

## Inspraakreactie over Rv Kaderstelling PGGM

Stichting Beter Zeist heeft als direct-belanghebbende organisatie deelgenomen aan het participatieproces over de herontwikkeling van het PGGM-terrein. Beter Zeist vertegenwoordigt niet andere organisaties maar heeft contact met Zeister buurtorganisaties, bewonersgroepen en ruim 2.400 inwoners uit alle buurten en dorpen. Haar inbreng is als ANBI-organisatie gericht op het algemeen belang van Zeist. Hierbij de inspraakreactie op het raadsvoorstel en de onderbouwing daarvan.

### Principebesluit i.p.v. gebiedsvisie

Er is kennelijk gekozen om een Principebesluit over het ontwikkelingskader te nemen in plaats van eerst een Gebiedsvisie op te stellen zoals eerder bij Dijnseburg is gebeurd. Gezien het doorlopen participatieproces, waarbij maar beperkt informatie werd gedeeld, is het vrijwel onmogelijk te komen tot een besluit dat door direct belanghebbenden breed gedragen wordt. Dat is jammer omdat daardoor de kiem is gelegd voor tegenstellingen tijdens het vervolg van het traject gezien het dan voorliggende principekader.

### Gedeeltelijk functieverandering PGGM-terrein

Stichting Beter Zeist ziet mogelijkheden voor verandering van de functie Kantoor naar wonen. Daarbij zal moeten worden uitgegaan van de Omgevingswet, in het bijzonder het *evenwichtig toedelen van functies aan locaties (ETFAL)*. *Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met alle van toepassing zijnde omgevingswaarden en invloeden.* De roep om zoveel mogelijk woningen te bouwen zal dus in dat kader moeten worden behandeld, ook door het college en de raad.

### Bestaand beleid

Het principekader is niet aantoonbaar getoetst aan alle in het kader van de omgevingsvisie geldende gemeentelijke beleidsdocumenten zoals de Omgevingsvisie, inclusief daarbij aangenomen amendementen, het Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist, de Brede Milieuvisie, Welstandsnota, Mobiliteitsvisie, etc. (zie ook het m.b.t. het blijven gelden van relevante beleidsdocumenten aangenomen amendement 1<sup>ste</sup> Omgevingsvisie. *Dat zal toch een vereiste zijn om een dergelijk kader vast te stellen.*

### Woningaantal

Het mogelijk aantal woningen volgens de samenvatting in Bijlage B Onderzoeken pag. 2. Daar staat het volgende hierover (blauw geaccentueerd): *“Op basis van de maximaal toelaatbare verkeersintensiteit op de omliggende wegstructuur is een omvang van het woonprogramma afgeleid voor ca. 600-700 woningen afhankelijk van grootte en categorie. Een klein appartement voor 1 of 2 personen heeft een lagere verkeersintensiteit dan een ruime grondgebonden woning waar een gezin met meerdere kinderen bijvoorbeeld woont.* Het maximumaantal woningen is dus afgeleid van de maximumcapaciteit van de bestaande wegstructuur. Wel is in het raadsvoorstel het woningaantal verlaagd naar 450 – 650. Het minimumaantal blijkt te zijn bepaald op basis van het aantal m2 bouwoppervlak. Maar de invloed van het beoogde woningcomplex op de omgeving is groter dan die van een kantoor. Dat niet alleen door het ruimtegebruik dat veel intensiever is, maar ook door lichtuitstraling, ook tijdens de nachtelijk uren, etc. *Daarmee wordt dus ook nog niet voldaan aan een evenwichtige weging van alle omgevingswaarden.*

### Woningbeleid

De woonvisie met de woningdifferentiatie is voor het terrein van toepassing, behalve met een uitzondering. Dat betekent dat er mogelijkheden zijn voor een gemengde buurt. Wel lijkt er volgens het kader vooral te worden ingezet op *gestapelde appartementen voor 1 of 2 persoonshuishoudens*, niet zozeer op ‘traditionele’ eengezinswoningen, laat staan grondgebonden eengezinswoningen. In de gemeente Zeist is 55% van de woningen een gezinswoning; in Nederland gemiddeld 64 %. Er is dus ruimte om meer gezinswoningen te

bouwen. In het antwoord op de vragen van CU/SGP staat hierover: “Echter, ook gestapelde woningen kunnen gezinswoningen zijn, denk aan maisonnettes, ruime appartementen, etc. Er kunnen dus ook gezinnen komen te wonen in het nieuwe plan.”

*Voor een leefbare, naar leeftijd gemengde buurt is het o.i. gewenst in het kader voor de planvorming duidelijk voorrang te geven aan de bouw van gezinswoningen.*

#### Verplicht uitgevoerd onderzoek

Als onderbouwing van het principebesluit heeft Amvest in Bijlage B van het raadsvoorstel een samenvatting van 3 onderzoeken (QuickScans en verkenningen) over Cultuurhistorie (Stichting in Arcadië), Verkeer (Goudappel) en Milieu- en omgevingsaspecten: bodem, ecologie, geluid, geur (Royal HaskoningDHV).

Op basis van alleen een samenvatting kan geen goed inzicht worden verkregen over de verstrekte opdracht, reikwijdte, detailniveau, uitvoering en interpretatie van de onderzoeksresultaten. Eerst zullen de onderzoeken voor de samenleving en de raad voor bestudering en reactie beschikbaar moeten zijn voordat conclusies kunnen worden getrokken over de onderbouwing van de kaders in het principebesluit. Er is door de participerende organisaties wel om gevraagd, maar de onderzoeksrapporten zijn uiteindelijk niet verstrekt.

*Gevraagd wordt om het direct ter beschikking stellen van de betreffende rapporten, evenals de mogelijkheid op basis daarvan nog een reactie op de gegeven kaders te kunnen geven.* Dat geldt dan ook voor de consultatie zoals deze door CBRE heeft plaatsgevonden naar de vraag van voortgezet gebruik als kantoor, en de transformatie van kantoor naar wonen zoals dat door Amvest zelf is uitgevoerd en waarvan dan de conclusie zou zijn dat beide geen opties zijn.

#### Aanvullend onderzoek nodig

*Wat er nu aan onderzoek ontbreekt zijn de effecten op de brede omgeving van het plangebied t.a.v. natuur, milieu en verkeer.*

- In de directe omgeving van het plangebied ligt gebied dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zoals landgoed Oostbroek in bezit van Utrechts Landschap en natuur en bossen van de Stichtse Lustwarande waaronder Landgoed Vollenhove. De effecten van de maatregelen op het PPGM-terrein zullen moeten worden afgewogen ten opzichte van de (negatieve) invloed op het NNN-gebied, zie Arrest ABRvS 24 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:249 r.o. 110.2.
- De bouw, het gebruik en de verkeerstoename als gevolg van de herontwikkeling kan daarnaast overeenkomstig de uitgevoerde ‘Quickscan Flora en Fauna’ ook invloed hebben op de nabijgelegen *ecologische verbinding* tussen de Kromme Rijnstreek en het Oostelijk Vechtplassengebied. Wat de *stikstofdepositie* betreft is het bijvoorbeeld niet uit te sluiten dat op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden significante effecten kunnen optreden. Dat zou dan moeten blijken uit een zgn. Voortoets. In dat geval zal er nog een Passende Beoordeling (PB) moeten worden uitgevoerd<sup>1)</sup>.
- De *verwachte toename van het verkeer* zal niet alleen een groot effect hebben op de belasting van de diverse verbindingswegen met het terrein, maar ook op de daarbij te passeren kruispunten op de Kroostweg en die van de Noordweg met de Kromme Rijnlaan. Deze zullen waarschijnlijk op spijtstijden maximaal belast worden en daarmee is de verkeersveiligheid in het geding. In dit verband zal aanvullend onderzoek nodig zijn.
- Wat betreft de verkeersveiligheid geldt dat met name de Noordweg ook door fietsers richting de Uithof wordt gebruikt. Voor zover er daadwerkelijk een scholengemeenschap

---

<sup>1)</sup> NB.: Habitatrichtlijn 6.3: Als er een kans is dat een activiteit een significant effect heeft op Natura-2000-gebied, dan moet er een passende beoordeling (PB) komen. Uit die PB moet dan uit de ‘Aerius’ berekening blijken dat er met zekerheid geen negatieve effecten zijn. Met de Uitspraak van de Raad van State van 18 december, 2024 m.b.t. het toepassen van ‘interne saldering’ moet aan het belang van het toetsen aan in die zin relevante regelgeving een nog grotere betekenis worden toegekend.

op het PPGM wordt gevestigd, namelijk van 'Verderwijs', zal ook daarmee met schoolgaande scholieren en ook busjes wat betreft veiligheid nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden.

#### Bewegen op PPGM-terrein

- In bijlage 4 wordt onder het kopje 'Bewegen en Buitenruimte' aangegeven dat de locatie een 'stepping stone' kan zijn in het uitgebreide fiets-, hardloop- en wandelnetwerk in de omgeving. Niet alle functies zijn echter overal en altijd met elkaar te combineren. Het zal goed overleg vergen met de direct belanghebbenden om tot een passende keuze te komen. Een autoluwe inrichting ligt wat ons betreft voor de hand.

#### Stichtse Lustwarande

De Stichtse Lustwarande wordt wel genoemd maar de suggestie wordt gewekt dat deze buiten het plangebied valt. Maar tegelijkertijd belooft Amvest dat het nieuwe 'Buitengoed Zeist' een parel in de Stichtse Lustwarande wordt.

Het terrein maakte volgens landkaarten vanaf 1815 deel uit van landgoed Vollenhove, dat nu alleen aan de andere zijde van de A28 ligt. Later werd het plangebied onderdeel van landgoed Berkenhove en daarna kwam het in bezit van de Fraters van Utrecht (Congregatie van het Heilig Hart).

De Stichtse Lustwarande vormt een brede strook landgoederen met landhuizen op de overgang van de Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied. Het gaat daarbij om een afwisseling van open en meer gesloten landschappen. Het terrein waar nu het PPGM-gebouw staat behoorde tot een open deel van de Lustwarande. Op basis van de onderzoeken van Amvest en een analyse van de bestaande waarden heeft het plangebied en de wijdere omgeving een relatief hoge ecologische en ook cultuurhistorische waarde. *Bij de herontwikkeling is het daarbij van belang de kernkwaliteiten van de Lustwarande verder te versterken.* Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met het door gemeente Zeist in haar Biodiversiteitsvisie overgenomen Basiskwaliteit Natuur (BKN).

#### Hoogbouw

De keuze voor hoogbouw-accenten van maximaal 30-45 m. hoog staat op gespannen voet met de ligging van het plangebied in en nabij de Stichtse Lustwarande en de invloed ervan op de natuurlijke en bebouwde omgeving (Welzijnsnota). Ook voor de bewoners van hoogbouw is de geluidsoverlast van de A28 groot. Amvest rekent met een geluidbelasting van maximum 59 Db (maximale belasting is 60 Db). Ten behoeve van de bouw wordt daarvoor een ontheffing aangevraagd, maar dat doet niets af van de overlast voor bewoners. Daarnaast is de luchtkwaliteit minder door fijnstof en andere stoffen die ook aan grenswaarden zijn gebonden. Verder is er onderzoek gedaan naar de gezondheid van inwoners in hoogbouw. Daaruit blijkt dat met de toename van de woonhoogte boven 6 lagen de klachten toenemen zowel op fysiek als mentaal gebied, dat ook aangezien het de ervaring is dat de onderlinge sociale cohesie dan minder wordt.

Daarenboven bestaat er in Zeist om redenen van verwachte overlast, aantasting van de gebouwde en cultuurhistorische omgeving, weinig enthousiasme voor nieuwe hoogbouw. Zo werd in Vollenhove de hoogte van voorgestelde nieuwe flats beperkt tot zgn. middelhoogbouw 4- 6 lagen ("Passend bij Vollenhove en de Componistenbuurt." pag. 54 Gebiedsvisie Vollenhove). Bij het buurthart Vollenhove is dat middelhoogbouw 5-8 lagen. Al eerder wees de bevolking na allerlei breed ondersteunde acties hoogbouw af langs de invalwegen van Zeist, In Zeist-centrum, Kerckebosch (1 nieuwe flat daargelaten). Ook tijdens de participatie over de gebiedsvisie Stichtse Lustwarende was met uitzondering van 1 persoon iedereen tegen hoogbouw. Verder vormt een dergelijke bouwhoogte een precedent voor andere nieuwbouw in de gemeente Zeist. *De voorgestelde bouwhoogte zal o.i. moeten worden verlaagd tot max 4-6 lagen en een gemiddelde woningdichtheid van 30 - 35 woningen per hectare te bebouwen oppervlak, een gebruikelijk maximum voor Vinex locaties (bij hogere aantallen gaat het om dichtstedelijke gebiedsontwikkeling).*

### Participatie t.b.v. principebesluit

Het valt te prijzen dat direct belanghebbenden zoals omwonenden en maatschappelijke organisaties gelegenheid kregen mee te denken over de herontwikkeling. Wat onbevredigend was is dat:

- er weinig concrete informatie werd gegeven ondanks de vragen daartoe;
- de visie en de achterliggende onderzoeken niet beschikbaar werden gesteld om daarop te kunnen reageren;
- het duidelijk werd gemaakt dat er ongeveer 600-700 woningen zouden komen;
- het uiteindelijke resultaat ook niet bevredigend was gezien de geleverde commentaren op de verstrekte globale informatie.

Stichting Beter Zeist vindt het gelopen proces een gemiste kans om gezamenlijk te komen tot een meer gedragen visie voor de herontwikkeling, inclusief alternatieven daarvoor. Zo lijkt het Amvest-voorstel op de andere voorstellen die het elders uitvoert. *Vandaar dat voorgesteld wordt het participatieproces voort te zetten om tot een alternatief te komen met meer draagvlak van de direct belanghebbenden.*

### Duurzaamheid

In de kaders staan geen nadere eisen t.a.v. duurzaamheid waaronder het gaan voor *de hoogste standaard 'categorie goud' in het Convenant duurzame woningbouw (provincie Utrecht)*.

Wat verder ontbreekt is een onderbouwing van het hergebruik van de bestaande bouw voor woningbouw en scholen. De uitbreiding van PGGM-gebouw (2010/2011) volgens een internationaal gewaardeerd ontwerp van de Spaanse architect Josep Lluís Mateo zou o.i. eigenlijk behouden moeten blijven, bijvoorbeeld voor de beoogde scholen.

Bij de herontwikkeling van Rabo Facet hebben de direct belanghebbenden gevraagd om onderzoek naar hergebruik van het toen bestaande gebouw voor wonen. Dat is toen ingewilligd door BPD. Uit het onderzoek bleek dat het inderdaad vrijwel onmogelijk was. In Zeist (Lenteleven, Dreef 2 e.d.) en elders in Nederland zijn en worden echter succesvol projecten uitgevoerd die leiden tot ombouw van bestaande kantoren, kerken en instellingsgebouwen. Dat is zeker niet altijd duurder dan nieuwbouw. Je kunt bijvoorbeeld besparen op de fundering en het casco en daarmee wordt de ombouw ook duurzamer (vergelijk in deze bijvoorbeeld ook het gebouw van WNF).

*Beter Zeist vraagt dan ook om een gedegen onderzoek naar de mogelijkheden van hergebruik / ombouw (voor wonen, onderwijs) van het kantoorgebouw PGGM.*

### Voorbeelden verkaveling

Zoals uit de diverse gepresenteerde voorbeelden van verkaveling naar voren komt verschillen deze onderling weinig afgezien van de hoogteaccenten en verschuivingen van blokken. Een buurt zoals in plaats van Rabo Facet of in Kerckebosch is ontwikkeld schijnt voor Amvest kennelijk geen optie. Waarom eigenlijk niet? *Er zijn vele verkavelingen mogelijk maar Amvest biedt maar 1 type invulling aan.*

### Conclusie

Er wordt in het principebesluit primair ingezet op maximale benutting i.p.v. optimale inpassing van woningen op het plangebied. Je ziet dat terug bij de maximale geluidbelasting en bij het opzoeken van de grenzen van de belasting van de 2 toegangswegen. Ook bij de onderbouwing van het principebesluit is voornamelijk rekening gehouden het plangebied, en maar zeer beperkt met de effecten op de aangrenzende buurt en niet met de invloeden op de natuurlijke en cultuurhistorische omgeving.

Bepleit wordt:

- of eerst het principebesluit beter onderbouwen en aanpassen aan de inspraakreacties en dan later daarover beslissen;

- of eerst een breed gedragen gebiedsvisie maken die bij voorkeur leidt tot een toekomstgerichte herontwikkeling die ook recht doet aan alle omgevingswaarden, , zowel van het terrein zelf als de bredere omgeving, en vervolgens daarover beslissen.