

Aan: Amvest
[Redacted]

CC: Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zeist.
Gemeente Zeist
[Redacted]
Postbus 513
3700 AM Zeist



Ink-Z

CC: Burgermeester en Wethouders
van de gemeente De Bilt.
Postbus 300
3720 AH Bilthoven

Onderwerp: Hoogbouw PGGM-terrein/Fraterhuis de Bilt.

Zeist, 6 december 2024

Geachte dames/heren,

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van de plannen om een deel van het PGGM-kantoor in Zeist West te vervangen door een woonbestemming voor circa 600 á 700 woningen en/of een onderwijsbestemming. Wij als omwonenden voelen ons sterk betrokken bij wat er in onze directe leefomgeving gebeurt en hebben het op prijs gesteld dat wij door u in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorgestane ontwikkelingen en de opties die het terrein met zich meebrengt.

Wij zijn ons bewust van de huidige problemen op de woningmarkt en hebben er begrip voor dat een deel van de huidige kantoorbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. We kunnen derhalve in principe instemmen met de voorgenomen functiewijziging van kantoren naar wonen, echter wij maken ons wel grote zorgen over het vooralsnog genoemde aantal te realiseren woningen. Uiteraard hangt een en ander samen met het ruimtelijk concept en het draagvlak van het waardevolle parklandschap rond het PGGM-kantoor, doch een plan voor de bouw van een woontoren van 14 woonlagen (!) vinden wij een volstrekt ongewenste ontwikkeling. Wij zullen ons standpunt toelichten.

Woontoren.

Waar we op voorhand bezwaar tegen hebben is het ontwerp voor een toren van 14 woonlagen. Naar onze overtuiging is dit hoogbouw van buitenproportionele afmeting die het kwetsbare gebied tot in de verre omtrek op een onaanvaardbare wijze zal domineren en die volstrekt niet past in dit kwetsbare landschap. Wij kunnen aantonen dat we hier te maken hebben met een gebied dat buitengewoon waardevol is en het is niet moeilijk om een groot deel van de argumenten te ontleen aan het eigen ruimtelijk beleid van de gemeente Zeist, verankerd in o.a. het Bestemmingsplan Zeist West/Kromme Rijn gebied. Ons doel is om te voorkomen dat er een grote fout wordt gemaakt door in dit gebied extreme hoogbouw toe te staan, dat een onomkeerbare aantasting van natuur, landschap en cultuurhistorie zou betekenen.

Waardevol en kwetsbaar gebied.

Hoe waardevol en uniek het gebied is kunnen wij voor zover nodig nader toelichten.

Het gebied ligt in de zone die de overgang vormt tussen de hoger gelegen zandgronden en het Kromme Rijngebied. Juist in deze gradiëntzone zijn in het verleden de grote parkachtige landgoederen ontstaan in wat de Stichtse Lustwarande wordt genoemd. Een cultuurhistorische snoer van landgoederen, buitenplaatsen en parklandschappen met grote natuurwaarden vanaf ruwweg Utrecht tot het zuidoosten van de provincie. Door de specifieke kenmerken van bodem, geomorfologie en waterhuishouding is er een grote rijkdom aan natuur, landschap en cultuurhistorie ontstaan die uniek is in de provincie. Het PGGM-terrein is een van de schakels in dit geheel. Dit totaalbeeld is als het ware het visitekaartje van Zeist. Handhaven en beschermen behoort de hoofddoelstelling te zijn.

Relatie met ruimtelijk beleid van gemeente Zeist.

De gemeente is er tot op heden in deze context in geslaagd, om ondanks het toelaten van het grote kantoor van PGGM, de sfeer van een landgoed in stand te houden. De bouwhoogte die de gemeente thans toestaat voor de kantoorbestemming is maximaal 6 bouwlagen. Het bouwvolume en de hoogwaardige architectuur van PGGM, vooral de latere fase, staat in goede verhouding tot de groene ruimte daar omheen. Deze bebouwing toont respect voor het fraaie parklandschap. Een extra bonus is de vrije toegankelijkheid van het park voor de bewoners van Zeist, waardoor er een hoogwaardige groenvoorziening voor heel Zeist beschikbaar is en niet achter een gesloten hekwerk is verdwenen. Het park wordt druk bezocht.

Ook het nabij gelegen Fraterhuis St. Jozef en begraafplaats (gemeente De Bilt) is door zijn bescheiden omvang in harmonie met het omringende parklandschap. De natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische randvoorwaarden zullen echter ook hier hoge eisen stellen aan eventuele veranderingen, waar wij als omwonenden nauw bij betrokken willen worden. In voorstel A van Amvest staat de woontoren met school naast het Fratershuis en de begraafplaats ingetekend. Basis of middelbare onderwijs is nog niet bekend, maar over de drukte voor de bewoners van dit complex maken wij ons grote zorgen.

We hoeven het gemeentebestuur van Zeist niet te overtuigen van de bijzondere waarden van het gebied. Niet voor niets is het bestemmingsplan Zeist West door de gemeenteraad vastgesteld in de huidige vorm en voorschriften en is dat bevestigd door de goedkeuring door Gedeputeerde Staten. Bewust is de bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan – zoals reeds opgemerkt - beperkt tot 6 bouwlagen. Getuige het beeld wat hierdoor is ontstaan is er zoals al opgemerkt, een goed ruimtelijk evenwicht in het parklandschap.

Wij wijzen ook naar recentelijke nieuwbouw projecten aan de Utrechtseweg waarbij de hoogte van de appartement gebouwen ook binnen de huidige norm vallen.

Uiteraard begrijpen wij dat indien er een nieuw bestemmingsplan komt er andere uitgangspunten zullen worden gehanteerd maar wij hopen dat u als ontwikkelaar en de gemeente tezamen wel zoveel als mogelijk willen vasthouden aan de uitgangspunten zoals hierboven genoemd en waar destijds willens en wetens voor is gekozen. Ook wij willen daar zoveel als mogelijk aan vasthouden. In onze ogen moet het ook mogelijk zijn om naast het realiseren van (voldoende) woonruimte de zo belangrijk gevonden natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in acht te houden. Het een hoeft het ander in onze ogen niet uit te sluiten maar bij een woontoren van 14 verdiepingen zal dit wel gebeuren. Een dergelijke toren zal visueel een vernietigende uitwerking op het landschappelijk geheel hebben. Dat willen wij als bewoners van Zeist voorkomen.

Zoals wij al opmerkten vinden wij vooral ook de latere uitbreiding van het PGGM-kantoor in 2011 architectonisch van hoge kwaliteit en uitstekend passen in het parklandschap. Jammer dat dit deel van het kantoor niet buiten de bouwvoornemens valt en zelfs kennelijk als gebouw niet gehandhaafd blijft. Wij vragen ons af waarom dit gebouw niet geschikt is voor een schoolgebouw?

Het lijkt ons een bestemming die serieus overwogen moet worden, mede gezien dat het pand pas in 2011 is voltooid en men het straks wil afbreken. Wij wachten met belangstelling af hoe de overwegingen tot stand komen voor de toekomstige bestemming van het terrein en o.a. dit gebouw. Wij willen graag op de hoogte blijven van de verdere ontwikkelingen.

Verkeersdruk

Tot slot maken wij ons druk over de verkeersdruk die een woontoren van 14 bouwlagen (al dan niet samen met een onderwijsinstelling) met zich mee gaat brengen voor de straat in het bijzonder en de wijk in het algemeen. De ontsluiting levert heden ten dage al de nodige problemen op. Indien daar straks 600 / 700 woningen bij gaan komen met navenant auto's dan verwachten wij fikse verkeersinfarcten in de omliggende wijk en maken we ons daarnaast grote zorgen over de verkeersveiligheid van omwonenden waaronder veel schoolgaande kinderen.

Conclusie.

Wij doen met klem een beroep op u, om af te zien van de hoogbouw en naar een aanvaardbare oplossing te zoeken die in lijn is met de hoogtebepalingen van het geldende bestemmingsplan en die recht doet aan de waarde van het gebied. Een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen vinden wij een acceptabele opzet. Hoe dat past in het draagvlak van het parklandschap valt dan nader te bezien in relatie tot de omvang van het bouwprogramma.

Tevens vragen wij uw aandacht voor de verkeersdruk die zal ontstaan bij realisatie van uw voornemen.

Omdat het gemeentebestuur van Zeist de uiteindelijke besluiten neemt over de ruimtelijke ontwikkeling van het PGGM-terrein stellen wij ook de gemeente in deze fase van de procedure in kennis van ons standpunt over het bouwvoornemen. Wij willen samen met u, omwonenden en de gemeente meedenken over een aanvaardbare oplossing.

Met vriendelijke groet,



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

1 Aanvrager

2 Verzoeker

15 Medewerker gemeente