



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:  
Griffensteijnseplein 22  
3703 BG Zeist  
T: 06-46082657  
KvKnr.:30250364  
Gironr.: 5803512  
E: [beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)  
W: [www.beterzeist.nl](http://www.beterzeist.nl)

Aan de gemeenteraad en het College van Zeist  
per e-mail via de Raadsgriffie

Zeist, 22-10-2014

**Betreft:** Inspraakreactie Voorontwerp BP Zeister Warande  
(NL.IMRO.0355.BPzeisterwarande-VO01)

Geachte leden van de Raad en het College,

### Inleiding

Het voorontwerp Bestemmingsplan Zeister Warande heeft de meeste van onze bezwaren die wij hebben geuit tijdens de ronde Tafel van 19 december 2013 over het Raadsvoorstel Opstarten (14RV0002) en de toenmalige versie van het Stedenbouwkundige plan niet weggenomen. Stichting Beter Zeist onderschrijft de inspraakreacties van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de groep van circa 250 omwonenden. Zij beschouwt deze reacties als onderdeel van haar eigen reactie.

Wel zijn wij verheugd dat het college rekening heeft gehouden met een tweetal bezwaren op procedureel en inhoudelijk gebied.

- Hoewel oorspronkelijk het plan in de zomervakantie ter visie werd gelegd is de termijn toch nog verschoven naar de periode september/oktober. Dat bood de gelegenheid het plan te bestuderen en te komen tot gedegen inspraakreacties. Ook konden belanghebbenden het plan onderling bespreken.

- Het verlaten van het voorgestelde plan met twee varianten: de eerste optie met vooral appartementen en een terugval-optie met meer grondgebonden woningen. De terugvaloptie is nu vervallen mede omdat zo iets onvoldoende rechtszekerheid biedt voor belanghebbenden. Dat vormt juist de basis van een bestemmingsplan.

Wat volgens ons ontbreekt is een heldere probleemstelling en een maatschappelijke kosten-batenanalyse. Afhankelijk van de uitwerking van het plan moeten ook nog andere punten moeten worden beoordeeld, zoals de eventuele aanpassingen aan het wegennet en de gevolgen daarvan voor het groen (opstelstroken), de geluidsbelasting en kosten voor de gemeente in dit verband, een adequate watertoets, een recente bodemanalyse na de afbraak van asbesthoudende gebouwen, de architectuur van de gebouwen, de kleurstelling ervan, het uitgebreid bovengronds parkeren en de relatief smalle groene inbedding voor de gebouwen.

Bij alle punten is de precedentwerking voor andere bouwplannen volop aanwezig en is deze dus van belang voor alle inwoners van Zeist.

Onderstaand wordt eerst ingegaan op een aantal hoofdpunten van bezwaar. Ten slotte worden mede op basis daarvan en op grond van een analyse van de beschikbare stukken vragen gesteld die Stichting Beter Zeist graag zou zien beantwoord.

## Hoofdpunten van bezwaar

### 1 Burgerparticipatie .

De zorgen die de omwonenden verwoorden in hun inspraakreactie naar de raad zijn ook de onze. De projectontwikkelaar wil bij de planuitvoering alle vrijheid voor zichzelf, maar van ruimte voor meedenken door de belanghebbende omwonenden en door de Zeister organisaties is tot nu toe niet of nauwelijks sprake geweest. De door het college toegezegde burgerparticipatie bij deze planontwikkeling krijgt op deze manier geen gestalte. Dat is niet verbazingwekkend omdat de ontwikkelaar primair belang heeft bij het onveranderd realiseren van het bouwplan. De opvatting van het college dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer ook de inspraak voor een gemeentelijk bestemmingsplan in plaats van alleen een bouwplan moet verzorgen leidt al gauw tot een onverenigbaarheid van verantwoordelijkheden. Dat blijkt ook in dit proces.

In dit verband wordt verwezen naar de volgende formulering in het voorontwerp, paragraaf 7.7.1.: “Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.”

### 2 Beleidskader gemeente

Volgens de Structuurvisie Zeist 2010 heeft het college voor het gebied rondom de Utrechtseweg als doel om de beeldkwaliteit en de samenhangende historische identiteit van de Stichtse Lustwarande zo veel als mogelijk te *herstellen*. Volgens paragraaf 3.4.1 van het voorontwerp bestemmingsplan sluit de voorgenomen ontwikkeling naadloos aan bij de doelstellingen van de Structuurvisie Zeist 2020. Dit wordt niet voldoende onderbouwd. Dat geldt ook voor de stelling in het voorontwerp paragraaf 4.2 dat voor de invulling van het plangebied is gekozen voor een planopzet waarin iedereen herstel van de historische structuur herkent. Hoe kan dat wanneer hier wordt gekozen voor “Hollands Classicisme”, terwijl de Stichtse Lustwarande juist wordt gekenmerkt door landhuizen volgens de “Engelse landschapstijl”. Dit in tegenstelling tot wat in het voorontwerp in paragraaf 4.5 wordt gesteld.

Het plan klopt niet met de zelfbindende, eigen beleidskaders van de gemeente.

Op inhoudelijk vlak betreft het vooral de Structuurvisie Zeist 2020, de Bouwvisie Zeist, het Groenstructuurplan Zeist, de Welstandsnota Zeist en de provinciale Visie op de Stichtse Lustwarande (2005). Dit wordt duidelijk uit de (bijlagen van) inspraakreactie van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West op het Stedenbouwkundig plan versie eind 2013. De afgelopen jaren zijn de gemeentelijke documenten geactualiseerd in de richting van kwaliteit boven kwantiteit.

In de Toelichting van het plan worden wel enkele punten in deze sfeer genoemd, maar die lijken eerder uit de folder over het vorige plan te komen. Ook wordt in het plan gesproken over twee ‘buitenplaatsen’, een vorm van begripsmisbruik. Verder wordt over groen o.m. het volgende gezegd.

- Onder paragraaf 4.2. Beeld Utrechtseweg: “.. een door bomen omzoomd, meer introvert ensemble levert een groen karakter op ..”
- Onder paragraaf 4.3: “Door de gebouwen van het grote cluster iets naar achteren te schuiven, *wordt het mogelijk* een stevige beplanting aan te brengen, waardoor de

weg niet door een bomenlaan, maar door een bosachtige beplanting wordt omgeven.”

In het plan zijn slechts enkele bomen ingetekend op de strook langs de Utrechtseweg. Inderdaad is daar niet veel ruimte voor.

Op grond van de huidige bestemming "Kantoor" is de maximaal toegestane goothoogte 12 meter en de maximale bouwhoogte 16,5 meter. Volgens de Zeister Bouwvisie, hoofdstuk 6 is langs de Utrechtseweg (en de Driebergseweg) 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.

Van een onderzoek is geen sprake en van een analyse ook niet. Zo wordt in feite niet ingegaan op de groene inbedding van de voorgestelde bouw, de relatie met de omgeving, de verhouding tussen de hoogte van de bebouwing en de afstand tot de Utrechtseweg in vergelijking met andere monumentale gebouwen langs deze weg. Bovendien mag van een gedegen onderzoek worden verwacht, dat het door een onafhankelijke en deskundige onderzoeksinstantie wordt uitgevoerd, het voldoende is onderbouwd en het bovendien voldoet aan relevante onderzoekscriteria en -normen.

Het huidige beeldkwaliteitsplan is slechts een verbeelding van de laatst bekende versie van het Stedenbouwkundig plan. Overigens is dit beeldkwaliteitsplan niet eens juridisch bindend. Van een afweging van de bouw ten opzichte van de omgeving is geen sprake.

### **3 Precedentwerking**

Een dergelijk plan heeft voor de bebouwing langs andere cultuurhistorische assen van Zeist een ongewenste precedentwerking, zoals voor de gehele Lustwarande, de Slotlaan en de Amersfoortseweg. Nergens is zo dicht langs de as van de Stichtse Lustwarande zo'n groot bouwvolume gesitueerd. Als dit plan wordt gerealiseerd wat zijn dan nog de cultuurhistorische assen in Zeist en de omgeving waard?

### **4 Transitie van kantoren naar woningen**

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 m<sup>2</sup> kantooroppervlak. Het voorgaande plan voorzag in 29.800 m<sup>2</sup>, dat is 24 % meer. Hoeveel het huidige plan aan m<sup>2</sup> omvat is ons niet duidelijk, maar minder m<sup>2</sup> 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.

### **5 Behoeftte aan appartementen en exploitatieplan**

Het college acht een exploitatieplan voor de economische haalbaarheid niet noodzakelijk. De *gemeentelijke* kosten worden d.m.v. een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar 'verzekerd' (paragraaf 7.2.). Daarmee is echter nog niets gezegd over de behoefte aan appartementen en de op marktfeiten gebaseerde mogelijkheden voor verhuur en verkoop ervan. De ontwikkelaar krijgt alle ruimte gezien het grote aantal woningen van 226 (waarvan 208 appartementen), nota bene 20 woningen meer dan in het eerste plan Woonpark Zeist. Kennelijk wordt het principe gehanteerd: de projectontwikkelaar vraagt, het college accepteert. Een belangrijke reden is dat zij zelf belang heeft bij nieuwe grote projecten. Die leveren veel opbrengsten op uit leges en zorgen voor extra inkomsten via OZB en heffingen.

In Zeist is al jaren een overmaat aan appartementen die in de verkoop en verhuur zijn, ongeveer twee maal zoveel als de markt jaarlijks afneemt. Verder zijn zorginstellingen bezig

een aanzienlijke extra capaciteit op de markt te brengen door het ombouwen van vrijkomende kamers tot appartementen. Bij het aanbod gaat het om prijsklassen voor huur en verkoop die overeenkomen met die van de Zeister Warande. Het is dan ook te verwachten dat de afzet van appartementen uiterst traag zal verlopen. Erger nog, het extra aanbod zal een drukkend effect zal hebben op de huur- en verkoopprijzen van reeds bestaande appartementen. Dat zal inhouden dat het plan verder wordt gefaseerd, of niet afkomt of nog verder wordt aangepast. In de indicatieve woningbouwplanning van 15 mei 2014 staat dat de bouw in fasen plaatsvindt tot en met 2019. Waarom nu niet al rekening gehouden met de feitelijke marktsituatie in plaats van te hopen dat te zijner tijd de markt aantrekt en af te gaan op optimistische verwachtingen zonder gedegen onderbouwing. Wat een gedeeltelijke realisering van het plan betekent voor de aanblik van het gebied laat zich raden.

## 6 Veel vrijheidsgraden

De vrijheid voor de ontwikkelaar is ten opzichte van een eerder plan vergroot door het bovengronds parkeren (minder groen) en de inmiddels gesloten 'oksels' van de U-vormige Kleine Warande. Volgens het voorontwerp paragraaf 4.2. is de gepresenteerde opzet ook geen gefixeerd plan. Het is een startpunt voor een verdere ontwikkeling waarin mogelijk een aantal (ondergeschikte) zaken aangepast zullen worden. Wat kunnen belanghebbenden nog meer verwachten?

De Planregels bieden veel mogelijkheden af te wijken van het voorgestelde plan zoals:

- maximale bouwdiepte 4 meter, dat is onder de grondwaterspiegel (4.25 en 6.1);
- maximale hoogte telecominstallaties en masten: 40 meter (8 e);
- afwijking mogelijk door bevoegd gezag van 10% in maten, afmetingen en percentages (8 g);
- B&W kan eenmalig afwijken van de inhoud met 10% (9.1 b).

Naarmate de bouw stagneert of wordt gefaseerd kan het project verder in omvang, volume en hoogte worden opgerekt. Daarmee kan de ontwikkelaar alle kanten op: in tempo, naar hoogte en breedte en aard van de bebouwing. Dat is wel flexibel voor de initiatiefnemer, maar het tast de rechtszekerheid van belanghebbenden aan. Zo kan de flexibiliteit leiden tot nog meer ruimtebeslag en volume op deze plek. Ook is niet duidelijk of de laatste twee genoemde punten niet cumulatief kunnen worden toegepast.

In principe is dus een bouwwerk mogelijk van 9 (of 10?) bouwlagen met daarop een mast en/of telecominstallatie tot 40 meter hoog. Ook het bouwvlak en bouwvolume kunnen met 10% worden vergroot dus met ongeveer 20 (- 40?) woningen.

Volgens de Planbeschrijving, paragraaf 4.1. Inleiding, zal mogelijk op de begane grond en de eerste verdieping van het appartementencomplex Grote Warande een zorgfunctie gehuisvest worden, waardoor het aantal appartementen zal afnemen. Ook wordt in paragraaf 5.9.1. en 5.10.2. gesproken over mogelijk een zorgvoorziening. Daarentegen wordt in paragraaf 5.3 onder Wettelijk kader aangegeven, dat in dit plan alleen sprake is van woningbouw. Wat mogen we nu verwachten?

Aangezien de huidige markt vraagt om enige flexibiliteit bij de uitwerking van de bouwplannen, is ervoor gekozen aan het plangebied waarop bebouwing is voorzien de bestemming Woongebied toe te kennen. Verder staat in het voorontwerp, paragraaf 6.4.2., dat op grond van de bestemming 'Woongebied' onder voorwaarden verschillende woontypologieën mogelijk zijn. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn appartementengebouwen mogelijk. Worden sommige daarvan bestemd als 'Woongebied' en kan dat worden omgezet naar bijvoorbeeld de bestemming grondgebonden woningen? Bij een bevestigend antwoord is in feite de terugval-optie naar dergelijke woningen nog steeds

van kracht.

Stichting Beter Zeist vindt dat dergelijke aanpassingen de goedkeuring van de gemeenteraad behoeven en dat belanghebbenden hierover een beroep moeten kunnen instellen.

## **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 zijn van mening dat bij de vaststelling, nadere invulling en uitvoering van het voorstel een plan van eisen voor deze kwetsbare plek nodig is om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Een echt beeldkwaliteitsplan is daarbij onontbeerlijk.

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.

Wij hopen dat de raad tijdens het debat en de stemming over het voorstel onze zorgen deelt en voorwaarden zal stellen aan de planontwikkeling, zowel qua beeld- en omgevingskwaliteit als qua burgerparticipatie. Dit volgens de formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening aangehaald in paragraaf 5.4 van het voorontwerp: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk".

## **Vragen**

Op basis van de voorgaande punten en op grond van een analyse van de beschikbare stukken vernemen wij graag uw antwoorden op de volgende vragen.

### **Gemeentelijk en provinciaal beleidskader**

1. Hoe verhoudt zich dit project met het zelfbindende beleidskader van de Structuurvisie Zeist 2020 (zoveel mogelijk bewaken en versterken van de Stichtse Lustwarande), de Groenstructuurvisie Zeist, de Welstandsnota Zeist en de provinciale Visie op de Stichtse Lustwarande (2005)?
2. Welke precedentwerking kan het plan hebben voor de verstedelijking van de Stichtse Lustwarande in Zeist en omgeving en van andere cultuur-historische assen, zoals de Amersfoortseweg en de (Verlengde) Slotlaan?
3. 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)?
4. Hoe is het mogelijk dat in het voorontwerp paragraaf 5.8 staat: "Het plangebied is geheel omsloten door de bebouwde kom en ligt op grote afstand tot beschermde gebieden of ecologische verbindingzones." In de directe omgeving zijn juist wel ecologische verbindingzones welke in de gemeentelijke beleidsdocumenten zijn aangegeven, zoals die langs de Dreef.

### **Bouwvolume en woningbehoefte**

5. Waarom wordt niet gekozen voor maximale bouwhoogtes van 2-3 bouwlagen of desnoods uitzonderlijk 4-5 lagen, zoals traditioneel langs de cultuurhistorische as van de Stichtse lustwarande voorkomen, in plaats van 5-8 bouwlagen?
6. 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?

7. Hoe verhoudt zich de behoefte aan appartementen tot de feitelijke verkoopbaarheid van dergelijke woningen? Op welk onderzoek is de exploitatie gebaseerd? Wat betekent het extra aanbod aan appartementen voor de verkoopbaarheid van de bestaande appartementen en die welke thans door zorginstellingen – na samenvoeging van kamers en renovatie - worden aangeboden.

### **Vrijheidsgraden en rechtszekerheid voor belanghebbenden**

8. Om welk plan gaat het nu en is dit de eindversie? Er is een update beschikbaar d.d. 23 maart 2014. Ook spreekt de projectontwikkelaar van een nieuwere versie die ons niet bekend is.
9. De Planregels bieden diverse vrijheidsgraden op het gebied van inhoud, maten, afmetingen percentages, bouwhoogte, het laatstgenoemde o.a. voor telecominstallaties en masten. Wat is het BVO volgens het huidige aantal woningen en wat kunnen belanghebbenden maximaal aan bouwwerken en aantal appartementen verwachten? In hoeverre zal worden voldaan aan het waterdicht uitvoeren van ondergrondse bouwwerken (paragraaf 5.7 voorontwerp), terwijl de ontwikkelaar ons heeft aangegeven dat dit niet nodig is?
10. De bestemming is ook niet geheel duidelijk. Wordt er nu wel of geen zorgfunctie gerealiseerd? En zijn er appartementsgebouwen die bestemd gaan worden als ‘Woongebied’ en dus omgezet kunnen worden tot bijvoorbeeld eengezins- of andere woningen? Gaat het hier om een verborgen terugval-optie naar andere woontypen?
11. Waarom wordt gezien de vastgelegde ambities van het gemeentelijk milieubeleid en in verband met het bouwvolume niet minstens een GPR-waarde van 8 of bij voorkeur klimaatneutraliteit voor de woningen voorgeschreven?
12. Gaat de gemeente alsnog zorgen voor een adequate watertoets en een actuele bodemanalyse na de reeds uitgevoerde afbraak van asbesthoudende gebouwen (de laatste analyse was in 2007 dus langer geleden dan de geldigheidstermijn van vijf jaar).
13. Is het acceptabel dat op deze beeldbepalende locatie van Zeist de bouw en het gebruik (zoals het incorporeren van een zorgcentrum) zonder tussentijdse raadsbeslissing de komende jaren fasegewijs plaats vindt afhankelijk van het aantal verkochte wooneenheden?

### **Financiële aspecten**

14. Hoe groot zijn de gemeentelijke kosten? In hoeverre zijn deze kosten ‘verzekerd’ als resultaat van de voorgenomen anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar (paragraaf 7.2.)? De vorige ontwikkelaar ging ook failliet en waarom zou dat ook niet kunnen bij een dochter BV van Wessels?
15. Wat is de verwachte invloed van het extra aanbod aan appartementen op de huur- en verkoopprijzen van de bestaande en binnenkort op de markt komende appartementen in Zeist?
16. Telt het door de projectontwikkelaar verwachte rendement van het project - o.a. bij verkoop van de grond bij een vastgesteld bestemmingsplan - mee bij de goedkeuring voor het project en later bij de besluitvorming over de mogelijke afwijkingen op grond van de juridisch bindende planregels? Zo ja, wat is hiervan de precedentwaarde voor Zeist?
17. Is het gerucht juist dat goedkeuring van het bestemmingsplan de moedermaatschappij van Loostad BV, Wessels, de kans biedt 6 miljoen euro af te dragen aan de gemeente in verband met de betaling in 2016 van de grond achter het gemeentehuis voor het voorlopig grotendeels niet gerealiseerde project voor appartementen Oud Seyst?
18. 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? Of is het financiële belang van de gemeente door de opbrengst van leges en OZB e.d. genoeg reden om zoveel woningen op deze plaats te situeren?

19. Wat zijn de kosten van de aanpassing van de wegen (invoegstroken en 'stil' asfalt, zie voor het laatste de conclusie paragraaf 5.3) en gaat de gemeente deze betalen?

### **Verkeersafwikkeling**

20. Waarom wordt in het kader van de verkeersdruk op het kruispunt Utrechtseweg / Dreef / Krommerijnlaan (paragraaf 5.10.1) gesproken over plannen om van de Utrechtseweg een vierbaans (2x2) weg te maken om zodoende de doorstroming richting de A28 te verbeteren? Hebben niet vrijwel alle partijen publiekelijk (o.a. in Kunstenhuis de Werkschuit) voorafgaande aan de laatste raadsverkiezingen zich uitgesproken tegen verdubbeling van het aantal rijbanen?

### **Burgerparticipatie**

21. Hoe verhoudt de vrijheid die het plan de ontwikkelaars geeft zich tot de verantwoordelijkheden van de gemeente conform de Wro voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen? En hoe verhoudt de vrijheid zich tot de rechtszekerheid die een plan zou moeten bieden voor de burgers en de Zeister belangengroepen?
22. Zou gezien de ervaringen bij dit project in geval van een grootschalige particuliere ontwikkeling niet een gedegen en onafhankelijk georganiseerde burgerparticipatie vanaf het begin verplicht moeten worden?
23. Bent u het eens met een eerder voorstel van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en een soortgelijk voorstel van de Stichting Milieuzorg Zeist om in samenwerking met de burgerorganisaties op basis van een locatieanalyse de operationele toetscriteria en grenswaarden (c.q. programma van eisen) op te stellen als eenduidig toetsingskader voor de beoordeling van (de) toekomstige plannen?

E.P. Visscher,  
bestuursadviseur