

Aan het College van B&W
van de gemeente Zeist
T.a.v. Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 513
3700 AM Zeist

Zeist, 21 maart 2017

Betreft: Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake: 'Voorontwerp-bestemmingplan Kroostweg-Noord/Kroosthof'

Geacht College,

Vanaf 09 februari 2017 t/m 22 maart 2017 is het 'Voorontwerp-bestemmingsplan Kroostweg-Noord' voor het dienen van inspraakreacties ter inzage gelegd. Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de geboden gelegenheid gebruik een korte inspraakreactie op het plan te geven. Eerst zal kort worden ingegaan op het planproces waarna een inhoudelijke reactie zal worden gegeven. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Planproces

De planontwikkelaar is voornemens op een thans vrijwel onbebouwd perceel tussen de Kroostweg-Noord en de Kromme Rijnlaan een vijftal woningen te bouwen. Mede op verzoek van de gemeente heeft de ontwikkelaar contact gezocht met de maatschappelijke organisaties, waarbij ook een bezoek ter plaatse is gebracht. Door de maatschappelijke organisaties is daarbij aangegeven dat zij op zich geen bezwaren hebben tegen het bouwplan, mits wordt gewaarborgd dat met name de zijde van de Kromme Rijnlaan vrij wordt gehouden van bebouwing¹, mede vanwege landschappelijke en ook ecologische redenen. Eveneens is verzocht zodanig met de garages te schuiven, dat er ter plaatse een grotere groene ruimte aan de zijde van de Kromme Rijnlaan resteert. Ook zou door het aanbrengen van een transparant hekwerk (of anderszins) moeten worden gewaarborgd dat de nieuwe bewoners geen achteruitgang op de Kromme Rijnlaan hebben, gezien de versturende effecten die daarvan uitgaan op aanwezige ecologische structuren. Door de ontwikkelaar is daarop aangegeven dat het verplaatsen van de garages in de richting van de toekomstig ontsluitingsweg niet mogelijk is, aangezien de woningen anders niet goed bereikbaar zouden zijn en dat ten koste van de aldaar geplande parkeerplekken zou gaan. Wel is hij bereid gebleken in het plan aan de zijde van de Kromme Rijnlaan een extra groenstrook van 1 m met de bestemming 'Groen' op te nemen, evenals dat zij bereid zijn aldaar een doorlopend hekwerk van gaas begroeid met hедера te plaatsen zodat de bewoners aan die zijde geen toegang tot de Kromme Rijnlaan hebben. Uiteraard is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de ontwikkelaar erkentelijk voor gegeven toezeggingen. Toch heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gemeend nog een korte inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen.

2. Inhoudelijke reactie

Bezien we het voorliggende 'Voorontwerp-bestemmingsplan' dan valt het op dat met name in het hoofdstuk gemeentelijk beleid dan wel aandacht wordt gegeven aan de Structuurvisie 'Zeist Schrijf je met een Q', maar dat bijzondere aandacht voor het gemeentelijke Groenstructuurplan 'Zeist (voor) Groen' ontbreekt. Nu wordt met name in dat plan ook aangegeven dat de Kromme Rijn deel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur/EHZ van Zeist (zie ook het gemeentelijke Groenstructuurplan, de kaart op o.a. pag. 76). Zoals bovendien de naam van de betreffende laan reeds suggereert leidt deze weg, ook al is deze nog niet zo lang geleden aangelegd, de bezoeker in de richting van het in tegenstelling tot de Utrechtse

¹ Vergelijk in deze overigens de huidige bestemming, waarbij het perceel dan weliswaar een woonbestemming heeft, maar dan wel met de aanduiding (-bg), dus geen bijgebouwen toegestaan.

Heuvelrug met zijn uitgestrekte bossen meer open weidegebied van het Kromme Rijnlandschap. In die zin herinnert de plek waar thans de bouw van de 5 huizen is voorzien in feite, ondanks alle bebouwing, waaronder overigens ook de Kroost- en Noordweg die van Middeleeuwse oorsprong zijn, aan dat nog meer open karakter van het Kromme Rijngebied en moet in zekere zin aan het behoud van dat open karakter o.a. wel degelijk in zowel landschappelijke als ook cultuurhistorische zin een bepaalde waarde worden toegekend. Daarnaast kan ook op basis van de 'Quickscan FFW' o.i. ook niet worden uitgesloten dat aan het plangebied wel degelijk ook een bepaalde ecologische waarde kan worden toegekend, bijvoorbeeld als foeragegebied voor diverse vleermuissoorten.

Juist vanwege de landschappelijke en ecologische waarden die het plangebied thans vertegenwoordigt, ook al wordt het gebied dan thans voornamelijk gebruikt als paardenbak en paardenweide, heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook naar de ontwikkelaar aangegeven, zoals ook in bovenstaande reeds verwoord, dat zij het van belang acht dat het open karakter van het gebied aan de zijde van de Kromme Rijnlaan wordt behouden. Op basis van het bovenstaande is ook duidelijk dat de ontwikkelaar dan weliswaar aan bepaalde wensen van de betreffende maatschappelijke organisaties is tegemoet gekomen, maar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zou toch gaarne zien dat alsnog buiten natuurlijk de 5 huizen (en garages) het binnen de verdere bestemming: 'Wonen' onmogelijk wordt gemaakt dat aldaar bouwwerken kunnen worden opgericht, ook vergunningvrij. Dus dat aldaar net als dat in thans vigerende bestemmingsplan het geval is alsnog de aanduiding (- bg) wordt opgenomen.

Verder is duidelijk dat wat betreft geluid een hogere waarde procedure dient te worden gevolgd, evenals dat het terrein ernstig is verontreinigd is met o.a. PAK's en dat in die zin wil dat geschikt zijn voor wonen een sanering noodzakelijk is.

3. Conclusie

Ook gezien de eerdere toezeggingen van de ontwikkelaar kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in hoofdzaak instemmen met de ontwikkeling die het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan beoogd mogelijk te maken. Wel zou zij gaarne zien dat het plan alsnog met een paragraaf wordt aangevuld, waarin bijzondere aandacht aan het gemeentelijke Groenstructuurplan wordt gegeven. Mede vanwege de landschappelijke en ook ecologische waarde die het perceel vertegenwoordigt, zou de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. verder gaarne zien dat alsnog de bouw van (bijbehorende) bouwwerken in de gegeven achtertuinen, dus aan zijde Kromme Rijnlaan, alsnog onmogelijk wordt gemaakt.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven