk verminderde. Deze is nu zo afgenomen dat er nog slechts lokaal zowel rust en ruimte als natuur valt te beleven. Uit dien hoofde zou dan moeten zijn geconcludeerd, dat een verdere verkleining van de oppervlakte bos dient te worden vermeden en nieuwe ingrepen in principe beperkt zouden moeten blijven tot herstructurering van reeds bebouwde plekken.

Dat *het binnenbos van Kerckebosch zeer gewaardeerd* wordt door de bewoners van de wijk waarin het is gelegen blijkt onder meer uit het feit dat zich al jaren een wijkorganisatie sterk maakt voor het behoud van de aard en omvang van het natuurrijke bosgebied. Ook werd een handtekeningenactie gevoerd en een burgerinitiatief ingediend voor een raadgevend referendum dat overigens door de gemeente is afgewezen.

Op de bouwplannen werd dan ook met tientallen (61), vrijwel zonder uitzondering, afwijzende zienswijzen gereageerd, nadat in de inspraakfase 174 reacties waren ingestuurd.

De afgelopen jaren bleek uit *gemeentelijke peilingen* dat de burgers van Zeist de waarde van groen als het meest belangrijk voor hun woonomgeving beschouwen¹⁵. Peilingen onder de Nederlandse bevolking leidden tot vergelijkbare uitkomsten¹⁶. In lijn daarmee wordt het belang van groen en cultuurhistorie in de Zeister beleidsplannen onderschreven. Dat geldt ook voor het deelgebied Kerckebosch zoals blijkt uit de richtinggevende gemeentelijke beleidskaders.

4.2 Kwalitatief beleidskader

4.2.1 Kwalitatief beleidskader 2001 – 2010

¹⁵ zie o.a. stadspeiling in concept-GroenStructuurPlan, pag. 228. Nov. 2010

¹⁶ Zo heeft Bureau Motivation in het voorjaar van 2010 in opdracht van de in Zeist gevestigde organisatie Vogelbescherming Nederland gepeild, dat 95% van de Nederlanders meent dat groen in de directe leefomgeving belangrijk is; 88 % vindt dit voor de aanwezigheid van vogels. Tweederde is van oordeel dat natuur moet worden opgenomen in een nieuwe indicator die welvaart in Nederland beter aangeeft dan het Bruto Nationaal Inkomen.

Structuurplan Zeist 2001 – 2010 e.a.

Het Structuurplan Zeist 2001-2010 is volgens hoofdstuk 6, pagina 5/6 *zowel een visie en kader als een programma*. Daarbij is hoofdstuk 6 (pagina 139-194) kaderstellend voor op te stellen bestemmingsplan-herzieningen. Dit is in overeenstemming met de tot 1 juli 2008 van toepassing geweest zijnde Wet RO, die aangaf dat een Structuurplan het toetsingskader is voor bestemmingsplannen en art. 19 procedures.

In de tekst over ontwikkelingen in de fysieke omgeving (pagina 78) wordt aangegeven: “De kwaliteit van wonen wordt steeds belangrijker; het beleid in de volkshuisvesting zal zich steeds meer richten op de kwaliteit en steeds minder op de kwantiteit.”

In het Structuurplan - evenals in zijn voorganger uit 1977/78 - wordt de *stedenbouwkundige lay-out van Kerckebosch* van zeer grote waarde geacht. Bovendien verdraagt het gebied, mede vanwege zijn verwevenheid met de natuur, geen ingrepen meer van enige omvang. Eén van de beleidsaanbevelingen op pagina 155 is, dat “*het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de unieke verkaveling van de flats van het Kerckebosch*”. Hier wordt niet alleen bedoeld op de ligging van de flats om het centrale binnenbos heen, maar ook op het volgen en aldus behouden van de historische ontginningswegen. Volgens het Structuurplan zal in de loop van de komende 25-jaar gefaseerd een verbetering plaats moeten vinden, maar “*bij dit groot onderhoud de bestaande opzet en uitstraling behouden moeten blijven*”. Enige nieuwe woningbouw wordt niet uitgesloten, maar deze zal dan zowel zeer hoogwaardig en geconcentreerd moeten zijn als ook zeer zorgvuldig ingepast.

In dit verband is het van belang dat het gehele deelplangebied Kerckebosch is gelegen in de provinciale Cultuur Historische HoofdStructuur (CHS) en daarbij ressorteert onder de categorie “Eisen stellen: cultuurhistorie geeft richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.” (nota en beleidsvisie “Niet van Gisteren”, 2003). Deze nota is inhoudelijk verwerkt in de Provinciale Structuurvisie 2005 - 2015, paragraaf 4.3 Cultureel erfgoed, pag. 39 - 43. Daar staat op pagina 41 dat: “Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk als kan worden aangetoond dat deze verandering zich ‘in de geest van’ de cultuurhistorische samenhang voltrekt.”

De provincie stimuleert dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen behoud en ontwikkeling van cultureel erfgoed in hun plannen opnemen (pag. 42). Van gemeenten wordt ook verwacht dat zij in de toelichting van bestemmingsplannen aandacht besteden aan cultuurhistorie. Verder gebruikt de provincie het financieel stimuleringsinstrument “Cultuurhistorische Effect rapportage.” Op pagina 65 staat nog het uitgangspunt, dat bij de kwalitatieve invulling van de inbreidingslocaties de waardevolle kwaliteiten behouden moeten blijven, zoals waardevol groen en cultuurhistorische waarden.

In het *GroenStructuurPlan 1991* dat is opgenomen in het Structuurplan Zeist 2001-2010 staat dat de ecologische waarde van het (binnen)bos dient te worden gehandhaafd / versterkt (zie ook figuur pagina 37). Dit is in overeenstemming met de plankaart Landschap van het Structuurplan, waarin het binnenbos van Kerckebosch staat aangegeven als “*Structureel groen binnen de bebouwde kom*.”

Volgens het *Beeldkwaliteitsplan* (pagina 5 en 6) geldt voor het gehele plangebied inclusief lanen een intensieve kwaliteitszorg, zowel ten aanzien van groen als cultuur en architectuur.

Dit *samenhangende beleidskader* van Structuurplan, GroenStructuurPlan en Beeldkwaliteitsplan gold *tot maart 2011*, toen met de vaststelling van de Structuurvisie Zeist 2020 het gemeentelijk beleidskader werd geactualiseerd. Overigens is het nieuwe GroenStructuurPlan nog een concept en het Beeldkwaliteitsplan Zeist nog niet geactualiseerd.

In 2003 besloot de raad *150 woningen* extra te bouwen in Kerckebosch. Vervolgens werd nagegaan in hoeverre het mogelijk was die woningen te bouwen zonder strijdigheid te doen ontstaan met het bovengenoemde beleidskader (Onderzoek natuurwaarden, Bureau Waardenburg). Overigens betrof dit onderzoek vooral de effecten op bepaalde ecologische waarden (beschermde doelgroepsoorten).

Vrij snel daarna besloot de *woningcorporatie Seyster Veste* op basis van een onderzoek naar de toekomstwaarde van de 708 flats langs de Prinses Margrietlaan en de Prinses Irenelaan niet tot de renovatie daarvan over te gaan, maar ze te vervangen door 1.250 nieuwe woningen. Dit voornemen werd in 2004 verwerkt in een Raadsbesluit Kerckebosch, waarbij echter ook werd bepaald, dat de groene omgeving zoveel mogelijk moest worden ontzien. Vervolgens werden in 2005 de woonwensen van de huidige bewoners van de af te breken flats onderzocht.

Datzelfde jaar besprak de gemeenteraad het Ontwikkelingsprogramma voor de vernieuwing van Kerckebosch, waarin inderdaad niet meer werd uitgaan van 708 plus 150 extra woningen, maar van *708 plus 542 extra woningen*. Dit document is als grondslag gebruikt voor de ontwikkeling van stedenbouwkundige varianten en de verdere planontwikkeling. Deze mondden uit in de Ontwikkelingsvisie van april 2007, de Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan van november 2008 en het Masterplan en de Realisatie-overeenkomst van januari 2009.

In al deze documenten was niet meer sprake van ‘enige nieuwe woningbouw’, maar werd gekozen voor 542 extra woningen en een totaal andere verkaveling dan de oorspronkelijke stedenbouwkundige lay-out met alle gevolgen voor de waarden van het plangebied.

Daarmee waren de voornemens *in strijd met het beleidskader* van het toenmalig vigerende gemeentelijk Structuurplan 2001 - 2010, het GroenStructuurPlan en het Beeldkwaliteitsplan. Wel is het zo dat een structuurplan als het onderhavige (en de daaraan verbonden plannen) in formele zin niet juridisch bindt. Het is echter wel een indicatief beleidskader. Gezien de rechtszekerheid die een Structuurplan zou moeten bieden is het trouwens merkwaardig, dat de gemeente binnen enkele jaren na de vaststelling ervan ten aanzien van Kerckebosch een totaal ander beleid vaststelt.

In het Masterplan en Bestemmingsplan (pagina 56) gaat het om twee centrale uitgangspunten, namelijk:

- “Wonen in het bos voor iedereen”: bos als belangrijkste kenmerk van de wijk;
- “Kerckebosch, een wijk waar je thuiskomt”: d.w.z. naar bewoners gemengd.

In het bestemmingsplan zijn ook de *nieuwe doelstellingen van de groenstructuur* van Kerckebosch omschreven samen met uitgangspunten voor de uitwerking ervan bij de herontwikkeling. De doelstellingen zijn:

- De bosbeleving moet voor de inwoners zo optimaal mogelijk zijn.
- De kwaliteit van het bestaande en nieuw aan te planten bos moet worden versterkt (door toepassing van scheggen en de inrichting en beheer van boswiggen met als gevolg een betere ecologische verbinding).

- Het terugbrengen van de ecologische verbinding met landgoed Heidestein (als brongebied voor flora en fauna van de boswiggen/-vingers).

Wat de *bosbeleving* betreft is de huidige verkaveling optimaal. Vanuit de voor- en achterzijde van de flats kijken de bewoners uit over veel bos en kunnen zij het bos inlopen. Dat zal in de nieuwe situatie sterk afnemen. De kwaliteit van het bestaande bos wordt sterk aangetast niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Oud bos wordt deels vervangen door jong bos dat overlopen gaat worden door mensen, honden en katten, ondanks mooie woorden over een ander beheer als daar al geld voor zou zijn.

Over het fungeren van *Heidestein als brongebied* voor flora en fauna voor de “bosvingers” is in hoofdstuk 3 al het nodige gezegd. Daarbij bleek dat Heidestein als gebied met voornamelijk pioniersvegetaties nauwelijks van ecologische betekenis voor het veel oudere binnenbos kan zijn. Bovendien zal de nieuwe stedenbouwkundige situatie de ecologische waarde en potenties van het binnenbos zelfs ernstig schaden.

4.2.2 Kwalitatief beleidskader 2001 - 2010 (2030)

Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030

Volgens de *Wro*¹⁷ van 2008 stelt een gemeente een Structuurvisie vast voor haar ruimtelijk beleid. Zo'n structuurvisie is voor haar een zelfbindend en richtinggevend document waarin streekplangebieden (en grote bestemmingsplannen) in hun onderlinge samenhang worden gezien. De in een structuurvisie te presenteren ruimtelijke strategie betreft een termijn van 10 - 20 jaar, waarbij ook rekening wordt gehouden met de mogelijke ontwikkelingen op de langere termijn. Zeist koos ervoor eerst een Ontwikkelingsperspectief voor 20 jaar op te stellen en vervolgens een Wro-Structuurvisie voor 10 jaar.

In het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 van mei 2009 worden de *vier kernwaarden* van de gemeente genoemd en uitgewerkt:

- Natuur en Landschap als basiskenmerk,
- Cultuurhistorie terugzien,
- Duurzaam en zorgzaam, respectvol met mens en natuur,
- Vijf kernen (Zeist en de vier dorpen) met een eigen identiteit en uitstraling.

Als afgeleide daarvan is één van de *ambities* “Groen en blauw”(pag. 9).

Structuurvisie 2020

Het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 is inmiddels uitgewerkt in de Structuurvisie Zeist 2020, die op 1 maart 2011 door de gemeenteraad werd vastgesteld. In deze visie worden in paragraaf 4.3. de *kernwaarden van het Ontwikkelingsperspectief* overgenomen (zie **bijlage 2**). De kernwaarden zijn in *10 hoofdkeuzen* uitgewerkt. De in dit verband relevante keuzen voor het kwalitatieve beleidskader zijn:

- keuze 1: *Groen versterken*,

¹⁷) De **Wet ruimtelijke ordening (Wro)** vindt haar grondslag in de grondwet art. 21.3: “De zorg van de overheid is gericht op de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu”. Volgens de Toelichting gaat het om alle maatregelen die in de meest ruime zin tot milieubescherming kunnen worden gerekend. Andere ‘vertalingen’ van het grondwetsartikel zijn de wetten voor Milieubeheer, Bodembescherming en Verontreiniging oppervlaktewater.

- keuze 2: *Verleden zichtbaar maken*,
- keuze 3: *Ervaren en gebruiken*, met “rekening houden met ecologische waarde van gebieden; deze moeten voldoende robuust zijn”;
- keuze 4: *Kracht van buurten, wijken en kernen*; met “De kwaliteiten en identiteit van buurten e.d. behouden en versterken”.
- keuze 7: *Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop*; met “Het aantal woningen volgt pas na de kwaliteit.”

In de laatste alinea van de samenvatting (pag. 25) onder de kop “Uitvoering” wordt aangegeven: “Alle maatregelen hebben gemeen dat zij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving verbeteren.”

Ten aanzien van *cultuurhistorie* staat (paragraaf 5.6 pag. 140): “Oude structuren in het landschap moeten worden behouden, zowel in bossen als in weilanden.” En in aansluiting daarop: “Ook nieuwbouw moet passen bij de stedenbouwkundige en landschappelijke principes.”

Bij de voorgestelde maatregelen voor de plaats Zeist is aangegeven, dat de gemeente bij verdichting en transformatie van bestaande bebouwing zorgt voor behoud van de historisch karakteristieke kwaliteiten (pag. 197). Verder versterkt zij de interne groenstructuur en de kwaliteit van de openbare ruimte met meer aandacht voor de *cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten* dan in het verleden (pag. 197).

Toetsing bestemmingsplan aan Structuurvisie

Met de kernwaarden (en keuzen) van deze visie als basis en toetsingskader (zie bijlage 2) zou het bestemmingsplan voor het deelgebied Kerckebosch fundamenteel moeten worden aangepast. Zoals in hoofdstuk 3 is uiteengezet voldoet het onvoldoende aan de bovengenoemde criteria.

Ten aanzien van *natuur en landschap* is van een (netto-)groen versterken geen sprake. Ongeveer tweederde van het bos en daar aanwezig natuurlijk reliëf verdwijnen. Bovendien worden het resterende opgaand groen en reliëf versnipperd over vijf deelgebieden. Veel van huidige natuur- en landschapswaarden verdwijnen dus. De gemeente zet in feite alles op de kaart van een ander beheer en een verbeterde relatie van de bosrestanten met Heidestein. Bovendien kunnen aardkundige en cultuurhistorische natuur- en landschapswaarden aldus niet worden gecompenseerd. Verder zal de om ecologische redenen beoogde “robuustheid van de bosvingers” bij de uitvoering van de plannen niet kunnen worden gerealiseerd. Als gevolg van het veel intensiever gebruik van die vingers zal de ecologische waarde ervan trouwens sterk verminderen. Bovendien zal ook nog rekening moeten worden gehouden met een verder gaande verschuiving van het oorspronkelijk ondergronds parkeren naar bovengronds parkeren in verband met een niet sluitende financiële exploitatie¹⁸.

Met uitzondering van de laan Hoog Kanje en het landhuis ’t Kerckebosch worden ook de *cultuurhistorische gesteldheid en informatiewaarde* van de wijk Kerckebosch opgeofferd bij

¹⁸ Volgens het Raadsvoorstel d.d. 24 maart 2009 (09RAAD0001) voor de vaststelling van de Realisatieovereenkomst en het Masterplan Kerckebosch bedroeg het **tekort in de grondexploitatie** ruim twee jaar geleden 1 miljoen euro. Het is niet te verwachten dat dit tekort zonder feitelijke planaanpassingen kan worden gecompenseerd. Zo vond in verband met te verwachten exploitatietekorten op 19 mei 2011 met de gemeenteraad een (geheim) overleg plaats over aanpassing van de duurzaamheidsambitie en meer bovengronds parkeren.

de herontwikkeling. Daarbij verdwijnen de meeste historische ontsluitingswegen door de introductie van een ander verkavelingspatroon.

Waarom dit nodig was is onvoldoende onderbouwd, hetgeen strijdig is met het provinciaal beleid om bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen daarin “behoud en ontwikkeling van cultureel erfgoed” als doelstelling op te nemen (Provinciale Structuurvisie 2005 -2015, pag. 42).

Geprobeerd wordt door nieuwbouw *de kwaliteit van de buurt* te versterken, maar de extra woningbouw gaat ten koste van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Van een netto-versterking kan dan ook geen sprake zijn. Op de noodzaak voor het bouwen van extra woningen wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

In het Wro-Bestemmingsplan wordt op pagina 36 gesteld, dat het Structuurplan het kader voor toetsing is van bestemmingsplannen. Tevens wordt gezegd dat het (WRO)Structuurplan verouderd is en dat vooruitlopend op de Structuurvisie een *nieuwe visie voor Kerckebosch* is ontwikkeld, zoals die werd opgenomen in het bestemmingsplan. In het verweer van de gemeente van 6 oktober 2010 wordt op pagina 29/30 voor de ruimtelijke ontwikkeling van Kerckebosch de nieuwe visie als alternatief voor het Structuurplan opgevat.

Zoals hiervoor aangegeven is deze visie op Kerckebosch echter niet voldoende verenigbaar met de vigerende Wro-Structuurvisie Zeist 2020. Zowel de inhoud van het oude Structuurplan Zeist 2001-2010 als die van de nieuwe Structuurvisie Zeist 2020 werden dus kennelijk irrelevant geacht bij de opstelling van het onderwerpelijke bestemmingsplan. Als er al sprake zou zijn van een tussentijds kader, dan is dat alleen *een voorlopig kader* dat getoetst moet worden aan de Structuurvisie. Daarbij zou in het bijzonder rekening moeten worden gehouden met de kernwaarden van Zeist (bijlage 2) omdat: “Zij gelden **als basis en toets** voor de Structuurvisie en de daaruit volgende ruimtelijke ontwikkelingen”. *De toetsing aan de kernwaarden* is des te meer nodig omdat het een bestemmingsplan is op basis van de (nieuwe) Wro die sinds 1 juli 2008 van kracht is. De kernwaarden van Zeist waren reeds vastgelegd in het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 van maart/mei 2010, terwijl de inhoud van de concept-Structuurvisie al begin januari 2010 d.w.z. voor de besluitvorming over het bestemmingsplan bekend was.

Om de *rechtszekerheid van belanghebbenden* geen geweld aan te doen zou een en ander moeten impliceren dat de in het gebied aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden de komende jaren beschermd (blijven) worden.

In dit verband is de slotzin van het inleidende hoofdstuk van de Structuurvisie van belang (paragraaf 1.5). “*Als de Structuurvisie is vastgesteld, wordt beleid bijgesteld als dat nodig is. Dan wordt er ook opnieuw gekeken naar lopende projecten.*” Dit is ook in lijn met de formulering in het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 op pagina 154. Het citaat dat de gemeente in haar verweerschrift op pagina 16 gebruikt om aan te tonen dat besloten plannen en projecten in principe gewoon doorgaan is correct, maar moet wel in de relativerende context worden gelezen.

4.3 Kwantitatief beleidskader

4.3.1 Kwantitatief beleidskader 2001-2010

Structuurplan Zeist 2001 – 2010 e.a.

In het gemeentelijk Structuurplan 2001-2010 staat op pagina 72: "Het gemeentelijk huisvestingsbeleid stelt zich ten doel *nieuwbouw-mogelijkheden bestemd voor de Zeister woningbehoefte* te realiseren." Op pagina 73 wordt duidelijk dat het gaat om "De keuze om zoveel mogelijk voor Zeistenaren te bouwen ...". Het volkshuisvestingsplan 1999-2002 gaat uit van de bouw van 200 (toegevoegde) nieuwbouwwoningen per jaar onder meer in verband met ruimte voor starters, ouderen en doorstroming.

Volgens het Structuurplan, pagina 75 is Kerckebosch één van de mogelijke nieuwe locaties (d-5: 140 woningen geconcentreerd aan de randen in het zuidwesten en noordoosten). Op pagina 81 van het structuurplan wordt gesteld dat het bouwen van 200 woningen nodig is voor *bevolkingsstabilisatie*. Dit was en is een belangrijke doelstelling van de gemeente om haar voorzieningenniveau op peil te houden. Het streven is gericht op werken, wonen en landschap (pag. 95). Overigens stond al in het Structuurplan 1977/78 dat Zeist volgebouwd was. Zoals al in paragraaf 4.2 werd aangegeven zal het beleid van de gemeente op het gebied van volkshuisvesting zich steeds meer richten op de kwaliteit en steeds minder op de kwantiteit.

Op basis van het coalitie-akkoord 2006-2010 "Zeist" werd in 2007 de *Woonvisie 2006-2010* met een doorkijk naar 2020 vastgesteld. Deze had evenals het Structuurplan als doelstelling *het creëren van optimale woonmogelijkheden voor woningzoekenden en inwoners van Zeist*. Daarbij was in het kader van handhaving van de voorzieningen in de gemeente het uitgangspunt stabilisering van het aantal inwoners van Zeist. Overigens was de woonvisie alleen een sectordocument waarin geen integrale afweging van planologische belangen was verwerkt. Als er sprake was geweest van afwijkingen van het planologisch kader van het Structuurplan 2001 - 2010, dan had bij afwijkingsbeleid eerst de aanpassing van het structuurplan geregeld moeten zijn.

In de nota wordt net als in het coalitie-akkoord het aantal van gemiddeld 200 (toegevoegde) woningen per jaar genoemd. Tegelijkertijd wordt een totaalaantal van 3.000 extra woningen aangegeven. Bij een looptijd tot 2015 zou dat meer dan 300 woningen per jaar zijn. Bij een looptijd tot 2020 inderdaad 200 per jaar.

De na de Woonvisie gepresenteerde *Bouwvisie* werd in 2008 gereduceerd tot een visie voor de bouwhoogte met een relatieve norm als uitkomst. Uitgangspunt is dat in principe niet hoger dan de omgeving mag worden gebouwd. Wel zijn er onder voorwaarden "hoogteaccenten" mogelijk.

De Woonvisie en Bouwvisie vormen als sectorale beleidsdocumenten "*tezamen input voor de nog op te stellen Structuurvisie*" (pag. 4. Bouwvisie 2008).

Al in februari 2007 had de *Rekenkamer Zeist* een onderzoeksrapport over het woningbouwbeleid 2002-2006 gepubliceerd. Daarin stelde zij vast dat de gemeentelijke bouwplannen niet waren gestoeld op kwalitatieve uitgangspunten en kwantitatieve gegevens. Het woningbouwbeleid is volgens haar onderzoek niet doeltreffend en doelmatig. De doelstellingen ervan zijn op zichzelf staande beleidsuitgangspunten die vooral gebaseerd zijn op (lokale) politieke ambities. De onderliggende documenten zijn onvoldoende SMART¹⁹ en soms zelfs tegenstrijdig, verouderd en versnipperd.

¹⁹ SMART, d.w.z.:

- heeft een Specifieke, eenduidige doelstelling,
- kent een Meetbaar en toetsbaar resultaat voor het bereiken van het doel,
- is Acceptabel en relevant genoeg voor de doelgroep en/of het management,
- heeft een Realistische, haalbare doelstelling,
- het bereiken van het doel is aan Tijd gebonden.

Zij constateerde aan de hand van de concept-Woonvisie, dat binnen de organisatie *geen actuele, integrale en onderbouwde woonvisie* bestaat. Ook ontbreekt een eenduidige integrale beleidsanalyse, op grond waarvan het aantal te bouwen woningen kan worden bepaald. Er werd volgens de Rekenkamer geen analyse uitgevoerd, die gekoppeld is aan geconstateerde knelpunten op de woningmarkt.

De Rekenkamer Zeist zegt dat het aantal en de aard (differentiatie) van de te bouwen woningen een relatie moet hebben met de op te lossen problemen, zoals demografische ontwikkelingen, lange termijn prognoses van de woningmarkt, de behoefte aan woningen (en differentiatie) en de relatie met andere voorzieningen. Aanvullend onderzoek daarnaar viel echter buiten de opdracht aan de Rekenkamer.

De presentatie van de Woon- en Bouwvisie (2008) genereerden verhitte discussies *over de woningambitie* van de gemeente en de onderbouwing daarvan. De gemeente verwees daarbij naar afspraken of intenties in het kader van het BRU-Regionaal Structuurplan (RSP), namelijk 3.300 woningen en het programma Hart van de Heuvelrug. Lokale bewonersgroeperingen en milieu-organisaties wezen op het feit, dat Zeist volgens het kaderstellende Provinciaal Structuur Plan 2005-2015 geen groeigemeente is. Volgens dit plan zijn er in het stadsgewest Utrecht niet meer dan 1700 extra woningen nodig omdat de gemeente Zeist geen aangewezen groeikern is. Ook geeft noch de Woonvisie, noch het lokaal woningmarktonderzoek (2006) een inschatting van de lokale kwantitatieve vraag naar woningen in Zeist (conclusie OTB TU Delft, okt. 2007).

In de eigen (theoretische) 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 %. Als het gemeentelijk beleid niet wordt gewijzigd zal die toename wel mogelijk zijn. Het gaat dan echter niet om het vervullen van een *Zeister woonbehoefte* zoals het Structuurplan en de Woonvisie als beleid aangeven, maar het voorzien in een regionale opvang. Volgens de gemeentelijke grafieken zou het aantal inwoners van Zeist tot 2025 nog met 5.4% groeien en over 15 jaar zo'n 63.700 bedragen. Dat is een vier maal zo grote groei als landelijk wordt verwacht. Zeist wordt dan feitelijk een groeigemeente, Zo'n rol is echter toebedeeld aan Houten, Utrecht, Amersfoort, Veenendaal (en Woerden). Andere omliggende gemeenten krimpen juist of groeien niet zoals De Utrechtse Heuvelrug (Driebergen e.a.), De Bilt en Soest. Kennelijk is daar geen woningnood of draagt Zeist de lasten voor de aangrenzende gemeenten.

In de Regionale Woonvisie van het BRU (maart 2009) wordt op basis van een berekening van bureau AFB Research aangegeven, dat de woningbehoefte in de regio groot is. Volgens het *Uitvoeringscontract van het Regionaal Streek Plan BRU 2005 -2015* zou de gemeente Zeist gedurende de planperiode in totaal 4.751 woningen realiseren, dat is gemiddeld 475 woningen per jaar. Dat zou dus gemiddeld 275 woningen per jaar meer zijn, dan als ambitie in de Woonvisie en het coalitieakkoord 2006 - 2010 stond. In hoeverre dit uitvoeringscontract bindend is valt te bezien, aangezien niet aantoonbaar was óf en wanneer de gemeenteraad het onderliggende beleid accordeerde.

In het *verweerschrift van de gemeente* staat op pagina 18, dat de raad in de gemeentelijke Woonvisie 2006 - 2010 heeft aangegeven bij te dragen aan het oplossen van regionale knelpunten op het gebied van de volkshuisvesting. Echter, deze visie was - zoals eerder gezegd - slechts een bouwsteen voor de Structuurvisie Zeist 2020 die zoals in paragraaf 4.2.2 werd uiteengezet, juist een kwalitatieve doelstelling poneert.

Al in 2007 hebben de in de gemeente Zeist samenwerkende buurtorganisaties externe deskundigen geraadpleegd, zoals demograaf W. Derks en B. van der Klundert van de VROM-Raad. Deze wezen er op dat Zeist eerst zou moeten aangeven welke kwaliteit van wonen en leven de gemeente wil. Ook was de constatering dat *100 extra woningen per jaar voldoende* zijn om Zeist op het huidige aantal van ruim 60.000 inwoners te houden.

De gemeente bleef volhouden dat zij gezien haar beleid en regionale afspraken verplicht was meer extra huizen te bouwen. De tegenstelling tussen burgergroeperingen en de gemeente liep zo hoog op dat de gemeente oud-staatssecretaris mevr. Mr. F.A. Verstand vroeg te bemiddelen. Op 1 april 2008 gaf zij haar bevindingen in het *rapport: "Democratie is meer dan een systeem, het is een mentaliteit."* Daarin constateerde ze dat er sprake was van een "ernstig conflict over de ruimtelijke ontwikkeling in Zeist" en dat "de uitbreiding van het aantal woningen in Zeist met 3.000 het kristallisatiepunt van het conflict is." De belangrijkste aanbeveling is het "harde principe van de aantallen" te vervangen door het "zachte principe van de kwaliteit en karakter van de woonomgeving". Ook beval ze aan te komen tot een dialoog tussen de gemeente en de burgergroeperingen.

Op 27 oktober 2009 werd (in het kader van de ontwerp-Structuurvisie) een speciale bijeenkomst gehouden tussen de gemeente en burgergroeperingen over *de behoefte aan woningen en de bouwambitie* van de gemeente. Uit het verslag van de bijeenkomst bleek dat de lokale behoefte aan toe te voegen woningen door deskundigen, o.a. de stedenbouwkundige van Zeist wordt geschat op 60-100 gemiddeld per jaar; hiermee blijft Zeist qua aantal op ruim 60.000 inwoners. Sinds 1980 schommelt het aantal inwoners van Zeist rond de 60.000. Uit het verweerschrift van de gemeente op pagina 32 blijkt, dat het gemiddeld aantal toegevoegde woningen per jaar ongeveer 100 bedraagt, waarmee de schatting wordt bevestigd.

Met de aanbeveling van mevr. Verstand kwaliteit en woonomgeving centraal te stellen heeft *de gemeente* in de praktijk tot de verkiezingen van 3 maart 2010 weinig gedaan. Ook wees ze in mei 2009, ruim een jaar na het uitkomen van het rapport, het verzoek van de Stichting Beter Zeist af, om te mogen bijdragen aan de voorbereiding en evaluatie van het beleid. Wel werden er twee pilotprojecten interactieve planvorming uitgevoerd. Een daarvan betrof een nieuwbouwproject in Huis ter Heide. Ook daar bleek dat vooral het verschil tussen de bouwambitie van burgers en die van de gemeente de belangrijkste frictie was.

4.3.2 Kwantitatief beleidskader 2010 - 2020 (2030)

Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030

Inmiddels was in de loop van 2008 ook begonnen met een interactief traject voor het ontwikkelen van het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 met de ambities voor de lange termijn als basis voor de ruimtelijke uitwerking in de Structuurvisie Zeist 2020. In het Ontwikkelingsperspectief worden vier kernwaarden van Zeist vastgesteld (zie paragraaf 4.2). Richtinggevende uitspraken zijn: "*De gemeente kiest voor kwaliteit van samenleven en niet voor de kwantiteit.*" (paragraaf 5.2.3. pag. 100) "*Het woningbouwaantal is dus niet leidend.*" De gemeente zorgt voor voldoende en kwalitatief goede woningen voor senioren, starters en mensen met een gemiddeld inkomen (paragraaf 5.3.3. pag. 114). Dit in het kader van de wens voor een evenwichtige bevolkingsopbouw (pagina 102).

In het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 van juni 2009 wordt het behoud van voorzieningen niet meer als argument gebruikt om woningen te bouwen, maar het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

Wat een *evenwichtige bevolkingssamenstelling* voor Zeist betekent wordt echter niet omschreven en verduidelijkt via criteria, normen, streefcijfers en termijnen. De uitspraak is niet operationeel geformuleerd en niet toetsbaar, kortom niet SMART. Ook is niet helder of de bevolkingsofbouw met behulp van de voorgestelde maatregelen structureel kan worden veranderd. Het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling kan dan ook geen basis en toetsingkader zijn voor een grote extra bouwopgave. Al in 1999 kende Zeist (Structuurplan 2001-2010, pag. 70) een uitstroom van jongeren tussen 20 en 30 jaar. Dat is het lot van een gemeente die dichtbij een grote stad ligt met veel opleidingsmogelijkheden (in tegenstelling tot Zeist). Verder was er toen ook een grote instroom van ouderen.

De gemeente is aantrekkelijk voor senioren vanwege de vele verzorgings- en bejaardenhuizen met een regionale functie en haar ligging in een bosrijke omgeving. Zeist heet in de volksmond niet voor niets een ‘olifantenkerkhof’. In Zeist ligt het sterftcijfer hoger dan het geboortecijfer. De gemeente is gezien haar centrale ligging en woonomgeving vanouds een gebied waar mensen gaan wonen zodra zij ‘gesetteld’ zijn of een gezin stichten. Er vestigen zich meer personen in Zeist dan er vertrekken, waardoor tot nu toe per saldo de bevolking in omvang stabiel blijft. Het benodigd aantal toe te voegen woningen is vooral gebaseerd op de *gezinsverdunding* die in een laatste fase verkeert. Deze kan echter niet steeds maar doorgaan, ook gezien de economische situatie.

Nieuwbouw voor doorstroming gebeurt volgens de Structuurvisie in de volgende categorieën: sociale (eengezins)woningen, huurwoningen voor senioren (appartementen) en koopwoningen voor starters en middeninkomens.

Onder de huidige omstandigheden van de *woningmarkt* beïnvloedt het bouwen voor speciale doelgroepen de doorstroming nauwelijks. Van de (te grote) voorraad sociale woningen in Zeist van ongeveer 44 procent (!) wordt de helft (!) bewoond door zogenaamde scheefwoners. Die gaan in eerste instantie niet hun goedkope, gesubsidieerde huurwoning (tot 535 euro huur per maand) verlaten om duurdere nieuwbouw te betrekken. Bouw van extra sociale woningen levert als gevolg van een stijging van het inkomen op termijn nog meer gesubsidieerde scheefwoners op. De doorstroming kan wel structureel worden bevorderd, door andere maatregelen. Te denken valt dan aan de verkoop van woningen aan scheefwoners en de introductie van ‘huur op maat’ ofwel een huur naar inkomen.

Door de bouw van - meestal vrij dure - huurwoningen voor senioren, zullen ouderen nog in grotere getale naar Zeist verhuizen en de vergrijzing van de gemeente nog sterker toenemen. De markt voor starters wordt vooral door de officiële groeigemeenten vervuld. Gezien de omgeving en ligging van de gemeente Zeist zijn de huizenprijzen er voor starters namelijk (te) hoog.

Extra nieuwbouw van koopwoningen leidt vooral tot meer instroom van buiten (voor circa 70 % van deze woningen) en hooguit tot een beperkte en tijdelijke doorstroming op de woningmarkt. Voor Zeist is het kennelijk politiek gezien wel een argument of verkapte reden om extra te blijven bouwen.

Wat het *bouwen* betreft wordt in het Ontwikkelingsperspectief voor het volgende beleid gekozen:²⁰ “In laatste instantie kan er gebouwd worden op niet-kwetsbare groenlocaties en

²⁰ Paragraaf 5.2.3. pag. 101

alleen onder strikte voorwaarden. Daarbij moet de term ‘niet-kwetsbaar’ zeer zorgvuldig worden gedefinieerd.” Ook wordt hoogbouw in Zeist beperkt: vijf tot acht lagen.

Ten aanzien van de *relatie burger - overheid* wordt in het Ontwikkelingsperspectief een andere werkwijze gepropageerd (paragraaf 5.2.4., pag. 104). “De gemeente:

- investeert in een betere relatie met de burger. De gemeente betreft inwoners en belanghebbenden bij het opstellen van plannen en voert ze in lijn van die ambitie uit.
- maakt en communiceert heldere, beargumenteerde keuzes in haar projecten. Beleid is haalbaar en de gemeente voert het beleid ook uit.”

Hieruit blijkt dat er wel degelijk, althans op papier een ander beleid, meer gericht op burgerparticipatie, werd voorbereid.

Ook in het coalitieakkoord Zeist 2010 – 2014 wordt bestuursstijl en burgerparticipatie als belangrijke peiler van het beleid aangegeven. In dit verband hebben de buurt- en milieuorganisaties in maart 2011 een conceptvoorstel voor burgerparticipatie aan de gemeente aangeboden.

Structuurvisie Zeist 2020 e.a.

In aansluiting op het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 werd in het kader van burgerparticipatie in 2009 begonnen met een interactief traject voor het opstellen van de *Wro-Structuurvisie Zeist 2020*. Hierin werden de kernwaarden van het perspectief integraal overgenomen en ook de nadruk op kwaliteit en duurzaamheid (paragraaf 4.3 pag.108). Bij bouwen en wonen (pag. 115) staat in overeenstemming met het Ontwikkelingsperspectief kwaliteit centraal: “De gemeente Zeist kiest ervoor om bij nieuwbouw aan te sluiten bij kwaliteiten van de omgeving. Getallen zijn niet het uitgangspunt.” En: “Het aantal woningen volgt pas na de kwaliteit.”

In paragraaf 5.8 van de Structuurvisie wordt nader ingegaan op *wonen en bouwen*. Ook hier staat dat kwaliteit voorop staat, niet de kwantiteit. Daarbij denkt de gemeente aan de transformatie van verouderde kantoren en bedrijfsterreinen, maar ook aan verdichting, mits rekening wordt gehouden met de kernwaarden. Volgens de visie is er in de bebouwde omgeving voldoende ruimte voor 2.500-3.500 (toegevoegde) woningen. De verwachte toename zal ongeveer 1.500 - 2.500 woningen bedragen (pag. 147), dat is gemiddeld 150 - 250 woningen per jaar. Volgens pag. 148 komt de kwaliteit voort uit de ruimtelijke analyse van het gebied (van een bouwlocatie), waarin onder andere de kernwaarden worden vertaald naar de locatie. Kwaliteit is daarbij volgens de gemeente ook het zorgen voor de woonbehoefte van alle inwoners (samenvatting pag.15).

In 2009 is een Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2025 gewijd aan de verstedelijking van een groot deel van de provincie Utrecht. Op 28 maart 2011 heeft een ambtelijke voorbereidingsgroep een *concept Regio-Document van het BRU* opgesteld ten behoeve van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2025, die medio 2012 zal worden vastgesteld. Daarin staat dat Zeist in die periode 3.600 woningen bouwt, dus gemiddeld 277 woningen per jaar en inclusief de jaren 2011 en 2012 in totaal 3.850, dat is gemiddeld meer dan 250 per jaar. Het gaat in feite om een (eigen) bouwopgave van de gemeente om mede te voorzien in een verwachte regionale en bovenregionale behoefte. Uit de cijfers blijkt dat gedurende de planperiode Zeist na Utrecht (met de uitleglocaties Leidsche Rijn en Rijnenburg) in de BRU-regio verreweg de meeste woningen zal bouwen. Daarmee positioneert de gemeente zich als een groeigemeente, terwijl de provincie de Utrechtse Heuvelrug juist wil ontzien. Het document is voor 1 april 2011 aangeboden aan de provincie. Daarna zijn in mei de

betreffende gemeenteraden geconsulteerd, in Zeist overigens zonder inspraak van de bevolking.

Op zich geeft de *procesgang* een goed beeld hoe het bouwbeleid tot stand komt. Door middel van ambtelijke voorbereiding worden de gemeenteraden geconfronteerd met totale bouwopgaven als vaststaande gegevens, die op basis van behoefteramingen zijn opgesteld. Daarbij worden de regionale overlegresultaten als onontkoombaar gepresenteerd. Het geheel is zonder alternatieven dichtgetimmerd en zelfs al aangeboden aan de provincie. Formeel kan wellicht nog wat aan de marge worden veranderd, maar het regionale beleidsproces heeft haar eigen dynamiek.

Al decennia lang pogen tal van *gemeenten* hun woon- en werkgelegenheid op korte termijn zo veel mogelijk uit te breiden. Zij trachten dan ook de daarvoor benodigde ruimtelijke plancapaciteit eerder te realiseren dan naburige gemeenten. Ongetwijfeld was en is dit van invloed op de behoefteramingen. Dit zal hebben bijgedragen aan de overplanning waarvan de afgelopen jaren nu en dan sprake was.

Een andere oorzaak was de overschatting van de financiële draagkracht van de geleidelijk welstandiger geworden bevolking. Bovendien ontdekte die bevolking de grenzen van haar financiële mogelijkheden vaak niet tijdig.

De *behoefteramingen* zullen trouwens onderzoekstechnisch discutabel zijn geweest, waarbij onder andere onvoldoende rekening kan zijn gehouden met de eindigheid van de gezinsverdunning. De bestanden woningzoekenden zijn bovendien ‘vervuild’ als gevolg van het niet doorgeven van wijzigingen en door de interesse van aspirant verhuizers voor meer dan één gemeente. Een inwoner uit de regio die belangstelling heeft voor vestiging in een gemeente wordt aldaar genoteerd als een woningzoekende, terwijl velen pro forma of om redenen van (toekomstige) zekerheid zich hebben ingeschreven. Pas bij een aanbieding van woningen is na te gaan hoe groot de behoefte in werkelijkheid is. Bij actief woningzoekenden speelt dan ook mee wat zij over (kunnen) hebben voor hun huisvesting. Dat levert voor deze categorie problemen op gezien de stringente financiële voorwaarden die aanbieders van woningen en crediteuren thans stellen.

Bij kantoren en bedrijfsterreinen is het aanbod aan oppervlak nu al circa twintig procent hoger dan de vraag. In Zeist bleek zowel door informatie van de zijde van de gemeente als die van makelaars een *overcapaciteit* aan kantoor- en winkelruimten te zijn ontstaan. Het is dan ook geen wonder dat veel kantoren en ook winkels leeg staan.

Behalve een behoefte overstijgende bouw van zulke voorzieningen speelde waarschijnlijk een structureel afgenomen vraag daarnaar een rol. Bovendien was sprake van een aanzienlijke, tot een sanering leidende overbewinkeling.

De lokale woningmarkt bleek al evenmin willig, waardoor relatief veel huizen worden aangeboden en/of leeg staan. In hoeverre de stagnatie op de woningmarkt in de gemeente een meer blijvende zaak wordt zal de toekomst leren.

Bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch

Volgens het bestemmingsplan zullen de in het deelgebied Kerckebosch geplande herstructurering en inbreiding tegelijk plaatsvinden. Dit is niet in overeenstemming met de beleidslijn van het qua prioriteit successief afgewogen volgens het *Provinciale Streekplan 2005 – 2015* (per 1 augustus 2008 de Provinciale Structuurvisie). Daarin wordt “bij nieuwbouw van woningen en bedrijfsterreinen prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering.

Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld” (pag. 53). In het geval van Kerckebosch geeft het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsstukken onvoldoende informatie over een op grond daarvan gemaakte afweging. Dit klemmt des te meer omdat de inbreidingen werden gepland in een gebied met belangrijke natuur- en landschapswaarden, zoals het nog overgebleven deel van het binnenbos van de wijk Hoge Dennen / Kerckebosch.

In de Structuurvisie Zeist 2020 staat in paragraaf 6.5, pagina 197 onder *voorgestelde maatregelen*: “De gemeente sluit aan bij lopende onderzoeken, ontwerpstudies en visies voor Vogelwijk, De Clomp en Kerckebosch. Hieruit moet blijken of verbeteringen in het fysieke, sociale en/of economische vlak nodig zijn.” In de uitvoeringstabel (paragraaf 7.3 pag. 238) staat voor de Kern Zeist “Voortzetten herstructurering Kerckebosch” naast onder meer “Verbeteren kwaliteit groen en openbare ruimte”.

Nog net voor de raadsverkiezingen van 3 maart 2010 stelde de raad het *bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch* vast. Dus inclusief de mogelijkheid tot ontheffing c.q. de wijzigingsbevoegdheid om ter plekke van de kerk nog meer extra woningen te bouwen en de vrije kavels verder op te delen. Bestuurlijk voelt het nieuwe gemeentebestuur zich gehouden de uitvoering van de plannen te bevorderen. Dat blijkt ook uit het coalitieakkoord 2010 - 2014, waarin wordt aangegeven dat niet of slechts onder bepaalde omstandigheden zal worden afgezien van de bouw in het Kerckebosch. Zo lezen wij op pagina 7 van het akkoord “Dichterbij” (2010) over afspraken inzake lopende projecten ten aanzien van de plannen met het Kerckebosch: “Alleen als er interne of externe aanleiding is wordt het project ter discussie gesteld. Bijvoorbeeld als de Raad van State een onderdeel vernietigt, wordt de actie op dit onderdeel gericht en is dit niet direct aanleiding om de hele ontwikkeling ter discussie te stellen. Dit betreft ook de verkeersafwikkeling. Bomenkap vindt zo laat mogelijk in het proces plaats.”

Behalve de kwantitatieve argumenten noemt de gemeente in haar verweerschrift op pagina 19 ook *aanvullende eisen* die gesteld kunnen worden aan levensloopbestendigheid van wijken en de aanpassing van de vraag aan de behoefte aan woningen. Ook maakt het plan Kerckebosch deel uit van het Meerjaren Ontwikkelings Programma 2005-2009 (MOP) van het *Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing (ISV)* volgens de Wet Stedelijke vernieuwing (1-01-2000). Deze regeling stimuleert intensivering van woningbouw. De gemeente maakt echter niet duidelijk waarom deze algemene punten een rol zouden moeten spelen bij de besluitvorming over de inbreiding in Kerckebosch.

4.4 Financieel beleidskader

In het ontwerpbestemmingsplan wordt op pagina 115 gesteld, dat er geen ongedekte kosten zijn en dat de *economische uitvoerbaarheid* is geregeld. Derhalve is er geen exploitatieplan vereist (art. 6.12 Wro). Deze uitspraken zijn echter oncontroleerbaar aangezien de burgers geen inzage krijgen in de financiële onderbouwing van het plan. Het gaat hier om de financiële bijlagen 3 en 12 van de Realisatie Overeenkomst Kerckebosch. Deze betreffen de financiële onderbouwing en begroting en een analyse van de risico's en kansen. De exploitatie-overeenkomst blijft geheim tot vijf jaar na opheffing van de WOM.

Een *beroep op de WOB* door de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch mocht niet baten, omdat volgens de voorzieningenrechter het (economische en financiële) onderhandelingsbelang van

de gemeente, ook gezien de nog te volgen Europese aanbestedingsprocedure, zwaarder weegt dan het publiek belang van de bewoners (juli 2010). Er ligt nu een verzoek bij de Raad van State een vertrouwenspersoon de financiële onderbouwing te laten onderzoeken. In hoeverre eventuele financiële tekorten van de woningbouw moeten worden gedragen door zowel de Seyster Veste als de gemeente is thans niet inzichtelijk. In geval van een aanzienlijk risico van een tekort kan dat betekenen, dat het plan aan kwaliteit inboet en de burgers òf meer moeten betalen òf genoeg moeten nemen met minder voorzieningen.

Het is op basis van de beschikbare informatie niet na te gaan of de “Wijk Ontwikkelings Maatschappij Kerckebosch in oprichting”, waarin de gemeente en de woningcorporatie Seyster Veste participeren, in staat zal zijn het project financieel uit te voeren. Het is de vraag of en in hoeverre daarmee wordt voldaan aan een *zorgvuldige besluitvorming* en recht wordt gedaan aan de bedoeling van de Wro. Weliswaar kan worden gesteld dat een bestemmingsplan nog geen bouwplan is, maar het bouw- en inrichtingsplan vormt de grondslag van het bestemmingsplan voor het deelgebied Kerckebosch en is daarmee - ook in de voorbereiding (het Masterplan met aanpassingen) - onlosmakelijk verbonden.

De gemeente stelt in haar verweerschrift dat gekozen is voor samenwerking met de Seyster Veste om *de risico's* tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen. Kennelijk zijn deze er wel maar worden belanghebbende burgergroeperingen daarin niet gekend. De risico's worden in de huidige economische situatie alleen maar groter, waardoor een goed inzicht in de financiële (rand)voorwaarden des te belangrijker wordt. Onhelderheid bestaat over de kosten van BTW, grondexploitatie, bouw- en inrichtingskosten, de financiële draagkracht van de woningcorporatie, de post onvoorzien en de lokale behoefte aan woningen.

De Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak heeft op een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening onder punt 2.13 aangegeven, dat verzoekers tevergeefs hebben betoogd “dat de financiële haalbaarheid de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat”. Het probleem is echter dat zij geen inzicht kunnen krijgen in de onderliggende cijfers en risico's. Het gaat immers om de omstandigheid dat de gemeente Zeist geen inzage geeft in de financiële onderbouwing van het plan, waardoor de belanghebbende verzoekers niet kunnen controleren of het in deze vorm uitvoerbaar is. Dat ten aanzien van de grondexploitatie een overeenkomst tussen de gemeente en Seyster Veste is gesloten met afspraken over kostensoorten en een verdeling daarvan geeft verzoekers nog geen inzicht in de financiële cijfers en risico's.

De *huidige woningmarkt* laat net als in de jaren '80 zien, dat de behoefte aan woningen mede afhangt van de financieel-economische mogelijkheden. De mogelijkheid nieuwe woningen te verkopen of verhuren is tegenwoordig minder groot dan werd verwacht. Dit doet de vraag reizen of het financieel-economisch nog wel verantwoord is grote aantallen woningen tegelijk te bouwen. Dit geldt ook als het daarbij ten dele gaat om de vervanging van bestaande woningen. Het planologisch reserveren van grote oppervlakten voor de bouw van nieuwe woningen ligt dan niet in de rede.

Ook de *woningverenigingen/corporaties* worstelen met deze problematiek. In Zeist gaan zij daar verschillend mee om. Zo was het de bedoeling de Vollenhoveflats (deels) af te breken en te vervangen door andere woningen. Het nog tussen de flats overgebleven groen zou dan grotendeels moeten verdwijnen. Juist om redenen van risico en economie heeft de woningbouwvereniging die de flats exploiteert echter besloten de woningen te renoveren en aan de eisen van deze tijd aan te passen. Een visitatiecommissie gaf de vereniging in 2010 een

B-2 status, hetgeen betekent dat zonder gepaste maatregelen haar voorgenomen activiteiten binnen twee jaar tot financiële problemen zouden leiden. De situatie is inmiddels wel verbeterd, maar aandacht blijft noodzakelijk als gevolg van ingeschatte risico's van teruglopende verkoop en van stijgende bijdragen voor huursubsidie.

Rond 2004 heeft de *wooncorporatie Seyster Veste* onderzoek uitgevoerd naar de *woonkwaliteit* van de flats in Kerckebosch. Mede op basis daarvan werd besloten deze te vervangen. Of dat echt nodig is en of renovatie niet tot de mogelijkheden behoorde kunnen wij niet nagaan. Wel was het technisch mogelijk geweest de woningen op één of andere manier te vervangen zonder het binnenbos ingrijpend aan te tasten. Dit is trouwens - los van de financiële aspecten - nog steeds het geval.

In het verleden (2005) is de *exploitatie* van het project doorgerekend met als conclusie dat er een belangrijk tekort was (Onderzoeksrapport Rekenkamer Zeist, febr. 2007). Door af te wijken van het principe van 100 procent ondergronds parkeren en de parkeerplaatsen voor bezoekers bovengronds aan te leggen kon het tekort in belangrijke mate worden opgeheven. Ook hier blijkt dat een groter belang wordt gehecht aan geld dan aan het behoud van de groene omgeving.

De Seyster Veste en de gemeente willen de *bekostiging van de voorgenomen herbouw* regelen door de bouw van 77 procent extra woningen en de verkoop van ca 45 vrije kavels met een omvang van 660 -1250 m². Het risico van tekorten wordt voor de woningcorporatie dan minder, maar wel ten koste van de woon- en leefomgeving. Bovendien is het voor de Seyster Veste gezien de richtlijnen en uitspraak (in 2009) van de EU in de toekomst risicovol om woningen te verkopen of te verhuren aan financieel draagkrachtige burgers. Dat heeft tot gevolg dat de corporatie de dan verplichte BTW niet in rekening kan brengen en zelf moet dragen. Zo iets kan weer betekenen dat de druk om de 'bosvingers' verder te bebouwen groter wordt. Kortom: vanuit de Seyster Veste is het in te denken dat men probeert nog voor 'het sluiten van de markt' te groeien, maar dat mag planologisch geen doorslaggevende reden zijn. Iets soortgelijks geldt voor de via de provincie te verwachten (rijks)subsidie in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing ten behoeve van het verhogen van leefbaarheid van Kerckebosch. Gezien de bezuinigingsopdracht van de (rijks)overheid is het echter de vraag of de subsidie voor het nieuwe ISV-project wel wordt geëffectueerd.

In de toekomst kunnen "uitholling en plombering" het Kerckebosch nog meer aantasten, wanneer woningbouw wordt gefinancierd met het bebouwen van de 80 - 120 meter brede boswiggen of 'bosvingers'. Een dergelijke ontwikkeling valt te vrezen omdat zo'n wijze van financieren in vergelijkbare situaties al decennia de meest gebruikelijke is in Zeist. Het mede omwille van *financiering van woningbouw* snel volbouwen van de overgebleven groene gebieden binnen de rode contouren leidt op termijn onvermijdelijk tot extra druk op de natuurgebieden en groene corridors die rondom Zeist liggen. Die dreigen dan ook verder verstedelijkt te worden. Een beperking van de bouw tot het niveau van een stabiel inwonersaantal van Zeist levert dan ook minder druk op voor de waardevolle buitengebieden.

4.5 Beleidskader: constatering en evaluatie

Constatering

Op basis van de beleidsstukken van de afgelopen tien jaar, die van belang zijn voor het bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch, komen wij tot de volgende bevindingen:

