



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:
Griffensteijnseplein 22
3703 BG Zeist
T: 06-46082657
KvKnr.:30250364
Gironr.: 5803512
E: beterzeist@gmail.com
W: www.beterzeist.nl

Aan de gemeenteraad van Zeist
Aan de insprekers op 19 december 2013
per e-mail via de Raadgriffie

Zeist, 20-12-2013

Betreft: Inspraakreactie Ronde Tafel Cie Ruimte
19-12-2013; Raadsvoorstel opstarten BP Zeister Warande
(14RV0002)

Geachte leden van de Raad en het College,

Hierbij reageren wij op bovengenoemde raadsvoorstel. Mede gezien de vragen van raadsleden is de op 19 december gegeven mondelinge en schriftelijke inspraakreactie nog wat aangevuld.

De Stichting Beter Zeist ondersteunt de inspraakreacties van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en beschouwt deze mede als onderdeel van haar eigen reactie. De inhoud daarvan wordt hierbij als bekend verondersteld.

Daar in het huidige plan in grote lijnen wordt voortgeborduurd op het vorige plan is ook onze inspraakreactie van 27-02-2012 over dat plan nog van toepassing en wordt deze ook als ingevoegd beschouwd.

Wat volgens ons ontbreekt is een heldere probleemstelling en een maatschappelijke kosten-batenanalyse. De kritiek op het plan heeft vooral betrekking op de volgende punten. Mede afhankelijk van de uitwerking van het plan zouden ook nog andere punten moeten worden beoordeeld, zoals de benodigde aanpassingen aan het wegennet (opstelstroken), de overschrijding van de geluidbelasting en die van het fijnstof volgens de WHO, de ontbrekende watertoets, de architectuur van de gebouwen, de kleurstelling ervan, het uitgebreid bovengronds parkeren en de relatief smalle groene voet voor de gebouwen. Bij alle onderstaande punten is de precedentwerking voor andere bouwplannen volop aanwezig en is deze dus van belang voor alle inwoners van Zeist.

1 Stichtse Lustwarande: aantasting in plaats van aanpassing of herstel¹ (

Korte toelichting: Er is geen sprake van dat het plan bij een kritische analyse zou voldoen aan het ruimtelijk programma van eisen voor de Stichtse Lustwarande. Dit valt af te leiden uit een toetsing van het plan aan de provinciale visie voor de Stichtse Lustwarande, het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030, de Structuurvisie Zeist 2020, de Groenstructuurvisie Zeist en het Beeldkwaliteitsplan Zeist. De afgelopen jaren zijn de gemeentelijke documenten geactualiseerd in de richting van kwaliteit boven kwantiteit. In de bijlagen van het plan worden wel enkele punten in deze sfeer genoemd, maar die lijken eerder uit de voorgaande folder over het vorige plan te komen.

¹ zie ook bijdrage WNZ-W pag. 1 en de punten 3 en 4; idem bijdrage SMZ punt 5

Zo is volgens het zelfbindende beleidskader van de gemeente langs de Utrechtseweg en de Dribergseweg bij hoger bouwen dan de bestaande bebouwing een gedegen onderzoek en analyse nodig, waarin het respect voor de Stichtse Lustwarande en andere cultuurhistorische en natuurwaarden onmiskenbaar een plaats krijgen (Bouwvisie hoofdstuk 6).

2 Ongunstige precedentwerking

Korte toelichting: Een wijziging van een bestemmingsplan dient uiterst zorgvuldig te worden voorbereid gezien de ruimtelijke en juridische consequenties voor de inwoners en (hun) belangengroepen. Nergens komt zo'n verstedelijking in de Stichtse Lustwarande voor als nu wordt voorgesteld. Bovendien kan een dergelijk plan leiden tot precedentwerking bij soortgelijke planontwikkeling in het gebied van de Stichtse Lustwarande in Zeist en daarbuiten. Dat geldt ook voor andere cultuur-historische assen zoals de Amersfoortseweg, waar ook grote kruispunten zijn waar projectontwikkelaars wellicht ook hoogbouw zouden willen realiseren, en de (Verlengde) Slotlaan.

