

## **Inspraakreactie SMZ inzake principebesluit vrijgeven voor inspraak van voorontwerp-Bestemmingsplan Zeister Warande**

Geachte leden van de commissie Ruimte, wethouder, overige aanwezigen,

1. Reeds in 2008 heeft de gemeente d.m.v. een art. 19-procedure haar medewerking toegezegd aan wat toen nog het 'Woonpark Zeist' heette. Door de provincie Utrecht is daaraan destijds haar goedkeuring onthouden, gezien de 'inbreuk' die dat plan betekende op de cultuurhistorische waarden van de Stichtse Lustwarande (SLW);
2. In de periode daarna is door de ontwikkelaar een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld, ook in overleg met betrokkenen, getiteld de 'Zeister Warande'. Dat plan is ook in de periode februari-maart 2012 aan de raad voorgelegd. Alhoewel het plan in zeker opzicht een verbetering betekende ten opzichte van de variant uit 2008, waren zowel NZW, als de SMZ destijds (en nog steeds) de mening toegedaan, dat (beter) eerst op basis van een zorgvuldige analyse 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 GSP) een duidelijk 'Programma van eisen' was opgesteld, dus toetsingskader, zodat ook richting aan de gegeven ontwikkeling had kunnen worden gegeven (zie voor nadere details ook: 'Inspraakreactie NZW/SMZ', d.d. 14 februari 2012). Bovendien plaatsten de organisiaties indertijd kanttekeningen bij zowel het grote bouwvolume, 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). Ondanks de naar voren gebrachte bezwaren heeft de gemeenteraad destijds toch besloten met het gegeven stedenbouwkundig plan in te stemmen;
3. We zijn nu twee jaar verder. De bomen zoals deze er nog voorkwamen zijn inmiddels (grotendeels) gekapt, de kantoorgebouwen (op verzoek van de gemeente) gesloopt en op het terrein ontwikkelt zich geleidelijk '(tijdelijke) natuur'. Ook is duidelijk dat inmiddels een van de initiatiefnemers failliet is gegaan en het plan kennelijk op verzoek van de ontwikkelaars op onderdelen is aangepast, overigens zonder nader overleg met de betrokken natuur- en milieuorganisaties;
4. Thans ligt het principebesluit voor tot het vrijgeven aan de inspraak van het opgestelde voorontwerp-bestemmingsplan. Daartoe zijn tevens een aantal nadere onderzoeken uitgevoerd, o.a. wat betreft de eisen vanuit de FFW, als ook de Wet Luchtkwaliteit, (Wet geluidhinder, de verkeerscirculatie, etc.. Overeenkomstig die onderzoeken zou het plan gezien gegeven (wettelijke) beleidskaders aanvaardbaar moeten worden geacht, zij het dat dan op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek er aanpassingen aan wegennet wenselijk zijn, zoals o.a. (verlengen) linksaf-stroken Utrechtseweg en ook Kromme Rijnlaan, als ook vanwege het overschrijden van de geldende voorkeurswaarden voor de geluidsbelasting voor geluidsgevoelige objecten het aanleggen van 'stil asfalt' als bronmaatregel (aanbevolen), als ook de realisatie van geluidsluwe gevels. Verder zou volgens het voorontwerp ook voor het plan een 'Watertoets' zijn uitgevoerd door de HDSR, maar eigenlijk is geen echte watertoets uitgevoerd, maar alleen standaardformulier ingevuld (zie ook het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan, Bijlage 6: 'Watertoets'). In die zin blijft het o.i. voorsnog onduidelijk hoe bijvoorbeeld aan de eis gaat worden voldaan dat 'het water ter plaatse dient te worden geïnfiltreerd', bijvoorbeeld door de aanleg van een wadi<sup>1</sup>, evenals wat de (eventuele) gevolgen van de aanleg van de ondergrondse parkeergarage op de binnen het gebied voorkomende grondwater(stromen) is, zeker wanneer van een permanente onttrekking van grondwater sprake is (zie overigens m.b.t. grondwater ook advies AML uit 2011), maar kennelijk worden (ook) daarbij geen problemen verwacht;
5. Ook gezien de eerdere reacties blijven toch de belangrijkste bezwaren van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de inpassing binnen de SLW, als natuurlijk ook die binnen de stedenbouwkundige omgeving. Wat betreft die eisen voor de SLW dient dan o.a. met volgende aspecten rekening te worden gehouden (zie overigens o.a. ook de gemeentelijke 'Structuurvisie', hoofdstuk 6.4, evenals het 'GSP', pag. 116-120) en ook de 'Welstandsnota 2010', hoofdstuk 7.13):

---

<sup>1</sup> Zo was in eerdere plannen voor het Woonpark Zeist nog wel een vijver opgenomen voor de opvang en het infiltratie hemelwater vanaf de daken.

- het bouwwerk staat op ruime kavels in een groene omgeving;
- het bouwwerk staat op voldoende afstand tot de weg en heeft een goede parkeeromgeving;
- de (witgepleisterde) huizen staan op een licht glooiende heuvel;
- symmetrie bij de architectuur van de gebouwen, niet bij die van de tuinen en parken
- steeds te kiezen voor de situering van de bebouwing, open ruimte, boombeplanting en wegen/padenstructuur om kracht geheel te waarborgen (referentiebeelden);
- in de lijnvoering van de Utrechtseweg/Driebergseweg het cultuurhistorische aspect duidelijk mee te wegen en dus verder te kijken dan alleen de verkeerskundige doelstellingen;
- etc..

Alhoewel de plannen dan minder volumineus lijken dan het plan uit 2009, gaat het nog steeds om een (relatief) groot bouwprogramma, waardoor van een 'groene voet' zoals deze zo kenmerkend is voor buitens van de SLW o.i. niet tot nauwelijks sprake is (vergelijk voorliggend ontwerp ook bijvoorbeeld met dat van 'Brinkhove'). Daar komt dan nog bij dat kennelijk nu in een keer is besloten om het parkeren ook gedeeltelijk bovengronds te laten plaatsvinden, zoals o.a. tussen de gebouwen van de 'Grote Warande' en 'Kleine Warande', hetgeen ook weer ten koste van het groen zal gaan. In die zin blijft het dus de vraag wat van de eerdere groene ambities dan nog overblijft. Voorts bestaat de 'Kleine Warande' nu t.o.v. het eerdere ontwerp uit één appartementencomplex, waardoor de groene doorzichten zoals deze aanvankelijk tussen de afzonderlijke appartementengebouwen nog wel mogelijk waren nu in een keer zijn verdwenen.

Verder houdt men kennelijk vast voor de appartementengebouwen aan bouwhoogtes van 5 tot zelfs 8 etages, terwijl de gebouwen zoals deze thans langs as SLW voorkomen, toch veelal 2 tot 3 etages kennen, met een enkele uitzondering wellicht 4 tot 5 etages. Duidelijk zal dus zijn dat voor zover het eerdere ontwerp dan al de eisen SLW voldeed, hetgeen dus niet door Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wordt gedeeld, het door de thans voorgestelde wijzigingen daar in ieder geval nog minder aan zal (kunnen) voldoen (zie overigens ook het Rv, Kanttekening 1, blad 4);

6. Tenslotte valt het op dat men, kennelijk ook gezien de crisis op de woningmarkt, nu in een keer in het bestemmingsplan de mogelijkheid wil openlaten, dat op de plek van één van de (nu juist strategisch gelegen) appartementengebouwen van de 'Grote Warande' ook laagbouw mogelijk wordt gemaakt, tenminste als de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. die variant op de juiste wijze interpreteert (zie ook het 'Voorontwerp-bestemmingsplan', fig. 4.2: 'Variant 2 - Grote Warande 2', pag. 22). Alhoewel een dergelijke variant wellicht gunstig uitpakt voor omwonenden, zal daardoor de zichtas/-lijn waarvan bij de eerdere opzet sprake was en die feitelijk was gericht op het betreffende appartementengebouw dan feitelijke geheel wegvallen, hetgeen uiteraard (relatief) grote consequenties heeft voor zowel de totale configuratie en dus ook de aanblik<sup>2</sup>, evenals de geluidsbelasting<sup>3</sup>. Ook al aangezien men nu toch kennelijk in een keer wel met een veel kleiner bouwprogramma kan volstaan, althans bouwvolume, had o.i. dus ook kunnen worden bezien of dan niet alsnog ook voor een zodanige stedenbouwkundige configuratie/opzet had kunnen worden gekozen die wel passend binnen de SLW moet worden geacht (vergelijk nogmaals 'Brinkhove');
7. Kortom, er zijn (ook) bij het voorliggende plan nog wel degelijk (bepaalde) kanttekeningen te maken, zoals het College overigens zelf ook in het voorliggende raadsvoorstel aangeeft. In die zin zou o.i. eerst tot een wel breed gedragen plan moeten worden gekomen, alvorens het voorontwerp-bestemmingsplan in de inspraak wordt gebracht, ook gezien de flexibiliteit die kennelijk in het bouwprogramma nu in een keer wel mogelijk is.

*Patrick Greeven*

<sup>2</sup> Dat neemt overigens niet weg dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de bouwhoogte van dit gebouw met maar liefst 8 etages qua massaliteit en hoogte volledig vindt detoneren met overige gebouwen SLW, dat nog afgezien van precedentwerking die van een dergelijke bouwhoogte zal uitgaan.

<sup>3</sup> Overeenkomstig het uitgevoerde geluidsonderzoek heeft deze variant ook consequenties voor de geluidsbelasting, aangezien daardoor op een punt, namelijk punt 58, dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 58 db zal worden overschreden (zie ook het voorontwerp-bestemmingsplan, Bijlage 4: 'Akoestisch onderzoek Grote warande, Variant 2').