- De afgelopen jaren laten in peilingen, o.m. van de gemeente en andere groeperingen, zien dat de inwoners van Zeist *de waarde van groen* als het meest belangrijk voor hun woonomgeving beschouwen. Dat geldt ook voor het deelplangebied Kerckebosch. De bosbeleving is in de huidige verkaveling optimaal.
- Bij alle *beleidsstukken* van de laatste tien jaar is sterke nadruk gelegd op de doelstellingen “kwaliteit van de woon- en leefomgeving” en “behoud van groen en cultuurhistorie”. Dit blijkt ook uit het Structuurplan Zeist 2001 – 2010, in het kader waarvan het beleid expliciet gericht is op de unieke verkaveling van de flatbuurt en het binnenbos als structureel groen binnen de bebouwde kom wordt aangegeven.
- In het bestemmingsplan werd onvoldoende onderbouwd waarom het *historische verkavelingspatroon* moet worden doorbroken, hetgeen strijdig is met het provinciaal beleid voor behoud en ontwikkeling van cultureel erfgoed.
- In de vigerende *Structuurvisie Zeist 2020* staat dat bij nieuwbouw maatwerk en kwaliteit richtinggevende uitgangspunten zijn en niet de aantallen woningen, waarbij rekening moet worden gehouden met stedenbouwkundige en landschappelijke principes. Bij verdichting en transformatie van bestaande bebouwing zorgt Zeist voor het behoud van karakteristieke historische kwaliteiten.
- Er dient te worden voorzien in de *woonbehoefte van inwoners van de gemeente Zeist*, een ruimere doelstelling wordt niet aangegeven.
- De *lokale behoefte aan toe te voegen woningen* wordt door de stedenbouwkundige van Zeist en andere deskundigen geschat op gemiddeld 60 - 100 per jaar. Het inwonertal van Zeist zal zich dan stabiliseren op een niveau van ruim 60.000. Sinds 1980 schommelt het aantal inwoners van Zeist rond de 60.000.
- De *feitelijke productie van toegevoegde woningen* bedraagt volgens de gemeente ongeveer honderd per jaar wat de juistheid van de geschatte behoefte bevestigt.
- In het *Structuurplan Zeist 2001 – 2010* is een bouwambitie opgenomen van 200 toegevoegde woningen per jaar en een bouwmogelijkheid voor Kerckebosch van 140 woningen. Toen al werd aangegeven dat 140 extra woningen voor Kerckebosch de grens was. In 2003 is het aantal extra in Kerckebosch te bouwen woningen verhoogd tot 150.
- In 2005 is dat aantal volgens het *Ontwikkelingsprogramma voor de vernieuwing van Kerckebosch* nog aanmerkelijk verder verhoogd tot 542. Het aantal extra te bouwen woningen steeg toen tot 77 %, terwijl dat percentage volgens het Structuurplan hoogstens 20 % zou mogen bedragen.
- Reeds sinds 2000 presenteert Zeist een *bouwambitie van gemiddeld circa 200 toegevoegde woningen per jaar*. Deze ontleent zij deels aan de in BRU-verband genoemde aantallen.
- Het *Bestuur Regio Utrecht* heeft in het Regionaal Streek Plan 2005-2015 (RSP) en de Regionale Woonvisie 2030 van maart 2009 het aanbod van Zeist opgenomen om een groter aantal woningen te bouwen. In het Uitvoeringscontract van het RSP is voor de periode 2005-2015 zelfs een bouwambitie vermeld van 4.751 woningen, d.w.z. gemiddeld 475 per jaar.
- De *provincie Utrecht kwalificeert de gemeente niet als groeikern*; zij heeft volgens het Provinciaal Streek Plan 2005-2015 (thans Structuurvisie) een bouwcapaciteit van 1.700 plus extra woningen in het kader van het project Hart van de Heuvelrug, in totaal maximaal 3.300. Dat wil niet zeggen dat die capaciteit volledig gebruikt wordt.

- Volgens de *Structuurvisie Zeist 2020* is er ruimte voor 2.500 - 3.500 toegevoegde woningen en is de verwachte toename rond de 1.500 - 2.500, dat is gemiddeld 150 - 250 per jaar.
- In het *ambtelijk concept Regio-Document BRU* ten behoeve van de komende Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 zet de gemeente thans in op 3.600 toegevoegde woningen, dat is gemiddeld 277 per jaar.
- Het *Provinciaal Streekplan 2005 - 2015* geeft als beleidslijn aan (pag. 53) dat bij nieuwbouw van woningen en bedrijfsterreinen prioriteit wordt gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld.
- De in het (recente) verleden geleden *verliezen aan natuur- en landschapswaarden* worden door de gemeente echter vrijwel niet bij beoordeling van plannen meegewogen. Nergens is te lezen dat de oppervlakte bos in de gemeente de afgelopen eeuw sterk verminderde.
- Het Wro-bestemmingplan is zowel als het om kwalitatieve als kwantitatieve aspecten gaat niet getoetst aan de kernwaarden en keuzen die in de *Wro-Structuurvisie* werden aangegeven. Dit ondanks het feit dat deze visie bij de opstelling van dergelijke bestemmingsplannen het wettelijk toetsingskader is.
- Zowel de aanzienlijke bouwambitie als “gespletenheid” van het gemeentebestuur genereerden veel ongenoegen bij de burgerbevolking, die het gevoel kreeg nauwelijks invloed te kunnen uitoefenen op de ontwikkelingen in Zeist. Een bemiddelaar constateerde in een onderzoeksrapport (2008) dan ook dat de ruimtelijke ontwikkeling van Zeist leidt tot *een ernstig conflict* en de uitbreiding van het aantal woningen met 3.000 het kristallisatiepunt daarvan is.
- Inmiddels probeert de gemeente met *interactieve planvorming* meer mogelijkheden te bieden voor burgerparticipatie, die bijvoorbeeld bij de opstelling van het Ontwikkelingsperspectief en de Structuurvisie, een rol zou kunnen spelen. In verband hiermee werd de gemeente door de buurt- en milieu-organisaties een conceptvoorstel burgerparticipatie aangeboden.
- Zowel in de Structuurvisie Zeist 2020 als het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 wordt aangegeven, dat het beleid en de daarmee verband houdende *lopende projecten* kunnen worden gewijzigd als interne of externe ontwikkelingen daartoe noodzakelijk zijn.

Evaluatieve conclusies

Evaluerend kan mede op basis van de constatering het volgende worden geconcludeerd.

- De *bouwambitie van de gemeente* staat op gespannen voet met allerlei kwalitatieve beleidsdoelstellingen: Door vervangende nieuwbouw wordt geprobeerd de kwaliteit van Kerckebosch Oost te versterken, terwijl de tegelijk geplande extra woningbouw er de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving juist schaadt. Daarbij is ook geen sprake meer van de beoogde (netto-)groen versterking. Bovendien zal de karakteristieke historische verkavelingsstructuur grotendeels verloren gaan. Ze behoudt dan niet meer de zichtbaarheid die volgens de Structuurvisie als beleidskader wordt geformuleerd.
- De bouwambitie is ook strijdig met *de doelstelling voor de inwoners van Zeist te bouwen*. Deze doelstelling staat onder meer in het structuurplan 2001 – 2010 en de Woonvisie 2006- 2010. In de Structuurvisie 2020 kiest de gemeente voor kwaliteit van samenleven en niet voor kwantiteit. Het aantal te bouwen woningen is dus niet leidend bij de beleidsontwikkeling.

- Wel wordt volgens de Structuurvisie de wens van *een evenwichtige bevolkingsopbouw* uitgesproken. Er is echter onvoldoende duidelijk gemaakt en geconcretiseerd wat dit voor de gemeente Zeist betekent. Met die ambitie kan daardoor niet aannemelijk worden gemaakt dat de gemeente veel extra woningen zal moeten bouwen.
- De *bouwambitie is deels regionaal geïnspireerd*, maar geen van buitenaf opgelegde taakstelling en ook geen afgeleide van de doelstelling te voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van de gemeente.
- *De woningbehoefte van de Zeistenaren zelf, de (politieke) bouwambitie van de gemeente en de regionale bouwopgaven zijn kennelijk drie verschillende zaken*. De eigen woningbehoefte is gemiddeld ongeveer 100 toegevoegde woningen per jaar. De officiële bouwambitie in de Zeister beleidsstukken bedraagt al een reeks van jaren 200, hetgeen in grote lijnen strookt met de Provinciale Structuurvisie. In regionaal verband van het BRU streeft de gemeente naar een nog groter bouwprogramma dat wisselt van 250 - 475 (thans voor de periode 2013 – 2025 gemiddeld 275).
- *In de praktijk initieert de gemeente een ander beleid dan de beleidsdoelstellingen aangeven*. Aldus verloochende de gemeente Zeist allerlei eerder geformuleerd beleid, dat kon rekenen op een maatschappelijk draagvlak en bij de bevolking bepaalde verwachtingen wekte. Dit komt het vertrouwen in de overheid niet ten goede.
- De *bouwambitie* jaarlijks zo'n 200 nieuwe woningen te bouwen is al geruime tijd niet gewijzigd. Het is dan ook vreemd dat thans een veel groter aantal woningen gebouwd zou moeten gaan worden dan de 140 à 150 die de gemeente in 2005 voor Kerckebosch voorstelde. Dit huidige aantal bedraagt zelfs zo'n 400 meer dan in het Structuurplan Zeist 2001 - 2010 staat aangegeven (namelijk 542, zie paragraaf 4.2).
- Daar volgens de gemeente binnen de bebouwde omgeving *voldoende ruimte bestaat voor een uitbreiding van het aantal woningen* (Structuurvisie: 2.500 – 3.300), is het niet noodzakelijk andermaal waardevolle groengebieden op te offeren. Er zijn namelijk voldoende alternatieve mogelijkheden. Te denken valt dan onder meer aan de herontwikkeling van allerlei terreinen met verouderde kantoren of bedrijfsgebouwen.
- Her en der lijkt ook *verdichting* mogelijk zonder dat de kernwaarden van de Structuurvisie in het geding raken.
- Pas in laatste instantie zou moeten worden gedacht aan *bebouwing van groengebieden*. en dan alleen als zij *niet kwetsbaar* zijn. Daarbij moet de term “niet-kwetsbaar” zeer zorgvuldig worden gedefinieerd. Dat laatste is zeker niet gebeurd. In Kerckebosch werd alleen het voorkomen van enkele beschermde doelgroepsoorten onderzocht en zelfs daarop was kritiek.
- De gemeente heeft in het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende stukken onvoldoende afgewogen of en in hoeverre zij de *beleidslijn van het Provinciaal Streekplan 2005 - 2015* (pag. 53) heeft gevolgd. Deze betreft het bij nieuwbouw van woningen en bedrijfsterreinen prioriteit geven aan herstructurering en revitalisering en pas vervolgens aan inbreiding en intensivering.
- Uit gemeentelijke en andere documenten blijkt dat een grote overcapaciteit aan kantoorruimte en winkelruimte is ontstaan. Bovendien werd *de markt voor nieuwbouwwoningen* beperkter, terwijl het de vraag is of die weer zal aantrekken. In enkele aangrenzende gemeenten is al sprake van krimp of stabilisering.
- Bij de beoordeling van het bestemmingsplan werd geen aandacht geschonken aan het *kwantitatief verlies van natuur- en landschapswaarden c.q. oud bosmilieu* dat de uitvoering ervan zou impliceren.
- Op pagina 19 van haar verweerschrift wordt de wenselijkheid van de substantiële inbreiding ten onrechte gerelateerd aan *subsidies* voor woningbouw en de eisen die

tegenwoordig aan nieuwe woningen in het kader van levensloopbestendigheid worden gesteld.

- De gemeente heeft er niet naar gestreefd het Wro-bestemmingsplan te laten sporen met hetgeen de *Wro-Structuurvisie als wettelijk toetsingskader* over de kernwaarden en te maken beleidskeuzen opmerkt. Was dat wel het geval geweest dan zou het binnenbos grotendeels moeten worden gespaard.
- Het kan niet zo zijn dat zowel de inhoud van het oude Structuurplan Zeist 2001-2010 als die van de nieuwe Structuurvisie Zeist 2020 irrelevant zijn bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan. Als er al sprake zou zijn van een tussentijds kader van de Woonvisie, dan is dat alleen een voorlopig kader dat getoetst moet worden aan de nieuwe Structuurvisie. Daarbij zal in het bijzonder rekening moeten worden gehouden met de *kernwaarden van Zeist* (bijlage 2) omdat “zij gelden **als basis en toets** voor de Structuurvisie en de daaruit volgende ruimtelijke ontwikkelingen” (niet vet gedrukt in de Structuurvisie).
- De wooncorporatie Seyster Veste en de gemeente Zeist hebben om *financiële redenen* besloten het grootste gedeelte van het binnenbos voor woningbouw te gebruiken. Andere oplossingen zoals het renoveren en vergroten of ter plekke herbouwen van de flats zijn niet overwogen of althans niet uitgewerkt ten behoeve van een evenwichtige afweging. Het aantal te bouwen woningen bepaalde het plan.
- De *economische haalbaarheid* en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan is door burgers niet in te schatten, daar de gemeente - ondanks een beroep op de WOB - geen inzage geeft in de onderliggende financiële onderbouwing en de risico's. Onhelderheid bestaat dan ook over de kosten van de BTW, grondexploitatie, bouw en inrichting, financiële draagkracht van de woningcorporatie, de post onvoorzien en de lokale behoefte aan woningen. De vrees bestaat dat financiële tegenvallers zullen worden afgewenteld op de kwaliteit van de nieuwe woonbuurten en/of de inwoners van Zeist.
- Het bestemmingsplan voor het plangebied Kerckebosch is opgesteld om aldaar een flatbuurt te kunnen vervangen. Voor een zorgvuldige besluitvorming zullen het *nut, de noodzaak en uitvoerbaarheid* van de voorgestane ontwikkelingen dan duidelijk moeten zijn.
- Het onverkort handhaven van het bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch zal een *precedent* zijn, waardoor het nog verder bebouwen van (kwetsbare) groengebieden zowel in het plangebied Kerckebosch als elders moeilijker zal zijn te voorkomen. De bouwambitie van de gemeente wordt dan, ondanks haar duidelijke strijdigheid met andere beleidsdoelstellingen zoals op het gebied van groen en wonen, niet ingetoomd.

5 SAMENVATTING EN ALGEMENE CONCLUSIES

Gedurende de maanden februari - april 2011 is onderzoek gedaan naar de *kwaliteiten van het (deel)plangebied Kerckebosch te Zeist* en de vraag in hoeverre die waarden door het bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch (2010) worden versterkt of juist aangetast. Bovendien werd de uitkomst daarvan via analyses van beleidsdocumenten en onderzoeksrapporten vergeleken met de op het gebied betrekking hebbende waardebepalingen en (rand)voorwaarden, die bij nieuwe ontwikkelingen in acht moeten worden genomen.

Successievelijk werd aandacht geschonken aan de volgende *onderwerpen en deelaspecten*:

- het historisch kader (H 2);
- de kwaliteiten van Kerckebosch (H 3);
- de waarden van Kerckebosch in het beleid (H 4).

Per hoofdstuk zijn voor de waarden in relatie tot het bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch constatering en geformuleerd en (evaluatieve) conclusies getrokken.

Onze *hoofdconclusie* luidt dat zowel de substantiële uitbreiding als de verplaatsing van het bebouwde oppervlak in het oostelijk deel van het plangebied uit bio-ecologisch en landschapshistorisch oogpunt in meer dan één opzicht hoogst ongewenst is. Bovendien valt de beleidsnoodzaak ervan zeer te betwijfelen. Volgens het vigerende beleidskader wordt er namelijk primair gestreefd naar een verbetering van de (groene) kwaliteiten van de woon- en leefomgeving. Voor de gemeente blijkt echter in de praktijk een substantiële vergroting van de aantallen woningen het belangrijkste. Een inbreiding via het scheggenmodel lijkt daarbij opportuun te worden geacht, waarschijnlijk omdat dan een groter aantal woningen kan worden gebouwd. Bovendien zou de inbreiding volgens het scheggenmodel kunnen worden voorgesteld als een bijdrage aan de verwezenlijking van de bekende ecologische doelstelling natuurrijke gebieden zoveel mogelijk met elkaar te verbinden. Die wenselijkheid bleek in het onderhavige geval echter discutabel.

Bij de planvoorbereiding was het juridisch noodzakelijk te bezien of het vóórkomen van beschermde planten- en diersoorten in het geding is. Natuur- en landschapsbeleid betreft echter meer dan het behouden van bepaalde flora en fauna en hun leefmilieu. Het gaat daarbij met name om aardkundige, cultuurhistorische en - ook economisch belangrijke - recreatieve belevingswaarden, alsmede hun onderlinge samenhang. Alleen als ook die bij de voorbereiding en beoordeling van beoogde ontwikkelingen de aandacht krijgen die zij verdienen kan sprake zijn van de evenwichtige belangenafweging, die een goede ruimtelijke ordening vereist. Onze stichting heeft in haar Nota "Landschapspijlers" aangegeven waar dan also op zou moeten worden gelet (zie **bijlage 1**).

oooooooooooooooooooo

6 GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Processtukken Raad van State over Wro-beroepsprocedures Bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch

- Stichting Ontwikkeling Kerckebosch
- Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
- Stichting Conservatief Groen Zeist
- Gemeente Zeist
- Seyster Veste / WOM

Gemeentelijk beleid

- Structuurplan (Zeist) 2001-2010 met het Beeldkwaliteitsplan (1992) en het GroenStructuurPlan. 1991
- Parkeerbeleidsnota Zeist. Mei 2004
- Waterplan Zeist. 2004
- Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Zeist. (Investering Stedelijke Vernieuwing). Maart 2005
- Beleidsnota Bomen voor Zeist. April 2005
- Bomenverordening Zeist. 2005
- Ontwikkelingsprogramma voor vernieuwing Kerckebosch. Sept. 2005
- Coalitieakkoord 2006-2010
- Met losse stenen naar het gewenste huis? Rekenkameronderzoek woningbouwbeleid 2002 – 2006. Deel I en II. Febr. 2007
- Woonvisie 2006-2010. 2007
- Ontwikkelingsvisie Kerckebosch in beweging. Mei 2007
- Afhandeling Burgerinitiatief Kerckebosch. Juni 2007
- Bouwvisie, een visie op hoger bouwen in Zeist. 2008
- Democratie is meer dan een systeem. Het is een mentaliteit. A.F. Verstand-Bogaert, april 2008
- Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Hoge Dennen – Kerckebosch. Nov. 2008
- Milieubeleidsplan Zeist. 2008-2011
- Realisatie-overeenkomst en Masterplan Kerckebosch. Jan. 2009
- Voorontwerp-bestemmingsplan Hoge Dennen - Kerckebosch (Wro). Juni 2009
- Ontwerpbestemmingsplan Hoge Dennen - Kerckebosch. Sept. 2009; vastgesteld febr. 2010
- Globaal Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch. Maart 2009
- Nota van Zienswijzen. Dec. 2009
- Raadsvoorstel bestemmingsplan Hoge Dennen – Kerckebosch. Febr. 2009
- Coalitieakkoord 2010-2014 “Dichterbij”. April 2010
- Uitwerking coalitieakkoord 2010-2014. Okt. 2010
- Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030. Ontwerp maart 2009, vastgesteld mei 2009
- Bestemmingsplan Hoge Dennen / Kerckebosch. februari 2010
- Structuurvisie Zeist 2020. Eerste ontwerp jan. 2010, ontwerp maart 2010; vastgesteld maart 2011
- Concept-GroenStructuurPlan Zeist. Nov. 2010
- Conceptvoorstel matrix burgerparticipatie Zeist. Stichting Beter Zeist, maart 2011
- Voorstel Aanpassing Bomenverordening voor wijkvernieuwing Kerckebosch, april 2011

Landelijk, Provinciaal en regionaal beleid

- Nota Ruimte voor ontwikkeling 2020 (2030). 2005/2006 (nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, RHS)
- Niet van Gisteren, Hoofdnota Cultuurhistorische Hoofdstructuur en Beleidsvisie van de Provincie Utrecht. 2003
- Streekplan/Structuurvisie Utrecht 2005 - 2015. Provincie Utrecht
- Regionaal Streek Plan BRU 2005 – 2015 (RSP). Bestuur Regio Utrecht
- Uitvoeringscontract RSP. april 2007
- Regionale Woonvisie BRU 2030. maart 2009
- Milieu Beleidsplan 2009-2011. Provincie Utrecht
- Kadernota Ruimte. Provincie Utrecht. dec. 2010

Onderzoeken:

- Landschapsonderzoek Zuid-Oost Utrecht. UvA, 1987
- Ecologisch onderzoek Zeist. Waardenburg, 1991/2
- Aardkundige waarden in de provincie Utrecht. Provincie Utrecht, 1997
- Ecologisch onderzoek van een landgoederenzone. Alterra, 2001
- Ecologisch onderzoek gemeente Zeist 2002. Waardenburg, 2003
- Onderzoek natuurwaarden Kerckebosch Zeist. Waardenburg, Jan.2004
- Woningbouwonderzoek. 2006
- Ecologie, landschap en cultuurhistorie toegelicht. Gemeente Zeist, 2006
- Rapport geluid en luchtkwaliteit en bijlagen. Maart 2010
- Onderzoek vleermuizen. Arcadis, Jan. 2007
- Effecten herstructurering Kerckebosch op natuurwaarden - aanvullend onderzoek. Arcadis, Maart 2007
- MilieuBeleidsPlan 2008-2011. Milieudienst, Aug. 2008
- Inventarisatie & Bomeneffectanalyse Kerckebosch te Zeist. PiusFloris Boomverzorging Amsterdam, okt. 2008
- Flora- en faunatoets, samenvatting. Zoon, Aug. 2009
- Natuurtoets Kerckebosch Zeist, samenvatting. Zoon, Aug. 2009
- Lichtverstoring Kerckebosch op EHS, samenvatting. Zoon, Sept. 2009
- Milieuparagraaf Hoge Dennen / Kerckebosch. Milieudienst, September 2009
- Aanvulling Natuurtoetsen Kerckebosch in Zeist, samenvatting. Zoon, Dec. 2009
- QuickScan locatie bosje Graaf Janlaan Zeist De Groene Ruimte, April 2010
- Kerckebosch Zeist second opinion onderzoeksrapporten natuurwaarden. De Groene Ruimte, Mei 2010
- Veldcheck ransuilennest Graaf Janlaan Zeist. De Groene Ruimte, Juni 2010
- Vegetatiecartering bossen Kerckebosch, concept. Natuurbalans Limes Divergens BV, nov. 2010
- Ecologische visie Kerckebosch (via WURCK) Goderie Ecologisch Advies BV, jan. 2011
- De bouwgeschiedenis van de wijken Hoge Dennen en Kerckebosch aan de hand van historische kaarten. P van Driel, jan 2011
- Cultuurhistorie Hoge Dennen – Kerckebosch, P. van Driel, febr. 2011
- Analyse bosverlies bij nieuwbouw Kerckebosch. P. van Driel, maart 2011
- Beroepsprocedure Kerckebosch, Reactie. De Groene Ruimte, maart 2011
- Natuurtoets en Activiteitenplan Kerckebosch. Zoon, febr./maart 2011
- Flora-&Faunatoets Kerckebosch. Zoon, maart 2011
- Erratum kaarten Balans van natuur. Zoon, 30 maart 2011
- De voorgenomen ontwikkeling van de wijk Kerckebosch in Zeist. Telluris, maart 2011

- Analyse Flora en Fauna bij Nieuwbouw Kerckebosch. Stichting Ontwikkeling Kerckebosch, April 2011
- Onderzoeksverslag bestemmingsplan Hoge Dennen/Kerckebosch, gemeente Zeist. StAB, 28 april 2011, toegezonden aan appellanten op 17 mei 2011

Overige informatie

- Kadasterkaart 1826
- Atlas 1839/1859
- Kaarten 1847 en 1906 Historische Atlas gemeente Zeist
- Kaarten Nationaal Landschapskundig Museum te Dordrecht
- Kaarten Utrechts Archief
- Topografische DubbelAtlas van Utrecht 1959 versus 2009, Provincie Utrecht
- Bodemkaart Stiboka. 1966
- Zeist, Groei en Bouw, reeks. 1983, R. Blijdenstein
- De Utrechtse Heuvelrug, Dr. H.A. Visscher, Dordrecht, 1987
- De Utrechtse Heuvelrug; de Stichtse Lustwarande, buitens in het groen. C.L. van Groningen, 1999
- Reactie op ontwerp-Structuurplan Zeist. Telluris, Dordrecht, Jan. 2000
- Oude boskernen van de Utrechtse Heuvelrug, Provincie Utrecht, 2004
- Tastbare tijd, cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht, 2005
- Notitie over Bouwvisie Zeist. OTB TU Delft, okt. 2007
- Het geld groeit op onze heuvelrug. De groene weelde van Utrecht in Kaart gebracht. Tom Bade en Olivier van der Schroeffer, 2007
- Landschapspeilers: de grondslag van een maatschappelijk verantwoord landschapsbeleid. Telluris, H.A Visscher, maart 2011
- Landschapshistorische gidsen van de Tellurisreeks Op Geopad, nummers:
 - 1 Heidestein
 - 21 Hoog Kanje
 - 22 Pavia en het Zeisterbosch
 - 123 De Breul en het Kerckebosch

BIJLAGEN

Bijlage 1

LANDSCHAPSPIJLERS: DE GRONDSLAG VAN EEN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD LANDSCHAPSBELEID / Dr. H.A. Visscher, Telluris, maart 2011

De afgelopen jaren is het beleid ten aanzien van natuur- en landschapswaarden meer en meer verschaald tot het beschermen van bepaalde planten- en diersoorten. In het kader daarvan is er tevens aandacht voor hun voornaamste leefmilieus en migratiemogelijkheden. Natuur en landschap kunnen echter ook om veel andere redenen bescherming verdienen. Daarbij dienen wij ons rekenschap te geven van de samenhang tussen de diverse categorieën waarden. Veel kwaliteiten van onze leefomgeving zijn (ook) componenten van ons landschappelijk erfgoed. Aandacht daarvoor moet dus als een essentieel onderdeel van het omgevingsbeleid worden beschouwd. Aangegeven wordt waarop beleids- en plannenmakers daarbij alzo dienen te letten.

Van een maatschappelijk verantwoord beleid ten aanzien van de verscheidenheid aan *Nederlandse landschappen* is tot op heden eigenlijk nauwelijks sprake geweest. In ieder geval kregen de kwaliteiten daarvan niet de aandacht die bepaalde zeldzaam geworden planten- en diersoorten de afgelopen decennia genoten. Die aandacht voor onze *flora en fauna* was overigens wel nodig, omdat de snelle veranderingen en intensivering van het grondgebruik de bijzondere soorten op steeds meer plaatsen beroofden van de leefmilieus, waar ze zich konden handhaven.

Ook *natuurlijke ontwikkelingen* konden trouwens hun leefmilieus bedreigen. Dit hield merkwaardig genoeg verband met de omstandigheid dat de levende natuur zich in de twintigste eeuw trachtte te herstellen van de schade, die haar leefmilieu voordien onder invloed van allerlei activiteiten van de mens had geleden. Hierbij dienen wij ons te realiseren dat door grootschalige ontbossingen, overbegrazing, overmatig plaggen en plassen genererende uitveningen kale, droge, vochtige of natte milieus waren ontstaan, waar zich allerlei pionierssoorten hadden gevestigd. Dit hield namelijk in dat de soorten van open natuurterreinen meer en meer verdrongen zouden worden door allerlei soorten houtgewas. Met name op voedselarme (wind)zandgronden impliceerde die verbossing per saldo een (tijdelijke) vermindering van het aantal plantensoorten. Wel zou de vestiging van bes- en vruchtdragende bomen een gunstige invloed hebben op het vogelleven. Voor de avifauna kon trouwens ook de aanplant van bos van belang zijn. Dit was met name het geval op relatief voedselrijke gronden en als er een verscheidenheid aan houtsoorten werd geplant.

De bijzondere soorten van de levende natuur meende men het beste te kunnen beschermen door de *gebieden* waar zij (nog) voorkomen zo veel mogelijk te laten verwerven door organisaties, die het behoud ervan beogen en door een daarop gericht beheer zouden kunnen bewerkstelligen. Later werd duidelijk dat dit voor allerlei diersoorten niet voldoende was. Zo bleken ook de kwaliteiten van de lucht, bodem en het grond- en oppervlaktewater van grote invloed op het soortenbehoud. En voor de instandhouding van genetisch gezonde populaties van sommige (dier)soorten moeten deze meer migratiemogelijkheden worden geboden. Het gaat daarbij niet alleen om de verbinding van verwante leefmilieus, maar ook om de bereikbaarheid van totaal andere biotopen. Een duidelijk voorbeeld is dat padden, die een groot deel van het jaar in een over het algemeen vrij droge omgeving leven, zich in het vroege voorjaar in een (vrijwel) permanent aanwezige waterplas moeten kunnen voortplanten.

De genoemde wenselijkheden leidden omstreeks 1990 tot een beleid, waarbij gestreefd werd naar het realiseren van zogenaamde *ecologische verbindingzones*, Samen met de grotere bestaande natuurgebieden zouden die de “Ecologische Hoofdstructuur” ofwel EHS van ons land moeten gaan vormen.

Degenen die zich hier sterk voor maakten verwierven gaandeweg een *dominante positie in het natuur- en landschapsbeleid*. Hierdoor werd de aandacht afgeleid van de andere behoudenswaardige kwaliteiten van onze leefomgeving. We denken dan onder meer aan die van de levende natuur buiten de EHS, de meer algemene planten- en diersoorten, de aardkundige informatiewaarden van de natuurlijke bodem- en reliëfkenmerken, de cultuur(pre)historische betekenis van de Nederlandse landschappen en hun (potentiële) belevingswaarden. Al die waarden blijken wanneer er eenmaal op is geattendeerd zeer te worden geapprecieerd. Velen ervaren daarbij dat er aan hun leefomgeving meer valt te zien en beleven dan ze ooit dachten.

Veel kwaliteiten van onze leefomgeving zijn (ook) componenten van ons *landschappelijk erfgoed*, d.w.z. de totaliteit van, aan en bij het aardoppervlak waarneembare kenmerken van een gebied. Aandacht voor dat landschappelijk erfgoed moet dus als een essentieel onderdeel van het omgevingsbeleid worden beschouwd.

Voor een maatschappelijk verantwoorde omgang met ons landschappelijk erfgoed is het van belang dat beleids- en plannenmakers weten waar ze dan also op moeten letten. Daarbij kunnen een aantal categorieën worden onderscheiden. Alleen wanneer deze categorieën de aandacht en waardering krijgen die ze verdienen is een voldoende gefundeerd en gemotiveerd landschapsbeleid mogelijk. De categorieën zijn dan ook de pijlers van die onderbouwing.

Landschapspijlers

Belangrijke pijlers voor de appreciatie van de Nederlandse landschappen zijn:

- * de mate waarin zij natuurlijke wetmatigheden en samenhangen weerspiegelen,
- * de mate waarin ze ons confronteren met andere tijden en hun omstandigheden,
- * de aanwezigheid van streekeigen vertrouwde karakteristieken,
- * het voorkomen van zeldzame tot unieke situaties,
- * de natuurlijkheid van de in een gebied hoorbare geluiden,
- * overzichten genererende uitzichten
- * uitzichten op hoog opgaand groen,
- * de mate waarin dat groen beslotenheid en intimiteit genereert
- * de verscheidenheid aan aantrekkelijke en boeiende landschapskenmerken en
- * de door zijn doorgankelijkheid bepaalde beleefbaarheid van een gebied

Met name wanneer de afgelopen eeuw niet zo veel veranderde, vormen de waardebepalende kenmerken en situaties vaak associaties. Ze komen in sommige delen van het land dan ook min of meer geclusterd voor. Daarbij kan zelfs over grote aaneengesloten oppervlakten sprake zijn van zo'n polyvalentie. Het ligt voor de hand gebieden waar dit het geval bleek zo veel mogelijk integraal te vrijwaren van ingrepen die hun specifieke kwaliteiten schaden.

Er zijn ook gebieden waar alleen de aanwezigheid, ligging en hoedanigheid van bepaalde landschapselementen interessant is. Die bieden beleids- en plannenmakers, die streven naar een maatschappelijk verantwoorde omgang met natuur- en landschapswaarden, een veel grotere ruimtelijke keuzevrijheid.

Voor een maatschappelijk verantwoord natuur- en landschapsbeleid moeten plannen- en beleidsmakers dus bekend zijn met een verscheidenheid aan gebiedskenmerken en hun onderlinge relaties. Bovendien mag van hen worden verwacht dat ze weet hebben van hun betekenis voor de samenleving en streven naar het zoveel mogelijk behouden daarvan. Een maatschappelijk verantwoord natuur- en landschapsbeleid is dus een zowel inter- als multidisciplinaire aangelegenheid.

In het voorgaande zagen wij dat de kwaliteiten van onze leefomgeving voor een belangrijk deel worden bepaald door de kenmerken van het landschap. Hierdoor zijn ook de daarmee samenhangende situaties en omstandigheden van grote invloed op de kwaliteiten van het leefmilieu. Een en ander betekent dat het rekening houden met landschapskenmerken, waarbij ze de aandacht en waardering krijgen die ze verdienen een essentiële voorwaarde is voor een maatschappelijk verantwoord omgevingsbeleid. Dit houdt in dat beslissingen, waardoor bijzondere onvervangbare landschapswaarden in het geding raken zo veel mogelijk moeten worden vermeden. Technisch is dit echter vaak heel goed mogelijk.

Bijlage 2

KERNWAARDEN STRUCTUURVISIE Zeist 2020

(letterlijke tekst paragraaf 4.3, pagina 108; cursivering toegevoegd)

In het Ontwikkelingsperspectief 2030 zijn de onderstaande kernwaarden benoemd. Deze gelden als basis en toets voor de structuurvisie en de daaruit volgende ruimtelijke ontwikkelingen.

Natuur en landschap: Bossen, weilanden, water, landgoederen, parken, lanen en de aanwezige flora en fauna vormen een basiskenmerk in de uitstraling van de gemeente Zeist.

Cultuurhistorie: De geschiedenis van de gemeente Zeist is terug te zien in de diverse dorpsstructuren, buitenplaatsen en landgoederen, het landschap en architectuur.

Duurzaam en zorgzaam: In de gemeente Zeist heeft de samenleving haast vanzelfsprekend oog voor duurzaamheid en zorgzaamheid; men gaat respectvol om met mens en natuur in al haar diversiteit. Dit is terug te vinden bij de bevolking, in instellingen en bedrijven.

Vijf kernen met een eigen identiteit: Zeist, Den Dolder, Austerlitz, Bosch en Duin en Huis ter Heide hebben allen een eigen identiteit en uitstraling.