



Secretariaat:  
Griffensteijnseplein 22  
3703 BG Zeist  
T: 06-46082657  
KvKnr.:30250364  
NL98 INGB 0005 8035 12  
E: [beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)  
W: [www.beterzeist.nl](http://www.beterzeist.nl)

Aan de gemeenteraad van Zeist

Zeist, 10 januari 2020

**Betreft:** Inspraakreactie over  
Rv Voorontwerp Groene Raamwerk Utrechtseweg - noord

Geachte raad,

Hierbij ontvangt u onze definitieve inspraakreactie voor de Ronde Tafel van 09-01-2020.

### **1 Voorgeschiedenis**

Begin 2015 was het duidelijk dat enkele kantoor- en maatschappelijke locaties langs de Utrechtse weg noord zouden vrijkomen voor herontwikkeling. Het zou gaan om grootschalige veranderingen in de cultuurhistorische en groene omgeving van de Stichtse Lustwarande. In zo'n omgeving vergen ingrijpende aanpassingen een uiterst zorgvuldige aanpak. Dat was de reden dat bij beeldvorming over het *Rabo Facet terrein* vanaf het begin is nagedacht over de omgeving en de cultuurhistorische geschiedenis van het terrein. Het initiatief voor de gedachtenvorming kwam van BPD Ontwikkeling en de maatschappelijke organisaties Stichting Beter Zeist, Bewoners Belangen Dichterbij, Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West.

### **Landschapsvisie en bouwschets Rabofacet en omgeving**

Het gezamenlijk overleg leidde medio 2016 tot een *Landschapsvisie voor de locatie en omgeving* en verder ook een *bouwschets voor de Rabo Facet locatie*. Dit laatste hield verband met de technisch en financieel onmogelijk gebleken transformatie van de bestaande kantoorgebouwen in woningen. De bouwschets was mede gebaseerd op een marktscan van BPD. Aan de voorbereiding van de landschapsvisie hebben achtereenvolgens bijgedragen de bureaus ESScapes (begin 2015), LAP Landscape en Urban Design (2015) en Atelier Loos van Vliet (2015/2016). Het resultaat was voor alle betrokken deelnemers aan het beraad bevredigend. De visie vormde - achteraf gezien - de grondslag voor de herontwikkeling van de vrijkomende terreinen langs de Utrechtseweg.

Wel werd vanuit de maatschappelijke organisaties aanbevolen de visie verder te verbreden tot de gehele Utrechtseweg van 't Rond tot aan de grens met de gemeente De Bilt. Dit werd met de wethouder besproken maar die wenste in eerste instantie een gebiedsvisie voor TNO, Rabo Facet en Eikenstein en de (groene) omgeving van de 3 locaties. Het is een gemiste kans dat dit niet is gebeurd omdat nu per locatie langs het dorpsgerichte deel van de Utrechtseweg de visieontwikkeling zal plaatsvinden. Daarmee dreigt juist de samenhang van de kwaliteiten en waarden van de Stichtse Lustwarande uit het oog te worden verloren.

### **Landschapsvisie Rabo Facet, Eikenstein en TNO e.o.**

Er werd op eigen initiatief een overleg gestart tussen de ontwikkelaars en eigenaren van Rabo Facet, Eikenstein en TNO en de maatschappelijke organisaties Beter Zeist, Bewoners Belangen Dichterbij, Milieuzorg Zeist e.o. en Natuurlijk Zeist-West. Dat leidde begin 2017 tot een gemeenschappelijke *Landschapsvisie voor het gebied met de 3 locaties*. De visie werd opgesteld door OKRA Landschapsarchitecten. Daarna heeft de gemeente een conceptkader opgesteld voor de ontwikkeling van een gebiedsvisie die van Sanatoriumlaan/ Oirschotlaan tot de Grens met De Bilt liep. Daarover adviseerde de Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving. De Ronde Tafel van de raad met insprekers over het conceptkader werd gehouden op 21 februari 2017.

### **Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord**

Op 22 mei 2017 werd een interactief ontwikkeltraject voor de *Gebiedsvisie voor de Utrechtseweg Noord e.o.* gestart met circa 130 belanghebbenden en omwonenden. Meer dan 40 mensen en belangengroepen hebben zich toen opgegeven voor de participatiewerkgroep om samen met de gemeente en OKRA Landschapsarchitecten de gebiedsvisie op te stellen. Dat resulteerde in een conceptvisie die in oktober 2017 aan de wethouder is aangeboden. De visie is bedoeld als ontwikkelingsperspectief tot 2030. Na de vaststelling in december 2017 door de raad werd het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Per ontwikkelingslocatie konden dan plannen worden opgesteld, zoals voor Rabo Facet in feite al is gebeurd. De plannen worden vervolgens vastgelegd in aanpassingen van het bestemmingsplan Zeist West en Utrechtseweg Noord.

