

Aan de gemeenteraad  
van de gemeente Zeist  
Postbus 513  
3700 AM Zeist

Zeist, 27 december 2016

Betreft: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake 'Ontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij publicatie op de gemeentepagina is bekend gemaakt dat het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande' met ingang van 17 november 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage is gelegd. Een week later werd op dezelfde pagina bekend gemaakt dat die termijn met een week is opgeschoven, aangezien in de publicatie van 16 november per abuis niet tegelijkertijd ook het ter inzage gaan van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder was gepubliceerd.

Hoe dat ook zij, de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wil van de geboden gelegenheid gebruik maken alsnog een zienswijze op het gegeven 'Ontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande' in te dienen. Eerst zal kort worden ingegaan op het planproces, waarna een inhoudelijke reactie zal worden gegeven. Afgesloten zal worden met een conclusie.

## 1. Planproces

Alhoewel daar in de Toelichting slechts in zeer beperkte mate bij wordt stilgestaan, kent het planproces omtrent de 'Zeister Warande', voorheen Woonpark Zeist, een lange historie. Zo is eerder nadat de BVG/Cadans hier was vertrokken, al eens een zogenaamde WRO, Art. 19-procedure gevoerd, teneinde ter plaatse van het aanwezige kantorencomplex een wooncomplex met zo'n 206 appartementen te bouwen. De provincie Utrecht heeft toen evenwel aan de door de gemeente verleende bouwvergunning haar goedkeuring onthouden, aangezien het complex niet aan de eisen voldeed zoals deze daaraan gezien de ligging binnen de Stichtse Lustwarande (SLW), dat een integraal deel is van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht, worden gesteld (zie in deze ook: 'Besluit provincie Utrecht', d.d. 30 maart 2010).

Nadat de ontwikkelaar van het appartementencomplex, te weten Modulus BV, failliet is gegaan, is het project kennelijk overgenomen door Zeister Warande BV/VolkerWessels-Loostad, zij het dat er voor de ontwikkeling van de zogenaamde Kleine Warande kennelijk Synthrus Achmea in het spel is.

Medio 2012 is toen een geheel nieuw stedenbouwkundig plan gepresenteerd (zie ook: 'Voorlopige ontwerp Kleine en Grote Warande (INBO, 2013)'). Bij dat stedenbouwkundige plan wordt dan niet langer uitgegaan van een aaneengesloten bouwmassa, zoals dat bij het plan van Modulus nog het geval was, maar van een tweetal U-vormige woonblokken<sup>1</sup> aan de zijde van de Utrechtseweg, genaamde de Grote en Kleine Warande, met achter het woonblok van de Grote Warande een 18-tal grondgebonden eengezinswoningen aansluitend op de bestaande woningen van Crosestein. Dat stedenbouwkundige plan is toen ook op verzoek van de gemeente door de ontwikkelaar, Loostad BV, met de lokale belangenorganisaties besproken, te weten met vertegenwoordigers van de WNZW, de Stichting Beter Zeist en ook de SMZ. Daarbij hebben zij steeds aangegeven dat zij het van belang achtten dat eerst op basis van een zorgvuldige analyse van aanwezige (gebieds)kwaliteiten, dus van (in geding zijnde) cultuurhistorische (denk aan o.a. de SLW), landschappelijke (denk aan o.a. 'groene' al dan niet historische wegen) en ook ecologische waarden (zie o.a. ook het gemeentelijke Groenstructuurplan), een duidelijk 'Programma van

---

<sup>1</sup> De betreffende woonblokken worden overigens in de Toelichting van het bestemmingsplan als 'buitenplaatsen' aangeduid.

eisen' was opgesteld, dus eenduidig toetsingskader, zodat ook richting aan de gegeven ontwikkeling had kunnen worden gegeven. Bovendien plaatsten de organisaties indertijd ook kanttekeningen bij zowel het grote bouwvolume in relatie tot het omliggende groen, als ook de ruimtelijke configuratie van de gebouwen, dat ook gezien de 'genius loci' van de vele buitenplaatsen langs de SLW overeenkomstig de Engelse of Romantische landschapsstijl (vergelijk ook beschrijving 'buitenplaats-biotopen' SLW<sup>2</sup>).

Ondanks de door de betreffende organisaties op het voorliggende stedenbouwkundige plan in gebrachte bezwaren heeft de gemeenteraad toen toch besloten met het gegeven stedenbouwkundige plan in te stemmen. Dat plan is indertijd dan ook in planologische zin doorvertaald in het 'Voorontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande', waarbij in eerste instantie een tweetal varianten werd mogelijk gemaakt, dus ook een zogenaamde 'terugval-optie'. Bij de behandeling van het betreffende: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande', althans het besluit dat vrij te geven voor de inspraak, is die terugvaloptie er toen door de gemeenteraad ook weer uitgehaald, ook gezien de rechtsonzekerheid die die optie voor belanghebbenden met zich mee zou brengen.

Aangezien de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het voorliggende stedenbouwkundige plan wel degelijk strijdig achtte met de 'genius loci' van de Stichtse Lustwarande, evenals zij het ook op punten strijdig achtte met bepaalde gemeentelijke kaders, zoals o.a. die uit het gemeentelijke Groenstructuurplan, heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op het betreffende 'Voorontwerp-bestemmingsplan' een uitgebreide inspraakreactie ingediend (zie in deze ook: 'Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. Voorontwerp-bestemmingsplan Zeist Warande, d.d. 20 okt. 2014'). Dat is toen ook door een aantal andere maatschappelijke organisaties gedaan, evenals groot aantal bewoners (250).

Mede gezien het grote aantal reacties op het betreffende: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande', met name ook van de direct omwonenden, is toen door de gemeente besloten, mede op basis het initiatief daartoe van de Stichting Beter Zeist, een zogenaamd 'BOT-overleg' te starten met behalve vertegenwoordigers van de initiatiefnemers en de gemeente, ook vertegenwoordigers van zowel de bewoners als de maatschappelijke organisaties, dus de Stichting Beter Zeist, de Werkgroep natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. Dat onder de bezielende leiding van een onafhankelijk voorzitter.

Stapje voor stapje heeft daarop een zodanige aanpassing van het eerdere stedenbouwkundige plan plaatsgevonden, dat alle partijen zich daar in beginsel in konden vinden, mede op basis van een aantal alsnog (nader) uitgevoerde onderzoeken, zoals o.a. een bezonningsstudie, een aanvullende natuuronderzoek, een uitgebreide toelichting op de parkeerbalans, etc..

In dat nieuwe stedenbouwkundige plan is dan het bouwplan van de Grote U geheel van opzet gewijzigd in de zin dat daarbij nu wordt uitgegaan van een tweetal afzonderlijke gebouwen, waarbij tegelijkertijd ook de maximale bouwhoogte is teruggebracht. Daarnaast is het gebouw van de Kleine U 180 graden gedraaid en met name ook de bouwhoogte aan zijde woningen aangrenzende woonwijk beperkt, zodat de privacy van bewoners daar beter is gewaarborgd. Ook is de stedenbouwkundige opzet van het gedeelte alwaar de grondgebonden woningen zijn geprojecteerd gewijzigd, zodat deze beter aansluit bij die van de aangrenzende woonwijk (zie voor nadere details van het nieuwe stedenbouwkundige plan ook de: 'Toelichting', Bijlage 1: 'Stedenbouwkundig plan').

Door deze gewijzigde opzet wordt zo o.i. nu dus wel zorgvuldig rekening gehouden met de eisen/voorwaarden die de Stichtse Lustwarande (SLW) aan gegeven ontwikkeling stelt, dus afhankelijk (maximale) hoogte bepaald gebouw een bepaalde afstand tot as Utrechtseweg, als (dus) ook de aanwezigheid van een ruime 'groene voet'. Daarnaast is door gewijzigde opzet gedeelte met grondgebonden woningen dus beter aangesloten met zichtlijnen aangrenzende woonwijk, evenals privacy bewoners van de aan het nieuwe wooncomplex grenzende woningen.

<sup>2</sup> Zie ook de publicatie: 'De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (Provincie Utrecht, 2013)'.

Met het beperken van de bouwhoogten van gegeven appartementencomplexen, als ook de keuze voor meer grondgebonden woningen in de overgang naar de achterliggende woonwijk is het aantal wooneenheden zo teruggebracht van 226 naar 155.

Voor de gehele aanpak en ook open wijze van communiceren, evenals met name ook de inzet van de architect die toch telkenmale de plannen diende aan te passen en deze opnieuw op de 'tekentafel' vorm te geven (zelfs in het driedimensionale vlak (!)), wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook aan iedereen die heeft geparticipeerd haar grote complimenten geven.

Zoals ook in de inleiding aangegeven is dan thans het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande' ter inzage gelegd. Daarin wordt dan wel kort op de totstandkoming van het nieuwe stedenbouwkundige plan ingegaan (zie in deze ook hoofdstuk 7.1.2: 'Inspraak en overleg'), maar heeft men daarbij geen gebruikelijke: 'Nota van Inspraak en vooroverleg' gevoegd, terwijl dat wel gangbaar is. Dan had o.i. ook beter duidelijk kunnen worden hoe aan diverse toen ingebrachte inspraakreacties alsnog tegemoet is gekomen, evenals ook hoe de provincie hier nu in staat, ook al aangezien zij toch eerder aan de plannen haar goedkeuring had onthouden. Maar kennelijk heeft men gezien het daarna gevolgde: 'BOT-overleg' gemeend dat kennelijk aan alle inspraakreacties tegemoet is gekomen en dat daar dus kennelijk geen verantwoording meer over behoeft te worden afgelegd.

## **2. Inhoudelijke aspecten**

Eerst zal nog kort een algemene reactie worden gegeven, waarna nog op enkele losse aspecten zal worden ingegaan.

### *Algemeen*

Zoals uit bovenstaande kan worden afgeleid is eerder door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en ook anderen een inspraakreactie op het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan' gegeven. Mede op basis van de ingebrachte reacties is alsnog het zogenaamde 'BOT-overleg' opgestart. Mede op basis ingebrachte inspraakreacties en met name ook het 'BOT-overleg' is het eerdere voorontwerp-bestemmingsplan op meerdere punten geactualiseerd, dat ook nadat alsnog, al dan niet op verzoek, een aantal nadere onderzoeken zijn uitgevoerd.

Aan veel van de eerdere kanttekeningen of zo men wil bezwaren die de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en ook anderen tegen het eerdere stedenbouwkundige plan hadden, zoals het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande' dat in planologische zin mogelijk wilde maken, is dus in het kader van het eerder gememoreerde 'BOT-proces' tegemoet gekomen. Zoals ook hiervoor onder het hoofdje 'Planproces' reeds aangegeven, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus bijzonder verheugd, ook na alle inspanningen over de afgelopen jaren, dat bij het thans voorliggende stedenbouwkundige model dat aan het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande' ten grondslag ligt nu veel meer dan bij alle eerdere stedenbouwkundige modellen rekening wordt gehouden met uitgangspunten Stichtse Lustwarande (SLW), evenals daarbij ook veel meer wordt aangesloten bij de structuur en ook architectuur van de omringende woonwijk (zie wat betreft inpassing plannen in de historische structuur met name ook het: 'Ontwerp-bestemmingsplan', Hoofdstuk 4.2: 'Inpassing historische structuur').

### *Bodem*

Uit het alsnog recent uitgevoerde 'Verkennd bodemonderzoek (Aveco De Bondt, 2016)' komt naar voren dat in een tweetal mengmonsters van de bovengrond lichtverhoogde gehalten aan PAK's zijn aangetoond. Dat geldt ook voor bepaalde ondergrondmonsters. Ook is ter hoogte van het voormalige vulpunt een zeer licht verhoogd gehalte aan minerale olie (index afgerond 0) geconstateerd.

Dan is er ook op een bepaalde plek asbest bestaande uit hechtgebonden plaatmateriaal gevonden, waarbij de interventiewaarde wordt overschreden. Ook is in het mengmonster van de bovengrond van het noordelijke terreindeel asbest aangetoond bestaande uit niet-hechtgebonden amosiet, waarvan wordt aangegeven dat gezien het gehalte voldoende aannemelijk is dat hier de interventiewaarde niet zal worden overschreden. Aanbevolen wordt dan ook voorafgaand aan de ontwikkeling van het terrein de in gat 34 geconstateerde

asbestverontreiniging alsnog nader te onderzoeken en deze te verwijderen, waarbij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er vanuit gaat dat dat gezien de mogelijke gezondheidsrisico's dat ook conform zal gebeuren.

*Natuur, landschap en cultuurhistorie*

Meer in het bijzonder is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er bijzonder over te spreken dat er nu t.o.v. het 'Voorontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande' als een 'voorwaardelijke verplichting' aan de planregels een 'Beplantingsplan' is toegevoegd, ook al gaat het dan om een globale schets (zie in deze ook de 'Planregels', onder Art. 5.5.4: '*Voorwaardelijke verplichting beplanting*', evenals de bij de 'Planregels daartoe gevoegde Bijlage 1: 'Beplantingsplan'). 'En daar zit meteen ook de reden waarom de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch heeft besloten, ook al was zij dat eerst niet van plan, een zienswijze op voorliggend: Ontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande' in te dienen. Bij het definitieve 'Ontwerp-bestemmingsplan' is nu immers t.o.v. een eerdere conceptversie een beplantingsplan gevoegd, waarop alsnog de t.b.v. gegeven ontwikkeling te kappen bomen zijn aangegeven, te weten 22 bomen. Nu had de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. eerder toch begrepen, niet in de laatste plaats ook vanuit inbreng bewoners, dat het ter plaatse voorkomende bos of zo men wil gezien de relatief beperkte omvang bosschage bij de gegeven ontwikkeling grotendeels zou worden behouden en daaraan juist ook om daaraan een adequate bescherming te kunnen geven nu juist op de 'Verbeelding' de bestemming: 'Groen - Landschapswaarden' was gegeven. Naar nu blijkt brengt de kennelijk de beoogde ontwikkeling met zich mee dat er alsnog een aanzienlijk gedeelte van de betreffende bosschage zal verdwijnen, dus ook een gedeelte waar nog een aantal grotere, zo niet monumentale bomen (o.a. beuken en ook eiken) voorkomt. Daarmede zal het dan tegelijkertijd ook haar functie als leefgebied voor o.a. foeragerende vleermuizen (zie in deze ook het alsnog uitgevoerde: 'Aanvullende veldonderzoek (Tuitert Natuuronderzoek, 2016)'), uilen, etc., verliezen, althans voor bepaalde soorten gedeeltelijk en voor anderen naar verwachting geheel. Daarbij speelt ook nog dat de betreffende bosschage op het oorspronkelijke maaiveld is gelegen, terwijl de bebouwing in een soort kuil zal komen te liggen, die indertijd t.b.v. bouw kantoorpanden (inclusief parkeerkelder) is gegraven. Als men t.b.v. van de bouw van de Kleine Warande, of althans de ter plaatse geprojecteerde weg en ook parkeerplaatsen, het talud en ook verhoging alsnog zou gaan weggraven, zou dat ook wel weer eens ten koste van het wortelstelsel en dus de stabiliteit van de dan nog resterende bomen kunnen gaan, ook gezien de ervaringen elders (vergelijk ook ontwikkeling zogenaamde Deltaterrein in Den Dolder). Nu is hier tijdens de op 15 december jl. georganiseerde informatiebijeenkomst over het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande' ook al kort overleg over geweest met zowel de voor het voorliggende bestemmingsplan verantwoordelijke gemeenteamtenaar en ook de architect, waarbij werd aangegeven dat de aldaar geplande weg ook op maaiveld kan worden gelegd, hetgeen op zich al een verbetering zou betekenen, maar het zal ook duidelijk zijn dat het nadrukkelijk de voorkeur van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft dat gegeven bosschage, zowel wat betreft de ecologische functie die daarvan uitgaat, evenals als groene buffer naar de achterliggende woonwijk, alsnog zou worden behouden.

Dan is uit het alsnog op verzoek van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. nader uitgevoerde 'Aanvullende veldonderzoek (Tuitert natuuronderzoek, 2016)') gebleken, dat er wel degelijk op het terrein een aantal voor met name de vleermuis belangrijke vlieg- en foerageerroutes (voor met name de dwergvleermuis en ook de laatvlieger) voorkomen, evenals ook foerageergebied, te weten (dus) de bosschage die in het noordoosten van het plangebied voorkomt (zie ook de betreffende routes met name ook de: 'Aanvullende veldonderzoek (Tuitert natuuronderzoek, 2016)', Fig. 3.2-2, pag. 5). In principe zullen de aanwezige bomenrijen alwaar de betreffende vlieg- en foerageerroutes voorkomen en die zich dus met name aan de randen van het plangebied bevinden worden behouden, hetzij alsnog met aantal bomen worden aangevuld. Daarbij wordt wel als voorwaarde aangegeven, met name t.a.v. bomenrij die zich aan de oostzijde van het plangebied bevindt, dat wanneer langs de weg verlichting wordt geplaatst deze dan zodanig dient te worden afgeschermd dat alleen de weg en niet de naastgelegen begroeiing wordt verlicht. Nu is in de Planregels', Art. 4: 'Verkeer', wel ook aangegeven dat m.b.t. zogenaamde 'bouwwerken' door het College nadere eisen kunnen worden gesteld t.a.v. de stedenbouwkundige, landschappelijke

inpassing en ook de ligging van de bouwwerken (zie ook het betreffende art. 4.3: Nadere eisen'), maar het zou o.i. goed zijn als de uit het gegeven: 'Aanvullende veldonderzoek (Tuitert natuuronderzoek, 2016)' komende voorwaarden (in kader vereiste FFW m.b.t. 'gunstige staat van instandhouding van soorten') ook expliciet in gegeven planregels zouden worden doorvertaald.

Dan wordt in het gegeven 'Nadere veldonderzoek (Tuitert natuuronderzoek, 2016)' ook m.b.t. functie van de bosschage in de zuidoost hoek voor foeragerende vleermuizen (te weten de dwergvleermuis) aangegeven, dat dit bosje weliswaar deels zal worden gekapt, maar dat er aansluitend veel groen aanwezig blijft in en buiten het plangebied waar de gewone dwergvleermuizen kunnen foerageren. Zoals ook hiervoor al aangegeven, zou de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel liever zien dat deze bosschage zo mogelijk alsnog in zijn geheel wordt behouden, zowel als leefgebied diverse diersoorten, evenals als groene buffer naar de achterliggende woonwijk.

#### *Water en Duurzaamheid*

Tenslotte valt het op dat in het plan weliswaar aan het gemeentelijke Waterbeleid en ook Milieubeleid aandacht wordt besteed, waaronder het gemeentelijke Waterplan (zie ook de Toelichting, Hoofdstuk 3.4.7: 'Waterplan' en ook 3.4.8: 'Afkoppelplan') en ook de: 'Brede Milieuvisie' (zie ook de: 'Toelichting', hoofdstuk 2.4.8: 'Brede Milieuvisie'), maar blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch onduidelijk welke duurzaamheidsmaatregelen nu in het plan zelf zijn opgenomen. Net als het gemeentehuis, zou toch minstens van een GPR van 8 en bij voorkeur van klimaatneutraliteit uit moeten worden gegaan (zie wederom de 'Brede Milieuvisie', peiler 1: Klimaatneutraal in 2030'), ook gezien de plek en het bouwvolume dat hier wordt gerealiseerd. In ieder geval is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zo zal duidelijk zijn wel bijzonder te spreken over de groene daken zoals deze op gedeelte daken Kleine Warande is voorgenomen.

### **3. Conclusie**

Door het gevoerde BOT-overleg is er ter plaatse Zeister Warande alsnog een stedenbouwkundig plan ontwikkeld waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus in hoofdlijnen mee kan instemmen. Voor de open wijze en ook zorgvuldigheid waarmee dat plan uiteindelijk tot stand is gekomen wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ook aan iedereen die daarbij is betrokken haar complimenten geven.

Wel blijft nog staan hoe om te gaan met de bosschage zoals deze in de zuidoost hoek van het terrein voorkomt en waaraan toch wel degelijk ook een bepaalde ecologische functie kan worden toegekend, behalve natuurlijk ook als groene buffer naar de achterliggende woonwijk. Daarover zou de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus nog gaarne nog een nader overleg willen alvorens het voorliggende: 'Ontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande' ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Hoogachtend,

Was getekend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven