



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:  
Griffensteijnseplein 22  
3703 BG Zeist  
T: 06-46082657  
KvKnr.: 30250364  
NL98 INGB 0005 8035 12  
E: [beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)  
W: [www.beterzeist.nl](http://www.beterzeist.nl)

Aan de gemeente Zeist,  
t.a.v. de gemeenteraad  
t.a.v. Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Zeist, 3 januari 2017

**Betreft:** Zienswijze ontwerp BP Zeister Warande

Geachte Raad,

### **Inleiding**

Stichting Beter Zeist heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Zeister Warande dat in tweede instantie op 24 november 2016 ter visie is gelegd. De eerdere planvoorstellen uit 2007 (206 appartementen) en 2011 (218 appartementen en 18 grondgebonden woningen) zijn vastgelopen als gevolg van weerstand bij de 250 direct omwonenden en 3 burgerorganisaties. Op dringend verzoek van Stichting Beter Zeist is in maart 2015 een zogenaamd Benen Op Tafel overleg (BOT) tot stand gekomen. Daarbij hebben alle belanghebbenden intensief met elkaar overlegd om te komen tot een voor alle belanghebbenden acceptabel voorstel. Het gebeurde onder een onafhankelijk voorzitterschap en met een onafhankelijke verslaglegging. Het overleg leidde eind 2015 tot een gewijzigd voorstel dat in 2016 nog verder is aangepast.

Het totale plan past nu beter in de Stichtse Lustwarande, het bouwvolume is verminderd tot 155 wooneenheden en de bouwhoogte werd beperkt. De appartementen van de "Kleine Warande" zijn verkleind. Verder komen er achter de twee appartementsgebouwen van de "Grote Warande" twee-onder-een-kap woningen en richting de buurt Crosestein eengezinswoningen. Ook is al rekening gehouden met de voorgenomen verkeersaanpassingen van de Utrechtseweg, althans nog zonder de kennelijk voorgenomen fietstunnel tussen de Dreef en de Kromme Rijnlaan<sup>1</sup>. Nu het beplantingsplan als "Voorwaardelijke verplichting beplanting" in de Planregels (art. 5.5.4) is vastgelegd en de parkeerafspraken in het ontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt, kan de besluitvorming over het plan worden

---

<sup>1</sup> Daarbij gaat het vooral om een adequate inpassing van de tunnel gezien de groenstructuur en de effecten op de nieuwe buurt.

afgerond. Daarmee is dan een dreigend precedent voor de aantasting van de cultuurhistorische assen in Zeist en omgeving voorkomen. Er wordt rekening gehouden met de gerechtvaardigde wensen van de direct omwonenden en met kenmerken van de Stichtse Lustwarande, met het Groenstructuurplan en met de structuur en architectuur van de omliggende woonbuurt.

### **Nog op te lossen probleem**

Stichting Beter Zeist is dan ook zeer tevreden met het uiteindelijk bereikte resultaat. Wij sluiten ons van harte aan bij de zienswijze d.d. 27 december 2016 van Stichting Milieuzorg Zeist e.o. Er blijft echter nog een probleem over dat ons inziens en ook volgens Milieuzorg Zeist opgelost moet worden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het betreft de dreigende aantasting van het monumentale bosclement dat zich als een driehoek in het zuidelijk deel van het gebied van de Kleine Warande bevindt. Het ligt nog op de oorspronkelijke hoogte van het gebied in tegenstelling tot het afgegraven bouwvlak waar eerst een deel van het kantoor van Cadans (BVG) stond.

In tegenstelling tot een eerdere conceptversie van het beplantingsplan zouden van de 30 bomen in deze driehoek nu 22 vooral monumentale bomen moeten worden gekapt. Of 13 zoals de gemeente in een e-mail van M. Dingemans van 23 december stelt. Deze staan allemaal op het niet afgegraven deel van het gebied, het deel dat dus ook nooit bebouwd is geweest. Niet voor niets is aldaar in het ontwerp BP juist op de "Verbeelding" de bestemming "Groen-Landschapswaarden" vastgelegd. De betrokken burgerorganisaties en de direct omwonenden zijn steeds uitgegaan van het vrijwel volledig behouden van de bosschage. Dit om redenen van ecologie en gezien de gewenste privacy voor de bestaande woningen.

In het verleden is steeds gezegd dat het bosje gespaard zou blijven. Nu dreigt het grotendeels te worden aangetast. Het wreekt zich dat tijdens het ontwikkelingsproces niet een adequate inventarisatie van de bosschage heeft plaatsgevonden. Dat gebeurde pas onlangs en daaruit blijkt het probleem. Er is dus een nieuwe situatie ontstaan. Zoals we nu begrijpen zullen veel grote bomen waaronder beuken en eiken moeten worden omgezaagd. Diverse bomen worden opgekroond en teruggesnoeid en klimop wordt verwijderd. In feite wordt daardoor de ecologische habitat van het "kronendak" ingrijpend aangetast. Het verwijderen van de klimop is een keuze voor individuele bomen, maar niet voor het totaal. Dat zie je veel bij boomspecialisten: ze kijken naar bomen en die mogen geen hinder ondervinden van andere soorten zoals klimplanten. Ook wordt vaak geadviseerd hедера te verwijderen i.v.m. minder kosten voor de toekomst. Vergeet niet dat hедера als zodanig geen probleem is voor bomen, tenzij ze de boom geheel zouden overgroeien. Dan kan het nog op grote hoogte worden teruggenomen. Hедера is juist een fantastische basis voor allerlei fauna inclusief vogels. Uilen moeten overdag in het verborgene kunnen rusten. We hebben gezien wat er gebeurde tussen Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein. Ook gestript van hедера en vervolgens stierf de mierenkolonie uit.

Voor dit probleem moet een oplossing worden gezocht en wel zodanig dat de bosschage in aard en omvang blijft behouden zonder deze wezenlijk aan te tasten. Dat kan bijvoorbeeld door verkorting van een van de twee 'poten' van Kleine Warande. Ook al zou het mogelijk zijn het gebouw in de volle omvang zo te laten, dan nog zal in de toekomst door de nieuwe bewoners druk worden uitgeoefend de bomen te kappen of aan te tasten. Vergelijk de situatie van het Walkartpark bij het hoekgebouw Slotlaan/1e Hogeweg. Het inkorten van het gebouw scheelt wel enkele appartementen, maar het aantal appartementen van dit gebouw is nooit verminderd, wel de omvang ervan. Het beperken van het aantal was onbespreekbaar voor de betreffende initiatiefnemer Synthrus Achmea en de grondeigenaar Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw.

**Verzoek**

Graag wil Stichting Beter Zeist nog een BOT-overleg over een adequate oplossing van de bovengenoemde kwestie van het behoud van de bosschage achter de Kleine Warande voordat de raad het ontwerp BP Zeister Warande vaststelt. Het zou buitengewoon jammer zijn het proces op de laatste moment met tweespalt af te sluiten.

Alvast dank voor de aandacht voor deze inspraakreactie.

Hoogachtend,



Namens Stichting Beter Zeist

Egbert Visscher, voorzitter