Juist door vroegtijdig met omwonenden en maatschappelijke organisaties *eerst te overleggen over de kwaliteiten en waarden van het gebied* was het mogelijk de grondslag te leggen voor een gebiedsvisie waarin de verschillende belangen evenwichtig tegen elkaar zijn afgewogen. *Kortom: (burger)participatie vanaf het begin van een ontwikkeling loont.* Voor zover er nog bezwaren waren zijn die grotendeels tijdens de inspraakprocedure opgelost of aangehouden. Wel week de raad af van de breed gedragen stellingname van de participatiewerkgroep ten aanzien van het verlagen van de maximale bouwhoogten voor de bouwplannen en het niet doorsnijden van het gebied met extra fietspaden.

### **Groene Raamwerk Utrechtseweg Noord**

De laatste stap was het door Buro Lubbers *in 2019 uitwerken van het Groene Raamwerk* in de Gebiedsvisie. Dit inclusief de daarmee samenhangende functies, zoals die op het gebied van ecologie, van natuur genieten, recreatie (spelen) en bewegen. Bij de ontwikkeling van het Raamwerk zijn maatschappelijke organisaties en ook omwonenden betrokken in het bijzonder bij het Pesterbosje. Verder kon nog tijdens en na een informatieavond op 24 juni 2019 commentaar worden gegeven op het concept-Raamwerk. Stichting Beter Zeist vindt een dergelijke aanpak uiterst waardevol, omdat op deze manier de mogelijkheid bestaat te komen tot een maatschappelijk gedragen product.

## **2 Reactie op het Groene Raamwerk**

*In algemene zin kan Stichting Beter Zeist zich vinden in het voorontwerp Groene Raamwerk. Wel worden nog enkele kanttekeningen gemaakt.*

### **Beperking tot eigen grond gemeente**

Het blijft ons inziens een gemiste kans dat het Groene Raamwerk zich beperkt tot grotendeels groene gebieden die eigendom zijn van de gemeente. Het Groene Raamwerk behoeft toch niet beperkt te zijn tot het door de gemeente te beheren gebied? Juist *de relatie met terreinen van andere partijen* kan leiden tot aanpassing van de gemaakte keuzen, bijvoorbeeld t.a.v. doorlopende wandelpaden, op elkaar aansluitende bosschages en open ruimten. Zo is het gebied van TNO niet betrokken bij het Groene Raamwerk terwijl dat wel doorloopt over dat terrein. Toch zal de TNO-locatie binnen afzienbare termijn grotendeels worden getransformeerd tot woongebied en verbonden worden met het Groene Raamwerk. Zo bevindt zich daar nog een Historische IJskelder direct grenzend aan het vroegere gebied van Villa Nuova langs de Kroostweg.

### **Keuze beplanting**

Wat de keuze van beplanting betreft pleit Stichting Milieuzorg Zeist e.o. voor een begroeiing die aangepast is aan het betreffende landschapstype. In algemene zin is dat een juiste keuze. Wel zal bij de *bepanting zeer toekomstgericht* moeten worden gekozen in verband met de komende tientallen jaren nog doorgaande klimaatverandering. Soorten die tot voor decennia inheems waren, gaan steeds meer verdwijnen en zullen moeten worden vervangen door andere soorten die nu gedijen in een zuidelijker klimaat. Warme, droge zomers worden hier normaal evenals zachte, regenrijke winters, zoals in het Middellandse Zeegebied nu nog het standaardklimaat is. Alleen staat hier de zon een stuk zon lager.

### **Meerjarenraming voor investering**

In het Raadsvoorstel staat de financiële meerjarenraming tot en met 2028 opgenomen. Opvallend is de daling van het bedrag met een kleine 2 ton in de overgang van 2027 naar 2028 e.v. Gesproken wordt over investeringskosten. Laten we aannemen dat de raming inderdaad een globaal beeld geeft van de looptijd en omvang van de investering. Naast investeringskosten is er echter ook *geld nodig voor beheer, onderhoud en toezicht*. Dat is voor zover wij weten nu volstrekt niet voldoende begroot. Voor geheel Zeist zou thans slechts ca. 50.000 euro voor beheer en onderhoud beschikbaar zijn. Juist daaraan heeft het de afgelopen jaren ontbroken, waardoor nu veel achterstallig werk noodzakelijk is. Nu er in en grenzend aan het gebied ca. 600 woningen<sup>1</sup> bijkomen zal bovendien het gebruik van het groene raamwerk sterk toenemen met als onvermijdelijk gevolg extra kosten. Het noodzaak van een beheerplan en het budget daarvoor is tijdens de inspraak over de Gebiedsvisie al naar voren gebracht. Maar louter een investering lost het probleem niet op. Wij vragen dringend aandacht voor dit punt dat in heel Zeist speelt. We willen toch een groen Zeist? Noblesse oblige.

