

Aan het College van Burgemeester & Wethouders
Van de gemeente Zeist
Postbus 513
3700 AM Zeist

Zeist, 10 oktober 2007

Betreft: Inspraakreactie concept Bouwvisie

Geacht College,

Op 04 september 2007 heeft de gemeenteraad de concept-Bouwvisie vrijgegeven voor de inspraak. Bij deze maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gaarne van de geboden gelegenheid gebruik haar reactie op de concept-Bouwvisie te geven. Eerst zal daarbij op het planproces worden ingegaan, alvorens een inhoudelijke reactie zal worden gegeven.

Planproces.

In eerste instantie is in opdracht van het College door het Bureau AWG een Bouwvisie opgesteld. Ten tijde van een op 21 april van dit jaar door de raad georganiseerde hoorzitting is daarop door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een uitvoerige reactie gegeven (zie ook bijlage 1: Reactie SMZ op concept-Bouwvisie AWG).

Mede naar aanleiding van de op de hoorzittingen door derde belanghebbenden gegeven reacties is door het College in opdracht van de gemeenteraad een soort oplegnotitie gemaakt, die na behandeling in de raadsvergadering van 04 september 2007 tot de nieuwe concept-Bouwvisie is gepromoveerd. Daarbij is tegelijkertijd aangegeven, dat de visie die door AWG is opgesteld als referentiedocument bij de Bouwvisie zal worden gehanteerd. De nieuwe concept-Bouwvisie (inclusief referentiedocument) is vervolgens vrijgegeven voor de inspraak.

Laat voorop worden gesteld, dat het College met de nieuwe concept-Bouwvisie 'Samen Wonen, Leven en Bouwen' in ieder geval heeft geprobeerd de kennelijk binnen de samenleving aanwezig geachte misverstanden in relatie tot de Bouwvisie weg te nemen. Zij heeft dat met name gedaan door allereerst te stellen dat er geen directe relatie (meer) zou bestaan tussen de woningbouwopgave en de Bouwvisie. Daarnaast heeft zij in hoofdstuk 07 van de Bouwvisie de binnen de gemeentegrenzen concreet te realiseren bouwhoogten nader afgegrensd.

De kernvraag die de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich nu stelt is of met het opstellen van de nieuwe concept-Bouwvisie er uiteindelijk niet een zodanig verenging van de oorspronkelijke doelstelling van de bouwvisie is opgetreden, namelijk dat feitelijk nog alleen naar de bouwhoogte wordt gekeken, dat daardoor de vele kansen die een bouwvisie zou kunnen bieden, namelijk een integrale visie op het bouwen in Zeist, alsmede de daarmee te realiseren stedenbouwkundige kwaliteiten (inclusief de leefomgeving), naar de achtergrond is verdwenen.

Ten tijde van de inspraak op de bouwvisie van AWG is er door bepaalde belanghebbenden, zoals de Seijster veste, de Werkgroep natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., gepleit voor een integrale visie op het bouwen, waarbij er niet alleen naar de bouwopgave wordt gekeken, maar vooral ook naar de kwaliteiten die je in een bepaald gedeelte van Zeist zou willen realiseren, en dan niet alleen van de leefomgeving, maar ook van de openbare ruimte (inclusief groen). In die zin is zelfs door de Seijster Veste voorgesteld bij de bouwvisie een landschapsarchitect of landschapsdeskundige te betrekken.

Mede in relatie tot het bovenstaande vraagt de Stichting zich verder af welke status nu aan het referentiedocument van AWG dient te worden gegeven. Zoals ook in de inspraakreactie van de Stichting op de bouwvisie van AWG aangegeven bevat dat document wel degelijk een aantal aanzetten om tot een integrale bouwvisie te komen, alleen ontbrak het daarin nog aan een aantal aspecten (zoals een duiding (van de specifieke kwaliteiten) van het binnen de gemeente aanwezige groen), die o.i. essentieel zijn om tot zo'n visie te kunnen komen.

