

# Een Top Vijf voor de kwaliteiten van Zeist

## Manifest voor verbetering van de Ontwerpstructuurvisie 2010-2020 “Zeist schrijf je met een Q”.

### 1 **Burgerparticipatie duidelijk en eenduidig vastleggen.**

Bij alle bouwplannen voor nieuwe gebouwen die afwijken van bestemmingsplannen wordt een interactieve participatieprocedure gevolgd. Dit gebeurt voorafgaand aan het maken van afspraken met de ontwikkelaars en/of het doen van uitspraken over woningaantallen of bouwvolumes op de desbetreffende locatie.

#### Toelichting:

Te vaak blijken gronden al verkocht te zijn voor te hoge bedragen, mede op basis van ook vanuit de gemeente veronderstelde dichtheden of bouwvolumes die op een bepaalde plek kunnen worden gerealiseerd. Dit wordt dan later gebruikt als argument voor veel te zware bouwplannen. Door voorafgaand aan dit soort plannen interactief een toetsingskader op te stellen en binnen dat kader ook de woningdichtheden vast te stellen, kunnen burgers en organisaties invloed uitoefenen op het moment dat het er nog echt toe doet.

### 2 **Gebiedsvisies en toetsingskaders worden altijd getoetst aan de kernwaarden. Hierdoor wordt bij te maken keuzen echt prioriteit aan de kernwaarden gegeven.**

De kernwaarden zijn zo leidend dat aan de kernwaarden geen afbreuk mag worden gedaan bij de verdere uitwerkingen in de hoofdkeuzen, de thema's en de gebieden in de structuurvisie. Bij te maken keuzen moet aan optimalisatie van alle betrokken kernwaarden prioriteit worden gegeven. Dit dient te gebeuren door de kernwaarden als zodanig altijd een rechtstreeks toetsingskader te laten zijn bij gebiedsvisies en toetsingskaders voor bouwplannen.

#### Toelichting:

In de Structuurvisie zijn 4 kernwaarden benoemd: Natuur en landschap, Cultuurhistorie, Duurzaam en zorgzaam én Vijf kernen met een eigen identiteit. De vier kernwaarden zijn nu nog onvoldoende consequent uitgewerkt in de onderdelen Hoofdkeuzen, Thema's en Gebieden van de Structuurvisie. Daardoor komen deze onderdelen te los te staan van de kernwaarden. Daardoor kunnen uitwerkingen op basis van de Structuurvisie in de vorm van gebiedsvisies, onderzoeken, toetsingskaders en bouwplannen in strijd komen met de kernwaarden.

Het duidelijk verwoorden van het uitgangspunt dat de kernwaarden leidend zijn, mag geen probleem zijn. Tenminste als de nu voorliggende Structuurvisie is “What You See Is What You Get”, dus een document gebouwd op de aangegeven kernwaarden. Wie afbreuk wil doen aan het leidend zijn van de kernwaarden, neemt de Dialoog en Inspraak niet serieus.

### 3 **Het groen mag niet verminderen.**

Zeist kiest in de Structuurvisie voor kwaliteit. Daarvan is dit uitgangspunt een directe uitdrukking. Bij alle bouwontwikkelingen mag het groen hoe dan ook niet verder verminderen teneinde de groene kwaliteit en identiteit van de gemeente Zeist ook voor toekomstige generaties te kunnen waarborgen. Dit punt moet daarom veel duidelijker als uitgangspunt worden verwoord in de Structuurvisie.

#### Toelichting:

Het punt volgt direct uit de kernwaarden natuur en landschap, cultuurhistorie en identiteit. Zeist kent immers veel cultuurhistorisch groen. En een belangrijk ruimtelijk gegeven in Zeist zijn de grote groengebieden in de bebouwde omgeving. Dit gegeven zien we in alle wijken terug en is een belangrijk onderdeel van de Zeister identiteit. Met dit uitgangspunt lijkt het alsof Zeist op slot gaat voor woningbouw, maar dat is niet zo. Transformatie van bestaande bebouwing en op bestaande verhardingen als parkeerterreinen en dergelijke biedt veel mogelijkheden voor dynamiek. Het uitgangspunt “het groen niet verminderen” heeft bij de vernieuwing van het wijkcentrum De Clomp (bouw 170 woningen en toevoegen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> bvo winkels en voorzieningen) op een

goede manier sturend gewerkt. Een gedeeltelijke vermindering van het groenoppervlak is vertaald in een kwalitatieve verbetering van het groen die duidelijk in een plan is verwoord.

## 4

### **Duidelijke omschrijving van de aanduiding: Bebouwing in groen.**

De aanduiding 'Bebouwing in groen' zou moeten worden veranderd in 'Bos- en Landgoerenzone met bebouwing'. Dat doet meer recht aan deze gebieden. Verder zou als voorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen moeten worden opgenomen, dat alleen binnen de footprint van de bestaande bebouwing en de aanwezige volledige verhardingen transformaties mogelijk zijn op voorwaarden dat groene, natuur-, en cultuurhistorische waarden niet verminderen en er ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt.

#### Toelichting:

Met dit voorstel ontstaat een goed toetsingskader voor ontwikkelingen in deze waardevolle gebieden. Want het college erkende de kritiek in de inspraak, dat de aanduiding bebouwing in groen geen enkele toetsingsmogelijkheid in zich had voor rode ontwikkelingen. Want het kwam in reactie op de inspraak met het voorstel om maximaal 25 procent bebouwing toe te laten. Op dit nieuwe voorstel kwam de kritiek, dat grote delen van de aangeduide gebieden niet of nauwelijks bebouwde bossen en parken (van de Stichtse Lustwarande) zijn. En dat het wel heel vreemd was om deze voor een kwart te gaan volbouwen. Het college trok daarop de 25-procentnorm weer in. Met ons voorstel wordt de kennelijk wel erkende vaagheid opgelost en wordt gestuurd op recht doen aan de kernwaarden: groen, cultuurhistorie en identiteit. Een voorbeeld voor een meer sturende invulling kan ook worden gevonden in de Structuurvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug: In de Stichtse Lustwarande zijn op zich uitbreidingen mogelijk tot 10 procent, mits het parkeren ondergronds gaat. Daardoor is netto kwaliteitswinst mogelijk.

De gang van zaken rond dit punt illustreert naar onze mening ook het belang van een breed samengestelde Projectgroep waarin ook deskundigen met kennis van en betrokkenheid bij groen en cultuurhistorie zitting hebben waardoor ook deze aspecten voldoende aandacht en uitwerking krijgen. Ook bij de start van het structuurvisieproces is hierop gewezen..

## 5

### **Breder onderzoek naar duurzame oplossingen mobiliteitsvraagstuk**

De Structuurvisie onderzoekt de mobiliteitsvraagstukken van Zeist onvoldoende. Want de Structuurvisie koerst vooral op een implementatieonderzoek van een tram naar Utrecht. Op basis van de 'Ladder van Verdaas' zouden ook andere HOV-alternatieven in beeld moeten worden gebracht

#### Toelichting:

Een trambaan betekent een nieuwe versnippering van natuur, cultuurhistorisch landschap en woonwijken. Er wordt bijvoorbeeld een opstelplaats voor 12 tramstellen gepland naast het landgoed Oostbroek langs de A28. Deze locatie wordt gekozen vanwege de aansluiting naar Zeist. Weer een stukje groen Utrecht dat verdwijnt. De tramlijn gaat zo direct al ten koste van de cultuurhistorische landschapskwaliteiten. De Structuurvisie moet daarom alleen maar aangeven dat er in het kader van het nieuwe Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVVP) een breed onderzoek komt naar oplossingen voor alle mobiliteitsvraagstukken in Zeist. De zogenaamde 'Ladder van Verdaas' is daarbij leidend zijn. Bij dit onderzoek moet ook direct al rekening worden gehouden naar de vraag of bepaalde oplossingen wel passen binnen de kernwaarden, Hierdoor worden kwalitatief aanvaardbare alternatieven direct in het onderzoek meegenomen. Er moet uitdrukkelijk ook worden gekeken naar de relatie Zeist-Amersfoort. Velen die in Zeist werken, wonen in de groeigemeente Amersfoort (Zeist heeft een overschot van maar liefst circa 9.000 arbeidsplaatsen). Omgekeerd werken vele Zeistenaren in Amersfoort. De vervoersstroom tussen Zeist en Amersfoort is net zo groot als tussen Zeist en de Uithof. Maar door de grotere afstand is er tussen Zeist en Amersfoort meer milieu- en filewinst te halen. Wie voor kwaliteit kiest, kiest ervoor ook naar deze regionale vervoersrelatie te kijken en niet alleen naar een tram naar Utrecht.

januari 2011

Egbert Visscher, secretaris Stichting Beter Zeist  
Hans Voorberg, voorzitter Vereniging Bosch en Duin en omstreken  
Ernest Schuler, Werkgroep Natuurlijk Zeist-West  
Patrick Greeven, Stichting Milieuzorg Zeist