

VERENIGING BOSCH EN DUIN EN OMSTREKEN

Beleidsnota Ruimtelijke Ordening

1. Doelstelling van de vereniging

Artikel 3 van de statuten omschrijft de doelstelling van de vereniging als volgt:

“De vereniging heeft ten doel:

- a. het bevorderen en handhaven van de kwaliteit van wonen, leven en werken binnen Bosch en Duin, gemeente Zeist, en omstreken;
- b. het behartigen van de belangen van de leden en ingezetenen van Bosch en Duin, gemeente Zeist, en omstreken; en
- c. al hetgeen met vorenstaande rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord. “

2. Wat in deze beleidsnota onder ruimtelijke ordening wordt verstaan

In deze nota worden onder ruimtelijke ordening alle facetten betreffende de omgeving en het omgevingsrecht verstaan, inclusief natuur, milieu (bodem, water, lucht, licht en geluid) en landschap (waaronder Ecologische Hoofdstructuur), landbouw, bouw resp. aanleg van woningen/winkels/kantoren/bedrijven(terreinen)/ instellingen, de desbetreffende planologie en planologische kernbeslissing/streekplan/regionaal structuurplan/structuurplan/bestemmingsplan.

Aangezien voor ‘verkeer’ een afzonderlijke commissie bestaat, maakt dit aspect geen zelfstandig onderdeel uit van deze beleidsnota (maar bestaan hiermee wel raakvlakken).

3. Uitleg van de doelstelling van de vereniging met betrekking tot ruimtelijke ordening

Voor de vertaling van de algemene doelstelling van de vereniging naar ruimtelijke ordening sluit het bestuur aan bij de omschrijving van Bosch en Duin in de wijkvisie 2006 en de Structuurvisie Zeist 2020.

Hierin wordt Bosch en Duin omschreven als een geïsoleerd gelegen, in hoofdzaak zeer extensief bebouwde woonwijk met vaak op ruime afstand van elkaar gelegen woningen. Dit zijn villa’s en bungalows maar ook gebouwen op grote tot zeer grote kavels. Karakteristiek in dit gebied zijn omvangrijke, onbebouwde, veelal bosrijke terreinen. Ze liggen verspreid en zijn vanuit landschappelijk oogpunt waardevol. De terreinen dienen als ‘stepping stones’ voor de Ecologische Hoofdstructuur.

Volgens de Structuurvisie is doel van de gemeente om het karakter van Bosch en Duin te behouden en te versterken. Daarbij staan de landschapskwaliteiten van het villapark centraal. De gemeente versterkt de ecologische waarden. Versterking van de Ecologische Hoofdstructuur wordt zelfs gekwalificeerd als bovenplans belang.

Kort samengevat ziet het bestuur voor wat betreft ruimtelijke ordening het primair als zijn taak het karakter van Bosch en Duin te behouden en – waar mogelijk – te versterken. Dit houdt concreet onder meer het volgende in: handhaving van het groene karakter van de buurt, verbetering van de ecologische structuur en het boskarakter van particulier bezit, geen aantasting van de smalle lanen structuur en het cultuurhistorisch fietspad door Bosch en Duin, bevordering van regelgeving die het maximale bouwvolume per eenheid in verhouding tot de grootte van de desbetreffende kavel ondubbelzinnig voorschrijft, geen uitbreiding van het aantal bestaande woningen laat staan grootschalige bouwplannen, geen verdere verkaveling maar handhaving van de gemiddelde perceelgrootte (circa 1,5 woning / ha), alleen woningbouw die past in de omgeving en met een passende hoeveelheid groen, geen uitbreiding van bestaande of nieuwe kantoren en instellingen en overleg met de bestaande

instellingen teneinde overlast te voorkomen als gevolg van bijvoorbeeld intensiever gebruik van de gebouwen en afname van de aanwezige professionele begeleiding. Tenslotte, het bestuur staat uiterst kritisch tegen de in de Structuurvisie vermelde voorgenomen overname van het Wallaardt Sacré terrein door de gemeente Zeist ten behoeve van woningbouw. Mocht het tot bebouwing komen in - zoals in de Structuurvisie aangegeven - villa-achtige setting, eventueel voor senioren, dan dient dit volgens het bestuur van de vereniging te gebeuren in nauwe samenspraak met de omwonenden.

4. Het aandachtsgebied van de vereniging

In geografische zin wordt als het aandachtsgebied van de vereniging beschouwd het gebied gelegen tussen de Amersfoortseweg in het zuiden, de Nieuwe Dolderseweg met de Hertenaan in het oosten, de Paltzerweg in het noorden en het Panbos in het westen.

Voor de bewoners van het verzorgingsgebied ("buurtschap") heeft de vereniging steeds de algemene belangen van de buurtschap behartigd. Dat betreft primair datgene wat binnen de buurtschap zelf gebeurt, maar betreft ook ontwikkelingen daarbuiten die het karakter van de buurtschap of de algemene belangen van haar bewoners raken.

Hierbij kan worden gedacht aan nota's van de gemeente Zeist over wonen, werken en verkeer. Voorbeelden zijn de Structuurvisie Zeist 2020, de Bouwvisie, de Woonvisie, de Groenstructuurvisie, e.d.

Ook kan worden gedacht aan de ontwikkelingen rond de voormalige vliegbasis Soesterberg, waarvoor de vereniging actief heeft deelgenomen aan het inspraaktrajecten de steun van de vereniging aan de Vereniging Overlast Vliegverkeer Soesterberg (VOVS).

Ook bemoeit onze vereniging zich met diverse bouwplannen en verkeersmaatregelen rondom onze buurtschap die effect kunnen hebben op de verkeersintensiteit of geluidsoverlast daarbinnen. En onze vereniging bemoeit zich met ontwikkelingen buiten onze buurtschap die een effect kunnen hebben op de natuur in Bosch en Duin. Hoewel onze buurtschap op grond van provinciale besluitvorming sinds kort niet meer in zijn geheel onder de EHS valt, hecht de vereniging nog steeds aan het overwegend groene karakter van Bosch en Duin en de functie van de vele grote bospercelen als onderdeel (*stepping stones*) binnen de grotere bosstructuren van de EHS met het grote belang voor de trekroutes van dieren (van welk formaat dan ook)¹. Daarbij is dus ook van belang in welke mate onze buurtschap van de omringende natuur wordt afgesloten door ontwikkelingen (direct) buiten onze buurtschap.

5. De rol van de vereniging bij bestemmingsplan procedures.

In het verleden is door de bewoners van Bosch en Duin een hevige strijd gevoerd tegen de diverse pogingen van de gemeente om forse woonwijken in onze buurtschap te realiseren. Als voorbeelden kunnen dienen de bouwplannen voor een woonwijk tussen Hobbemalaan en Dennenweg naast en achter de huidige tennisbaan. Of de woonwijk op de hoek van de Hobbemalaan en de Amersfoortseweg. Dit geldt ook voor de geprojecteerde flats langs de Biltseweg. Als het aan de gemeente had gelegen, was het villapark karakter van Bosch en Duin reeds lang verloren gegaan.

De bouwplannen van de gemeente op de hoek Hobbemalaan en Amersfoortseweg, dus het gebied waarin ook het Wallaardt Sacré kamp is gelegen, heeft tot een procedure tot en met

¹ De vereniging zet zich dan ook in voor een beperking van de hoogte van de hekken. De toenemende hoogte van de hekken bij diverse (nieuwe) woningen verdraagt zich in de ogen van het bestuur niet met het natuurlijk karakter van de buurt en vormt in toenemende mate een hindernis voor diverse diersoorten.

de Raad van State (de Kroon) geleid, die in 1987 uitspraak heeft gedaan en waarbij de bouwplannen van de gemeente zijn vernietigd².

In het in 1997 vastgestelde bestemmingsplan voor Bosch en Duin heeft deze erkenning van het unieke karakter van Bosch en Duin geleid tot een volledige bevestiging van de mogelijkheden om in Bosch en Duin te bouwen. Slechts reeds toegekende bouwkavels zouden nog bebouwd mogen worden, maar er konden geen nieuwe kavels meer worden gecreëerd.

Het nieuwe bestemmingsplan voor Bosch en Duin dat is vastgesteld in 2011 is door de gemeente gepresenteerd als “conserverend”. Met andere woorden, ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden bleven de uitgangspunten van het in 1997 vastgestelde bestemmingsplan gehandhaafd.

In het bestemmingsplan zijn echter 3 gebieden apart behandeld, waaronder de situatie Baarnseweg 1b-1e. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan B&D in 1997 zou het bouwvlak aan de Baarnseweg niet goed op de plankaart zijn opgenomen. In het bestemmingsplan was een langgerekt bouwvlak opgenomen met de bedoeling om 3 woningen te bouwen op de plek waar de (overgebleven) spoorwagons 1b en 1e staan, maar de plankaart vermeldde dit niet. In het laatste bestemmingsplan wordt deze situatie ‘gecorrigeerd’, met als resultaat dat op deze plek 2 woningen gebouwd mogen worden van maximaal 250m³ en 1 van maximaal 600m³.

Aangezien dit stuk van B&D is gelegen in de EHS en de huizen zouden worden gebouwd pal naast de voormalige spoorlijn Bilthoven-Zeist, welk tracé volgens hetzelfde bestemmingsplan “met zijn brede berm ... een belangrijke ecologische verbindingzone (vormt)” heeft de vereniging hiertegen bezwaar aangetekend bij de gemeente. Na afwijzing van dit bezwaar is de vereniging in beroep gegaan bij de Raad van State. Op 3 april 2013 is ons beroep bij de RvS integraal verworpen. De Raad ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de gemeenteraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorgenomen woningbouw, mede gelet op de omvang ervan, geen significante aantasting zal vormen van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

Aangezien het bestemmingsplan door de Raad van State op een ander onderdeel is vernietigd³, heeft de gemeente Zeist op 20 juni 2013 een Ontwerp bestemmingsplan reparatieherziening Den Dolder-Zuid, Bosch en Duin en Huis-ter-Heide Noord gepubliceerd. Hierover heeft de vereniging een zogeheten zienswijze ingediend, waaronder het bezwaar tegen het instellen van vliegfunnels ten behoeve van de zweefvliegers op de voormalige vliegbasis Soesterberg. Het bezwaar betreft het gebruik van deze ‘reparatie’ voor de introductie van een heel nieuw element zonder enig overleg met de bewoners die dit treft en

² De Kroon overwoog, dat er volgens het provinciaal bestuur geen twijfel over bestond dat het provinciaal beleid zich niet richtte op een verdere verstedelijking van Bosch en Duin en dat er ten aanzien van Bosch en Duin bij wijze van opvulling aan niet meer woningen werd gedacht dan enkele tientallen. De realisering van een aanmerkelijk groter aantal woningen zou het unieke karakter van dit gebied aantasten. Gedeputeerde Staten wees daarbij tevens op het ontbreken van een voldoende voorzieningenniveau om een grotere bebouwingsdichtheid op te kunnen vangen. De benodigde aanpassingen van de infrastructuur zou het karakter van Bosch en Duin onacceptabel aantasten.

Tevens overwoog de Kroon: “Blijkens het structuurplan “Utrecht-oost” dient het opdelen van de verschillende percelen in Bosch en Duin ten behoeve van extra woningen te worden tegengegaan in verband met de voorgestane matiging van de groei van de bevolking in het streekplangebied. Ook het provinciale beleid is derhalve gericht op het tegengaan van een verdere verstedelijking van Bosch en Duin.”

³ Het betreft een wijziging van planregel 29.1 (namelijk dat het verbod tot het uitvoeren van werken of werkzaamheden niet geldt indien op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan een rechtsgeldige omgevingsvergunning gold) die, hoewel deze door de gemeente in de Nota van Zienswijzen van een van de indieners was overgenomen, niet in het uiteindelijke bestemmingsplan was opgenomen.

zonder een volledige afweging van de betrokken belangen. De vereniging heeft haar standpunt tijdens de Ronde Tafel op 31 oktober jl. mondeling toegelicht. De gemeenteraad heeft het ontwerp-bestemmingsplan inclusief de Nota van Zienswijzen (waarin de instelling van de vliegfunnels onveranderd is opgenomen) op 19 november 2013 unaniem vastgesteld.

Met betrekking tot het perceel Paltzerweg 203a op de grens van Bosch en Duin en Den Dolder, dat bij nader inzien ook buiten het in 2011 vastgestelde nieuwe bestemmingsplan van Bosch en Duin was gehouden, heeft de gemeente op 6 november 2012 een apart bestemmingsplan vastgesteld. Aangezien de vereniging hiertegen bezwaar had gemaakt, is besloten hierover in beroep te gaan bij de Raad van State. Deze heeft geoordeeld dat het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan dient te worden vernietigd vanwege het ontbreken van de berekening van de geluidbelasting van de Paltzerweg (waarvan het asfalt zal worden vervangen door klinkers) op de gevel van de woning die zal verrijzen op het betrokken perceel.

6. Geschillen tussen leden / bewoners onderling

De vereniging heeft zich altijd op het standpunt gesteld, dat zij zich niet mengt in geschillen tussen bewoners onderling, zoals geschillen tussen burens, tenzij er een algemeen belang in het geding is dat met de hiervoor beschreven belangen van de buurtschap in strijd wordt geacht. Dan treedt de vereniging evenwel niet op voor een bewoner, maar geheel op eigen titel.

7. Potentiële tegenstrijdige belangen met bewoners/grondeigenaren in ons buurtschap

De vereniging heeft als taak om te blijven waken dat de gemeente niet in strijd handelt met bovengenoemde uitgangspunten. Dit alles in het kader van het streven om aantasting van het karakter van Bosch en Duin tegen te gaan. Ook op langere termijn, dus ter voorkoming van een sluipende verdichting door steeds voor individuele gevallen nieuwe bouwvergunningen te verlenen. Daarmee komt de vereniging per definitie tegenover grondeigenaren/bewoners van Bosch en Duin te staan die wel graag hun bezit op die manier te gelde willen maken. Individueel gezien ongetwijfeld legitiem, maar strijdig met het algemeen belang. Want als de één het wel mag, waarom mag de ander het dan straks niet ook?

Het enkele feit dat het een lid van de vereniging betreft mag er niet toe leiden, dat de vereniging in deze geen procedure zou mogen voeren tegen het voornemen van de gemeente om een bestemming te wijzigen of om anderszins een bouwvergunning te verlenen.

8. Communicatie

Geconstateerd is dat er bij diverse leden van de vereniging behoefte bestaat aan meer informatie over het door de vereniging gevoerde beleid inzake ruimtelijke ordening. Dit geldt evenzeer voor de acties van het bestuur die hieruit voortvloeien, in het bijzonder als deze van invloed kunnen zijn op de individuele belangen van leden van de vereniging of andere bewoners in of rond Bosch en Duin.

Het bestuur zal hieraan de nodige aandacht geven. De publicatie van deze beleidsnota is hiertoe een belangrijke stap.

Bosch en Duin, 13 december 2013

K.H. Noordenbos, voorzitter

J. Fauquenot

M-C. van Grootel

J. Hendriks
E. Pipers
J.M. Voorberg