

WERKGROEP NATUURLIJK ZEIST - WEST

e-mail: e.schuler@natuurlijkzeist-west.nl

Reactie Visie Stichtse Lustwarande Ronde Tafel 25 september 2025

Geachte raadsleden,

De wortels van Zeist zijn ontstaan door de ligging op de Heuvelrug. Er is bijna geen gebied in Zeist te noemen waarin de link met de ontwikkeling van de Stichtse Lustwarande niet terug is te vinden. De aanwijzing door de gemeenteraad in 1987 - een novum in die tijd - van de grote groene delen van de Stichtse Lustwarande als wettelijk beschermd gemeentelijk monument is een belangrijke stap geweest in de bescherming. Deze monumentenbescherming heeft ervoor gezorgd dat de Stichtse Lustwarande sindsdien redelijk beschermd is gebleven. Als zorgt vooral het verkeer ervoor dat er regelmatig nog randen van de parken aangetast raken.

Opmerking Raadsvoorstel

Allereerst een opmerking over het raadsvoorstel. Daarin staat:

“Mocht bij het beoordelen van een initiatief door de gemeente de toekomstvisie schuren met ander beleid, dan wordt dit onderbouwd voorgelegd aan het college van burgemeesters en wethouders ter besluitvorming welk beleidskader leidend is.”

Dit roept vragen op:

- a. Leidt dit niet tot een veelheid van besluiten die afbreuk gaan doen aan de spelregel van de visie? De Stichtse Lustwarande is de belangrijkste groen-monumentale waarde van Zeist, ook volgens de Omgevingsvisie.
- b. Als er wordt afgeweken van de kaders in de Visie, is dat dan niet voorbehouden aan de gemeenteraad? Het voordeel is dan ook dat besluitvorming en afwegingen in het openbaar plaatsvinden.

Wij willen het beginsel geen toenemen bebouwing op de landgoederen onderstrepen. Dat zou nog duidelijker verwoord mogen worden. Alle landgoederen hebben al een ontwikkeling gehad. Als eigaren hun groen niet meer kunnen onderhouden, kunnen ze het buiten hun eigen bebouwing overdragen aan het Utrechts Landschap zoals zovelen al hebben gedaan.

Onze Werkgroep heeft gereageerd op de beleidsregels van 7 mei jl. over de spelregels. Dat vanuit de ruime ervaring van onze Werkgroep met inspreken op vergunningen en bestemmingsplannen en meedenken bij restauraties van de parken. Er is maar een klein deel van de opmerkingen verwerkt. Daardoor blijven veel onduidelikheden en ogenschijnlijke inconsequenties zonder toelichting.

Wij vinden het een gebrek in de participatie dat je niet laat weten wat je met dit soort suggesties doet. Bijvoorbeeld over bouwen tot het boomkroonhoogte. Waarom je ze niet meeneemt of soms gedeeltelijk of op merkwaardige wijze hebt verwerkt. Het is toch simpel om een kolom toe te voegen waarin je kort laat weten hoe je er tegenaan kijkt. Of nodig de betrokken organisaties uit voor een gesprek over hun reactie

Opmerkingen over de Visie

Veel lof bij ons dat de kwaliteiten in samenhang en voor het geheel van vroeger tot op heden zijn verkend al hoewel het dan weer minder past delen er buiten worden gehouden. Het bureau SteenhuisMeurs heeft dit voortreffelijk gedaan. Als zo vaak zijn er bij de kaarten, teksten en analyses dat zo'n groot gebied bestrijkt, nog wel vragen te plaatsen. Het is jammer voor de kracht en schoonheid van het document als die blijven bestaan. En vervelend als er ter plekke een initiatief is dat mede moeten worden getoetst aan een onvolkomen kaartbeeld.

De Visie is prachtig, hoe had de laatste schoonheidsfoutjes voorkomen kunnen worden?

Er hoort er voorafgaand aan de behandeling en vaststelling van dit soort documenten in de raad door het college nog een schriftelijke procedure gehouden te worden. Daarin kunnen betrokken enthousiaste inwoners en organisaties bijdragen aan het opsporen van de laatste foutjes en ook scherpte brengen in de beleidsregels voor wat betreft een uitvoering. Het participatieproces was vooral een peilproces met bijeenkomsten van anderhalf uur tot twee uur. Heel goed om bijgepraat te worden en op hoofdlijnen te kunnen reageren maar lastig om op concrete teksten te reageren of op alle details. Alleen als we er om vroegen, kregen we gelegenheid om schriftelijk te kunnen reageren, zoals n.a.v. de bijeenkomst op 7 mei. Zie de bijlage.

Van mij opgevallen onduidelijkheden, foutjes en merkwaardigheden heb ik bijgaand overzicht gemaakt.

Ons voorstel zou zijn:

1. Vraag het college om een schriftelijke reactie op de schriftelijk ingebrachte punten en om verbetering en verduidelijking van het kaartmateriaal.
2. Vraag nog advies aan de Monumentencommissie. Dat is een zeer deskundige adviseur met veel ervaring. Die met name kan adviseren over goede werking voor de erfgoedbescherming van de spelregels. En reageer ook op dat advies. Dat geldt ook voor het advies van de Adviescommissie Milieu en Landschap.
3. Leg de voorliggende Visie nog voor aan (lokale) erfgoed- en natuurorganisaties en eventueel inwoners met de vraag om opmerkingen over kaarten, teksten en spelregels. Dan kan er ook nog een antwoord komen op onze niet overgenomen opmerkingen n.a.v. de bijeenkomst van 7 mei.
4. Zorg in elk geval een voor een reactie op onze inbreng n.a.v. 7 mei en die van de adviescommissies.
5. Stel na verwerking de Visie vast.

Hoogachtend,
Ernest Schuler
06-49876043

Overzicht van onduidelijkheden, vraagpunten tekst en kaarten Visie versie gemeenteraad.

Kaart Begrenzing toekomstvisie Stichtse Lustwarande, Zeist (pagina 8).

- Wat is het verschil tussen de begrenzing en de kernzone? Waarom wordt er een onderscheid gemaakt tussen groen en bos en bomen? Voor parken zijn juist ook open ruimten van belang.
- De eerste afbeelding op pagina 37 laat meer de tuinaanleg van het Zeister Slot zien dan van Wulperhorst. Deze afbeelding is een uitsnede uit een totaalkaart van Zocher voor de aanleg van een landschap tussen het Slot, Wulperhorst en Blikkenburg.
- Pagina 39 Eigendommenkaart, Albert Voornberg moet zijn Albert Voombergh.
- Pagina 81: "In Zeist-West is de Stichtse Lustwarande niet of nauwelijks terug te zien. Door deze grootschalige uitbreiding is er geen relatie meer tussen de buitenplaatsen langs de Utrechtseweg en het landschap van de Kromme Rijn." Gelukkig zijn er twee uitzondering namelijk De Brink met zijn groengebieden en relatie met het buitengebied via de Griffilaan en de Kouwenhovenselaan en bij de PGGM. De laatste helaas niet als zodanig gewaardeerd, maar wel een hele belevenis. De Brink mag in elk geval wel als uitzondering worden genoemd. Zie ook de kwaliteitenkaart pagina 117.
- Neem ook de Kouwenhovenselaan en de Niënhof mee, zie kaart provincie pagina 8.

Ensembles pagina 112 (volgens mij nieuw toegevoegd)

- Berkenhoven met overtuin met nog fraaie serpentinevijver met het Sanatoriumbos (via de spreng tussen Vollenhoven en Vollenhove).
- Slot Zeist, Wulperhorst, Blikkenburg ontworpen door Zocher, als zodanig als totaal een rijksmonument (met bijna het hele tussengebied). Onbegrijpelijk dat dit niet als ensemble op de kaart staat.
- Relatie Slot Zeist Walkart uitbreiden met Slotlaan met monumentale kastanjes en mooie blokclinders, Verleng Het Slot tot de A28 met inbegrip van het Zeisterbos waaronder ook het oude jachthuis het Jagershuis. Dat is een duidelijk ensemble.
- Beek en Royen op de goede plek en die plek vermelden als Jagershuis.
- Eén ensemble maken noord- en zuid van Driebergseweg. Het hoort bij elkaar en de weg zelf werd soms in het parkontwerp opgenomen zoals bij Schoonoord.

Inzoom kwaliteitenkaart Utrechtseweg

- Vollenhove(n) kan beter zijn Berkenhoven, tevens overtuin aangeven langs Schorteldoeksesteeg.

Inzoom van de kwaliteitenkaart Slotlaan en dorpskern

- Het Slot heeft een zichtlijn op de toren van Houten.
- De zichtlijn van Blikkenburg op het Slot beter richten.
- Schoonoord had een zichtlijn op de Driebergseweg.
- Wulperhorst heeft een zichtrelatie met Blikkenburg, tekening verduidelijken.

- Het landschap tussen Wulperhorst en Blikkenburg is ook beschreven als Grand Tour met uitzichten van diverse punten. De belangrijkste opnemen.

Inzoom van de kwaliteitenkaart Driebergseweg

De buitenplaats Groenewout is ons onbekend. Graag toelichten.

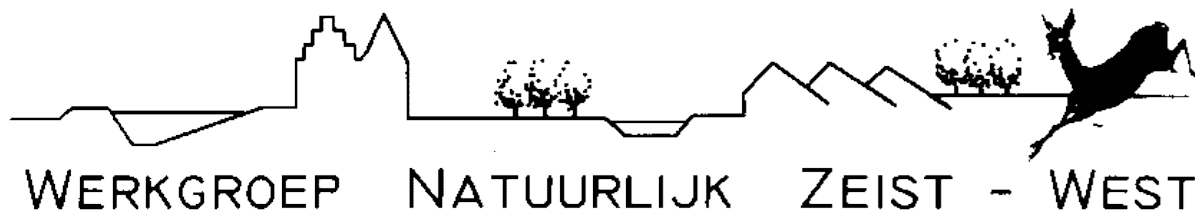
- Groenoord is geen buitenplaats maar een weliswaar fraaie maar voormalige stalhouderij die bewust een minder status moest hebben dan de landhuizen. Toch wel aardig dit vast te leggen.
- Tussen de school De Breul en de Driebergseweg hoort gesloten beplanting. Kaart verbeteren Ten onrechte en zonder dat een vergunning is bekend gemaakt is hier enige tijd geleden de houtwal gekapt.

Inzoom van de kaart van ontwikkelingen na 1950 Utrechtseweg

- Herman Jordan Lyceum is toegevoegde bebouwing in de achtertuin van Berkenhoven.
- Op Eikenstein en Rabofacten hebben ook grootschalige bouwontwikkelingen plaatsgevonden.
- Achter Ma Retraite heeft een grootschalige ontwikkeling plaatsgevonden.

Inzoom van de kaart van ontwikkelingen na 1950 Driebergseweg.

- Het sportpark Blikkenburg wordt voorzien van een groot sportgebouw.



Opmerkingen n.a.v. Spelregels Lustwarande gepresenteerd op 7 mei 2025

Dank allereerst voor de goede en zorgvuldige analyse van ontwikkeling en situatie van de Lustwarande en de voorstellen voor spelregels. En voor de geboden mogelijkheid te reageren tot en met 16 mei.

Naar aanleiding van de analyse en de voorgestelde spelregels de volgende suggesties.

Een extra spelregel

Allereerst spelregels die wij missen. Namelijk allereerst voor transformatie van zwakke schakels. Zoals Sparrenheuvel als voorbeeld hoe het niet moet. Hoe transformeert dat dan bij veranderingen naar een gewenste situatie?

Ten tweede voor transformatie van de bestemmingen of functies 'maatschappelijk' of 'kantoor' naar 'wonen'. Vaak wordt daarbij uitgegaan van transformatie van de bestaande volumes of vierkante meters vloeroppervlak. Dat vinden wij geen gelukkig uitgangspunt omdat woningen door andere eisen voor daglichttoetreding en buitenruimtes vaak minder compact kunnen worden uitgebouwd en daardoor ook nadrukkelijke meer 'aanwezig' kunnen zijn dan een kantoorgebouw. Bij de bestemming maatschappelijk geldt bovendien dat vanwege de ideële bestemming in het verleden soms ruimhartig is meegewerkt aan uitbreidingen. Als ander gebruik plaats vindt en medewerking voor een bestemmingswijziging nodig, is dat ook het moment om goed te kijken naar de ruimtelijke effecten van dat ruimhartige beleid. Vaak is er door de bestemmingswijziging economisch ruimte om volumes te verminderen.

Wij pleiten daarom voor een extra regel:

Bij transformatie en herontwikkeling kan medewerking worden gebonden aan voorwaarden voor herstel van de ruimtelijke kwaliteit door verkleinen van bouwhoogte, footprint en vloeroppervlak.

Opmerkingen per sheet/bladzijde

Over analyse en de spelregels de volgende opmerkingen per sheet/bladzijde.

sheet	Opmerking
7 en verder	Het lijkt ons van belang ook het PGGM-terrein (dat is ontwikkeld als landgoed in de Engelse Landschapsstijl) en de relatie en het stationsgebied dat ligt aan de benedenweg en tussen landgoederen en als landgoedstation is ontwikkeld te betrekken bij de spelregels en analyse voor de Stichtse Lustwarande. Dat is in het verleden altijd gebeurt. Het is merkwaardig dat in een proces en besluit dat beoogt de Stichtse Lustwarande te versterken, de Visie Stichtse Lustwarande wordt aangegrepen om opeens gebieden uit te sluiten. Dat leidt tot nieuwe 'zwakke' schakels.

sheet	Opmerking
8	Ook de wijk Vollenhove, aangelegd als tuinwijk in het voormalige landgoed Vollenhove, behoort tot het gebied van de Stichtse Lustwarande. Betekenisvolle delen, zoals het gebied van de spreng en het achterterrein van het Herman Jordan Lyceum bijvoorbeeld, moeten tot het kerngebied worden gerekend. Het Herman Jordan Lyceum ligt in de tuin van de helaas gesloopte villa Berkenhoven. Monumentale beplanting moet hier blijven bestaan.
8	Het gebied tussen het Zeister Slot, Blikkenburg en het landgoed Wulperhorst met inbegrip van dit landgoed behoort tot het kerngebied te worden gerekend. Dit gebied is ontwikkeld op basis van de kenmerkend landschapsplan van Zocher voor dit gebied. Het zou onderdeel van een museum voor de Stichtse Lustwarande kunnen zijn. De kaart van grondeigendom laat ook zien dat dit gebied op een bepalend moment één eigenaar kende. Mutatis mutandis geldt dit ook voor parkaanleg bij het Jagershuis, het Bisonveld en het hertenkamp. Deze behoort tot het Zeister Slot en latere uitpodingen, Beek en Royen, Hoog Beek en Royen en Pavia. Ze liggen langs en tussen belangrijke zichtassen Laan van Beek en Royen, Woudenbergseweg en Laantje Zonder Eind, onderdeel van een 'ganzevoet'. De spreng is gegraven tot met de koekenpan i.v.m. de wateraanvoer voor het gebied en voorzien van landschappelijke aanleg.
8	Op deze kaart zouden op kenmerkende zichtassen moeten worden aangegeven zoals van het Slot, het Laantje zonder Eind en van Beek en Royen. Herhaaldelijke zijn er initiatieven dit leidden tot dichtzetten van deze assen. Opnemen op de kaart werkt verduidelijkend.
8	Ook de Kouwenhovenselaan met deels de monumentale eikenbeplanting en overigens ook weer opnieuw met eiken beplant, is een belangrijke laan (naar Zeist) van het Bunnikse landgoed de Niënhof, behoort op de kaart van de Stichtse Lustwarande te worden gezet. Ook dit landgoed behoort tot de kern van de Stichtse Lustwarande. Weliswaar buiten de gemeente Zeist, maar belangrijke elementen op Zeister grondgebied moeten niet worden vergeten. Het bijzonder dat dit beleefbaar en deels toegankelijk is als onderdeel van wandeling in de wijk.
8	Nadeel van een begrenzing is dat waarden buiten de grenzen minder aandacht of bescherming krijgen. Bijvoorbeeld een oud koetshuis langs de Oude Arnhemseweg. Het is aan te bevelen duidelijk aan te geven dat ook cultuurhistorische waarde van de Stichtse Lustwarande buiten de begrenzing als zodanig zijn beschermd. Deze versterken het geheel.
14	Typering: een belangrijk aspect is niet alleen de groene achtergrond van de huizen maar ook de groene perceelscheidingen om de huizen. Als geheel de 'groene belt'. Zie ook het kaartbeeld op sheet 16. Het is voor de duidelijkheid nodig dit ook in de tekst als typering te vermelden. Een aanvullende typering is de beschikbaarheid van kwelwater waarvoor soms sprengen werden gegraven.
22	De zichtlijn van Veldheim was niet loodrecht op de Utrechtseweg. De parkaanleg kende twee diagonale zichtlijnen (mogelijk omdat het terras van de villa aan de zijde van de Utrechtseweg lag).
23	Het zichtlijnenstelsel tussen Blikkenburg en Wulperhorst en het Slot behoort ook te worden vermeld. Zie ook de aanwijzing tot rijksmonument van dit hele gebied.
24	De zichtlijn van de oude (verdwenen) villa Heerewegen ontbreekt. Ook is de laanbeplanting van de Laan van Rijnwijk naar onze mening ten onrechte niet langs de hele laan getekend. Ook ontbreken delen van het landgoed Rijnwijk-Noord op de kaart, zoals de ooit met essenhakhout beplante laan tussen Laan van Rijnwijk en de Bunsinglaan plaatselijk bekend als de Perelaan.
33	Wat wordt bedoeld met openbare ruimte? Gelden deze regels alleen voor openbaar

sheet	Opmerking
	toegankelijk gebieden? Of voor gebieden in handen van de overheid? Waarom niet voor de hele zone? Het maken van onderscheid tussen openbare en erven vraagt een veel duidelijker toelichting.
33	Punt 1 geeft aan: Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten. Is het niet beter om de woorden in beginsel weg te laten? Uit de strekking van het punt volgt dat uitbreiding niet is toegelaten. In beginsel schept ruimte voor allerlei onduidelijk en ingewikkeld afwijkingsbeleid. Dat is niet wenselijk. Het is goed om echte duidelijkheid te geven. Juist bij spelregels. En als je uitbreiding wilt toelaten, moet je goed aangeven onder welke voorwaarden.
33	Punt 3. Het vergroten de doorkruisbaarheid. Wij vinden dit niet wenselijk. Parken zijn geen verkeerszones. Vergroten van de doorkruisbaarheid leidt tot slijtage en versnippering van de parken. Hierdoor ontstaat veel minder beleving van de oorspronkelijke kwaliteit en verlies van kwaliteit omdat de oorspronkelijke bedoelde situatie en het oorspronkelijke padenpatroon wordt aangetast. Parken moeten geen openbaar groen of randgroen langs fietsroutes worden, maar rustige wandelparken blijven. Het zonder voorwaarden noemen van het vergroten van de doorkruisbaarheid zet de deur open voor allerlei ongewenste ontwikkelingen. Zie bijvoorbeeld het plan dat ooit bestond om een breed fietspad dwars door het Walkartpark aan te leggen.
34	Landschap en beplanting. Als uitgangspunt toevoegen dat ingrepen in het groen plaatsvinden op basis van het oorspronkelijke ontwerp voor de parken op basis van onafhankelijk tuinhistorisch onderzoek. Soms worden namelijk doorzichten voorgesteld op plaatsen die volgens het ontwerp een gesloten groenstructuur kenden. Dat leidt tot versnippering van het parkontwerp en aantasting van de belevingskwaliteit.
34	De spelregel die ruimte geeft om fietspaden over de buitenplaatsen te voeren, vinden wij onjuist. Dat leidt tot verdere aantasting en versnippering van de buitenplaatsen. De weg heeft daarvan in het verleden toch al grote delen opgesnoept, bijvoorbeeld langs Schoonoord. Bovendien wordt deze regel waarschijnlijk aangegrepen om aan beide zijden van de wegen tweerichting fietspaden volgens de nieuwste CROW aan te leggen (4 meter breed aan beide zijden) waardoor er nog meer parkaanleg verdwijnt. Wij vinden dat deze regel moet luiden: <p style="margin-left: 40px;">“Inbedden van routes voor fietsers en voetgangers met beplante bermen en bomenrijen in het wegprofiel. Als hiervoor geen ruimte is moet er een maatwerk oplossing worden gezocht die niet ten koste gaat van het groen van de buitenplaats en die niet leidt tot vergroting van het verharde oppervlak”.</p>
34	Fietsparkeerplekken mogen niet worden verlicht of moeten van aangepaste verlichting worden gezien. De ondergrond moet halfverhard worden uitgevoerd van het parkkarakter.
36	Gebruik van klinkers voor de oprijlanen en lanen in de Stichtse Lustwarande parken past in het algemeen niet (vanwege het landschappelijk karakter). Klinkers voor verkeerswegen uiteraard wel. Het is onduidelijk waar deze spelregel betrekking op heeft.
37	Straatmeubilair in De Brink? Rustieke parkbankjes uiteraard prima, maar fancy straatmeubilair lijkt ons niet passend. Wat is de onderbouwing voor dit punt? Op de Slotlaan zouden rustieke ‘jaren dertig’banken trouwens ook niet misstaan. Zie ook de banken op het Bethaniëplein.
49	Punt 1. Het begrip ‘in beginsel’ weglaten voor ieders duidelijkheid, speciaal voor die van initiatiefnemers.
52	Regels voor beplanting en landschap. De regel voor publieke toegankelijkheid hoort

sheet	Opmerking
	hier en is al elders vermeld.
53	Klimaatadaptatie. Bij water vasthouden rekening houden met ecologie in die zin of de waterkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt wordt voor de natuur. Water met vervuiling (uitgeleegd dakmateriaal, hoge zuurgraad (soms regenwater) of vervuild hemelwater van de wegen naar vijvers of wadi's in de parken leiden leidt tot doods water voor de natuur en de landschapsbeleving. Belangrijk is bezinking en helofietenfilters. De aanleg van systemen, ook van wadi's moet passen in de parkaanleg. Ook het aanvoeren van gebiedsvreemd water is niet meestal niet. Tenslotte, het Pesterspark, Molenbosch en De Breul kennen nog unieke grondwatergevoede vijvers. Anders dan de folievijvers elders. Deze zouden met stip een spelregel moeten krijgen in de visie als toplocatie voor landschap en natuur. Deze opmerkingen maken wij helaas op basis van negatieve ervaringen op dit gebied de laatste jaren.
54	Wij stellen voor hulst en rododendron te vervangen door 'passend voldoende gesloten assortiment'. Er is sprake van een overmaat aan rododendrons (en hulst) langzamerhand. Dit leidt tot een lage biodiversiteit omdat de oorspronkelijke overige (bodem)vegetatie verdwijnt. Op sommige plekken is al sprake van verdringen van oorspronkelijke beplanting door rododendrons en hulst en bestrijding van woekeren. Hulst profiteert sterk van de stikstofrijke regen hebben begrepen ten koste van andere soorten.
55	Uitgangspunten erven. Wat zijn erven? (Waar houdt het park op en begint het erf? Hoe is de samenhang tussen park (de openbare ruimte van sheet 33 en het erf? Naar onze mening moet deze punten universeler en samenhang worden uitgewerkt met het aangeven van duidelijker definiëringen. Het gaat immers om spelregels, voorlopers van het omgevingsplan. Wat is de relatie met de vigerende omgevingsplan/bestemmingsplan dat in de regels bijna overal al een zorgvuldige bescherming kent via dubbelbestemmingen? Is het niet beter om deze bestaande plannen te volgen en drie en in de regels in de Visie eenvoudige spelregels te hanteren: 1. geen toenemen van bouwhoogte, 2. geen vergroting van footprint van bebouwing en 3. geen toenemen van verhard oppervlak.
55	Spelregels voor vergroenen. Het is naar onze mening belangrijk om duidelijkheid te scheppen bij de regel voor vergroenen. Bijvoorbeeld in de regel, 'waar mogelijk is vergroenen verplicht'. Het begrip 'waar mogelijk' is te rekbaar. Mag een initiatief dus ook als vergroenen niet mogelijk is? Dat is niet de bedoeling denken wij. Deze regel in de voorgestelde formulering leidt tot wirwar van uitleg en uitzondering en ingewikkelde beleidsregels waar iedereen juist van af wil. We hebben te maken met waardevol gebied. Initiatieven moeten daarin alleen mogelijk zijn als het groen toeneemt. Dus 'waar mogelijk' schrappen. Dat geldt ook voor 'in beginsel niet wenselijk'. Dat leidt ook tot onduidelijkheid. Iets niet wenselijk verklaren is geen spelregel. Iets is wel of niet toelaatbaar. Uitbreiding van bebouwd of verhard oppervlak is naar onze mening niet toelaatbaar in de Stichtse Lustwarande. Er is in het verleden al veel verdwenen. Laten we proberen wat we nu hebben te behouden, ook voor een groeiend aantal inwoners van gemeente en regio.
55	Regels voor bebouwing. Wij vinden de regel voor de bouwhoogte niet scherp. "Ruim onder kroonhoogte van volwassen bomen" is te vaag. Allereerst is 'ruim onder' voor verschillende uitleg vatbaar. Ten tweede zijn er volwassen bomen in soorten en maten. Welke soort is bedoeld? Ten derde, bomen worden niet makkelijk meer volwassen of bereiken niet meer de beoogde hoogte. En de periode van groei kan lang duren. Het ruimtelijke beoogde effect (wegplanten) wordt misschien niet of maar moeizaam bereikt. Wij stellen voor als spelregel te nemen dat bouwhoogte niet hoger

sheet	Opmerking
	mag zijn dan bestaand. Er is al genoeg gebouwd in de zone van de Stichtse Lustwarande, en hoger bouwen leidt uiteindelijk ook tot meer ruimtebeslag op grond.
57	Naoorlogse bebouwing. Wij zijn het niet eens met de regel: "Bebouwing kan vanaf de bovenweg zichtbaar zijn tussen bomen". Naar onze mening moet de bovenweg ook het bestaande groene karakter en groene allure behouden. De weg loopt langs de achterkant van de parken. Hier moet geen nieuw bebouwingslint komen, zichtbaar tussen de bomen. Dat doet afbreuk aan de beleving, langs de weg, maar ook binnen de parken zelf. Hetgeen bovendien hoe dan ook de parken aantast. En hoe verhoudt deze spelregel zich bepaling met de regel dat bebouwd en verhard oppervlak niet moet toenemen? Als er al nieuwe bebouwing zou kunnen komen op grond van de andere spelregels, zou de regel moeten zijn: niet zichtbaar vanaf de openbare weg en niet in strijd met andere spelregels zoals aantasten van de parkbeleving.

Graag tot nadere toelichting bereid.

Namens de Werkgroep,
Hoogachtend,

E. Schuler
e.schuler@natuurlijkzeist-west.nl
 06-49876043