3 Transitie van kantoren naar woningen²

Korte toelichting: In het plan wordt kennelijk meegewogen dat bij de bouw van wooneenheden het volume aan vroegere kantoorruimte mag worden benaderd of zelfs in ruime mate overschreden. Er was volgens opgave van de projectontwikkelaar vroeger 24.000 m² kantooroppervlak. Het voorgaande plan voorzag in 29.800 m², dat is 24 % meer. Hoeveel het huidige plan aan m² omvat is ons niet duidelijk, maar minder m² dan het vorige plan lijkt ons niet waarschijnlijk. Bij transitie is zelfs een gelijk oppervlak als uitgangspunt onwenselijk, omdat voor een woning meer leef- en buitenruimte nodig is.

4 Realisering: voorgestelde bouw met twee varianten³

Korte toelichting: Volgens het plan komen er twee warandes. De Kleine Warande omvat 76 appartementen op het relatief kleine grondgebied van het afgebroken Delta Lloydgebouw. Het geplande gebouw ligt dicht tegen de Utrechtseweg en de achterliggende bebouwing. De rooilijn van de Kleine Warande schuift hier ten opzichte van de andere bebouwing een stuk naar voren, waardoor het gebouw detoneert en er weinig ruimte voor groen overblijft. Er komen eenvoudig teveel appartementen op dit terrein. Ook de architectuur lijkt niet op die van de Stichtse Lustwarande.

Het plan voor de Grote Warande op het vroegere Cadansterrein bevat twee mogelijke varianten: namelijk:

- variant 1 met 132 appartementen en 18 grondgebonden woningen;
- wanneer variant 1 niet realiseerbaar is wordt variant 2 uitgevoerd met 44 appartementen en 56 grondgebonden woningen.

In het geval van de eerste variant ontstaat een complex gebouwen dat tot 8 lagen hoog rijkt. Dat zorgt voor een massaliteit die niet past in de Stichtse Lustwarande en die bovendien detoneert met de laagbouw van de woonwijk direct daarachter.

Bij de tweede variant ontstaat tussen de twee op te trekken gebouwen door een vrij zicht op de grondgebonden woningen. Dat klopt niet met de kenmerken van de Stichtse Lustwarande.

5 Financiën:

Korte toelichting: De gemeente is niet verantwoordelijk voor financieel reilen en zeilen van projectontwikkelaars. Zij zal primair moeten bezien in hoeverre wordt voldaan aan de eisen die zij krachtens haar beleidskaders moet stellen aan de plannen. Of een projectontwikkelaar verlies lijdt op de grondexploitatie is dan ook niet een zaak waar de gemeente rekening mee

² Zie ook bijdrage WNZ-W punt 2

³Zie ook bijdrage SMZ punt 6

behoeft te houden. Gezien het grote aantal woningen van 226, nota bene 20 meer dan in het eerste plan Woonpark, wordt kennelijk het principe gehanteerd: de projectontwikkelaar vraagt, de gemeente accepteert. Ook de grote vrijheid die de ontwikkelaar in het voorontwerp BP krijgt om 88 appartementen in te ruilen voor 38 grondgebonden woningen laat zien dat de regie niet in handen ligt van de gemeenteraad. Deze wordt in feite via het bestemmingsplan overgedragen aan de projectontwikkelaar. Daarmee is de rechtszekerheid voor de burgers en andere belanghebbenden in het geding. Dat is zeker aan de orde daar gezien de beschikbare gegevens er veel meer appartementen in Zeist zijn en nog worden gebouwd dan de markt de komende jaren kan afnemen. Dat betekent dat tenminste een deel van variant 1 waarschijnlijk niet verkoopbaar is en dat dus variant 2 aan de orde zal komen. Wat een gedeeltelijke realisering van het plan betekent voor de aanblik van het gebied laat zich raden.

6 Burgerparticipatie tot nu toe ontoereikend⁴

Korte toelichting: Tot nu toe hebben de gemeente en de projectontwikkelaars bij de diverse voorstellen voor een Woonpark en de Zeister Warande geen werk gemaakt van een echt overleg met de bovengenoemde burgerorganisaties over de voorgestelde plannen. Illustratief is dat het voorstel wel spreekt van de groep voorstanders van enkele omwonenden die op een paar punten hun zin kregen. Nergens wordt echter gesproken over de tegenstanders: de burgerorganisaties met fundamentele bezwaren en andere omwonenden. Dat is niet zo verwonderlijk omdat de gemeente niet wilde spreken met de tegenstanders van het vorige plan van de Zeister Warande. Wij vinden dit meten met twee maten. Waarom niet helder en open communiceren met de organisaties en de omwonenden in plaats van door een-tweetjes met sommigen verdeling te zaaien.

7 Algemene indruk

Wij vermoeden dat de zelfbindende kaders van de gemeente onvoldoende tot de bagage behoren van de ambtenaren die deze projecten begeleiden. Zoiets leidt onvermijdelijk tot misverstanden en tegenstellingen. Wij stellen voor te komen tot een wezenlijke dialoog zoals ook bij het centrumplan tot stand kwam. Alleen dan zijn ellenlange procedures te voorkomen en ontstaat wellicht een aanvaardbaar en snel uitvoerbaar plan, dat tevens voldoet aan de eisen die de gemeente zou moeten stellen conform haar zelfbindende beleidskader.

Gezien de vorige punten vernemen wij graag uw antwoorden op de volgende vragen.

1. Waar is het benodigde gedegen onderzoek en de analyse, waarin het respect voor de Stichtse Lustwarande en andere cultuurhistorische en natuurwaarden onmiskenbaar een plaats krijgen (Bouwvisie hoofdstuk 6)?
2. Hoe verhoudt zich dit project met de Structuurvisie (zoveel mogelijk te bewaken en versterken van de Stichtse Lustwarande), het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030, de Groenstructuurvisie Zeist en het Beeldkwaliteitsplan Zeist?
3. Welke precedentwerking heeft het plan voor de verstedelijking van de Stichtse Lustwarande in Zeist en andere cultuur-historische assen, zoals de Amersfoortseweg en de (Verlengde) Slotlaan?
4. Waarom wordt bij de omvorming van de kantoren tot wooneenheden gekozen voor meer in plaats van minder vloeroppervlakte, terwijl voor woningen meer leef- en buitenruimte nodig is? Om hoeveel extra m² gaat het precies? Wat is de precedentwerking daarvan voor de gemeente Zeist?
5. Telt het door de projectontwikkelaar verwachte rendement van het project mee bij de goedkeuring van het project? Zo ja, wat is hiervan de precedentwaarde voor Zeist?

⁴ Zie bijdragen van SMZ punt 7 en de bijdrage van L. van Loon

6. Wat is het juiste bedrag aan financiële afdracht door de projectontwikkelaar bij het niet voldoen aan de woningdifferentiatie volgens de Woonvisie? Is het betreffende bedrag een voldoende reden om de principes voor het plan goed te keuren?
7. Is het acceptabel dat op deze beeldbepalende locatie van Zeist de bouwvorm en het gebruik (zoals het incorporeren van een zorgcentrum) zonder tussentijdse raadsbeslissing de komende jaren fasegewijs plaats vindt afhankelijk van het aantal verkochte wooneenheden?
8. Is een fasegewijze goedkeuring van een plan met aantoonbaar respect voor de Stichtse Lustwarande niet een betere optie?
9. Zou gezien de ervaringen bij dit project in geval van een grootschalige particuliere ontwikkeling een gedegen burgerparticipatie vanaf het begin verplicht moeten worden?
10. Bent u het eens met het voorstel van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West van februari 2012 om in samenwerking met de burgerorganisaties op basis van een locatieanalyse de operationele toetscriteria en grenswaarden op te stellen voor de beoordeling van de (toekomstige) plannen?

Namens het bestuur SBZ
E.P. Visscher, adviseur