

Ronde Tafel Ontwerp BP Zeister Warande

Stichting Beter Zeist, Egbert Visscher, 28 maart 2017

Inleiding

Het huidige ontwerp BP is nu acceptabel, maar het heeft ca. tien jaar geduurd voordat het plan voor de hoek van de Utrechtseweg - Kromme Rijnlaan voldoende was aangepast aan de omgeving.

Hierna wordt een overzicht gegeven van de planontwikkeling en de problemen die daarbij optraden. Daaruit vallen lessen te trekken voor de toekomst. Het zou zonde zijn die niet ter harte te nemen.

Zo rond 2007 was er in Zeist veel commotie over de hoogbouw die werd voorgesteld voor het centrum en langs invalswegen. Een Antwerps architectenbureau had de gemeente geadviseerd om daar zgn. 'landmarks' te bouwen. Samen met de bouwambitie om Zeist uit te breiden zou Zeist op die manier op de kaart worden gezet.

De meeste inwoners van Zeist wensten echter het dorpskarakter behouden. Toch wilde de gemeente sommige landmarks nog realiseren, waaronder een bijna dertig meter hoog S-vormig gebouw op de genoemde locatie. Daar stonden eerst twee kantoorgebouwen die echter veel lager waren dan de voorgestelde S-flat met 206 appartementen voor welgestelden over 8 woonlagen.

Plan Woonpark Zeist

Het probleem met het zgn. "Woonpark Zeist" was dat het niet paste in de Stichtse Lustwarande, het parelsnoer van Landhuizen en landgoederen van De Bit tot Amerongen/Rhenen. Deze liggen in Zeist Langs de Utrechtseweg en de Dribergseweg. Verder zou het gebouw zorgen voor overlast voor de woningen in de omgeving. Het plan van 2007 e.v. werd door de toenmalige CDA-wethouder gecombineerd met een herbouwplan voor winkelcentrum De Clomp in Zeist-West. Daardoor kon gebruik worden gemaakt van een aanjaagsubsidie woningbouw van 1.3 miljoen euro van de provincie. Daarnaast zou de ontwikkelaar, Modulus BV, nog een afdracht doen als compensatie voor het niet realiseren van goedkope woningen. Alles bij elkaar dus ongeveer 2 miljoen voor De Clomp. Met die opbrengst voor ogen ging de Raad uiteindelijk met het project akkoord, ook al voldeed het niet aan de omgevingseisen van de Stichtse Lustwarande en andere vastgestelde beleidskaders van Zeist.

Er was in de herfst van 2008 en begin 2009 veel protest tegen het plan van de kant van omwonenden "Comité Geen Woonpark Zeist", Stichting Beter Zeist, Stichting Milieuzorg Zeist e.o., Vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, de Welstandscommissie, de Monumentencommissie en de Bond Heemschut. Na de acceptatie van het plan in 2009 heeft Stichting Beter Zeist bij de provincie nogmaals gepleit voor het onthouden van goedkeuring i.v.m. de aantasting van de Stichtse Lustwarande. Het gebouw zou een precedentwerking hebben voor de

Utrechtseweg en daarbuiten en voor andere cultuurhistorische wegen zoals de Slotlaan en de Amersfoortseweg, de Wegh der Weegen. De gemeente zou dan een speelbal worden van projectontwikkelaars die zich beroepen op de (vele) nota's, plannen en besluiten van Zeist.

Daarna gaf de provincie geen verklaring van geen bezwaar af. Dat was een zwaar gelag voor de wethouder, de gemeente en de ontwikkelaar. Modulus BV ging failliet en de uitvoering van het bouwplan De Clomp werd vertraagd en uiteindelijk in omvang naar beneden aangepast.

Mede door de bouwplannen voor het Sanatoriumbos, Kerckebosch en de plannen voor Landmarks verloor het CDA de verkiezingen ten koste van D66. Daardoor verdween het CDA uit het college.

Plannen Zeister Warande

Het volgende plan "Zeister Warande" van een dochtermaatschappij van Wessels BV werd in 2011 gepresenteerd. Het ging om twee U-vormige gebouwen met 208 appartementen die 8 lagen hoog waren, nog los van de opbouw voor technische voorzieningen. Daarachter waren 18 grondgebonden woningen geprojecteerd. Langs de Utrechtseweg ging het om vier woonlagen, oplopend via zes lagen langs de Kromme Rijnlaan tot acht lagen bij de buurt Crosestein. Volgens de provincie pasten deze twee gebouwen beter bij de Stichtse Lustwarande. Wel waren er aarzelingen over de massaliteit van de plannen gezien het grondoppervlak. In feite legde de provincie de bal bij de gemeente. De omwonenden (250 personen op maximaal 150 meter afstand van het terrein), Stichting Beter Zeist en de groene organisaties verzetten zich gezamenlijk tegen de massaliteit van het plan en de ruimtelijke inbedding.

Ondanks de protesten stemde in maart 2012 de gemeenteraad in met het voornemen voor het bouwplan. In 2013, 2014 en 2015 werd het plan verder aangepast, maar de massaliteit en inpassing in de omgeving bleven de belangrijkste knelpunten. Duidelijk was dat er beroepsprocedures zouden volgen als het plan niet ingrijpend zou worden aangepast. Het terrein lag inmiddels al sinds over 2012 braak en de financieringskosten voor de initiatiefnemer liepen steeds verder op.

Om uit de patstelling te geraken kwam op voorstel van Beter Zeist in maart 2015 voor het eerst sinds 2006 een breed Benen Op Tafel (BOT) overleg tot stand. Het BOT-overleg beschikte over een onafhankelijk voorzitter en een professioneel notulant. Kennelijk moest eerst 9 jaar intensief actie worden gevoerd om zoiets vanzelfsprekends te gaan doen. Het overleg, een soort Pre GONS, - geen mediation, leidde in 2015 tot een gewijzigd voorstel dat in 2016 nog verder is aangepast.

Er ligt nu een beter plan voor waarbij zowel rekening is gehouden met de reële wensen van de omwonenden, als met de cultuurhistorische en groene inpassing van de gebouwen. Daarmee is ook een ongewenste precedentwerking van de cultuurhistorische assen van Zeist voorkomen. Het gaat nu om 155 woningen i.p.v.

226 in maximaal 4 tot 5 lagen. Daarvan zijn er 106 appartementen (i.p.v. 208) en verder 49 grondgebonden woningen. Het plan voorziet niet in een ideale opzet voor de ruimtelijke invulling van het gebied, maar het is voldoende acceptabel.

Leerpunten

Wat valt uit de gang van zaken te leren voor soortgelijke ruimtelijke ontwikkelingen?

- Voorkom als gemeente dat al voorafgaande aan de planontwikkeling en tijdens het proces afspraken worden gemaakt of toezeggingen worden gedaan aan initiatiefnemers over bouwvolumes en bouwoppervlakken die afwijken van de bestaande bestemmingsplannen. Wanneer dat wel gebeurt is de weg terug vrijwel geblokkeerd, ook gezien mogelijke schadeclaims. Het maakt een evenwichtig afwegen van belangen en waarden in feite onmogelijk. Het leidt vaak tot beroepsprocedures die zeer vertragend werken.
- Zorg voor een planontwikkeling in goed overleg met de bevolking en hun organisaties. Zij zijn bij uitstek gebiedsdeskundig. Bovendien zijn belanghebbende omwonenden best bereid mee te denken wanneer het hun eigen woon- en leefomgeving betreft.
- Zorg als gemeente voor het inbrengen van alle relevante beleidskaders van de gemeente en andere overheden. Dat gebeurt nu veelal noodgedwongen door de maatschappelijke organisaties.
- Zet als gemeente niet alleen bouwdeskundigheid in, maar ook andere deskundigheden die van belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Zoals op het gebied van cultuurhistorie, architectuur, welstand, groen, natuur en landschap, verkeer en parkeren.
- Laat je als gemeente niet primair leiden door (tijdelijke) subsidies, vermeende opbrengsten en ideeën om Zeist op de kaart te zetten. Houd de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling voor ogen. Dat is wat de inwoners van Zeist willen.
- Burgerparticipatie loont zowel qua tijd (geen procedures) als kwaliteit (gedeeld resultaat). Dat geldt alleen wanneer de gemeente de burgerinbreng goed organiseert. Het overlaten van burgerparticipatie aan initiatiefnemers kan alleen slagen onder strikte voorwaarden, zoals onafhankelijke leiding en verslaggeving en het geven van objectieve voorlichting.