Stichting Beter Zeist

Contactadres:
Boskant 7
3708 BP Zeist
T: 030-53699782
KvKnr.: 30250364
ANBI-instelling per 1-1-2012
NL98 INGB 0005 8035 12
E: beterzeist@gmail.com
www.beterzeist.com

Concept inspraakreactie Stichting Beter Zeist over Raadsvoorstel Toekomstvisie Stichtse lustwarande/ 24 september 2025

ANBI-organisatie Stichting Beter Zeist fungeert sinds 2008 als platform van bewoners, groepen en organisaties over vraagstukken van fysieke omgeving en participatie, zie https://beterzeist.com/. Beter Zeist nam deel aan de participatie over de ontwikkeling van de visie.

Algemeen
De Toekomstvisie SLW is een inspirerend document dat de basis moet vormen voor het gemeentebeleid dat de waarden en kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande in Zeist respecteert. Stichting Beter Zeist is blij met het initiatief en met een groot deel van de spelregels voor de toekomst. Wel hebben wij nog vragen over de visie en de spelregels. Een verbeterslag lijkt ons nodig om de visie nog verder aan te scherpen Het gaat daarbij om de volgende punten:
- Reikwijdte en Breedte van de visie;
- Participatie en formele Advisering;
- Gebruikte documentatie en informatie;
- Het kaartmateriaal dat in de tekst van de visie is opgenomen.

Reikwijdte
Vraag: *Waarom wordt de Toekomstvisie SLW niet van toepassing verklaard voor de gebieden die worden uitgezonderd maar wel (soms deels)behoren tot de SLW? Dat kan toch anders. En zo niet: moet dat niet worden verduidelijkt in de (onder)titel van de visie omdat anders al gauw verwarring ontstaat over de reikwijdte ervan?*
Toelichting: Hoewel het gaat om de Stichtse Lustwarande wordt op pagina 7 van de visie aangegeven dat deze zich niet richt op delen die wel tot de Stichtse Lustwarande worden gerekend zoals het Sanatoriumbos, Walkartpark, Wilhelminapark, Zeisterbos en delen van het PGGM-terrein en het stationsgebied Driebergen-Zeist. Dit wordt niet onderbouwd. Op pagina 122 wordt ineens gesproken over de *kernrandzone SLW*.

Bij de genoemde gebieden ten noorden van de ‘hoge wegen’ wordt gezegd dat deze vallen onder het *groenbeleid*. Alsof het bij de SLW alleen om groen zou gaan. Bij de laatste 2 gebieden wordt aangegeven dat de *cultuurhistorische waarden* apart in beeld worden gebracht en meegewogen. Waarom deze waarden in samenhang met deze visie meewegen? Want was de visie niet bedoeld om een samenhangend kader te bieden voor de SLW?

Breedte van de visie
Vraag: *Waarom wordt vooral gesproken over de groene en cultuurhistorische waarden en minder over de bijbehorende blauwe en ecologische waarden? Kan dat alsnog,*

bijvoorbeeld in een appendix, worden aangevuld?
Toelichting: In de visie en ook in de hoofdpunten (onder ad 2) worden groen en groene waarden genoemd. Hoewel blauwe waarden hier en daar wel aandacht krijgen gaat het juist in een overgangsgebied tussen de Heuvelrug en de Kromme Rijn vooral ook om de betekenis van grondwater, kwelwater, oppervlaktewater (sprengen, vijvers/poelen, griften en sloten) en (gezuiverd) regenwater voor ecologie, landschap en mogelijkheden voor landinrichting. De relatie met het Groenstructuurplan inclusief de Ecologische Hoofdstructuur Zeist is ook niet gelegd. Evenmin met het biodiversiteitsplan. Dat is wel een omissie.

Participatie
Vraag: *Heeft de gemeente Zeist schriftelijke reacties op de conceptvisie gevraagd van de Provincie Utrecht en de gemeenten De Bilt en Utrechtse Heuvelrug?*
Toelichting: In de inleiding staat op pagina 5 onder Toekomstvisie dat de provincie en de buurgemeenten de Bilt en Utrechtse Heuvelrug zijn uitgenodigd mee te denken bij de totstandkoming. Uit het participatie document (Raadsvoorstel, bijlage 2) valt niet op te merken wat hun bijdragen zijn geweest. Ook staan er van hun kant in de bijlage geen schriftelijke reacties of zienswijzen terwijl dat wat de provincie betreft wel van belang was geweest.

Formele advisering over de eerdere conceptvisie
Vragen: *In hoeverre zijn de punten van het advies van de Commissie Milieu en Leefomgeving verwerkt in de visie van mei 2025?*
Heeft de gemeente nog gehoor gegeven aan de vraag van de commissie (in Advies, punt 7) om de visie van mei 2025 ter advisering aan haar aan te bieden?
Is de gemeente van plan om een uitvoeringsprogramma van de visie op te stellen?
En idem de beleidsregels in een afwegings- en toetsingskader uit te werken?
Toelichting: Als bijlage 3 bij het raadsvoorstel is het Advies van de Commissie Milieu en Leefomgeving d.d. 18 oktober 2024 opgenomen. De punten van het advies onderschrijven wij ook. Ook wij hechten aan het opstellen van een uitvoeringsprogramma, het borgen en handhaven van het uit te voeren beleid en het in het Omgevingsplan verankeren van de toekomstvisie en de spelregels (Advies punten 2, 3 en 4). Onduidelijk blijft echter voor ons op welke punten en in hoeverre de conceptvisie op basis van het advies is aangepast wat leidde tot de visie van mei 2025.
In punt 7 van het advies staat: "*Graag zien wij komend voorjaar de visie en het transformatiekader weer op tafel."* Hiervan zien wij echter niets terug.

Waarom is de Welstands- en Monumentensommissie Mooi Sticht niet geraadpleegd. Deze commissie adviseert verplicht over veel vergunningszaken en beschikt daarmee over ontzettend veel feitenkennis en een schat aan ervaring over uitvoeringspraktijk en de situatie in Zeist? Dit is omissie die hersteld moet worden voordat de Toekomstvisie wordt vastgesteld. Geen beleid vaststellen zonder raadplegen van zo'n belangrijke adviseur.

Beantwoording reactie Natuurlijk Zeist-West (Ernest Schuler) over de spelregels SLW
Vraag: *Wij verzoeken het college de beleidsregels nader uit te werken tot een afwegings- en toetsingskader waarbij de suggesties en voorstellen Natuurlijk Zeist-West aantoonbaar worden verwerkt*. Daarbij komen tot heldere kaders die afdwingbaar zijn
Toelichting; In de bijlage 2 van het Raadsvoorstel is aan het einde de hierboven genoemde reactie op de participatienota opgenomen. Deze reactie wordt ook weergegeven in de inspraakbijdrage van Natuurlijk Zeist-West.

Enkele saillante punten uit de reactie
- Voorstel extra spelregel, pag. 1 boven Opmerkingen:: "*Bij transformatie en herontwikkeling kan medewerking worden gebonden aan voorwaarden voor herstel van de ruimtelijke kwaliteit door verkleinen van bouwhoogte, footprint en vloeroppervlak."* (bijv.: kantoorbestemming geeft qua oppervlak en gebruik minder druk op de ruimte dan 24/7 gebruik van woningen).
- Gebruik van ontsnappingsclausules en rekbare formuleringen bij beleidsregels: '*In beginsel* is uitbreiding niet uitgesloten' (sheets 33 en 39); '*waar mogelijk'* is vergroenen verplicht; is een initiatief ook mogelijk zonder vergroenen sheet 55). '*In beginsel'* is uitbreiding van bebouwd of verhard oppervlak '*niet wenselijk'* (sheet 55).
- Gebruik van onduidelijke begrippen *zoals 'ruim onder kroonhoogte van volwassen bomen*" (sheet 55), uitgangspunt '*erven*': waar houdt het park op en begint het erf?. Wat is openbare ruimte? En wat zijn de cultuurhistorische ensembles? Er ontbreken er nog diverse zoals Berkenhoven in de gemeente De Bilt, maar de achtertuin ligt in Zeist; verder het ensemble Slot - Blikkenburg – Wulperhorst.
- Zichtbaarheid naoorlogse gebouwen: '*Bebouwing kan vanaf de bovenweg zichtbaar zijn tussen bomen*.' Waarom dit ook hier niet vermijden en voorkomen zoals i.v.m. de parkbeleving?
- Vergroten doorkruisbaarheid: waarom wordt hier de fiets genoemd? Dat is niet nodig De restanten van de historische landgoederen niet verder door verkeer opknippen en aantasten door fietspaden. Fietsen en wandelen gaan hier niet samen. Dat doet afbreuk aan de verblijfskwaliteit voor wandelaars en de oversteekbaarheid voor dieren. Dat geldt ook voor de Kouwenhovenselaan waar een fietspad over de boomwortels is gepland. Het gaat om het gedeelte dat met een niet uitgelegde stippellijn is aangeduid i.p.v. met een groene lijn. Maar juist in dat het gedeelte staan de meest monumentale bomen.

Aanpassing van dergelijke beleidspunten is nodig om geen verwachtingen te wekken die de SLW aantasten. Dit mede omdat volgens de Omgevingswet het 'ja mits' regiem wordt gehanteerd en duidelijkheid nodig is om allerlei onwenselijke transities te voorkomen en daarmee ook onnodige geld- en tijds verspillende procedures te vermijden.

Kaartmateriaal van de visie
Vraag: *Is de gemeente bereid de fouten en inconsequenties in de kaarten in contact met experts alsnog te corrigeren?*
Toelichting: In gebiedjes zitten nog fouten op de kaarten. Dat is lastig bij gebiedsontwikkelingen. Zo ontbreekt de oude tuinmanswoning van Ma Retraite aan de Oude Arnhemseweg 307/307A. Dat had best ingekleurd kunnen worden als een van de cultuurhistorische elementen die aan dit deel van de weg zijn bewaard. Landgoederen hebben op kaarten verschillende namen. Het kaartje van de tuinaanleg van Wulperhorst is van het Slot enz. Dergelijke foutjes en inconsequenties zouden moeten worden gecorrigeerd.

Gebruikte documentatie
In de reactie van Beter Zeist op de bijeenkomst van 2-12-2024 werden als aanvulling op de documentatie o.m. de volgende relevante documenten over de SLW genoemd. Deze staan niet bij de noten en literatuur en zijn waarschijnlijk niet gebruikt. Het gaat om:
o *Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen 2012 - 2015*, september 2011; zie als bijlage een uitdraai van de GIS-kaart van de Driebergseweg e.o.

Overigens was de SLW eerder al in 2002 in beleidsmatige zin verankerd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht (zie ook rapporten:

o *'Niet van gisteren - CHS provincie Utrecht* (Provincie Utrecht, 2002);
o *'Niet van gisteren - Hoofdnota CHS en beleidsvisie Provincie Utrecht* (Provincie Utrecht, 2002)').
Ook is er nog de *'Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen* (Provincie Utrecht, 2014), maar deze is niet specifiek voor de SLW.

Voor de aardkundige en andere waarden is kennelijk niet gebruik gemaakt van de documentatie en informatie van Geopark Heuvelrug Gooi en Vecht:
https://www.geopark-heuvelrug.nl/
Dat laatste is in de tekst wel te merken bij de teksten over gletsjers (moet zijn landijs) en afdamming van de Kromme Rijn in 1122 die de oorzaak zou zijn van stroomverlegging van de Rijn naar de Lek. Het omgekeerde is het geval: de Kromme Rijn verzandde en het Rijnwater stroomde toen al weg door de Lek (behalve bij hoog water).

Verzoek
Graag bovengenoemde vragen doorgeleiden naar de portefeuillehouder en c.q. het college.