

# **GEMEENTE ZEIST**

## **Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Kerckebosch'**

Datum : Februari 2015

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

# INHOUDSOPGAVE

## Inhoud

1.	INLEIDING .....	3
2.	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....	4
2.1	Zienswijze 1: Stichting Beter Zeist .....	4
2.2	Zienswijze 2: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.....	6
2.3	Zienswijze 3: Stichting Ontwikkeling Kerckebosch .....	9
2.4	Zienswijze 4 (gezamenlijke zienswijze van 12 personen) .....	11
2.5	Zienswijze 5: .....	14
2.6	Zienswijze 6: .....	14
2.7	Zienswijze 7: .....	14
2.8	Zienswijze 8: .....	15
2.9	Zienswijze 9: .....	15
3.	AANPASSINGEN HERZIENING BESTEMMINGSPLAN .....	19
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen.....	19
3.2	Ambtshalve aanpassingen.....	22
BIJLAGE	NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
BIJLAGE	NEE, TENZIJ TOETS SCHEG 2.....	28
BIJLAGE	LIJST VAN HORECA-ACTIVITEITEN MFA.....	28
BIJLAGE	STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN 10 FEBRUARI 2015 .....	28

## 1. INLEIDING

Het ontwerp van de ~~P~~Partiële herziening Kerckebosch heeft van 6 november t/m 17 december 2014 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 zienswijzen ontvangen, waaronder één gezamenlijke zienswijze van 12 bewoners van de Graaf Janlaan. Alle zienswijzen zijn tijdig ingebracht, zodat ze in behandeling zijn genomen.

Hierna wordt in hoofdstuk 2 elke zienswijze afzonderlijk beantwoord, waarbij de gezamenlijke zienswijze als één zienswijze wordt beantwoord.

Samen met deze ~~P~~Partiële herziening Kerckebosch is ook het Wijzigingsplan Kerckebosch in procedure gegaan. Het wijzigingsplan heeft een kortere procedure en is op 15 juli 2014 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van Zeist.

## 2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

### 2.1 Zienswijze 1: Stichting Beter Zeist

<i>Onderdeel ZW:</i>	De Stichting Beter Zeist (hierna: SBZ) ondersteunt de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch en de Stichting Milieuzorg Zeist. Beide zienswijzen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van de zienswijzen van de Stichting Milieuzorg Zeist en de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 en zienswijze 3.
<i>Conclusie:</i>	Verwezen wordt naar de conclusies bij zienswijzen 2 en 3.
<i>Onderdeel ZW:</i>	<b>Locatie Christus Verrijzenis Kerk</b> De SBZ constateert dat het grootste deel van de bestaande boog met waardevolle beuken nu is beschermd, maar vraagt zich af of deze aanpassing ruimtelijk voldoende bescherming biedt aan de bestaande bomen, in verband met de omstandigheid dat de planregels een 10% afwijking mogelijk maken in artikel 25.5 bestemmingsplan Hoge Dennen . Kerckebosch. De Stichting vraagt zich af of deze wijzigingsbevoegdheid hier kan worden toegepast?
<i>Reactie gemeente:</i>	Nee, de grenzen van scheg 3 zijn hier al 10 meter verlegd, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Hoge Dennen - Kerckebosch. Daarbij is de maximale vergroting met 10% nagenoeg bereikt. Op deze locatie kan de grens niet nog eens 10 meter worden verlegd. De wijzigingsbevoegdheid kan op dezelfde locatie maar één keer worden toegepast.
<i>Conclusie:</i>	De vragen van de Stichting zijn beantwoord.
<i>Onderdeel ZW:</i>	De SBZ is van mening dat bebouwing op de locatie van de Christus Verrijzenis Kerk (CVK) niet gewenst is en dat een volledig behoud en herstel van de halve maan aan beuken geboden is. De enige reden voor bebouwing is kennelijk dat er al een gebouw stond. Vroeger lag op deze locatie centraal in Kerckebosch een boerderij op een natuurlijke heuvel. Herstel van de oude structuur is cultuur- en natuurhistorisch van belang. Bovendien geven de geplande woningen meer druk op de natuurlijke omgeving dan de oorspronkelijke maatschappelijke bestemming.  Volgens de SBZ kan de verkeersontsluiting inclusief ondergrondse infrastructuur ingrijpende effecten hebben op de wortelruimte en op de grondvochtigheid voor de beeldbepalende, monumentale bomen op deze kwetsbare locatie. Op welke wijze kan de standplaats van de waardevolle bomen verder worden geoptimaliseerd, planttechnisch en anderszins? Gaat B&W vooraf nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken?
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plan voor Kerckebosch voorziet in de sloop van een groot aantal flats, het openen van het binnenbos en de bouw van maximaal 1.060 woningen. Daarbij is het de wens om zoveel mogelijk van het binnenbos te sparen. Door te bouwen op de locatie van de voormalige CVK kan er eenvoudigweg binnenbos worden gespaard en hoeven er geen extra boslocaties te worden vrij gemaakt voor bebouwing. De bijzondere waarde van de halve maan met beuken is onderkend en is in het

	<p>bestemmingsplan beschermd. Deze beuken hebben een bosbestemming gekregen. De bosbestemming is gericht op behoud van het bestaande bos. Instandhouding van het bos is gewaarborgd via de vergunningplicht voor het vellen of rooien van bomen. Die vergunning kan slechts verleend worden als de waarden van het bos niet onevenredig worden aangetast. Bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de woningen dient derhalve rekening te worden gehouden met de standplaatsen van de bomen. De mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ziet op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die de waarden van het bos beschermen. Indien een aanvraag tot een dergelijke bouw wordt ingediend, kunnen bij de vergunningverlening nadere eisen worden gesteld ter bescherming van die waarden.</p> <p>De doorgevoerde aanpassingen naar aanleiding van de inspraak, zoals de bescherming van de halve maan van beuken, tonen de aandacht voor kwaliteit bij de planvorming in Kerckebosch. Deze aanpassingen bieden ook voldoende garanties voor de beoogde basiskwaliteit voor wonen in het bos. De huidige kwaliteiten van het bijzondere binnenbosgebied Hoog Kanje en de voormalige CVK-locatie zijn ook de kwaliteiten van het toekomstige woongebied. Bij de uitvoering zullen die dan ook zoveel mogelijk worden behouden. Daartoe is er bij de uitvoering continu overleg met de betrokken landschapsarchitecten en ecologen. Dat biedt in het veld de mogelijkheden om met praktische oplossingen te komen tot planoptimalisatie.</p>
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p><b>Groene Buffer oud Kerckebosch en nieuw Kerckebosch</b></p> <p>De SBZ pleit voor een bestemming bos op plaats van de bestemming tuin-bos op de plaats van de strook tussen de oude woningen langs de Graaf Janlaan en de nieuwe woningen langs de Graaf Adolflaan.</p> <p>De SBZ vraagt zich af of de bestemming tuin-bos voldoende recht doet aan de bedoeling om de strook te handhaven. In combinatie met de voorgenomen deregulering van de bomenverordening wordt de bescherming in algemene zin verminderd. Voor de handhaving heeft de gemeente weinig menskracht beschikbaar.</p> <p>Welke garanties voor het behoud zijn er nog als per 1 januari 2018 een globaal bestemmingsplan voor een gemeente wordt ingevoerd?</p> <p>Weten de kopers van de percelen van de verplichtingen die voortvloeien uit de bestemming?</p> <p>Is B&amp;W bereid om deze strook die grotendeels al is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Hoge Dennen-Kerckebosch te wijzigen?</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>De gemeente onderkent de zorgen om het behoud van deze groenstrook. Daarom heeft deze groenstrook een beschermingsregeling gekregen. De bomen zijn aangeduid als bos en er geldt een kapverbod. Dat biedt voldoende garanties voor bescherming. Een vergelijkbare regeling is in het verleden toegepast bij de nieuwbouw in het Lyceumkwartier en werkt daar over het algemeen nog steeds goed.</p> <p>Daar komt bij dat de regeling ook recht doet aan de nieuwe situatie. Een bomenstrook van 15 meter noopt niet tot een bosbestemming. De bosbestemming is in de regel voorbehouden voor grotere bosgebieden.</p> <p>Naar de mening van de gemeente biedt de huidige regeling voldoende garanties voor bescherming en is er geen reden om het plan op dit punt aan te passen.</p> <p>Om ervoor te zorgen dat alle kopers zich bewust zijn van het belang van de groene buffer, krijgen zij een kavelpaspoort waarop de bomen staan aangegeven. Daarbij wordt nadrukkelijk gewezen op de waarde van de groene buffer. De</p>

	meeste kopers zien de groene buffer als meerwaarde voor hun perceel. Gelet op de betrokkenheid van zowel huidige als nieuwe bewoners, heeft de gemeente er het volste vertrouwen in dat bewoners de waarde van de groenstrook inzien. Per 1 januari 2018 is een wijziging van de Wet ruimtelijke ordening voorzien. Wat daarin ook voorgesteld zal worden, voor de geldende bestemmingsplannen zal dat geen directe gevolgen hebben.
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.
<i>Onderdeel ZW:</i>	<b>Bouwhoogte nieuwe woningen langs de bosstrook</b> De SBZ pleit voor een hokhoogte van 10 meter voor een goede aansluiting van de twee buurten. Verder zou de typering sba-lb alsnog moeten worden ingevoerd voor het hele aan de Graaf Janlaan grenzende woongebied.
<i>Reactie gemeente:</i>	Op dit punt is een groot aantal zienswijzen naar voren gebracht. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn alle kavels en verplichtingen nog eens zorgvuldig bekeken. Na afweging van alle betrokken belangen bleek dat het nog mogelijk is om de bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan, terug te brengen naar maximaal 10 meter. Een aanduiding voor laagbouw is niet nodig omdat in de WG-2 geen gestapelde woningen zijn toegestaan. Wel zal in het woongebied ter plaatse van de huidige gymzaal met de bestemming WG-1, een aanduiding <del>gestapeld</del> uitgesloten worden opgenomen. Dat betekent dat hier geen gestapelde woningen zijn toegestaan.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).

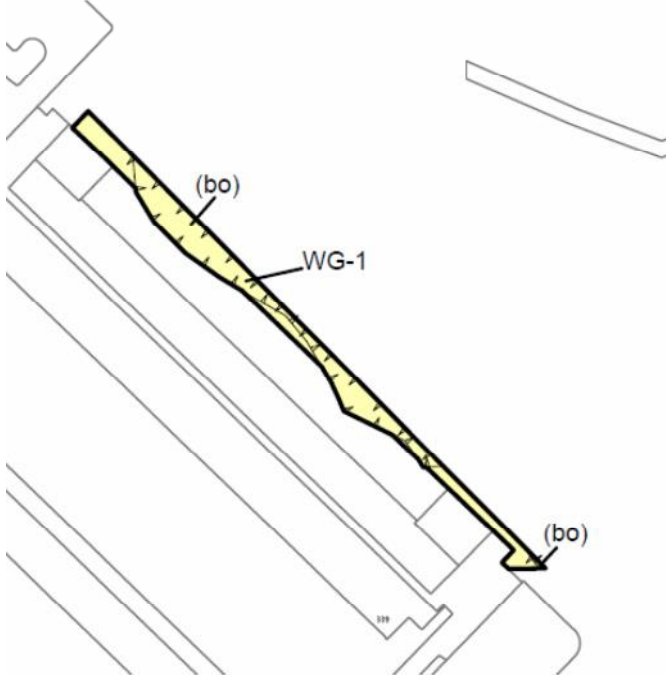
## 2.2 Zienswijze 2: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

<i>Onderdeel ZW:</i>	De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (hierna: SMZ) spreekt haar waardering uit voor het nadere overleg naar aanleiding van haar inspraakreactie en is de gemeente erkentelijk voor de in het ontwerp doorgevoerde aanpassingen: maximale bouwhoogte woningen nabij wijkinformatiecentrum, bescherming aanwezige bomen binnen de transformatiegebieden en rondom de voormalige CVK. Toch resteren een aantal bezwaren en vragen, en vraagt zij zich af of de aanpassing van scheg 2 wel zomaar kan worden doorgevoerd, gezien de ligging in/nabij de EHS.
<i>Reactie gemeente:</i>	Ook de gemeente is van mening dat het overleg en de aanpassingen meerwaarde voor het plan hebben.
<i>Conclusie:</i>	De verschillende bezwaren en vragen zullen hierna worden beantwoord.
<i>Onderdeel ZW:</i>	<b>Rechtsongelijkheid maximale bouwhoogte</b> Door aanpassing van de maximale bouwhoogte op de locatie naast het WIC van 11 naar 10 meter ontstaat er rechtsongelijkheid, omdat deze aanpassing niet is doorgevoerd voor de transformatiezone ter hoogte van de gymzaal en het Kraaiennest. Dit terwijl de positie van deze nieuwe woningen ten opzichte van de woningen aan de Graaf Janlaan vergelijkbaar is.

<i>Reactie gemeente:</i>	Op dit punt zijn een groot aantal zienswijzen naar voren gebracht. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn alle kavels en verplichtingen nog eens zorgvuldig bekeken. Na afweging van alle betrokken belangen bleek dat het nog mogelijk is om de bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan, terug te brengen naar maximaal 10 meter.
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>De SMZ verzoekt om een bestemming <del>Bos</del> <del>of Groen</del> met aanduiding <del>bos</del> voor de strook langs de tuinen van de Graaf Janlaan in het transformatiegebied, vergelijkbaar met deze bestemmingen in het moederplan <del>Hoge Dennen-Kerckebos</del> <del>of</del> in het bestemmingsplan Den Dolder Zuid en Bosch en Duin en Huis ter Heide West (Bos-Tuin).</p> <p>De SMZ meent dat van een bosbestemming een betere bescherming uitgaat, gelet op de mogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen in de tuinbestemming (artikel 9.2.7 en 10.2.4 van de Partiële herziening Kerckebosch) en de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Deze wens is bij de vaststelling van het moederplan Hoge Dennen-Kerckebosch in 2010 ook door een aantal betrokkenen naar voren gebracht. De geldende regeling (woonbestemming met aanduiding bos) is toen ook bij de bestuursrechter aangevochten. Die regeling is toen overleefd en op basis daarvan zijn deze gronden ook als uitgeefbare tuin aangeboden en verkocht. Het is niet wenselijk om daar in dit stadium weer op terug te komen. Bovendien gelden de argumenten uit 2010 nog steeds. Het is niet reëel om deze <del>reststrook</del> tussen de achtertuinen in onderhoud te nemen bij de gemeente. Daarom zijn ze uitgegeven als tuin, met bescherming van de bosstrook.</p> <p>Die bescherming is voldoende gewaarborgd via de aanduiding <del>bos</del> waarin een kapverbod geldt. Een vergelijkbare regeling is in het verleden toegepast bij de nieuwbouw in het Lyceumkwartier en werkt daar over het algemeen nog steeds goed.</p> <p>Daar komt bij dat de regeling ook recht doet aan de nieuwe situatie. Een bomenstrook van 15 meter noopt niet tot een bosbestemming. De bosbestemming is in de regel voorbehouden voor grotere bosgebieden.</p> <p>Naar de mening van de gemeente biedt de huidige regeling voldoende garanties voor bescherming en is er geen reden om het plan op dit punt aan te passen.</p> <p>Om ervoor te zorgen dat alle kopers zich bewust zijn van het belang van de groene buffer, krijgen zij een kavelpaspoort waarop de bomen staan aangegeven. Daarbij wordt nadrukkelijk gewezen op de waarde van de groene buffer. De meeste kopers zien de groene buffer als meerwaarde voor hun perceel. Gelet op de betrokkenheid van zowel huidige als nieuwe bewoners, heeft de gemeente er het volste vertrouwen in dat bewoners de waarde van de groenstrook inzien.</p> <p>Wat betreft de vergunningvrije bouwmogelijkheden is ook in 2010 al een regeling opgenomen om vergunningvrije bouwmogelijkheden in de voor <del>bos</del> aangeduide tuinen en erven te voorkomen. Door te bepalen dat de voor <del>bos</del> aangeduide gronden bestemd zijn voor de bescherming/instandhouding van het boskarakter en daar een kapverbod en een verbod op verhardingen aan te koppelen, kunnen deze gronden niet worden ingericht ten dienste van de woning. Dat betekent dat ze ook niet als (vergunningvrij) erf bij de woning kunnen worden aangemerkt.</p>
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.

<i>Onderdeel ZW:</i>	<p><b>Bescherming waardevolle bomen rondom het CVK</b></p> <p>De SMZ is verheugd dat de gemeente bereid is gebleken om de waardevolle beuken rond de CVK bescherming toe te kennen. Maar de SMZ vraagt zich af of alle waardevolle bomen nu echt worden beschermd. Juist het gebiedje direct ten oosten van de CVK zou een bosbestemming moeten hebben. Zij verzoekt om de ring rond de CVK in zijn geheel een bosbestemming te geven, met een aanduiding voor de aanleg van een ontsluitingsweg (zonder dat daarvoor waardevolle bomen hoeven te worden gekapt).</p> <p>Verder verzoekt de SMZ op deze locatie af te zien van nieuwe bebouwing en hier te kiezen voor een groene bestemming met een passende inrichting (zoals een stilte- of beleefstuin), waarbinnen het herstel van de bijzondere geomorfologische structuur mogelijk is. Op deze wijze wordt meer recht gedaan aan deze bijzondere historische plek.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>De gemeente waardeert de betrokkenheid bij deze bijzondere locatie en de ideeën voor een alternatieve inrichting. Toch is er weloverwogen gekozen voor nieuwe bebouwing op deze locatie.</p> <p>Het plan voor Kerckebosch voorziet in de sloop van een groot aantal flats, het openen van het binnenbos en de bouw van maximaal 1.060 woningen. Daarbij is het de wens om zoveel mogelijk van het binnenbos te sparen. Door te bouwen op de locatie van de voormalige CVK kan er eenvoudigweg binnenbos worden gespaard en hoeven er geen extra boslocaties te worden vrij gemaakt voor bebouwing.</p> <p>De bijzondere waarde van de halve maan met beuken is onderkend en is in het bestemmingsplan beschermd. Deze beuken hebben een bosbestemming gekregen. De bosbestemming is gericht op behoud van het bestaande bos. Instandhouding van het bos is gewaarborgd via de vergunningplicht voor het vellen of rooien van bomen. Die vergunning kan slechts verleend worden als de waarden van het bos niet onevenredig worden aangetast. Bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de woningen dient derhalve rekening te worden gehouden met de standplaatsen van de bomen.</p> <p>De doorgevoerde aanpassingen naar aanleiding van de inspraak, zoals de bescherming van de halve maan van beuken, tonen de aandacht voor kwaliteit bij de planvorming in Kerckebosch. Deze aanpassingen bieden ook voldoende garanties voor de beoogde basiskwaliteit voor wonen in het bos. De huidige kwaliteiten van het bijzondere binnenbosgebied Hoog Kanje en de voormalige CVK-locatie zijn ook de kwaliteiten van het toekomstige woongebied. Bij de uitvoering zullen die dan ook zoveel mogelijk worden behouden. Daartoe is er bij de uitvoering continu overleg met de betrokken landschapsarchitecten en ecologen. Dat biedt in het veld de mogelijkheden om met praktische oplossingen te komen tot planoptimalisatie.</p>
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p><b>Wijziging plangrens Scheg 2</b></p> <p>De SMZ vraagt zich af of de relatief kleine wijziging, waar compensatie tegenover staat, mogelijk is zonder ecologisch onderzoek, gelet op de situering in/nabij de EHS.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is nog eens zorgvuldig gekeken naar de begrenzing van de EHS en scheg 2. Daarbij is geconstateerd dat de beoogde



	<p>achtertuinten aan het einde van scheg 2 enkele meters binnen de EHS vallen. Volgens is een ecologische nee, tenzij-toetsquitgevoerd door ecologisch adviesburo Zoon (Nee, tenzij-toetsqScheg 2 Kerckebosch Zeist, Zoon Ecologie, januari 2015). Het onderzoek is als bijlage achter de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Significante effecten kunnen worden voorkomen door het boskarakter te behouden en geen verharding in dit gedeelte van de tuinen toe te staan.</p> <p>Dat is in de Partiële herziening Kerckebosch zeker gesteld door de EHS-gronden aan te duiden voor bosq Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de bescherming van het boskarakter en geldt een kapverbod en een verbod om verhardingen aan te brengen.</p>  <p><i>Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiële Herziening Kerckebosch.</i></p>
<p><b>Conclusie:</b></p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>

### 2.3 Zienswijze 3: Stichting Ontwikkeling Kerckebosch

<p><b>Onderdeel ZW:</b></p>	<p>De Stichting Ontwikkeling Kerckebosch (hierna: StOK) ondersteunt de zienswijze van de Stichting Beter Zeist en beschouwt deze zienswijze hier als herhaald en ingelast.</p> <p>De StOK spreekt zijn erkentelijkheid uit voor de wijze waarop in de inspraak is geluisterd naar insprekers en de wijze waarop de inspraakreacties zijn beantwoord.</p> <p><b>Bouwhoogte</b></p> <p>De StOK wijst er op dat nu de bouwhoogte voor de locatie naast het WIC weer is teruggebracht naar 10 meter, het niet logisch is dat deze bouwhoogte in de andere</p>
-----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	woongebieden langs de Graaf Janlaan 11 meter bedraagt.
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Beter Zeist zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.</p> <p>Op dit onderdeel kan aan de zienswijze tegemoet gekomen worden. Met de partiële herziening is beoogd om de aanpassingen zoveel mogelijk te beperken. Maar door verschillende reclamanten is er terecht op gewezen dat het niet logisch is om de bouwhoogte alleen in het gebiedje naast de WIC terug te brengen naar 10 meter, en in de rest van de woongebieden langs de achtertuinen van de Graaf Janlaan op 11 meter te houden.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn alle kavels en verplichtingen nog eens zorgvuldig bekeken. Na afweging van alle betrokken belangen bleek dat het nog mogelijk is om de bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan, terug te brengen naar maximaal 10 meter.</p> <p>Een aanduiding voor laagbouw is niet nodig omdat in de WG-2 geen gestapelde woningen zijn toegestaan. Wel zal in het woongebied ter plaatse van de huidige gymzaal met de bestemming WG-1, een aanduiding <del>gestapeld</del> uitgesloten worden opgenomen. Dat betekent dat hier geen gestapelde woningen zijn toegestaan.</p>
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p><i>Kanttekeningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Nota van Inspraak is wellicht een typefout geslopen bij een verwijzing naar de verbeelding en het noemen van een bouwhoogte van 11 meter.</li> <li>• In de toelichting wordt onder punt 2.3.3 gesproken over een nokhoogte van 10m terwijl op de verbeelding nog de foutieve (11m) wordt vermeld.</li> </ul>
<i>Reactie gemeente:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De verwarring ontstaat hier omdat de tekst gaat over de maatvoering zoals die in het voorontwerp was opgenomen. In het voorontwerp was de bouwhoogte nog 11 meter. Die beschrijving is correct, het gaat hier niet om een typefout. Vervolgens is de bouwhoogte in het ontwerp aangepast en voor de locatie naast het WIC teruggebracht naar 10 meter.</li> <li>• De in paragraaf 2.3.3 getoonde verbeelding van de locatie Damiaanschool is de verbeelding van het Wijzigingsplan. In de partiële herziening is de bouwhoogte voor de WG-2 echter naar 11 meter gebracht.</li> </ul>
<i>Conclusie:</i>	De vragen van reclamanten zijn beantwoord.
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>De StOK meent dat de bouw mogelijkheden voor het WG-1 gebied ter plaatse van de gymzaal wel erg ruim zijn, nu daar ook gestapelde woningen mogelijk zijn en vrije kavels met een nokhoogte van 11m (die nog eens 10% kan worden verhoogd). Dat is volgens de StOK een ongelijke behandeling ten opzichte van de bewoners van de Graaf Janlaan ter plaatse van het gebied naast het WIC.</p> <p>De StOK verzoekt om de maximale nokhoogte van 10 meter en de aanduiding sba-lb in te voeren voor het hele, aan de Graaf Janlaan grenzende woongebied.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn alle kavels en verplichtingen nog eens zorgvuldig bekeken. Na afweging van alle betrokken belangen bleek dat het nog

	<p>mogelijk is om de bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan, terug te brengen naar maximaal 10 meter.</p> <p>Een aanduiding voor laagbouw is niet nodig omdat in de WG-2 geen gestapelde woningen zijn toegestaan. Wel zal in het woongebied ter plaatse van de huidige gymzaal met de bestemming WG-1, een aanduiding gestapeld uitgesloten worden opgenomen. Dat betekent dat hier geen gestapelde woningen of appartementen zijn toegestaan.</p>
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p><b>Bomenkap in wijkscheidende bosstrook</b></p> <p>In dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar een drietal passages in de Nota van Inspraak over de beschermingsregeling voor bomen in de bestemmingen Groen met aanduiding bosq Tuin met aanduiding bosq WG-1 en WG-2 met de aanduiding bosq</p> <p>De StOK vraagt zich af wat de waarde is van deze beschermingsregeling als de bomenverordening wordt aangepast en voor het kappen van bomen op privéterrein geen vergunning meer nodig is.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	In het bestemmingsplan is voor gronden met deze aanduidingen een vergunningplicht voor het kappen van bomen opgenomen, los van de Bomenverordening. Dat betekent dat ook wanneer de kapvergunningplicht uit de Bomenverordening wordt geschrapt, er voor deze gronden nog steeds een kapvergunningplicht geldt op grond van het bestemmingsplan.
<i>Conclusie:</i>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.

## 2.4 Zienswijze 4 (gezamenlijke zienswijze van 12 personen)

<i>Onderdeel ZW:</i>	<p>De zienswijze is gericht tegen de bestemmingswijziging voor het terrein van de huidige gymzaal, grenzend aan de tuinen van de Graaf Janlaan.</p> <p>In de zienswijze wordt geconstateerd dat de bestemming Woongebied-1 zoals die nu voor ligt, de facto betekent dat de bouw van gestapelde woningen/appartementen/flats enz. direct achter de woningen van de Graaf Janlaan mogelijk is. Dit maakt volgens reclamanten bebouwing mogelijk die geheel anders van karakter is dan de Graaf Janlaan en die dan een geleidelijke overgang van verschillende bouwkarakters vervangt door een acute overgang.</p> <p>Op die manier worden er volgens reclamanten mogelijkheden gecreëerd waarbij wordt voorbij gegaan aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het behoud van de sfeer van wonen in een omgeving van grondgebonden woningen (zoals die ook door de gemeente in het vigerende bestemmingsplan werd nagestreefd door scholen van paviljoenachtige bouw in een bosomgeving.</li> <li>• het belang van aansluiting in omvang van woningen en verkaveling. Een appartementengebouw van 12,10 meter (11 meter + 10%) detoneert bij de huizen van de Graaf Janlaan die veelal een nokhoogte hebben van iets meer dan 9 meter, een enkele uitzondering daargelaten.</li> <li>• de totaal andere beleving die een gebouw van goothoogte 7 meter met kap</li> </ul>
----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>oproept, dan een appartementengebouw/gestapelde bouw van 11m (of 12,10m), pal aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de invloed van gestapelde woningen op het dagelijks wonen langs de Graaf Janlaan. 3 of 4 bouwlagen met een vrij uitzicht op de woonhuizen langs de Graaf Janlaan heeft een absoluut verlies aan privacy tot gevolg. Daarbij verandering van het uitzicht van bos in frontale 12 meter hoge gebouwen, het verminderen van licht, in de winter wegnemen van (ochtend)zon en lawaaioverlast.</li> </ul> <p>De gemeente heeft een suggestieve/misleidende wijze van voorstelling van zaken door te doen voorkomen dat er ook bij gestapelde bouw een vergelijkbare bouwmassa is met de woningen aan de Graaf Janlaan.</p> <p>De maximale bouwhoogte van gestapelde woningen geldt uitsluitend voor het concrete aantal meters en niet voor het karakter, de aanblik enz. zoals hiervoor toegelicht. De bestemming tuin/bos biedt geen bescherming. Alleen de hoge dennen zijn daarbinnen beschermd. De tuin en het terras kunnen tot aan de erfgrans doorlopen. Gestapelde woningen met een bouwhoogte van 11m betekenen een trendbreuk met het karakter van de bestaande wijk en ook met de nieuw te bouwen woningen achter het meer oostelijk gelegen deel van de Graaf Janlaan.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Op dit onderdeel kan aan de zienswijze tegemoet gekomen worden. Met de partiële herziening is beoogd om de aanpassingen zoveel mogelijk te beperken. Maar door verschillende reclamanten is er terecht op gewezen dat het niet logisch is om de bouwhoogte alleen in het gebiedje naast de WIC terug te brengen naar 10 meter, en in de rest van de woongebieden langs de achtertuinen van de Graaf Janlaan op 11 meter te houden.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn alle kavels en verplichtingen nog eens zorgvuldig bekeken. Na afweging van alle betrokken belangen bleek dat het nog mogelijk is om de bouwhoogte in de gehele strook met nieuwe woonkavels grenzend aan de achtertuinen van de Graaf Janlaan, terug te brengen naar maximaal 10 meter. Een aanduiding voor laagbouw is niet nodig omdat in de WG-2 geen gestapelde woningen zijn toegestaan. Wel zal in het woongebied ter plaatse van de huidige gymzaal met de bestemming WG-1, een aanduiding <del>gestapeld</del> uitgesloten worden opgenomen. Dat betekent dat hier geen gestapelde woningen of appartementen zijn toegestaan.</p> <p>Tot slot is het gemeentebestuur zich er van bewust dat de bewoners langs de Graaf Janlaan vele malen op de planvorming hebben moeten reageren om hun belangen naar voren te brengen. Van de zijde van de gemeente is dat geen onwil, gemakzucht of <del>misleiding</del> geweest. Het ontwikkelen van een woongebied met publieke en private partijen is in de huidige economie geen sinecure. In het lange planproces moesten de plannen herhaaldelijk worden aangepast om de beoogde woningbouw te kunnen realiseren. Maar er zijn ook herhaaldelijk aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Dat maakt de planvorming complex en het resultaat na alle aanpassingen, minder helder dan een rechtlijnige standaardregeling waarin geen ruimte voor maatwerk is. Dat is inherent aan de huidige wijze van planvorming en vergt van alle betrokkenen de nodige inspanning. Het gemeentebestuur waardeert die betrokkenheid.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>
<i>Onderdeel ZW:</i>	<b>Behoeft e aan gestapelde bouw</b>

	<p>Het is volgens reclamanten niet logisch noch onderbouwd dat behoefte zou zijn aan gestapelde woningen in de strook pal achter de huizen van de Graaf Janlaan. Daarvoor is er geen enkele objectieve grond. Om flexibel te kunnen blijven zou een ontheffingsmogelijkheid kunnen worden opgenomen voor twee-onder-één-kappers of drie-aaneen-gebouwde-woningen.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Aan dit onderdeel van de zienswijze kan grotendeels worden tegemoet gekomen. Overal langs de Graaf Janlaan is de bouwhoogte teruggebracht naar 10 meter. De mogelijkheden voor gestapelde woningen in de WG-1 zijn geschrapt.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p><b>Willekeur en gelijke behandeling</b></p> <p>Door de partiële herziening ontstaat er willekeur. Meer oostelijk is de bestemming WG-1 met laagbouw en een maximale bouwhoogte van 10 meter, dan WG-2 met uitsluitend vrijstaande woningen en verder naar het westen de bestemming maatschappelijk, bos en wordt er zelfs een stuk teruggegeven aan de natuur. Dat is ongelijke behandeling. Reclamanten vragen zich af waarom zij worden opgescheept met veel meer aantasting van hun wonen dan de bewoners elders langs de Graaf Janlaan.</p> <p>De bezwaren richten zich niet tegen de intenties van grondgebonden woningen, vrijstaand en twee onder één kap ruim uitgegeven, maar wel tegen de ruime planologische mogelijkheden om hier een heel ander beeld te realiseren. Iets anders dan grondgebonden woningen (zoals in WG-2) vinden reclamanten ongewenst.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Aan dit onderdeel van de zienswijze kan grotendeels worden tegemoet gekomen. Overal langs de Graaf Janlaan is de bouwhoogte teruggebracht naar 10 meter. De mogelijkheden voor gestapelde woningen in de WG-1 zijn geschrapt.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>
<i>Onderdeel ZW:</i>	<p><b>Locatie gestapelde bouw</b></p> <p>Reclamanten stellen dat de algemene regels van behoorlijk bestuur er toe nopen dat volgens een zin op blz. 39 van de toelichting van het bestemmingsplan <del>±</del> hoge Dennen-Kerckebosch geen gestapelde bouw wordt toegelaten grenzend aan de tuinen van de Graaf Janlaan.</p> <p>Reclamanten verzoeken de strook grenzend aan hun tuinen als woongebied-2 aan te wijzen (dan wel in ieder geval de typering sba-lb toe te voegen) en in bouwregels een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter voor te schrijven.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Aan dit onderdeel van de zienswijze kan grotendeels worden tegemoet gekomen. De mogelijkheden voor gestapelde woningen in de WG-1 zijn geschrapt. Overal langs de Graaf Janlaan is de bouwhoogte teruggebracht naar 10 meter.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>

## 2.5 Zienswijze 5:

<i>Onderdeel ZW:</i>	Reclamant ondersteunt de zienswijze van de Stichting Beter Zeist en beschouwt deze zienswijze hier als herhaald en ingelast.  Verder is de zienswijze nagenoeg gelijk luidend aan de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Beter Zeist zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.  Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.
<i>Conclusie:</i>	Voor de conclusie naar aanleiding van deze zienswijze zij verwezen naar de conclusies bij de zienswijzen 1 en 3.

## 2.6 Zienswijze 6:

<i>Onderdeel ZW:</i>	Reclamant ondersteunt de zienswijze van de Stichting Beter Zeist en beschouwt deze zienswijze hier als herhaald en ingelast.  Verder is de zienswijze nagenoeg gelijk luidend aan de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Beter Zeist zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.  Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.
<i>Conclusie:</i>	Voor de conclusie naar aanleiding van deze zienswijze zij verwezen naar de conclusies bij de zienswijzen 1 en 3.

## 2.7 Zienswijze 7:

<i>Onderdeel ZW:</i>	Reclamant ondersteunt de zienswijze van de Stichting Beter Zeist en beschouwt deze zienswijze hier als herhaald en ingelast.  Verder is de zienswijze nagenoeg gelijk luidend aan de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Beter Zeist zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.  Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.

<i>Conclusie:</i>	Voor de conclusie naar aanleiding van deze zienswijze zij verwezen naar de conclusies bij de zienswijzen 1 en 3.
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.8 Zienswijze 8:

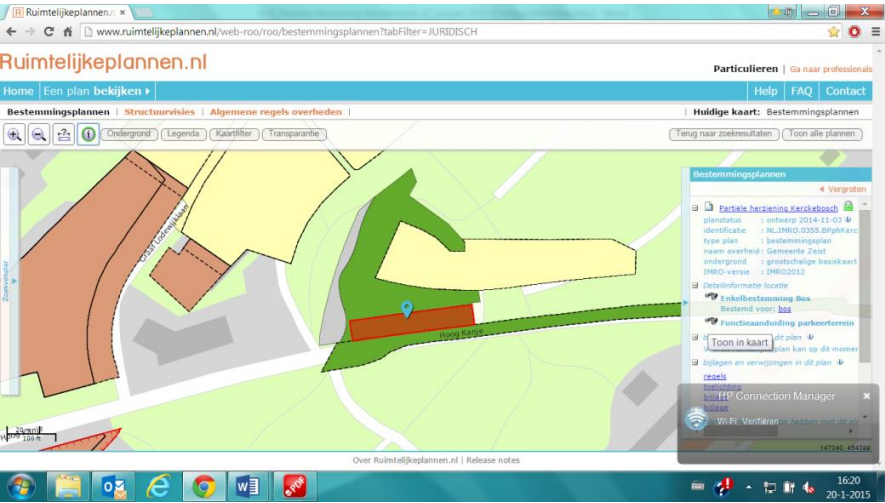
<i>Onderdeel ZW:</i>	Deze zienswijze is nagenoeg gelijk luidend aan de zienswijze van de Stichting Ontwikkeling Kerckebosch.
<i>Reactie gemeente:</i>	Voor de beantwoording van deze zienswijze zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.
<i>Conclusie:</i>	Voor de conclusie naar aanleiding van deze zienswijze zij verwezen naar de conclusies bij zienswijze 3.

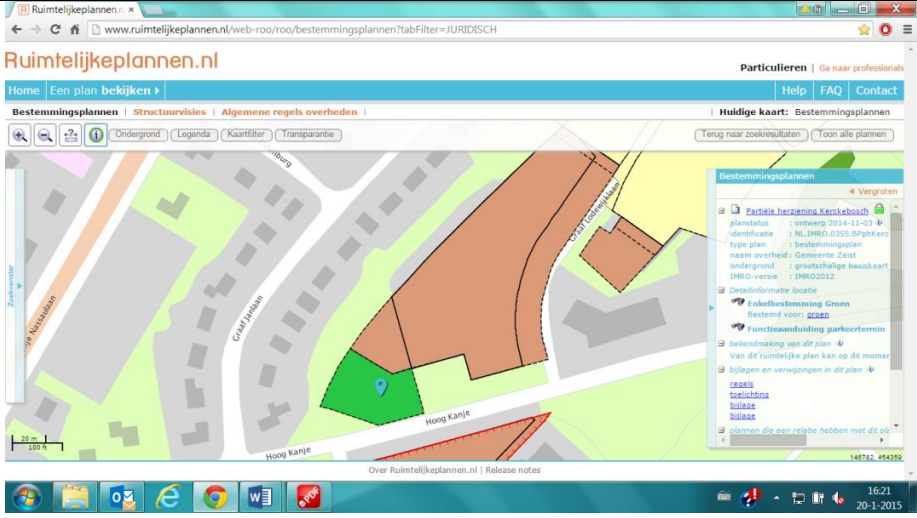
## 2.9 Zienswijze 9:

<i>Onderdeel ZW:</i>	<p><b>Uitbreidingsmogelijkheden MFA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De wijzigingsbevoegdheid t.b.v. de MFA is veel te ruim (detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en wonen) en biedt te weinig rechtszekerheid voor omwonenden en andere belanghebbenden. Reclamant vreest voor het ontstaan van een tweede winkelcentrum en stelt voor om de functie-uitbreiding alleen toe te staan voor het extra volume. De nieuwe functies zouden volgens reclamant moeten aansluiten bij de huidige functies en specifiek op de buurt gericht moeten zijn.</li> <li>• Uitbreiding van MFA is volgens reclamant zinloos indien daarvoor evenmin een levensvatbare invulling van de MFA mogelijk is. De levensvatbaarheid moet onomstotelijk worden aangetoond.</li> <li>• Reclamant meent dat de toetsing aan het gemeentelijke parkeerbeleid geen enkele bescherming biedt. Op grond van de parkeermota kan de gemeente afzien van de verplichting om op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, mits in de omgeving voldoende parkeerruimte aanwezig is, zonder daarbij rekening te houden met de parkeerdruk voor andere functies in die omgeving. Voor MFA zou parkeerdruk op eigen terrein moeten worden opgelost.</li> </ul>
<i>Reactie gemeente:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Juist om er voor te zorgen dat de nieuwe functies moeten aansluiten bij de huidige functies en specifiek op de buurt gericht moeten zijn, zijn de nieuwe functies alleen via een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt en alleen onder strikte voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 16.3 van de regels. Wijziging mag alleen als met een onafhankelijk deskundigenrapport kan worden aangetoond dat het MFA-concept in deze vorm ook na 5 exploitatiejaren niet rendabel is. In dat geval is dus ook detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en wonen toegestaan en mag ook de bebouwing nog 20% worden uitgebreid. Daarbij zijn extra voorwaarden gesteld voor een invulling met</li> </ul>

	<p>detailhandel. Zo moet detailhandel ondersteunend zijn aan de functies van de MFA.</p> <p>De mogelijkheid om detailhandel te vestigen moet worden onderbouwd door onafhankelijk onderzoek / een distributieplanologisch onderzoek.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het voorstel om deze functie-uitbreiding alleen te laten gelden voor het extra volume, is niet haalbaar. De wijzigingsbevoegdheid draagt dan niet bij aan een levensvatbare maatschappelijke voorziening en beantwoordt dan niet aan zijn doel. Voor de eigenaar is het belangrijk geen onverhuurbaar gedeelte van de MFA over te houden. Door de formulering 'ondersteunend zijn aan de functies van de MFA' zullen die altijd op de buurt gericht zijn, omdat de MFA als maatschappelijke voorziening voor de wijk is ontwikkeld.</li> <li>• In artikel 16.3 van het bestemmingsplan is bepaald dat het parkeren volgens het gemeentelijke parkeerbeleid moet worden opgelost. Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de bouwverordening en de Parkeerbeleidsnota Zeist 2004. De Parkeerbeleidsnota biedt voldoende waarborgen om aan de parkeervraag/-behoefte te voldoen.</li> </ul> <p>Het uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat parkeerplaatsen bij voorkeur op eigen terrein gerealiseerd worden en dat moet worden voldaan aan de parkeernorm. Echter, in bijzondere gevallen -met name in het stedelijk kerngebied en de schil- kan het voorkomen dat er onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Dit kan te maken hebben met het ontbreken van voldoende fysieke ruimte in, onder of rond de bebouwing of het niet kunnen realiseren van een goede ontsluiting. Wanneer er binnen een project niet genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, kan de gemeente besluiten ontheffing te verlenen voor de aanleg van deze parkeerplaatsen. Aan deze ontheffing worden, overeenkomstig het huidige parkeerbeleid, twee voorwaarden gesteld. Allereerst dienen in de directe omgeving voldoende vrije parkeermogelijkheden aanwezig te zijn om de overloop op te vangen. Verder is er een financiële voorwaarde, in de vorm van een storting aan het Parkeerfonds per niet gerealiseerde parkeerplaats.</p> <p>In de onderhavige situatie kan op eigen terrein niet aan de parkeerbehoefte op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid worden voldaan. Voor de MFA is dan ook in breder perspectief naar parkeren in de wijk gekeken. In onderhavige kwestie maakte de realisatie van de MFA onderdeel uit van een grotere ontwikkeling binnen de wijk Kerckebosch. Ook voor de brede school en de Stuijtheuvel dienen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij de bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarom ook rekening gehouden met de overige bouwprojecten. Dit houdt in dat de parkeerbehoefte voor de MFA en de overige bouwprojecten zijn gecombineerd, waarbij door middel van een parkeerbalans tot een totaal aantal parkeerplaatsen is gekomen. Ook bij een eventuele uitbreiding van de MFA zal op deze wijze gekeken worden naar de parkeerbehoefte. Er zal dan opnieuw worden getoetst wat de parkeerbehoefte is conform de parkeernormen.</p>
<b>Conclusie:</b>	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van de partiële herziening.



<p><b>Onderdeel ZW:</b></p>	<p><b>Regels ten aanzien van Bos en Groen</b>  Reclamant heeft bezwaar tegen de aanduiding parkeerterrein voor een parkeerterrein bij de voormalige Christus Verrijzenis Kerk ten behoeve van de bezoekers van het bos en tegen de aanduiding parkeerterrein op plaatsen van de brede school, ten behoeve van parkeren tussen de bomen.  Reclamant meent dat niet duidelijk is om welke locaties het gaat omdat een aangepaste plankaart ontbreekt.  Alle bomen zijn volgens reclamant vogelvrij. Beter zou het zijn te bepalen dat het gaat om parkeren tussen de <b>bestaande</b> bomen</p>
<p><b>Reactie gemeente:</b></p>	<p>De desbetreffende locaties zijn op de verbeelding aangeduid en in de toelichting beschreven. Hierna zijn ze nog een keer uitgelicht.  Ter bescherming van de bestaande bomen heeft het terrein van de voormalige Christus Verrijzenis Kerk tevens de aanduiding bosgekregen. Hiermee zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding van het boskarakter en geldt een kapverbod.  Deze voormalige parkeerplaats van de CVK blijft behouden ten behoeve van wandelaars of andere gebruikers van het bos die hier hun auto kunnen parkeren en vervolgens te voet hun weg vervolgen. Ook kan deze parkeerplaats gebruikt worden door bezoekers van bewoners in de omgeving. Zie de kaartuitsnede van <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> voor de locatie. Gezien het voorgaande behoeft het plan op dit onderdeel geen aanpassing.</p>  <p>Voor de locatie parkeren tussen de bomen bij de brede school, zie kaartuitsnede hierna van <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a></p>

	 <p>Om zoveel mogelijk bomen te kunnen sparen rond de nieuwe brede school (in de maatschappelijke bestemming) is het nodig om deels tussen de bomen te kunnen parkeren. Daartoe is ten zuidwesten van de beoogde brede school een aanduiding parkeerterrein in de groenbestemming opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag er tussen de bomen worden geparkeerd, daarbuiten is parkeren in het groen niet toegestaan. Om de bestaande bomen beter te beschermen, is het plan aangepast door de aanduiding Bos in de bestemming Groen op te nemen. Hiermee zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding van het boskarakter en geldt een kapverbod</p>
<p><b>Conclusie:</b></p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de partiële herziening op dit punt aangepast (zie hoofdstuk 3.1 voor de beschrijving van de doorgevoerde aanpassingen).</p>

### 3. AANPASSINGEN HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

#### 3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De aanpassingen van de verbeelding en de regels (het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan), leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, en zijn hierna opgesomd en weergegeven.

Deze aanpassingen zullen zo nodig ook worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen als bijlage achter de toelichting wordt opgenomen, is het niet nodig om alle aanpassingen van de toelichting hier ook nog te beschrijven.

In het plan zijn de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen:

##### 1. Maximum bouwhoogte naar 10 meter achter Graaf Janlaan

Naar aanleiding van een groot aantal zienswijzen is de bouwhoogte in alle woongebieden die grenzen aan de achtertuinen langs de Graaf Janlaan teruggebracht naar maximaal 10 meter. Dat betekent dat overall langs de Graaf Janlaan nu een maximum goothoogte van 7 meter is voorgeschreven en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

Bovendien is de mogelijkheid voor gestapelde woningen geschrapt voor het woongebied achter de woningen Graaf Janlaan 42-54 (ter plaatse van de gymzaal achter de Graaf Janlaan).

Daartoe zijn wijzigingen van de verbeelding en van de regels noodzakelijk.

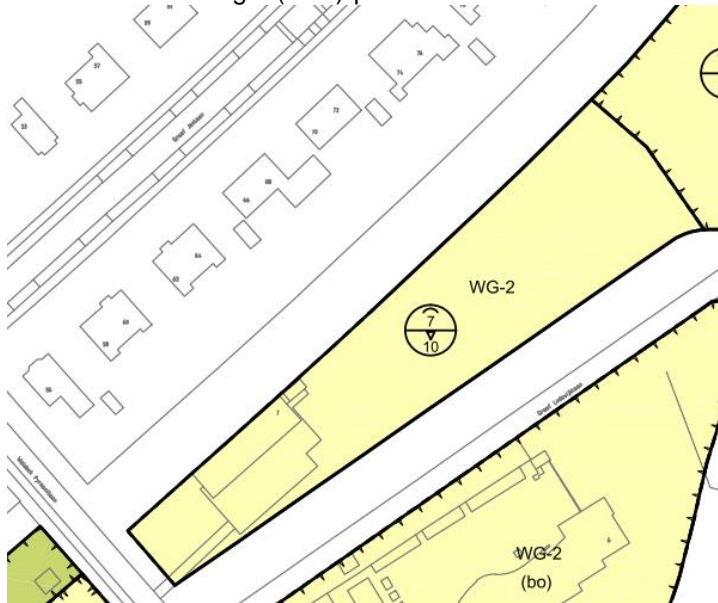
##### Verbeelding:

- Ter plaatse van het woongebied achter de woningen Graaf Janlaan 42-54 is de aanduiding ~~maximum bouwhoogte~~ (11m) geschrapt en vervangen door de aanduiding ~~maximum goothoogte~~ (7m), maximum bouwhoogte (10m)



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiele Herziening Kerckebosch..

- Ter plaatse van het woongebied achter de woningen Graaf Janlaan 42-54 is een aanduiding ~~gestapeld uitgesloten [- gs]~~opgenomen). (zie kaartuitsnede hierboven)
- In het woongebied achter de Graaf Janlaan 56-78 is de aanduiding ~~maximum goothoogte (7m), maximum bouwhoogte (11m)~~qvervangen door de aanduiding ~~maximum goothoogte (7m), maximum bouwhoogte (10m)~~q



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiële Herziening Kerckebosch

- Achter de woningen Graaf Janlaan 80-92 gold al een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

#### Regels:

##### Woongebied-1

In artikel 9.2.2. is sub a aangevuld en sub b toegevoegd, als volgt (in rode letters):

- de woningen mogen twee-aaneen, meer aaneen, vrijstaand of gestapeld worden gebouwd, met inachtneming van de bouwregels hierna, **en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ~~gestapeld uitgesloten~~q geen gestapelde woningen zijn toegestaan;**
- ter plaatse van de aanduiding ~~maximum bebouwingspercentage~~q mag het aangeduide maximum bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak niet worden overschreden door de bouw van vrijstaande-, twee aaneen gebouwde- of rijenwoningen (daar waar gestapelde woningen zijn uitgesloten);**

In artikel 9.2.3 (vrijstaande woningen) is sub e aangevuld en sub f toegevoegd, als volgt (in rode letters):

- de bouwhoogte van een vrijstaande woning mag niet meer dan 11 meter bedragen, **tenzij op de verbeelding een andere 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;**
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden.**

In artikel 9.2.4 (twee aaneen gebouwde woningen) is sub e aangevuld en sub f toegevoegd, als volgt (in rode letters):

- de bouwhoogte van een vrijstaande woning mag niet meer dan 11 meter bedragen, **tenzij op de verbeelding een andere 'maximum goothoogte (m), maximum**

- bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden.

In artikel 9.2.5 (meer aaneen gebouwde woningen) is sub d aangevuld en sub e toegevoegd (in rode letters) als volgt:

- d. de bouwhoogte van een vrijstaande woning mag niet meer dan 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding een andere 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden.

#### Woongebied-2

In artikel 10.3 (twee aaneen en drie aaneen via afwijking) is een sub d toegevoegd, als volgt (in rode letters):

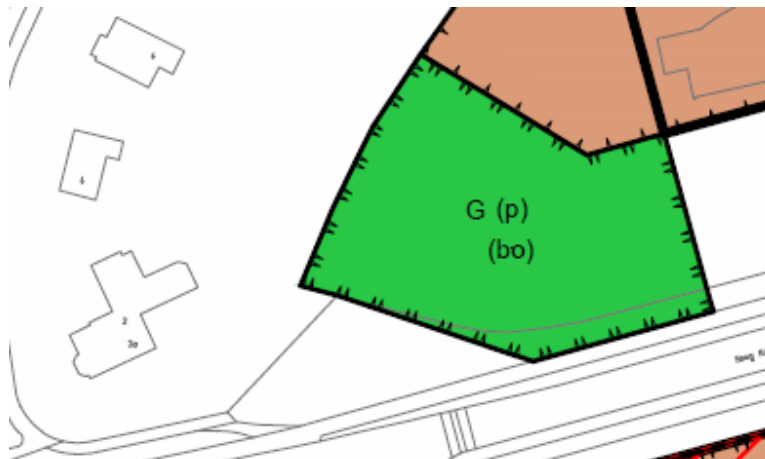
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mogen de aangeduide goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;

## 2. Naast brede school parkeren tussen de bestaande bomen

Naar aanleiding van zienswijze 9 is een beschermingsregeling opgenomen voor de bestaande bomen ter plaatse van de groenbestemming naast de brede school. Ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein in deze groenbestemming is parkeren tussen de bomen toegestaan. Teneinde de bestaande bomen een betere bescherming te bieden, hebben de gronden op de verbeelding tevens de aanduiding bos gekregen.

#### Verbeelding:

Op de verbeelding hebben de desbetreffende gronden met de bestemming Groen de aanduiding bos gekregen. In de regels van de bestemming Groen was aan deze aanduiding al een beschermingsregeling gekoppeld, zodat een aanvulling van de regels op dit punt niet nodig is.



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiele Herziening Kerckebosch..

## 3. EHS scheg 2

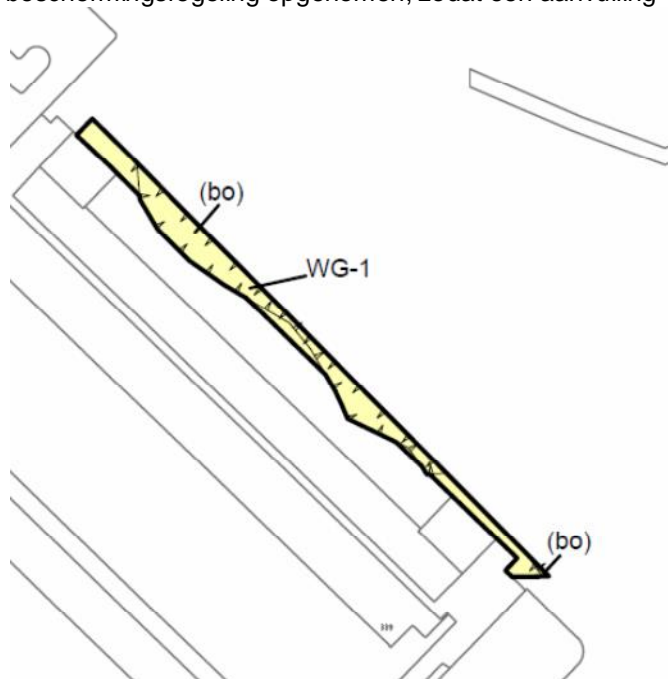
Naar aanleiding van zienswijze 2 is een ecologische scheg, tenzij-toetsuitgevoerd ten behoeve van de verschuiving van de grens van scheg 2. Aan het einde van scheg 2 is de grens van de bestemming Woongebied-1 namelijk enkele meters opgeschoven in de EHS. Significante effecten op de EHS kunnen worden voorkomen door te bepalen dat het boskarakter van de beoogde nieuwe achtertuinen, in stand wordt gehouden en ter plaatse geen verhardingen zijn toegestaan.

De Partiële herziening Kerckebosch is daarop aangepast door voor deze gronden een aanduiding  $\pm$ bosq op te nemen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een kapverbod en een verbod op het aanbrengen van verhardingen. Het gaat hier om de laatste meters van de achtertuinen van de beoogde nieuwe kavels.

Daartoe is een aanpassing van de verbeelding noodzakelijk. In de regels voor  $\pm$ Woongebied-1 qis al geregeld dat ter plaatse van de aanduiding  $\pm$ bosqde bestemming gericht is op de bescherming van het boskarakter en derhalve een kapverbod geldt en een verbod op verhardingen.

#### Verbeelding:

Op de verbeelding hebben de desbetreffende gronden van de bestemming  $\pm$ Woongebied-1 qde aanduiding  $\pm$ bosqgekregen. In de regels is voor gronden met de aanduiding  $\pm$ bosqal een beschermingsregeling opgenomen, zodat een aanvulling van de regels op dit punt niet nodig is.



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiële Herziening Kerckebosch.

#### Toelichting:

De toelichting zal worden aangevuld met de EHS-toets. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan is de EHS-toets ook als bijlage bij deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gevoegd.

## 3.2 Ambtshalve aanpassingen

Verder zijn er een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan om het plan op kleine onderdelen te verbeteren. Hierna zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven. Daarnaast zijn enkele ondergeschikte tekstuele verbeteringen -zonder inhoudelijke betekenis- aangebracht (bijvoorbeeld aanpassen meervoud in enkelvoud).

### 1. Horeca in de MFA

Op de verbeelding en in de regels en bijlage 'Lijst van horeca-activiteiten MFA', is de regeling voor de MFA (multifunctionele accommodatie) gewijzigd. Het gaat vooral om een verbeterde uitwerking van hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan al voor de MFA



geregeld was. Naar aanleiding van de teksten van het ontwerp bestemmingsplan ontstond er bij de toekomstige gebruikers en toetsers van het bestemmingsplan toch enige onduidelijkheid over de horecafunctie in de MFA. Met deze wijzigingen van de verbeelding, de regels en de bijlagen bij de regels, en de toelichting van het bestemmingsplan is beoogd om deze onduidelijkheid weg te nemen.

Het gaat om de volgende wijzigingen:

#### Verbeelding:

- De aanduiding 'horeca' is van de verbeelding geschrapt.
- Daarvoor in de plaats is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie' op de verbeelding toegevoegd.



Aangepaste verbeelding in de vast te stellen Partiële Herziening Kerckebosch

#### Regels:

- In artikel 6.1, onder l. van de regels, is de aanduiding 'horeca' geschrapt.
- Daarvoor in de plaats is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie' in artikel 6.1, onder h. van de regels toegevoegd.
- Dit in combinatie met het toevoegen van een **begripsomschrijving van multifunctionele accommodatie** in artikel 1.6 van de regels, die als volgt luidt: **een accommodatie die fungeert als centrale locatie waar maatschappelijke organisaties hun voorzieningen, diensten en producten kunnen aanbieden, in combinatie met een functie als 'ontmoetingsplek met horeca' in categorie 1 en 2 van de lijst met Horeca-activiteiten MFA in de bijlage bij deze regels.**

#### Bijlage bij de regels: Lijst van horeca-activiteiten MFA:

- In de 'Lijst van horeca-activiteiten MFA' is categorie 2 'Lichte horeca/avondzaken' aangevuld met de categorie 'zaalverhuur in het kader van de multifunctionele accommodatie'.
- In de toelichting van deze lijst in de bijlagen bij de regels zal uitleg van deze toevoeging worden gegeven. Deze teksten stemmen overeen met de teksten zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen (zie hierna).

#### Toelichting:

In paragraaf 5.5 van de toelichting (artikelgewijze toelichting) zullen onder het kopje 'artikel 6 Maatschappelijk' de volgende teksten worden toegevoegd:

- In het ontwerp bestemmingsplan was de MFA al bestemd voor een combinatie van maatschappelijke functies met passende horeca (in categorieën 1 en 2 volgens Lijst met horebedrijven MFA). In de bestemmingsomschrijving in artikel 6.1 is dat nog duidelijker tot uiting gebracht door de MFA specifiek aan te duiden als '**specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie**'. Wat precies onder een multifunctionele accommodatie moet worden verstaan is beschreven in artikel 1.6. Daar is het begrip 'multifunctionele accommodatie' als volgt gedefinieerd: 'een accommodatie die fungeert als centrale locatie waar maatschappelijke organisaties hun voorzieningen, diensten en producten kunnen aanbieden, **in combinatie met** een functie als 'ontmoetingsplek met horeca' in categorie 1 en 2 van de lijst met Horeca-activiteiten MFA in de bijlage bij deze regels.'  
Met deze wijziging is beoogd duidelijk te maken dat het in de MFA altijd moet gaan om een combinatie van maatschappelijke functies en passende horeca. De maatschappelijke functies mogen niet worden verdrongen door de horecafunctie, ook niet op termijn.  
Met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan was dat niet gegarandeerd. Daar was de MFA voorzien van de aanduiding 'horeca'. Ter plaatse was ook horeca in categorie 1 en 2 toegestaan, maar was niet uitgesloten dat de maatschappelijke functies, op termijn zouden worden verdrongen door de horecafunctie. Met de voorgestelde wijziging is dat niet meer mogelijk.
- Met de voorgestelde regeling -bestemd voor '**specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctionele accommodatie**' en de begripsomschrijving waarin '**ontmoetingsplek met horeca**' expliciet is benoemd-, is de aanduiding 'horeca' op de verbeelding en in de regels overbodig en kan deze worden geschrapt. Met nadruk zij er op gewezen dat met het schrappen van de aanduiding 'horeca' niet bedoeld is om de mogelijkheden voor passende horeca te schrappen. Integendeel, passende horeca is een deel van de bestemming.
- Met de '**ontmoetingsplek met horeca**' is een plek beoogd waar je elkaar kunt ontmoeten en lekker kunt eten en drinken. Dat betekent bijvoorbeeld dat er een keuken is toegestaan waarin gekookt wordt voor een gebruik als eetcafé, maar waar ook maaltijden worden gekookt voor cliënten/bewoners van zorgvoorzieningen of zorgwoningen, en waar ook gekookt kan worden door leerlingen uit het praktijkonderwijs. In de bewoordingen van de ondernemer die een concept voor de multifunctionele accommodatie heeft ingediend: 'een stadskantine'. De stadskantine is een concept dat in overleg met de Wijk OntwikkelingsMaatschappij Kerckebosch tot stand is gekomen en dat naar de mening van de gemeente goed past bij een maatschappelijke functie, zoals een gezondheidscentrum.
- Vanwege die combinatie met een maatschappelijke functie zoals een gezondheidscentrum, is een zelfstandige snackbar en/ of automatiek zoals bijvoorbeeld de FEBO niet toegestaan. Een dergelijke horecafunctie die in hoofdzaak gericht is op snel en volgens huidige maatstaven 'on gezond' voedsel, past niet bij een maatschappelijke functie zoals een gezondheidscentrum of bijvoorbeeld een educatieve functie. Om die zelfde redenen zijn ook een zelfstandige shoarma- of kebabzaak niet toelaatbaar.  
Dat wil niet zeggen dat er in een stadskantine geen friet, snacks of shoarma kunnen worden geserveerd. Zolang het maar deel uit maakt van de stadskantine waar het publiek naar toe gaat om anderen te ontmoeten en waar je lekker (en gezond) kunt



eten en drinken. In de stadskantine zijn bijvoorbeeld de volgende horeca-onderdelen toegestaan: een biologische caf etaria, een stamtafel en een bar, een lunchcafé.

- Met de wijziging van de **Lijst van horeca-activiteiten MFA' (bijlage bij de regels)** moet verzekerd zijn dat de multifunctionele accommodatie efficiënt kan worden ingezet en geëxploiteerd. Het is niet gewenst om een accommodatie die mede met gemeenschapsgeld is gebouwd en in stand wordt gehouden, te laten leegstaan op momenten dat er geen 'maatschappelijk programma' voor handen is. Daartoe is de 'Lijst van horeca-activiteiten MFA' aangevuld met de horecacategorie 'zaalverhuur in het kader van de multifunctionele accommodatie'. Op basis daarvan is het bijvoorbeeld mogelijk om de gymzaal niet alleen te gebruiken voor revalidatiedoeleinden of de volleybalclub, maar ook voor een kinderfeestje. Kan de open ruimte niet alleen worden gebruikt als stadskantine of eetcafé, maar ook voor de receptie van een jubilaris, de verjaardag van een wijkbewoner of andere vieringen. Zo kan de zaalruimte niet alleen worden gebruikt voor een uitvoering van de muziekschool, maar ook voor de aansluitende borrel of het aansluitende feest. Daarbij kan bovendien gebruik worden gemaakt van de horecavoorzieningen die al aanwezig zijn, zoals de keuken en bar van de stadskantine.
- Maar een zelfstandig partycentrum –in hoofdzaak gericht op de verhuur van zaalruimte voor feesten of partijen- is niet toegestaan. Een dergelijke horeca-functie past niet bij een multifunctionele accommodatie zoals die hier is beoogd. Zaalverhuur als partycentrum past niet in combinatie met de maatschappelijke functie en zou als zelfstandige functie te 'zwaar' zijn voor de gemengde omgeving met wonen. Om die zelfde redenen zijn ook een zelfstandige feestzaal, een zelfstandige discotheek of bardancing niet toegestaan als horeca in de MFA.

## 2. Wro-zone   wijzigingsgebied 4 (ten zuidwesten van Hoog Kanje)

In artikel 25.4 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid om de maatschappelijke bestemming te wijzigen naar de bestemming Woongebied-2 ten behoeve van de vestiging van een appartementengebouw. Dat is een omissie in het Moederplan   Hoge Dennen . Kerckebosch van 2010. In de bestemming   Woongebied-2 zijn namelijk geen gestapelde woningen (appartementen) mogelijk.

Om deze omissie te herstellen is een wijziging van artikel 25.4 van de regels nodig.

### Regels:

De aanhef van **artikel 16.2** luidt dan als volgt (**aanpassing in rode letters**):

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' voorkomende bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen', geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming **'Woongebied-1'**, ten behoeve van de toevoeging van 2 appartementengebouwen met maximaal 50 appartementen, mits daarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen: (  .)

Voor het overige is de tekst van artikel 16.2 niet gewijzigd.

## 3. Kavel BD09

Kavel BD09 ligt op een hoek in scheg 1 met de bestemming   Woongebied-2q Met name voor hoeksituaties aan de weg is in de bestemming   Woongebied-2q voorgeschreven dat vrijstaande woningen ten minste 5 meter van het openbare gebied moeten worden gebouwd. Ter plaatse van kavel BD09 wordt de openbare weg eerst nog begrensd door een brede strook openbaar groen (ten behoeve van ondergrondse leidingen) en dan pas de tuin van Kavel BD09. Gelet op deze situatie en

het feit dat er op de desbetreffende hoek geen aangrenzende burens zijn, kan de verplichte afstand van 5 meter hier worden teruggebracht naar 2.75 meter.

Daartoe is een wijziging van de verbeelding en de regels nodig:

#### Verbeelding:

Op de verbeelding wordt kavel BD09 aangeduid met maatvoering (k/2,75)q



Aangepaste verbeelding vast te stellen Partiele Herziening Kerckebosch

#### Regels:

- In artikel 10.2.3, onder d, wordt daartoe de volgende **in rode letters** aangegeven tekst toegevoegd:  
*Indien een bouwperceel grenst aan de openbare ruimte dient de afstand van de gebouwen tot deze openbare ruimte ten minste 5 meter te bedragen, met dien verstande dat deze bouwregel niet geldt ter plaatse van de aanduiding maatvoering (k/2,75)q*

Volgens artikel 10.2.3, onder c, geldt in dat geval wel een afstand van 2.75 meter.

#### 4. **Parkeren en vervallen bouwverordening**

Per 1 juli 2018 vervallen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening op grond waarvan de parkeernormen worden voorgeschreven. Dat betekent dat de parkeernormen in de toekomst via het bestemmingsplan moeten worden voorgeschreven. Om die reden dienen in alle nieuwe bestemmingsplannen regels over parkeren te worden opgenomen. In de regels van het moederplan 'Hoge Dennen – Kerckebosch' is in de algemene bouwregels al een parkeerregeling opgenomen die er op neerkomt dat bij nieuwbouw en uitbreidingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Maar ook bij functiewijzigingen binnen bijvoorbeeld de maatschappelijke bestemming is het van belang om de parkeervraag bij de vestiging van een nieuwe functie te betrekken. Daartoe is in artikel 14.1 van de regels van de Partiele Herziening een algemene gebruiksregel met betrekking tot parkeren toegevoegd. Deze regel luidt als volgt (**in rode letters**):

##### **14.1 Parkeren**

- Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;*
- Bij functiewijziging dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.*

## 5. Stedenbouwkundig Masterplan in de bijlagen van het bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig masterplan is als bijlage achter de regels van dit bestemmingsplan opgenomen, teneinde inzicht te geven in de beoogde inrichting van het plangebied. Voor werken en/of werkzaamheden die nodig zijn om dit bij de regels gevoegde 'Stedenbouwkundig Masterplan' te realiseren, is geen omgevingsvergunning meer nodig. Het idee is dat de Raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook akkoord gaat met deze beoogde inrichting.

Het betekent niet dat het Stedenbouwkundig Masterplan in de toekomst niet meer kan worden bijgesteld. Maar voor dergelijke bijstellingen van het Stedenbouwkundig Masterplan is er dan geen vrijstelling meer van de vergunningplicht.

Overigens is voor het kappen van bomen, los van dit bestemmingsplan, een vergunning nodig op grond van de Bomenverordening.

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan is het Stedenbouwkundige Masterplan bij deze Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen gevoegd.

## 6. Geen concurrentieverhoudingen in het bestemmingsplan

Ten onrechte was in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 17.3 van de regels bepaald, dat een invulling met detailhandel in de MFA niet concurrerend mag zijn met het centrum van Zeist en het winkelcentrum Kerckebosch. In een bestemmingsplan kunnen geen concurrentieverhoudingen worden geregeld, daarom is deze bepaling in artikel 17.3, (tweede bullet), geschrapt. Voor de via wijziging te vestigen detailhandel in de MFA geldt nog wel dat deze ondersteunend moet zijn aan de andere functies in het MFA.

Verder is de formulering van de derde bullet aangepast; 'de mogelijkheid om detailhandel te vestigen...' is geworden 'het vestigen van detailhandel...'.  
Artikel 17.3 luidt nu als volgt (aanpassing in rode letters):

### 17.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' (voorheen: wro-zone - wijzigingsgebied 5) voorkomende bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de vestiging van:

- a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen,
- b. en/of publieksgerichte dienstverlening,
- c. en/of wonen;

indien de exploitant na 5 jaren nog steeds niet op eigen kracht een positief exploitatieresultaat heeft bereikt, waarbij het bebouwingspercentage mag worden verhoogd tot maximaal 80% van het bouwvlak, onder de voorwaarde dat:

- met een deskundigenrapport is aangetoond dat de exploitant na 5 jaren nog steeds niet op eigen kracht kan draaien en de exploitatie van een beoogde horeca-zorgcombinatie op deze locatie weinig kans van slagen heeft;
- *de invulling van de detailhandel moet ondersteunend zijn aan de functies van de MFA;*
- *het vestigen van detailhandel moet worden onderbouwd door onafhankelijk onderzoek / een distributieplanologisch onderzoek;*
- vooraf een ecologisch onderzoek plaatsvindt;
- het parkeren volgens het gemeentelijke parkeerbeleid wordt opgelost;
- binnen de vlakken met de bestemming 'Woongebied-2', 'Woongebied-1' en de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' (thans: 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3'), 'wro-zone - wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' (voorheen: 'wro-zone . wijzigingsgebied 4') en 'wro-zone - wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' (voorheen: 'wro-zone . wijzigingsgebied 5') in het plangebied van Kerckebosch, gezamenlijk niet meer dan 1.060 woningen worden toegestaan, inclusief eventuele zorgwoningen.
- indien woningen temidden van andere voorzieningen worden toegevoegd dient vooraf te worden aangetoond dat in deze woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- de productie en/of laad en loswerkzaamheden alleen binnen de dagperiode mogen plaatsvinden en de activiteiten (inclusief opslag) hoofdzakelijk in pandig mogen geschieden.

**BIJLAGE NEE, TENZIJ TOETS SCHEG 2**

**BIJLAGE LIJST VAN HORECA-ACTIVITEITEN MFA**

**BIJLAGE STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN 10 FEBRUARI 2015**