

Vereniging Lyceumkwartier Zeist

Aan
College van Burgemeesters en Wethouders
Gemeente Zeist

Zeist, 2 april 2012

Betreft: Zienswijzen tegen voornemen vergunning te verlenen voor de bouwplannen
Valckenboschlaan 9, ontwerpbesluit OV20100269

Geacht College,

1. Inleiding

Blijkens de publicatie in de Nieuwsbode d.d. woensdag 22 februari 2012 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zeist het voornemen bekendgemaakt haar goedkeuring te verlenen aan de plannen die projectontwikkelaar Lichtenberg heeft ingediend ten aanzien van het perceel Valckenboschlaan 9 in Zeist (Ontwerpbesluit OV20100269). De Vereniging Lyceumkwartier, gemandateerd door haar leden op de Algemene Ledenvergadering d.d. 21 november 2011, heeft grote moeite met dit voornemen van de gemeente en met de plannen waar de gemeente voornemens is haar goedkeuring aan te verlenen. De Vereniging wenst hierbij de volgende zienswijzen onder uw aandacht te brengen.

2. Zeist als groen villadorp.

In het Provinciaal streekplan is te lezen dat Zeist in het groene deel van het stadsgewest Utrecht ligt, waarbij de waarden van de Utrechtse Heuvelrug, de gradiëntzone langs de Stichtse Lustwarande en de overgang naar het Kromme Rijnlandschap de toon zetten. Dit houdt in dat de verstedelijking aan beperkingen is gebonden. In wisselwerking met de opvangfunctie elders in het stadsgewest dient het beschermen van de groene kwaliteiten in Zeist een belangrijke afwegingsfactor te zijn in relatie tot verstedelijkingsambities.

De Vereniging Lyceumkwartier is van mening dat, door goedkeuring te geven aan het voorliggende plan Valckenboschlaan 9, er een ongewenste verstedelijking plaatsvindt. Een verdichting van de bebouwing die afbreuk doet aan het groene lommerrijke karakter dat het Lyceumkwartier kenmerkt en dat daarmee ook kenmerkend is voor Zeist als groen villadorp. De plannen zijn om deze reden strijdig met de uitgangspunten van het streekplan waarbij nu juist de groene kwaliteiten van Zeist als waardevol beschermd dienen te worden.

Voorst wijzen wij hier op het Groenstructuurplan voor binnenstedelijk groen "Groen (voor) Zeist", welke is vastgesteld in september 2011. Voor het Lyceumkwartier noemt het structuurplan als kenmerk voor de wijk o.a "Een tweede belangrijk kenmerk voor het groene beeld is: ruimearticuliere kavels met vrijstaande huizen met grote voor en achtertuinen. De tuinen bepalen voor een groot deel

het groene beeld...Door de geringe bouwhoogte (van de woningen) zijn de bosstroken op de achterterreinen goed te ervaren” blz 165, 1^e kolom, laatste alinea.

Vervolgens geeft het groenstructuurplan de volgende doelstelling aan:“...Het behoud van ruime kavels is daarom een vereiste om de groene allure van het lyceumkwartier te kunnen waarborgen..” blz 165, 2^e kolom, 2^e alinea. Het voorliggende plan kent geen verwijzing naar het groenstructuurplan en lijkt hier aan voorbij te gaan.

3. Rechtszekerheid, waarborgen bestemmingsplan.

De plannen zoals ze nu worden gepresenteerd wijken af van het bestemmingsplan. Het bestemmingplan laat ter plekke de bouw van een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap-woning toe. Hierbij is er geen woonfunctie toegestaan op de zolderverdieping. De plannen behelzen de bouw van een appartementengebouw met zes appartementen. Twee op de begane grond, twee op de eerste verdieping en twee op de zolderverdieping. De plannen wijken hiermee dus af van de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan.

De Vereniging Lyceumkwartier Zeist is van mening dat de gemeente, wanneer zij afwijking van het bestemmingsplan toelaatbaar acht, zorgvuldig dient te beargumenteren welk belang daarmee is gediend. Het bestemmingsplan bevat namelijk de regels waar een ieder aan is gehouden. Dit biedt rechtszekerheid aan de burgers en bewoners van de wijk. De bepalingen en voorschriften van het bestemmingsplanvoor bieden een waarborg dat eventuele toekomstige bebouwing geschiedt in overeenstemming met het lommerrijke en groene karakter van het Lyceumkwartier.

De vraag is of er belangen zijn aan te wijzen die afwijking van het bestemmingsplan op het onderhavige perceel Valckenboschlaan 9, rechtvaardigen. Wij zijn van mening dat die belangen er niet zijn en dat er dus geen afwijking van het bestemmingsplan moet worden toegestaan op het huidige perceel. De gemeente voert een drietal argumenten aan waarmee zij vindt dat het rechtvaardig is afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Vanuit de gemeente wordt allereerst aangegeven dat het bouwplan past binnen de **toegestane bouwvelop**. Volgens de gemeente is afwijking van het bestemmingsplan daarmee te rechtvaardigen. Wij bestrijden dit.

Het bouwplan overschrijdt de toegestane bouwdiepte. De uitbouwen aan de achterzijde van het complex vallen buiten de bouwgrenzen. Ook de hellingshoek van het dak is steiler (69 graden) dan toegestaan (60 graden). Hiermee wordt de bouwvelop eveneens overschreden. Wat de gemeente beweert is derhalve niet correct.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan ook het voorschrift dat een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap mag worden gebouwd. Dit is vanuit de gedachte dat daarmee recht wordt gedaan aan het groene, lommerrijke villakarakter van de wijk.

Door het bouwvolume van de bouwvelop meer dan maximaal te benutten, wordt de kavel voor een groot deel opgevuld met bebouwing en zijn de bosstroken op de achterterreinen niet meer goed te ervaren. Daardoor valt dit karakteristieke kenmerk van het Lyceumkwartier weg. Dit is in strijd met gemeentelijk beleid voor de groenstructuur in het Lyceumkwartier.

Alleen door het handhaven van de functionele vereiste dat er op de percelen een vrijstaande of twee-onder-een-kap woning gebouwd mag worden, kan voorkomen worden dat het maximale bouwvolume wordt benut. Niet te verwachten is namelijk dat een dergelijke bouw gepaard zal gaan met het benutten van het maximale bouwvolume zowel horizontaal als verticaal. Een vrijstaande woning of twee-onder-een-kapper met die omvang is niet realistisch. Ten tijde dat het bestemmingsplan is vastgesteld stond een flexibele invulling van de bouwvelop voor ogen. Of men zocht de hoogte op bijvoorbeeld door een hoge kap zonder de volledige toegestane breedte en diepte te benutten of men kon met een meer bungalowachtige bouwstijl breed en diep gaan zonder de hoogte maximaal te benutten.

De functionele vereiste van het vigerende bestemmingsplan is daarmee een essentiële waarborg voor het behoud van de zo karakteristieke kenmerken van het Lyceumkwartier en mag derhalve niet ondergeschikt gemaakt worden aan het maximale bouwvolume!

In het bestemmingsplan Zeist centrum e.o. staat ook in de bouwregels dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m moet bedragen en dat dit ook geldt voor bijbehorende bouwwerken. In de plannen is een bijgebouw geprojecteerd tegen de erfgrans met Houwerdale aan. De ruimtelijke onderbouwing zegt hier niets over, maar de kavel wordt zo over praktisch de gehele lengte dichtgebouwd. Los daarvan geeft het bestemmingsplan geen ruimte voor bijgebouwen bij gestapelde bouw.

Daar komt bij dat het bestemmingsplan tevens waarborgt dat er in ieder geval op de zolderverdieping niet wordt gewoond. Bij de thans toegestane bebouwing, (vrijstaand of twee-onder-een-kap) zou dit ook niet aan de orde zijn. In het voorgestelde plan is dit echter wel het geval. De gemeente stelt zich in het ontwerpbesluit op het standpunt dat – gegeven het bouwvolume – een verdeling daarvan in zes ruime wooneenheden in plaats van twee zeer ruime wooneenheden niet tot ruimtelijk relevante andere effecten leidt of kan leiden. Indien het volume gedeeld zou worden in twee zeer ruime woningen, kan niet uitgesloten worden dat die woningen ook geheel en intensief als zodanig gebruikt zullen gaan worden, aldus de gemeente.

Hier valt echter tegenin te brengen dat de functiewijziging in appartementen met zich mee brengt dat er niet alleen op de begane grond sprake is van een leefruimte, maar ook op de eerste en tweede verdieping, alwaar het bouwplan voorziet in grote terrassen. Die terrassen zijn weliswaar op grond van het bestemmingsplan bij de toegestane 2-onder-een kap woningen ook mogelijk op de eerste en tweede verdieping, maar daar bevinden zich doorgaans de slaap- of studeerkamers die niet zo intensief plegen te worden gebruikt (als dergelijke terrassen überhaupt al worden gebruikt) en in ieder geval niet als leefruimte zijn aan te merken; van een dergelijk intensiever gebruik is bij (appartementen)bewoning op de eerste en tweede verdieping wel sprake, omdat het immers de enige buitenruimte is die men heeft en bovendien deze buitenruimte rechtstreeks met de leefruimte (woonkamer) is verbonden.

Anders dan de gemeente in het ontwerpbesluit betoogt, leidt de functiewijziging tot 6 appartementen dus wel degelijk tot een aantasting van de privacy van de naastgelegen woning(en). Dit is ongewenst effect van de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan.

Door de gemeente wordt vervolgens gewezen op het feit dat het **stedebouwkundig verantwoord** zou zijn om in casu af te wijken van het bestemmingsplan. Er zou zo een mooie overgang zijn van de rand van de wijk met appartementengebouwen naar de rest van de wijk met villa's. Deze redenering snijdt geen hout. De rand van de wijk wordt nu reeds gevormd door de appartementengebouwen langs de Boulevard (te weten Finspong en Houwerdale). De rand van de wijk schuift steeds verder naar binnen wanneer de voorgestelde bebouwing wordt geaccepteerd. Als bijkomend nadeel van een dergelijke verschuiving vervaagt ook het huidige contrast tussen kleinschalige grondgebonden woningen en grootschalige complexen dat nu juist zo kenmerkend is voor het Lyceumkwartier.

Als derde reden om toch goedkeuring te willen verlenen aan het voorgestelde plan dat afwijkt van het bestemmingplan geeft de gemeente voorts aan belang te hechten aan **levensloopbestendige woningen** binnen de wijken in de gemeente. Ook dit argument is niet valide.

In het Lyceumkwartier zijn verschillende vergelijkbare luxe appartementencomplexen met levensloopbestendige woningen. Binnen de verschillende complexen die er zijn, denk aan de appartementen van de Finspong, Houwerdale en aan de Erasmuslaan, staan veel appartementen te koop en over het algemeen ook zeer langdurig. Er blijkt gewoonweg geen vraag te zijn naar dit soort appartementen. Daarnaast zijn er voor ouderen nauwelijks tot geen voorzieningen in de directe omgeving voorhanden zodat het ook om deze reden al twijfelachtig is of er vanuit deze doelgroep vraag is naar dit soort appartementen. Niet voor niets wordt overwogen de leeftijdsgrens van 55+ die thans geldt voor de Finspong los te laten.

De economische haalbaarheid van het plan wordt door diverse door ons geraadpleegde makelaars tevens in hoge mate betwijfeld. Als er al interesse is, zo zeggen zij, komt deze niet vanuit de huidige bewoners van de wijk, maar van Nederlanders die naast een woning in het buitenland, ook een luxe pied a terre in Nederland wensen en kunnen aanhouden.

In de rechtspraak van de Raad van State worden steeds zwaardere eisen gesteld aan de onderbouwing van de economische haalbaarheid van bouwplannen; zowel de behoefte als de afzetbaarheid dient te worden gekwantificeerd. In het ontwerpbesluit is hier in het geheel geen aandacht aan besteed. Wij zijn van mening dat de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan

gezien de door ons geschetste praktijk van lang te koop staande appartementen in de directe omgeving, onvoldoende is verzekerd.

Kortom, de conclusie van de Vereniging is dat er geen goede argumenten worden aangedragen om afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Mocht de afwijking wel worden geaccordeerd door de gemeente dan schendt de gemeente niet alleen de rechtszekerheid van haar burgers, er treden ook nog andere, hierna genoemde, ongewenste effecten op.

4. Precedentwerking.

Wanneer de gemeente voor dit plan goedkeuring verleent, vreest de Vereniging voor precedentwerking. Hier verstaan wij het volgende onder.

De wijk wordt gekenmerkt door grote, groene percelen waar ingevolge het bestemmingsplan het toegestaan is te bebouwen oppervlak over het algemeen groot is. De meeste percelen zijn bebouwd met vrijstaande villa's of twee onder een kap woningen waarvan er een aantal behoorlijk oud zijn. Nu reeds is er een ontwikkeling gaande om de villa's bij verkoop te slopen en nieuwbouw te plegen. Op verschillende percelen in de wijk zijn vrijstaande woningen hierbij vervangen door twee onder een kap woningen. Deze trend kan zich, door het ter discussie staande voornemen van de gemeente, ongebreideld voortzetten wanneer de gemeente het vereiste van grondgebonden woningen loslaat. Waarom dan niet in plaats van een twee onder een kap een appartementengebouw met vier of zes appartementen? De angst hiervoor is des te gegrond nu de gemeente, zoals blijkt bij onderhavige vergunningaanvraag, veel waarde hecht aan het bouwvolume dat mag worden benut en blijkbaar geen of ondergeschikte waarde hecht aan het soort woning (vrijstaand of twee onder een kap) dat is toegestaan. Bovendien hecht de gemeente blijkbaar ook minder aan het voorschrift dat bewoning van de zolderverdieping niet toelaat.

In het ontwerpbesluit merkt de gemeente op dat eerder besloten is om in het nieuwe bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." geen nieuwe ontwikkelingen op te nemen, omdat de ervaring leert dat nieuwe ontwikkelingen vaak tot bezwaren leiden en daarmee tot tijdrovende procedures. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om voor nieuwe ontwikkelingen iedere keer een aparte planologische procedure te volgen (een projectbesluit), zoals ook hier het geval is.

Deze redenering van de gemeente achten wij niet steekhoudend en ook in strijd met het beginsel van "een goede ruimtelijke ordening", dat er van uitgaat dat nieuwe ontwikkelingen juist in een bestemmingsplan worden geregeld, en dat de ontheffingsmogelijkheid er vooral is om niet voorziene ontwikkelingen c.q. afwijkingen van het plan te vergunnen. In dit geval wordt van de ontheffingsmogelijkheid op grond van de Wabo oneigenlijk gebruik gemaakt, nu deze kennelijk wordt gebruikt om bezwaren tegen het nieuwe bestemmingsplan te voorkomen.

Als Vereniging Lyceumkwartier maken wij ons hier grote zorgen. Het lommerrijke, cultuurhistorische karakter van de wijk wordt hierdoor aangetast en ernstig in gevaar gebracht! Dit is een zeer ongewenste ontwikkeling.

5. Privacy, parkeerdruk, verlies groen

Het voorgenomen bouwplan heeft niet alleen gevolgen voor de rechtszekerheid van de burgers en mogelijke ongewenste precedentwerking het heeft ook zeer nadelige gevolgen voor de omwonenden. Wij vinden dit als Vereniging een zeer ongewenst uitvloeisel van de voorgenomen vergunningverlening.

Door het bouwplan zal een ernstige inbreuk worden gemaakt op de privacy van omwonenden. Dit is als gevolg van het wonen op de eerste en tweede(zolder) verdieping. Zeker met de geprojecteerde glazen serres/buittentuinen is er veel inblik in de omliggende percelen zowel in de zomer als in de winter. Dit is niet acceptabel!

Behalve dat de privacy van omwonenden in het geding komt, is er ook een toename van de parkeerdruk in de straat te verwachten. In plaats van een of twee gezinnen is er nu mogelijkheid voor zes gezinnen om te wonen. Dit zal meer auto's en verkeerbewegingen met zich mee brengen.

Als laatste kan nog genoemd worden dat er door de bouw en met name door het bouwen op de gehele bouwvlek, er groen zal moeten verdwijnen. Dit is zeer te betreuren in de wijk die juist gekenmerkt wordt door grote groene tuinen die de bebouwing omringen.

6. Conclusie

Bovenstaande laat ons geen andere conclusie dan dat de gemeente haar goedkeuring aan de ingediende bouwplannen dient te onthouden. Wij verzoeken de gemeente dan ook vriendelijk doch met klem haar voornemen te heroverwegen en haar goedkeuring te onthouden aan het ingediende plan. Wij zijn uiteraard graag bereid onze zienswijzen nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Namens Vereniging Lyceumkwartier Zeist,

Drs. C.M. Ogilvie
Voorzitter

J.C. Kubbinga
Secretaris