



Stichting Beter Zeist

Aan: [info@dietz.nl](mailto:info@dietz.nl)

Secretariaat:  
P.C. Hooftlaan 31  
3705 AE Zeist  
T: 030-6960141  
KvKnr.: 30250364  
ANBI sinds 1-1-2012  
NL98 INGB 0005 8035 12  
E: [beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)  
W: [www.beterzeist.nl](http://www.beterzeist.nl) (oud)  
W: [www.beterzeist.com](http://www.beterzeist.com)

Zeist, 20 mei 2022

Betreft: voorlopige participatiereactie conceptplan Veldheim

L.s.,

## Algemeen

### Participatie

Na eerdere plannen van het antroposofisch georiënteerde initiatief Azarias is nu participatie georganiseerd over het conceptplan van Mooi Zeist BV. Kennelijk is er al geruime tijd gesproken met de gemeente over de mogelijkheden en beperkingen van herontwikkeling van het terrein met landhuis en landschappelijke tuin. Wij kennen niet precies de overwegingen die de gemeente heeft meegegeven aan de ontwikkelaar. Gezien het feit dat er nu participatie wordt georganiseerd mag ervan uitgegaan worden dat het huidige plan ambtelijk gesproken in grote lijnen als grondslag voor de herontwikkeling wordt gezien. Dus op een indirecte wijze zijn de overwegingen nu toch af te leiden.

### Uitgangspunten planontwerp

- Het plan moet passen in de Stichtse Lustwarande zowel naar cultuurhistorie (RCE) als gezien de (groen)structuur..
- Een herbestemming van zorg naar wonen wordt voor een deel van het terrein toegestaan
- De woningbouw zal moeten zorgen voor opbrengst die ten goede komt aan herstel van het landhuis en het park.
- De gemeente wil graag ontmoetingsmogelijkheden toevoegen.
- Voor de herontwikkeling gelden de woonvisie, het groenstructuurplan en andere Zeister kaders zoals de geldende parkeernormen.
- Er wordt toegestaan alle gebouwen behalve het landhuis te slopen.
- De bestaande toegang van het terrein tot de Utrechtseweg wordt voor autoverkeer opgeheven. Er blijft alleen een toegang via de P.C. Hooftlaan over.

### Onderschrijving reacties groene organisaties

*Stichting Beter Zeist onderschrijft de reacties van Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en vereniging Natuurlijk Zeist West en beschouwt deze als integraal onderdeel van deze reactie.* Hier zullen we alleen de belangrijkste punten daaruit benadrukken en verder nog een aantal andere aandachtspunten benoemen.

## Cultuurhistorie en groenstructuur

Platform van buurten voor een mooi en groen Zeist en invloed van burgers

### Nader onderzoek nodig

De ontwikkelaar heeft zijn best gedaan onderbouwende onderzoeken te laten uitvoeren. Die geven inzicht in de cultuurhistorische ontwikkeling van het landgoed en in de huidige kwaliteiten en mogelijkheden. *Wel is het naar onze mening nodig nog nader onderzoek te doen naar cultuurhistorische plaats van het landgoed in de Stichtse Lustwarande (SLW) en idem naar de landschapsecologische betekenis voor de groenstructuur van Zeist.*

### Inrichtingsplan, beheerplan en voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan

Wij zijn het eens met de overige reacties van de groene organisaties die in dit verband naar voren zijn gebracht. *Dat geldt in ieder geval voor de noodzaak van een nader uitgewerkt inrichtingsplan voor de buitenplaats, een beheerplan en een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Denk verder aan het handhaven van de groene zoom langs de Utrechtseweg, het behoud en versterken van het groen (waaronder stinsenplanten zoals boshyacinten en vogelmelk) en de bomen waaronder de 2 grote bruine beuken op het voorplein. De majestueuze boom direct voor het landhuis is waarschijnlijk een cultuurhistorisch bouquet van 3 bomen waarvan er 1 is afgestorven<sup>1</sup>). Als er ondanks onze weerstand daartegen toch 4 jongere bruine beuken zouden weggaan bij de Utrechtseweg is het de moeite waard deze (na een voorbereidingstijd) te verplanten naar andere plekken waaronder het voorplein bij de hoofdingang.*

## **Zorg- en woningbouwfunctie**

### Zorgfunctie

Volgens het conceptplan blijft de zorgfunctie bestaan voor het landhuis. In het toekomstige 'zorghotel' zoals het wordt genoemd zal een nog onbekend (?) aantal bewoners worden gehuisvest. Het is overigens de vraag of een dergelijke zorgvoorziening in Zeist nog wel nodig is gezien het grote aantal van zulke voorzieningen in deze gemeente<sup>2</sup>). De vraag is dus of het past in het Zeister zorgbeleid en bij de uitwerking van de bestemming 'maatschappelijk' ook gezien de voorwaarden die qua beschikbaar personeel en aantal bewoners daaraan gesteld zouden moeten worden.

De zorgondernemer die de voorziening gaat exploiteren en herinrichten (door verkamering) wordt via een tender of een soortgelijke procedure geselecteerd. Belangrijk bij de selectie is dan dat er kwalitatief goede zorg zal worden verleend met gebruik van een adequate huisvesting. Er zijn namelijk ondernemers op dit gebied die een slechte naam hebben gekregen door zorg onder de maat te leveren met gebruik van (te) kleine kamertjes. De opbrengst voor de ontwikkelaar zou ons inziens niet het enige criterium moeten zijn voor de selectie van de zorgondernemer. *Hoe groot wordt het oppervlak van de beoogde appartementen? Hoe wordt ongewenste overexploitatie voorkomen? En in hoeverre tast een (vergaande?) verkamering de cultuurhistorische waarde van het landhuis aan?*

Er loopt overigens nog een beroep van de ontwikkelaar over het na een bezwaarprocedure van o.m. Stichting Beter Zeist en omwonenden maximaal toegestaan aantal te huisvesten tijdelijke bewoners van de gebouwen op het Veldheimterrein. *In*

---

1) Dergelijke samengestelde bomen, boeketbomen of 'wonderbomen' werden in het kader van de Engelse landschapsstijl op bijzondere plekken gepoot, zoals bij een landhuis. Zij maken deel uit van het groene erfgoed van een buitenplaats.

2) Zie daarvoor ook de bezwaren daartegen van Vereniging Bosch en Duin e.o..

*hoeverre heeft de uitkomst van het beroep te maken met en invloed op het aantal bewoners dat in het landhuis wordt toegestaan?*

#### Ondersteunende zorgfunctie

Verder wordt er een ondersteunende zorgfunctie nabij het landhuis toegevoegd. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een huisartsenpost, fysio e.d. Als zoiets zich verder ontwikkelt ontstaat er een gezondheidscentrum op een binnenterrein. Hoewel in de wijk voor een multifunctioneel gezondheidscentrum wordt gepleit is een dergelijk centrum op deze locatie niet geschikt. *Hoe kan en zal worden voorkomen dat op dit binnenterrein zich een dergelijk gezondheidscentrum ontwikkelt?*

#### Aantal nieuwe woningen

Er worden volgens het Schetsplan Veldheim 43 nieuwe woningen op het terrein gebouwd. Alle bebouwing behalve het landhuis wordt afgebroken. In het eerdere plan van Azarias bleef veel behouden zowel het kenmerkende Loudonhuis als de van Bemmelenhuizen. *Wij vragen ons af of renovatie van deze huizen toch niet mogelijk en gewenst is.*

Het aantal nieuwe huizen in de cultuurhistorische omgeving is relatief groot voor deze buitenplaats van de Stichtse Lustwarande. Bij de locatie zou juist passendheid in de omgeving uitgangspunt moeten zijn i.p.v. het aantal woningen. De aanwonenden kijken straks uit op vaak veel hogere gebouwen dan nu het geval is. Daarnaast vergen de voorgestelde woningen en de zorgfuncties veel parkeerplaatsen. Daarop moet juist niet worden bezuinigd omdat anders auto's in of onder het groen op de wortelzone worden geparkeerd. *In hoeverre is het aantal woningen en de hoogte ervan acceptabel voor deze cultuurhistorische locatie? Wij zijn van mening dat het aantal woningen lager kan. Het kan daarmee de druk op het terrein verminderen en de bezwaren van omwonenden oplossen t.a.v. bouwhoogte en afstand tot de bebouwing.*

#### Architectuur

Ook kan, zoals de Vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West voorstelt, de architectuur van de woningbouw worden omgedraaid. *Dat wil zeggen aan de zijde van de P. C. Hooftlaan architectuur die past bij de laanwoningen aldaar; en aan de kant van de Utrechtseweg meer gebouwen in de stijl van buitenplaatsen, zij het duidelijk ondergeschikt aan het landhuis.*

#### Woningbouw als kostendrager voor herstel van landhuis en landschapspark

Gesteld werd bij de rondleiding dat de voorgestelde woningbouw nodig is voor herstel van de waarden van het gebied en van het landhuis. Dit is door ons niet te controleren. Wij zijn net als de vereniging Natuurlijk Zeist-West van mening dat restauratie van het landhuis ook op een andere manier kan worden gewaarborgd namelijk door het tegen een symbolische prijs te verkopen onder voorwaarde van restauratie. Anders krijg je heel snel het gebruik om vastgoed duur te kopen en het vervolgens profijtelijk als bouwlocatie te gaan exploiteren. Dit leidt dan tot het vergroten van bouwoppervlakten en -volumes en het opofferen van waardevol groen voor parkeren. *Is er inzicht te geven in het economisch voordeel dat (re)transformatie van de zorgfunctie naar wonen oplevert? En idem wat de renovatie van het landhuis en de tuin en bijbehorende nieuwe infrastructuur kost? En hoe dit zich tot elkaar verhoudt?*

#### Bouwoverlast

Het is zaak als projectontwikkelaar en bouwondernemer te zorgen voor zo weinig mogelijk bouwoverlast voor de gebouwde omgeving en het groen. Dat heeft betrekking

op grondwateronttrekking door bemaling, heien van funderingspalen (veel beter is boren), gebruik van rijplaten tegen bodemverdichting, adequate bescherming van beschermwaardig groen etc. Hiervoor zullen in het uitvoeringsplan en in de bouwvergunning c.q. de bouwvoorschriften voldoende garanties moeten worden opgenomen voor dit kwetsbare gebied en voor de stabiliteit van de vele jarendertighuizen. Die zijn vaak 'op staal' gefundeerd (d.w.z. op driehoekige kalkstenen muurtjes in de ondergrond).

## **Mobiliteit en parkeren**

### Verkeer

Als gevolg van het afsluiten van de entree tot de Utrechtseweg komt de volledige verkeersdruk te liggen op de toegang op de P.C. Hooftlaan. De hoeveelheid verkeer zal al toenemen in vergelijking met het vroegere gebruik door het Zonnehuis Veldheim. De P.C. Hooftlaan is als een recent versmalde erftoegangsweg nauwelijks berekend op veel extra verkeer. Per huishouden wordt inclusief hulp- en bezorgdiensten doorgaans gerekend op 6-8 mvt/etmaal. Daar komt het verkeer bij voor het zorghotel en de zorgondersteuning (huisartsenpost, fysio e.d.). Dat kan uiteindelijk uitkomen op 400-500 mvt/etmaal.

### Extra verkeer

Er is ook nog extra verkeer te verwachten als gevolg van veel nieuwe woningen bij RABO Facet (100), Eikenstein (208) en de herontwikkeling van de ZAM-garage. Een doorrekening van het te verwachten verkeer op de P.C. Hooftlaan en de Prof. Sproncklaan is nog niet uitgevoerd. Bij de omwonenden en de aanwonenden van de toegangswegen bestaat zorg over de totale toekomstige verkeersdruk. *Gezien dit alles pleiten wij voor handhaving van de entree tot de Utrechtseweg, overigens zonder een permanente doorsteek over het terrein. Ook is een doorrekening nodig van de verkeersdruk in de omgeving van het projectgebied rekening houdend met de bovengenoemde uitbreiding van het woningbestand.*

### Bouwverkeer

*Voor de bouw en renovatie is ook veel zwaar en omvangrijk (lang en breed) verkeer nodig. Ook daarvoor en voor herstel en onderhoud is de entree tot de Utrechtseweg noodzakelijk.*

### Parkeren

*Het parkeren is gerelateerd aan het aantal woningen en de zorgfuncties. Er ontbreekt een parkeerbalans en inzicht op hoe het parkeren wordt geregeld: al of niet bovengronds en het ons inziens niet toestaan onder de betreffende boomprojecties + 1,5 meter.*

## **Milieu en geluidsoverlast**

### Geluidsoverlast

Tot nu toe bleek er als gevolg van de tijdelijke bewoning geluidsoverlast te ontstaan. Die komt nu permanent bovenop de overlast van de Utrechtseweg. *Het is zaak bij het ontwerpen van de huizen daarmee rekening te houden, ook in verband met weerkaatsing door andere gebouwen zoals het Landhuis Veldheim. Verder valt te overwegen een verbod op het afsteken van vuurwerk voor dit binnenterrein vast te leggen, zowel publiekrechtelijk als d.m.v. private overeenkomsten zoals bij de verkoop en doorverkoop van de woningen.*

### Houtstook

Een urgent probleem is *houtstook* die mede als gevolg van de kosten van energie eerder toeneemt dan vermindert. Houtstook d.m.v. open haard, houtkachel of vuurkorf zorgt voor luchtverontreiniging en levert door fijnstof en gassen gezondheidsklachten op, zowel binnen als buiten. Ook hiervoor zijn maatregelen van belang. Te gemakkelijk wordt gesteld dat zoiets alleen door de overheid bij algemene maatregelen kan worden geregeld. *Juist bij een nieuwe projectontwikkeling is het goed vast te leggen en het kan voor a.s. bewoners een pre zijn om in een dergelijk gebied te gaan wonen.* Het 'Schone Lucht Akkoord', dat de gemeente Zeist ook heeft onderschreven, zou een stimulans moeten zijn om bij dergelijke nieuwe projecten - zeker ook in een landschapspark of natuurgebied - houtstook zoveel mogelijk te voorkomen. Noblesse oblige.

### Beheer landschapstuin en bestrijdingsmiddelen

Voor het gezamenlijk beheer van de omgeving annex landschapstuin zal nog een regeling moeten worden opgesteld al of niet door een Vereniging van Eigenaren. Dit zal dan moeten gebeuren op basis van het inrichtingsplan, beheerplan en een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, zie onder punt Cultuurhistorie en groenstructuur.

Verder valt in dit verband te overwegen op een soortgelijke wijze het gebruik van *bestrijdingsmiddelen* zoals voor insecten in het gebied aan banden leggen. Dit is niet alleen belangrijk voor de levende natuur zoals vogels (gierzwaluwen) in het landschapspark, maar ook voor de mens zelf.

### **Conclusie**

Er ligt een goed begin voor een plan en dat valt te prijzen. Gezien het tot nu toe ontbreken van participatie is het begrijpelijk dat het plan verder verbeterd kan worden. De opmerkingen van belanghebbenden moeten immers nog worden verwerkt. Wat dat betreft beschouwen we het huidige concept inderdaad als een schetsontwerp. Graag zijn we bereid aan de verbetering ervan een bijdrage te leveren.

Met vriendelijke groet,



Egbert Visscher, voorzitter  
Stichting Beter Zeist



Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist. Telefoon 030-6958618;  
e-mail: werkgroep@natuurlijkzeist-west.nl

## **Reactie plannen Veldheim gepresenteerd mei 2022**

### **Inleiding**

Allereerst onze grote waardering voor het materiaal dat bijeen is gebracht voor de planvorming. Dit geeft veel inzicht in de relevante aspecten. De rondleidingen gaven hieraan verdere verdieping evenals de QR-code-wandeling.

Wel missen wij bij de plannen inzicht hoe het parkeren wordt geregeld op basis van een acceptabele parkeerbalans. Zonder deze informatie valt er geen goed oordeel over de plannen te geven.

Wij willen voorstellen dat deze fase van informatie en kunnen reageren niet wordt afgesloten voordat hierover informatie is verstrekt en er ook op kan worden gereageerd. Anders ontstaat er een positief beeld van de plannen terwijl nadien het park onder 150 parkeerplaatsen wordt bedolven. En dat zeker niet omdat de gemeentelijke parkeernormen achterhaald zouden zijn, maar simpelweg omdat er veel teveel woningen en voorzieningen worden geprogrammeerd zonder dat er ruimte is voor parkeerplaatsen.

Dus veel meer informatie hierover is absoluut nodig om in dit stadium goed op de plannen te kunnen reageren. Zie verder de paragraaf parkeren.

### **Opmerkingen Tuinhistorisch Onderzoek**

Gememoreerd kan nog het huisvesten van de "Gesprekssociëteit" op het terrein, een initiatief van katholieke jongeren om zich te verdiepen in mens en samenleving, tot in de jaren zeventig een jongerensociëteit.

Het bosgedeelte B zouden wij de waardering hoog willen geven omdat het nog wel deels voldoet aan de beoogde functie. Juist omdat de bebouwing is geamoveerd. Onderzocht kan worden of het ook niet voor de hand ligt om de verhardingen te verwijderen.

Qua systematiek hebben wij de vraag of in de waardering van deelgebieden niet beter de waardering van onderdelen, zoals bijvoorbeeld de oude beuken, zichtbaar gemaakt moet worden. Opgeteld geeft dat de waarde van een deelgebied aan.

### **Vertrekpunten planvorming**

Hierover willen ook eerst onze waardering uitspreken omdat uitgangspunt behoud groen en bouwen op locaties al bebouwd zijn.

Wij onderschrijven verder de aanbevelingen op pagina ... van Tuinhistorische Onderzoek. De ontsluiting langs de westelijke perceelgrens moet in het groen gebeuren. Dat vraagt voldoende ruimte, ook voor bomen en een zone voor kabels en leidingen (die de kwaliteit van de beplanting niet moet gaan hinderen).

De perceelgrenzen moeten een robuust groen karakter hebben. Dat vraagt een groenstrook van meerdere meters breed om ook groeiplaatsen voor bomen te hebben.

Met één vertrekpunt zijn wij het beslist niet eens. Dat is het vergroten van bouwvolumes door te hoger te bouwen dan de nu aanwezige bebouwing en het hoge aantal woningen dat implicaties heeft voor de parkeervraag.

De bouwvolume zijn het verleden geaccepteerd vanwege de maatschappelijke functie van terrein ten als heilpedagogisch instituut. Voor veel woningbouw op het park rondom het hoofdgebouw was anders nooit toestemming gekomen met uitzondering dan het aan de randen gepositioneerde Loudon- en Van Bemmelenhuizen.

‘Retransformatie’ van maatschappelijk naar wonen betekent niet dat per definitie alle bestaande bebouwing bewoond mag worden. De transformatie van maatschappelijk naar wonen levert een zeer groot economisch voordeel op. Dat betekent dat een deel van maatschappelijk bebouwing op kritische punten kan worden gesloopt gezien het economisch voordeel dat de transformatie oplevert.

Tijdens de wandeling werd gesteld dat er ook extra geld nodig is voor de restauratie van de villa. Daargelaten of dat zo is geldt dat deze tegenwoordig opgebracht door kopers van woningen en terwijl ook bij de verkrijging rekening gehouden moet en kan worden met de achterstallig onderhoud en de restauratiekosten. Bijvoorbeeld, soms worden gebouwen verkocht voor 1 euro met de plicht om een restauratie uit te voeren.

Samenvattend, in de business case wordt de waarde bepaald door de maatschappelijke bestemming van het terrein, opknapkosten en de ruimte om door een bestemmingsplanwijziging van de bestemming af te wijken. De afwijkingsmogelijkheid van een maatschappelijke naar een woonbestemming is een bestuurlijke keuze. Als kopers hierop voorsorteren mag dat niet sturend zijn. Maar meestal wordt gekocht onder voorbehoud van daadwerkelijke kunnen benutten van bepaalde veranderingen en zo niet, dan is het een ondernemersrisico in welke mate een functieverandering wordt toegestaan.

Wij vinden dus dat er voor de gemeente geen plicht is om mee te werken aan

- Het vergroten van bouwvolumes
- Het uitbreiden van bouwoppervlaktes
- Het gebruik of uitbreiden van verhardingen waardoor groen wordt opgeofferd aan parkeren.

Kijkend naar het vigerende bestemmingsplan, moet de bebouwing zich beperken tot de bestaande bouwvlakken en bouwhoogtes binnen de bestemming Maatschappelijk. De gronden met de bestemming Groen moeten groen en onverhard blijven. Het parkeren in het verleden is hier toegestaan vanwege de maatschappelijke functie. De bestemming is echter Groen met landschapswaarden gebleven, juist als uitdrukking van restrictief te blijven inbreuk op de groenkwaliteiten.

## **Parkeren**

Wij missen bij de plannen een parkeerbalans en inzicht hoe het parkeren wordt geregeld.

Het is helaas onze ervaring dat als niet de hand wordt gehouden aan parkeernormen, het groen daarvan het slachtoffer is. Tijdens de rondwandeling werd kritisch gedaan over de gemeentelijke parkeernormen. Die zijn echter niet onjuist. Het aantal woningen en voorzieningen op het terrein is te groot. Daardoor ontstaat parkeerdruk. Het is nu eenmaal zo dat veel huishoudens buiten de stadscentra over één of twee auto's beschikken. Als er onvoldoende parkeerruimte is, parkeert men een tweede auto op de plekken die bedoeld zijn voor bezoekers. Bezoekers gaan dan illegaal parkeren in het groen en/of parkeren op calamiteitenroutes of in omliggende wijken waar ook al een tekort is. Het tekort aan parkeerplaatsen leidt er vervolgens toe dat er dan extra parkeerplaatsen in het park worden aangelegd en niet zozeer de functies worden verminderd als oplossing. Daarom wat parkeren betreft better safe than sorry en weghalen is makkelijker dan extra aanleggen.

Dus wat ons betreft, de gemeentelijke parkeernormen toepassen en niet ter discussie stellen zolang het autobezit in Nederland niet significant afneemt. Ook de gememoreerde ontmoetingsplaats of horeca of het zorgplein vraagt relatief veel parkeerplaatsen en leidt tot een hoge parkeerdruk.

Als er te weinig ruimte is voor parkeerplaatsen, zijn er teveel woningen en voorzieningen. Dat klinkt simpel, maar zo is het ook. Bij een zorginstelling ligt de parkeerdruk per m<sup>2</sup> lager dan bij woningen of horeca. Dus bij een transformatie van zorg naar wonen hoort ook dat daarin de balans wordt gevonden door de parkeervraag aan te passen. Het gaat nu juist omgekeerd. De bouwvolumes worden vergroot door het toevoegen van bouwlagen waardoor de parkeerdruk extra toeneemt. Wij suggereren in te krimpen en ook op de plekken de bungelows en parkwoningen parkeerplaatsen te maken buiten de bestemming Groen.

Wij vinden dat de gemeente over dit soort zaken vooraf duidelijke randvoorwaarden moet meegeven zodat het potentiële kopers van buitenplaatsen ook duidelijk is wat in deze de beleidslijn is.

## **Natuur**

Wij vragen aandacht voor de natuur. Een quick scan onderzoekt de natuur aan de hand van de landelijke wetgeving die overal geldt. En richt zich voornamelijk op beschermde soorten. Wij willen aandacht voor de bijdrage dit soort grote groenstructuren ook in het algemeen aan de natuur kunnen en moeten geven. Zonder direct op zoek te gaan naar rode lijstsoorten of broedvogels, die er zeker ook voorkomen. Wij vinden dat daarom in de transformatieplannen moet worden meegenomen aandacht voor biotopen die bij de Stichtse Lustwarande horen: bosschages, bosmantelzoom opbouw, rustgebieden voor vogels, eekhoorns die niet direct uitnodigen tot betreden. Bijvoorbeeld vanwege dichte begroeiing met ook stekelstruiken. Inheemse beplanting die bijdraagt insecten- en vogelleven met daarvoor geschikte beplanting. Beplanting die groen blijft maar een ecologische bijdrage geeft als hulst, taxus e.d. In een landschapspark kunnen en horen exoten, maar vooral als bijzondere uitzondering en niet als regel.

Wij willen ervoor pleiten dat er ook een natuurplan komt met bijvoorbeeld als doelsoorten uil, specht, eekhoorn, enz.

## **Tuinplan / opzet / cultuurhistorie / ensemble**

De externe waardering van het park als geheel is positief. Ook dat moet leiden tot terughoudendheid bij de planopzet in de vorm van parkeerplaatsen e.d.

Voor de cultuurhistorische opzet van het park moet naar onze mening de opzet uit de periode 1905-1932 leidend zijn nu er een transformatie van zorg naar wonen plaatsvindt. De luchtfoto uit 1923 weerspiegelt deze situatie.



Dat betekent dat de centrale groenpartij verder moet worden versterkt tot “de laan door het bosch” die toen al van de aanleg van 1905 behouden bleef. Dat is een interessante en duidelijk dit park gebonden bijzonderheid.

Zicht op het huis is dan beperkt tot twee diagonale assen en een mogelijk een smalle centrale zichtas. Park en terras ook een meer beschermt karakter. Dat zullen de eerste bewoners hebben beoogd en hebben gewaardeerd.

De gemeente heeft in onze ogen in het verleden ten onrechte druk uitgeoefend op Veldheim om een wijds uitzicht op het gebouw te creëren. Dat past niet bij een tuinontwerp waarbij de bewoners aangewezen zijn op de “voortuin”. Dat bleek ook wel weer door het aanplanten van (laurier)hagen en de aanleg van een grondwal langs de Utrechtseweg. En ook in het plan van Copijn uit 1995 lijkt de centrale as met een boom en struweelgroep te zijn dichtgeplant. In dit ontwerp is er dus ook niet sprake van een centrale zichtlijn of zichtas.

Wij merken op de Stichtse Lustwarande manifesteert zich niet zozeer door zicht op majestueuze villa's maar door de relatie villa-park (buitens in het groen). Veel eigenaren liepen vooral met hun park te koop. Men probeerde een goede tuinbaas in te nemen en te houden.

Het park heeft in het ontwerp 1905-1932 juist iets unieks met de centrale groenpartij. Dat moet zichtbaar worden en blijven! Afwijkend van het cultuurhistorische beeld ruim zicht op de villa willen creëren is in onze ogen niet juist. Wat betreft zullen wij ons ook verzetten tegen kap van juist de wat meer afsluitende beuken in de centrale as, een kap die verder afbreuk doet aan het cultuurhistorische beeld.

Wat ons betreft gebeurt vernieuwing van het park ook organisch door de huidige met beuken beplante as geleidelijke om te vormen door toekomst bomen in het nieuwe verband aan te planten en het 'laan door het bosch-idee' te versterken door aan weerszijden van de laan bomen bosschages te planten.

Voor wat betreft de bebouwing, handhaving van de Loudon- en Van Bemmelenhuizen vinden wij verdedigbaar uit oogpunt van de bewoningsgeschiedenis. Verder toe te voegen bebouwing zouden wij het liefst kleinschalig zien als tuinmanswoning of 'autostalling met woning' als associatie in begin 20<sup>e</sup>-eeuwse bouwstijl. Om niet te concurreren met het hoofdhuis moet uitgangspunt zijn één bouwlaag met kap.

Indien gekozen wordt voor een wat groter appartementen/voorzieningengebouw, is het wenselijk die te laten ervaren als latere toevoeging zodat een concurrentie aangegaan wordt met het hoofdhuis en deze ook aan de noordrand van het perceel te situeren goed ingepakt in bomen en ander groen.

Het parkeren moet niet in de bestemming Groen plaatsvinden zoals elders betoogd.

Wij graag bereid tot verdere toelichting en dialoog.

Zeist, 20 mei 2022

Ernest Schuler

06-49876043

e.schuler@natuurlijkzeist-west.nl

Aan Mooi-Zeist BV

Zeist, 19 mei 2022

Betreft: '(voorlopige) inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. m.b.t. presentatie plannen Veldheim

Geachte lezer,

Op 09 mei 2022 heeft er in het veld een presentatie van de plannen van Mooi-Zeist BV m.b.t. de buitenplaats Veldheim plaatsgevonden. Ook daarna was er nog voor omwonenden en anderen de gelegenheid de buitenplaats te bezoeken en via diverse panelen met ook QR-codes reacties op de plannen te geven.

Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de geboden gelegenheid gebruik om een schriftelijke reactie op de eerste schetsplannen te geven. Eerst zal bij o.i. een aantal meer algemene uitgangspunten voor de eventuele herontwikkeling van deze buitenplaats worden stilgestaan, waarna de diverse t.b.v. de herontwikkeling opgestelde onderzoeken aan de orde zullen worden gesteld. Vervolgens zal worden ingegaan op het: 'Schetsplan Verldheim' zelf, zoals dat ook nader tijdens de rondleiding is toegelicht. Afgesloten zal worden met een conclusie.

### **1. Algemene uitgangspunten**

Meer in het algemeen is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een groot voorstander van: 'Natuur- en landschapsinclusief ontwerpen', waarbij binnen de gemeente Zeist het beginsel van 'natuurinclusief ontwerpen' ook in de: 'Brede Milieuvisie (Zeist, 2016)' als principe is opgenomen. Bij een eventuele herontwikkeling dient o.i. dan ook zorgvuldig met aanwezige waarden rekening te worden gehouden, dat dus op basis van in die zin uitgevoerde analyses. In het voorkomende geval zijn deze gelukkig ook uitgevoerd, zoals m.b.t. de cultuurhistorie de 'Tuinhistorische waardestelling Veldheim (SB4, 2019)' en m.b.t. de natuur de: 'Natuurtoets - Inventarisatie beschermde natuurwaarden (Ecogroen, 2019)' en ook een: 'Bomeninventarisatie', waarvoor dus ook waardering.

Zoals met name ook uit de: 'Tuinhistorische waardestelling Veldheim (SB4, 2019)' naar voren komt gaat het bij Veldheim om een historische buitenplaats die deel uitmaakt van de Stichtse Lustwarande (SLW). Als zodanig is deze buitenplaats ook in zijn geheel als gemeentelijke Monument aangewezen, evenals maakt deze deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht. In die zin wordt het dan ook van belang geacht dat bij een eventuele herontwikkeling zorgvuldig met de cultuurhistorische waarden die deze buitenplaats vertegenwoordigt worden omgegaan. Overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' maakt dan weliswaar een bepaalde (her)ontwikkeling mogelijk, dat op basis van het beginsel 'Behoud door ontwikkeling', maar daarbij dient dan wel ook zorgvuldig met aanwezige waarden rekening te worden gehouden, evenals te worden gezien hoe die waarden kunnen worden versterkt.

Dan heeft m.b.t. de natuur een: 'Natuurtoets – Inventarisatie beschermde natuurwaarden (Ecogroen, 2019)', waarbij dan met name op basis van een zogenaamde 'quickscan' naar het eventueel voorkomen van beschermde soorten is gekken, evenals heeft een

inventarisatie van aanwezige bomen plaatsgevonden. Uit de betreffende onderzoeken komt dan naar voren dat de kans op het voorkomen van bepaalde beschermde soorten niet bij voorbaat is uitgesloten, evenals er wel degelijk ook een aantal monumentale bomen voorkomen. Juist ook gezien aanwezige waarden, overigens zowel wat betreft de natuur, als de cultuurhistorie, maakt deze buitenplaats dan overeenkomstig het gemeentelijke groenstructuurplan: 'Groen (voor Zeist (Zeist, 2011)' dan deel uit van de: 'Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)'.

Meer in planologische zin heeft deze buitenplaats voor het gedeelte waar dan bebouwing voorkomt de bestemming: 'Maatschappelijk', dat dus mede in relatie door het gebruik van deze buitenplaats door Stichting Zonnehuizen/Vereniging voor Heilpaedagogie, evenals voor het gedeelte aan de zijde van de Utrechtseweg de bestemming: 'Groen - landschapswaarden'. Daarnaast heeft het gehele gebied de dubbelbestemming: 'Waarde - Cultuurhistorie 1', dat samenhangend met de aanwijzing van het landhuis tot rijksmonument de gehele buitenplaats als gemeentelijke monumentale structuur.

Gezien aanwezige waarden bestaan er bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op zich geen bezwaren tegen als hier een herontwikkeling van 'maatschappelijk' naar 'wonen' plaatsvindt, mits daarbij dan wel zorgvuldig met aanwezige waarden wordt rekening gehouden, evenals wordt gezien hoe die waarden kunnen worden versterkt. Uiteindelijk zal daarbij dus wel een zorgvuldige balans moeten worden gevonden.

Wat betreft de voorliggende buitenplaats is dan ten tijde van de rondleiding aangegeven dat met name de restauratie van het landhuis aanzienlijke kosten met zich meebrengt, hetgeen zich ook door zou vertalen in het bouwprogramma, met dus ook weer gevolgen voor het parkeren, maar o.i. zou hierbij toch in eerste instantie de ruimtelijke kwaliteit centraal moeten staan, dat dus ook gezien de hier aanwezige cultuurhistorische en ook ecologische waarden, waarbij voor de restauratie van het hoofdhuis en eventueel ook de tuin dus ook naar in die zin beschikbare (aanvullende) subsidies zou kunnen worden gekeken.

## **2. Onderzoeken**

Laat voorop worden gesteld dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., zoals ook hiervoor onder het Hoofdstuk 1: 'Algemene uitgangspunten' al aangegeven, het waardeert dat alvorens de toekomstige ontwikkeling van de buitenplaats Veldheim is gezien er diverse onderzoeken hebben plaatsgevonden, zoals dus een cultuurhistorisch onderzoek, diverse ecologische onderzoeken, inclusief ook naar de vitaliteit en ouderdom bomen, evenals ook een marktverkenning naar mogelijke gebruiksfuncties, dat op basis van een zogenaamde 'SWOT-analyse'. Juist ook door het uitvoeren van dergelijke onderzoeken en dan in het bijzonder die m.b.t. de cultuurhistorie en ook ecologie kan vanaf het begin met aanwezige waarden rekening worden gehouden (vergelijk dus ook het principe van: 'Natuur- en ook cultuurhistorisch inclusief ontwerpen'<sup>1</sup>).

Wel was het o.i. goed geweest als er toch ook een bredere analyse van de buitenplaats Veldheim had plaatsgevonden vanuit het perspectief van de Stichtse Lustwarande (SLW) als geheel, waar deze buitenplaats dan deel van uit maakt, zoals i.r.t. specifieke karakteristieken van deze buitenplaatszone, zoals de daarvoor kenmerkende 'korrelstructuur' (zie in deze

---

<sup>1</sup> Zie m.b.t. het toepassen van: 'natuurinclusief ontwerpen' ook de 'Brede Milieuvisie (Zeist, 2016)'.

dus o.a. ook de: 'Visie van de Stichtse Lustwarande (provincie Utrecht, 2005)<sup>2</sup>, evenals het bijzondere buitenplaatsbiotoop van de Veldheim daarbinnen (zie dus ook de publicatie: 'De Utrechtse Buitenplaastbiotoop (Provincie Utrecht, 2013)'). Natuurlijk in het uitgevoerde cultuurhistorische tuinonderzoek komt dit ook aan de orde, zoals i.r.t. de: 'Externe waardering' en ook de: 'Interne waardering', maar juist door dit ook in een breder kader te plaatsen, krijg je zo nog meer inzicht en dus ook waardering voor de plek vanuit een groter perspectief.

Hetzelfde kan gesteld worden m.b.t. het uitgevoerde ecologische onderzoek, dat zich dan toch voornamelijk beperkt tot eventueel aanwezige beschermde soorten, maar het plangebied maakt dus wel deel uit van een grotere ecologische structuur, dus de 'Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)'.

#### Tuinhistorische onderzoek SB4

Allereerst heeft er dan in 2019 een cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden, in het voorkomende geval door SB4 (zie in deze dus ook de publicatie: 'Tuinhistorische waardestelling Veldheim (SB4, 2019)'). Daaruit komt dan naar voren dat wat betreft de 'Externe waardering' de buitenplaats als 'hoog' wordt gewaardeerd (zie in deze dus ook de publicatie: 'Tuinhistorische waardestelling Veldheim (SB4, 2019)', Fig. 4.3: 'Externe waardering', pag. 46). Wat betreft de: 'Interne waardering' worden de diverse als zodanig onderscheiden deelgebieden verschillend gewaardeerd (zie in deze dus ook de publicatie: 'Tuinhistorische waardestelling Veldheim (SB4, 2019)', Fig. 4.4: 'Waardering deelgebieden', pag. 48), hetgeen ook m.b.t. de waardering van de diverse elementen het geval is (zie in deze dus ook de: publicatie: 'Tuinhistorische waardestelling Veldheim (SB-4, 2019)', Fig. 4.5: 'Waardering elementen', pag. 50).

Op zich is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus verheugd dat een dergelijke cultuurhistorische waardestelling heeft plaatsgevonden. Wel is haar bij de waardestelling opgevallen, dat aan de boog met rode beuken zoals deze indertijd op basis van het 'Inrichtingsplan' van Copijn in 1995 is aangeplant, de waardering: 'Indifferent' wordt gegeven.

Zoals ook tijdens de rondwandeling al aangegeven, is dat: 'Inrichtingsplan' indertijd niet zomaar tot stand gekomen, maar hing dat ook samen met een gedeeltelijke herontwikkeling van deze buitenplaats, waarvoor toen ook een aantal bomen dienden te worden gekapt. Althans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat goed voor ogen heeft. Zo mogelijk hing dat ook nog samen met de tijdelijke oprichting van gebouwen in zuid-oostelijke deel van de buitenplaats, maar dat zou zij dan nog verder na moeten gaan, althans voor zover zij over de betreffende dossiers nog de beschikking heeft.

Hoe dat ook zij, ook als we de historie van de buitenplaats bezien, dan heeft er ter plaatse tot nog niet zo heel lang geleden aan de Utrechtseweg zijde van de buitenplaats dus een laan met beuken voorgekomen (zie in deze dus ook de: "Tuinhistorische waardestelling Veldheim (SB4, 2019)", Hoofdstuk 2: 'Biografie van de plek')). De boog met rode beuken zoals deze op basis van het: 'Inrichtingsplan' van Copijn zijn aangeplant, kunnen daarbij o.i. dan toch als

<sup>2</sup> Zie wat betreft Zeist met name ook de publicaties: 'Buitenplaatsen en landgoederen – Een geschakeerd en stijlvol gebied in de gemeente Zeist (Blijdenstein, R. et al, 1989)' en bijvoorbeeld ook: 'Zeist - Levende parel van de Stichtse Lustwarande (Zeist, 2003)'.

een bepaalde referentie worden gezien van die eerdere situatie, die toch ook als we opzet buitenplaatsen langs de Stichtse Lustwarande bezien vrij uniek is, waarbij dus feitelijk, ook al gaat het dan om een in historisch opzicht vrij recente buitenplaats, in afwijking van de toen gangbare Engelse landschapstijl met gebogen lanen, etc., een knipoog plaatsvindt naar meer formele eerder Franse stijl met meer formele lanen, althans de betreffende laan die dan teruggaat tot 'hofstede' die hier ooit voorkwam gewoon al die tijd heeft gehandhaafd. Daarbij kan m.b.t. inrichting tot een aparte buitenplaats dan nog wel worden aangetekend, dat de het stuk grond waar de buitenplaats (Nieuw) Veldheim in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw (1907-1910) is gevestigd, dus op gegeven moment als overplaats deel uitmaakte van het hoofdhuis (Oud) Veldheim dat nu net aan andere zijde Utrechtseweg voorkwam, hetgeen dan duidelijk uit het door SB4 uitgevoerde cultuurhistorische tuinonderzoek naar voren komt. In ieder geval zou het o.i. op basis van de in bovenstaande door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gegeven analyse dus goed zijn als SB4 hierop, althans voor zover zij daar de aanleiding toe acht, ook haar licht nog eens zou laten schijnen, zodat uiteindelijk m.b.t. de boog met rode beuken ook echt een zorgvuldige keuze mogelijk is.

Als wij verder de voorgestelde toekomstige ontwikkeling i.r.t. het door SB4 uitgevoerde tuinhistorische onderzoek bezien, dan worden er toch ook o.i. wel degelijk meer stedelijke ontwikkelingen voorzien, zij het (gelukkig) in beperkte mate, in gedeelten, die wel degelijk ook voor de algemene groene beeldkwaliteit van de buitenplaats van belang moeten worden geacht:

- Meer in het bijzonder gaat het dan om het tweetal aaneengeschakelde meest zuidelijk gelegen 'parkwoningen' die dan toch in het daar van oudsher voorkomende historische oostelijke bosgedeelte zijn geprojecteerd, althans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat nu op basis beschikbare informatie ziet (zie in deze dus ook de: 'Overzichtskaart huidige en nieuwe bebouwing' en verder ook het: 'Schetsplan Veldheim'), hetgeen nog in meerdere mate voor de bij de parkwoningen kennelijk behorende/geprojecteerde 'parkeerplaatsen' het geval is/likt (vergelijk in deze overigens dus ook de thans overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan: 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' gegeven bestemmingen);
- Dan wil men het zogenaamde: 'Loudon-gebouw', dat o.i. nog wel een bepaalde kenmerkende stijl/architectuur heeft, vervangen door moderne nieuwbouw, waarbij dan kennelijk het bestaande parkeerterrein aan de Utrechtseweg, zij het qua oppervlakte iets beperkter, wordt gehandhaafd. Wel zouden deze parkeerplaatsen dan niet langer via de Utrechtseweg bereikbaar zijn.  
Hoe dat laatste ook zij, juist hier acht de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het van belang, dat juist ook vanuit het gezichtspunt van een groen aanzicht aan de zijde van de Utrechtseweg, dus de as van de Stichtse Lustwarande (SLW), dat juist behalve aan de oostzijde, ook aan de westzijde aan een hoogopgaande groene inrichting met bomen en struiken de voorkeur zou worden gegeven (zie in deze dus ook het voor buitenplaatsen van de SLW kenmerkende buitenplaatsbiotoop en dan in het bijzonder die van de informele/Engelse landschapstijl<sup>3</sup>).
- Dan komt ook uit de gegeven cultuurhistorische inventarisatie naar voren dat er zo mogelijk toch ook in historische zin nog een tweetal rode beuken zijn, namelijk die op het

<sup>3</sup> Zie in deze dus behalve de publicatie: 'De Utrechtse Heuvelrug - De Stichtse Lustwarande, Deel 1: Buitens in het Groen (Groningen, C. van, 2000)', ook: 'Buitenplaatsen en landgoederen - Een geschakeerd en stijlvol gebied in de gemeente Zeist (Blijdenstein, R. et al, 1989).

voorplein, die nog zijn te relateren aan de oorspronkelijke aanleg van deze buitenplaats, dus vanaf begin 1900, maar o.i. gezien hun omvang mogelijk toch nog veel ouder zijn. Weliswaar is tijdens de rondwandeling aangegeven dat in ieder geval de rode beuk die nog geheel vitaal is zal worden behouden, maar gezien de aldaar geprojecteerde bebouwing heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar toch zo haar twijfels over, dat ook aangezien overeenkomstig het: 'Handboek bomen' minimaal als de zogenaamde 'kwetsbare wortelzone' de 'kroonprojectie van een boom + 1.5 m' wordt aangehouden. Daarbij komt dat een beuk in het algemeen oppervlakkig wortelt en in die zin dus als (zeer) kwetsbaar moet worden aangemerkt.

Wat betreft de andere monumentale rode beuk zoals deze op het voorplein voorkomt is de vitaliteit van een deel daarvan inderdaad beperkt, zo niet afstervend, althans deels, maar ook gezien de monumentaliteit zou o.i. toch er alles aan moeten worden gedaan deze te behouden, althans naar de kansen daartoe alsnog een nader onderzoek (door boomchirurg Copijn ?) moeten worden gedaan<sup>4</sup>.

- Verder wil men dan kennelijk m.u.v. het hoofdgebouw alle overige bebouwing kennelijk slopen, inclusief dus ook het o.i. dus wel degelijk ook karakteristieke: 'Loudon-gebouw', althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat uit de rondleiding begrepen, hetgeen dus ook geldt voor de meer recente antroposofisch getinte bebouwing zoals deze zowel aan de west- en oostzijde van het buitenplaats aan de zijde van de Utrechtseweg voorkomt het geval is. De betreffende bebouwing zou dan in een slechte staat verkeren. Zoals ook tijdens de rondleiding door meerdere mensen aangegeven, moet die bebouwing wel als een bijzondere tijdlaag worden aangemerkt voor de ontwikkelingsgeschiedenis van deze buitenplaats, ook al wordt daaraan dan kennelijk in het cultuurhistorische tuinonderzoek dan geen specifieke waarde aan toegekend.

#### Ecologische onderzoeken

Dan zijn er diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd, zoals een: 'Natuurtoets – Inventarisatie beschermde natuurwaarden (Ecogroen, 2019)', evenals een: 'Bomeninventarisatie'.

#### *Natuurtoets*

Zoals ook in de: 'Natuurtoets - Inventarisatie beschermde natuurwaarden (Ecogroen, 2019)' aangegeven gaat het om een zogenaamde: 'Quickscan' op basis waarvan dan niet kan worden uitgesloten dat er beschermde soorten voorkomen, zoals o.a. diverse vogels, dat ook met een jaarrond beschermd nest, zoals de huismus en/of gierzwaluw, evenals ook beschermde zoogdieren, zoals diverse vleermuissoorten en ook de eekhoorn, waarvan dan twee nesten zijn waargenomen.

Wat betreft het voorkomen van met name de huismus en ook de gierzwaluw, evenals ook naar het voorkomen van vleermuizen, wordt dan een nader aanvullend onderzoek aanbevolen. De vraag is dan of dat aanvullende onderzoek ook inmiddels in gang is gezet of uitgevoerd, hetgeen o.i. toch m.b.t. de toekomstige ontwikkeling van belang moet worden geacht.

---

<sup>4</sup> Als we de stam bezien is het o.i. trouwens niet uitgesloten dat het om een samensmelting van 3 afzonderlijke bomen gaat, dus als bij een bouquet, maar daar zou dan een dendroloog nog eens naar moeten kijken.

In ieder geval kan o.i. niet worden uitgesloten dat bijvoorbeeld ook de boog met rode beuken voor vleermuizen als vlieg- en ook foerageerroute van belang moet worden geacht, zodat het goed zou zijn daar toch ook meer inzicht in te hebben.

Meer in het algemeen was het toch o.i. ook goed geweest als meer een algemene ecologische inventarisatie had plaatsgevonden, bijvoorbeeld ook van voorkomende bijzondere vegetaties of bijvoorbeeld stinsenplanten, zoals bijvoorbeeld boshyacinten of vogelmelk, zodat ook daar bij de toekomstige ontwikkeling rekening mee kan worden gehouden.

Daarnaast dat de natuurwaarden van de buitenplaats ook waren gezien i.r.t. de positie van deze buitenplaats binnen de zogenaamde: 'Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)', dat ook gezien het belang dat aan groen moet worden toegekend, dat overigens niet alleen in ecologische zin, maar ook wat betreft de klimaatverandering, de relatie groen/natuur en gezondheid mens, etc.<sup>5</sup>.

#### *Bomenonderzoek*

Ook goed dat een nader bomenonderzoek is uitgevoerd, waaruit dan naar voren komt dat er op de buitenplaats een relatief groot aantal bomen voorkomt, deels ook monumentaal.

Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat uit de rondleiding heeft begrepen wil men in ieder geval de aanwezige waardevolle bomen behouden, hetgeen uiteraard wordt gewaardeerd.

#### Conclusie onderzoeken

Mooi dat deze onderzoeken zijn uitgevoerd, waarbij het wel goed was geweest als deze ook in een breder perspectief waren geplaatst, zowel in cultuurhistorisch opzicht, zoals m.b.t. plek binnen de Stichtse Lustwarande (SLW) als geheel, als in (landschaps)ecologische opzicht, dus vanuit betekenis van de buitenplaats binnen de groenstructuur Zeist als geheel, in casus het gemeentelijke groenstructuurplan: 'Groen (voor) Zeist (Zeist, 2010)'.

In die zin hebben diverse organisaties er in het verleden al meerdere keren voor gepleit tot een bredere visie voor de Utrechtseweg als geheel te komen, dat dan niet alleen voor de Utrechtseweg-Noord (zie in deze dus de: 'Gebiedsvslië Utrechtseweg-Noord (OKRA, 2017)' en met name ook het: 'Groene Raamwerk Utrechtseweg-Noord (Buro Lubbers, 2018)'), maar ook m.b.t. de Utrechtseweg-Zuid, maar wellicht komt het daar ooit nog van.

### **3. Schetsplan Veldheim**

Bezien we dan het: 'Schetsplan Veldheim' (zie in deze dus ook onderstaande Fig.: '*Schetsplan Veldheim*') dan is daarmee, althans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat nu kan beoordelen, wel zoveel mogelijk met bestaande waarden rekening gehouden en in ieder geval ook met centrale zichtas tussen het hoofdhuis en de Utrechtseweg. Hetgeen dus in algemene zin wordt gewaardeerd.

<sup>5</sup> Zie wat betreft relatie natuur en gezondheid mens overigens ook de publicatie: 'Green and Blue Spaces and Mental Health (WHO, 2021)'.

Mede in acht nemend de uitkomsten van de in die zin gevoerde onderzoeken zijn, evenals vanuit het perspectief zoals de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar tegen aan kijkt (zie in deze dus ook hiervoor onder het Hoofdstuk 1: 'Algemene uitgangspunten'), zijn evenwel bij zowel de hoofdopzet als ook de gekozen architectuur nog wel een aantal opmerkingen te plaatsen (zie in deze overigens ook de hiervoor al gemaakte opmerkingen m.b.t. de diverse uitgevoerde onderzoeken).



Fig.: 'Schetsplan Veldheim'

### Hoofdopzet

Zoals in diverse stukken aangegeven maakt de buitenplaats Veldheim deel uit van de buitenplaatsenzone van de Stichtse Lustwarande (SLW). In die zin dus goed dat er voor de cultuurhistorie van deze buitenplaats bijzondere aandacht is. Dat men de centrale as open, dus groen, wil houden, wordt in die zin in algemene zin uiteraard gewaardeerd. Toch zijn bij de hoofdopzet de volgende kanttekeningen te plaatsen:

- Wat betreft de opzet wordt wil men met name aan de zijde van de Utrechtseweg het groene karakter behouden, hetgeen in algemene zin wordt gewaardeerd;
- Wel wil men dan van de aldaar nu aanwezige boog met rode beuken, zoals in 1995 aangeplant in het kader van een toen t.b.v. de herontwikkeling opgesteld: 'Inrichtingsplan' door Copijn, de eerst twee rode beuken van elke rij aan de zijde van de Utrechtseweg verwijderen, dus kappen, maar juist ook gezien de historie van deze buitenplaats, waarbij dus in historische zin nu juist ter plaatse altijd een laan met beuken aanwezig was, wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch in overweging geven deze boog nu juist wel te behouden, hoeveel hier ook in het (recente) verleden om te doen is geweest;
- Dan goed dat er in beginsel voor is gekozen om aan de zijde van de Utrechtseweg, zowel aan de westelijke zijde, maar vooral ook aan de oostelijke zijde, grotere eenheden opgaand groen/ bos te behouden, hetzij alsnog te ontwikkelen, dat juist ook om het groene karakter, zowel in ecologische, landschappelijke, als ook in cultuurhistorische zin te versterken (vergelijk dus ook het voor buitenplaatsen Engelse landschapstijl karakteristieke buitenplaatsbiotoop).

Alhoewel daar gelukkig in het: 'Schetsplan Veldheim' de aandacht voor is, zou dit o.i. wel nog verder kunnen worden geoptimaliseerd. Dat zou dan kunnen door naar



alternatieven te zoeken voor de beide parkeerplaatsen die nu aldaar, dus zowel aan de westelijke - en oostelijke zijde, zijn geprojecteerd, waarbij de Stichting overigens wel verheugd is dat men op de plek waar vroeger aan de oostelijke zijde tijdelijke bebouwing heeft gestaan het groene karakter (grotendeels) wil terugbrengen, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat ook tijdens de rondleiding begrepen.

Zo zou allereerst kunnen worden gezien of wel voor elke wooneenheid twee parkeerplaatsen nodig zijn, dat ook gezien de ligging nabij het OV van de Utrechtseweg. Verder zou aan westzijde ook kunnen worden gezien of toch niet onder de geplande woningen kan worden geparkeerd, dus in een ondergrondse parkeergarage. Uiteraard dient daarbij wel ook naar eventuele effecten op aanwezige (monumentale) bomen te worden gekeken, inclusief dus ook eventuele toerit naar de ondergrondse parkeergarage, etc..

Aan de oostzijde zouden dan wellicht de daar geprojecteerde parkwoningen (12) toch op bepaalde plekken iets meer naar binnen, dus in de richting centrale as kunnen worden geprojecteerd, althans voor zover dat gezien aanwezige bomen nog mogelijk is<sup>6</sup>. Zo ontstaat er op bepaalde plekken dan wellicht een grotere afstand van de betreffende bebouwing tot die van de woningen met tuinen aan de Prof. Sproncklaan, waardoor ter plaatse de ontwikkeling van een ruimere groene buffer mogelijk is, dat dus door op de grens extra groen/bomen aan te planten, maar eveneens kan zo mogelijk ook ruimte ontstaan voor de aanleg van groene parkeerplaatsen langs de weg ter plaatse van de geprojecteerde parkwoningen, waardoor dan de nu aldaar in het bos/boschage aan de oostzijde geprojecteerde parkeerplaatsen zouden kunnen vervallen. Door het herstel van de boschage aan de oostzijde is zo dan een algehele kwaliteitsimpuls mogelijk, zowel in cultuurhistorische zin, maar ook in ecologische en recreatieve zin, dus door hier ook zo tot een echte bosbeleving te komen;

- Meer in het bijzonder zou dus ook nog eens goed moet worden gekeken naar het programma aan woningen, inclusief bijbehorende parkeerplaatsen. Door daarin een betere balans te brengen, zou niet alleen een bepaalde aantasting van het groen kunnen worden voorkomen, zoals aan de oostelijke zijde, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de buitenplaats als geheel verder kunnen worden versterkt;
- Verder dus goed dat aan de zijde van hoofdhuis van de Utrechtseweg er bijzondere aandacht is voor het 'terras' en dat men dat wil behouden, hetgeen o.i. toch tamelijk uniek is als we diverse buitenplaatsen langs de Stichtse Lustwarande (SLW) bezien;
- Wat betreft het: 'Voorplein', dus plein aan zijde P.C. Hoofdlaan, zou het dan mooi zijn als aan de beide daar voorkomende monumentale rode beuken dus ook de plek wordt gegeven die ze o.i. toekomt. Ook zou het mooi zijn als aan de entree aan de zijde van de P.C. Hoofdlaan een groene kwaliteitsimpuls kan worden gegeven, dat bijvoorbeeld door toch de extra aanplant van bomen en struiken;
- In ieder geval goed dat men in ecologische zin ook een kwaliteitsimpuls wil geven, dat bijvoorbeeld ook door delen open vegetaties minder vaak te maaien, hetgeen bloemenrijkdom en dus ook insectenleven kan bevorderen. Ook de aanleg van bosmantelzoom-vegetaties, uiteraard waar ook in cultuurhistorische zin passend, kan daaraan bijdragen;
- Wat betreft eventuele speelvoorzieningen achten wij deze uiteindelijk minder passend, wellicht m.u.v. een natuurlijke speelvoorziening (ter plaatse voormalige tennisbaan?);

---

<sup>6</sup> Bezien we de 'Overzichtstekeningen bomen' dan is dat dus overigens meer zeer beperkt mogelijk.

- Het zou mooi zijn als er alsnog een nader uitgewerkt: 'Inrichtingsplan' voor gehele buitenplaats zou komen, evenals ook een: 'Beheerplan', zodat een en ander ook in het bestemmingsplan kan worden geborgd, dat bijvoorbeeld door het daarin opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting' (vergelijk ook herontwikkeling buitenplaats Wulperhorst).

### Architectuur

Tijdens de rondleiding is dan aangegeven dat men voor gebouwen aan zijde Utrechtseweg kiest voor mee moderne architectuurvormen en aan zijde P.C. Hooftlaan meer voor gebouwen passend bij het hoofdhuis, zij het meer ondergeschikt. De vraag voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is evenwel of dat nu juist niet omgekeerd zou moeten zijn, dus juist aan zijde Utrechtseweg meer in stijl buitenplaatsen en achterzijde meer passend bij stijl omliggende wijken, dus stijl jaren '30 vorig eeuw.

### Parkeren en verkeer

Zoals ook hiervoor al aangegeven is het duidelijk dat parkeren vaak met een aanzienlijk ruimtebeslag gepaard. In die zin is het dus de vraag of je wel een norm van 2 parkeerplaatsen zou moeten willen vasthouden, dat ook gezien ligging aan OV-as van de Utrechtseweg. Voor zover dan toch parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan zouden deze o.i. zoveel mogelijk ondergronds moeten komen, hetgeen dan wel voor het appartementengebouw aan de zijde van de P.C. Hooftlaan het geval zou zijn.

Dan zet men dus in op een zorghotel of zorgcomponent in het hoofdhuis, dat met 60 zorgappartementen. Het blijft dan toch voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onduidelijk waar daarvoor dan de noodzakelijke parkeerplaatsen kunnen worden gevonden, zonder dat dat ten koste gaat van het voor Veldheim karakteristieke buitenplaatsbiotoop, inclusief ook het groen/bomen.

Verder is dan gekozen voor ontsluiting vanuit de P.C. Hooftlaan. Ook gezien het aantal woningen, is het dan wel goed te bezien wat dat uiteindelijk voor de verkeersintensiteiten in de Dichterswijk betekent en de daar aanwezige leefomgevingskwaliteiten.

Zoals ook hiervoor al aangegeven, zou o.i. gezien het tot relatief grote bouwprogramma en volume, dat toch aanzienlijk groter is dan het thans bestaande bouwvolume, toch nog eens nader moeten worden bezien of in die zin niet een tot een evenwichtiger balans kan worden gekomen, dat niet alleen gezien het ruimtebeslag van de bebouwing zelf, maar ook gezien de daarmee gepaard gaande parkeerdruk en uiteindelijk ook verkeersdruk. Juist ook als op basis van de DNA van de plek, zowel in cultuurhistorisch als ecologisch opzicht, hier ook echt tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls wilt komen, dat overigens ook gezien geldende planologisch-juridische kaders.

### Duurzaamheid

Het zou goed zijn als op het gebied van duurzaamheid van een hoog ambitieniveau wordt uitgegaan, zowel wat betreft energie, als groen. In die zin zou dus aan waar mogelijk aan: 'natuurinclusiviteit' een belangrijke betekenis moeten worden toegekend. In die zin is met name op gebied groen toch nog veel te winnen, zoals aanleg groene daken, voorzieningen

voor de fauna, zoals vleermuizen in de gebouwen, etc.<sup>7</sup>. Op de gegeven tekeningen lijken wel op bepaalde gebouwen van groene daken aangegeven, maar dus goed als daar sowieso bijzondere aandacht voor is. Uiteindelijk komt dat ook het algehele leefklimaat ten goede, dat ook i.r.t. de klimaatverandering (denk dus ook aan hittestress).

#### **4. Conclusie**

In het algemeen is er waardering voor de gekozen aanpak met dus ook bijzondere aandacht voor de cultuurhistorie en ook natuur/bomen, zij het dat als we het: 'Schetsplan Veldheim' bezien er o.i. nog wel verdere optimalisaties mogelijk zijn. Dat teneinde o.i. toch gezien de DNA van de plek, zowel in cultuurhistorisch als ecologisch opzicht, tot een betere balans te komen. Daarvoor worden dan een aantal overwegingen gegeven.

In ieder geval dus goed als er behalve naar totaalopzet ook een nadere uitwerking van diverse kwaliteiten plaatsvindt, zoals groene kwaliteiten. Zodat de ook in die zin te bereiken kwaliteiten uiteindelijk ook op een zorgvuldige wijze in het nog op te stellen bestemmingsplan kunnen worden geborgd.

Hoogachtend,

P. Greeven (Stichting Milieuzorg Zeist e.o.)

---

<sup>7</sup> Zie in deze dus o.a. ook het: 'Handboek bouwen voor de toekomst (NMU, 2022)'.