Bovenstaande vraag wordt mede van belang geacht aangezien er in de concept-Bouwvisie wordt aangegeven, dat de Bouwvisie (inclusief referentiedocument) mede als basis zal gaan dienen voor de nog op te stellen Structuurvisie, Bestemmingsplannen en Art. 19 procedures¹. Juist vanuit dat perspectief wordt het door de Stichting van het grootste belang geacht aan welke referentie nu daadwerkelijk getoetst gaat worden. Als dat namelijk niet helder is ontstaat er o.a. met betrekking tot bijvoorbeeld de maximale bouwhoogten een 'vrijbrief' waarbij uiteindelijk niemand is gebaat. Vergelijkt men namelijk de maximale bouwhoogten die voor de onderscheiden locatietypen in de nieuwe bouwvisie 'Samen Wonen, Leven en Bouwen' worden gegeven met die in het referentiedocument dan zal het duidelijk zijn dat tussen beide aanzienlijke verschillen voorkomen, waardoor nogal wat verwarring mogelijk is.

Met andere woorden, het planproces overziend, is de Stichting van mening, dat er dan nu wel enig meer inzicht is ontstaan in de maximale bouwhoogten die de gemeente in een bepaald gedeelte van Zeist mogelijk acht, maar dat zij feitelijk de ontwikkeling van een integrale visie op het bouwen in Zeist daaraan heeft opgeofferd. De Stichting ziet dat - ook gezien de opgave waarvoor Zeist zichzelf in de bouwvisie plaatst - als een gemiste kans.

Inhoudelijk

In haar inhoudelijke reactie zal de Stichting eerst in algemene zin op de voorliggende bouwvisie ingaan, waarna meer op specifieke onderdelen van de visie zal worden ingegaan.

Algemeen.

Zoals in het bovenstaande al aangegeven betreft de Stichting het dat er in de thans voorliggende bouwvisie weliswaar meer duidelijkheid over de voor een bepaald locatietype geldende maximale bouwhoogte is ontstaan, maar dat men de kans om tot een echt integrale visie op het bouwen in Zeist daarmee heeft laten lopen. In die zin vraagt de Stichting zich waarom men bij het opstellen van de nieuwe bouwvisie de inbreng die dienaangaande in eerste instantie door o.a. de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, de Seijster Veste en de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., alsmede door bepaalde bewoners(groepen) naar voren is gebracht ten tijde van de gehouden hoorzittingen niet serieus heeft genomen en van de voorliggende visie een echte integrale bouwvisie heeft gemaakt.

Juist door in de bouwvisie een zodanig abstractieniveau te kiezen dat men feitelijk - met uitzondering van de maximaal geldende bouwhoogten waarvan met dan overigens ook weer mag afwijken - vrijwel geen keuzen maakt doet o.i. onvoldoende recht aan de andere aspecten die juist bij een integrale ontwikkeling bijzondere aandacht vragen, zoals de beoogde beeldkwaliteit, het groen, de leefomgeving, duurzaamheid. In die zin wil de Stichting er dus voor pleiten deze aspecten, mede op basis van het document van AWG en de inbreng van derden ten tijde van de hoorzittingen alsnog in de bouwvisie mee te nemen en zo tot een echt integrale visie te komen.

¹ Overigens vraagt de Stichting zich af of er toch niet beter eerst in de beoogde nieuwe gemeentelijke Structuurvisie algemene ruimtelijke kaders voor de toekomstige ontwikkeling van Zeist kunnen worden gegeven die dan later in een bouwvisie voor de onderscheiden deelgebieden nader kunnen worden uitgewerkt dan eerst een bouwvisie opstellen en deze dan als deelvisie mee te nemen in de Structuurvisie.

Visie en beleid.

Zoals ook in haar reactie op bouwvisie van AWG al aangegeven, kan de Stichting zich – ook al beweert de gemeente in de nieuwe bouwvisie dan het tegendeel – niet aan de indruk onttrekken dat de bouwopgave van 3.000 woningen die de gemeente Zeist zich tot 2020 heeft gesteld wel degelijk de belangrijkste reden is geweest om een bouwvisie op te stellen. In de nieuwe nota ‘Samen Wonen, Leven en Bouwen’ komt dat misschien niet meer zo expliciet aan de orde, maar in het document van AWG des te meer. Zoals ook u bekend heeft de Stichting zich tegen die grote bouwopgave gekeerd, aangezien dat een te grote aanslag op de groene leefomgeving van Zeist met zich mee brengt. Zij heeft dat niet alleen gedaan ten tijde van de inspraak op de toekomstvisie van Zeist: ‘Vandaag over Morgen, een ontwikkelingsplan’, maar bijvoorbeeld ook in het kader van de inspraak op het Streekplan 2005-2015 en de recent opgesteld Woonvisie.

