

WERKGROEP NATUURLIJK ZEIST-WEST

Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist. Telefoon 030-6958618;

Inspraakreactie Zeister Warande Ronde Tafel Ruimte 19 december 2013

Geachte raadsleden,

Onze Werkgroep is helaas verhinderd om op 19 december te kunnen inspreken. Langs deze weg onze reactie. Wij hopen dat u deze bij de Ronde Tafel wilt betrekken.

De Utrechtseweg is de as van de Stichtse Lustwarande. De Stichtse Lustwarande staat voor villa's in het groen. De voorgestelde bebouwing is veel te grootschalig om aan dit beeld te voldoen.

Het bouwplan is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente want:

- a. Het past niet in het welstandsbeleid.
- b. De bebouwing past niet in het tot 2011 geldende Structuurplan; in dat Structuurplan staat dat in Zeist-West aantrekkelijke laagbouwmilieus moeten komen en dat de Utrechtseweg landschappelijk (landgoederenzone) moet worden ingericht.
- c. De bebouwing past niet in de nieuwe Structuurvisie.
- d. De bebouwing past niet in het Groenstructuurplan.
- e. De bebouwing past niet in de Bouwvisie want deze gaat uit van respectvol inpassen van bebouwing. ("Langs belangrijke toegangswegen in Zeist en op bijzondere markante plaatsen kan ook op basis van een onderzoek en nadere analyse hoger dan de bestaande bebouwing worden gebouwd. Gaat het om het gebied langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg dan moet in het ingestelde onderzoek en analyse het respect voor de Stichtse Lustwarande en andere cultuurhistorische en natuurwaarden onmiskenbaar een plaats krijgen".)
- f. De voorgeschreven toetsing volgens de nieuwe Structuurvisie heeft niet plaatsgevonden. Ook is in het voortraject niet onmiskenbaar gekeken naar de natuurwaarden. Met name naar de waarden van het bestaande groen voor de verbinding tussen Kromme Rijngebied en Sanatoriumbos (langs de Kromme Rijnlaan en De Dreef). Waar is de toetsing van de uitgangspunten van de ontwikkelaar aan de ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente die niet alleen in de Bouwvisie maar ook in de Structuurvisie wordt genoemd.

Verdere overwegingen

1 Het is niet juist dat dit grootschalige plan economisch noodzakelijk is. In Nederland wordt de grondwaarde bepaald door de bouw mogelijkheden. Men rekent met een grondopbrengst per huis minus de kosten, en dat is de waarde van de grond. Heel erg bepalend voor een grondverkoop is dan wat de gemeente (ambtenaren en portefeuillehouder) denken dat er aan bouw mogelijkheden is. Het maakt dus nogal wat uit voor de grondwaarde of de gemeente helemaal aan het begin van het voortraject zegt dat er 200 of dat er 60 woningen kunnen komen. In dit geval doet zich de vraag voor hoe de gemeente ooit op 220 woningen heeft kunnen komen gegeven het ruimtelijk beleid in diverse plannen? Wat is hier misgegaan?

Het kan niet aan de kosten liggen. De kantoorgebouwen die er stonden, waren 25 jaar oud. Voor beleggers zijn ze in feite afgeschreven en de langdurige leegstand geeft aan ze niet aantrekkelijk te verhuren waren. En ook al zouden de initiatiefnemers of beleggers niet uit de kosten komen. Dan is dat ondernemersrisico.

Maar als de gemeente in het voortraject uitspraken gaat doen die niet waar te maken zijn in relatie tot de ruimtelijke kwaliteitseisen, in hoeverre doet een gemeenteraad dan nog recht aan de opvatting van vele organisaties en deskundigen?

Op deze wijze hebben insprekers vanuit de burgerij het nakijken.

2. Het bij de vorige plannen gehanteerde uitgangspunt dat je evenveel vierkante meters mag terugbouwen als er stonden, is niet juist.

Ons is dit uitgangspunt als formeel beleidspunt van de gemeente Zeist niet bekend. Het werd eerder bij dit plan verwoord als belangrijk uitgangspunt. Maar nergens in het Zeister bouwbeleid staat deze regel verwoord. Hoe moet je met de vraag wat je terug kunt bouwen omgaan? Welke te respecteren rechten heeft de eigenaar? Hij mag kantoorbebouwing terugbouwen volgens de bouwvlakken en bouwhoogten van het bestemmingsplan. Maar kantoorbebouwing is veel compacter dan woningen. Als je de regel gaat bedenken dat je evenveel vierkante meters woning mag bouwen als er nu kantoor vierkante meters zijn, krijg je zeer grootschalige bebouwing en houd je weinig vrije ruimte over. Degene die dit uitgangspunt heeft bedacht, lijkt weinig verstand van ruimtelijke kwaliteit te hebben. Als we naar een analogie kijken, bijvoorbeeld de rood voor groenregeling

van de provincie, dan geldt dat je voor 1000 m² agrarische opstal een huis van 600 m³ mag bouwen, dus als het huis (1 hoog met kap) gemiddeld 6 meter hoog is, mag je voor 1000 m² bedrijfsbebouwing, 100 m² woning terugbouwen. Hoe komt men op het gemeentehuis in Zeist dan op een verhouding 1 : 1? Uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit komt dit niet verstandig over.

3. Dit plan heeft niets met de Stichtse Lustwarande van doen.

Deze grootschalige bebouwing heeft niets meer met het villa-begrip van de

Stichtse Lustwarande te maken. De verhouding tussen groen en bebouwing klopt niet. Dit roept associaties op met grootstedelijk bebouwing en dergelijke en niet met het beeld van de Stichtse Lustwarande en Zeist dat dorp en stad wil zijn, maar geen Vinexwijk of een grote stad.

4. Geen verkoop van openbaar groen

De Kromme Rijnlaan is ook ecologische verbindingzone en het groen is belangrijk als landschappelijke afscheiding. Dit dient de gemeente in eigen hand te houden dus de in het verleden voorgestelde verkoop van openbaar groen moet niet plaatsvinden. Het nieuwe plan moet deze verbinding conform het Structuurplan ook verder verbeteren. Dit is ook in strijd met het beleid (geen verkoop van landschappelijk groen).

Conclusies

1. Er liggen duidelijke ruimtelijke kaders waarin dit plan niet past. Heeft het nog wel zin om in Zeist een Structuurvisie en een Groenstructuurplan te hebben als dat niet onder de hoofdkussens van portefeuillehouder en ambtenaren ligt? Welke toezeggingen aan de burgers van Zeist bevat het ruimtelijk beleid van Zeist? Welke rol is er voor de gemeenteraad om die te waken?

2. Er zijn geen redenen om af te wijken van deze kaders en dit plan te accepteren.

3. Wij hopen dat de gemeente betrouwbaar is naar de burgers en natuur- en landschapsverenigingen en zich aan het eigen ruimtelijk beleid houdt.

N.B.: de bijlagen met verwijzingen naar teksten uit de Structuurvisie Zeist 2020, de Bouwvisie en het Groenstructuurplan zijn in deze versie niet opgenomen.