



Opmerkingen n.a.v. Spelregels Lustwarande gepresenteerd op 7 mei 2025

Dank allereerst voor de goede en zorgvuldige analyse van ontwikkeling en situatie van de Lustwarande en de voorstellen voor spelregels. En voor de geboden mogelijkheid te reageren tot en met 16 mei.

Naar aanleiding van de analyse en de voorgestelde spelregels de volgende suggesties.

Een extra spelregel

Allereerst spelregels die wij missen. Namelijk allereerst voor transformatie van zwakke schakels. Zoals Sparrenheuvel als voorbeeld hoe het niet moet. Hoe transformeert dat dan bij veranderingen naar een gewenste situatie?

Ten tweede voor transformatie van de bestemmingen of functies 'maatschappelijk' of 'kantoor' naar 'wonen'. Vaak wordt daarbij uitgegaan van transformatie van de bestaande volumes of vierkante meters vloeroppervlak. Dat vinden wij geen gelukkig uitgangspunt omdat woningen door andere eisen voor daglichttoetreding en buitenruimtes vaak minder compact kunnen worden uitgebouwd en daardoor ook nadrukkelijker meer 'aanwezig' kunnen zijn dan een kantoorgebouw. Bij de bestemming maatschappelijk geldt bovendien dat vanwege de ideële bestemming in het verleden soms ruimhartig is meegewerkt aan uitbreidingen. Als ander gebruik plaats vindt en medewerking voor een bestemmingswijziging nodig, is dat ook het moment om goed te kijken naar de ruimtelijke effecten van dat ruimhartige beleid. Vaak is er door de bestemmingswijziging economisch ruimte om volumes te verminderen.

Wij pleiten daarom voor een extra regel:

Bij transformatie en herontwikkeling kan medewerking worden gebonden aan voorwaarden voor herstel van de ruimtelijke kwaliteit door verkleinen van bouwhoogte, footprint en vloeroppervlak.

Opmerkingen per sheet/bladzijde

Over analyse en de spelregels de volgende opmerkingen per sheet/bladzijde.

sheet	Opmerking
7 en verder	Het lijkt ons van belang ook het PGGM-terrein (dat is ontwikkeld als landgoed in de Engelse Landschapstijl) en de relatie en het stationsgebied dat ligt aan de benedenweg en tussen landgoederen en als landgoedstation is ontwikkeld te betrekken bij de spelregels en analyse voor de Stichtse Lustwarande. Dat is in het verleden altijd gebeurt. Het is merkwaardig dat in een proces en besluit dat beoogt de Stichtse Lustwarande te versterken, de Visie Stichtse Lustwarande wordt aangegrepen om opeens gebieden uit te sluiten. Dat leidt tot nieuwe 'zwakke' schakels.

sheet	Opmerking
8	Ook de wijk Vollenhove, aangelegd als tuinwijk in het voormalige landgoed Vollenhove, behoort tot het gebied van de Stichtse Lustwarande. Betekenisvolle delen, zoals het gebied van de spreng en het achterterrein van het Herman Jordan Lyceum bijvoorbeeld, moeten tot het kerngebied worden gerekend. Het Herman Jordan Lyceum ligt in de tuin van de helaas gesloopte villa Berkenhoven. Monumentale beplanting moet hier blijven bestaan.
8	Het gebied tussen het Zeister Slot, Blikkenburg en het landgoed Wulperhorst met inbegrip van dit landgoed behoort tot het kerngebied te worden gerekend. Dit gebied is ontwikkeld op basis van de kenmerkend landschapsplan van Zocher voor dit gebied. Het zou onderdeel van een museum voor de Stichtse Lustwarande kunnen zijn. De kaart van grondeigendom laat ook zien dat dit gebied op een bepalend moment één eigenaar kende. Mutatis mutandis geldt dit ook voor parkaanleg bij het Jagershuis, het Bisonveld en het hertenkamp. Deze behoort tot het Zeister Slot en latere uitpodingen, Beek en Royen, Hoog Beek en Royen en Pavia. Ze liggen langs en tussen belangrijke zichtassen Laan van Beek en Royen, Woudenbergseweg en Laantje Zonder Eind, onderdeel van een 'ganzevoet'. De spreng is gegraven tot met de koekenpan i.v.m. de wateraanvoer voor het gebied en voorzien van landschappelijke aanleg.
8	Op deze kaart zouden op kenmerkende zichtassen moeten worden aangegeven zoals van het Slot, het Laantje zonder Eind en van Beek en Royen. Herhaaldelijke zijn er initiatieven dit leidden tot dichtzetten van deze assen. Opnemen op de kaart werkt verduidelijkend.
8	Ook de Kouwenhovenselaan met deels de monumentale eikenbeplanting en overigens ook weer opnieuw met eiken beplant, is een belangrijke laan (naar Zeist) van het Bunnikse landgoed de Niënhof, behoort op de kaart van de Stichtse Lustwarande te worden gezet. Ook dit landgoed behoort tot de kern van de Stichtse Lustwarande. Weliswaar buiten de gemeente Zeist, maar belangrijke elementen op Zeister grondgebied moeten niet worden vergeten. Het bijzonder dat dit beleefbaar en deels toegankelijk is als onderdeel van wandeling in de wijk.
8	Nadeel van een begrenzing is dat waarden buiten de grenzen minder aandacht of bescherming krijgen. Bijvoorbeeld een oud koetshuis langs de Oude Arnhemseweg. Het is aan te bevelen duidelijk aan te geven dat ook cultuurhistorische waarde van de Stichtse Lustwarande buiten de begrenzing als zodanig zijn beschermd. Deze versterken het geheel.
14	Typering: een belangrijk aspect is niet alleen de groene achtergrond van de huizen maar ook de groene perceelscheidingen om de huizen. Als geheel de 'groene belt'. Zie ook het kaartbeeld op sheet 16. Het is voor de duidelijkheid nodig dit ook in de tekst als typering te vermelden. Een aanvullende typering is de beschikbaarheid van kwelwater waarvoor soms sprengen werden gegraven.
22	De zichtlijn van Veldheim was niet loodrecht op de Utrechtseweg. De parkaanleg kende twee diagonale zichtlijnen (mogelijk omdat het terras van de villa aan de zijde van de Utrechtseweg lag).
23	Het zichtlijnenstelsel tussen Blikkenburg en Wulperhorst en het Slot behoort ook te worden vermeld. Zie ook de aanwijzing tot rijksmonument van dit hele gebied.
24	De zichtlijn van de oude (verdwenen) villa Heerewegen ontbreekt. Ook is de laanbeplanting van de Laan van Rijnwijk naar onze mening ten onrechte niet langs de hele laan getekend. Ook ontbreken delen van het landgoed Rijnwijk-Noord op de kaart, zoals de ooit met essenhakhout beplante laan tussen Laan van Rijnwijk en de Bunsinglaan plaatselijk bekend als de Perelaan.

sheet	Opmerking
33	Wat wordt bedoeld met openbare ruimte? Gelden deze regels alleen voor openbaar toegankelijk gebieden? Of voor gebieden in handen van de overheid? Waarom niet voor de hele zone? Het maken van onderscheid tussen openbare en erven vraagt een veel duidelijker toelichting.
33	Punt 1 geeft aan: Uitbreiding is in beginsel niet toegelaten. Is het niet beter om de woorden in beginsel weg te laten? Uit de strekking van het punt volgt dat uitbreiding niet is toegelaten. In beginsel schept ruimte voor allerlei onduidelijk en ingewikkeld afwijkingsbeleid. Dat is niet wenselijk. Het is goed om echte duidelijkheid te geven. Juist bij spelregels. En als je uitbreiding wilt toelaten, moet je goed aangeven onder welke voorwaarden.
33	Punt 3. Het vergroten de doorkruisbaarheid. Wij vinden dit niet wenselijk. Parken zijn geen verkeerszones. Vergroten van de doorkruisbaarheid leidt tot slijtage en versnippering van de parken. Hierdoor ontstaat veel minder beleving van de oorspronkelijke kwaliteit en verlies van kwaliteit omdat de oorspronkelijke bedoelde situatie en het oorspronkelijke padenpatroon wordt aangetast. Parken moeten geen openbaar groen of randgroen langs fietsroutes worden, maar rustige wandelparken blijven. Het zonder voorwaarden noemen van het vergroten van de doorkruisbaarheid zet de deur open voor allerlei ongewenste ontwikkelingen. Zie bijvoorbeeld het plan dat ooit bestond om een breed fietspad dwars door het Walkartpark aan te leggen.
34	Landschap en beplanting. Als uitgangspunt toevoegen dat ingrepen in het groen plaatsvinden op basis van het oorspronkelijke ontwerp voor de parken op basis van onafhankelijk tuinhistorisch onderzoek. Soms worden namelijk doorzichten voorgesteld op plaatsen die volgens het ontwerp een gesloten groenstructuur kenden. Dat leidt tot versnippering van het parkontwerp en aantasting van de belevingskwaliteit.
34	De spelregel die ruimte geeft om fietspaden over de buitenplaatsen te voeren, vinden wij onjuist. Dat leidt tot verdere aantasting en versnippering van de buitenplaatsen. De weg heeft daarvan in het verleden toch al grote delen opgesnoept, bijvoorbeeld langs Schoonoord. Bovendien wordt deze regel waarschijnlijk aangegrepen om aan beide zijden van de wegen tweerichting fietspaden volgens de nieuwste CROW aan te leggen (4 meter breed aan beide zijden) waardoor er nog meer parkaanleg verdwijnt. Wij vinden dat deze regel moet luiden: “Inbedden van routes voor fietsers en voetgangers met beplante bermen en bomenrijen in hetwegprofiel. Als hiervoor geen ruimte is moet er een maatwerk oplossing worden gezocht die niet ten koste gaat van het groen van de buitenplaats en die niet leidt tot vergroting van het verharde oppervlak”.
34	Fietsparkeerplekken mogen niet worden verlicht of moeten van aangepaste verlichting worden gezien. De ondergrond moet halfverhard worden uitgevoerd van het parkkarakter.
36	Gebruik van klinkers voor de oprijlanen en lanen in de Stichtse Lustwarande parken past in het algemeen niet (vanwege het landschappelijk karakter). Klinkers voor verkeerswegen uiteraard wel. Het is onduidelijk waar deze spelregel betrekking op heeft.
37	Straatmeubilair in De Brink? Rustieke parkbankjes uiteraard prima, maar fancy straatmeubilair lijkt ons niet passend. Wat is de onderbouwing voor dit punt? Op de Slotlaan zouden rustieke ‘jaren dertig’banken trouwens ook niet misstaan. Zie ook de banken op het Bethaniëplein.
49	Punt 1. Het begrip ‘in beginsel’ weglaten voor ieders duidelijkheid, speciaal voor die van initiatiefnemers.

