



Secretariaat:
Griffensteijnseplein 22
3703 BG Zeist
T: 06-46082657
KvKnr.:30250364
NL98 INGB 0005 8035 12
E: beterzeist@gmail.com
W: www.beterzeist.nl

Aan de gemeenteraad van Zeist

Zeist, 20 september 2018

Betreft: Concept inspraakreactie Ronde Tafel
over Rv Kaders Gebiedsvisie Dijnselburg

Geachte raad,

Gezien de korte tijd van reageren op de concept kadernotitie, namelijk 2 weken, is het de netwerkorganisatie Stichting Beter Zeist in de eerste helft van juli 2018 niet gelukt een reactie daarover in te dienen. Hierbij ons commentaar op het voorliggende kader en het Raadsvoorstel.

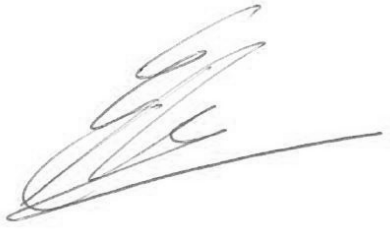
1. Wij kunnen ons vinden in de ons al bekende commentaren en vragen van de BB Huis ter Heide en Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en ondersteunen deze. Wij verwachten dat Vereniging Bosch en Duin e.o. en Stichting Wegh der Weegen daarop zullen aansluiten en verder hun eigen accenten zullen inbrengen.
2. Wat de procesgang betreft was het goed dat over de kaders in een interactief overleg kon worden gesproken. Dat sluit aan bij de grondslagen van de nieuwe omgevingswet.
3. Zoals op pagina 5, punt 4 van het Rv wordt vermeld, ligt het gebied buiten de 'rode contour' en verlangt de provincie een integrale gebiedsvisie. Wij pleiten ervoor om zodanige voorwaarden te scheppen, dat zowel t.a.v. het proces als het product een integrale visie kan ontstaan. Die zal volgens het raadsvoorstel de basis moeten vormen voor het bereiken van de integrale kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied.
4. *Wij zijn van mening dat juist bij een integrale aanpak opbrengsten van het ene gebied moeten kunnen worden gebruikt voor het lenigen van noden van andere delen ervan.* Dat kan de gemeente als voorwaarde stellen. Waarom zou bijvoorbeeld ontwikkelaar BAM extra profijt kunnen hebben bij de bouw van woningen op de camping, terwijl elders, bijvoorbeeld voor het Landgoed Dijnselburg, geen voldoende geld zou zijn voor het restaureren van natuur- en cultuurhistorische waarden? Een uitwisseling van revenuen was immers ook mogelijk in het kader van de publiek-private samenwerking in programma Hart van de Heuvelrug? Het lijkt ons dat zoiets hier onder regie van de gemeente en zo nodig ook samen met de provincie mogelijk moet zijn. Graag actie op dit punt.
5. Het apart financieel bezien van woningbouw per deelgebied leidt onvermijdelijk tot een maximalisatie van het profijt voor de eigenaren c.q. ontwikkelaars, terwijl dat juist de totale waarden van het gebied zal aantasten c.q. niet zal bevorderen hetgeen juist wel het doel is.

6. De inspraakreactie van Bureau SRO namens ontwikkelaar Project Stroet BV, nu eigenaar van het Landgoed Dijnseburg, is in dit verband instructief. De ontwikkelaar wil ruimere kaders met meer eigen vrijheidsgraden en invloed, omdat deze wil uitgaan van de huidige waarden en niet van waardeherstel. In relatie hiermee wil de ontwikkelaar ook geen gelijkwaardigheid van stakeholders in het verdere proces.
7. Verder stelt de ontwikkelaar – overigens zonder enige onderbouwing - dat de monumentale eisen voor de instandhouding van de gebouwen ervoor zorgen dat er geen extra geld beschikbaar komt voor de kwaliteitsverbetering van het landgoed. Daarbij wenst deze ruimte om daarvoor woningen op het landgoed te kunnen bouwen.
8. Het is aan een ontwikkelaar om een landgoed voor prijs X te kopen, maar deze zal dan ook het risico moeten accepteren om al of niet te kunnen voldoen aan de eisen die de overheden vervolgens aan de gebiedsontwikkeling stellen. Niet omgekeerd, anders werkt dat speculatie van onroerend goed in de hand en hebben de overheden en de bevolking het nakijken.
9. Het oprekken van de rode contouren wordt niet ondersteund door Stichting Beter Zeist. Er zijn immers voldoende mogelijkheden die de randzones daarvan bieden. Wij brengen in herinnering dat bij Bosch en Duin en De WA Hoeve de Provinciale Staten in 2016 op verzoek van de in Stichting Beter Zeist samenwerkende maatschappelijke organisaties de informeel afgesproken en niet duidelijk bekend gemaakte oprekking van de rode contouren niet heeft gevolgd.
10. Overeenkomstig het vastgestelde provinciaal beleid zijn in de bovengenoemde randzones onder bepaalde voorwaarden 'rode' ontwikkelingen mogelijk (zie name ook: 'Kernrandzonebeleid provincie Utrecht'). Daarnaast is ook de 'Ladder van duurzame verstedelijking' van toepassing. Er zal dus ook aan de provincie moeten worden aangetoond dat in eventuele behoeften, zoals de versnelling van de woningbouw voor speciale doelgroepen, niet (ook) in het binnenstedelijke gebied kan worden voldaan.
11. Wat de infrastructurele verkeersaspecten betreft zullen o.i. de eerder met Huis ter Heide gemaakte afspraken c.q. toezeggingen moeten worden gevolgd. Het aanleggen van een aparte ontsluitingsweg voor Huis ter Heide west naar de Amersfoortseweg is niet nodig en kan via de bestaande Huis ter Heidelaan (en de zgn. Galxoweg) plaatsvinden. Zo'n weg kost bovendien veel extra geld, ook qua blijvend onderhoud, dat weer gecompenseerd moet worden via woningbouw.
12. Wat o.i. ontbreekt in de kaders zijn voorwaarden voor een duurzaam beheer van het gebied en de financiële onderbouwing daarvan. Wie gaat welk deel beheren en wie garandeert dat de waarden behouden blijven en worden gerespecteerd? Dat kan ingrijpende consequenties hebben voor toekomstige vragen voor herstel en behoud en dus de vraag om extra woningbouw om dat weer te compenseren. Zo bevordert je als overheid in de praktijk toekomstig verval van de te behouden waarden. Wij vragen om garanties voor een toekomstbestendig kwaliteitsbeheer van het gebied en de waarden daarvan.

Tot zover de belangrijkste punten ter overweging. Overigens is Stichting Beter Zeist bereid deel te nemen aan een interactief proces voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie als deze en andere punten daar ook aan de orde kunnen komen.

Wij wensen u veel wijsheid bij de besluitvorming.

Vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Egbert Visscher', written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Stichting Beter Zeist,
Egbert Visscher, voorzitter