

Aan Burgemeester en wethouders
Aan leden van de gemeenteraad Zeist
Gemeente Zeist
Postbus 513
3700 AM ZEIST

Betreft: Zienswijze/inspraakreactie inzake Ontwerp Bestemmingsplan Zeister Warande,
voor het perceel gelegen tussen de Utrechtseweg 30-42, de Krommerijnlaan en Crosestein te
Zeist. Aangevraagd: Loostad BV. Vastgoedontwikkeling, Boogschutterstraat 44, 7324BA,
Apeldoorn.

Zeist, 18 september 2014

Geachte Burgemeester, wethouders en raadsleden,

Ondergetekende aan- en omwonenden brengen u het volgende onder uw aandacht.
De ter inzage legging is verschoven van de zomerperiode naar de herfst. Op dit punt is de
gemeente gelukkig aan onze bezwaren in deze tegemoet gekomen.
Het voorbereidend bestemmingsplan van 20 maart 2012 (plan 18) waar de raadsleden mee
hebben ingestemd, is helaas eenzijdig zonder kennisgeving en overleg aan de
vertegenwoordigers van de aan- en omwonenden gewijzigd door de gemeente in
samenwerking met Loostad BV.

Algemene bezwaren

Allereerst is er geen onderbouwing van de behoefte aan de voorgestelde woningen. In de
gemeente Zeist zijn veel projecten gestagneerd, worden deze beperkt of zonder
realisatiedatum uitgesteld c.q. afgeblazen. Verwezen wordt naar vele projecten in het Kader
van Hart van de Heuvelrug, Kerckebosch, de vogelwijk, Oud Seyst e.a. Voor appartementen
is de markt in Zeist volledig overvoerd. De cijfers hierover zijn bekend bij de gemeente en bij
makelaars.

Het ingediende bouwplan in de Stichtse Lustwarande 2014 is veel te massaal en gaat ten
onrechte uit van hoge gebouwen zonder veel groen. Het is strijdig met het eigen beleidskader
van de gemeente: de Structuurvisie, het Groenstructuurplan, de Bouwvisie en verder ook met
de kenmerken van de Stichtse Lustwarande (het snoer van landhuizen met stallen ruim in
groen ingebed).

Langs de gehele route van de Lustwarande staat nergens een object zo dicht aan de weg en
met een bebouwing die zo niet past voor die omgeving: tot 8/9 bouwlagen. Het zou de poort
van Zeist moeten worden.

Meningen kunnen verschillen, echter de om- en aanwonenden zijn het absoluut niet eens met
dit ingediende bestemmingsplan. Zij zijn van mening dat dit plan op geen enkele wijze past in
de kleinschalige bebouwing van de bestaande woonomgeving. Door de hoogte van de
gebouwen en het enorme bouwvolume zal het uitzicht, de lichtinval en de privacy ernstig
worden geschaad. Ook zijn er problemen te verwachten als gevolg van de parkeerdruk, de
verkeersafwikkeling, geluidsoverlast. In verband met hoogbouw is een vermindering van de
veiligheid en van de buurtcohesie aannemelijk. Er is verder onduidelijkheid over de
technische voorzieningen o.a. (hydraulische lift en liftkoker) en de effecten daarvan voor een
eventuele extra bouwlaag. Een recent rapport over een milieuonderzoek is niet beschikbaar.

Er is ook onduidelijkheid over de gevolgen van de financieel-economische aspecten en eigendomsverhoudingen voor de mogelijkheid voor realisering van het plan.

Diverse keren hebben de vertegenwoordigers van aan- en omwonenden in de stuurgroep (Loostad BV., de gemeente Zeist en vertegenwoordigers van aan- en omwonenden) kenbaar gemaakt wat de bezwaren zijn. Met de belangen van de aan- en omwonenden is naar onze mening geen rekening gehouden. Het gaat om inwoners van de gemeente Zeist die hier al jaren wonen. Ook zal de waarde van hun woningen negatief worden beïnvloed door het nieuwbouwplan Zeister Warande en te verwachten schade als gevolg van bouwen.

Resumerend

- Het overleg en de communicatie van Loostad BV. met de aan- en omwonenden is ronduit slecht.
- Er is ook onduidelijkheid over de financieel-economische aspecten en de eigendomsverhoudingen ten aanzien van het terrein.
- Er wordt geen rekening gehouden met de belangen van de huidige aan- en omwonenden.
- Er is geen onderbouwing van de behoefte aan de woningen.
- Het plan is strijdig met het eigen beleidskader van de gemeente: Structuurvisie, Groenstructuurplan en Bouwvisie en met de kenmerken van de Stichtse Lustwarande.
- Het bouwplan is te massaal met een te groot bouwvolume.
- Er is niet of nauwelijks sprake van groen en van een 'groene voet'.
- De grote U en kleine U zijn veel te hoog.
- Belemmering uitzicht en lichtinval.
- Ernstige schending van de privacy als gevolg van inkijk.
- Toenemende problemen met parkeren, de verkeerssituatie, geluidsoverlast, luchtvervuiling en zal tot meer fijnstof leiden.
- Vermindering van veiligheid (criminaliteit) en buurtcohesie als gevolg van hoogbouw.
- Het welzijn en woongenot wordt met het huidige plan duidelijk aangetast.
- Onduidelijkheid over de technische voorzieningen (liftkokers e.d.).
- Geen recent rapport over milieuonderzoek beschikbaar.
- De waarde van de (koop)woningen zal negatief worden beïnvloed.
- Er is nog geen regeling voor Bouw schade en de beperking daarvan.

