

Samenvatting Inspraak RT Principebesluit PGGM-terrein

Stichting Beter Zeist / 2025 -01-16

Geachte aanwezigen,

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, buurtgroepen en ca 2.400 inwoners uit alle buurten en dorpen. Haar inbreng is als ANBI-organisatie gericht op het algemeen belang van Zeist.

Hierbij een aantal punten uit onze reactie op het raadsvoorstel. De volledige rectie ontvangt u uiterlijk maandag

1. Principebesluit ontwikkelingskaders i.p.v. maatschappelijk gedragen Gebiedsvisie.
2. Omgevingswet geldt: Omgevingsvisie en ETFAL (evenwichtig toedelen van functies aan locaties). Niet alles kan echter overal.
3. Bestaand beleid: Het kader is niet aantoonbaar getoetst aan alle volgens de omgevingsvisie geldende gemeentelijke beleidsdocumenten zoals de Welstandsnota (zie ook bijlage 1ste Omgevingsvisie);
4. Woningaantal leidend? 600-600 en 450- 650? *Voorafgaande* aan evenwichtige weging van alle omgevingswaarden?
5. Woningbeleid
 - Differentiatie woonvisie van toepassing;
 - Waarom prioriteit voor gestapelde appartementen voor 1 of 2 persoonshuishoudens;
 - Waarom geen prioriteit voor gezinswoningen? (CUSGP) voor naar leeftijd gemengde buurt? Zeist heeft namelijk 55% gezinswoningen versus landelijk 64%.
6. Verricht onderzoek: 4 verkenningen uitgevoerd. Deze zijn slechts als samenvatting t.b.v. de RT gekregen. Zelfs was de onderbouwing met cijfers en tabellen van de verkeersscan onleesbaar genaakt. Er is verder geen kennis beschikbaar over de verstrekte opdracht, reikwijdte, detailniveau, uitvoering en interpretatie van de onderzoeksresultaten.
7. Ontbrekend onderzoek
 - Effecten op ruime omgeving (NNN, Arrest RvS);
 - Capaciteit en inrichting kruispunten: (2 Kroostweg en 1 Noordweg);
 - Stikstofdepositie N-2000 gebied. Gezien QuickScan lijkt Voortoets nodig;
 - Onderzoek naar mogelijkheid transitie gebouwen voor woningbouw en scholen.
8. Stichtse Lustwarande en Basiskwaliteit Natuur. Deze zijn van toepassing: staat niet in het kader (BKN)
9. Voorbeeldverkaveling Amvest
 - alleen 1 soort smaak: woonblokken lokken en hoogteaccenten.
 - waarom niet gekeken naar Rabo Facet en Kerckebosch?
10. Hoogbouw en precedentwerking
 - Maatschappelijke weerstand: Invalswegen Zeist, Zeist-centrum, Kerckebosch, Vollenhove, Gebiedsvisie SLW;
 - Cultuurhistorie en invloed op natuurlijke en gebouwde omgeving;
 - verwachte overlast (doorgangsflat ook gezien kleine appartementen);
 - Fysieke en mentale gezondheid (onderzoek): boven laag 6;
 - Maximale geluidsoverlast en slechte luchtkwaliteit gezien A28.
11. Participatie
 - + wel meedenken over herontwikkeling;
 - alleen globale informatie, geen visie of onderzoeken beschikbaar;
 - zonder onderbouwing inzetten op 600-700 woningen;
 - weinig met reacties gedaan.
12. Conclusie: eerst principebesluit beter onderbouwen en aanpassen en dan later daarover beslissen, of (eerst) een gebiedsvisie maken.