

Aan de gemeente Zeist  
Antwoordnummer 129  
3700 VB Zeist

Betreft: Zienswijze Ontwerp-Structuurvisie 2020 'Zeist schrijf je met een Q'

Zeist, 19 april 2010

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad besloten op hoofdlijnen in te stemmen met de Ontwerp-Structuurvisie 'Zeist schrijf je met een Q' en deze voor de inspraak vrij te geven. De Ontwerp-Structuurvisie is op 11 maart voor het indienen van zienswijzen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Ten opzichte van de door de gemeenteraad behandelde versie zijn nog wel een aantal errata/wijzigingen toegevoegd/aangebracht, zowel in de teksten als in de figuren, o.a. met betrekking de ligging van de ecologische structuren (o.a. 'stepping stones' en de ecologische verbindingen).

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maakt gaarne van de geboden gelegenheid gebruik haar zienswijze op de Ontwerp-structuurvisie aan u kenbaar te maken. Eerst zal nader worden ingegaan op het planproces, waarna de inhoud aan de orde zal worden gesteld. Bij de behandeling van de inhoud zal de inhoudsopgave van de Ontwerp-Structuurvisie worden aangehouden. Waar mogelijk zullen daarbij een aantal aanbevelingen worden gedaan. Afgesloten zal worden met een conclusie.

### **Planproces.**

Feitelijk kan de Structuurvisie 2020 zoals deze thans voor ligt als een vertaling worden gezien van het 'Ontwikkelingsperspectief 2030', zij dat in de Structuurvisie op basis van de in het Ontwikkelingsperspectief geschetste ambities (per thema/sector) en opgaven/vraagstukken (per zone) een nadere uitwerking heeft plaats gevonden voor de komende 10 jaar. Dat 'Ontwikkelingsperspectief' is indertijd door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij wel met betrekking tot bepaalde zaken een amendering heeft plaatsgevonden.

Wat het planproces betreft is bij de Structuurvisie net als bij de opstelling van het 'Ontwikkelingsperspectief 2030' gekozen voor een interactieve aanpak. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wil daarvoor haar waardering uitspreken, zowel naar de projectorganisatie als naar de politiek die het heeft aangedurfd de bevolking en belangenorganisaties direct bij de opstelling van de Structuurvisie te betrekken. Bewoners als ook vertegenwoordigers van belangenorganisaties hebben vele bijeenkomsten bijgewoond en deze waren, ook vanwege de belangen die in bepaalde gebieden spelen, altijd spannend, waarbij het nog maar de grote vraag was welke kant het met Zeist op zou gaan. Zou 'Quality' centraal staan, of uiteindelijk toch 'Quantity'? Het was vaak ook spannend doordat er dilemma's werden voorgelegd, waarvoor het nog niet zo eenvoudig was daarop eenduidige antwoorden te geven. Ondanks de tegenstellingen die met betrekking to bepaalde dilemma's speelden was de sfeer tijdens de avonden goed, met respect voor elkaars mening, ook al was de tijd om zaken ook echt goed uit te discussiëren o.i. toch vaak nog te kort.

Goed was het in ieder geval dat men eerst voor een aantal voor Zeist relevante thema's (Wonen en bouwen, Natuur en landschap, Verkeer en bereikbaarheid en Economie) een nadere verkenning heeft laten uitvoeren, niet alleen om een beeld te krijgen van de huidige situatie, maar ook om kansen (en bedreigingen) in beeld te brengen. Dat over die nadere verkenningen, zoals die met betrekking tot 'Wonen en bouwen' als ook de 'Natuur- en

landschapwaardering (Bureau Waardenburg, 2009)' het laatste nog niet is gezegd zal ook duidelijk zijn<sup>1</sup>.

Na die verkenningen, die alleen aan 'deskundigen' voor commentaar werden voorgelegd, werd een groot aantal publieksbijeenkomsten gehouden, eerst thematisch, daarna per deelgebied/zone. Daar tussendoor werd een zogenaamde 'integrale bijeenkomst' gehouden, waarin verschillende 'scenario's' werden voorgelegd: Behouden, Verbinden of Versterken. Nadat eerst nog een speciale extra bijeenkomst (op basis rapportage 'Werkdocument woningaantallen Zeist 2020 (12N Stedenbouw)') over de woningbouwopgave van Zeist was georganiseerd, een thema dat de gemoederen in Zeist hoog doet oplopen, werden uiteindelijk de eerste resultaten van de Structuurvisie tijdens de slotbijeenkomst begin november 2009 gepresenteerd.

Als je de 'Ontwerp-Structuurvisie' doorleest en doorbladert, is als eerste duidelijk dat deze zich qua vormgeving en ook aanpak onderscheidt ten opzichte van omliggende gemeenten. Zijn de Structuurvisies van Bunnik, Soest en uiteindelijk ook die van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (maar zie de 'Discussieversie') toch vrij traditioneel van aard, Zeist heeft geprobeerd er een aantrekkelijk en o.i. ook leesbaar boekwerk van te maken, met een verrassende vormgeving. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. waardeert een dergelijk aanpak, ook al omdat kunstzinnigheid vaak toch een eerste aanzet is tot kwaliteit.....

## Inhoud

De Ontwerp-Structuurvisie kent een goede en heldere opbouw, waarbij eerst aan de hand van een schets van het relevante ruimtelijk en sociaal kader (inclusief 'ontwikkelingen en trends'), alsmede de uitkomsten van de dialoog met de samenleving de voor Zeist kenmerkende kernwaarden worden aangegeven, alvorens deze nader op basis van een aantal keuzen op hoofdlijnen zowel thematisch als gebiedsgericht worden uitgewerkt. Wat de Stichting daarbij in de voorliggende Structuurvisie bijzonder aanspreekt, is dat het ook echt een integraal visiedocument is geworden, waarin alle aspecten die voor het samen leven in onze samenleving van betekenis moeten worden geacht (dus ook aan de zorg, etc.), althans voor zover ze ruimtelijk relevant zijn, ook echt aan de orde worden gesteld.

Om de in het Ontwerp-Structuurvisie geschetste ontwikkelingen mogelijk te maken is in de Ontwerp-Structuurvisie, zoals overigens ook overeenkomstig de Wro voorgeschreven, een (aparte) uitvoeringsparagraaf opgenomen, waarin o.a. op de prioritering gebieden/projecten wordt ingegaan als op de gewenst geachte instrumenten.

### *Ruimtelijke en sociaal kader*

Ten einde een beeld te krijgen van de huidige karakteristieken van Zeist wordt in de Structuurvisie allereerst het ruimtelijk en sociaal kader geschetst. Bij het ruimtelijk kader wordt daarbij in het bijzonder stilgestaan bij de (historische) ontwikkelingsgeschiedenis van zowel Zeist als de overige binnen de gemeente aanwezige kernen<sup>2</sup>. Zo schittert Zeist (op bepaalde plekken) nog steeds als 'Parel van de Stichtse Lustwarande', maar is deze in de loop van de tijd (op veel plekken) wel sterk verbleekt. Dat komt niet alleen door de sterke groei van Zeist van vlak na de oorlog, meestal ten koste van het omliggende groen (denk o.a. aan Vollenhove, Zeist-West), maar ook door de aanleg van nieuwe wegen, in het bijzonder de A-28.

Juist ook om een en ander in het juiste perspectief te plaatsen was het wellicht toch goed geweest als in de Structuurvisie op bepaalde plekken (als 'onderlegger') naar de (ruimtelijke) analyse was verwezen, zoals deze in de Structuurplan 2001 wordt uitgezet, ook al aangezien in dat Structuurplan o.i. niet alleen op een hoger abstractieniveau, maar uiteindelijk ook op detailniveau exacter/preciezer aangeeft waar welke kwaliteiten aanwezig zijn<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Overigens heeft er wat betreft de waardering met name met betrekking tot de overplaats van het landgoed Vollenhove een bijstelling plaatsgevonden, hetgeen evenwel niet heeft geleid tot de plaatsing in een hogere waarde-categorie.

<sup>2</sup> Wat die historische ontwikkeling betreft is op de bij de Ontwerp-Structuurvisie gevoegde CD-rom een set historische kaarten opgenomen, die een fraai beeld geven van de ontwikkeling van Zeist in de loop van de tijd.

<sup>3</sup> Overigens bevat het rapport: 'Ecologie, landschap en cultuurhistorie toegelicht (gemeente Zeist, 2006)' ook een schat aan informatie over binnen de gemeente dienaangaande aanwezige waarden.

Meer in het bijzonder zou het trouwens goed zijn onder 'Ruimtelijk en sociaal kader' ook (meer) expliciet aandacht zou worden gegeven aan de (ruimtelijke) kaders zoals deze zowel vanuit het Rijk als de provincie aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gesteld, ook gezien de juridisch-planologische betekenis die daaraan dient te worden toegekend. Wat de provincie Utrecht betreft gaat het dan in het bijzonder om het Streekplan/Structuurvisie 2005 - 2015, alsmede om de daarvan afgeleide 'Beleidslijn nieuwe Wro', 'Uitvoering beleidslijn Wro' en de 'Provinciale ruimtelijke verordening (Prv)'. Gezien de ruimtelijke karakteristieken van Zeist moet dan vooral het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van belang worden geacht, ook al zijn er nog vele andere thema's die relevant zijn.

Onder 'Trends en ontwikkelingen' wordt o.a. stilgestaan bij thema's als 'Individualisering', 'Krimp' en 'Milieu en duurzaamheid'. Wat betreft de krimp van de bevolking verwacht de gemeente op basis van gegeven onderzoeken (o.a. CBS) dat in de Utrechtse Regio het aantal huishoudens zal blijven groeien en dus ook de druk op Zeist. Voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is dat evenwel maar de grote vraag. Natuurlijk is het zo dat mede gezien de groene omgeving en de ligging nabij de Randstad Zeist in trek is bij velen, maar allereerst is de vraag of je daaraan dan tegemoet zou moeten komen, aangezien dat uiteindelijk toch ten koste zal gaan van de aanwezige groene kernkwaliteiten<sup>4</sup>. Verder is tijdens de afgelopen kredietcrises gebleken dat het nog niet zo eenvoudig is met name duurdere woningen te verkopen (vergelijk bouwplannen 'De Dolder Duinen' en de 'Sterrenberg'), dus is het de vraag of de 'woningnood' wel daadwerkelijk zo groot is als wordt verondersteld. Feitelijk is de Stichting er een voorstander dat eerst naar de autonome groei/krimp van de huidige bevolking wordt gekeken en dan naar mogelijk gezinsverdunding, teneinde een schatting te kunnen maken van de daadwerkelijk woningbehoefte<sup>5</sup>. Deze zou dan moeten worden geplaatst tegenover de mogelijkheden die er nog binnenstedelijk zijn om zo in bepaalde behoeften te kunnen voorzien. Dat bij het bepalen van die mogelijkheden dan ook nadrukkelijk rekening wordt gehouden aanwezige (kern)kwaliteiten, in bijzonder het groen, spreekt voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vanzelf.

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ziet zelf als trend in de samenleving, ook door de klimaatcrises en de kredietcrises, dat er niet alleen meer aandacht is voor een verantwoord burgerschap, maar met name ook voor duurzaamheid, zowel op het niveau van het individu als het collectief (zie ook initiatieven van de provincie Utrecht in kader 'Samen op weg naar 2040')<sup>6</sup>. Dat de gemeente op die ontwikkelingen inspeelt is mooi (zie ook het project 'Op kop'), maar voor een daadwerkelijke verankering in de samenleving is nog een lange weg af te leggen.

### *Kernwaarden*

Zoals ook al ten tijde van de behandeling in de gemeenteraad van het 'Ontwikkelingsperspectief 2030' naar voren gebracht, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bijzonder te spreken over de (cultuur)omslag zoals deze uit de 'Ontwerp-Structuurvisie' naar voren komt. Daarbij lijkt het dat Zeist, mede op basis van het hetgeen uit de dialoog met de samenleving naar voren is gekomen, niet langer gaat voor 'Quantity/Kwantiteit', maar 'Quality/Kwaliteit' het centrale thema is. Die kwaliteit komt dan met name tot uitdrukking in het viertal kernwaarden: 'Natuur en landschap', 'Cultuurhistorie', 'Duurzaamheid en zorgzaamheid' en de 'Kernen met een eigen identiteit'.

Hoewel het natuurlijk heel mooi is dat Zeist in haar Structuurvisie haar kernwaarden ook daadwerkelijk benoemd, gaat het er natuurlijk wel om hoe die kernwaarden uiteindelijk worden vertaald, zowel in het geformuleerde beleid als de uitwerking daarvan. Alhoewel er in

<sup>4</sup> Juist gezien de in de oostlob van het stadsgewest Utrecht aanwezige groene kwaliteiten, als ook die in de noordelijke lob, is destijds op basis van een nader ecologisch onderzoek besloten de uitbreiding van het Stadsgewest in de westlob, dus Leidsche Rijn, te zoeken (zie ook de rapportage: 'Ecologische toetsing stedenbouwkundige modellen regio Utrecht (Bureau Waardenburg, 1990)').

<sup>5</sup> Zoals ook uit de powerpoint-presentatie 'Bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte' op 26 september 2009 van Wil Nuijen (Stichting Beter Zeist) blijkt, kom je daarbij dan uit op een woningbehoefte van 83 woningen/jaar i.p.v. de 200 woningen waar de gemeente nu nog in haar Woonvisie vanuit gaat.

<sup>6</sup> Zie overigens ook: 'Een vorm van beschaving (Van Egmont, 2009)'; 'Leven in verbinding (Van Lippe-Biesterfeld, 2010)'.

de Ontwerp-Structuurvisie een uitwerking voor de onderscheiden deelgebieden plaatsvindt, ontbreekt er in de visie o.i. met name toch een aantal (spel- en beleids)regels/kaders die uiteindelijk ook moeten (waar)borgen, dat de kwaliteitsimpuls die met de Structuurvisie wordt beoogd daadwerkelijk als zodanig gestalte kan krijgen. Die (spel- en beleids)regels/kaders zouden o.i. alsnog aan de Structuurvisie moeten worden toegevoegd.

### *Strategie*

Als strategie kiest men ervoor bestaande kwaliteiten te behouden en deze te versterken, ook als er op bepaalde plekken dient te worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Verder wil men de aanwezige knelpunten, zoals leefbaarheid A-28, aanpakken op basis van een integrale afweging.

Op zich wordt een dergelijke strategie door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onderschreven, zij het wel dat het goed lijkt ook daaraan dan een aantal heldere beleidskaders mee te geven. Zo wordt nu aangegeven, dat bij de beoogde integrale afweging, niet één sector leidend is, maar men zou o.i. gezien gegeven kernwaarden toch daaraan bij te maken keuzen een hoge prioritering moeten toekennen. Zo is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval van mening, dat er bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van Zeist geen verdere aantasting meer van het groen zou mogen plaatsvinden, zowel binnenstedelijk (zie ook het gemeentelijke Groenstructuurplan) als buitenstedelijk (zie o.a. ook het LOP Kromme Rijngebied +), als ook bij welke ontwikkeling dan ook 'duurzaamheid' als leidend principe wordt toegepast.

Aanbeveling: Teneinde te waarborgen dat kernwaarden in de toekomst in Zeist ook echt centraal komen te staan, zouden in de Structuurvisie alsnog een aantal (spel- en beleids)regels/beleidskaders moeten worden opgenomen, zodat deze waarden bij eventuele afwegingen ook echt een rol kunnen spelen. Dat moet mede van belang worden geacht aangezien er enerzijds van de Structuurvisie wel degelijk overeenkomstig nieuwe Wro een bepaalde planologisch-juridische status uitgaat, o.a. wat zelfbinding gemeente betreft, en er anderzijds vele gebiedsgerichte projecten zijn opgenomen, die nog alle ruimte voor een ruime interpretatie bieden. Bij die spelregels zou dan bijvoorbeeld kunnen worden aangesloten bij de beleidsregels zoals deze in het 'Concept-Groenstructuurplan' zijn opgenomen (zie ook concept-Groenstructuurplan, hoofdstuk 4), of die van Bouwvisie, zij het dat deze mogelijk nog wel een aanscherping behoeven<sup>7</sup>. In ieder geval zou bij ruimtelijke ontwikkelingen een hoge prioriteit moeten worden gegeven aan de gegeven kernwaarden natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid (en zorg) en identiteit van de 5 kernen, waarbij met name het behoud/bescherming van aanwezige waarden van natuur en landschap en cultuurhistorie als harde randvoorwaarden zou moeten gelden<sup>8</sup>. Met betrekking het waarborgen van duurzaamheid zou bijvoorbeeld het 'Afwegingskader Duurzaamheid', ook wel DO-ladder genaamd, als leidraad kunnen worden genomen, of in ieder geval 'Handreiking/Leidraad' moeten worden gemaakt die een zorgvuldige toetsing van projecten mogelijk maakt<sup>9</sup>.

### *Tien hoofdkeuzes*

De kernwaarden worden in de ontwerp-Structuurvisie allereerst op basis van gegeven strategie nader vertaald in een tiental hoofdkeuzes, te weten:

<sup>7</sup> Zie overigens ook aanbevelingen concept-Hoogbouwvisie provincie Utrecht (maart 2010).

<sup>8</sup> Bij bescherming aanwezige waarden van natuur en landschap zou o.a. ook naar aanwezigheid bomen moeten worden gekeken. Ook al biedt het bestemmingsruimte een bepaalde ruimte tot uitbreiding dan nog is het vaak door een zorgvuldig ontwerp mogelijk om aanwezige waardevolle bomen te sparen, maar is daar naar ervaring Stichting Milieuzorg Zeist e.o. te weinig aandacht voor. In die zin zou in ieder geval standaard bij ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover natuurlijk relevant, een Bomen Effect Analyse (BEA) moeten worden geëist (zie ook 'Bomenplanner (Bomenstichting, 2009)').

<sup>9</sup> Ook zou bij het opstellen van een dergelijke leidraad van het door de TU Delft ontwikkelde '4P-Tetraëdermodel', waarbij behalve aan de aspecten Poelple, Planet en Prosperity ook aan Project (d.w.z. ruimtelijke kwaliteit) aandacht wordt gegeven, gebruik kunnen worden gemaakt.

### 1. Groen versterken

Uiteraard is dit een doelstelling die door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van harte wordt onderschreven. Wil men evenwel het groen versterken, zowel binnenstedelijk als in het buitengebied (o.a. EHS), dan zal men er o.i. toch eerst moeten overgaan om het groen dat thans nog resteert adequaat te beschermen. Nog steeds zie je in Zeist tal van ontwikkelingen die uiteindelijk een inbreuk op het groen betekenen, zonder dat daar een volwaardige compensatie tegenover staat. In die zin zou de gemeente niet alleen zelf een veel stringenter beleid moeten voeren, maar ook de burgers met allerlei initiatieven kunnen stimuleren om hun (bos)tuinen natuurvriendelijk(er) te beheren<sup>10</sup>;

### 2. Verleden zichtbaar maken

De gemeente Zeist kent een rijke historie en het verdient het zeker dat ook zichtbaar te maken (zie ook 'Visie Museumkwartier Slot'). Ook daarbij zal evenwel, zo leren ervaringen, de nodige zorgvuldigheid in acht moeten worden genomen. Zo is in het verleden in opdracht van de gemeente Zeist de visie: 'De Groene Driehoek - visie op de ontwikkeling van het landschap en de daarin gelegen buitenplaatsen (Van Gessel et al., 1997)' opgesteld, die er toe zou leiden dat voor o.a. herstel zichtassen van de buitenplaatsen aanzienlijke oppervlakten aan groen zouden moeten verdwijnen, terwijl daarbij ook bepaalde ecologische waarden in het geding zijn. Juist ook gezien de kwetsbaarheid van de cultuurhistorische (en vaak bijbehorende ecologische) waarden die in het geding zijn, zou o.i. hierbij dan ook - zeker waar het om de zogenaamde 'cultuurhistorische groene structuren' gaat - de bescherming/het behoud daarvan in eerste instantie voorop moeten staan;

### 3. Ervaren en gebruiken

In de ontwerp-Structuurvisie kiest de gemeente ervoor om het recreatieve gebruik van het landschap te vergroten, zodat de natuurlijke en cultuurhistorische waarden ook beleefbaar worden. Het Slot Zeist zou daarin dan een centrale rol toebedeeld krijgen. Men name bij de keuze 'Ervaren en gebruiken' plaatst de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. haar vraagtekens, althans als dat zou betekenen als er bovenop het reeds bestaande recreatieve netwerk een verdere uitbreiding plaatsvindt. Uiteraard heeft Zeist potenties om zich verder reactief te ontwikkelen, maar dat zou dan o.i. eerder moeten gebeuren door het bestaande netwerk verder te optimaliseren, bijvoorbeeld door aanwezige plattelandswegen autoluw te maken, dan door de aanleg van nieuwe routestructuren. Rondom Zeist vindt je immers overal kwetsbare landschappen, die een functie hebben in de aanwezige ecologische structuren en nieuwe routestructuren zullen die structuren vrijwel altijd doorbreken. Op bepaalde plekken is wellicht op termijn wel een aanvulling op de bestaande structuren mogelijk, zoals bijvoorbeeld de openstelling van de Kouwenhoveselaan tussen Bunnik en Zeist, maar dan zal daar wel eerst de aanwezige natuur veel robuuster moeten worden gemaakt (zie ook voorstel in 'Tuinen van Utrecht (Stichting Utrechts Landschap, 1990));

### 4. Kracht van buurten, wijken en kernen

De doelstelling om de kwaliteiten en identiteit van haar kernen, wijken en buurten te behouden en waar mogelijk de verbeteren, o.a. door de openbare ruimte te verfraaien en voor auto's betere parkeeroplossingen te vinden, wordt door Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van harte onderschreven. Wel is het zo dat de gemeente in het verleden nogal eens aan hetgeen in de inter-actief opgestelde wijkvisies naar voren kwam, als dat niet in haar eigen visie paste, naast zich heeft neergelegd (vergelijk Wijkvisie Zeist-Noord m.b.t. bouwen in het Sanatoriumbos en Wijkvisie Huis ter Heide, Bosch en Duin en Den Dolder m.b.t. de relatief grote bouwopgave) en in die zin zou door middel van eenduidige spel- en beleidsregels duidelijk moeten worden hoe de gemeente daar in de toekomst mee omgaat (zie overigens ook de notitie: 'Samen doen door interactie');

### 5. Leefomgeving en milieu

De focus wordt hier gelegd bij het verbeteren van de leefomgeving langs de A-28 door middel van een overkapping. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wil voorstellen bij dit thema niet alleen te focussen op het verbeteren van de leefomgeving en het milieu langs de A-28, hoe belangrijk ook, maar dat veel breder in te zetten. Zo zouden in ieder geval

<sup>10</sup> Zo wordt er o.a. door de gemeente Arnhem in samenwerking met het Bewonersplatform Arnhem Binnenstad aan bewoners aangeboden om 50 geveltuintjes kosteloos aan te leggen, hetgeen ook de leefbaarheid ten goede zal komen.

de milieuambities zoals deze op basis zogenaamde (milieu)kwaliteitsprofielen voor de binnen de gemeente Zeist onderscheiden gebiedstypen in het Milieubeleidsplan 2008 - 2011: 'Milieu op de kaart' staan aangegeven, o.i. minimaal als uitgangspunt (voor toekomstige ontwikkelingen) in de Structuurvisie moeten worden genomen (vergelijk ook het Milieuadvies van de MDZOU m.b.t. het 'Ontwikkelingsperspectief').

Met betrekking tot de binnen de gemeente aanwezige wegen, blijkt weliswaar uit de gegeven geluidsbelasting- en stikstofdioxidekaarten dat de belasting in de directe nabijheid van de rijkswegen (A-28/A-12) het hoogst is, maar er zijn in Zeist ook een aantal provinciale (o.a. Utrechtse weg, Amersfoortseweg en Dolderseweg) en lokale wegen (o.a. Boulevard, Krakelingweg) waar in ieder geval de geluidsbelasting relatief hoog is. Ten aanzien van het verbeteren van de leefomgeving van de A-28 zelf is de Stichting van mening, dat daarbij in ieder geval ook het door Movares ontwikkelde ontwerp/concept van de 'Duurzame weg (Movares, 2009)' zou moeten worden meegenomen<sup>11</sup>;

#### 6. Beter bereikbaar

De keuze die de gemeente maakt om in het bijzonder het OV te verbeteren wordt door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van harte onderschreven. De gemeente wil daarbij o.a. de haalbaarheid onderzoeken van een (stille) tramlijn tussen Utrecht-Uithof en Station Driebergen-Zeist (zie ook het OV+++ alternatief in kader programma 'Verder'). De Stichting plaatst daar wel als kanttekening bij dat bij dat haalbaarheidsonderzoek niet alleen naar vervoerswaarde zou moeten worden gekeken, maar ook naar de gevolgen voor het huidige busnet, de ongewenste verstedelijkingsopties die dat mogelijk met zich meebrengt en in het bijzonder ook naar de inpasbaarheid. Mede afhankelijk van de tracékeuze zou dan zowel naar de effecten op natuur en landschap, het stedelijk gebied van Zeist, als ook de Stichtse Lustwarande moeten worden gekeken. In het verleden zijn zowel naar de tram als HOV al vele onderzoeken uitgevoerd, die ook tot verbeteringen hebben geleid (o.a. vrije busbanen, voorrangregeling bij stoplichten), maar (volledige) inpasbaarheid is steeds gezien aanwezige waarden onmogelijk gebleken<sup>12</sup>. In die zin biedt een goed (H)OV wellicht toch een grotere flexibiliteit dan de tram. Overigens zou behalve naar het verbeteren van de OV-relatie met Utrecht ook naar die met Soest/Amersfoort moeten worden gekeken, aangezien ook daarmee een duidelijke relatie aanwezig is.

Naast het OV bestaan er ook kansen om het fietsnetwerk nog verder te optimaliseren, zij het dat de Stichting van mening is men zich daarbij zou moeten richten op het bestaande fietsnetwerk. In die zin zou bijvoorbeeld met het invoeren van een voorrangregeling fietsers op de Utrechtseweg al heel wat kunnen worden bereikt (vergelijk ook kruispunt Utrechtseweg/Schaerweijdelaan-Griftlaan).

Ten aanzien van het verbeteren van de autobereikbaarheid zou o.i. al veel gewonnen zijn als de tunnel onder het spoor bij Station Driebergen-Zeist met spoed wordt gerealiseerd. Ook een aanpassing van de Krakelingweg kan de doorstroming verbeteren, maar gezien de in het geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie blijft de Stichting van mening, dat daarbij waar mogelijk het huidige tracé als uitgangspunt voor de tracering dient te worden genomen (zie ook: 'Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op het nieuwe tracé'). Wat betreft het aanpakken van de gesignaleerde knelpunten op de Utrechtseweg is de Stichting er absoluut geen voorstander van dat het autoverkeer op deze weg wordt 'afgewenteld' naar de Griffensteijnselaan. Dat moet niet alleen strijdig wordt geacht met beleidsuitgangspunten GVVP, waarin het gebied als verblijfsgebied is aangemerkt, maar ook zal dat naar verwachting tot allerlei ongewenste verkeersstromen in dit gedeelte van Zeist leiden. Daarnaast zal een zwaardere verkeersfunctie van de Griffensteijnselaan mogelijk ook tot een aantasting van het groen zoals dat hier langs de Biltse/Zeistergrift voorkomt betekenen, hetgeen vanwege de ecologische betekenis daarvan binnen de Zeister groenstructuur onaanvaardbaar moeten worden geacht (zie voor ecologische betekenis o.a.: 'Beheersvisie ecologisch groen (Bureau Van den Bijtel, 2007)');

<sup>11</sup> Door Movares wordt momenteel in opdracht van het BRU een haalbaarheidsstudie naar het concept van de 'Duurzame weg' uitgevoerd voor de A-27.

<sup>12</sup> Zo lopen initiatieven voor een tram tussen Utrecht-Uithof en Zeist er al vanaf het midden van de jaren '70.

## 7. Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop

Zoals ook uit de dialoog met de samenleving naar voren kwam is dit een thema dat de gemoederen in Zeist sterk verhit. Dat komt mede doordat Zeist zich een bouwopgave heeft opgelegd, die zowel binnenstedelijk als in het buitengebied hoe dan ook tot een aantasting van aanwezige groene kwaliteiten leidt. Weliswaar staat daar wat betreft de projecten die deel uitmaken van het programma 'Hart van de Heuvelrug' (o.a. bouw Buurtschap Sanatoriumbos, Vierde Kwadrant Den Dolder) dan een bepaalde compensatie tegenover, maar ook daarbij moet de uiteindelijke rood-groenbalans o.i. toch negatief worden geacht (zie ook bijlage: 'Overzicht rood-groenbalans Hart van de Heuvelrug').

In ieder geval lijkt het dat de gemeente overeenkomstig de voorliggende Structuurvisie met betrekking tot wonen en bouwen daadwerkelijk een andere koers wil inzetten door zich niet langer op kwantiteit te richten, maar op kwaliteit. Gezien het spanningsveld dat woningbouw kan betekenen met de ter plaatse aanwezige kernwaarden, wil de gemeente inzetten op 'maatwerk' en 'locatiespecifieke randvoorwaarden'. Op zich is dat mooi, maar als tegelijkertijd niet de in de Woonvisie opgenomen bouwopgave wordt losgelaten en ook niet nader wordt aangegeven wat dan onder 'maatwerk' en 'locatiespecifieke randvoorwaarden' wordt verstaan, zal het in de praktijk nog niet zo eenvoudig zijn daadwerkelijk tot de aangegeven 'koerswijziging' over te gaan. In die zin kan ook worden opgemerkt dat de beleidsregels zoals deze in de Bouwvisie staan aangegeven door bijvoorbeeld belangenorganisaties kennelijk geheel anders worden geïnterpreteerd dan door de gemeente zelf (o.a. m.b.t. geplande woontorens aan rand bos bij vernieuwing Kerckebosch, als ook bij het 'Woonpark Zeist'). Teneinde op het gebied van 'bouwen en wonen' ook echt tot een koerswijziging over te gaan, zou o.i. niet alleen van een veel lagere ambitie wat woningaantallen betreft moeten worden uitgegaan, maar ook alsnog van het bouwen op kwetsbare locaties, zoals van het Buurtschap in het Sanatoriumbos en het 'Vierde Kwadrant Den Dolder', moeten worden afgezien.

Juist gezien het karakter van Zeist zou daar waar de bestaande kwaliteiten ontoereikend worden geacht wel door transformatie o.i. nog heel wat kunnen worden bereikt (zie overigens ook bijdragen: 'Forum Ruimtelijke ontwikkelingen Zeist (Stichting Beter Zeist, 2007)' én 'Minisymposium Rondom Zeist 2010' (Stichting Beter Zeist, 2010));

## 8. Centrum aantrekkelijk

Dat het centrum in de loop van haar de tijd veel van haar oorspronkelijke aantrekkelijkheid/imago heeft verloren van Zeist, zal door weinigen in twijfel worden getrokken. In die zin is het goed als een kwaliteitsverbetering hoog op de agenda wordt gezet. Wel zal daarbij nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten, die soms ook achter (winkel)gevels verborgen liggen;

## 9. Economisch gezond en duurzaam

Dat de gemeente er voor kiest haar duurzame profiel uit te bouwen, wordt uiteraard door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onderschreven. Alhoewel door de gemeente met name de afgelopen raadsperiode daartoe een aantal initiatieven zijn genomen, niet alleen wat betreft de eigen organisatie (denk aan projecten als 'Op kop', de instelling van een 'Green Team', als ook de aanwijzing van de gemeente tot zowel Fair Trade gemeente als Millenniumgemeente), maar ook naar de samenleving (o.a. instellen van elektrische oplaadpunten) en burgers (denk o.a. aan subsidie nieuwe HR-ketels), is er met name op het gebied van duurzaamheid nog een hele wereld te winnen. In die zin zou ook naar een actieve(re) samenwerking kunnen worden gezocht met de voortrekkers die zich in de gemeente bevinden, zoals het WNF, Triodosbank, Vogelbescherming, TNO en in zekere zin ook PGGM<sup>13</sup>, maar ook mogelijke regionale partners als Antropia, het KNMI, RIVM/PBL en het departement Milieu- en Innovatiewetenschappen van de faculteit Geowetenschappen UU. In ieder geval zou ook de gemeente zelf met haar nieuwe (klimaatneutrale) gemeentehuis daarbij een belangrijke voorbeeldfunctie kunnen

<sup>13</sup> Zo is de PGGM één van de partners die gezamenlijk het blad P+, het tijdschrift voor duurzaam ondernemen in Nederland, verspreiden.

vervullen. Waar mogelijk zou o.i. bij nieuwe projecten overeenkomstig het 'cradle to cradle-beginsel' moeten worden gewerkt<sup>14</sup>.

Aangegeven wordt dat de gemeente (door opheffen van geïsoleerde versnipperde bedrijfslocaties) bedrijventerreinen wil bundelen en lokale werkgelegenheid de ruimte wil geven. Op zich een lovenswaardig streven, zeker waar de lokaal gelegen bedrijventerreinen tot overlast aanleiding geven (vergelijk o.a. achterterreinen Nepveulaan en Julianalaan), maar de vraag is of er voor een dergelijke bundeling nog wel ergens plek is of het moet dan door herstructurering van de bestaande grotere bedrijventerreinen zijn<sup>15</sup>;

#### 10. Van Visie naar uitvoering

Gezien de in de Structuurvisie aangegeven ambities is het inderdaad belangrijk dat de gemeente een actieve regierol op zich neemt en bij de formulering van beleid (inclusief randvoorwaarden), planvorming en -uitvoering burgers en belangenorganisaties actief betreft (vergelijk ook voorliggende Structuurvisie). Het voorstel tot het oprichten van een Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds (ROF) teneinde ook een bovenplanse verevening mogelijk te maken kan als een belangrijk instrument worden gezien, als dat maar niet oneigenlijk gebruik gaat worden (vergelijk ook bepaalde projecten die deel uitmaken van het programma 'Hart van de Heuvelrug'<sup>16</sup>).

Op zich gaat het dus in zijn algemeen om lovenswaardige keuzen, zij het dat deze o.i. wel op bepaalde keuzen bijstelling behoeven, als ook daaraan alsnog een nadere kaderstelling zou moeten worden toegevoegd.

#### *Thema's*

Uiteindelijk gaat het er bij een Structuurvisie om, ook gezien haar betekenis overeenkomstig de Wro, hoe de gegeven keuzen nader beleidsmatig worden vertaald en vooral ruimtelijk hun beslag krijgen. En met name als je ziet hoe de thematische uitwerking heeft plaatsgevonden en in het bijzonder de gebiedsgerichte vertaling van de gemaakte hoofdkeuzen, dan zie je o.i. toch vaak dat de gemaakte hoofdkeuzen een inbreuk (kunnen) betekenen op aanwezige kernwaarden of vooralsnog onduidelijk blijft hoe bepaalde keuzen uiteindelijk zullen uitvallen, ook door het veelal ontbreken van nadere (spel- en beleids)regels/kaders. Soms heeft men die regels wel proberen aan te duiden, hetgeen wordt gewaardeerd, maar zoals zij thans worden aangegeven, geven zij o.i. wel heel veel speelruimte.

Op bepaalde van de in de Structuurvisie aan de orde gestelde thema's is in het bovenstaande vaak al kort ingegaan. Hier zal dan ook worden stilgestaan bij de wijze waarop bepaalde thema's in de Structuurvisie nader zijn uitgewerkt en wel in het bijzonder bij die thema's die vanuit het aandachtsveld Stichting Milieuzorg Zeist e.o. relevant moeten worden geacht, zonder daarbij de overige thema's tekort te willen doen.

#### Duurzaam(heid)

Blij is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval met de aandacht die in de Structuurvisie aan het thema 'duurzaamheid' wordt gegeven<sup>17</sup>. Hoewel de gemeente hiertoe,

<sup>14</sup>Wat de economische bedrijvigheid betreft zullen we daarbij uiteindelijk naar een volledig 'bio-based economy' toe moeten gaan, zij het daar ook hier randvoorwaarden noodzakelijk zijn teneinde een verantwoord beslag op zowel de fysieke ruimte, o.a. i.v.m. behoud biodiversiteit, als het milieu te waarborgen.

<sup>15</sup> In de Structuurvisie wordt in het thematische gedeelte aangegeven, dat er op termijn minder vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden zijn voor grotere bovenlokale bedrijven, aangezien deze minder passen bij ruimtelijke kwaliteitsdoelstelling van de gemeente. Door de Stichting wordt dat onderschreven, maar zij spreekt zich gezien aldaar aanwezige hoge ecologische waarden wel al bij voorbaat uit tegen een uitplaatsing naar het bedrijventerrein Richelleweg.

Wat betreft de opties kwaliteitsverbetering bestaande bedrijventerreinen en eventuele mogelijkheden herstructurering kan overigens worden verwezen naar het 'concept-Kwaliteitsatlas Bedrijventerreinen (Buck Consultants, 2010)'.

<sup>16</sup> In die zin zou het goed zijn het programma 'Hart van de Heuvelrug' nog eens te evalueren teneinde daar lering uit te trekken.

<sup>17</sup> Duurzaamheid wordt overigens helaas steeds meer als een 'containerbegrip' neergezet. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. sluit wat de definitie van het begrip duurzaamheid aan bij die uit het Brundtlandrapport; 'Our common future', zij het dat zij de ecologische draagkracht van de aarde als



zoals in het bovenstaande al aangegeven, zelf al de eerste aanzetten heeft gegeven ligt hier - zeker ook bezien vanuit de klimaatverandering - nog een grote opgave. O.i. zou in de Ontwerp-Structuurvisie duurzaamheid als thema, ook al is deze dan meteen vanaf het begin in het planproces meegenomen, toch nog veel sterker kunnen worden neergezet, ook al omdat het een raakvlak heeft met vele van de andere thema's die in de Structuurvisie aan de orde worden gesteld<sup>18</sup>. Door de provincie Utrecht is in die zin een 'Afwegingskader duurzaamheid' ontwikkeld, de zogenaamde 'DO-ladder'. Deze kan als handreiking/leidraad worden gebruikt om te bezien in welke mate een project bijdraagt aan duurzame ontwikkeling, met name als 'quick-scan'.

Wat betreft klimaatneutraliteit zou o.i. in ieder geval moeten worden aangesloten bij de energieambities, zoals deze door de provincie Utrecht in haar visie 'Samen op weg naar 2040' is neergelegd en waar Rifkin et al. binnen niet al te lange tijd met de noodzakelijk geachte transitieopgave naar buiten zal komen (zie ook [www.utrecht2040.nl](http://www.utrecht2040.nl)). In ieder geval is het positief dat de gemeente met 'Het Zeister energieloket' komt en andere projecten opstart i.s.m. de Milieudienst Zeist-Oost Utrecht. Ook moet vanuit het oogpunt van 'duurzaamheid' de keuze om het OV en ook de fiets te versterken o.i. wezenlijk worden geacht, ook al zal met name de zorgvuldige inpassing van een eventuele tram of H.O.V. nog een hele opgave zijn.

Verder zouden de (milieu)kwaliteitsprofielen zoals deze nu in het gemeentelijke Milieubeleidsplan 2008-2011: 'Milieu op de kaart' per gebiedstype (o.a. Centrum, Woonwijken, Wonen en Werken in het groen, Bedrijventerreinen, Natuurlijke buitengebieden, etc.) staan aangegeven, zo mogelijk nog verder aangescherpt, als harde (rand)voorwaarde in de Structuurvisie moeten worden opgenomen<sup>19</sup>. Ook al omdat met de invoering van de WABO per 1 juli 2010 in ieder geval de vergunningverlening gestroomlijnd gaat worden en zodoende ook bij ruimtelijke projecten het milieu (inclusief groen) vanaf het begin dient te worden meegenomen, althans daartoe volop kansen aanwezig.

In Zeist zijn inmiddels een aantal voorbeeldprojecten (vergelijk gebouw Triodosbank, WNF) en met het nieuwe gemeentehuis komt daar (mogelijk) een nieuw voorbeeldproject bij. Op gebiedsniveau kan ook mogelijk het Stationsgebied Driebergen-Zeist tot een (regionaal) icoonproject uitgroeien, tenminste als aan aanvankelijk gestelde ambities wordt vastgehouden. In die zin zou het goed zijn als de gemeente Zeist een 'portal op gebied duurzaamheid' opent, waar lokale partners elkaar niet alleen kunnen ontmoeten, maar ook kansrijke initiatieven met elkaar kunnen delen (vergelijk ook LinkedIn in kader 'Toekomstvisie 2040 provincie Utrecht').

Bij duurzaamheid zou o.i. overigens niet alleen naar het stedelijk gebied moeten worden gekeken, maar ook naar de mogelijkheden om relatie met het platteland te versterken (zie voor nadere info ook 'Transition Towns' ([www.transitiontowns.nl](http://www.transitiontowns.nl)), maar ook projecten in kader 'Duurzaam Voedsel', etc.)<sup>20</sup>. In die zin liggen er voor Zeist zeker ook kansen.

**Aanbeveling:** Zeist zou zich (nog) veel sterker als 'icoon-gemeente' op gebied duurzaamheid moeten (gaan) profileren, zodat Zeist in die zin ook echt op de kaart komt te staan. Zij zou daartoe duurzame innovaties moeten stimuleren en daarbij een actieve regierol op zich nemen. Ook zou zij met aparte 'Duurzaamheidsnota (inclusief toetsingkader)' kunnen komen, waarin zij haar duurzaamheidsambities (zo smart mogelijk) uiteenzet.

### Groen

Natuurlijk is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. verheugd dat men het groen wil versterken, zowel dat in het buitengebied, als het binnengebied<sup>21</sup>.

---

basis voor toekomstige ontwikkelingen neemt (zie ook de notitie: 'Zeist in balans (Stichting Milieuzorg Zeist e.o., 1990)').

<sup>18</sup> Zie overigens ook het concept-SER-advies: 'Meer werken aan duurzame groei'.

<sup>19</sup> Zie m.b.t. milieukwaliteitseisen overigens ook de notitie: 'Zeist in balans (Stichting Milieuzorg Zeist e.o., 1990)'.

<sup>20</sup> Zie ook de rapporten 'Duurzaam voedsel (LNV, 2009)'; 'Quickscan voedselinitiatieven middelgrote en kleine gemeenten (Netwerk Platteland, 2009)'.

<sup>21</sup> Deze ambities passen ook bij ambities van het VN/rijksoverheid om biodiversiteit hoger op de agenda te krijgen, waarvoor o.a. 2010 is uitgeroepen tot het 'Jaar van de biodiversiteit'.

Voor zover het daarbij om het binnenstedelijke groen gaat, moet daarbij met name het gemeentelijke 'Groenstructuurplan' van belang worden geacht. Op dit moment wordt voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bekend aan de concept-versie de laatste hand gelegd. In ieder geval zou het goed zijn als er voor de stedelijke groenstructuur in het Groenstructuurplan ook een duidelijke plankaart komt, die als zodanig de 'groene schakel' met de Structuurvisie vormt. Zo kan immers ook duidelijk worden waar in het binnenstedelijk gebied belangrijke groene kwaliteiten voorkomen en hoe daarmee dan bij ruimtelijke ontwikkelingen vanaf het begin rekening mee kan worden gehouden. Weliswaar is nu een dergelijke kaart in de Ontwerp-Structuurvisie opgenomen (zie ook de kaart op pag. 135), maar deze is toch vrij globaal<sup>22</sup>. Verder zou het goed zijn als op de betreffende kaart ook expliciet wordt aangegeven, waar er belangrijke relaties tussen het binnenstedelijke groen en het groen in het buitengebied aanwezig zijn en hoe deze door gerichte (natuur)maatregelen kan worden versterkt.