Concretisering bezwaren en specifieke punten

Overleg en de communicatie met de aan- en omwonenden

- Loostad is op vrijwel geen enkel punt de gedane afspraken en toezeggingen aan de aan- en omwonenden nagekomen.
- Er is sprake van vertroebeling en verwarring m.b.t de communicatie vanuit Loostad BV. naar de aan- en omwonenden; daarbij vertoont Loostad BV. ons inziens een zeer halsstarrig gedrag.
- Vertegenwoordigers van de aan- en omwonenden worden van onwaarheden beticht. Terwijl de bewijzen van het tegendeel door onze vertegenwoordigers werden aangeleverd, blijft Loostad BV. dit beweren.
- Er is wel zeer globaal over de groenvoorziening, het verlichtingsplan en het veiligheidsplan gesproken, echter er is geen beslismoment geweest in de stuurgroep m.b.t. bovengenoemde punten ondanks de hierover gemaakte afspraken met aan- en omwonenden.

- Het opgestelde communicatieplan is eenzijdig door Loostad BV. opgesteld; het werd niet zoals eerder afgesproken vooraf met ons overlegd.

Financieel-economische aspecten en eigendomsverhoudingen

- Loostad BV. is alleen economisch eigenaar van dat gedeelte van het terrein van Zeister Warande waarop de grote U en de grondgebonden woningen komen. Loostad BV. is geen juridisch eigenaar van het gehele project. Wat kunnen hiervan de gevolgen voor de aan- en omwonenden zijn, als Loostad BV. de 50 % aandelen (voor het overige deel) *niet* van de curator overneemt?
- In de procedure, die Syntrus Achmea Vastgoed BV tegen Zeyster Park BV (lees Kleine U) heeft aangespannen, zal een comparitie van partijen plaatsvinden. Welke gevolgen kunnen hierdoor ontstaan?
- Loostad BV. heeft kennelijk nog geen risicoanalyse voor de te verwachten planschade gemaakt.

Beleidskader gemeente Zeist en Provincie

- Het nieuwbouwplan is niet in overeenstemming met de Structuurvisie, het Groenstructuurplan en de Bouwvisie van de gemeente Zeist. Hetzelfde geldt voor de kenmerken van de Stichtse Lustwarande. Deze punten zullen nader worden onderbouwd in de komende zienswijzen van de Stichting Beter Zeist en groene organisaties in Zeist. Deze reacties beschouwen wij als integraal onderdeel van onze zienswijze.
- Voor zover ons op dit moment bekend zou de provincie Utrecht nog geen definitieve uitspraak hebben gedaan over het *huidige* plan Zeister Warande.

Verkeerssituatie en parkeren

- Te grote parkeerdruk als gevolg van het plan:
 - Plan 18 d.d. 20 maart 2012: parkeernorm 1.9, alles ondergronds;
 - Ingediend bouwplan Zeister Warande: parkeernorm 1.5, waarvan 116 parkeerplaatsen bovengronds en 166 parkeerplaatsen ondergronds.
 Waar komen de resterende benodigde parkeerplaatsen? Wij als aan- en omwonenden hebben nu al veel overlast van parkeren door medewerkers en bezoekers van de ABN-AMRO Bank, de Triodosbank en PGGM. Neem van ons aan dat de bewoners en hun bezoekers van de Zeister Warande ook in de buurt zullen gaan parkeren. Kortom een groot probleem dat voorkomen kan worden.
- Verkeersonveilige situaties: wij voorzien deze op de Krommerijnlaan en op de Utrechtseweg:
 - Zeister Warande Grote U: ingang bewoners/bezoekers aan de Utrechtseweg, uitgang aan de Krommerijnlaan;
 - Kleine U: ingang en uitgang aan de Utrechtseweg.
- Geluids- en verkeersoverlast voor de huidige aan- en omwonenden. Hoe is deze te voorkomen?

Veiligheid en buurtcohesie

- Hoogbouw levert ons inziens op termijn een bron van problemen op ten aanzien van buurtcohesie en veiligheid. De ervaring leert dat dit soort (huur)flats na verloop van tijd steeds meer worden gebruikt als doorgangshuizen. De bewoners daarvan zullen weinig betrokkenheid hebben met en zorg hebben voor de directe omgeving. Wij citeren in dit verband ook een uitspraak van de wijkmanager; “Gezien de problemen in Zeist West, genoemd als Kanaleneiland van Zeist, is hoogbouw ons inzien niet

verstandig, gezien de ervaringen met andere hoogbouw”. Criminaliteit is een groot zorgpunt van de gemeente Zeist.

Bijzondere situatie

- Alle ondertekenaars vinden het zeer belangrijk het volgende nadrukkelijk te verwoorden. Het betreft de woning Crosestein 4411, een specifieke aangepaste gehandicaptenwoning. De bewoner daarvan raakt door realisering van de nieuwbouwplannen zijn privacy en het huidige beperkte uitzicht op de buitenwereld volledig kwijt. Bovendien wordt zijn toch al donkere verblijfskamer (aan de noordzijde) nog somberder. Deze bewoner, medeondertekenaar, is verlamd en in toenemende mate bedlegerig. Zijn enige beweging die hijzelf kan realiseren is het beperkt draaien van zijn hoofd met een maximumhoek van 20°. Hij zal door de nieuwbouw van de Zeister Warande gedwongen zijn tegen een afrastering aan te kijken. Het kennisnemen van steeds weer gewijzigde nieuwbouwplannen (ondanks zwart op wit gedane toezeggingen) heeft heel veel impact op zijn broze gezondheid. Mede door bovenstaande punt is het voor de ondertekenaars onbegrijpelijk waarom in het huidige plan het complex niet is aangepast.

Hydraulische liften en technische voorzieningen

- Een heldere afspraak dat hydraulische liften inpandig worden gerealiseerd in plaats van tractieliften met de technische ruimte op het dak. Het laatste zou weer een extra bouwlaag betekenen voor de grote U en de kleine U.
- Technische ruimtes ook inpandig realiseren.

Milieuonderzoek

- Er is recent geen milieuonderzoek gedaan door of vanwege Loostad BV. naar de bodemverontreiniging terwijl de termijn van vijf jaar sinds de vorige verkenning is verlopen. In een planvoorbereidingsdocument uit 2008 (08RAAD0266), dat in opdracht van de gemeente Zeist opgesteld n.a.v. bouwplan Woonpark Zeist van Modulus Projectontwikkeling, staat, *“Ter plaatse van de nieuwbouw is de bodem sterk verontreinigd. De aanvrager dient een plan van aanpak voor de sanering voor te leggen bij de Milieudienst. Pas na goedkeuring van het plan van aanpak mag men beginnen met het saneren van de bodem. Uiteraard mogen de bouwwerkzaamheden pas starten nadat de sanering heeft plaatsgevonden”*
- De bodem is bovenop het gestelde in het hiervoor genoemde rapport ongetwijfeld thans ook nog extra vervuild door asbest. Dit is ontstaan doordat men - kennelijk in opdracht van Loostad BV. - is gaan slopen zonder vergunning. De aan- en omwonenden zijn niet door Loostad BV geïnformeerd voor, tijdens en na het slopen van genoemde objecten Utrechtseweg 30-42. De wolken (asbest)stof die over het gebied trokken zijn waargenomen door omwonenden.

Bouwschade

- Tijdens het realiseren van het nieuwbouwplan zullen net als bij de sloop ongetwijfeld zeer veel grondtrillingen ontstaan. In de stuurgroep is hier nadrukkelijk aangegeven niet te heien maar te boren. Zal dit ook gebeuren?
- De schade aan bestaande woningen die is ontstaan tijdens het slopen van de objecten 38-42 en de schade die ontstaat ten gevolg van de nieuwbouw Zeister Warande zal volledig moeten worden vergoed. Het plan van aanpak hiervoor zal iedere woningeigenaar zwart op wit moeten ontvangen, ondertekend door Loostad BV. en de

verzekeraar. Tot nu toe heeft Loostad BV. Ten aanzien hiervan voor zover ons bekend geen actie ondernomen.

Ondersteuning bezwaren

- Onze bezwaren worden in algemene zin ondersteund door de Stichting Beter Zeist (Platform van buurtorganisaties in de gemeente Zeist), de Werkgroep Natuurlijk Zeist West en de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. Zij hebben ons bericht dit in hun zienswijzen aan te geven.

Ondergetekenden gaan er van uit dat u bovenstaande bezwaren in behandeling neemt. Wij verwachten dat u ieder van ons individueel op de hoogte brengt van de voortgang in deze. Verder behouden wij ons het recht voor tijdens de behandeling van en procedures over het bestemmingsplan deze puntsgewijze opsomming van bezwaren zo nodig verder aan te vullen met relevante punten en argumenten.

Met vriendelijke groet,

De volgende ondergetekende aan-en omwonenden:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Handtekening: