

Aan de gemeente Zeist  
T.a.v. het Team Vergunningen  
Postbus 513  
3700 AM Zeist

Zeist, 20 oktober 2014

Betreft: Inspraakreactie SMZ inzake Voorontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande

Geachte College,

Overeenkomstig een publicatie in de Nieuwsbode van 10 september 2014 is het Voorontwerp-bestemmingsplan Zeister Warande voor het indienen van inspraakreacties voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (hierna: SMZ) van de gelegenheid gebruik een inspraakreactie op het betreffende voorontwerpbestemmingsplan te geven. Eerst zal kort het planproces aan de orde worden gesteld, waarna op het bestemmingsplan zelf zal worden ingegaan. Afgesloten zal worden met een conclusie.

### 1. Planproces

De planontwikkeling voor het voormalige kantorencomplex van de BVG, later Cadanz, kent inmiddels een lange historie. Zo is eerder al eens een zogenaamde WRO, Art. 19 -procedure gevoerd, teneinde ter plaatse van het voormalige kantorencomplex een wooncomplex met zo'n 260 appartementen te bouwen. De provincie Utrecht heeft evenwel aan de indertijd door de gemeente verleende bouwvergunning haar goedkeuring onthouden, aangezien het complex niet aan de eisen voldeed zoals deze daaraan gezien de ligging binnen de Stichtse Lustwarande (SLW), dat een integraal deel is van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht, worden gesteld (zie in deze ook: 'Besluit provincie Utrecht', d.d. 30 maart 2010).

Nadat de ontwikkelaar van het appartementencomplex, te weten Modulus BV, failliet is gegaan, is het project kennelijk overgenomen door Syntrus Achmea, zij het dat er voor de ontwikkeling van de zogenaamde Kleine Warande kennelijk een andere ontwikkelaar in het spel is. In ieder geval bestaat hierover nog veel onduidelijkheid, aangezien er kennelijk in die zin ook nog bepaalde procedures lopen.

Hoe een en ander ook zij, medio 2012 is een geheel nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld (zie ook: 'Voorlopige ontwerp Kleine en Grote Warande (INBO, 2013)'). Bij dat stedenbouwkundige plan wordt dan niet langer uitgegaan van een aaneengesloten bouwmassa, zoals dat bij het plan van Modulus nog het geval was, maar van een tweetal U-vormige woonblokken<sup>1</sup> aan de zijde van de Utrechtseweg, genaamde de Grote en Kleine Warande, met achter het woonblok van de Grote Warande een 18-tal grondgebonden eengezinswoningen aansluitend op de bestaande woningen van Crosestein. Dat stedenbouwkundige plan is ook op verzoek van de gemeente door de ontwikkelaar, Loostad BV, met de lokale belangenorganisaties besproken, te weten met vertegenwoordigers van de WNZW, de Stichting Beter Zeist en ook de SMZ. Daarbij hebben zij steeds aangegeven dat zij het van belang achtten dat eerst op basis van een zorgvuldige analyse van aanwezige (gebieds)kwaliteiten, dus 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 eenduidig toetsingskader, zodat ook richting aan de gegeven ontwikkeling had kunnen worden gegeven. Bovendien plaatsten de organisaties indertijd ook kanttekeningen bij zowel het grote bouwvolume in relatie tot het omliggende groen, 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<sup>2</sup>). Ondanks de naar voren gebrachte bezwaren heeft de

<sup>1</sup> De betreffende woonblokken worden overigens in de Toelichting van het bestemmingsplan als 'buitenplaatsen' aangeduid.

<sup>2</sup> Zie ook de publicatie: 'De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (Provincie Utrecht, 2013)'.

gemeenteraad destijds toch besloten met het gegeven stedenbouwkundige plan in te stemmen.

Inmiddels is het stedenbouwkundige plan ook in een voorontwerp-bestemmingsplan planologisch doorvertaald, waarbij in eerste instantie een tweetal varianten werd mogelijk gemaakt, dus ook een zogenaamde 'terugval-optie'. Bij de behandeling in de raad van het voorontwerp-bestemmingsplan, althans het besluit dat vrij te geven voor de inspraak is die terugvaloptie er ook weer uitgehaald, ook gezien de rechtsonzekerheid die die optie voor belanghebbenden met zich mee bracht.

Wat betreft het 'participatieproces', dat de gemeente, althans overeenkomstig het 'Coalitie-akkoord', hoog in het vaandel heeft staan, is kennelijk ook aan een vertegenwoordiging van de bewoners een plek binnen de Stuurgroep toegekend, zij het dat dat uiteindelijk, althans zo heeft de SMZ dat begrepen, niet tot wijzigingen in het plan heeft geleid. Wel is op voorspraak van de wethouder (en ook de gemeenteraad) de ter inzage legging van het plan tot na de vakantieperiode uitgesteld, waarvoor ook de SMZ haar waardering aan de gemeente wil overbrengen.

## **2. Inhoudelijke bezwaren**

De SMZ heeft feitelijk haar bezwaren t.a.v. van het voorliggende stedenbouwkundige plan en daarmee dus ook tegen het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan (inclusief bijbehorende bijlagen) dat dat stedenbouwkundige plan mogelijk maakt zowel aan de ontwikkelaar, dus Loostad BV, als ook aan de gemeente, evenals aan de gemeenteraad meerdere malen kenbaar gemaakt. Zij zal die bezwaren hieronder nogmaals uiteenzetten.

### *Inpassing binnen kaders van de SLW*

Het belangrijkste bezwaar van de SMZ t.a.v. het voorliggende stedenbouwkundige plan en dus ook het voorontwerp-bestemmingsplan dat dit plan in planologische zin mogelijk maakt blijft toch de strijdigheid die er o.i. bestaat met de ontwerp-principes, of zo men wil ontwerp-eisen, zoals deze binnen de SLW van kracht moeten worden geacht. Wat betreft die eisen voor de SLW dient dan o.i. met volgende aspecten rekening te worden gehouden (zie o.a. ook de provinciale 'Visie op de Stichtse Lustwarande (Provincie Utrecht, 2005), de gemeentelijke 'Structuurvisie - Zeist schrijf je met een Q', hoofdstuk 6.4, evenals het gemeentelijke 'Groenstructuurplan - Groen (voor) Zeist', pag. 116-120 én ook de 'Welstandsnota 2010', hoofdstuk 7.13):

- het bouwwerk staat op ruime kavels in een groene omgeving;
- het bouwwerk staat op voldoende afstand tot de weg en heeft een goede parkeeromgeving;
- 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.

Wat betreft de voor de betreffende omgeving zo kenmerkende 'Engelse of Romantisch landschapstijl' kunnen daar dan nog de volgende 'eisen' aan worden toegevoegd, te weten:

- de witgepleisterde huizen staan op een licht glooiende heuvel;
- symmetrie bij de architectuur van de gebouwen, niet bij die van de tuinen en parken;
- zichtlijnen gekoppeld aan ruimten en niet aan lanen;
- op ruimte gecomponeerde tuinen, parken en parkbossen (met gebogen lanen, slingerende paden en licht glooiende terreinvormen);
- serpentinevijvers in de vorm van gestileerder, meanderende rivieren;
- boomgroepen op heuveltjes;
- etc..

Bezien we vanuit dat (wenkende) perspectief dan het voorliggende stedenbouwkundige plan, dan lijken de plannen op zich wel minder volumineus dan het eerdere plan uit 2009, mede door de gekozen architectuur, maar gaat het feitelijk 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 de locatie: 'Brinkhove').

Bovendien heeft men als 'referentiebeeld' kennelijk niet de voor vele buitens langs de SLW zo kenmerkende: 'Informeel/Engelse of Romantische landschapstijl' aangehouden, maar de 'Formele/Franse of Klassieke landschapstijl', dus die van 't Slot, terwijl deze bij de vele buitenplaatsen langs de Utrechtseweg, zeker de binnenstedelijke, niet voorkomt, of als deze al voorkwam in de loop van de tijd is getransformeerd naar de later zeer populaire Engelse landschapstijl. In die zin heeft de SMZ dan ook meerdere malen voor deze plek haar voorkeur uitgesproken voor de keuze van een prominent in het oog springend hoofdgebouw met dan hooguit een tweetal ondergeschikte nevengebouwen (vergelijk ook bestaande opzet buitenplaatsen in 'Engelse landschapstijl', zoals o.a. Vollenhove met één hoofdhuus en daarnaast een koetshuis en ook orangerie).

Voorts heeft men kennelijk nu in een keer ook besloten om het parkeren naast ondergronds in parkeergarages onder de gebouwen eveneens 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 eveneens de vraag wat dan nog van de groene ambities waarvan regelmatig in de Toelichting en met name ook het Beeldkwaliteitsplan wordt gesproken overblijft.

Ook 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 de SLW voorkomen, toch veelal 2 tot 3 etages kennen, met een enkele uitzondering wellicht 4 tot 5 etages.

Gezien de daaraan te stellen eisen is de SMZ dan ook de mening toegedaan, dat het plan niet aan de 'eisen' die de SLW daaraan stelt voldoet en in die zin dus wel degelijk met de beleidskaders zoals deze daaraan overeenkomstig de provinciale beleidskaders, zoals de PRS/PRV, evenals de gemeentelijke beleidskaders, zoals de gemeentelijke Structuurvisie: 'Zeist schrijf je met een Q', het gemeentelijke 'Groenstructuurplan Zeist (voor) Groen', evenals de criteria uit de 'Welstandsnota 2010' in strijd moet worden geacht.

#### *Nut-noodzaak bouwplan*

Voor de SMZ blijft het toch de vraag waarom men feitelijk aan zo'n groot aantal appartementen blijft vasthouden en dus ook zo'n groot bouwvolume, terwijl het maar de vraag is of daaraan, ook gezien het grote aantal leegstaande appartementen bij de in Zeist gevestigde zorgcomplexen, wel zo'n grote behoefte is. In feite ontbreekt bij het plan, ook gezien de bestaande crisis op de Woningmarkt, aan een zorgvuldig onderbouwde inschatting van de behoefte aan dergelijke appartementen. Meer in het bijzonder is het de vraag waarom hier, ook gezien het feit dat het toch om de entree van Zeist gaat, niet gewoon voor kwaliteit boven kwantiteit is gekozen (vergelijk ook de Structuurvisie: 'Zeist schrijf je met een Q'), dus voor een veel geringer aantal appartementen en navenant kleiner bouwvolume, maar dan met veel meer omringend groen (vergelijk ook wederom de opzet van het bouwplan op de locatie 'Brinkhove').

#### *Bouwhoogte in relatie tot gemeentelijke Bouwvisie*

Voorts is duidelijk, zoals overigens ook in voorgaande al kenbaar gemaakt, dat het plan veel hoger gaat dan zowel de oorspronkelijke op het terrein aanwezige kantoorbebouwing, evenals de bebouwing zoals deze thans in de omgeving voorkomt. Weliswaar wordt er binnen de 'Bouwvisie (gemeente Zeist, 2008)' aangegeven dat er 'ook langs belangrijke toegangswegen in Zeist en op markante plaatsen hoger mag worden gebouwd dan de omgeving, maar dat de mogelijkheden en wenselijkheden daarvan dan wel op basis van een gedegen onderzoek en analyse dient te worden aangetoond'. Bovendien wordt aangegeven, dat 'als het dan gaat om het gebied langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg, waarvan in voorkomend geval sprake is, dat dan in het ingestelde onderzoek en analyse het respect voor de SLW en andere cultuurhistorische en natuurwaarden onmiskenbaar een plaats moet krijgen', een onderzoek en analyse die o.i. bij voorliggend plan ontbreekt<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Weliswaar wordt in de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde 'Beeldkwaliteitsplan' meerdere analyses gepresenteerd, maar daarbij wordt feitelijk niet nader ingegaan op de specifieke ontwerp-principes van de SLW, maar ook wordt o.i. op geen enkele wijze op basis van een nader onderzoek onderbouwd waarom een hoogte van 8 bouwlagen zou passen binnen de identiteit/het karakter van

### *Verkeersafwikkeling*

Op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek is het duidelijk dat er in ieder geval voor een goede verkeersafwikkeling aanpassingen aan het bestaande wegennet wenselijk zijn, zoals o.a. (verlengen) linksaf-stroken Utrechtseweg en ook Kromme Rijnlaan, die (naar verwachting) ook weer ten koste van het aldaar aanwezige groen zullen gaan<sup>4</sup>. Ook in die zin moet het plan dus strijdig worden geacht met hetgeen daarover in het gemeentelijke: 'Groenstructuurplan - Groen (voor) Zeist' is aangegeven, aangezien nu juist de betreffende groenstructuren, dus zowel die langs de Utrechtseweg als ook die langs de Kromme Rijnlaan een integraal deel uitmaken van de Groene hoofdstructuur/EHZ van Zeist (zie ook het: 'Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist (Zeist, 2011)', Kaart: 'Groenstructuur van Zeist').

### *Geluid*

Gezien de ligging aan zowel de Utrechtseweg als de Kromme Rijnlaan, beiden zeer drukke verkeersassen, wordt overeenkomstig het daartoe uitgevoerde geluidsonderzoek vanwege het overschrijden van de geldende voorkeurswaarden voor de geluidsbelasting voor geluidsgevoelige objecten zowel (als bronmaatregel) het aanleggen van 'stil asfalt' aanbevolen, als ook (als objectmaatregel) de realisatie van geluidsluwe gevels. Juist ook in die zin had dus ook kunnen worden gekozen voor een kleinschaliger bouwvolume op grotere afstand van beide wegen, evenals voor afschermdende werking groen, zodat ook in die zin het plan eerder aan de daaraan qua geluid te stellen eisen kan voldoen<sup>5</sup>.

### *Bodem*

Op basis van de bij het Voorontwerp-bestemmingsstemmingsplan gevoegde bijlagen blijft het de SMZ toch onduidelijk of de bodem nu wel of niet geschikt is voor bebouwing. Weliswaar was er bij indertijd gevoerde WRO, Art. 19-procedure dan sprake van een vorm van 'niet-ernstige bodemverontreiniging', die echter wel zodanige risico's voor de gebruikers met zich mee bracht dat aan het toenmalige ontwerp-besluit de voorwaarde was opgenomen, dat '*niet met de bouw mocht worden begonnen voordat er een 'Plan van Aanpak' voor de noodzakelijke sanering was overlegd en door de MDZOU, thans RUD, goedgekeurd*'.

Bovendien zou er bij de (illegale) sloop, althans overeenkomstig de bevindingen van de bewoners, ook een asbestverontreiniging van het terrein (en de omgeving) hebben plaatsgevonden<sup>6</sup>.

Gezien gegeven bevindingen zou het dus in ieder goed zijn, dat ten aanzien van het (nog) voorkomen van eventuele bodemverontreinigingen in het bestemmingsplan duidelijkheid wordt gegeven, niet alleen om een zorgvuldige afwegingen te kunnen maken, maar ook om later niet voor verrassingen te komen staan.

### *Wateropgave*

Verder zou volgens het voorontwerp voor het plan ook door de HDSR een 'Watertoets' zijn uitgevoerd, maar o.i. is eigenlijk geen echte watertoets uitgevoerd, maar alleen standaardformulier ingevuld (zie ook het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan, Bijlage 6: 'Watertoets'). In die zin blijft het o.i. vooralsnog 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>7</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

de SLW. Eigenlijk bestaat het gegeven Beeldkwaliteitsplan in die zin uit niet meer dan een nadere uitwerking van het Stedenbouwkundige plan.

<sup>4</sup> Overigens wordt in het voorontwerp nog gerefereerd aan het gemeentelijk GVVP uit 2001, terwijl er inmiddels allang een nieuw GVVP ligt.

<sup>5</sup> Vergelijk overigens ook de kwaliteitsambities zoals deze dienaangaande in het gemeentelijke 'Milieubeleidsplan' zijn aangegeven en waarbij in gegeven milieukwaliteitsprofielen juist van hogere ambities wordt uitgegaan dan die overeenkomstig het geldende geluidsbeleid.

<sup>6</sup> Weliswaar is de locatie kennelijk in 2007 reeds op asbest onderzocht, maar dat was natuurlijk ruim voor de sloop van het kantorencomplex.

<sup>7</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.

m.b.t. grondwater ook advies AML uit 2011), maar kennelijk worden (ook) daarbij geen problemen verwacht.

#### *Ecologie/FFW*

In bovenstaande is feitelijk al op de betekenis van het gebied in cultuurhistorisch, landschappelijk en ook ecologisch opzicht ingegaan. Gezien de ligging van het gebied binnen of in ieder geval aangrenzend aan de EHZ van Zeist zou het een groot goed zijn als de op het perceel nog resterende natuurwaarden, ook al is een groot aantal van de op het perceel aanwezige bomen dan reeds eerder op basis van een door de gemeente verleende kapvergunning gekapt, zouden worden gerespecteerd, zoals de bomen/boschages zoals deze aan de zijde van de Kromme Rijnlaan voorkomen, evenals aan het nog te ontwikkelen groen binnen het plan veel meer ruimte zou worden gegeven dan thans het geval is.

Wat betreft de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten is dan wel een verkennend onderzoek in het kader van de FFW uitgevoerd, maar de vraag daarbij is of dat onderzoek wel heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die daaraan zijn te stellen. Zo zal het gebied, ook gezien de aanwezigheid van diverse opgaande beplantingen in de omgeving, waaronder het 'Pestersbosje', ongetwijfeld ook een (bepaalde) functie voor vleermuizen hebben, in ieder geval ook als foerageergebied.

En ook al is een groot deel van de bomen zoals de op het terrein voorkwamen dan zoals ook hiervoor al aangegeven reeds gekapt, er komt toch in een van de hoeken nog een opgaand bosje voor, waarvan het o.i. toch onduidelijk blijft of dat nu al dan niet blijft staan. Zeker gezien de omvang van de betreffende boschage kan o.i. toch niet (geheel) worden uitgesloten dat daar geen beschermde soorten voorkomen.

#### *Duurzaamheid*

Tenslotte valt het op dat in het plan weliswaar aan het gemeentelijke Milieubeleid aandacht wordt besteed, maar niet tot nauwelijks aan maatregelen in het kader van duurzaamheid. Net als het gemeentehuis, zou toch minstens van een GPR van 8 en bij voorkeur van klimaatneutraliteit uit moeten worden gegaan, ook gezien de plek en het bouwvolume dat hier wordt gerealiseerd (zie in deze overigens ook de in het gemeentelijke Milieubeleid vastgelegde milieuambities voor deze plek).

### **3. Conclusie**

Kortom, er zijn bij het voorliggende stedenbouwkundige plan en daarmee dus ook bij het voorontwerp-bestemmingsplan dat dit stedenbouwkundige plan in planologisch zin mogelijk moet maken nog wel degelijk (grote) kanttekeningen te plaatsen. In die zin zou o.i. eerst tot een wel breed gedragen plan moeten worden gekomen.

Hoogachtend,

Patrick Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven