



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:
Griffensteijnseplein 22
3703 BG Zeist
T: 06-46082657
KvKnr.:30250364
Gironr.: 5803512
E: beterzeist@gmail.com
W: www.beterzeist.nl

Aan de gemeente Zeist,
t.a.v. de gemeenteraad
t.a.v. Team Vergunningen

Zeist, 16-12-2014

Betreft: Zienswijze
ontwerp BP PH Kerckebosch

Geachte Raad,

De Stichting Beter Zeist heeft kennis genomen van de Nota van inspraak en vooroverleg 'Voorontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Kerckebosch' versie 6 van oktober 2014. Het platform buurten en dorpen beperkt zich in deze zienswijze tot opmerkingen over enkele hoofdlijnen van het ontwerp BPph Kerckebosch. Voor het overige ondersteunt de Stichting de zienswijze d.d. 7 december 2014 van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch. Zij beschouwt deze als integraal onderdeel van deze zienswijze. Hetzelfde geldt voor de zienswijze d.d. 15 december van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Locatie CVK

Volgens de oorspronkelijke voorstellen zou een groot deel van de grond van de locatie van de voormalige Christus Verrijzenis Kerk (CVK) langs Hoog Kanje worden bebouwd. Het gevolg zou zijn het aantasten van dit centraal in de wijk gelegen natuurhistorisch en ecologisch interessante terrein en haar omgeving.

Stichting Beter Zeist vond samen met Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat de voorgenomen aantasting van het CVK-terrein moest worden teruggedraaid. In overleg is dat gedeeltelijk gebeurd. Rondom de voormalige Christus Verrijzenis Kerk is het grootste deel van de bestaande 'boog' met waardevolle beuken nu beschermd door deze op de verbeelding voor 'Bos' te bestemmen (en niet als woonscheg). Daarbinnen is een doorgang voor de beoogde ontsluiting van de toekomstige woningen aangewezen als 'verkeer'.

Wij vragen ons nog af of de aanpassing ruimtelijk voldoende bescherming biedt aan de bestaande bomen. Dit in verband met de omstandigheid dat de planregels een 10 % afwijking mogelijk maken (Planregels bestemmingsplan Hoge Dennen Kerckebosch, art. 25.5). De gemeente stelt in de bovengenoemde Nota van inspraak en vooroverleg dat de wijzigingsbevoegdheid maar eenmaal kan worden gebruikt. In hoeverre dat op deze locatie al het geval is weten we niet. Ook de verkeersontsluiting inclusief de daarvoor benodigde – waarschijnlijk ook ondergrondse – infrastructuur kan ingrijpende effecten hebben op de wortelruimte en op de grondvochtigheid voor de beeldbepalende, monumentale bomen op deze kwetsbare locatie. *Op welke wijze kan de bescherming van de standplaats van de waardevolle bomen verder worden geoptimaliseerd, zowel planttechnisch als anderszins? Neemt B&W in dit verband ook het initiatief vooraf volgens de bevoegdheid in artikel 4.3 van de planregels nadere eisen te stellen aan bouwwerken? (geen gebouwen zijnde).*

Overigens zijn wij van mening dat de boog bomen niet onderbroken zou moeten worden door de geplande bebouwing van de locatie. Verder zou er ook niet binnen in de halve kring van de bomen rond de CVK moeten worden gebouwd. De enige reden daarvoor is kennelijk dat er al eerder een gebouw stond. Vroeger lag hier op deze centraal gelegen plek van Kerckebosch een boerderij op een natuurlijke heuvel. Die is later deels afgegraven t.b.v. de bouw van de CVK. Herstel van de oude structuur midden in de wijk is zeker cultuur- en natuurhistorisch van belang. Bovendien geven de geplande woningen meer druk op de natuurlijke omgeving dan de oorspronkelijke maatschappelijke bestemming. *Wij zijn dan ook van mening dat bebouwing op deze locatie ongewenst is en dat een volledig behoud en herstel van de halve maan aan beuken geboden is.*

Groene buffer oud Kerckebosch en nieuw Kerckebosch

In het kader van de beraadslaging over het bestemmingsplan heeft de gemeente toegezegd dat een strook van 15 meter breed blijft bestaan tussen de oudbouw langs de Graaf Janlaan en de nieuwbouw langs de Graaf Adolflaan. Deze toezegging is vastgelegd in bovengenoemde de Nota van inspraak en vooroverleg. De bosstrook is om meerdere redenen van belang, te weten:

- Het niet onevenredig belemmeren van het zicht vanuit de bestaande woningen;
- Groene zone tussen de oudbouw en de nieuwbouw ter onderscheiding van de buurten;
- Bosstrook die tevens als ecologische zone fungeert en kan blijven fungeren;
- Behoud van de nest- en verblijfsgelegenheid voor de aldaar voorkomende eekhoorns.

Wij vragen ons af of bestemming 'tuin – bos' voldoende recht doet aan de bedoeling om de strook te handhaven. In combinatie met de voorgenomen deregulering van de bomenverordening wordt in algemene zin de bescherming verminderd. Ook voor de handhaving heeft de gemeente weinig menskracht meer beschikbaar. Verder zal per 1 januari 2018 een globaal bestemmingsplan voor een gemeente worden ingevoerd.

Welke garanties kan de gemeente dan nog geven dat de gehele bosstrook (niet alleen op papier maar ook) feitelijk kan blijven bestaan? Weten de kopers van de betreffende percelen van de verplichtingen die voortvloeien uit de bestemming? *Gezien al deze overwegingen pleiten wij voor een bestemming 'bos' in plaats van 'tuin – bos'.*

Weliswaar is de bestemming van het grootste gedeelte van de bosstrook vastgelegd in het moederplan Hoge Dennen-Kerckebosch, maar dat laat onverlet dat het plan kan worden gewijzigd. *Is B&W bereid voor deze bosstrook de bestemming te wijzigen in de richting zoals hiervoor aangegeven?*

Bouwhoogte nieuwe woningen langs de bosstrook

Voor de vrije kavels van *Woongebied-1'1* geldt een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter. Volgens de Regels van het Wijzigingsplan d.d. 15 juli 2014, art. 9.1b kan het bevoegd gezag eenmalig afwijken van het BP door een bouwwerk met 10 % te vergroten. Voor de bestaande woningen langs de Graaf Janlaan is de nokhoogte echter ca. 9,5 meter.

De regels voor *Woongebied-1'* zijn flexibel te verhogen tot maximaal 11 meter. Dat kan gebeuren wanneer gestapelde bouw wordt gerealiseerd in plaats van primair beoogde vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen.

Deze ingebouwde mogelijkheid impliceert een verschil van beleid tussen de twee corresponderende delen van de Graaf Janlaan. Voor de bewoners leidt dit tot een ongelijke behandeling en daarmee tot rechtsongelijkheid.

Gezien het belang van een qua bouwhoogte goede aansluiting van de twee buurten pleiten wij voor een nokhoogte van 10 meter. Verder zou de typering sba-lb alsnog moeten worden ingevoerd voor het hele, aan de Graaf Janlaan grenzende woongebied.

Hoogachtend,

Namens Stichting Beter Zeist
Egbert Visscher,
gemachtigd bestuursadviseur