Juist om de groene kwaliteiten van Zeist te waarborgen vraagt de Stichting zich dan ook af, waarom Zeist, mede op basis van hetgeen ten tijde van de discussies over de concept-bouwvisie van AWG naar voren is gebracht, niet alsnog tot een herijking van haar bouwopgave overgaat. Pas dan is het o.i. mogelijk op basis van een goede analyse van aanwezige kwaliteiten tot een visie op het wonen en leven in Zeist te komen die breed wordt gedragen.

Wat de bouwopgave zelf betreft kan de Stichting zich overigens wel vinden in het basisbeginsel dat daarbij vooraleerst wordt gekeken naar de mogelijkheden zoals deze binnen de rode contour voorhanden zijn. Wat betreft die eventuele mogelijkheden binnen de rode contour is de Stichting wel van mening, dat daarbij tevens rekening zal moeten worden gehouden met het groen zoals dat thans in het binnenstedelijk gebied aanwezig is. Ook in het binnenstedelijke groen komen immers een aantal (natuur)parels voor (denk o.a. aan het park De Brink, het Sanatoriumbos, het Wilhelminapark, het Walkartpark, etc.) die van een verdere verdichting/inbreiding gevrijwaard zouden moeten blijven (zie in deze overigens ook de discussies die zich thans dienaangaande binnen de klankbordgroep die is geformeerd in het kader van het Groenstructuurplan afspelen). In ieder geval zou dus in de uiteindelijke Bouwvisie duidelijk moeten worden aangegeven welke gebieden dus zeker niet voor verdichting/inbreiding in aanmerking komen.

Wat betreft het eventueel toch bouwen buiten de rode contour is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat daar gezien de aldaar aanwezige kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie zondermeer van zou moeten worden afgezien. Zo zal het u ongetwijfeld niet zijn ontgaan dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich al bij voorbaat heeft uitgesproken tegen een aantal projecten die deel uitmaken van het Agenda 2010 project ‘Hart van de Heuvelrug’. Het gaat dan met name om de grootschalige bouwprojecten zoals deze op de Sterrenberg en in het 4^{de} Kwadrant van Den Dolder zijn voorzien, maar bijv. ook om de beoogde bouw van 200 woningen op het Saestumterrein.

Ten aanzien van de in de concept-Bouwvisie aangegeven groene compensatie, zowel wat de kwaliteit als de kwantiteit betreft, wil de Stichting u overigens wijzen op de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan ‘Hart voor Groen’ (gemeente Soest). Daaruit valt o.a. af te leiden dat binnen de projecten die van dat bestemmingsplan deel uit maken onvoldoende rekening is gehouden met bestaande kwaliteiten, de rood-groenbalans niet sluitend is en er voor het verlies van groene kwaliteiten ook een zogenaamde kwaliteitscompensatie dient plaats vinden (zie in deze ook ‘Handleiding bestemmingsplannen van de provincie Utrecht’). Verder zou het groen, als er dan toch wordt gebouwd niet in Wijk bij Duurstede of Scherpenzeel moeten worden gecompenseerd, maar in de nabije omgeving. Anders gaan de groene kwaliteiten van Zeist en daarmee van de Heuvelrug als geheel er sowieso op achteruit.

Basisstrategieën.

In algemene zin bieden met name de basisprincipes als ‘activeren’ en ‘aanhelen’, zeker op de wijze waarop deze begrippen worden geïnterpreteerd in de concept-bouwvisie, goede aanknopingspunten om tot een verbetering van zowel de woonkwaliteit als de

woonomgeving in een bepaald gebied te komen. Juist ook als zo tot een meervoudig ruimtegebruik kan worden gekomen, zoals bij de leegstaande bovenruimten van de winkels in het centrum.

Meer moeite heeft de Stichting echter met de basisstrategieën 'verdichten' en 'profileren', althans voor zover deze niet helder worden afgekaderd. Zo zal daarbij o.i. in eerste instantie moeten gekeken welke kernkwaliteiten in een bepaald gebied aanwezig zijn en afhankelijk daarvan moeten worden bepaald of 'verdichten' hetzij 'profileren' aldaar gezien de aanwezige kwaliteiten überhaupt wel wenselijk is.

Zo heeft bijvoorbeeld de Dichterswijk een geheel ander karakter dan de vrij recente bouw in Zeist-West én het Lyceumkwartier een totaal ander karakter dan de Verzetswijk. Ook in die zin had het dus voor de hand gelegen dat men eerst van de binnen de stedelijke kernen gelegen afzonderlijke woonwijken een goede analyse van de aanwezige kernkwaliteiten had gemaakt alvorens te bepalen of aldaar überhaupt een bepaalde mate van 'verdichting' wel wenselijk is dan wel dat er door 'profilering' bepaalde accenten worden gelegd.

Abstractieniveau bouwvisie.

Met name in dit gedeelte van de bouwvisie wordt verwoord, dat aan de visie een hoog abstractieniveau dient te worden toegekend en dat de visie toch eigenlijk meer een bouwhoogtevisie/hoogbouwvisie is dan een integrale visie op het bouwen in Zeist. Zoals in het bovenstaande al meerdere malen verwoord ziet dat als een gemiste kans. O.i. mag van een bouwvisie toch verwacht worden dat er wel degelijk (meer) integrale kaders worden gegeven waarbinnen er al dan niet mag worden gebouwd. Bij bouwen gaat het immers niet alleen om de hoogte, maar ook om het ruimtebeslag en de uiteindelijke stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit van een bepaalde straat/wijk/kern. Tezamen bepalen zij uiteindelijk ook de kwaliteit van de leefomgeving binnen een bepaald locatietype en daarmee van de gemeente als geheel.

Teneinde tot een meer integrale visie te komen zal in de bouwvisie o.i. ook aan de volgende aspecten aandacht moeten worden besteed, althans meer dan thans in de voorliggende visie het geval is:

Kernkwaliteiten.

Veelmeer dan in de voorliggende concept-Bouwvisie het geval is en ook in het referentiedocument van AWG zullen de bestaande kernkwaliteiten van de diverse binnen Zeist voorkomende wijken/woongebieden in beeld moeten worden gebracht. Pas als die kwaliteiten (d.m.v. een ruimtetypologie) zorgvuldig in beeld zijn gebracht, kan er worden bepaald wat aldaar eventueel de mogelijkheden om een bepaalde strategie toe te passen. De visie van AWG geeft hiertoe weliswaar een aanzet, maar ook hier is het abstractieniveau, zeker wat de stedelijke kerngebieden betreft, nog veel te groot. Bovendien wordt de in het betreffende document gegeven analyses veelal onvolledig geacht omdat bepaalde aspecten (o.a. bestaande beeldkwaliteiten, het groen) onvoldoende zijn meegenomen (zie ook hetgeen daaromtrent in bijlage 1: 'Reactie SMZ op concept-Bouwvisie AWG' staat aangegeven). In ieder geval zou wat de kernkwaliteiten van de diverse wijken ook uit de wijkvisies kunnen worden geput, althans voor zover deze reeds zijn opgesteld.

Beeldkwaliteiten.

Met name wat de binnen een bepaalde locatietype te realiseren beeldkwaliteiten betreft heeft Zeist o.i. nog heel veel te winnen. In die zin zou het gemeentebestuur hetgeen in het Beeldkwaliteitsplan (1992) naar voren is gebracht veel meer ter harte moeten worden genomen. Dat geldt niet alleen voor het binnenstedelijke gebied, maar bijvoorbeeld ook in de zone langs de Utrechtseweg/Driebergseweg, waar in het verleden vele landhuizen plaats hebben gemaakt voor niet passende (grootschalige) kantoorpanden en waar door transformatie nog heel veel zou kunnen worden bereikt om tot een verbetering van zowel de beeldkwaliteit als de (groene) leefomgeving te kunnen komen. Dat vraagt evenwel wel om een gedurfde visie en heldere kaders (vergelijk in deze ook de richtlijnen die indertijd door de

Stichting het Utrechts Landschap voor de Stichtse Lustwarande zijn verwoord). Een goed voorbeeld hiervan is o.a. het initiatief dat door Antropia is genomen om aan het Stationsgebied Driebergen-Zeist een kwaliteitsimpuls te geven. Een initiatief dat o.i. tot op heden door bepaalde partijen overigens onvoldoende op haar waarde is geschat.

Groen

Wat zowel in de voorliggende bouwvisie, als in het referentiedocument van AWG node wordt gemist is de aandacht voor de specifieke waarden van het groen, zowel het binnen- als buitenstedelijke groen. Weliswaar staat in het document van AWG het groene raamwerk van Zeist aangegeven (zie figuur op pag. 26), maar onduidelijk blijft welke betekenis daaraan dan dient te worden toegekend.

Juist gezien het groene imago van Zeist als 'parel van de Stichtse Lustwarande', zou Zeist haar groen moeten koesteren en dat als belangrijkste randvoorwaarde bij welke ontwikkeling dan ook moeten nemen.

Daarbij zou Zeist ook mee kunnen nemen dat het groen al een bepaalde toegevoegde economische waarde in zichzelf heeft die meegroeit (of zelfs groter wordt) bij een stijgende welvaart en dat het dus in die zin niet altijd noodzakelijk is om al maar te groeien. Juist als Zeist inzet op groei zal zij haar bijzondere 'trademark' als groene gemeente verliezen en daarmee uiteindelijk ook haar aantrekkingskracht voor bijzondere organisaties die passen bij haar imago (denk o.a. aan het WNF, Vogelwacht, Triodosbank, etc.).

Leefomgeving/Milieu.

Ook hier is in vele wijken nog heel veel te winnen. Ongetwijfeld zal aan de zogenaamde 'gebiedsgerichte benadering' in het nieuwe Milieubeleidsplan van de gemeente Zeist veel aandacht worden besteed, maar de vraag is dan waarom dat dan in de bouwvisie van de gemeente, die toch ook (een sterke) impact zal hebben op de kwaliteit van de leefomgeving in een bepaald gebied, niet nu al integraal wordt meegenomen. Zo zullen met name de strategieën 'verdichten' en 'profilieren' er ongetwijfeld toe leiden dat de intensiteit van het autoverkeer op de betreffende locaties zal toenemen, met alle gevolgen voor o.a. de luchtkwaliteit van dien. Juist ook vanuit deze problematiek is de Stichting eerder voor een integrale visie dan alleen een visie om op een bepaalde plek al dan niet hoger dan de omgeving te bouwen.

Verder had het voor de hand gelegen dat men het in de bouwvisie aangegeven beginsel van duurzaamheid, hetgeen op zich natuurlijk wordt gewaardeerd, nader had uitgewerkt in een aantal heldere richtlijnen. In ieder geval is de Stichting te spreken over het uitgangspunt van klimaatneutraliteit. Hiervan zijn in het land al vele voorbeelden en juist het groene imago van Zeist zou de gemeente aan moeten zetten hierin een duidelijke voorttrekkersrol te vervullen.

Wat betreft de genoemde aspecten staat er feitelijk in de voorliggende bouwvisie nu alleen aangegeven, dat wanneer er toch hoger wordt gebouwd dan de bestaande omgeving, dat er dan een heldere analyse dient te worden gemaakt van zowel aspecten van stedenbouw en stedelijke structuur als ook van leefbaarheid, ecologie, landschappelijke vormgeving en economie. Op zich klinkt dat natuurlijk aardig maar deze criteria maken in veel van de voorkomende gevallen ook al deel uit van bijvoorbeeld de 'ruimtelijke onderbouwing' die ten behoeve van een eventuele vrijstelling van een bestemmingsplan dient te worden gegeven. Zoals in het bovenstaande al aangegeven had de Stichting juist verwacht dat er in de bouwvisie een en ander nader was uitgewerkt zodat er ook echt een richting aan de toekomstige ontwikkeling van Zeist had kunnen worden gegeven.

Afgrenzing bouwhoogten.

Wat betreft de nadere afgrenzing van de bouwhoogten valt het in eerste instantie op dat in de nieuwe Bouwvisie ten opzichte van de oorspronkelijke visie van AWG niet langer absolute bouwhoogten worden gehanteerd (bijv. tot een maximum van 25 tot 30 m voor cat. 1 Poorten), maar alleen nog relatieve bouwhoogten, d.w.z. het aantal bouwlagen dat - al dan niet zonder een nadere analyse - hoger dan de 'omgeving' mag worden gebouwd.

Kernvraag hierbij blijft dan natuurlijk wat dan als de referentie voor de bestaande bouwhoogte van de omgeving wordt beschouwd. Weliswaar wordt daarvan in hoofdstuk 06 van de concept-Bouwvisie een nadere omschrijving van gegeven, maar met de aldaar gegeven beschrijving kun je feitelijk nog alle kanten op. In die zin zou de Stichting er een voorstander van zijn, dat alsnog in de bouwvisie expliciet wordt aangegeven wat nu per locatietype als de thans geldende (referentie)bouwhoogte van de 'omgeving' wordt beschouwd. Hierdoor wordt feitelijk voorkomen dat daar later misverstanden over kunnen ontstaan.

Met het principe 'dat in beginsel niet hoger dan de omgeving mag worden gebouwd' kan de Stichting mee instemmen, overigens met in acht name van de kanttekening die hierboven is gemaakt.

Verder is de Stichting van mening dat als op een bepaalde plek hoger gebouwd gaat worden, of dat nu 1 laag, 2 lagen, 3 lagen of meer is, dat er dan altijd een analyse plaats zou moeten vinden van de (gevolgen daarvan op de) omgevingskwaliteiten, ook al omdat de voorliggende nota wat betreft de beschrijving van de binnen de onderscheiden locatietypen voorkomende kernkwaliteiten volstrekt onvoldoende wordt geacht.

Meer in het bijzonder wordt er in de voorliggende bouwvisie ook het bouwen hoger dan de omgeving mogelijk gemaakt voor de Poorten, Knooppunten, Assen en Lanen. Aangezien er evenwel juist op deze plekken thans vaak bijzonder kwaliteiten van zowel natuur, landschap en cultuurhistorie aanwezig zijn, zou o.i. nu juist hier aan hoger bouwen - en zeker aan bouw die hoger gaat dan de boomgrens - paal en perk moeten worden gesteld. Juist hier zou men zich o.i. op basis van heldere richtlijnen veelmeer moeten richten om (door transformatie) tot herstel van bepaalde (beeld)kwaliteiten te komen, zoals bijvoorbeeld van de beeldkwaliteit van de Stichtse Lustwarande, dan zich in eerste instantie op hoger bouwen te richten.

Verder blijft het natuurlijk de vraag wat uiteindelijk de regels zijn voor de locatietypen die wel in het referentiedocument van AWG aan de orde worden gesteld, zoals de Schaalallocaties, maar die in de voorliggende bouwvisie niet meer nader worden genoemd. Feitelijk geldt dat ook voor de subkernen, zoals Austerlitz en Den Dolder.

Wat betreft de regels die aan de bouwhoogte worden gesteld moet o.i. op basis van het bovenstaande worden geconcludeerd dat deze enerzijds nader zijn begrensd, maar men anderzijds zoveel uitzonderingsmogelijkheden biedt om op bepaalde locaties hoger te kunnen bouwen dat uiteindelijk de toch de 'sky the limit is'. In die zin is de Stichting Milieuzorg e.o. dat alsnog op basis van een analyse van de binnen een bepaalde locatietype aanwezige kernkwaliteiten tot een sterkere begrenzing van de bouwhoogte zou moeten worden gekomen.

Werkwijze.

Op de eventuele planologische implicaties van de bouwvisie is onder hoofdstuk 1: 'Planproces' al ingegaan. Zoals aangegeven biedt de bouwvisie o.i. thans onvoldoende houvast om nieuwe bouwaanvragen te toetsen en zou de bouwvisie alsnog nader moeten worden uitgewerkt, o.a. door nu al aan te geven onder welk locatietype een bepaalde deelgebied/wijk, ook gezien vanuit Zeist als geheel, nu valt en op basis van een integrale bouwvisie dan voor het betreffende type eenduidige spelregels te geven.

Conclusie.

De Stichting ziet het als een gemiste kans dat de voorliggende bouwvisie uiteindelijk toch voornamelijk een bouwhoogtevisie/hoogbouwvisie is geworden. In die zin stelt zij voor de bakens alsnog te verzetten en alsnog een integrale bouwvisie te ontwikkelen. De inspraakreacties die in een eerder stadium ten tijde van de hoorzittingen door de diverse belangenorganisaties en bewoners naar voren is gebracht zouden daarbij als een belangrijke inspiratiebron kunnen dienen.

Mocht men daar uiteindelijk niet toe bereid zijn en toch aan de voorliggende bouwvisie vasthouden dan zou in ieder geval het referentiedocument op basis van de gegeven

inspraakreacties (alsmede het gemeentelijke Groenstructuur-, Beeldkwaliteits- en Landschapsplan) moeten worden bijgesteld, zodat het ook echt als referentiedocument kan worden gebruikt.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Bijlagen

Bijlage 1: Reactie SMZ op concept-Bouwvisie AWG

Afzender: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
P/a: B. de Wolf
Kometenlaan 70
3721 JV Bilthoven