Het groen in het buitengebied wil men versterken, mede op basis van het 'Natuur- en landschapswaarderingsonderzoek buitengebied Zeist' dat door Bureau Waardenburg is uitgevoerd. Bij de versterking van dat groen moet allereerst aan de realisatie (en bescherming) van de EHS de hoogste prioriteit worden toegekend, ook gezien de landelijke doelstelling om deze in 2018 af te hebben. In die wordt het gewaardeerd dat men daar waar zich kansen voordoen deze ook wil benutten als ze zich voordoen, zoals bij De Dolder (zie ook voorstellen Ontwerp-Structuurvisie, pag. 216). Mede n.a.v. de behandeling van de Ontwerp-Structuurvisie in de gemeenteraad heeft nog nader overleg tussen de natuur- en milieuorganisaties met een vertegenwoordiger van de projectgroep plaatsgevonden over de ligging van de ecologische structuren met name over de ligging van de ecologische structuren (inclusief 'stepping stones' en ecologische verbindingen) op de Structuurvisiekaart<sup>23</sup>. Op basis van dat overleg is de Plankaart alsnog bijgesteld, waarvoor de Stichting de gemeente erkentelijk is<sup>24</sup>. Mede n.a.v. hetgeen m.b.t. de gewenste verbetering van de ecologische structuur in het 'LOP Kromme Rijngebied +' is aangegeven, o.a. m.b.t. ecologische verbinding tussen Zeist en Bunnik (EVZ 606), dient nog wel nader te worden bezien hoe die verbetering door gerichte maatregelen ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

Uiteindelijk gaat het natuurlijk niet alleen om de nadere begrenzing (en bescherming) van de natuurgebieden en gewenste ecologische verbindingen daartussen, maar ook om de natuurkwaliteiten die men op een bepaalde plek wil realiseren. In die zin heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug in het kader van haar Structuurvisie besloten een 'Natuurvisie' voor haar grondgebied en dan in het bijzonder de Utrechtse Heuvelrug op te stellen en het zou o.i. goed als dat initiatief ook door de gemeente Zeist werd opgepakt. Weliswaar is het opstellen van een Natuurvisie voor de Utrechtse Heuvelrug ook in het 'LOP Kromme Rijngebied +' opgenomen, maar is dat helaas niet in het 'Gebiedsprogramma Heel de Heuvelrug' gehonoreerd<sup>25</sup>. Juist als er een Natuurvisie voor Heel de Heuvelrug is, is het o.i. ook beter mogelijk om bepaalde ontwikkelingen, zoals o.a. die met betrekking tot (verblijfs)recreatie, daarop af te stemmen.

<sup>22</sup> Wel is de kaart zoals deze aanvankelijk in de Structuurvisie was opgenomen, alsnog op basis van nader overleg bijgesteld (zie ook memo 'Wijzigingen in tekst en beeld' van maart 2010).

<sup>23</sup> Met name bij de 'stepping stones' zoals deze voor het Kromme Rijngebied op de Structuurvisiekaart zijn aangegeven, kan daarbij nog wel worden aangetekend dat deze voor bepaalde soorten overeenkomstig de daartoe in het Handboek Robuuste Verbindingen (Alterra, 2001) gegeven oppervlakten ook als Sleutelgebied kunnen worden aangemerkt. Gezien abstractieniveau/verbeelding in de Structuurvisie kan evenwel met de nu op Structuurvisiekaart/kaart 'Rode contour en EHS' gegeven aanduidingen worden ingestemd.

<sup>24</sup> Wel zouden zoals in het vooruitzicht gesteld ook op de zonekaarten nog de zogenaamde faunapassages moeten worden opgenomen, zodat daarmee bij eventuele toekomstige ontwikkelingen nadrukkelijk rekening kan worden gehouden. De - bestaande en gewenste - faunapassages zouden zo mogelijk ook op de kaart: 'Rode contour en EHS' (Ontwerp-Structuurvisie, pag. 63) kunnen worden opgenomen, ook al geeft die kaart de huidige stand van zaken aan.

<sup>25</sup> In de 'Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug' is men wel tot een bepaalde zonering gekomen met o.a. 'zone(s) levendig', 'zone(s) gemoedelijk', 'zone(s) rustig' en 'zone(s) stil', maar de betreffende zonering is niet op een integrale natuurvisie (inclusief bijbehorende natuurinventarisaties) gebaseerd.

Met betrekking tot het landschap is ook daar een kwaliteitsimpuls wenselijk. Juist om daar kaders voor te geven is het 'LOP Kromme Rijngebied +' opgesteld en het zou goed zijn als de voorstellen die daarin staan aangegeven ook een herkenbare plek krijgen in de Structuurvisie, zoals het versterken van de landschappelijke structuren in het gebied tussen Zeist en Bunnik door o.a. herstel van de hier van oorsprong aanwezige landschapselementen. Bij de behandeling van de afzonderlijke gebieden/zones zal hierop nog nader worden teruggekomen.

Aanbeveling: Teneinde tot een kwaliteitsimpuls voor de natuur op de Heuvelrug te komen zou daarvoor alsnog een 'Natuurvisie' moeten worden opgesteld op basis waarvan tot een nadere zonering kan worden gekomen.

### Water

Terecht wordt in de Ontwerp-Structuurvisie gesteld dat (grond)water een belangrijke rol speelt in de beleving van de cultuurhistorie en de ecologische kwaliteit. Het grondwaterlichaam zoals zich dat onder de Utrechtse Heuvelrug bevindt, moet daarbij van bijzondere waarde worden geacht, mede omdat deze tot voeding met kwelwater van de lager gelegen sprengkoppen, vijvers en ook sloten in het Kromme Rijngebied leidt. Vanaf de jaren '60 in de vorige eeuw is mede door de grondwaterwinningen (inclusief drinkwater) het waterpeil op de Utrechtse Heuvelrug zodanig gezakt, dat feitelijk de nog aanwezige sprengkoppen, o.i. die in het Zeisterbosch, zijn drooggefallen en ook de kweldruk in het Kromme Rijngebied sterk is afgenomen. In die zin zouden de inspanningen erop moeten zijn gericht om de van oorsprong aanwezige ecohydrologische relaties tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied te herstellen, o.a. door reductie drinkwaterwinningen Beerschoten en Zeist<sup>26</sup>.

Ook m.b.t. de oppervlaktewateren zoals deze binnen de gemeente voorkomen ligt er nog een belangrijke opgave, niet in de laatste plaats aangezien zowel (een gedeelte van) de Zeist/Biltse Grift als ook de Hakswetering in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (EKRW) als zogenaamd 'waterlichaam' zijn aangewezen (zie ook het provinciale waterplan 'Richting robuust', als 'Water voorop' van de HDSR). In die zin is het mooi dat in het gegeven 'Streefbeeld 2020' (zie figuur in Ontwerp-Structuurvisie, pag. 137) een verbeterdoelstelling voor bepaalde wateren in Zeist is opgenomen, maar toch blijft uit de in hoofdstuk 5.5: 'Water' gegeven karakterisering/beleidskaders onduidelijk welke doelstelling dienaangaande nu concreet wordt nagestreefd en hoe deze met gerichte maatregelen te bereiken, bijvoorbeeld door de overstorten (nog) verder te beperken en natuurvriendelijke oevers aan te leggen. In ieder geval zouden de stedelijke gebieden voor zover dat althans niet leidt tot de verontreiniging van het grondwater moeten worden afgekoppeld (zie overigens ook: 'Afkoppelplan (Zeist, 2008)'). In die zin kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich vinden in hetgeen daarover nu in het Ontwerp-Structuurplan staat aangegeven. Binnenstedelijk zou overigens nog veel meer water kunnen worden vastgehouden door tot een vergroening over te gaan, bijvoorbeeld door 'natuurvriendelijk tuinieren' te stimuleren (zie ook publicatie: 'Groen moet je doen (Wijkraad Utrecht-Oost, 2008)') en ook de aanleg van bijvoorbeeld groene daken.

### Cultuurhistorie

Zeist kent een rijke cultuurhistorie en in de serie 'Zeist, groei en bouw', als ook in de vele rijk geïllustreerde boeken over o.a. de Stichtse Lustwarande wordt daarvan verslag gedaan (zie o.a. 'De Stichtse Lustwarande; Buitens in het groen (C. van Groningen, 1999)'). Gezien aanwezige waarden maakt een groot gedeelte van de gemeente Zeist dan ook deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht (zie ook het rapport: 'Niet van Gisteren (Provincie Utrecht, 2002)', als ook de publicatie: 'Tastbare Tijd (Provincie Utrecht, 2005)'). In die zin is het in ieder geval goed dat van de belangrijkste cultuurhistorische

<sup>26</sup> In het kader van het 'Watergebiedsplan Groenraven-Oost Maartensdijk' heeft men vanwege o.a. het drinkwaterbelang helaas niet voor het 'maximale pakket voor de natuur' gekozen, maar voor het isoleren van Kromme Rijnwater (dat via de Rijnwijkse wetering het gebied wordt ingelaten) van het (kwel)water van de diverse natuurgebieden, hetgeen wel als een 'next best' oplossing kan worden gezien.

structuren een overzichtskaart in het Ontwerp-Structuurplan is opgenomen (zie Ontwerp-Structuurplan, pag. 141).

Veel van de rijke historie is nog zichtbaar, maar in de loop van de tijd is er ook veel verloren gegaan. In de Ontwerp-Structuurvisie wordt nu ingezet op het behoud en waar mogelijk op herstel van cultuurhistorische waarden, hetgeen uiteraard door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wordt onderschreven.

Wat betreft het behoud/herstel van cultuurhistorische waarden wordt nu in de Ontwerp-Structuurvisie weliswaar aangegeven dat er zowel strengere regels en stimuleringsmaatregelen komen rondom 't Slot, Slotlaan en de Stichtse Lustwarande, waarbij het dan zowel gaat om de bebouwde als de groene kwaliteiten, maar vooralsnog blijft het evenwel onduidelijk wat die regels dan precies inhouden. In ieder geval zou bij die regels kunnen worden aangesloten bij de toetsingskaders zoals deze indertijd in het gemeentelijk Beeldkwaliteitsplan (1992) naar voren zijn gebracht, als ook bij het Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied + (inclusief Stichtse Lustwarande), althans voor zover het om het buitengebied gaat. Verder kan ook een voorbeeld wordt genomen aan de beleidsregels zoals deze voor de landgoederen van de SLW in de Structuurvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn opgenomen, ook al is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat deze te ruim zijn.

Teneinde tot een adequate bescherming te komen zouden de aanwezige cultuurhistorische groene structuren o.i. overigens niet alleen een bepaalde planologische bescherming moeten krijgen, waar de gemeente tot op heden op inzet, maar deze ook gewoon op de gemeentelijke Monumentenlijst moeten blijven staan. De ervaring leert immers dat aantasting van bepaalde waarden lang niet altijd op basis van die planologische bescherming is te voorkomen. Zo is bijvoorbeeld de gemeente De Bilt er ter bescherming van de Biltse Duinen toe overgegaan dit gebied overeenkomstig de Conventie van Firenze als 'Landschapmonument' aan te wijzen. Ook is de provincie Zuid-Holland er toe overgegaan om buitenplaatsen als speciaal 'Landgoedbiotoop' aan te wijzen.

Aanbeveling: Juist ook waar waarden van groen/cultuurhistorie in het geding zijn, zou het goed zijn als in het Ontwerp-Structuurplan alsnog een kaart wordt opgenomen waar van een zorgvuldige kwaliteitstoetsing sprake is. In die zin zou de kaart die daartoe in het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen, zo mogelijk na actualisatie/herijking, als basis kunnen dienen.

### Recreatie

Een ander belangrijk punt voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is de balans tussen natuur en recreatie. Zoals bekend staat de natuur in de directe omgeving van Zeist al ontzettend onder druk. In die zin zijn er nog maar relatief weinig gebieden waar dieren echt rust kunnen vinden. Nu worden er op de kaart waarop de 'Rode contour en EHS' staan aangegeven (zie ook Ontwerp-Structuurvisie, pag. 63) weliswaar voor de Utrechtse Heuvelrug een aantal 'rustzones' aangewezen, o.a. het Panbos en het Zeisterbos, wat door de Stichting zeer wordt gewaardeerd<sup>27</sup>, maar als we dan het Kromme Rijngebied bezien (zie ook de zonekaart op pag. 181), dan zijn daar ineens op de een relatief groot aantal 'langzaam verkeerroutes' ingetekend, ook langs o.a. het recent aangelegd voetpad langs Blikkenburgervaart, etc. Nu weet de Stichting niet wat exact onder deze 'langzame verkeersroutes' wordt verstaan, hetgeen immers zowel wandel- als fietspad kan betekenen, maar duidelijk is als men gehele gebieden op deze wijze ontsluit dat dat dan ten koste van aanwezige natuurkwaliteiten zal gaan. In die zin is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er teneinde het recreatieve netwerk te verbeteren veeleer een voorstander van dat de aanwezige plattelandswegen nu ook echt autoluw (o.a. Bisschopsweg, Tolakkerlaan, etc.) worden gemaakt.

Meer in het bijzonder blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., zo zal u niet verbazen, zich nadrukkelijk uitspreken tégen een fietspad tussen Zeist-West en de Uithof, ook al omdat de omrijfactor hier beperkt is en er wel degelijk een grote invloed van dit pad op zowel de natuur

<sup>27</sup> Overigens is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening, dat gezien de kwetsbaarheid van aanwezige waarden, als ook de functie als plek waar een groot aantal (robuuste) verbindingen samenkomen, ook het droge schraalgraslandgebied van de Vliegbasis als 'rustzone' dient te worden aangewezen (zie overigens ook het 'Ruimtelijk Plan Vliegbasis').

als het landschap zal uitgaan. In die zin is en blijft een autovrije Bisschopsweg hier o.i. toch het enige wenkende perspectief....

Wel kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich vinden in de visie zoals deze in de Ontwerp-Structuurvisie voor gebied tussen Zeist-West en de Nienhof/Bunnik wordt neergelegd en waarbij feitelijk wordt aangesloten bij de visie zoals deze door het Utrechts Landschap in de 'Tuinen van Utrecht' is gepresenteerd. Daarbij dient eerst de natuurfunctie van het gebied meer robuust te worden gemaakt, alvorens aan een mogelijke openstelling van het Kouwenhovense laantje kan worden gedacht.

### Wonen

Bezien we het thema 'Bouwen en wonen' dan wordt enerzijds gesteld dat hier om 'maatwerk' gaat, dus kwaliteit boven kwantiteit, maar tegelijkertijd blijkt uit de thematisch uitwerking (zie hoofdstuk 5.8: 'Wonen' en vooral ook de kaart op pag. 267) dat men kennelijk toch aan alle bouwlocaties zoals deze ook eerder in de Woonvisie 2006 - 2010 waren opgenomen vasthoudt. Weliswaar wil men dan het proces nu anders gaan aanpakken, waarbij eerst op basis aanwezige kwaliteiten wordt gekeken wat bouw mogelijkheden zijn (vergelijk ook het planproces 'Huis ter Heide West'), maar hoe dan ook wil men kennelijk binnen de planperiode blijven groeien. Daarbij is de bouwambitie dan weliswaar teruggebracht van 2500 tot 3500 woningen naar 1500 tot 2500 woningen, maar ook een dergelijk hoog aantal, dat neerkomt binnen planperiode op 150 - 250 woningen per jaar, zal o.i. hoe dan ook ten koste zal gaan van kwetsbare groene gebieden.

Zo heeft dan weliswaar op basis van het planproces van de Ontwikkelingsperspectief/Structuurvisie een 'paradigmaverschuiving' plaatsgevonden van bouwen om het aantal van 60.000 bewoners te kunnen handhaven (zie ook 'Ontwikkelingsplan Zeist: Vandaag over Morgen (Zeist, 2004)') naar bouwen voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling (zie ook het 'Ontwikkelingsperspectief'), maar zo leert de ervaring wil je echt iets in je bevolkingssamenstelling veranderen dan kan dat alleen bij de bouw van zeer grote aantallen woningen (zie ook powerpoint-presentatie prof. Hooimeijer, d.d. 22 febr. 2010).

Juist gezien de aanwezige groene kwaliteiten, als ook de op ecologische/landschappelijke gronden gebaseerde keuze om nieuwe uitbreidingen van de stad Utrecht te situeren aan de westzijde (zie ook rapportage: 'Ecologische toetsing stedenbouwkundige modellen regio Utrecht, Bureau Waardenburg, 1990)), o.a. in de Vinex-wijk Leidsche Rijn, kan Zeist zich o.i. in de toekomst dan ook beter manifesteren als 'beheersgemeente' dan als een 'groeigemeente' (vergelijk overigens ook het woningbouwbeleid gemeenten De Bilt en Utrechtse Heuvelrug). Dat betekent o.i. overigens niet dat Zeist op het gebied van de volkshuisvesting niet langer zou moeten sturen, integendeel, maar zich er veel meer op moeten richten op:

- Kwaliteitsverbetering bestaande voorraad/woonmilieu's, al dan niet door herstructurering (vergelijk ook Vogelwijk)  
Juist door verduurzaming bestaande voorraad, o.a. door nemen energiemaatregelen, of door maatregelen t.b.v. leefomgeving kunnen niet alleen de woningen, maar ook het woonklimaat/de woonmilieu's veel aantrekkelijker worden gemaakt (vergelijk bijvoorbeeld ook het project: 'Duurzaam Soesterkwartier (Amersfoort)');
- Doorstroming op woningmarkt bevorderen  
Die doorstroming zal met name door nationale wetgeving/maatregelen kunnen worden bevorderd, zoals het (geleidelijk) afschaffen hypotheekrente en maatregelen op huurmarkt (zie overigens ook 'Brede heroverweging (Min. Financiën, 2010)', deel 4: 'Wonen '), maar ook op lokaal niveau moeten er o.i. wel degelijk bepaalde mogelijkheden aanwezig zijn. Zo zijn er in Zeist relatief gezien een groot aantal sociale huurwoningen met ongetwijfeld een aantal mensen die 'scheef wonen', waarvoor het toch mogelijk moet zijn door coöperaties dan afhankelijk inkomen huurders hogere huren te vragen;
- Transformatie van bestaande grootschalige kantoorlocaties naar wonen  
Zoals bekend staan er (o.a. Cadanz) of komen er (o.a. Rabo-facet) grootschalige kantoorlocaties leeg die zouden kunnen worden getransformeerd naar woningbouwlocaties, mits rekening wordt gehouden met (groene) kwaliteiten omgeving<sup>28</sup>.

<sup>28</sup> Overigens is Rabo-facet indertijd gebouwd op de laatste grotere eng die Zeist rijk was en in die zin zou het natuurlijk mooi zijn als aan deze eng in toekomst weer een groene functie zou kunnen worden gegeven.

Dat betekent dat er meteen in Zeist een betere balans tussen wonen en werken (inclusief woon-werkverkeer) komt;

- Voor zover er bij eventuele nieuwbouwprojecten toch starterswoningen/koopwoningen worden aangeboden, zouden deze om ze voor bepaalde categorieën woningzoekenden beschikbaar te houden, met name in financieel opzicht, alleen onder bepaalde voorwaarden moeten worden aangeboden, zoals Koop Goedkoop of MGB.

Zou men echt ten aanzien van het bouwen kwaliteit boven kwantiteit willen stellen, dan dient dat o.i. allereerst ook daadwerkelijk in de te maken ruimtelijke keuzen naar voren te komen. Indien het gaat om gebieden die een hoge groene kwaliteit hebben, of dat nu om ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische waarden gaat, zou o.i. daar in ieder geval van bebouwing moeten worden afgezien.

Zo is het ook bij de gemeente bekend, dat bepaalde woningbouwlocaties, mede gezien hun ligging in het groen, zeer gevoelig liggen. In het bijzonder gaat het dan bijvoorbeeld om de locatie van het 'Vierde Kwadrant' in Den Dolder én die van het 'Buurtschap' in het Sanatoriumbos. Uit diverse onderzoeken is inmiddels duidelijk (zie o.a. 'Natuur- en landschapswaardering buitengebied Zeist (Bureau Waardenburg, 2009)'), dat met name de locatie van het Vierde kwadrant is gelegen in een gebied dat een hoge natuur- en landschapswaardering heeft (zie ook de kaart in de ontwerp-Structuurvisie, pag. 133) en in die zin had het o.i. toch voor de hand gelegen als men in het kader Structuurvisie op zijn minst deze locatie had heroverwogen. Feitelijk kan hetzelfde worden gezegd over de locatie van het Buurtschap Sanatoriumbos. Zoals ook uit de kaart: 'Groen in de bebouwde omgeving' op pag. 135 kan worden afgeleid moet het Sanatoriumbos als één van de belangrijkste kern- en brongebieden voor de binnenstedelijke groenstructuur worden beschouwd. Zelfs wordt voorgesteld dit gebied overeenkomstig de Structuurvisiekaart buiten de rode contour te brengen, althans zo interpreteert de Stichting dat, en dan blijft het toch vreemd dat men juist van dit bos een o.i. wezenlijk gedeelte opoffert aan woningbouw. Als men dus echt de kernwaarden in de Structuurvisie centraal wil stellen, dan had het toch ook voor de hand gelegen dat men dat ook door andere keuzen voor wat betreft de mogelijke woningbouwlocaties, ook al maken ze dan deel uit van het programma 'Hart van de Heuvelrug', duidelijk had kunnen (en moeten) maken.

Wat betreft het bouwen wordt in de Structuurvisie nu aangegeven dat in eerste instantie wordt gekeken naar locaties voor transformatie en dan naar inbreiding in de bebouwde kom. Op zich wordt dat door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onderschreven, mits daarbij geen groene kwaliteiten in het geding zijn (zie ook het bovenstaande m.b.t. o.a. het Buurtschap in het Sanatoriumbos).

Ten aanzien van het buitengebied wordt aangegeven dat er geen nieuwe bouwprojecten in het buitengebied komen, maar 'uitruil' tussen rood en groen wel mogelijk is, mits een integraal rood-groenplan aantoont dat het is gericht op een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van natuurwaarden. Feitelijk wordt hierbij aangesloten bij de 'Saldobenadering', zoals deze bij de EHS van kracht is (zie ook 'Nota Ruimte' en 'Structuurvisie provincie Utrecht 2005 - 2015'). De ervaring leert de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel, zowel bij saldobenadering in het kader van het programma 'Hart van de Heuvelrug' als de Vliegbasis, dat deze uiteindelijk, ook al omdat men bij die projecten geen zogenaamde 'kwaliteitscompensatie' wil toepassen, altijd negatief uitvalt. In die zin zou, voor zover de gemeente dat beginsel überhaupt als al zou willen toepassen, nog eens zorgvuldig naar de voorwaarden moeten worden gekeken waaronder dan aan dergelijke projecten wordt meegewerkt (zie overigens ook opmerkingen onder het thema's: 'Zorg' en 'Economie en werkgelegenheid').

### Zorg

De gemeente Zeist heeft mede door haar groene uitstraling/omgeving een lange geschiedenis in de zorg. Dat komt o.a. tot uitdrukking in de vele instellingsterreinen die zich vaak ter heling van hun 'cliënten' in de bossen of voormalige landgoederen rondom Zeist hebben gevestigd. Ook komt er in Zeist een relatief groot aantal bejaardenhuizen voor, o.a. langs de Arnhemse Bovenweg. Juist gezien het relatief groot aantal instellingen op het gebied van de zorg, als ook bejaardenhuizen wordt Zeist ook wel als de 'care-valley' aangeduid.

De laatste jaren zie je op instellingenterreinen het proces van 'omgekeerde integratie', waarbij men er naar streeft dat 'cliënten' in een 'gewone woonomgeving' komen te leven. Om dat te bewerkstelligen worden er òf relatief grote aantallen woningen op instellingenterreinen gebouwd (vergelijk Sterrenberg) òf 'cliënten' uitgeplaatst in bestaande woonwijken of wordt er in nabijheid woonwijk een geheel nieuwe woonwijk gerealiseerd (zoals bij Buurtschap Sanatoriumbos). Hoe mooi het ook lijkt om 'cliënten' zo mogelijk weer een plek in de samenleving te geven, inmiddels is ook duidelijk dat de aanvankelijk daarmee beoogde doelstellingen vaak niet worden gehaald (zie ook het rapport: 'Gewoon Wonen (Stichting Kinderstudies, 2007)').

Nu wordt in de Ontwerp-Structuurvisie aangegeven dat men de zorginstellingen de ruimte wil geven om zich uit te breiden, zoals bijvoorbeeld aan de Arnhemse Bovenweg en op het Sanatoriumterrein. Ook gezien de groene omgeving van de betreffende instellingen, feitelijk de reden dat zij zich daar oorspronkelijk hebben gevestigd, zal dat hoe dan ook betekenen dat de aldaar aanwezige groene kwaliteiten daardoor naar verwachting in onevenredige mate zullen worden aangetast. Teneinde juist een (verdere) aantasting van de bijvoorbeeld op het Sanatoriumterrein aanwezige groene kwaliteiten te voorkomen is nu juist bij de vaststelling van het 'Bestemmingsplan Zeist-Noord' door de gemeenteraad per amendement bepaald, dat van het tweetal daartoe in eerste instantie t.b.v. een gewenste uitbreiding in het ontwerp-Bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden alsnog is afgezien.

Op zich is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. natuurlijk niet tegen dat ook de zorginstellingen zich aanpassen aan de tijd, maar dan wel binnen bestaande 'footprint' van de aanwezige gebouwen. Bovendien kan de vraag worden gesteld of een aandeel van 25 % van de zorgsector binnen Zeist niet al relatief hoog is en dat voor een meer evenwichtiger ontwikkeling - zo er al ergens ruimte vrijkomt - niet beter kan worden ingezet op organisaties/bedrijven die duurzaamheid hoog in het vaandel hebben.

#### Economie en werkgelegenheid.

Zoals bekend kent Zeist een relatief groot overschot van 9.000 arbeidsplaatsen op de woon-werkbalans. In die zin zou het goed zijn als hierbij naar een beter evenwicht wordt gezocht, waarbij bijvoorbeeld kantoorlocaties worden getransformeerd naar woningbouwlocaties, uiteraard rekening houdend met ter plaatse aanwezige (kern)kwaliteiten. Dat zou meteen ook de in- en uitgaande pendel in Zeist kunnen beperken.

Zeist kent voorts vele bedrijven (en zoals gezegd ook instellingen) die in een groene omgeving zijn gesitueerd. Dat geeft die bedrijven vaak ook een plus, maar in het verleden heeft dat nog al eens tot dilemma's geleid, o.a. met betrekking tot parkeren. In die zin is het wel zaak dat zij dan ook zorgvuldig met die groene omgeving omgaan.

Nu zie je bijvoorbeeld in de ontwerp-Structuurvisie dat alsnog aan zowel de KNVB als Woudschoten een bepaalde ontwikkelingsruimte wordt geboden, terwijl Woudschoten zich net heeft vernieuwd en ook door de KNVB recent bij de behandeling van het 'Ontwerp-Bestemmingsplan KNVB' ten tijde van Ronde tafel is aangegeven, dat zij de ruimtelijke mogelijkheden (inclusief de bijbehorende herinrichting van het terrein) die in dat bestemmingsplan aan hen worden geboden als een 'eindbeeld' zien.

Kortom, ook hier wordt in kwetsbare gebieden aan bedrijven (en kennelijk ook de zorginstellingen) een bepaalde ontwikkelingsruimte geboden, terwijl eigenlijk al bij voorbaat duidelijk is dat gezien de aanwezige waarden van natuur en landschap dat hoe dan ook tot een aantasting van die waarden zal leiden. Voor zover er dan ook in groene (buiten)gebieden een bepaalde mate van ontwikkeling aan bedrijven (en dus ook zorginstellingen) wordt geboden, zou moeten worden gekeken hoe op basis van de bestaande 'footprint' van de aanwezige gebouwen tot de gewenste kwaliteitsverbetering kan worden gekomen (verg. ook WNF).

Teneinde aantasting van aanwezige groene kwaliteiten te voorkomen, zullen er met name voor de betreffende zone's waar bebouwing zeer sterk is verweven met het groen reeds in de Structuurvisie heldere kaders moeten worden meegegeven, waarbij dan o.i. de (spel)regels zoals deze in o.a. de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voor o.a. de EHS en Boswetgebieden van kracht zijn, maar ook voor het buitengebied in zijn algemeen

zijn vastgelegd (denk o.a. aan de 'Ruimte voor ruimteregeling') als (minimale) voorwaarde moeten worden genomen (zie evenwel ook opmerking zoals deze m.b.t. saldobenadering EHS is gemaakt onder het thema: 'Wonen').

Juist ook gezien het groene profiel van de gemeente, als ook de aanwezigheid van vele voortrekkers op het gebied van duurzaamheid, zowel binnen de gemeente, als in de regio, zijn er voor Zeist tal van kansen als zich als 'icoon-gemeente' op het gebied van duurzaamheid (verder) te profileren. Die kansen zou Zeist o.i. veel beter moeten benutten.

Aanbeveling: Zeist zou zich, ook gezien aanwezige groene kwaliteiten, veeleer als een 'beheersgemeente' dan als een groeigemeente moeten opstellen. Juist door zich te richten op de optimalisatie van gewenste duurzame kwaliteiten, zowel wat betreft de woongebieden, als ook bedrijventerreinen, evenals van het duurzame profiel van de binnen Zeist voorkomende bedrijven, kan Zeist zich o.i. in economische zin veel aansprekender profileren dan thans het geval is (zie overigens ook 'Het geld groeit op mijn Heuvelrug (T. Bade, 2008)')

### Bereikbaarheid

Met betrekking tot het mobiliteitsbeleid wordt met de zogenaamde '(Mobiliteits)ladder van Verdaas' een duidelijke volgorde geboden, waarbij eerst wordt gekeken naar: 1. Ruimtelijke ordeningsmaatregelen, dan naar: 2. Anders betalen voor mobiliteit (o.a. rekeningrijden/spitsheffing); 3. Mobiliteitsmanagement; 4. Optimalisatie OV; 5. Mogelijkheden benutting; 6. Aanpassing bestaande infrastructuur en pas als de eerste zes sporten van de ladder echt geen oplossing bieden: 7. Aanleg van nieuwe infrastructuur. Wat betreft de (stads)regio Utrecht is de ladder nader uitgewerkt in het rapport: 'De Kracht van Utrecht' (te downloaden op o.a. [www.vriendenvanamelisweerd.nl](http://www.vriendenvanamelisweerd.nl))<sup>29</sup>.

Gezien de Mobiliteitsladder moeten er o.i. voor Zeist, ook gezien de ligging en samenstelling beroepsbevolking, toch met name kansen ligging op het gebied van Mobiliteitsmanagement (zie o.a. 'Menukaart mobiliteit regio Haaglanden), (H)OV en het optimaliseren bestaande fietsnetwerk<sup>30</sup>.

Met betrekking tot het OV wordt in de Ontwerp-Structuurvisie met name gefocust op de aanleg van een 'stille' tram tussen Utrecht-Uithof-Zeist-Station Driebergen/Zeist, met eventueel een aftakking richting Zeist-Noord. Zoals ook eerder al aangegeven, zou bij een haalbaarheidstudie naar de tram o.i. niet alleen naar de vervoerswaarde moeten worden gekeken, maar ook naar de gevolgen voor het huidige busnet, de eventuele ongewenste verstedelijkingsopties die dat mogelijk met zich meebrengt en in het bijzonder ook naar de ruimtelijke inpasbaarheid. Een cruciaal punt met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid is, tenminste als een tracé over/parallel aan A-28 wordt gekozen, de passage bij het 'Wildviaduct De Wildsche Hoek' onder de A-28. De hier voorkomende faunapassage is niet alleen van cruciaal belang in de ecologische verbinding tussen enerzijds het Vechtplassengebied/ Noorderpark en het Krommerijng gebied/Langbroekerweteringgebied (zie ook de folder: 'Natuur verbinden en behouden'), maar is thans - mede gezien de afmetingen van het wildviaduct - ook een van de best functionerende in de regio. In die zin dient een verdere aantasting/verstoring van deze faunapassage als ook de omgeving, bijvoorbeeld door een verbreding van het viaduct, te worden voorkomen. Verder moet natuurlijk ook de inpasbaarheid in het stedelijke gebied van Zeist, als ook in landgoederenzone Stichtse Lustwarande van belang worden geacht. In het verleden zijn in die zin al een groot aantal tracévarianten bestudeerd, zowel met betrekking tot de tram, als een HOV, maar werd met betrekking tot de tram Utrecht-Uithof-Zeist-Driebergen geconstateerd dat deze te weinig vervoerswaarde zou hebben en (ook) met betrekking eventuele HOV-lijn dat deze op

<sup>29</sup> Uit een daartoe door Goudappel-Coffeng nader uitgevoerd onderzoek komt overigens naar voren dat de maatregelen zoals deze in de Kracht van Utrecht zijn opgenomen, vooral als ook de daarin voorgestelde spitsheffing wordt doorgevoerd, een substantiële bijdrage leveren aan de reductie van het autoverkeer ten gunste van het openbaar vervoer (zie ook: 'OV+++ en Kracht van Utrecht in planstudie Ring Utrecht (Goudappel-Coffeng, 2009)').

<sup>30</sup> Wat betreft mobiliteitsmanagement biedt de overeenkomst zoals deze recentelijk door partijen is ondertekend m.b.t. een bereikbare regio mogelijk kansen.



bepaalde tracégedeelten moeilijk (zo niet onmogelijk) inpasbaar zou zijn<sup>31</sup>. Indertijd werd de oplossing zoals deze thans in Zeist en tussen Zeist en het station Driebergen-Zeist voor de bussen functioneert en waarbij van gedeeltelijk vrije busbanen en voorrangregeling bij stoplichten wordt uitgegaan dan ook als de best mogelijke gezien.

Naast de OV-vervoersrelatie met de Utrecht zou overigens ook bijzondere aandacht aan die met Soest/Amersfoort moeten worden gegeven, aangezien ook deze o.a. voor met name het woon-werkverkeer van belang moet worden geacht<sup>32</sup>. In die zin is het jammer dat in advies 'Mobiliteit in Zeist ('Oranjewoud, 2009') zich wat regionale verkeersrelaties betreft toch vooral richt op relatie met Utrecht.

Wat betreft een eventuele nieuwe fietsverbinding tussen Zeist-West en de Uithof spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich daar mede vanwege de te verwachten negatieve landschaps-ecologische effecten al bij voorbaat tegen uit.

Dat in Zeist de autobereikbaarheid van Zeist te wensen overlaat, zoals in de Ontwerp-Structuurvisie wordt verondersteld, is volgens de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. overigens maar relatief. Een en ander hangt er mede mee samen, dat men in kader GVVP 2001 bepaalde maatregelen op het traject de Utrechtseweg, Lage Weg/1e en 2e Dorpsstraat, Driebergseweg heeft genomen, die weliswaar de leefbaarheid, maar niet de doorstroming op deze hoofdwegen van de 2e orde, respectievelijke 1e orde is ten goede is gekomen<sup>33</sup>. In ieder geval is het van belang dat de tunnel onder het spoor bij het station Driebergen-Zeist zo snel mogelijk wordt aangelegd, ook om de verkeersdruk op het tracé Julianalaan/Koelaan te kunnen verminderen (zie ook de (verkeers)onderzoeken in kader BUHZ).

Ook de aanleg van de nieuwe Krakelingweg kan de verkeersoverlast in bepaalde gedeelte Zeist verminderen, maar gezien de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. pleiten voor een tracé dat tussen het Laantje zonder Einde en A-28 de huidige weg volgt. Dat kan o.i. ook beter nu er voor een snelheid van 50 km/uur over de gehele lengte van het tracé wordt gekozen.

### Zones

De 'gebiedsgerichte aanpak' die de Ontwerp-Structuurvisie voorstaat, zeker in gebieden waar meervoudige opgaven liggen, spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zeker aan, maar ook daarbij dient men o.i. nadrukkelijk rekening te worden gehouden met aanwezige kernwaarden.

Wat betreft een goede afstemming tussen de opgaven onderling wordt aangegeven, dat de gemeente op basis van de Structuurvisie zogenaamde 'onderleggers' gaat maken (zie ook Ontwerp-structuurvisie, pag. 175), maar het is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch niet geheel duidelijk wat men daarmee nu specifiek voor ogen heeft. Feitelijk mag je toch immers verwachten dat er juist op Structuurvisie-niveau al een zodanige visie op het grondgebied van de gemeente als geheel ligt en van daaruit op de onderscheiden zones, uiteraard rekening houdend met de specifieke kernkwaliteiten die in een bepaalde zone aanwezig zijn, dat op projectniveau toch meteen duidelijk is welke projecten daar al dan niet in passen of niet/onvoldoende met elkaar samenhangen....

### Kromme Rijngebied

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is er uiteraard bijzonder over te spreken dat de gemeente zich met betrekking Kromme Rijngebied ten doel stelt om de ecologische structuur te verkrijgen die robuust is. Zoals bekend vormt het gebied tussen Zeist en Bunnik een belangrijke schakel in de ecologische corridor tussen het Vechtplassengebied/Noorderpark en Krommerijngebied/ Langbroekerweteringgebied (zie ook de folder: 'Natuur verbinden en behouden'). Juist ook omdat de ecologische corridor hier relatief smal is, moet het meer robuust maken van de ecologische structuur van groot belang worden geacht (zie overigens

<sup>31</sup> Zie o.a. de rapporten 'Sneltram Utrecht - Nieuwegein - IJsselstein; Doortrekkingsmogelijkheid Utrecht Zeist (RWS, 1976)'; 'De weg naar HOV (Directieoverleg Utrecht, 1991)' en 'Alternatieven HOV-lijn Utrecht-Uithof-Zeist ((Projectbureau HOV-lijn Utrecht/Uithof-Zeist, 1991)'.  
<sup>32</sup> Zie in deze o.a. ook de rapportage: 'Leefbare mobiliteit op de Heuvelrug; Visie op de corridor Utrecht-Amersfoort (DHV, 2001)'.  
<sup>33</sup> Overigens liggen er ook hier zeker kansen voor een verbetering van de doorstroming, bijvoorbeeld door de invoering van LARGAS.

ook: 'Natuurvisiekaart LOP Kromme Rijngebied +'). Dat kan door zowel de oorspronkelijk in het gebied aanwezige landschapselementen (houtsingels, knotbomenrijen, boomgaard, etc), als mogelijk de versterking met enkele bosschages/hooiland (zie ook voorstel uit: 'Boeren, burgers en buitenlui (Wergroep Natuurlijk-Zeist, et al, 2000)).

Ook staat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. natuurlijk positief tegenover de ondersteuning van de gemeente van de transformatie van de huidige traditionele landbouw naar ecologische functies, waarbij voor de Stichting zeker ook een plek kan zijn voor (vormen van) ecologische landbouw<sup>34</sup>. Deze zou ook veel beter passen bij de kwelpotenties zoals deze in (bepaalde gedeelten) van het gebied aanwezig zijn.

Met betrekking tot een eventuele uitbreiding van de recreatie in het gebied tussen Zeist-West en Bunnik kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich vinden in de visie zoals deze eerder in de brochure: 'Boeren, burgers en buitenlui' (Wergroep NZW et. al., 2000) is neergelegd, alsook in de visie 'Tuinen voor Utrecht' (SUL, 2009). Dat laatste betekent dat eerst de natuur hier veel robuuster wordt gemaakt, alvorens eventueel de Kouwenhovenslaan voor wandelaars wordt opengesteld. Mocht de Kouwenhovenslaan ooit onder gegeven voorwaarden worden opengesteld, dan zou ook kunnen worden gezien of er in één van de boerderijen Nienhof landbouwproducten kunnen worden verkocht, teneinde de relatie stad/dorp platteland (hier) verder te optimaliseren.

Wat het behoud en de bescherming van de waarden van het Kromme Rijngebied betreft is de Stichting er verder natuurlijk bijzonder over te spreken, dat men in de Ontwerp-Structuurvisie vast wil houden aan het huidige tracé van de Koelaan en er ook voor kiest om de Golfbaan De Brakel niet verder uit te laten breiden. Beide ontwikkelingen zouden o.i. tot een onaanvaardbare aantasting van de hier aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie leiden.

Mede gezien de betekenis van het betrokken gebied als schakel in de ecologische corridor tussen het Vechtplassengebied/Noorderpark en Krommerijngebied/

Langbroekerweteringgebied spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich zondermeer uit tegen een eventueel nieuw fietspad tussen Zeist-West en de Uithof, ook al omdat het met een autoluwe Bisschopsweg een goed alternatief is en het voor de fietsers, voor zover daar al sprake van is, feitelijk slechts om een beperkte omrij-afstand gaat.

Hetgeen met betrekking tot het utilitaire fietspad Uithof - Zeist-West is gesteld, geldt feitelijk ook voor eventuele andere nieuwe fietspaden in het Kromme Rijngebied, ook al omdat o.i. er hier - mede vanwege ecologische overwegingen - veel beter kan worden gekozen voor het autoluw maken van de bestaande plattelandswegen.

Verder spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich ook uit tegen eventuele woningbouw, ook al is dat dan kleinschalig, op de voetbalvelden van Saestum. Dat betekent immers dat de velden van Saestum naar het aangrenzende Kromme Rijngebied dienen te worden verplaatst, hetgeen niet alleen een effect op het aldaar thans aanwezige waardevolle open landschap zal hebben, maar gezien uitstraling ook op de ecologische corridor ter hoogte van het wildviaduct nabij de A-28.

### Utrechtse Heuvelrug

Uiteraard is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er een groot voorstander van dat de ecologische relaties tussen het noordelijk en zuidelijk gedeelte van de Utrechtse Heuvelrug worden hersteld. Wat je echter in kader van het programma 'Hart van de Heuvelrug' ziet is dat er weliswaar bepaalde gebieden die eigenlijk al grotendeels groen waren nu worden vrijgespeeld, maar daartegen vele rode ontwikkelingen in het echte hart van de Heuvelrug tegenover staan (vergelijk bouw 480 woningen op de Sterrenberg en 400 woningen op terrein Kontakt der Continenten/Cenakel/Open Ankh). Door hiermee veel zorgvuldiger, bijvoorbeeld door eerst de aanwezige groene kwaliteiten echt zorgvuldig in kaart te brengen,

---

<sup>34</sup> Overigens zal overeenkomstig het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) van de EU per 2013 een verschuiving van de subsidies van de landbouw van productie naar diensten, waaronder maatschappelijke diensten, gaan plaatsvinden, waardoor boeren naar verwachting ook voor landschapsonderhoud een bepaalde subsidie kunnen krijgen.

en ook creatiever om te gaan, had men hier o.i. tot een (veel) betere balans tussen groen en rood kunnen komen<sup>35</sup>.

Juist ook gezien de enorme kwetsbaarheid van de natuur op de Vliegbasis, die feitelijk door (meer) recente(re) inventarisaties wordt bevestigd, is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. nog maar de vraag of de hier geplande bebouwing van in totaal 440 woningen hier nog wel de toets der kritiek, in dit geval die van de 'EHS-Saldobenadering', kan doorstaan. In die zin zou op basis van de inventarisaties zoals deze thans door Bureau Van den Bijtel worden uitgevoerd nog eens goed moeten worden bekeken, of de bebouwing zoals deze nu in het 'Ruimtelijk Plan Vliegbasis' is opgenomen, nog wel aanvaardbaar moeten worden geacht.

Hoe dan ook blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat er nu eerst op korte termijn een 'Natuur(beheers)visie' voor heel de Heuvelrug zou moeten worden opgesteld, mede op basis beschikbare inventarisaties, ook om aan het één na grootste bosgebied van Nederland wat de natuur betreft een echte kwaliteitsimpuls te kunnen geven. Ook zou zo tot een betere zonering kunnen worden gekomen (zie overigens ook zonering 'Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug').

Binnen dat kader van het opstellen van een dergelijke 'Natuur(beheers)visie' zou dan bijvoorbeeld ook moeten worden gezien of een verdere uitbreiding van de heide op de Utrechtse Heuvelrug, bovenop op de 350 ha die al is voorgenomen en grotendeels uitgevoerd (zie ook de rapporten 'Ontsnipperingsvisie Utrechtse Heuvelrug (Provincie Utrecht, 2004)'; Notitie Heideherstel (Provincie Utrecht, 2005)') wel wenselijk is.

Positief is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval voor de intentie die in de Ontwerp-Structuurvisie wordt aangegeven om het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug uit te breiden met het gebied tussen de A-12 en de A-28, ook al zou zij liever zien dat de gehele Heuvelrug als Nationaal Park zou worden begrensd.

In ieder geval spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., zoals ook in het bovenstaande al aangegeven, zich uit tegen woningbouw in het Vierde Kwadrant Den Dolder, ook vanwege aanwezige ecologische waarden en ligging nabij het toekomstige ecoduct 'Op Hees' over het spoor Den Dolder Baarn/Amersfoort.

Daarnaast is zij van mening dat ook geen verdere ontwikkelingsruimte aan zowel de KNVB als Woudschoten zou moeten worden geboden, aangezien zij, ook gezien hun ligging in de EHS, hun grenzen na recente uitbreidingen, wel hebben bereikt.

#### Austerlitz

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. kan zich vinden in de voor Austerlitz in de Ontwerp-Structuurvisie gegeven visie en maatregelen, waarbij zij het wel van belang vindt dat ook hier bij eventuele woningbouw (binnen de rode contour) rekening wordt gehouden met aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

#### Stichtse Lustwarande/Stationsgebied

Zeist wordt vanuit historisch perspectief wel gezien als de 'Parel van de Stichtse Lustwarande' en zij zou er o.i. dan ook alles aan moeten doen om die parel weer in volle glorie te laten stralen. Ten aanzien van de na te streven kwaliteiten zou o.i. zowel aansluiting moeten worden gezocht bij de Visie voor de SLW (provincie Utrecht, 2009), het Beeldkwaliteitsplan voor het betrokken gebied in kader LOP Kromme Rijngebied +, als bij de Beheersvisie(s) voor de buitenplaatsen, zoals deze recentelijk door Bureau Eelerwoude in opdracht van de Stichting Utrechts Landschap is/zijn opgesteld, ook al behoeft/behoeven deze o.i. nog wel een nadere toetsing.

Juist ook vanwege de hoge natuurwaarden, als ook een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaatsen gelegen tussen de Arnhemse Bovenweg en de Dribergseweg zouden deze op de Plankaart en ook op de daarvan afgeleide zonekaarten alsnog in hun geheel buiten de bebouwingscontour en dus binnen de 'groene

<sup>35</sup> In die zin lopen er nog beroepen van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. tegen o.a. het 'Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.'.

contour' moeten worden gebracht<sup>36</sup>. In ieder geval zou op de langs de SLW gelegen landgoederen geen verdere ontwikkelingsruimte meer aan zowel aanwezige kantoren en bedrijven, als ook zorginstellingen en scholen moeten worden geboden, aangezien dat - zo leert de ervaring - toch altijd weer ten koste van de aanwezige groene kwaliteiten gaat. Wel zou o.i. kunnen worden gezien, hoe op basis van de 'footprint' van bestaande gebouwen tot een kwaliteitsverbetering kan worden gekomen (vergelijk ook het kantoor van het WNF).

In ieder geval is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. geen voorstander ervan dat er een geheel nieuwe fietsroute wordt ontwikkeld parallel aan Driebergseweg tussen het NS Station Driebergen-Zeist en 't Slot, aangezien dat hoe dan ook een inbreuk op aldaar aanwezige ecologische en landschappelijke waarden zal leiden en er feitelijk een goed alternatief is, namelijk de bestaande fietspaden langs N-225, zij het wel dat deze aantrekkelijker zouden kunnen worden gemaakt.

Wat betreft het Stationgebied hebben de betrokken gemeenten zich inmiddels uitgesproken voor de zogenaamde 'Waaiervariant'. Zoals ook eerder al aangegeven hoopt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel dat men daarbij aan de hoge duurzaamheidsambities, zoals deze door de Stichting Urgenda voor het gebied zijn aangegeven/geformuleerd, vast blijft houden. Alleen zo kan het gebied zich o.i. tot een echt 'groene poort' voor zowel het Nationale Park Utrechtse Heuvelrug als de SLW ontwikkelen. In die zin vraagt zij zich wel af of de mix van wonen en kantoren zoals deze in de Ontwerp-Structuurvisie voor het Stationgebied wordt voorgestaan, naast een P&R- en groene poort-functie, uiteindelijk niet leidt tot een veel te groot ruimtebeslag, ook gezien de ligging binnen de SLW. In ieder geval is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat voor zover er al in bepaalde ontwikkelingen is voorzien deze niet alleen inpasbaar in beeldkwaliteit Lustwarande dienen te zijn, maar deze ook binnen de rode contour dienen plaats te vinden.

#### Kern/Centrum Zeist

In algemene zin kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich vinden in de voor het de Kern en het Centrum van Zeist in de Ontwerp-Structuurvisie aangegeven doelen en maatregelen. Zo is zij verheugd met de beoogde versterking van de interne groenstructuur van Zeist, zij het dat dat wel staat of valt met een adequaat bescherming van het bestaande groen, waaronder dat van het Sanatoriumbos.

Teneinde het Sanatoriumbos, dat naast het natuurpark De Brink voor de binnenstedelijke groenstructuur als een belangrijk bron- en kerngebied kan worden gezien, in zijn geheel te kunnen behouden, wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook voorstellen daarvoor alsnog een voorbereidingsbesluit wordt genomen, zodat de eerder door de gemeenteraad genomen besluiten met betrekking tot het Buurtschap alsnog kunnen worden heroverwogen<sup>37</sup>. Verder spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich, zoals ook al eerder aangegeven, ook uit tegen de eventuele verdichting die overeenkomstig de Ontwerp-Structuurvisie op het voorterrein van het Christelijk Sanatorium wordt toegestaan, ook gezien de hiertoe eerder in kader van het bestemmingsplan Zeist-Noord door de gemeenteraad aangenomen amendementen. Ook die opties kunnen immers niet alleen leiden tot een aantasting van de (groene) beeldkwaliteit, maar mogelijk ook van de uitlopers van het bos zoals deze daar nu voorkomen. Daar komt dan nog bij dat overeenkomstig het bestemmingsplan binnen de daarin aangegeven bouwvlakken reeds aanzienlijke mogelijkheden tot een verdere uitbreiding aan Altrecht is gegeven.

Met betrekking tot de herontwikkelingsplannen voor het Kerckebosch is duidelijk dat deze gewoon op de Structuurvisiekaart zijn verankerd. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. streeft hier, zoals ook in het kader van het bestemmingsplan 'Hoge dennen/Kerckebosch' is

<sup>36</sup> Zie voor aanwezige natuurwaarden niet alleen het rapport 'Natuur- en Landschapswaardering buitengebied Zeist (Bureau Waardenburg, 2009)', maar met name ook het Alterra-rapport 356: 'Ecologische evaluatie landgoederenzone langs de Driebergseweg (Mabelis, B., 2001)'.  
<sup>37</sup> Zoals u ongetwijfeld bekend heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vanwege de waarden van het Sanatoriumbos als kerngebied binnen de gemeentelijke groenstructuur tegen de betreffende art. 19-procedure voor het Buurtschap beroep aangetekend. Zij zal dat eveneens doen tegen het door de gemeenteraad recentelijk vastgestelde 'Bestemmingsplan Buurtschap Sanatoriumbos'.

ingebracht, naar een veel minder intensieve ontwikkeling, zodat het binnenbos, waaraan o.i. wel degelijk een bepaalde natuur- als ook belevingswaarde kan worden toegekend, (grotendeels) kan worden behouden. Daar kan dan nog aan worden toegevoegd, dat de wijzigingsbevoegdheden die n.a.v. de (proactieve) zienswijze van de provincie m.b.t. overschrijden van rode contour/aantasting EHS alsnog bij de vaststelling van het plan zijn opgenomen, tot een nog verdere verdichting kunnen leiden, in het voorkomende geval van het opgaande bos dat rondom scholen aan de Graaf Lodewijklaan aanwezig is. Verder spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich zondermeer uit tegen de bouw op het eind van de woonscheggen van 10 verdiepingen hoge woontorens/accentsgebouwen, waarvan o.i. wel degelijk een negatief effect op de aangrenzende natuurgebieden (o.a. Heidestein, Bornia) zal uitgaan, die een integraal deel uitmaken van de EHS.

Wat betreft Zeist-West dient de beoogde herontwikkeling van het Winkelcentrum De Clomp met respect voor de groene omgeving moeten plaatsvinden (zie ook motie gemeenteraad, d.d. 23 juni 2009).

Kennelijk wil men hier ook de RWZI op termijn verplaatsen (zie ook de ontwerp-Structuurvisie, pag. 245), maar onduidelijk is dan waar naartoe. In ieder geval zou hier wel naar innovatie kunnen worden gestreefd, waarbij de bij zuiveringsprocessen vrijkomende energie zou kunnen worden afgezet in de nabijgelegen woonwijken.

Wat betreft het Centrum van Zeist is het goed dat daaraan een kwaliteitsimpuls wordt gegeven, waarbij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel nadrukkelijk vraagtekens plaatst bij met name de optie om het Walkartpark transparanter te maken. Dat zou o.i. een afbreuk (kunnen) betekenen van zowel de aanwezige ecologische, als cultuurhistorische kwaliteiten. Tevens is zij van mening dat vooralsnog onduidelijk is wat onder 'versterken groene entree Slot Zeist' wordt verstaan (zie ook Ontwerp-Structuurvisie, pag. 244), aangezien er o.i. toch voor moet worden gewaakt, ook gezien de beoogde inrichting tot Museumkwartier (zie in deze ook: 'Visie Museumkwartier Slot Zeist, 2009'), dat de (parkeer)druk op het gebied, dat op de nominatie staat om opgenomen te worden op de Werelderfgoedlijst van de UNESCO, niet te groot wordt.

#### A-28 en directe omgeving

In de Structuurvisie wordt hierbij in het bijzonder stilgestaan bij de zone langs de A-28 die het hier aanwezige leefklimaat sterk onder druk zet, niet alleen als barrière, maar ook qua geluid en lucht (zie o.a. de Ontwerp-Structuurvisie, de kaart op pag. 129). In die zin zou een overkapping van de A-28, zoals ook uit de door de MDZOU uitgevoerde berekeningen blijkt, een wezenlijke verbetering van het leefklimaat betekenen, zowel van de wijk Vollenhove als de Verzetswijk (zie ook Ontwerp-Structuurvisie, de kaarten op pag. 209 en 263)<sup>38</sup>.

Juist gezien aanwezige kernkwaliteiten kiest de Stichting Milieuzorg hier echter wel voor een overkapping van de A-28 tussen de Panweg en de Huis ter Heideweg, waardoor eventueel de sportvelden achter het Slot (deels) kunnen worden uitgeplaatst en ook de Verzetswijk weer met het groen van het landgoed Dijnselburg kan worden verbonden, maar niet ter hoogte van het landgoed Vollenhove. De Overplaats van het landgoed Vollenhove is nu een belangrijk rustgebied voor dieren en ook kent het hoge cultuurhistorische waarden, waaronder een uniek sprengstelsel dat helaas grotendeels droog staat. Wel zou de snelweg ter hoogte van Vollenhove met een glazen wand kunnen worden overkapt, die zowel het geluid kan wegvangen, als ook de lucht via filters kan zuiveren, zodat ook hier het woon- en leefklimaat sterk kan worden verbeterd. Bovendien kan op deze wijze zo mogelijk grootschalig zonneënergie worden gewonnen (zie ook het rapport 'De duurzame weg'). Door ook hier evenwel voor een begroeide overkapping te kiezen zou de waardevolle natuur van de Overplaats Vollenhove door de uitloop vanuit het Staatsliedenkwartier en de wijk Vollenhove naar verwachting worden overspoeld door recreanten, hetgeen ten koste van dit thans waardevolle rustgebied/refugium zal gaan. Ook brengt dat mogelijk een gedeeltelijke bebouwing van de Overplaats met zich mee, met een grote waarschijnlijkheid als tot een

<sup>38</sup> Overigens is begin jaren '80 al eens onderzoek naar een algehele overhuiving A-28 op basis portaalconstructie uitgevoerd, maar is indertijd zoals bekend gekozen voor de luifelconstructie (zie ook het rapport: 'Bouwkundige en financiële consequenties van een overhuiving van de RW A-28 in Zeist (RWS Dir. Utrecht, 1981).

herstructurering L-flat en Geroflat van Vollenhove wordt overgegaan, waarvan overigens voorlopig is afgezien<sup>39</sup>.

De in de Ontwerp-Structuurvisie met de overkapping van de A-28 tevens beoogde verbetering van de ecologische structuur van het Sanatoriumbos, hoe lovenswaardig ook, kan o.i. evenwel ook op een andere wijze worden gerealiseerd. Voor de betreffende verbetering zou bijvoorbeeld kunnen worden aangesloten bij de voorstellen zoals die eerder door Bureau Waardenburg in kader van hun natuuronderzoek naar effecten van het Buurtschap zijn gedaan (zie ook: 'Natuurwaarden Sanatoriumterrein (Bureau Waardenburg, 2005)', voorstellen op pag. 31).

Mocht een eventuele overkapping, ook op termijn, niet mogelijk zijn dan zou toch nog kunnen worden gedacht aan flankerende maatregelen, zoals de invoering van een maximum snelheid van 80 km/uur.

Voor zover van de herstructurering van Vollenhove binnen een termijn van 15 jaar wordt afgezien, zou in ieder geval het Thorbeckepark zijn huidige groene functie in de wijk moeten behouden. Indien herstructurering wel binnen afzienbare termijn plaatsvindt zou daarbij naar vernieuwde vormen van bouwen (en wonen) moeten worden gezocht, zodat tot een optimaal ruimtegebruik kan worden gekomen (vergelijk bijvoorbeeld (groene) ontwerp architectenbureau RAU voor (delen) Stationsgebied Amersfoort).

### Den Dolder

Zoals ook eerder al aangegeven kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich wat Den Dolder betreft vinden in de visie om zowel de ecologische, als ook de overige ruimtelijke noord-zuid relaties te versterken. Dat een ondertunneling van het spoor daartoe uiteindelijk de beste oplossing is zal voor eenieder duidelijk zijn.

Wat de ecologische verbinding tussen Den Dolder en Bilthoven betreft is (en blijft) de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat deze minimaal 100 m breed zou moeten zijn, zoals ook uit o.a. de Ontheffing FFW als het STAB-advies (in kader van ingediende beroepen inzake het 'Bestemmingsplan Den Dolder-Noord') kan worden afgeleid<sup>40</sup>. Dat zou betekenen dat hier in ieder geval wat sportvelden betreft alsnog een herinrichting (inclusief terugbrengen van het aantal voetbalvelden) dient plaats te vinden.

In ieder geval blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich uitspreken tegen een bebouwing van het zogenaamde Vierde Kwadrant, ook gezien de ligging van het gebied in de EHS. Daar komt bij dat de teruggave aan de natuur van het Kamp van Zeist die daar tegenover staat niet tot nauwelijks bijdraagt om de ecologische relaties op de Utrechtse Heuvelrug te versterken.

### Bosch en Duin/Huis ter Heide

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is hier niet tegen een eventuele kwaliteitsimpuls van het Walleart-Sacrékamp, mits de aanwezige groene kwaliteiten worden gerespecteerd. In die zin zou moeten worden gezien, althans als Defensie/Domeinen bereid is het gebied aan de gemeente te verkopen, of de bestaande gebouwen, waarvan o.i. wel degelijk een bepaalde architectonische waarde uitgaat, niet (op basis van het 'cradle to cradle beginsel') zijn te transformeren tot levensbestendige woningen/appartementen.

Wat de natuur zoals deze in Bosch en Duin/Huis ter Heide-Noord voorkomt zou overigens niet alleen de nu aanwezige 'stepping stones' moeten worden behouden<sup>41</sup>, maar ook een verdere kap van bomen moeten worden voorkomen door zowel een stringent planologisch beleid als handhavingsbeleid in het kader van de gemeentelijke Bomenverordening 2005.

<sup>39</sup> Overigens is inmiddels duidelijk geworden dat de L-flat nog minstens 15 jaar zal blijven staan en dat in die zin voor een algehele herinrichting/herstructurering thans de noodzaak ontbreekt.

<sup>40</sup> Overigens wordt zowel in het gemeentelijke 'Natuur en landschapsplan Zeist 1995-2005', als ook de 'Ontsnipervisie Utrechtse Heuvelrug (Provincie Utrecht, 2004)' aangegeven dat hier een verdere verdichting van bestaande bossen ongewenst is, ook gezien reeds aanwezige bebouwing.

<sup>41</sup> Zie overigens ook 'Nota van uitgangspunten voor de planherziening bestemmingsplan Bosch en Duin (Mro, 1990)', als ook 'Verkenning groene corridor Bosch en Duin (Provincie Utrecht, 2003)'.

Ten aanzien van Huis ter Heide voorziet de gemeente naast de ontwikkeling van de locatie Huis ter Heide-West in het kader van het programma 'Hart van de Heuvelrug' kennelijk nog een verdere rode ontwikkeling, althans dat doet de kaart op pag. 223 en ook de dienaangaande voorgestelde maatregel op pag. 224 (en ook de beschrijving in hoofdstuk 7.4: 'Uitvoering' onder i: 'Huis ter Heide') vermoeden. O.i. zal een verdere uitbreiding van de bebouwing in Huis ter Heide-West evenwel hoe dan ook een aantasting betekenen van de groene kwaliteiten van het landgoed Dijnselburg, als ook van de nog resterend groene speelruimte. Ook gezien de rode ontwikkelingen die al elders in deze kern plaatsvinden, zoals die van de Autoboulevard op het landgoed Oud-Zandbergen (inclusief een 4-tal woningen ter vervanging langs de Prins Alexanderweg), als van bedrijven/woningen op de locatie Huis ter Heide-Zuid, zou daarvan dan ook moeten worden afgezien.

### **Plankaart**

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is de gemeente erkentelijk dat zij de Structuurvisiekaart wat betreft de ecologische structuren (inclusief 'stepping stones' en bijbehorende ecologische verbindingen) alsnog voor de ter inzage legging heeft bijgesteld. Wel is zij van mening dat op de kaarten zoals deze voor de onderscheiden zones/deelgebieden in de ontwerp-Structuurvisie zijn opgenomen wel, zoals in het vooruitzicht gesteld, alsnog de faunapassages zouden moeten worden aangegeven, aangezien deze bij de toetsing van eventuele toekomstige ontwikkelingen wel heel wezenlijk moeten worden geacht. Zo mogelijk zouden de - bestaande en gewenste - faunapassages ook op de kaart: 'Rode contour en EHS' (Ontwerp-Structuurvisie, pag. 63) kunnen worden opgenomen, ook al geeft deze kaart dan meer de huidige stand van zaken in 2010 aan.

Verder blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vooralsnog onduidelijk wat men voor heeft met diverse zones die op de Structuurvisiekaart worden aangeduid als 'Bebouwing in het groen'<sup>42</sup>. Veelal gaat het hier om zone's waarin landgoederen/buitenplaatsen (vergelijk buitenplaatsen SLW of langs Amersfoortseweg en de Soestdijkerweg) zijn gelegen of karakteristieke villa's die vaak door ruime bospercelen zijn omgeven (o.a. Bosch en Duin). O.i. is het dan ook beter om in ieder geval de landgoederen/buitenplaatsen ook als zodanig aan te duiden, juist ook omdat dan voor iedereen meteen duidelijk is dat juist daar bijzondere waarden aanwezig zijn, die het behouden (en waar mogelijk) versterken waard zijn. Juist ook gezien de hoge natuurwaarden, als ook een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaatsen SLW die zijn gelegen tussen de Arnhemse Bovenweg en de Dribergseweg zouden deze op de Plankaart en ook op de daarvan afgeleide zonekaarten, ook gezien hun ligging in de EHS, alsnog in hun geheel buiten de bebouwingscontour en dus binnen de 'groene contour' moeten worden gebracht.

Ook valt het op dat men de 'bebouwingscontour/rode contour' ter hoogte 'Vliegbasis Soesterberg' kennelijk alvast ten behoeve toekomstige bebouwing heeft uitgebreid. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is evenwel van mening, ook gezien ter plaatse aanwezige ecologische kwaliteiten, dat dat vooralsnog voorbarig moet worden geacht<sup>43</sup>.

Behalve de Structuurvisiekaart, die toch vooral strategisch van aard is, zou het verder wellicht goed zijn als aan de Structuurvisie alsnog een kaart wordt toegevoegd waarop alle voorgenomen projecten worden verbeeld (vergelijk ook 'Structuurvisiekaart met projecten' in de 'Structuurvisie Groen dus vitaal' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug). Dat zou o.i. in aanvulling op de zonekaartjes o.i. toch beter duidelijk kunnen maken waar de gemeente nu bepaalde ontwikkelingen/activiteiten voorstaat.

<sup>42</sup> Vermoedelijk wordt hier aangesloten bij gebiedstypering uit het gemeentelijk Milieubeleidsplan 'Milieu op de Kaart', maar zoals ook toen al door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in haar reactie op dat plan aangegeven acht zij gegeven aanduiding ontoereikend om aanwezige groene kwaliteiten op de juiste wijze op hun waarde te schatten.

<sup>43</sup> Zie voor een nadere onderbouwing ook de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op de 'Ontwerp-Structuurvisie Herinrichting Vliegbasis Soesterberg'.

### **Van visie naar Uitvoering**

Zoals ook aangegeven in de Ontwerp-Structuurvisie verplicht de nieuwe Wro de gemeente ook aan te geven hoe zij de in de visie opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen denkt te realiseren. Overeenkomstig de Structuurvisie ziet de gemeente voor zichzelf daarbij een belangrijke regierol weg gelegd, niet alleen om projecten te kunnen initiëren, maar vooral ook om ze als procesbegeleider te kunnen begeleiden. Daarbij wordt aangegeven, dat de *'kaders zelf die zowel kwalitatieve als kwantitatieve elementen bevatten ('locatie-eisen') kunnen worden ontwikkeld in een interactief proces met belanghebbenden'* (zie ook de Ontwerp-Structuurvisie, pag. 231). Niettegenstaande dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een groot voorstander van een interactief planproces, zeker bij een gebiedsgerichte aanpak, komen we hiermede meteen op een van de cruciale punten van de voorliggende Ontwerp-Structuurvisie. Is het immers om de processen in de gewenste richting te sturen niet noodzakelijk dat er in de voorliggende Structuurvisie, ook gezien het gegeven dat deze overkoepelend is voor de gehele gemeente, niet duidelijke(r) randvoorwaarden/kaders aan bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen worden meegegeven, mede afhankelijke aanwezige (en beoogde) kwaliteiten, dan waarvan thans in de voorliggende Structuurvisie sprake is. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is in ieder geval de mening toegedaan, zoals ook in het voorgaande meerdere malen naar voren gebracht, dat met name de randvoorwaarden en kaders zoals deze thans in de Structuurvisie zijn aangegeven, voor zover zij het al met bepaalde ontwikkelingen eens is, veelal te ruim en ook vaak onvoldoende concreet zijn geformuleerd om te verzekeren dat bij gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen het behoud en de ontwikkeling van de beoogde kernwaarden ook daadwerkelijk in voldoende mate is gewaarborgd. Overigens is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er wel een groot voorstander van dat bij gebiedsgericht werken er steeds eerst een (integrale) gebiedsvisie wordt opgesteld, zodat ook daadwerkelijk met aanwezige (kern)kwaliteiten rekening kan worden gehouden.

Ten aanzien van interactief werken heeft de gemeente, zoals ook in bovenstaande al aangegeven, een nieuwe koers ingezet. Wel zou hierbij, zoals terecht in de Ontwerp-Structuurvisie aangegeven, tot duidelijker procedures en ook randvoorwaarden moeten worden gekomen (zie overigens ook de 'Evaluatierapport Interactieve planvorming Zeist (Bureau Berenschot, 2009)'). De vraag is dan of ook deze procedures en randvoorwaarden, ook gezien het gewicht dat daaraan in de Structuurvisie terecht wordt toegekend, niet ook in de visie nader zou moeten worden omschreven, eventueel als handleiding/handreiking in de bijlage.

In ieder geval is het wel goed dat een actief grondbeleid, als ook een Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds (ROF) en ook bovenplanse verevening als instrumenten worden ingezet (zie ook de Grondexploitatiewet-wet), ook al zijn ook hiervoor heldere randvoorwaarden/kaders nodig om een oneigenlijk gebruik van gegeven instrumenten te kunnen voorkomen. Wat betreft de beoogde kwaliteitsimpuls die men aan de natuur en het landschap in buitengebied wil geven zou in ieder geval ook aansluiting kunnen worden gezocht bij de ILG-gelden die via de AVP-gebieden 'Heel de Heuvelrug' en 'Kromme Rijgebied' (en eventueel LEADER +) voor projecten ter beschikking worden gesteld.

Op zich is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ook te spreken over de Uitvoeringsparagraaf, zoals deze in het Ontwerp-Structuurplan is opgenomen en waarbij ook aan beoogde ontwikkelingen een duidelijke prioritering is meegegeven.

Wel valt het op dat in de betreffende tabellen op de pagina's 238 t/m 241 onder betrokken partijen nergens naar maatschappelijke organisaties wordt verwezen, terwijl deze bij de totstandkoming van de Ontwerp-Structuurvisie toch een wezenlijke rol hebben gespeeld. Door hier evenwel alleen naar gevestigde partijen te verwijzen, speel je in de hand dat genoemde partijen eerst een visie opstellen, waarna overige partijen, zoals maatschappelijke organisaties, zich dan later naar dienen te schikken (vergelijk ook projecten als 'Hart van de Heuvelrug' en het 'Stationsgebied Zeist-Driebergen').

Verder valt het in het bijzonder bij de gebiedsopgaven en -maatregelen die op de pagina's 242 t/m 247 worden gegeven op, dat daarin ook een aantal projecten worden aangestipt die nog niet eerder als opgave/maatregel zijn aangegeven bij afzonderlijke thema- en gebiedsbeschrijvingen. Als voorbeeld kan bijvoorbeeld worden gegeven de verplaatsing van



de RWZI of de bouw van woon-kantoorvoorzieningen in parkachtige setting op de locatie Wallenburg. Ook wordt in de hier gegeven beschrijving vaak pas echt duidelijk wat de gemeente nu met een bepaalde zone precies voor heeft, zoals bijvoorbeeld: 'Onderzoek bebouwing deel of rand van park Dijnselburg' en 'De overschotlocaties worden geacht een bijdrage te leveren aan de versterking de verstering met de relatie tussen Huis ter Heide en park Dijnselburg en de aanpak rond de overkapping van de A-28'. Dat maakt o.i. uiteindelijk het geheel dan wel heel ondoorzichtig, waar nu allemaal in het kader van de Structuurvisie mee wordt ingestemd.

### **Conclusie**

Met de voorliggende Ontwerp-Structuurvisie zet de gemeente Zeist een koerswijziging in waarbij zij kwaliteit voor kwantiteit plaatst. De keuze om bij toekomstige ontwikkelingen de kernwaarden natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid en zorg en de identiteit van de vijf kernen centraal te stellen is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook uit het hart gegrepen.

Uitgaande van de gegeven kernwaarden zullen de keuzen die bij bepaalde thema's en met name ook bij de gebiedsuitwerkingen worden gemaakt o.i. nog wel (aanzienlijk) in een duurzame richting zullen moeten worden bijgesteld. In ieder geval zou bij toekomstige ontwikkelingen hoe dan ook aan de gegeven kernwaarden een hoge(re) prioriteit moeten worden gegeven.

Daarnaast zullen er ook aan de Structuurvisie heldere (spel- en beleids)regels/kaders moeten worden toegevoegd, wil men de ruimtelijke processen in de toekomst ook in de gewenste duurzame richting sturen. Dat moet mede van belang worden geacht aangezien er enerzijds van de Structuurvisie wel degelijk overeenkomstig de nieuwe Wro een bepaalde planologisch-juridische status uitgaat, o.a. wat zelfbinding gemeente betreft, en er anderzijds er vele gebiedsgerichte projecten zijn opgenomen, die nog alle ruimte voor een ruime interpretatie bieden.

Zeist draagt nog steeds de kenmerken van een echte parel in zich. De Ontwerp-Structuurvisie heeft de potentie in zich om die parel ook weer echt te kunnen laten stralen. Teneinde dat ook daadwerkelijk te kunnen bereiken is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel van mening dat de visie nog op een aantal punten dient te worden bijgesteld, waarvoor in de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een aantal aanbevelingen/aanpassingen worden gedaan. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wil de gemeente met de kwaliteitsimpuls die met Structuurvisie wordt voorgestaan veel succes toewensen, mede in het belang van een groene en duurzame toekomst van Zeist.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Bijlage: Rood-groenbalans programma 'Hart van de Heuvelrug.

Afzender: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven