



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:
Griffensteijnseplein 22
3703 BG Zeist
T: 06-46082657
KvKnr.:30250364
NL98 INGB 0005 8035 12
E: beterzeist@gmail.com
W: www.beterzeist.nl

Zeist, 9 november 2017

Aan de leden van de gemeenteraad
Aan de leden van het College

Betreft: Inspraakreactie RT concept Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord

Stichting Beter Zeist onderschrijft de inspraakreacties van vereniging Bewoners Belangen Dichterbij, de vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de Adviesgroep Monumenten. De onderbouwing en aanbevelingen daarin beschouwt zij als een integraal onderdeel van de eigen reactie. In dit verband worden nog de volgende punten benadrukt.

Opzet en omvang van de gebiedsvisie

De totale visie zit inhoudelijk goed in elkaar. Er is duidelijk geluisterd naar de meeste reacties. Wel kan de eigenlijke gebiedsvisie veel korter, concreter, operationeler c.q. SMART¹ worden geformuleerd. Veel van de tekst kan naar bijlagen, zodat alleen het raamwerk met de beleidskeuzen, de visiekaart, aanbevelingen en spelregels als kerndocument over blijven. Op deze manier is het voor iedereen beter na te gaan wat nu eigenlijk als visie vaststaat. In dit verband wordt verwezen naar het door Stichting Beter Zeist op 12 maart 2015 aan het college en de raad gepresenteerde *Raamwerk gebiedsvisies*, punt 3 (de punten 1 en 2 gaan over het voorbereidingskader en de ruimtelijke verkenning voor de visie), zie onderstaande [bijlage 1](#).

Als antwoord op deze eerder gedane aanbeveling werd gesteld dat het te laat was om de opzet van het document te veranderen, maar dat wel een samenvatting kon worden toegevoegd. Wij vinden het een gemiste kans om helderheid te krijgen over wat nu SMART als visie geldt.

Duur, opzet en uitvoering van het proces

Zoals in de reacties van de maatschappelijke organisaties naar voren komt zijn deze niet tevreden over de duur, opzet en uitvoering van het proces. Nadat in 2015 BPD en OKRA samen met de organisaties een breed gedragen landschapsvisie voor het gebied van Sanatoriumlaan tot De Dreef hadden opgesteld, werd in februari 2016 overlegd met portefeuillehouder wethouder S. Jansen. Hoewel de organisaties gezien de verwachte

¹ Raamwerk zo veel mogelijk SMART: specifiek, meetbaar/toetsbaar, acceptabel, realistisch en tijdbepaald

leegstand van gebouwen aandrongen op een visie voor de gehele Utrechtseweg, werd deze toch beperkt tot het deel vanaf Sanatoriumlaan tot De Dreef en later weer uitgebreid tot de grens met de buurgemeente De Bilt.

Het duurde vervolgens nog tot maart 2017, dus een jaar, voordat de raad het beleidskader voor de gebiedsvisie kon vaststellen. Tijdens de Ronde Tafel over het kaderdocument hebben alle organisaties hun verontrusting geuit over de hun inziens onnodige vertraging. Dat niet in de laatste plaats gezien de zich ontwikkelende leegstand en omdat de raad tegelijkertijd een versnelling van de huisvestingsopgave wenste.

In mei 2017 startte de ontwikkeling van de gebiedsvisie. De tijdspanne was beperkt want de gemeente wilde nu haast maken en in september de visie gereed hebben voor bespreking. Mede door onhandig manoeuvreren van de organisatoren tijdens enkele bijeenkomsten lukte dat niet. Zo ontstond er een tijdsdruk die wel tijdens de afrondingsfase iets werd opgerekt. De uitloop was echter kennelijk niet voldoende om de reacties volledig en op de juiste wijze te verwerken. Vandaar dat in de voorliggende inspraakreacties unaniem een aantal aanpassingen wordt gevraagd c.q. de komende tijd te gebruiken om de opmerkingen en aanbevelingen op een aanvaardbare wijze te bespreken.

De vereniging Bewoners Belangen Dichterbij vraagt om een externe evaluatie van het gevolgde traject. Die zou zich naar ons oordeel ook moeten uitstrekken tot en met de voorgeschiedenis en niet alleen moeten ingaan op het gevolgde proces maar ook op het product. Overigens heeft Stichting Beter Zeist veel ervaring opgedaan met gemeentelijke inspraak en participatie trajecten. Daar blijken zich steeds dezelfde problemen voor te doen, zoals al in diverse stukken naar de raad is gecommuniceerd. Kennelijk is er op het gebied van burgerinspraak en -participatie weinig sprake van een lerende gemeentelijke organisatie.

In dit verband wordt verwezen naar de gezamenlijke notitie van Stichting Beter Zeist en de groene organisaties: "*Ervaringen met GONS in Zeist*" d.d. 20-03-2017 ([bijlage 2](#)). Overigens is al sinds enkele maanden vanuit de gemeente niets meer vernomen over de werkgroep met burgers en raadsleden die een actualisering van de Gons-werkwijze zou moeten voorstellen. Vanuit de maatschappelijke groeperingen zijn daarvoor rond de zomervakantie 2017 concrete voorstellen gedaan. De werkgroep heeft kennelijk geen prioriteit. Hetzelfde geldt voor de evaluatie op basis van de verwerking van een enquête over het interactieve traject voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie WA Hoeve. Ook daar is al sinds 8 maanden geen resultaat voorhanden. Hoe moeten de organisaties dat rijmen met de mooie woorden over de burgerparticipatie in Zeist, die van gemeentewege, en niet in de laatste plaats de burgemeester, worden uitgesproken?

Al sinds 2008 ijvert Stichting Beter Zeist voor een betere burgerparticipatie en meer invloed van burgers tussen de verkiezingen door. Dat leidde in samenspraak met andere burgerorganisaties tot het nog steeds actuele voorstel "*Raamwerk Burgerparticipatie Zeist*" d.d. 1 april 2011. Dat voorstel was nota bene in overleg met wethouder Varkevisser en een ondersteunend ambtenaar opgesteld. Noch het college, noch de raad hebben het initiatiefvoorstel willen behandelen, terwijl in het toenmalige coalitieakkoord daarover wel een nota van aanpak was toegezegd. Hoe nu verder: dat is de vraag. Het is ook de vraag of burgers en maatschappelijke organisaties nog wel aan tekort schietende processen willen deelnemen.

Inhoudelijke punten

Er zitten zoals de werkgroep Natuurlijk Zeist west constateert nog punten in de visie die strijdig zijn met uitgangspunten die algemeen werden aanvaard. Die strijdigheid komt vooral tot uiting bij:

1. Behoud van het bestaande groen; dit ook robuuster maken.
2. Behoud en versterking van groene wandelingen. Geen fietspaden over bestaande wandelpaden toevoegen.
3. Kwaliteit nastreven van de Stichtse Lustwarande langs de Utrechtseweg.

Voor de concrete opmerkingen en aanbevelingen wordt verwezen naar die van de andere maatschappelijke organisaties en van de Adviescommissie Monumenten, zie onderstaand de reactie van Stichting Beter Zeist en de Werkgroep Natuurlijk Zeist west op de veegnota: [bijlage 3](#). Daarbij zal ons inziens niet alleen de tekst van de gebiedsvisie nog moeten worden aangepast, maar zeker ook de kaart en de toelichting daarop. Wil het vervolgtraject per locatie goed en snel kunnen verlopen, dan zal er geen verschil van opvatting moeten bestaan over de tekst en de visiekaart. Dat geldt onder meer voor de monumentenstatus van objecten en structuren, de groenstructuur, fietsroutes, bouwvlakken en bouwhoogten.

Nog een nadere toelichting over de bouwhoogte en bouwvlakken voor Eikenstein en TNO. Daarvoor wordt de mogelijkheid aangegeven te komen tot 6 bouwlagen (+ extra hoogteaccenten: legenda +A). Dat is strijdig met wat in de werkgroepen en in de plenaire sessie op de laatste bijeenkomst werd geconcludeerd. In de werkgroep waar ondergetekende rapporteur was, werd de bouwhoogte als volgt aangegeven (dit werd tijdens de plenaire sessie ook door de andere werkgroep over hetzelfde onderwerp onderschreven).

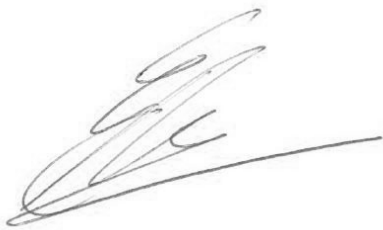
- *Bouwhoogte achterliggende terreinen*: Niet hoger dan het betreffende voorgebouw langs de Utrechtseweg, d.w.z. maximaal 4-5 lagen (inclusief begane grond en kap); zie ook Zeister Warande: de bebouwing moet passen bij de cultuurhistorische omgeving. (N.B.: daarbij werd een kap ook tot een bouwlaag gerekend; voor 5 lagen zou alleen het gebied direct achter TNO mogelijk geschikt zijn).
- *Hoogtegradiënt*: In principe achter een voorgebouw langs de Utrechtseweg de hoogte laten aflopen naar de omgeving, dus een vanaf de Utrechtseweg aflopende hoogtegradiënt. Dat geldt voor TNO en Eikenstein, maar in de toekomst ook voor transitie in het gehele gebied. Voor Rabo Facet is vooral de bouwkundige relatie van toepassing met de daar oorspronkelijk gelegen Eng.

Hoe de schrijvers van de concept gebiedsvisie in hun veegnotitie van 19-10-2017 kunnen stellen dat er in de laatste workshop is gesuggereerd de bouwhoogte geheel vrij te laten is een raadsel. Alleen de heer Schuler zou om regulering daarvan hebben gevraagd. Dit is onjuist gezien het hierboven weergegeven deel van de verslaglegging, [bijlage 3](#), ad pagina 62. We vermoeden dat de gemeente zelf dit punt heeft opgenomen om zoveel mogelijk vrijheidsgraden te hebben voor de bouw van veel woningen. Het opnemen zorgt echter voor hogere verkoopprijzen van de kavels en dus de noodzaak voor de ontwikkelaars om dan ook veel woningen te realiseren. Het gevolg zal zijn dat er nieuwe procedures komen om een dergelijke bouw, die niet past in de Stichtse Lustwarande, te voorkomen. Wil de gemeente dit risico nemen gezien de opgedane ervaringen met het indertijd aangenomen plan Woonpark Zeist en dat voor de Zeister Warande? Hoe verhoudt zich dat dan tot de gewenste versnelling van de huisvestingsopgave?

Wat de mogelijkheid van het bebouwen vlak langs of op het bestaande groen betreft nog het volgende. Dit is strijdig met de uitgangspunten van de visie, in het bijzonder het behoud van het bestaande groen en dit ook robuuster maken. Het vlak tegen het groen aanbouwen en dan mogelijk ook 5-6 lagen hoog leidt onvermijdelijk tot aanvragen om het groen te verwijderen. Bovendien spoort het niet met een ander uitgangspunt van de visie: behoud en versterking van groene wandelingen.

Ons verzoek is dan ook de visie alsnog aan te passen dan wel de gelegenheid te geven met de insprekers daarover constructief te overleggen c.q. dat in de totale werkgroep te doen.

Met vriendelijke groet,



Stichting Beter Zeist,
Egbert Visscher, voorzitter bestuur

BIJLAGE I

Opzet raamwerk gebiedsvisie

Stichting Beter Zeist / 12 maart 2015

Gebiedsvisie: algemene omschrijving

Een gebiedsvisie biedt het perspectief voor de ontwikkeling van een gebied op lange en zeer lange termijn. Een dergelijke visie dient als grondslag en leidraad voor een onderling samenhangende ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Ze fungeert ook als communicatiemiddel tussen alle betrokkenen bij het gebied.

Gebiedsvisies zijn niet verplicht volgens de Wet ruimtelijke ontwikkeling, maar overheden, grondeigenaren, gebruikers, ontwikkelaars en ontwerpers stellen deze wel op ten behoeve van planontwikkeling.

Mogelijk raamwerk voor een (gezamenlijke) gebiedsvisie

1 ALGEMEEN VOORBEREIDINGSKADER (kan grotendeels standaard zijn)

1.1. Gebiedskeuze

- Redenen
- Aandachtspunten

1.2 Doel

- Opgave
- Gewenst eindresultaat: optimale ontwikkeling functie(s)

1.3 Proces

- Fasen: ruimtelijke verkenning (H. 2) en opstellen gebiedsvisie (H3)
- Betrokkenen: alle (organisaties van) stakeholders en deskundigen
- Verantwoordelijkheden en taalverdeling
- werkwijze en tijdsplanning
- Financiën

2 RUIMTELIJKE VERKENNING GEBIED

2.1 Ruimtelijk beleid

- Landelijk (en internationaal)
- Provinciaal en regionaal
- Lokaal

2.2 Gebiedsinformatie

- Regionale inbedding: relatie met de omgeving
- Geschiedenis
- Huidige kenmerken (w.o. kernkwaliteiten) en functies

2.3 SWOT-analyse gebied

- Sterkte – zwakte
- Kansen - bedreigingen

2.4 Ontwikkelingsmodellen gebied

- Mogelijke Functies
- Mogelijke Scenario's
- Draagvlak daarvoor nagaan (bij belanghebbenden)
- Keuze functies en scenario('s)

3 GEBIEDSVISIE

- Raamwerk (zo veel mogelijk SMART: specifiek, meetbaar/toetsbaar, acceptabel, realistisch en in tijdsperspectief)
- Visiekaart
- Aanbevelingen
- Spelregels

BIJLAGE 2

Ervaringen met GONS in Zeist / 20-03-2017

Een samenvattende evaluatie van de werkwijze in negen GONSachtige trajecten
Ter ondersteuning van de evaluatie van GONS op 22-03-2017

Stichting Beter Zeist
Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
Vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West

Personen vanuit de bovengenoemde organisaties hebben gereageerd op de enquête over GONS-processen in diverse projecten. Onderstaand de gezamenlijke reactie op deze diverse vormen door middel van aanbevelingen hoe de werkwijze kan worden geoptimaliseerd.

De ervaringen zijn opgedaan in de projecten BP Zeister Warande (pre GONS),

Woonvisie, Brede Milieuvisie, Bomenbeheer, BP Sanatoriumlaan, Landschapsvisie Utrechtseweg (buiten GONS), gebiedsvisie WA Hoeve, 2 gebiedsvisies buitengebied.

AANBEVELINGEN

Geen strikte eis vooraf in te stemmen met raadskaders

Het is onjuist om als eis voor deelname te stellen dat belanghebbenden instemmen met (raads)kaders die zij zelf niet hebben gekozen. Dat zou betekenen dat de gemeente, c.q. de raad de relevante belangen evenwichtig heeft afgewogen en dat andere of nieuwe inzichten niet relevant zijn. Dat is tegen het principe dat alle inzichten gedeeld moeten worden ten behoeve van een evenwichtige belangenafweging. Bovendien kunnen door strikte handhaving van die eisen belangwekkende inzichten niet meer worden 'meegewogen'. Als het nodig is om vooraf kaders mee te geven, moet daarover eerst een inspraakproces plaatsvinden.

Wek geen verwachtingen vooraf bij initiatiefnemers.

Vaak zijn er in geval van ruimtelijke projecten bij ontwikkelaars vooraf verwachtingen ontstaan over hoge (grond)opbrengsten. Dat kan gebeuren op grond van gesprekken met de gemeente, soms zelfs op basis van (informele) overeenkomsten. Dergelijke verwachtingen zijn ongewenst voor het waarborgen van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit. Want als er al grondaankopen hebben plaatsgevonden op grond van deze verwachtingen, leggen de verwachte geldelijke opbrengsten een ongewenste druk op het GONS-proces. Dus gesprekken op het gemeentehuis over mogelijke bebouwingsvolumes, opbrengsten e.d. zijn niet passend in het kader van GONS.

Realistische verwachtingen bij gemeente en deelnemers

Het voorgaande geldt mutatis mutandis ook voor de gemeente zelf, die als grondeigenaar en als ontvanger van leges en heffingen ook belangen heeft bij hoge financiële opbrengsten. Ook vraagt zij (soms) dat de inrichting van de openbare ruimte wordt betaald door initiatiefnemers. De gemeente moet zich niet vooraf rijk rekenen, maar rekening houden met participatietrajecten die van invloed kunnen zijn op opbrengsten.

Ook de deelnemers moet niet voorgespiegeld worden dat alle behoeften die men heeft in het project kunnen worden gerealiseerd. In sommige GONSprocessen wordt veel tijd besteed aan dromen die aantoonbaar onhaalbaar zijn. Dat leidt onvermijdelijk tot teleurstellingen die de leiding had kunnen voorkomen.

Heldere procesgang

Maak vooraf bij elk proces duidelijk dat het een GONS-proces is en welke voorwaarden daaraan verbonden zijn. Dat betekent dat in beginsel alle belanghebbenden welkom zijn en dat besloten wordt op basis van consent (zie ook betreffende notitie: 'GONS-Werkwijze'). Dat maakt het voor alle deelnemers vanaf het begin duidelijk wie welke rol heeft, inclusief de bijbehorende algemene belangen. Daarmee wordt voorkomen dat behartigers voor algemene belangen soms niet welkom zijn. Vervolgens kan in co-creatie worden gezocht naar gedragen oplossingen, dus op basis consent. Dit uiteraard voorzover de oplossingen er zijn. Deze procesgang waarborgt dat met alle belangen rekening wordt gehouden, zowel tijdens het proces en ten aanzien van het resulterend product.

Onafhankelijke voorzitter en notulant

Juist om een zorgvuldige procesgang en dus ook uitkomst te kunnen waarborgen is een onafhankelijke voorzitter van het proces en ook een onafhankelijke notulant noodzakelijk.

De rol van de gemeente is nu vaak veel te veel gericht om de initiatiefnemer te pleasen en om eigen voorgenomen beleid te legitimeren. Daardoor voelen deelnemers zich in gebrekkige GONSprocessen misbruikt. Gemeente en initiatiefnemers hebben dan in feite al een verbond gesloten en proberen bevolking over te halen om met de (informele?) afspraken mee te gaan. Zij zien in dat geval de bevolking eerder als een hindermacht in plaats van als mensen en groepen die kunnen bijdragen aan goede plannen.

Cumulatieve verslaggeving gericht op voortschrijdend inzicht voor het doel (BP of gebiedsvisie)

Verslaggeving moet worden verbeterd door deze ten behoeve van het toekomstig gebruik cumulatief te maken en van argumenten te voorzien, d.w.z.:

- waarover men het eens is (via consent);
- waarover men het nog niet eens is;
- waarover men het absoluut niet eens kan worden, tenzij

Dan is het bij de besluitvorming in de gemeenteraad ook duidelijk of er over bepaalde plannen al dan niet consent bestaat en hoe verschillende belanghebbenden daar tegenover staan.

Beschikbaarheid van alle relevante informatie

De gemeente en de initiatiefnemers leveren vaak niet de documenten die relevant zijn voor het Gonsproces. Dat is zeker niet (altijd) onwil, maar er is binnen de organisaties soms geen goed overzicht van de relevante stukken c.q. beleidskaders zoals visies, plannen en benodigde gegevens. Dat moet verbeteren, maar daar is tot nu toe - ondanks een paar jaar overleg met de gemeente - weinig aan gedaan (zie ook recente rapport rekenkamer). Een groot probleem voor ambtenaren, politici en deelnemers en ontwikkelaars. Het gebeurt vaak dat initiatiefnemers alleen op de site van Beter Zeist stukken kunnen vinden.

Motivering keuzen en evenwichtig afwegen van belangen: verbeteren werkwijze

Er zal een oplossing moeten komen voor de inbreng van belanghebbende personen enerzijds en belanghebbende groepen of organisaties anderzijds. Louter het tellen van "stemmen" van aanwezigen weerspiegelt niet de verhouding van belangen, laat staan dat daarmee tot een evenwichtige belangenafweging en een goede motivering van keuzen wordt gekomen. Vergeet niet dat personen vaak een direct (eigen) belang hebben (en juridisch alleen mogen hebben) met een gerede kans op Nimby-effecten. In het bijzonder bij lastige probleempunten verdient het aanbeveling vertegenwoordigers van de soorten deelnemers in een werkgroep oplossingen te laten aandragen. Die dienen dan wel weer aan alle deelnemers te worden voorgelegd.

Oneigenlijke afspraken met gemeente

Tijdens het proces gebeurt het vaak dat initiatiefnemers stellen dat bepaalde keuzen onmogelijk zijn, omdat er al afspraken met de gemeente zijn gemaakt. Die afspraken zijn niet aan te tonen, maar worden van gemeentewege ook niet ontkent. Dat zorgt voor een gevoel van onmacht bij de deelnemers en ook het gevoel dat de gemeente geen open kaart speelt. Als deelnemers voet bij stuk houden is er echter wel wat mogelijk, maar dat vergt gelouterde, ervaren en vasthoudende deelnemers die weten 'hoe de hazen lopen'.

Onderscheiden product van GONS en aanpassingen college en initiatiefnemer

De laatste versie van het resultaat wordt vaak niet meer besproken en deze klopt dan niet met de feitelijk gemaakte GONSafspraken. Ambtenaren hebben dan namelijk tussentijds overlegd met portefeuillehouder en met de initiatiefnemer en hebben

vervolgens het resultaat aangepast. Daardoor ontbreekt legitimering van het resultaat. Toch wordt vervolgens gezegd dat de laatste versie wel het resultaat is van het GONSproces. Er moet een duidelijk onderscheid komen tussen het resultaat van het GONSproces en hoe portefeuillehouder en de initiatiefnemer daarop reageren.

Slotopmerking

De gemeente moet haar eigen beleid serieus nemen (beleidsstukken) en zorgen voor adequate begeleiding (kwaliteit). Er is nu sprake van gebrek aan kennis van de beleidsstukken en begeleiding wordt verward met leiding nemen. Objectieve voorlichting en wederzijdse communicatie worden opgevat als public relations.

Bij deze enquête had de gemeente deelnemers kunnen raadplegen over de opzet ervan: een gemiste kans. Door de huidige opzet ontstaan gemiddelden voor GONSprocessen zonder een duidelijke relatie met de ervaren problemen en werkbare oplossingen.

BIJLAGE 3

Reactie van WNZ-W en Beter Zeist op veegnotitie OKRA Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord

Inbreng voor maandagavond 23 oktober 2017

Het gaat om het nog meegeven aan de wethouder van onze zorgpunten voor de behandeling in het college de 24^e.

Pag. 43: Groenstrook achter Triodoskantoor

De Visiekaart ook een groenstrook / ecostrook tekenen tussen de Zeister Warande en de groenstrook ten zuidoosten van het huidige Triodosbank-kantoor. Het gaat om een **bestaande** strook bomen. In de reactie wordt dit gezien als een nieuw voorste; maar dat klopt niet met het uitgangspunt dat bestaand groen gehandhaafd blijft.

Verbreding Utrechtseweg

Wij vinden het vervelend dat het punt "Is de verbreding een kader of niet?" wordt afgedaan met: dat is 5 juli besproken niemand protesteerde. Ik was aangekondigd verhinderd voor 5 juli. Het staat ook niet in het verslag van 5 juli. We kunnen ons niet voorstellen dat hierover duidelijk de mening van de aanwezigen is gevraagd. Het is nooit als duidelijk discussiepunt genoemd. Het is als discussiepunt wel ingebracht bij de start van het proces. En we zouden niet weten wanneer de raad dit punt (publiekelijk) heeft vastgesteld. En tenslotte, als het wel een kader is, hoort met ontwerpgegevens en ideeën (het staat op gespannen voet met de groene uitgangspunten) in de visie te worden vermeld. Dit is duidelijk ingebracht op verschillende avonden.

Pag. 48: In het Lange termijn bomenbeheerplan (vastgesteld kader mei 2016) wordt deze laan aangeduid als een bestaande klassieke laan. Daarvan moet het laanbeeld worden behouden.

Groene laantjes en bouwvlakken

Groene laantjes blijven groen zei Martin Knuijt nog eens op 4 oktober. Op basis daarvan vinden wij het niet acceptabel dat bouwvlakken aan die laantjes blijven gehandhaafd. Die laantjes gaan er dan aan. Bij fietspad langs de Oirschotlaan wordt gebouwd in de laatste restanten van de tuin van de Oirschot. Hoezo de SLW uitgangspunt? En dan flauw te zeggen dat ik nieuwe voorstellen. Er is direct al geprotesteerd tegen woningen gesitueerd aan groen. Toen is gezegd dat het bestaand groen robuust zou blijven. En vervolgens is direct geprotesteerd tegen kaarten met bouwvlakken aan deze twee laantjes.

Onduidelijke kaarten qua inhoudelijke betekenis

- We zien veel lijnen die niet 123 zijn te controleren. We hebben behoefte aan nog een duidelijke toelichting hoe de Visiekaart zich verhoudt tot de bestaande perceelgrenzen en het bestaande groen. Dat speelt langs de Oirschotlaan en langs het Laantje van Dreesmann. Zijn de groene bufferzones in het bestaande groen, of een toevoeging? Wat houdt het in, een bufferzone?
- Ook is langs de Dreef is het Zeister beleid een ecologische verbindingszone. Dit gebied is echter niet aangeduid als ecologische corridor, maar als groene scheg. Staat de ecologische functie dan ter discussie.
- Tussen het Triodoskantoor en de Zeister Warande is het bestaand groen niet ingetekend. Maar wel paars. Dat staat overigens niet als kleur in de legenda. Worden de laatste bomen daar weggepoetst? Er staat ook een stippellijn door. Wat betekent die?
- De Visiekaart onderscheidt groene scheggen, ecologische corridors, groene voorruimtes, groene buffers en overgangsgebieden, groene plekken en groene routes. Wat de verschillen en vooral straks de planologische gevolgen zijn, is duidelijk beschreven. Waarom is niet gewoon al het monumentale groen beschermd en wordt er alleen gekeken naar toe te voegen groen? Dit duidt weer op een verborgen agenda. We hoopten dat we daar nu eens vanaf zouden komen in Zeist. Wees dan duidelijk wat je wilt.

Ontsluiting Eikenstein: Zie ook onderstaand het verslag van de werkgroep Infra- verkeer, groen etc.

Voor ons is de ontsluiting over het Laantje van Dreesmann nieuw. We weten niet wie verzonnen heeft dat dat over het laantje van Dreesmann moet, maar dat is niet besproken in enige workshop. In elk geval niet plenair teruggekoppeld zodat we erop konden reageren.

- **Verslag werkgroep: Knip voor autoverkeer Laan van Eikenstein:** “De voorgestelde knip verbreden van de (nieuwe) in-/uitgang van het terrein Rabo Facet tot aan de ingang van de boerderij. De ontsluiting van het achterterrein van Eikenstein kan via het verlengde van de Koepellaan.” Toelichting: knip verhindert sluipverkeer en verdeelt het verkeersaanbod; verder verbetert een knip voor autoverkeer de bestaande groene verbinding.
- **Toegankelijkheid school Laan van Eikenstein:** Aanbrengen van een draaicirkel voor de school voor busjes met scholieren; het heen- en terugrijden via de Oude Arnhemseweg is niet verantwoord.

Het gebied langs de Dreef

We krijgen nu te horen: je doet een nieuw voorstel. Dat vinden we onheus. We reageren op het wit maken op de kaart van een groen gebied. Hier wordt bestaand groen gebied en een groene wandellaan in tegenstelling tot wat duidelijk is gezegd, niet groen gehouden.

Parkeerterrein Eikenstein en Dreef-A 28: zie onderstaand verslag werkgroep Infra en groen

Dit is aan de voorkant van de Utrechtseweg en langzaam afgeschild door het geleidelijk kappen van de daar aanwezige bomen. Dit is een gebied dat moet worden verbeterd.

- Parkeren: Inderdaad niet zichtbaar vanuit de Utrechtseweg; dat betekent aanpassing van de verkeersplaatsen bij Eikenstein en tussen Dreef en A.28 (Schuilenburg, Rabobank).
- Het 'wild parkeren' ten koste van het groen bij het Herman Jordan Lyceum en de groene aankleding aldaar moet structureel verbeteren.
- Hetzelfde geldt voor de groenstrook langs de historische loop van het verlengde van de Oude Arnhemseweg en het speelveld van Mooi Zeist (dealers plek).

Pestersbosje en TNO zie verslag werkgroep infra en groen

- Geen theekoepel; wel zorgen voor een aantrekkelijke speelvoorziening met zitgelegenheid;
- Bosje opener maken en opknappen;
- Toegangsstroken Pestersbosje verbreden en robuuster maken;
- Groene verbinding maken midden door het terrein van TNO naar de bestaande bosstrook langs TNO;
- IJskelder als monument behouden.

Kroostweg - TNO: zie verslag infra en groen

- De beeldkwaliteit van de weg bij TNO/Pestersbosje verbeteren door middel van passende bebouwing en laaninrichting en groene aankleding.

Pag. 62: Bouwhoogten: zie verslag 2^e ronde werkgroep kwaliteiten van bebouwing en plenaire ronde

- Bouwhoogte achterliggende terreinen: Niet hoger dan het betreffende voorgebouw langs de Utrechtseweg, d.w.z. maximaal 4-5 lagen (inclusief begane grond en kap); zie ook Zeister Warande: de bebouwing moet passen bij de cultuurhistorische omgeving.
- Hoogtegradiënt: In principe achter een voorgebouw langs de Utrechtseweg de hoogte laten aflopen naar de omgeving, dus een vanaf de Utrechtseweg aflopende hoogtegradiënt. Dat geldt voor TNO en Eikenstein, maar in de toekomst ook voor transitie in het gehele gebied. Voor Rabo Facet is vooral de bouwkundige relatie van toepassing met de daar oorspronkelijk gelegen Eng.
- Referentie woningbouw: Gedacht kan worden aan voorbeelden zoals de appartementengebouwen Brinkhove en het geplande achtergebied van Zeister Warande met eerst 2 onder 1 kappers en verderop richting Crosestein eengezinswoningen.

Van deze conclusies komt te weinig terug in de tekst. Hierover is publiekelijk gerapporteerd en het is toen aanvaard. De tekst dus aanpassen.

Voorzieningen: verslag kwaliteiten van bebouwing

- De gemeente moet voorzien in een goed beheer van het groen in en om de bouwvlekken; daar ontbreekt het nu teveel aan.
- Zorg vanaf het begin ook ruimtelijk voor voorzieningen zoals schoolcapaciteit en speelgelegenheid (Jantje Beton norm).

Pag. 70 Anterieure overeenkomst(en)

"Het lijkt ons noodzakelijk dat de gemeente in anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars afspraken maakt waarbij de omwonenden inspraak moeten hebben. Het is

nodig om schade zoveel mogelijk te voorkomen door de bouwwerkzaamheden die in komende jaren gaan plaatsvinden.

De afbraak van de BVG panden en Delta Lloyd heeft een paar jaar geleden tot veel gevolgschade geleid bij niet onderheide huizen. Het probleem is vervolgens hoe je de schade aantoot (nulmeting vereist) en vergoed krijgt. Dat soort ellende moeten we niet willen hebben in de buurten.“

Hierop heeft de gemeente alleen gereageerd dat er een overeenkomst wordt opgesteld, niet wat er in komt te staan aan de hierboven genoemde punten en hoe de betrokkenheid van belanghebbenden (omwonenden) daarbij wordt gerealiseerd.

Proces

- Er is op 5 juli afgesproken niet zeuren over het proces. Aan de slag met de inhoud. Dat hebben we gedaan, maar de inhoud moet nu wel goed worden opgepakt. We hebben eigenlijk maar één bijeenkomst gehad waarover over de inhoud kon worden gepraat. Daarna kregen we 80 pagina's Visie met het verzoek er binnen 4 dagen op te reageren. We vinden dat de planning van de gemeente teveel een eigen leven gaat leiden. De opmerkingen en kritiek moeten serieus worden bekeken. Met name door zaken niet duidelijk te formuleren, staan de bewoners en groene groepen straks met lege handen en uitgekledede groene structuren.
- Hoe serieus neemt het college de participanten? Te weinig tijd voor de inhoud, eigen agenda kennelijk (voorterrein TNO en gebied langs de Dreef).
- En waarom hoort vastleggen hoe verder gaat met de participatieteam, nu niet bij de Visie. Op pagina 71 wordt zelf ingegaan op de rol van de gemeentelijke vakspecialisten, maar burgerparticipatie mag niet aan de orde komen?