

STICHTING NATIONAAL LANDSCHAPSKUNDIG MUSEUM
 EN DOCUMENTATIECENTRUM "TELLURIS"
 Reeweg oost 145, 3312 CN Dordrecht, Tel. 078-61474766

Ons kenmerk: Datum
 T11026 15-02-2011

Aan de Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist
 t.a.v. de voorzitter,
 de heer G.J.H. Poolman
 Burgemeester Patijnlaan 138
 3705 CJ Zeist

Onderwerp:

**EVALUATIE WAARDEN PLANGEBIED BUURTSCHAP IN RELATIE TOT StAB-
 VERSLAG D.D. 13-01-2011**

Inleiding

In het kader van de beroepsprocedure verband houdend met de voorgenomen realisatie van een "buurtschap" in en bij het Sanatoriumbos te Zeist verzocht U ons rapport "*Evaluatieonderzoek waarden Sanatoriumbos Zeist*" d.d. 10 januari 2011 aan te vullen met een vergelijkende analyse van hetgeen de StAB in haar verslag van 13 januari 2011 opmerkte over de kwaliteiten van het plangebied en de (beleidsmatige) omgang daarmee.

De vergelijkende analyse volgt in grote lijnen de indeling van het StAB-verslag. Daarbij wordt waar nodig verwezen naar het op 10 januari door onze stichting uitgebrachte rapport.

Onze bevindingen zijn verwoord in de hierna volgende tekst:

1. De opdracht voor en reikwijdte van het StAB-verslag
2. De waarden van het plangebied
3. Het planologisch regiem en de relatie met het gemeentelijke beleid.
4. Conclusies
5. Geraadpleegde literatuur
6. Bijlagen

1 Opdracht voor en reikwijdte van het StAB-verslag

Middels de brief van de StAB d.d. 15 november 2010 is de Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist (SBSZ) in kennis gesteld van de vraag van de Raad van State *een onderzoek in te stellen en daarvan schriftelijk verslag uit te brengen. Specifiek is de StAB gevraagd de feitelijke situatie en de gevolgen van het plan te beschrijven, voor zover dat nodig is voor de behandeling van de beroepen.*

Zoals bovenaan pagina 10 van het verslag werd aangegeven, *ging de StAB niet in op:*

- de achterliggende historie,
- de bezwaren van procedurele en juridische aard,
- de eventueel gewijzigde huisvestingsbehoeften van cliënten van Dennendal,
- eventuele alternatieve locaties,
- boscompensatie,

- eventuele financiële belangen.

Waarom de StAB de bovengenoemde aspecten buiten beschouwing liet werd ons niet geheel duidelijk, omdat ze wel betrekking hebben op de feitelijke situatie en/of gevolgen hebben voor de behandeling van de beroepen. Overigens werd in hoofdstuk 1 van het verslag wel het een en ander opgemerkt over de voorgeschiedenis en ook verwezen naar enkele eerdere op Dennendal en Sterrenberg betrekking hebbende procedures.

De StAB twijfelt op pagina 10 op voorhand niet aan de uitkomsten van *uitgevoerd onderzoek* op het gebied van:

- diverse milieuaspecten,
- hydrologie,
- archeologie.

Deze uitspraak wordt niet gedaan op basis van *nader onderzoek of een evaluatie van het bestaande onderzoek*, maar louter op basis van de constatering dat onderzoek is verricht. Een evaluatie van die aspecten van het gedane onderzoek die vragen opwierpen of ter discussie werden gesteld was een mogelijkheid die niet is benut. Het betrof vragen die de Stichting Milieuzorg Zeist in haar beroep heeft gesteld en die werden opgenomen in het beroep van de SBSZ. Daarmee zijn die vragen ook niet beantwoord. Deze vragen betroffen met name de gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit, waterhuishouding en archeologische informatiewaarden van het plangebied. Relevant is in dit verband dat in het aangrenzende gebied (Parmentiersland) resten van een Laat Paleolithische nederzetting werden aangetroffen en op de flanken van de Utrechtse Heuvelrug geregeld archeologische vondsten worden gedaan.

Het verslag vermeldt *wel in te gaan op*:

- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het bosgebied (H 2),
- de verkeersstructuur (H 3),
- geluidshinder (H 4).

De laatste twee punten zijn in onze rapportages buiten beschouwing gelaten.

In het kader van deze evaluatie zijn in bijzonder pagina 10 van hoofdstuk 1, hoofdstuk 2 en de samenvatting van belang.

Overigens constateren wij dat de StAB niet is ingegaan op het evaluatie-onderzoek van Telluris, dat zelfs niet werd genoemd. Volgens de SBSZ is het de StAB in de ochtend van 11 januari jl. aangeleverd.

2 De waarden van het plangebied

In het StAB-verslag is bij de beschrijving van de feitelijke situatie allereerst ingegaan op de **cultuurhistorische waarden**. In dit verband wordt op pagina 15 een beschrijving aangehaald van de gemeentelijke monumentenlijst, waarin staat dat het park dateert uit de late periode van de landschapsstijl. Het park is echter *al een eeuw eerder (omstreeks 1810)* door de vooraanstaande tuinarchitect Hendrik van Lunteren volgens de Engelse landschapsstijl heringericht. Bij de vestiging van het Christelijk Sanatorium in 1903 bleven bijna alle bestaande wegen, paden en andere structuren behouden. Dit wordt zowel bevestigd door publicaties van het Landgoed Vollenhoven en het Sanatorium als door plattegronden uit de 19^e eeuw (zie Telluris pag. 5). Dit onderzoeksresultaat is ook al in een bericht aan de StAB doorgegeven op 11 december 2010 (zie **Bijlage 1**), omdat de StAB-onderzoeker naar de ouderdom van het padenpatroon had geïnformeerd bij de Stichting Behoud Sanatoriumbos

Zeist (SBSZ). Deze relevante informatie werd niet in het verslag genoemd, terwijl de beschermwaardigheid van het bospark alleen al door de aanwezigheid van een historisch padenpatroon aanzienlijk is.

Op pagina 15 van het StAB-verslag staat dat het Sanatoriumterrein is ingedeeld in categorie 2 van de gemeentelijke monumentenlijst, dwz. het *karakter is herkenbaar* maar niet meer geheel of vrijwel geheel in takt. Dat klopt omdat in dit verband het gehele terrein waarop het Sanatorium staat wordt bedoeld. Het Sanatoriumterrein is namelijk groter dan het Sanatoriumbos hetgeen ook in het StAB-verslag op pagina 12 wordt vermeld. Het bosgebied waarin de buurtschap is geprojecteerd is echter nog wel in takt. In het StAB verslag lazen wij niet dat het Sanatoriumbos met name ter plekke van de potentiële bouwlocatie ook interessant is doordat strubben er herinneren aan een periode dat een deel van het terrein werd geëxploiteerd als eikenhakhout.

De historische en enigszins gebogen *Thujalaan*, die oorspronkelijk deel uitmaakte van een verbinding met De Pan (Bilthoven), wordt alleen vanwege een in de toekomst verhoogd risico van takbreuk (StAB-verslag pagina 15) als minder waardevol aangemerkt (verslag pag. 18). Eventueel van deze thuja's vallende takken leveren gezien hun beperkte omvang en dikte echter weinig gevaar op. Bovendien zijn zelfs tijdens de zware windstoten van 4-6 februari 2011 (in De Bilt tot 86 km per uur) geen takken van de thuja's afgewaaid of gebroken. De risico's verband houdend met mogelijke takbreuk zijn dus gering. Elke boom genereert na verloop van tijd trouwens een zeker risico wat bij de boomverzorging wordt 'meegenomen'. Bij de waardering van de thujalaan had niet uit het oog mogen worden verloren, dat ze een relict is van een historisch (verbindings)pad dat deel uitmaakt van een oude parkstructuur, thujalanen zeer zeldzaam zijn en de bomen ervan door of namens dankbare ex-patiënten werden geschonken. De laan is dus een historisch bijzonder waardevol onderdeel van het plangebied, dat een associatie van cultureelrijke landschapswaarden presenteert.

Bij de analyse van *de bio-ecologische waarden* beperkt de StAB zich vrijwel tot het vermelden van gegevens over enkele natuurdoeltypen. In dit verband wordt op basis van een eco-scan van het bureau Waardenburg (2005) gesteld, dat de (huidige) floristische ecologische waarden van het sanatoriumterrein gering zijn. Deze eco-scan is echter niet gebaseerd op een uitgebreid veldonderzoek. Bovendien wijkt hetgeen daarbij werd opgemerkt over de flora en fauna sterk af van in 1991 door het bureau gepubliceerde bevindingen. Dat is vooral merkwaardig omdat het bosmilieu de afgelopen twintig jaar niet ingrijpend veranderde. De inventarisatie van het bomenbestand in het plangebied beperkte zich tot de bomen dikker dan 20 cm stamdoorsnede, waardoor de interessante onderbegroeiing van oude eikenstrubben (verwilderde eikenhakhout) en hulst niet werd gewaardeerd. (Telluris pag. 4 en 6). Dit is vooral betreurenswaardig omdat de potentiële bouwlocatie vrijwel het gehele gebied occupeert waar in het Sanatoriumbos nog oude eikenstrubben voorkomen.

Voor de beschouwing over het voorkomen van *beschermde diersoorten* (als de eekhoorn, bosuil en enkele soorten spechten en vleermuizen) werden gegevens uit de rapporten van de Bureau Waardenburg gebruikt. Het is echter geenszins uitgesloten dat in het plangebied nog andere beschermde soorten voorkomen, zoals de hazelworm (een pootloze hagedis), andere beschermde vogels en de grootoorvleermuis. De voor de waardebeoordeling uitgevoerde QuickScan op vijf meetmomenten is namelijk geen betrouwbare manier om fourageerplaatsen en migratieroutes te inventariseren. Bovendien heeft het Bureau Waardenburg in 2006 voor de opsporing van de grootoorvleermuis geen geschikt opsporingsmiddel gebruikt zoals het bureau zelf ook aangeeft (Telluris pag. 4-5).

Bij de beschrijving van de bio-ecologische waarden had er door de StAB ook op moeten worden gewezen, dat wij van doen hebben met een *vrij oud bosmilieu* waar de natuur lange tijd min of meer haar gang kon gaan en dat dit bijdroeg tot de vrij grote verscheidenheid aan houtsoorten van het bos.

Op pagina 13 van het StAB-verslag wordt op basis van het rapport van Bureau Waardenburg 2005 geconstateerd, dat er door de aanwezigheid van bebouwing en infrastructuur vrijwel geen *ecologische relaties bestaan tussen het bos en zijn omgeving*. Dat is maar ten dele waar. Zo vormen diverse (langgerekte) bosrelicten ecologische verbindingen met het groen van de woonbuurten die het Sanatoriumbos omgeven. De foto op pagina 12 van het StAB-verslag toont een deel van zo'n verbinding.

Aan de noordkant fungeren de bosrelicten langs de Dreef zelfs als een ecologische verbinding met Zeist-West.

Het Sanatoriumbos kan dus worden gekenschetst als een natuurkern waar diverse ecologische verbindingen van uitstralen. Ecologisch gezien fungeert het Sanatoriumbos daardoor als brongebied en refugium.

Op pagina 15 van het StAB-verslag wordt aangegeven dat het terrein niet in of bij een gebied is gelegen dat door de Natuurbeschermingswet van 1998 wordt beschermd. Dit zegt echter niets over de *beschermwaardigheid* ervan.

Zo is er ook de met maatschappelijke behoeften samenhangende planologische wenselijkheid, dat er in de directe woonomgeving voldoende *doorgankelijk recreatiegroen* aanwezig blijft of zal komen. Van overheidswege wordt daar ook beleidsmatig naar gestreefd. In het kader hiervan ontstonden enkele decennia geleden al de plannen voor de zogenaamde Randstad Groenstructuur. Bepaald strijdig met dit streven is het middenin een dichtbevolkte woonwijk verwijderen van zulk groen voor de "Vrije uren recreatie", zoals nu in Zeist-Noord dreigt te gebeuren. Dit klemt des te meer omdat het gebeurt in een tijd dat door de samenleving geleidelijk hogere eisen aan woonmilieus (kunnen) worden gesteld en de oppervlakte van het vroeger 62 ha grote Sanatoriumbos de afgelopen eeuw steeds verder is verkleind tot circa 25 ha of minder zoals de luchtfoto op pagina 12 van het StAB-verslag suggereert.

Op pagina 18 van het StAB-verslag lezen wij dat er aandacht was voor *de inpassing van de woonbuurt en de overgang naar het bos*. In de samenvatting wordt in dit verband gesproken over de inpassing van enkele landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Bedoeld worden dan de overgang naar de beukenlaan langs de noordrand van het plangebied en de handhaving van het pad dat evenwijdig langs de Schermerslaan loopt.

Een en ander neemt echter niet weg dat het cultuurhistorisch interessante attractieve bosbeeld en oude padenpatroon ter plekke van de eigenlijke bouwlocatie geheel verloren gaan. En men zal in het dan nog overblijvende deel van het bos vrijwel overal de zowel visueel onaantrekkelijke als rustversturende nabijheid van een dichtbebouwde omgeving gaan ervaren. De realisatie van de buurtschap zal de recreatieve waarde van het bos dus onevenredig sterk aangetasten.

In het StAB-verslag lezen we niets over de *aardkundige waarden* van het Sanatoriumbos. Die houden verband met de wijze waarop de wind er enkele eeuwen geleden met fijnzandige afzettingen uit de laatste ijstijd omging. Daarbij verraadt de geomorfologische gesteldheid duidelijk dat het zand vooral in oostnoordoostelijke richting werd verplaatst en zich daarbij aan de noordelijke randen van het gebied van het huidige bospark ophoopte. Verder valt op dat bij de verstuingen lokaal grindhoudende oudere (smeltwater)afzettingen aan de

oppervlakte kwamen te liggen. Speciale aandacht verdient een even buiten de bouwlocatie gelegen, met beuken begroeid vrijwel rond heuveltje van onbekende genese. Vooral educatief is van belang dat de informatieve geomorfologische gesteldheid middenin een woongebied kan worden waargenomen. Zoiets komt maar weinig voor.

Al met al kan het Sanatoriumbos worden gekwalificeerd als een gebied met een associatie van ook aardkundig interessante, gemakkelijk bereikbare, natuur- en cultuurhistorische waardevolle landschappelijke situaties. In verband hiermee werd het Sanatoriumbos door onze stichting geplaatst op een lijst van gebieden waaraan een aflevering van de reeks “Op Geopad” wordt gewijd. Dit is een reeks multidisciplinaire geografische verkenningen met routebeschrijvingen, die als brochures van A5-formaat worden gepubliceerd.

3 Het planologisch regiem en de relatie met het gemeentelijk beleid

In paragraaf 2.2 van het StAB-verslag wordt uitgegaan van het in 2009 in werking getreden *Bestemmingsplan Zeist-Noord* (Wro). Daarin heeft het plangebied zoals de StAB op pagina 16 van het verslag constateert de *bestemming “Bos” met de dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie”*. Dit strookt met de *gemeentelijke Monumentenverordening d.d. 17 december 2001*, waarin het Sanatoriumbos als “Park met buitenplaatskarakter” wordt aangeduid (zie ook StAB-verslag pag. 15). Jaren later bleek echter dat de gemeente bij het overleg over het “Hart van de Heuvelrug” reeds in 2002 over de uitruil van een deel van het Sanatoriumbos heeft gesproken. Dit valt af te leiden uit de briefwisseling tussen Stichting Reinaerde en B&W van Zeist. (Beroepschrift Bestemmingsplan Buurtschap, SBSZ, 3 mei 2010). Het overleg resulteerde in de intentieverklaring van 16 mei 2003 “Pilot zorginstellingen heuvelrug” en de “Clusterovereenkomst” van 2004. Daarbij beloofde de gemeente medewerking te verlenen aan de realisatie van een buurtschap *op of nabij* het terrein van het Christelijk Sanatorium, thans Altrecht.

Het StAB-verslag gaat niet in op *de relatie met de waarderingen in andere richtinggevende gemeentelijke beleidskaders*, zoals het vigerende Structuurplan 2001 (met het daarin opgenomen Beeldkwaliteitsplan en Groenstructuurplan van 1991) en het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 van 2009. In dit laatste beleidsstuk worden “Natuur en Landschap” (pag. 5) zelfs als kernwaarde van de gemeente genoemd. Als afgeleide daarvan is één van de ambities “Groen en blauw” (pag. 9). De keuzen worden uitgewerkt in de Structuurvisie 2020, die naar verwachting in maart 2011 zal worden vastgesteld.

In het *ontwerp van die structuurvisie (2010)* worden op pagina 6 als eerste keuzen “Groen versterken” c.q. “natuur en landschap te verbeteren” genoemd. Dit zou moeten impliceren dat de in het gebied aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden de komende jaren beschermd blijven.

Hoewel de gemeente al lang van plan was een deel van het Sanatoriumbos te bebouwen, heeft ze in 2009 toch een *Bestemmingsplan Zeist-Noord* vastgesteld, dat daarin niet voorziet. Wel was in het oorspronkelijke ontwerp een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor de realisatie van de buurtschap later toch mogelijk zou kunnen worden gemaakt. Die wijzigingsbevoegdheid kwam vanwege daartegen ingediende zienswijzen echter te vervallen (zie ook StAB-verslag pag. 16). Dat de oude aanduiding (toekomstig buurtschap) intussen wel op de plankaart bleef staan (StAB-verslag pag.16) is daarom niet relevant. Een fout in een

plankaart of een verzuim daarop de wijziging van een besluit te verwerken kan niet worden beschouwd als een bewijs dat een bepaalde bestemming werd vastgesteld.

Uit een oogpunt van rechtszekerheid voor burgers en andere belanghebbenden zou een pas vastgesteld bestemmingplan niet weer direct ingrijpend moeten worden aangepast.

De gemeente hield geen rekening met het gegeven dat de aanwezigheid van een als monument geklasseerd *bospark met buitenplaatskarakter midden in een ten dele dichtbevolkte grote woonwijk* vanwege haar betekenis voor de zogenaamde Vrije uren recreatie zeer wordt gewaardeerd. Het is dan ook geen wonder dat op de voorgenomen realisatie van de buurtschap met 342 louter afwijzende zienswijzen werd gereageerd. Hierbij speelde ook een rol dat de grote wijk Zeist-Noord van het buitengebied is afgesloten door de A 28 en de evenwijdig daaraan lopende Amersfoortseweg. Bovendien zal bij de realisering van de buurtschap ook het nog overblijvende deel van het bos sterk aan belevingswaarde inboeten.

In de ontwerp-Structuurvisie Zeist 2020 wordt op pagina 208 en 209 voorgesteld het Sanatoriumbos successievelijk via een overkapping van de A28 en een econduct over of onder de Amersfoortseweg te *verbinden met het landgoed Vollenhoven en Panbos van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*. De gemeente zoekt daarvoor zelfs actief overheidspartners zoals de Provincie Utrecht, Rijkswaterstaat en de Europese Unie (o.c. pag. 210). De intentie het Sanatoriumbos verder te bebouwen strookt bepaald niet met de bovengenoemde (ecologische) doelstelling.

Bij *de opzet van het Vollenhovekwartier* werd bewust ruimte, natuur en bos gespaard door een groot aantal woningen te concentreren in hoogbouw. De realisatie van de nieuwe buurtschap impliceert een verloochening van het destijds gehanteerde beginsel de bossen bij de uitbreidingen van Zeist zoveel mogelijk te sparen. Hetzelfde geldt trouwens voor andere plannen en voorstellen om delen van het Sanatoriumterrein of daarbij gelegen bosrelicten te bebouwen. We denken dan zowel aan plannen van de zorginstelling Altrecht (voorheen Christelijk Sanatorium) als de voornemens tot herstructurering van het aangrenzende Vollenhovekwartier.

De omstandigheid dat in en rondom Zeist *al veel natuur en groen voor bebouwing moest wijken* werd vrijwel niet bij de beoordeling van het plan meegewogen. Ook dit strookt niet met de voor natuur en landschap in de gemeentelijke beleidsstukken geuite waardering.

(zie ook StAB-verslag onderaan pag. 17). *Al met al is er een duidelijke discrepantie tussen de in beleidsstukken beleden waardering voor het groen van Zeist en de wijze waarop er in de planologische praktijk mee wordt omgegaan.*

4 Conclusies

1 De Raad van State heeft de StAB gevraagd “ *een onderzoek in te stellen en daarvan verslag uit te brengen. Specifiek is gevraagd de feitelijke situatie te beschrijven en de gevolgen van het plan voor zover nodig voor de behandeling van de beroepen.*”

2 Bovenaan pagina 10 van het StAB-verslag werd aangegeven dat de StAB niet inging op:

- de achterliggende historie,
- de bezwaren van procedurele en juridische aard,
- de eventueel gewijzigde huisvestingsbehoeften van cliënten van Dennendal,
- eventuele alternatieve locaties,

- boscompensatie.

Aldus bleven *allerlei componenten van het geschil buiten beschouwing*, terwijl deze wel betrekking hebben op de feitelijke situatie en/of gevolgen hebben voor de behandeling van de beroepen. Relevant zijn daarbij met name de bezwaren van juridisch-bestuurlijke aard en de mogelijkheid in Zeist alternatieve locaties te benutten.

3 *De StAB heeft nagelaten in te gaan op de vragen en twijfels die het reeds uitgevoerde onderzoek genereerde.* Onbeantwoord bleven daardoor onder andere vragen over de effecten van de bebouwing op de waterhuishouding en de archeologische informatiewaarden.

In het Stab-verslag werd ook buiten beschouwing gelaten de kritiek op de onderzoeken van Bureau Waardenburg. We denken daarbij onder meer aan de ongeloofwaardige verschillen tussen de onderzoeksresultaten van 1991 en 2005 en het feit dat het bureau zelf aangeeft, dat voor het detecteren van de beschermde grootoorvleermuis geen geschikt opsporingsmiddel werd gebruikt.

4 Het StAB-verslag vermeldt in hoofdstuk 2 in te zijn gegaan op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het bosgebied (H 2). Dit is echter slechts in beperkte mate het geval. Zo missen wij een beschrijving van de *aardkundige, recreatieve, therapeutische en educatieve waarden*. Verder blijkt de *aandacht voor de natuurwaarden strikt te zijn beperkt tot de wettelijk beschermde planten- en diersoorten*. Andere bio-ecologische waarden, zoals die van een al enkele eeuwen oud bosmilieu met zwaar loof- en naaldhout, worden niet in de beschrijving vermeld (Telluris pag. 3-7).

5 Ons is gebleken dat *het Sanatoriumbos kan worden gekwalificeerd als een goed doorgankelijk gebied met een associatie van ook aardkundig interessante, gemakkelijk bereikbare, natuur- en cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke situaties*. In verband hiermee werd het bos door onze stichting geplaatst op een lijst van gebieden waaraan een aflevering van de reeks “Op Geopad” wordt gewijd. Dit is een reeks multidisciplinaire geografische verkenningen met routebeschrijvingen, die als brochures van A5-formaat worden gepubliceerd.

6 *Sommige constatering in het StAB-verslag zijn onjuist.* We denken dan aan de onderschatting van de ouderdom van het parkbos en het padenstelsel (wat de StAB reeds 11 december 2010 door de SBSZ werd gemeld), het toch in takt zijn van het bos van het plangebied en de wel degelijk bestaande ecologische verbindingen met de omgeving. *Andere constatering zijn eenzijdig.* Zo wordt de floristische waarde van het plangebied gering genoemd, terwijl het ook wordt gekenmerkt door een onderbegroeiing van oude eikenstrubben en hulstbomen. Hetzelfde valt op te merken over de beoordeling van de waarde van de thujalaan die niet meer dan een gevaarlijke bron van vallende takken zou zijn, wat trouwens onjuist is.

7 Het StAB-verslag gaat ook niet in op *de relatie met de waarderingen in richtinggevende gemeentelijke beleidskaders*, zoals het vigerende Structuurplan 2001 (met het daarin opgenomen het Beeldkwaliteitsplan en Groenstructuurplan), het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 (van 2009) en de ontwerp-Structuurvisie Zeist 2020 (van 2010).

8 De intentie een buurtschap in het Sanatoriumbos te bouwen impliceert een ingrijpende wijziging van het pas onlangs vastgestelde *Bestemmingsplan Zeist-Noord* dat daarin namelijk niet voorziet. In geding raakt aldus de *rechtszekerheid*, die een bestemmingsplan volgens de Wro burgers en andere belanghebbenden voor de nabije toekomst moet bieden.

9 Vrijwel onbelicht blijft de *recreatieve betekenis* die kan worden toegekend aan de ligging van het goed doorgankelijke en educatief belangrijke, oude bospark middenin een ten dele dichtbevolkte woonwijk. Dit ondanks het feit dat die duidelijk bleek uit de grote maatschappelijke weerstand tegen de verdere bebouwing van het bos. Hierbij speelt mee dat de grote wijk Zeist-Noord van het buitengebied is afgesloten door de A28 en de evenwijdig daaraan lopende Amersfoortseweg. Bij de realisering van de buurtschap zal ook het nog overblijvende deel van het bos sterk aan belevingswaarde inboeten (zie ook StAB-verslag onderaan pag. 17). Geschaad wordt dan name de betekenis van het bos voor de “vrije uren recreatie” van de omwonenden.

10 In de *Ontwerp-Structuurvisie (2010)* staat op pagina 6 als eerste keuze genoemd “Groen versterken”. Dit zou moeten impliceren, dat de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijk waarden van het gebied de komende jaren beschermd blijven. Van belang is in dit verband ook het in de visie genoemde voornemen het Sanatoriumbos weer te verbinden met de EHS-gebieden aan overkant van de A 28.

11 Het StAB-verslag stelt op pagina 18 dat aan de *inpassing van het woongebied* en aan de overgang ervan naar het bos aandacht is besteed. Bedoeld worden dan de overgang naar de beukenlaan langs de noordrand van het plangebied en de handhaving van het pad dat evenwijdig langs de Schermerslaan loopt. Een en ander neemt echter niet weg dat het cultuurhistorisch interessante attractieve bosbeeld en oude padenpatroon ter plekke van de eigenlijke bouwlocatie geheel verloren gaan.

12 Bij *de opzet van het aangrenzende Vollenhovekwartier* werd bewust ruimte, natuur en bos gespaard door een groot aantal woningen te concentreren in hoogbouw. De realisatie van de nieuwe buurtschap strookt niet met het destijds gehanteerde beginsel de bossen bij de uitbreidingen van Zeist zoveel mogelijk te sparen.

13 In de loop der tijd is in en rondom Zeist al veel natuur en groen verdwenen. *Het eerder verlies aan natuur- en landschapswaarden* werd echter vrijwel niet bij de beoordeling van het plan meegewogen. Hetzelfde geldt voor plannen voor uitbreiding van Altrecht (voorheen Christelijk Sanatorium) en ideeën het Sanatoriumterrein en aangrenzende natuur aan de zijde van de Dreef nog verder aan te tasten voor woningbouw.

14 Het StAB-verslag van 13 januari 2011 gaat niet in op het *evaluatie-onderzoek van Telluris* dat ook niet werd genoemd. Volgens de SBSZ is het 's-ochtends 11 januari 2011 aangeleverd aan de StAB. Evenmin verwerkt werd trouwens de brief die de SBSZ op 11 december 2010 aan de StAB schreef over de onderdom van het bospark en het padenstelsel.

Slotconclusie

Het StAB-verslag biedt onvoldoende houvast voor een generale beoordeling van de waarden van het plangebied. Dit geldt in eerste instantie voor de natuurwaarden in ruime zin als ook voor de recreatieve, therapeutische en educatieve waarden. Verder wordt onvoldoende ingegaan op de waarderingen in de relevante richtinggevende gemeentelijke beleidskaders. Het op 10-01-2011 uitgebrachte evaluatieonderzoek van Telluris en de onderhavige evaluatie gaan wel in op de betreffende waarden, maar zijn niet door de StAB bij de verslaglegging betrokken.

5 Geraadpleegde literatuur

- De al genoemde publicaties op pagina 13 en 14 van het rapport van Telluris d.d. 10-01-2011, *zie bijlage 2*
- Het StAB-verslag d.d. 13-02-2011 en de daarin genoemde publicaties die in de bijlagen ervan zijn opgenomen
- De brief d.d. 11 december 2010 die de SBSZ aan de StAB heeft verstuurd: *zie bijlage 1*
- Het rapport van Telluris “Evaluatieonderzoek waarden Sanatoriumbos Zeist” 10-01-2011, *zie bijlage 2*

6 Bijlagen

1. Brief SBSZ aan de StAB d.d. 11-12-2010
2. “Evaluatieonderzoek waarden Sanatoriumbos Zeist”, Telluris, Dordrecht, 10-01-2011; **separaat**

Hierbij hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd.

Zo nodig ben ik bereid in het kader van de lopende procedure(s) een nadere toelichting te geven op mijn bevindingen.

Namens de Stichting,

Dr. H.A. Visscher, vz.