



Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist. Telefoon 030-6958618;
e-mail: werkgroep@natuurlijkzeist-west.nl



Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken

Onderwerp

Landschappelijke inpassing woonbuurt De Bunsing (Bunsinglaan 1 – 7)
Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuid West
Inbreng t.b.v. Debat op 24 januari 2019

Zeist, 23 januari 2019

Geachte raadsleden,

Tot onze schrik hebben wij gemerkt dat de landschappelijke inpassing van De Bunsing aan de Bunsinglaan niet goed is verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. Hier is in het jaar 2005 de proefboerderij (tevens oude historische boerderij van van het landgoed Schoonoord) omgezet in zeven woningen in het buitengebied. Voor de landschappelijke inpassing is toen een landschapsplan met onder andere een (toen al bestaande) groene rand en scheidingsloot afgesproken. Zie bijlage 1.

In december 2018 is aan de Bunsingslaan een bouwvergunning afgegeven voor een bijgebouw helemaal op de rand van een tuin in de oever van de scheidingsloot. Op grond van het oude bestemmingsplan kan dit niet, maar er is al een voorschot genomen op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Wij hebben inmiddels bezwaar ingediend tegen deze bouwvergunning. Wat echter dreigt zonder goede planregels is dat hier langs de rand vele bouwsels gaan verrijzen. Want als in de bestemming Wonen geen inperking voor bijgebouwen staat, zijn vergunningvrije bijgebouwen hier aan de achterzijde overal toegestaan. De afgesproken groene rand wordt dan aangetast.

Wij vinden dat niet terecht. Want bij de bouw van het project De Bunsing zijn er duidelijke afspraken gemaakt over het groen houden van de toen al bestaande rand van De Bunsing.

Wij kunnen hierover geen zienswijze meer indienen. Uw raad kan echter nog wel (ambtshalve) wijzigingen aanbrengen (vergelijk onderdeel 3.2, bladzijde 79 van de Zienswijzennota waarin verschillende aanpassingen worden doorgevoerd).

Wij willen u vragen om het vigerende beleid voor De Bunsing dat er juist op is gericht om een zorgvuldige inpassing van het bouwplan in de omgeving ook voor de toekomst te waarborgen, in het nieuwe bestemmingsplan voort te zetten.

Dit om te voorkomen dat er vanuit het mooie natuurgebied Schoonoord en vanaf het wandelpad langs de Blikkenburgervaart “een achterkantensituatie” ontstaat. Ook wordt er zo voor gezorgd dat de oever van de aangelegde sloot langs het project groen en ecologisch blijft.

Wij verwijzen naar bijgaande nadere toelichting met afbeeldingen en tekstvoorstel.

Hoogachtend,

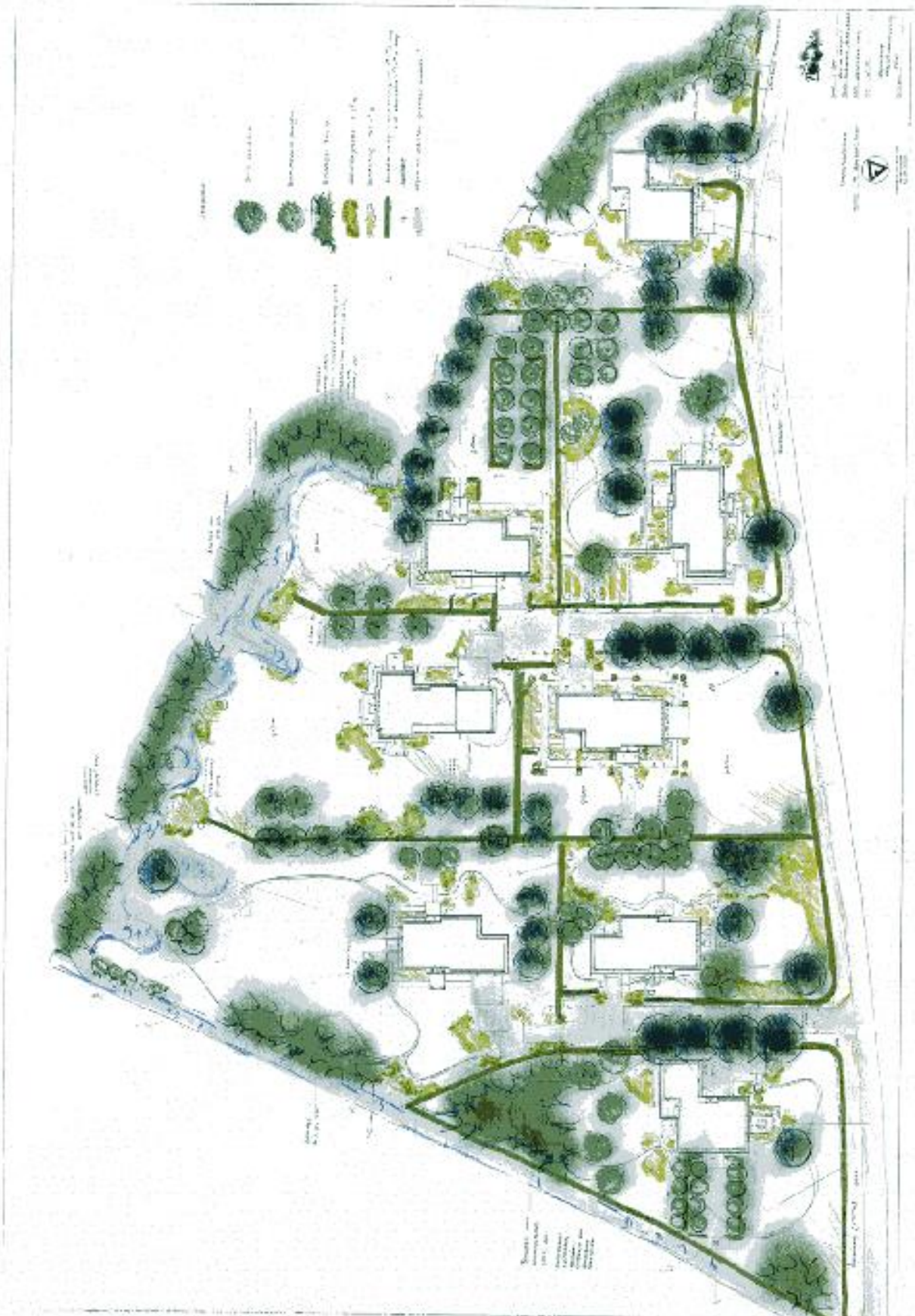
P. Greeven
Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken
patrick.greeven@hetnet.nl

E. Schuler
Voorzitter Werkgroep Natuurlijk Zeist-West
Tel. 06-49876043

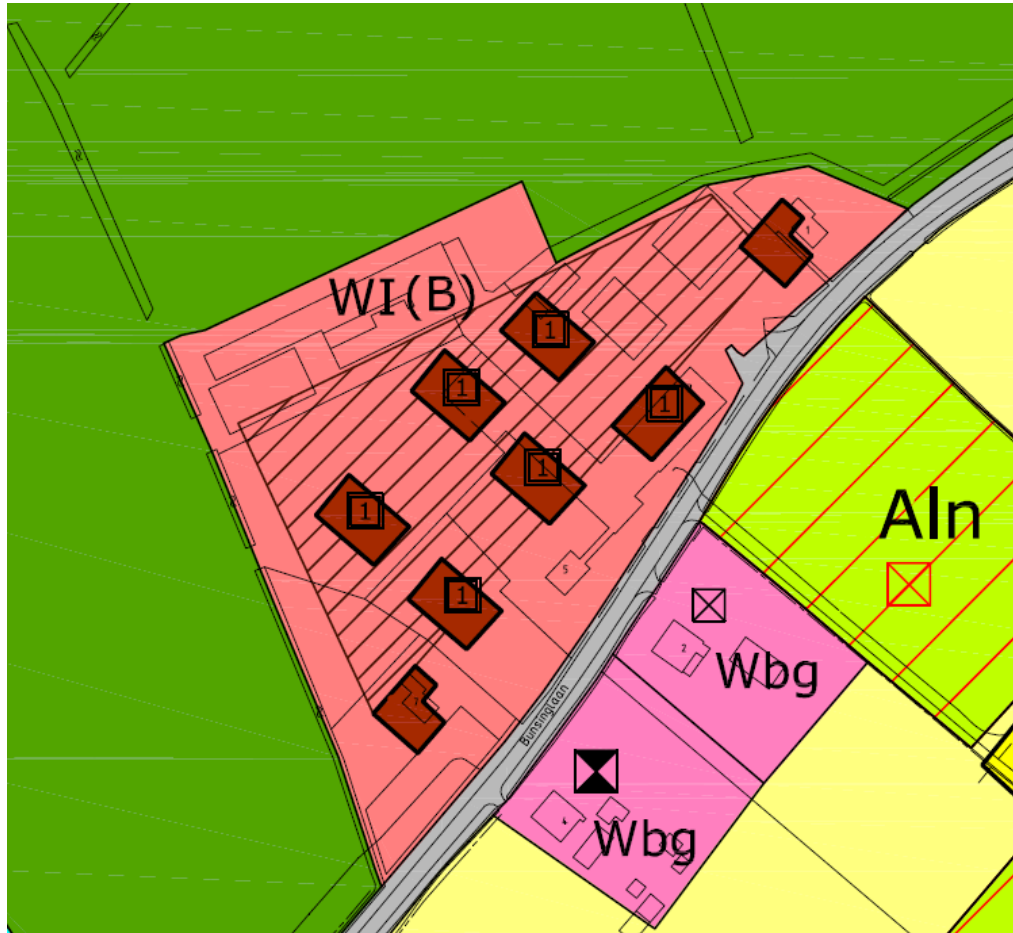
Toelichting

- Bijlage 1 Een afbeelding van het landschapsplan voor De Busing.
- Bijlage 2 Een afbeelding van de aanduiding 'bijgebouwen toegestaan' in het huidige bestemmingsplan.
- Bijlage 3 Een voorstel voor het toevoegen van aanduiding 'bijgebouwen' in het nieuwe bestemmingsplan.
- Bijlage 4 Een tekstvoorstel voor aanpassing van het artikel 20.2.3. onder b (Wonen – Buitengebied) in het nieuwe bestemmingsplan.
- Bijlage 5 Informatiebrief uit het jaar 2006 aan de nieuwe bewoners van de Busing over het landschapsplan en belang van een groene rand en ecologie. Deze brief voegen we ter informatie bij, ook om aan te geven dat de bewoners over het belang van een groene omlijsting en het landschapsplan actief zijn geïnformeerd.

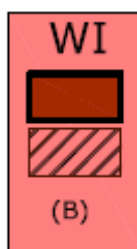
Bijlage 1 Landschapsplan De Bunsing 2003



Bijlage 2 afbeelding Bijgebouwen toegestaan uit het huidige bestemmingsplan.



ART. 2.6



WOONDOELEINDEN, CATEGORIE I

bouwvlak

bijgebouwen toegestaan

De Bunzing

Bijlage 3 Voorstel voor het aanbrengen van de aanduiding 'bijgebouwen' in op het aangegeven vlak in het nieuwe bestemmingsplan.



Bijlage 4 Een tekstvoorstel voor aanpassing van het artikel 20 (Wonen – Buitengebied) in het nieuwe bestemmingsplan.

De toe te voegen tekst is rood gemaakt.

In de formulering is aansluiting gezocht bij artikel 19.2.4 van het nieuwe bestemmingsplan. In dat artikel wordt voor bepaalde locaties ook aangegeven dat bijgebouwen alleen in een aangegeven vak met aanduiding zijn toegestaan.

Voorgestelde toevoeging (rood) aan artikel 20 Wonen buitengebied, lid 20.2.3. onder b.:

20.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. (ongewijzigd)

b.

indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak aanwezig is, dan mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd; **als in een bestemmingsvlak de aanduiding "bijgebouwen" is aangebracht, mogen bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;**

c. ongewijzigd enz.

Bijlage 5 Informatiebrief bewoners De Bunzing

Werkgroep Natuurlijk Zeist-West
 Couwenhoven 4612
 3703 EM Zeist
 telefoon 030-6958618
 E natuurlijkzeist-west@planet.nl

Aan de bewoners van
 de Bunzinglaan 1 tot en met 7

Onderwerp:
 Informatie over de Werkgroep en onze betrokkenheid
 bij de bouwlocatie Bunzing.

Zeist, 23 januari 2019

Geachte bewoners,

U bent eigenaar van een oude woning of een nieuwe villa aan de Bunzinglaan. Graag willen wij onze werkgroep aan u voorstellen en u informeren over onze betrokkenheid bij het bouwproject De Bunzing.

De Werkgroep Natuurlijk Zeist-West zet zich vanaf 1998 in voor het behoud en de versterking van de natuur- en landschappelijke waarden in en om Zeist-West. Ons werkgebied ligt in Zeist-West en het buitengebied Zeist Zuid/West inclusief de landgoederenzone langs de Utrechtse en Dribergseweg. Momenteel zijn wij onder andere betrokken bij de restauratieplannen van het landgoed Schoonoord en de landerijen van De Bunzing, het aangrenzende natuurgebied aan uw woningen. De nieuwe villa's van de Bunzing zijn gebouwd op het erf van de oude boerderij de Bunzing, behorend bij de buitenplaats Schoonoord van circa 1820.

Wat zijn onze activiteiten?

Onze werkgroep heeft veel verschillende werkzaamheden zoals inventarisatie van natuurwaarden en meedenken met beheer- en inrichtingsplannen voor de natuurgebieden in ons werkgebied. Daarnaast geven we voorlichting en informatie aan (gemeente)bestuurders en andere geïnteresseerden. Jaarlijks organiseren we landschapswandelingen waarin cultuurhistorie, landschap en natuur aan de orde komen. Twee keer per jaar is er een excursie naar het Wildviaduct onder de A28. Een belangrijke taak is de coördinatie van het werk van de Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid/West

Verder volgen we zoveel mogelijk de ontwikkelingen op het gebied van bouwinitiatieven en de kapvergunningen. Bij de huidige bouw van de nieuwe automatische stuw in de Blikkenburgervaart bij de Bunzinglaan worden de oude knotwilgen dankzij ons gespaard. De kapvergunning was al afgegeven, maar na overleg heeft het Waterschap de werkzaamheden zo aangepast dat de bomen konden blijven staan.

(Groen) inrichtingsplan behorend bij bouwplan De Bunzing

Ook met het bouwplan De Bunzing zijn we actief geweest, waarbij zaken als een goede afscherming tussen de woningen en het aangrenzende natuurgebied, het voorkomen van lichtverstoring richting het natuurgebied, het behoud van natuurwaarden op het terrein van de voormalige proefboerderij en

de landschappelijke inpassing van de villa's voor ons belangrijke aandachtspunten waren. Op de grens tussen het natuurgebied en het bouwterrein is een nieuwe sloot geworden waarbij het Utrechts Landschap eigenaar is geworden van de sloot *inclusief de beide taluds*. Tijdens de bouw hebben we aandacht gevraagd voor de bescherming van de boomwortels van de te handhaven bomen.

Gemeente en provincie Utrecht zijn uiteindelijk akkoord gegaan met het bouwplan van projectontwikkelaar Hogenboom. Hierbij is het (groen)inrichtingsplan een belangrijk aspect van de goedkeuring geweest. Ook vanwege dit (groen)inrichtingsplan heeft onze werkgroep uiteindelijk geen bezwaren meer gemaakt tegen de bouw van de villa's. Verder gingen wij ervan uit dat de buitenruimte ingericht zou worden zoals vastgelegd in het (groen) inrichtingsplan.

De praktijk is anders...

We bemerken echter dat de nieuwe bewoners soms in sterke afwijking van het afgesproken (groen) inrichtingsplan veranderingen gaan aanbrengen. Zoals bijvoorbeeld de vergraving en toevoeging van de sloot aan de tuin en de aanvraag van een kapvergunning voor het maken van een inrit en de bouw van een schuurtje of carport midden in een te handhaven bosschage met natuurwaarden in het (groen)inrichtingsplan.

Wij beschikken over stukken waarin de projectontwikkelaar Hogenboom duidelijke aanwijzingen van de gemeente heeft gekregen om een groen inrichtingsplan te maken voor zijn bouwplan De Bunzing. Die zullen we tijdens de hoorzitting over de kapvergunning voor Bunzinglaan 7 aan de gemeente overleggen.

Misschien bent u van bovenstaand (groen)inrichtingsplan niet of onvoldoende op de hoogte. Wij zijn gewend om ons voor te stellen aan degene die op de een of andere manier met onze activiteiten te maken krijgt. Daarom lijkt het ons van belang deze brief aan alle bewoners van de Bunzinglaan te sturen. Wij sturen u ook een kopie van het (groen)inrichtingsplan behorend bij de artikel 19 WRO-procedure.

Tot slot

We hopen dat u deze informatie op prijs stelt en als u verder met ons van gedachten wilt wisselen, zijn we daar altijd toe bereid. U heeft een prachtige locatie om uw tuin met kleine ingrepen natuurvriendelijk in te richten zodat de dieren uw tuin (blijven) ervaren als verlengstuk van de omringende natuurgebieden. Zie bijgaande folder. Wij kunnen u veel praktische informatie geven over bijvoorbeeld een broeihoop voor de ringslang en een takkenril voor kleine zoogdieren en broedgelegenheid voor vogeltjes.

Namens de Werkgroep,
Met vriendelijke groet,

Mirjam van Kouwen

Bijlagen:

1. (Groen)inrichtingsplan behorend bij het bouwplan De Bunsing
2. Folder: 'Natuur verbinden en behouden'
van de Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid/West.