



WERKGROEP NATUURLIJK ZEIST - WEST

Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist; e-mail: werkgroep@natuurlijkzeist-west.nl

Zeist, 1 november 2023

Inspreekreactie bestemmingsplan Eikenstein

Waardering voor de ontwikkelaar

Wij hebben veel waardering voor de manier waarop de ontwikkelaar is ingegaan op en omgegaan met de ingediende zienswijzen. Er is veel ruimte geweest om gegeven de uitgangspunten voor het project aan de zienswijzen tegemoet te komen. De ontwikkelaar zit echter ook vast aan randvoorwaarden die gemeente(raad) en eigenaar (Rijksvastgoedbedrijf) hebben meegegeven.

Ondanks alle medewerking van de ontwikkelaar moeten wij ook bij dit project weer constateren dat gemeentelijke randvoorwaarden onvoldoende zijn om groen en cultuurhistorie voldoende te beschermen. Het gevolg is:
Geen versterking van en onvoldoende behoud van de groenstroken om het project tot robuust groen.

Wij willen aan gemeente(raad) twee dingen vragen:

1. Leg niet als gemeente bij voorbaat woningaantallen of voorzieningen vast of ga niet mee met verwachtingen vooraf daarover zonder dat de gevolgen voor het groen concreet in beeld zijn gebracht.
2. Geeft voorafgaand aan de start van een project op de concreet kaart aan welke delen structureel groen behouden moeten blijven. Creëer ook een bufferzone tussen bebouwing en groen omdat er anders na de bouw onvoldoende ruimte is voor herplant van bomen enz. en het groen toch wordt uitgehoid.

Toelichting woningen en voorzieningen

Er zijn teveel woningen opgenomen waardoor een deel van het structureel beschermde groen verdwijnt. Met name in de randen en ook een gemeentelijke groenstructuur die parkeerplaats wordt.

Wij vinden dat er voor het behoud van het groen sprake is van een onaanvaardbare uitkomst in relatie tot de duidelijke afspraken in de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord die zijn gemaakt over het robuuster maken van groen in het plangebied. Met name de meer robuuste structuren mogen niet afnemen. Ook in de Structuurvisie en het Gemeentelijk Groenstructuurplan staat groen behouden en versterken voorop.

Als er te weinig plek is voor 200 woningen, 200 m² horeca en de bijbehorende parkeerplaatsen, moet niet het structurele groen worden verminderd, maar moet het

aantal woningen of voorzieningen worden teruggebracht waardoor de parkeerbehoefte en het ruimtebeslag van woningen afneemt.

Het perceel van Eikenstein is ongeveer 4 ha waarvan 1 ha structureel groen is. Beschikbaar voor ontwikkelingen is dan 3 ha. Voor een gebied als de Stichtse Lustwarande kan niet uitgegaan worden van hoge dichtheden. Nu zijn er meer dan 200 woningen opgenomen voor 3 ha. Dat is een woningdichtheid van 70 woningen per ha. Dat aantal is duidelijk teveel voor een gebied dat als onderdeel van de Stichtse Lustwarande en de groenzone langs de Utrechtseweg deels groen moet blijven. De beantwoording van onze zienswijzen dat een deel van het terrein intensief is bebouwd en het andere deel met ongeveer 35 woningen per ha, onderschrijven wij niet. Als je dergelijk norm in een vergelijking gebruikt, vergelijk je woongebieden inclusief gestapelde en laagbouw om de algemene bebouwingsdichtheid aan te geven.

Als de business case met minder dan 200 woningen niet te realiseren valt, moeten de grondwaarde en restauratiekosten en andere kosten verlaagd worden. De grondwaarde wordt namelijk bepaald door het aantal te realiseren woningen. Als dat aantal 120 is, is de grondwaarde ook lager en wordt op de grondaankoop bespaart. Verder kan bespaard worden op restauratie- en herstelkosten van de bebouwing met de maatschappelijke zorgfunctie. Als de herstelkosten hier hoog zijn, ligt een lage verkoopprijs voor deze gebouwen in de rede omdat ook de economische opbrengst na herstel laag is. Soms worden oude gebouwen voor 1 euro verkocht met een restauratieplicht.

Ook de voormalige eigenaar van de jeugdgevangenis heeft hierin een verantwoordelijkheid. Het kan niet zo zijn dat deze als dank voor het aangenomen verpozen ons laat zitten met de schillen en de dozen (i.c. de sanerings- en sloopkosten). Hoe is dit door de gemeente van meet af aan opgepakt en aangestuurd?

De wens van de gemeente om voor ontmoetingsmogelijkheden legt ook een claim op ruimte en opbrengsten. Dit moet geen structureel Groen kosten wat juist ook een belangrijke recreatieve en wandelfunctie heeft.

Conclusies:

1. Waardering voor het participatieproces tijdens de rit.
2. Leg uitgangspunten voor bebouwing pas vast als gevolgen voor het groen in beeld zijn gebracht.
3. Geef voor bij de start van processen concreet aan welk groen behouden moet blijven zodat daarmee bij de verdere ontwikkeling en verkoopwaarde rekening kan worden gehouden.

Met vriendelijke groet,
Graag tot nadere toelichting bereid,

Namens de Werkgroep,

Ernest Schuler
06-49876043
e.schuler@natuurlijkzeist-west.nl

