

Werkgroep Natuurlijk Zeist-West
Couwenhoven 4612
3703 EM Zeist
telefoon 030-6958618
E werkgroep@natuurlijkzeist-west.nl

Burgemeester en wethouders van Zeist
Slotlaan 20
3701 GK Zeist

onderwerp:
zienswijzen bouwplan
Nijenheim flat 40
uw nummer

datum:
22 juli 2009

Geacht college,

Over dit bouwplan heeft onze Werkgroep de volgende zienswijzen.

1. Het bouwplan tast de groene zone langs de Zeister Griff in onevenredige mate aan. Het bouwplan tast daardoor ook de parkkwaliteiten langs de Zeister Griff zonder noodzaak aan. Gezien het feit dat footprint van de flat al zeer dicht tegen de Zeister Griff aanligt, moeten uitbreidingen in de richting van de Zeister Griff niet worden aanvaard.

De motivering voor het bouwplan is voldoen aan de woningbehoefte waarbij het in kwalitatief opzicht gaat om levensloopbestendig bouwen. Dit zijn belangrijke doelstellingen. Naar onze mening is het echter niet nodig om:

- a. Een uitbouw bij de ingang aan de kant van de Zeister Griff toe te voegen. Dit gaat ten koste van 3 monumentale bomen waarbij er ook geen mogelijkheid is voor herplant.
- b. De huidige groenstrook die verhoogd tegen de bergingen ligt als groene, landschappelijke aankleding weg te halen. De bergingen kunnen ook aan de andere zijde van de flat worden uitgebouwd, in elk geval kan ook na uitbreiding van de bergingen ter plaatse een verhoogde groenstrook worden aangebracht waardoor het steenachtige karakter wat wordt verzacht.
- c. Zicht op bergingen met vrijwel blinde muren te creëren door de huidige afscherpende glooiing met groen weg te halen.
- d. Via glaswanden en deuren die zonder noodzaak worden aangebracht nog eens extra zicht op allerlei achterkantsituaties en verstening te bieden. Dit leidt tot ernstige aantasting van de groenbeleving langs de Griff en doet dus afbreuk aan het parkkarakter.
- e. Door bovenstaande wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie valt veel licht uit de flat. Dit doet afbreuk aan het park- en landschappelijk karakter.
- f. In het vleermuizen onderzoek wordt aangegeven aan dat het groen langs de Griff niet mag worden verwijderd. Het verbaast onder dat dat toch gebeurt.

- g. Het verdwijnen van de landschappelijke aankleding van flat 40 doet afbreuk aan de groene zone langs de Zeister Grift.
- h. Er ontstaat een stedelijke wand langs de Zeister Grift. Dit kan niet de bedoeling zijn.
- i. Het is het beleid van de gemeente om het langs de Zeister Grift een waardevolle groenzone te handhaven. De flat wordt zonder noodzaak te veel uitgebouwd in de richting van de Zeister Grift. De uitbouw kan ook aan de andere kant worden gemaakt. Daar is weliswaar geen uitzicht over de Grift, maar wij vinden het geen goede afweging om ten koste van drie bomen die zorgen voor de landschappelijke aankleding van de flat, balkons met uitzicht te creëren die voor vele anderen horizonvervuiling betekenen. Het belang van enkelen dient hier niet boven het belang van velen te gaan.
- j. Het lijkt erop dat er zo weinig ruimte overblijft dat alle langs de Zeister Grift staande bomen moeten worden gekapt.
- k. Door de aanleg van parkeerplaatsen aan de noordkant verdwijnt een deel van de groenstructuur langs het fietspad en wordt afbreuk gedaan aan het fietsen door het groen in de wijk.
- l. Er ontbreekt een goed herinrichtingsplan dat met inspraak totstand gekomen is. Zonder een dergelijk plan is de uitbreiding van de flat geen aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling. Uit een toelichting van de heer Van Hekken hebben begrepen dat zo'n plan er zeker zal komen en dat hierbij ook met de lichtuitstraling rekening zal worden gehouden. Om te kunnen beoordelen of de uitbreiding van de flat geen onevenredige gevolgen heeft en vanwege de effecten op het aanwezige groen van de uitbreiding, dient een dergelijk plan gelijktijdig met de vrijstelling te worden ingediend. Nu dat niet is gebeurd, moet naar onze mening het verzoek om vrijstelling worden afgewezen.

2. Het bouwplan betekent een te grote aantasting van speelvoorzieningen in de wijk. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk in de nabijheid van een groot aantal woningen. De gemeente moet het verzoek in deze vorm zonder regeling voor de speelvoorzieningen afwijzen want dit is geen goede ruimtelijke onderbouwing en geen goede ruimtelijke ordening.

Door het bouwplan verdwijnen:

- a. Een voormalige) zandbak.
- b. Een basketbalvoorziening.
- c. Een voetbalvoorziening voor de jongere jeugd (kunstgrasveldje)/
- d. Een voetbalkooi dan wel deze komt ongunstig te liggen.

Wij vinden het verdwijnen van deze voorzieningen en de manier waarop daarop in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan, volstrekt onvoldoende.

- e. In deze kinder- jongerenrijke buurt kunnen deze voorzieningen niet gemist worden, zeker niet voor kinderen tot ongeveer 12 jaar die in de nabijheid van de woning moet kunnen spelen.
- f. De ruimtelijke onderbouwing geeft ten onrechte niet aan wat er met deze voorzieningen gaat gebeuren.
- g. Als deze voorzieningen wel op andere plaats in de nabijheid van de huidige locatie terugkomen, gaat het ten koste van het groen. De aanvraag om een vrijstelling geeft derhalve ten onrechte een incompleet beeld van de effecten van het bouwplan. Dit is een goede ruimtelijke onderbouwing en ook geen goede ruimtelijke ordening.
- h. De website van het project geeft aan dat er een andere plek zal worden gezocht. Dit is ook mondeling door de heer Van Hekken toegelicht. Gezien het belang van deze voorzieningen dient er eerst duidelijkheid te komen over een andere plek voordat vastgesteld kan worden dat uitbreiding van flat 40 ruimtelijk aanvaardbaar is.

3. Het bouwplan betekent een te grote aantasting van waardevolle groen met landschappelijke doeleinden en aan de ecologie langs de Zeister Griff.

- a. Het bouwplan betekent een groot beslag op de bestemming groendoeleinden met landschappelijke waarden langs de Griff en tussen de flats 40 en 90. Hoe wordt dit groen gecompenseerd? De bedoeling is immers waardevol landschappelijk groen in deze zone te handhaven.
- b. Uit artist impressie op de website van het project blijkt dat de groene aankleding van de huidige flat 40 verdwijnt. Dit blijkt ook uit de terinzage gelegde tekeningen. Voor zover groen wordt vervangen, komt er soort gecultiveerd groen op de parkeerplaatsen voor terug dat niet passend is in groene aankleding van Zeist-West. In de huidige situatie is flat 40 van verschillende kanten door boomgroepen omgeven, waardoor het idee van wonen in en tussen het groen bestaat. Dit groene beeld bestaat ook bij de ander flats. De invulling van het bouwplan past niet in de groenstructuur van de wijk.
- c. In de ruimtelijke onderbouwing en op de website over dit project wordt gesteld dat het groene uitgangspunt gehandhaafd blijft, maar de planinrichting spoort daar niet mee. Bomen en struiken worden verwijderd. Er wordt niet aangegeven waar deze worden herplant.
- d. Er worden wel hagen- of stroken met lage struiken (maximaal 1.20 m hoog) op enkele kaarten aangegeven. Onduidelijk is echter welk plantmateriaal wordt gebruikt. Het betreft te kleine stroken voor een goede landschappelijke beplanting.
- e. De herplantlocaties voor bomen op de parkeerterrein hebben een kleine boomspiegel. Hierdoor kunnen er geen inheemse soorten geplant worden die kunnen bijdragen aan het landschappelijke karakter van het geheel.
- f. Dit bouwplan met deze uitwerking verhoogt in sterke mate het "kunstmatige en versteende karakter" van de wijk en breekt de groene beleving van de wijk af.

4. Het bouwplan is in strijd met de Flora- en Faunawet. De gemeente moet geen medewerking aan dit bouwplan verlenen voordat vaststaat dat het in vergunde vorm geen inbreuk maakt op beschermde diersoorten.

- a. Het onderzoek naar vleermuizen is onvoldoende. Vanaf april tot juni vliegen er ook watervleermuizen langs de Zeister Griff. Het onderzoek geeft aan dat er pas vanaf half juni onderzoek is gedaan naar het voorkomen van vleermuizen. Wij begrijpen niet dat er geen onderzoek is gedaan in deze periode. Ook is het jammer dat wij niet eerder zijn geraadpleegd, dan hadden wij dit kunnen aangeven.
- b. In het vleermuizenonderzoek wordt geadviseerd om geen groen langs de Zeister Griff te verwijderen. De vrijstelling verschaft een grondslag voor
 - i. het kappen van diverse bomen
 - ii. het verwijderen van een groenstrook langs de flat
 - iii. het verleggen van een wandelpad richting de Zeister Griff waardoor er langs de Griff minder groen overblijft.

Dit zal volgens het onderzoek de leefmogelijkheden van de vleermuizen onevenredig aantasten.

- c. In het vleermuizenonderzoek wordt geadviseerd om geen verlichting toe te voegen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er juist veel licht wordt toegevoegd door het weghalen van afschermend groen en het maken van glazen doorzichten door het gebouw die ook licht zullen uitstralen. Hier wordt gebruik gemaakt van het groen voor een eigen "leuk uitzicht" zonder rekening te houden met de natuur (en ook wordt geen rekening gehouden met de belangen van wandelaars die in de parkzone langs de Griff ook niet op een 'lelijke (winkel)straat-achtige aanblik (lege etalages)' zitten te wachten (en als ze graag in een (winkel)straat willen wandelen in plaats van in het groen, dat wel op een andere plek doen).

- d. In het vleermuizenonderzoek wordt aangegeven dat de vleermuizen foerageren in het groen tussen de flats. Een groot deel hiervan verdwijnt door het bouwplan. Het onderzoek gaat er vanuit dat de vleermuizen elders kunnen foerageren. Maar wij willen graag weten waar dan precies omdat veel groen in de wijk op de schop gaat. Als de vleermuizen moeten uitwijken naar andere plaatsen, moeten deze plekken verder ongemoeid gelaten worden.
- e. Wij missen een toetsing van de effecten van de bouwwerkzaamheden op de stand van de vleermuizen. Hoe wordt hiermee rekening gehouden met de inrichting van de bouwplaats en dergelijke?

5. Het bouwplan voldoet niet aan de Bouwvisie van de gemeente Zeist

In de Bouwvisie wordt aangegeven dat bij nieuwbouw 1 verdieping hoger mag worden gebouwd dan de omgeving. Dit bouwplan gaat daar boven uit. De dichtstbijzijnde bebouwing telt 3 á 4 bouwlagen. De dichtbij gelegen flat telt 9 bouwlagen. De nieuwe flat komt op 11 bouwlagen. De gemeenteraad heeft de Bouwvisie vastgesteld om te kunnen sturen op de hoogte van gebouwen. Hoe dit plan hieraan getoetst? En hoe kan het college voornemens zijn met dit plan in te stemmen zonder kenbare toetsing en een op het eerste gezicht aanwezige afwijking.

6. Het bouwplan is niet getoetst aan de Jantje Betonnorm

In de Bouwvisie wordt aangegeven dat er voldoende speelgroen moet zijn waarbij wordt getoetst aan de "Jantje Betonnorm". Door dit plan verdwijnt er zeer veel speelgroen. Hoe wordt dit gecompenseerd?

7. Het bouwplan voldoet niet aan de Watertoets

- a. Uit de ter inzage gelegde stukken is onduidelijk op welke wijze aan de vereisten in de watertoets wordt voldaan.
- b. In deze fase van de planvorming moet het duidelijk zijn waar infiltratievoorzieningen komen omdat deze een nadelig effect kunnen hebben op het gebruik van gronden bijvoorbeeld voor spelen of bomen.

8. Het bouwplan voldoet niet aan de Welstandsnota.

Er is een positief Welstandsadvies verstrekt. Wij vinden de motivering van het positieve advies onvoldoende duidelijk. De Welstandscommissie heeft het eindplan niet kenbaar getoetst aan de duidelijke criteria in de Welstandsnota. Wij zouden willen vragen om nog eens duidelijk per criterium te toetsen of het plan aan de criteria voldoet. Zie ook de bijlage waaraan wij aangeven waarom het plan in onze ogen niet aan de Welstandscriteria voldoet. Wij tekenen hierbij aan dat het Welstandsbeleid op verzoek van velen meer transparant is gemaakt. Daarbij hoort ook een transparante en kenbare toetsing.

9. Het bouwplan voldoet niet aan de normen in de Parkeerbeleidsnota van de gemeente Zeist; op termijn leidt dit tot verdere aanslagen op het groen.

- a. De Parkeerbeleidsnota geeft aan dat bij uitbreidingsprojecten voldaan moet worden aan de parkeernormen uit de Parkeerbeleidsnota (zie paragraaf 5.1).

- b. Er is geen berekening van het aantal benodigde aantal parkeerplaatsen ter inzage gelegd. In dit opzicht wordt niet voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing. De normen die in de ruimtelijke onderbouwing – zonder nadere berekening worden vermeld – wijken ten onrechte af van de normen in de Parkeerbeleidsnota. Er dienen naar onze mening meer parkeerplaatsen te worden aangelegd.
- c. Het bouwplan zal dus een groter ruimtebeslag met zich mee brengen dan in de aanvraag om vrijstelling wordt aangegeven. Wij menen dat een dergelijke aanvraag alleen al hierom behoort te worden geweigerd.
- d. Uit een telefonische toelichting van de heer Van Hekken op 22 juli hebben wij begrepen dat er wel een toetsing van het aantal parkeerplaatsen door de gemeente is opgesteld. De heer Van Hekken heeft ook gezegd dat hierin een consciëntieuze berekening van de parkeerbehoefte is gemaakt. Graag krijgen wij deze nog ter inzage met de gelegenheid om daarover alsnog zienswijzen in te dienen.

10. Wij hebben anders dan in de Wet Openbaarheid Bestuur wordt bepaald geen afschriften van de ter inzage gelegde stukken kunnen krijgen tegen de kostprijs. Wij voelen ons hierdoor benadeeld:

- a. Aan de balie is ons meegedeeld dat slechts tegen een prijs van 75 cent per A4 kopie afschriften van de stukken kunnen worden verstrekt. Deze prijs kan onze organisatie niet betalen.
- b. Hierdoor hebben wij onvoldoende mogelijkheden gehad om de stukken goed te bestuderen. De gemeente verhindert door het vragen van dit schriktarief dat belanghebbenden zich goed in stukken voor ruimtelijke procedures kunnen verdiepen. Dit is strijd met een wettelijk voorschrift en met het vereiste van zorgvuldige voorbereiding van besluiten.
- c. Wij ontvangen verwarrende mededelingen over de kostprijs van kopieën. Aan de Publieksbalie wordt ons gezegd dat een kopie 75 cent kost. In de beantwoording van zienswijzen is in verschillende gevallen sprake van 60 cent, 30 cent of zelfs gratis. Wij verzoeken uw college om ons per omgaande eenduidig te berichten welke tarieven in de verschillende gevallen in rekening worden gebracht en ook aan te geven hoe overeenkomstig daarmee instructies zijn gegeven waarop wij ons aan de balie kunnen beroepen.
- d. Wij hebben van de Seyster Veste gelukkig enkele stukken digitaal gekregen waardoor wij deze zelf kunnen reproduceren, waarvoor dank. Helaas ging met de afhandeling van ons verzoek wel anderhalve week verloren. Daardoor, en door vakantie van de betrokken medewerker van de Seyster Veste, de heer Schotalbers, was er geen gelegenheid voor overleg met de Seyster Veste. Wel heeft de heer Van Hekken van de Seyster op de valreep nog enkele vragen kunnen beantwoorden.

11. Het is in strijd met de wet dat er geen voorinspraak is verleend maar direct een zienswijzenprocedure is gevolgd. De verplichting om over een bestemmingsplan voorinspraak te houden is enig jaren geleden uit de WRO geschrapt. Verwezen werd naar gemeentelijke inspraakverordeningen die inspraak voor bestemmingsplannen regelen. De gemeentewet schrijft voor dat een verordening de inspraak moet regelen. In de verordening van Zeist wordt niet geregeld in welke gevallen er wél, en in welke gevallen er geen inspraak wordt gegeven. Wij vinden deze zeer open invulling in strijd met de gemeentewet. Uit de stukken valt te halen dat de Seyster Veste met huurders heeft overlegd, maar niet met omwonenden of met milieugroepen. Er is ook nimmer een open uitnodiging voor inspraak geweest. Gezien de impact op de ruimtelijke kwaliteit van dit plan had dat wel moeten.

Wij hebben verder de vraag wie bepaalt wanneer er wel of niet inspraak wordt gehouden, hoe dat wordt bepaald, wie daarvoor worden uitgenodigd en op grond waarvan dit gebeurt. Naar onze mening moet de inspraakverordening uitsluitend geven over het wel of niet houden van inspraak over projectbesluiten, bestemmingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen, op grond van welke criteria wel of niet inspraak wordt verleend en wie daarvoor worden uitgenodigd.

Namens de Werkgroep,
Met vriendelijke groet,

E. Schuler

Bijlage Toetsing aan de Welstandscriteria

Welstandsnota Zeist (2004, 2008)

Welstandscriteria Vogelwijk, Crosestein, Nijenheim, Brugakker, De Clomp en Couwenhoven (naoorlogse woongebieden)	Commentaar
Algemeen - de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan.	Dit nieuwe bouwwerk past qua grondvorm niet bij de stedenbouwkundige structuur en typologie. Dit geldt zowel voor het bouwwerk als voor het feit dat het bouwwerk de stedenbouwkundige groenstructuur, die onderdeel is van de welstandscriteria – zie de beschrijving -, aantast.
Massa en vorm - de massaopbouw is per rij/cluster in onderlinge samenhang; - aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa; - de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.	Er is geen onderlinge samenhang in de massaopbouw De uitbouwen zijn niet ondergeschikt aan de hoofdmassa. De gevelopbouw is niet samenhangend en evenwichtig maar bestaat uit verschillende delen die juist contrasteren.
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik - kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang; - het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.	Detaillering, kleur en materiaalgebruik hangt niet samen met de andere bouwwerken in het cluster.