sheet	Opmerking
52	Regels voor beplanting en landschap. De regel voor publieke toegankelijkheid hoort hier en is al elders vermeld.
53	Klimaatadaptatie. Bij water vasthouden rekening houden met ecologie in die zin of de waterkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt wordt voor de natuur. Water met vervuiling (uitgeleegd dakmateriaal, hoge zuurgraad (soms regenwater) of vervuild hemelwater van de wegen naar vijvers of wadi's in de parken leiden leidt tot doods water voor de natuur en de landschapsbeleving. Belangrijk is bezinking en helofietenfilters. De aanleg van systemen, ook van wadi's moet passen in de parkaanleg. Ook het aanvoeren van gebiedsvreemd water is niet meestal niet. Tenslotte, het Pesterspark, Molenbosch en De Breul kennen nog unieke grondwatergevoede vijvers. Anders dan de folievijvers elders. Deze zouden met stip een spelregel moeten krijgen in de visie als toplocatie voor landschap en natuur. Deze opmerkingen maken wij helaas op basis van negatieve ervaringen op dit gebied de laatste jaren.
54	Wij stellen voor hulst en rododendron te vervangen door 'passend voldoende gesloten assortiment'. Er is sprake van een overmaat aan rododendrons (en hulst) langzamerhand. Dit leidt tot een lage biodiversiteit omdat de oorspronkelijke overige (bodem)vegetatie verdwijnt. Op sommige plekken is al sprake van verdringen van oorspronkelijke beplanting door rododendrons en hulst en bestrijding van woekeren. Hulst profiteert sterk van de stikstofrijke regen hebben begrepen ten koste van andere soorten.
55	Uitgangspunten erven. Wat zijn erven? (Waar houdt het park op en begint het erf? Hoe is de samenhang tussen park (de openbare ruimte van sheet 33 en het erf? Naar onze mening moet deze punten universeler en samenhang worden uitgewerkt met het aangeven van duidelijker definiëringen. Het gaat immers om spelregels, voorlopers van het omgevingsplan. Wat is de relatie met de vigerende omgevingsplan/bestemmingsplan dat in de regels bijna overal al een zorgvuldige bescherming kent via dubbelbestemmingen? Is het niet beter om deze bestaande plannen te volgen en drie en in de regels in de Visie eenvoudige spelregels te hanteren: 1. geen toenemen van bouwhoogte, 2. geen vergroting van footprint van bebouwing en 3. geen toenemen van verhard oppervlak.
55	Spelregels voor vergroenen. Het is naar onze mening belangrijk om duidelijkheid te scheppen bij de regel voor vergroenen. Bijvoorbeeld in de regel, 'waar mogelijk is vergroenen verplicht'. Het begrip 'waar mogelijk' is te rekbaar. Mag een initiatief dus ook als vergroenen niet mogelijk is? Dat is niet de bedoeling denken wij. Deze regel in de voorgestelde formulering leidt tot wirwar van uitleg en uitzondering en ingewikkelde beleidsregels waar iedereen juist van af wil. We hebben te maken met waardevol gebied. Initiatieven moeten daarin alleen mogelijk zijn als het groen toeneemt. Dus 'waar mogelijk' schrappen. Dat geldt ook voor 'in beginsel niet wenselijk'. Dat leidt ook tot onduidelijkheid. Iets niet wenselijk verklaren is geen spelregel. Iets is wel of niet toelaatbaar. Uitbreiding van bebouwd of verhard oppervlak is naar onze mening niet toelaatbaar in de Stichtse Lustwarande. Er is in het verleden al veel verdwenen. Laten we proberen wat we nu hebben te behouden, ook voor een groeiend aantal inwoners van gemeente en regio.
55	Regels voor bebouwing. Wij vinden de regel voor de bouwhoogte niet scherp. "Ruim onder kroonhoogte van volwassen bomen" is te vaag. Allereerst is 'ruim onder' voor verschillende uitleg vatbaar. Ten tweede zijn er volwassen bomen in soorten en maten. Welke soort is bedoeld? Ten derde, bomen worden niet makkelijk meer volwassen of bereiken niet meer de beoogde hoogte. En de periode van groei kan lang duren. Het ruimtelijke beoogde effect (wegplanten) wordt misschien niet of maar

sheet	Opmerking
	moeizaam bereikt. Wij stellen voor als spelregel te nemen dat bouwhoogte niet hoger mag zijn dan bestaand. Er is al genoeg gebouwd in de zone van de Stichtse Lustwarande, en hoger bouwen leidt uiteindelijk ook tot meer ruimtebeslag op grond.
57	Naoorlogse bebouwing. Wij zijn het niet eens met de regel: "Bebouwing kan vanaf de bovenweg zichtbaar zijn tussen bomen". Naar onze mening moet de bovenweg ook het bestaande groene karakter en groene allure behouden. De weg loopt langs de achterkant van de parken. Hier moet geen nieuw bebouwingslint komen, zichtbaar tussen de bomen. Dat doet afbreuk aan de beleving, langs de weg, maar ook binnen de parken zelf. Hetgeen bovendien hoe dan ook de parken aantast. En hoe verhoudt deze spelregel zich bepaling met de regel dat bebouwd en verhard oppervlak niet moet toenemen? Als er al nieuwe bebouwing zou kunnen komen op grond van de andere spelregels, zou de regel moeten zijn: niet zichtbaar vanaf de openbare weg en niet in strijd met andere spelregels zoals aantasten van de parkbeleving.

Graag tot nadere toelichting bereid.

Namens de Werkgroep,
Hoogachtend,

E. Schuler
e.schuler@natuurlijkzeist-west.nl
 06-49876043