### **Voorkomen overlast gevend gedrag**

De bewoners van de nieuwe overplaats van Oirschot ondervinden overlast van jongeren die in de omgeving verblijven en wensen geen extra speelvoorzieningen op het aangrenzende speelveld in het Groene Raamwerk. Het is de vraag of dat een oplossing biedt voor de overlast. Het beste is de jongerengroepen eigen mini-onderkomens te geven voor een prettiger verblijf dan bivakkeren in het bos of op het veld. Zo staat aan de rand van het park De Waterbron een overdekte 'hangplek' om overlast in het park te voorkomen. Voorwaarde voor dergelijke voorzieningen is wel dat omwonenden geen overlast ondervinden en dat de omgeving niet wordt aangetast. Te denken valt aan ca. 3-4 van dergelijke voorzieningen op diverse plekken in het gebied, omdat dit probleem

---

<sup>1</sup> Eikenstein 135, Rabo facet 100, Mijnhardt 218, Lismanflat: 53, TNO ca. 100?

ook bij andere nieuwe bouwplekken kan gaan optreden. Overleg met bestaande groepen jongeren over hun wensen kan ervoor zorgen dat de voorzieningen ook als zodanig worden gebruikt.

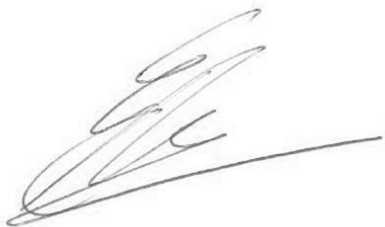
### **Tweerichting fietspaden langs Utrechtseweg?**

Een inspreker stelt voor tweerichting-fietspaden te realiseren langs de Utrechtseweg. Dat zou alleen kunnen gebeuren door *of* de laanbomen en groenstroken aan te tasten *of* stroken grond aan te kopen van aanliggende percelen. Gezien het feit dat de Utrechtseweg deel uitmaakt van de Stichtse Lustwarande met een kenmerkende groenstructuur is een dergelijke aantasting van het groen niet acceptabel. Het onteigenen of aankopen van stroken grond zal voor fietspaden *alleen* niet gauw lukken. Bovendien tast dat ook de groene omlijsting van de weg aan. Verder is een breed fietspad met tweerichtingsverkeer in principe gevaarlijk i.v.m. de grote snelheid bij botsingen met tegemoetkomend verkeer. Dat geldt zeker tijdens de spitsuren bij massaal gebruik van de fietspaden door grote groepen scholieren. Bovendien zijn er diverse in- en uitritten, zoals voor Eikenstein en de Mijnhardt-locatie, die de fietspaden kruisen. En tenslotte zijn er voldoende alternatieve routes aan beide kanten van de Utrechtseweg: de Oude Arnhemseweg en de Kroostweg. Langs dit gedeelte van de Utrechtseweg zouden we dit dus niet moeten overwegen.

### **Overige punten**

*Stichting Beter Zeist onderschrijft de inspraakreacties van de maatschappelijke organisaties* Bewonersbelangen Dichterbij, Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West. In het bijzonder onderstrepen wij de zorg over de mogelijke aantasting van de beeldbepalende boscoullisse op de hoek van De Dreef en de Utrechtseweg rondom het huidige kantoorpand Dreef 2. Een eventuele transformatie van dat gebouw naar woningen mag geen vrijbrief zijn voor aantasting van dit karakteristieke deel van de Stichtse Lustwarande. Zeist moet een parel blijven van deze cultuurhistorische zone van landgoederen afgewisseld met bosschages en open ruimten. Verder onderschrijven wij dat bij de ontwikkeling van meer natuurlijk ogende overgangen naar het groen (de zgn. rafelranden) niet de bestaande groenstroken moeten worden aangetast, maar dat deze juist met struiken en kruiden moeten worden aangevuld.

Vriendelijke groet,



Egbert Visscher  
Stichting Beter Zeist