



Aan: de leden van de Gemeenteraad van Zeist
In afschrift: Het College van Burgemeester en Wethouders

302552

Zeist, 14 januari 2019

Betreft: Herbestemming De Lindenhorst

Geachte dames en heren,

Deze brief is in aanvulling op onze brief aan uw raad d.d. 2 januari 2019 (PR 19.017) en op de informatiebijeenkomst over De Lindenhorst op 9 januari jl.. Wij begrepen dat u tijdens de raadsvergadering van 15 januari a.s. beraadslaagt over het besluitvormingsproces.

Wij stellen voorop dat ook wij mogelijkheden zien om tot nieuwbouw op het Lindenhorstterrein te komen. Dit tevens met aandacht voor (woon-)functies die in gemeentelijke documenten en in de Visie Leefomgeving Zeister Lyceumkwartier genoemd worden. Echter, nu binnenstedelijke groenbeleving zelfs in recent wetenschappelijk onderzoek als zeer belangrijke factor voor het welbevinden van mensen geïdentificeerd is, verzoeken wij u met grote behoedzaamheid om te gaan met de besluitvorming over een eventuele herbestemming van terrein De Lindenhorst. Met het onderstaande hopen wij u aandachtspunten aan te reiken en punten uit onze voorgaande brief te verhelderen.

Kaderstelling en Uitgangspunten vooraf

- Het College verzoekt uw raad vooraf in te stemmen (zienswijze) met uitgangspunten en kaders, die daarmee dwingend aan het Participatieproces en verdere besluitvorming worden opgelegd. Mede met het oog op de voorgenomen inrichting van besluitvormingsprocessen onder de nieuwe Omgevingswet lijkt deze benadering onjuist. Het College verwacht mogelijk zijn kaderstellende rol met zijn rol als hoeder van een algemeen Zeister belang. Het laatste kan het College, als belanghebbende, inbrengen in het Participatieproces. Dit wordt overigens ook aangegeven in de Raadsinformatiebrief, zij het ietwat weggemoffeld.
- Het College definieert het terrein Lindenhorst bij voorbaat als ‘nieuwbouwproject’, zoals bedoeld wordt in de Woonvisie. Gezien de waardevolle gebiedseigen waarden en – kenmerken is dit mogelijk een voorbarige stellingname. Door slechts één van de belangen bij voorbaat leidend te verklaren ontstaat het risico dat belanghebbenden gezamenlijk in een besluitvormingsfuik zwemmen en dat andere waarden/belangen daarna onvoldoende beschermd (kunnen) worden. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik in de wijk, én in Zeist, verdient het aanbeveling om andere belangen¹ dus vanaf het begin van de besluitvorming terdege mee te wegen. Wij verzoeken alle belanghebbenden (incl. de gemeente) om het Participatietraject open in te gaan.
- De betrokken gebiedseigen waarden en -kenmerken zijn op dit moment onvoldoende geïdentificeerd, gewaardeerd en geprioriteerd. Tijdens de Informatiebijeenkomst op 9 januari verzochten wij om in het Participatieproces een methode op te nemen waarmee aan de ingebrachte waarden en belangen een objectieve waardering gegeven kan worden. Ook het College c.q. uw Raad wordt daarmee later in het proces beter in staat gesteld om transparant en zorgvuldig tot afwegingen te komen. Binnen de thans voorgestelde (Participatie-)planning is zoiets echter niet haalbaar.

¹ Onder meer: behoudenswaardige bomen, groenbeleving, cultuurhistorie, landschappelijke waarden, biodiversiteit, gewenste beeldkwaliteit, het servituut, en de kwaliteit van leefomgeving



- Op de bijeenkomst van 9 januari suggereerde de VLZ ook om een aantal (zeg 3) globale basis-scenario's te laten ontwikkelen door de Participatiewerkgroep. Het gaat ons hierbij om scenario's die ieder afzonderlijk realiseerbaar zouden moeten zijn. De Participatiewerkgroep zou voor ieder scenario tot een positie van 'consent' kunnen komen. Op basis daarvan zouden, bijvoorbeeld door middel van een brede enquête onder alle belanghebbenden, voorkeursscenario's geïdentificeerd kunnen worden.

Communicatie over besluitvormingstraject

- In de pers werd gecommuniceerd dat Gemeente en RVB hebben afgesproken dat de nieuwe bestemming "Wonen" wordt. Hierdoor is de indruk in de samenleving ontstaan dat het een vaststaand c.q. vastgesteld besluit betreft. Wij menen dat onze gemeenteraad over dergelijke besluiten dient te gaan. Noch uw raad, noch het College is, naar ons gevoel, op dit moment voldoende geïnformeerd over alle betrokken waarden en belangen om reeds verregaande sturing te kunnen geven aan mogelijke ontwikkelingsrichtingen op het terrein van Lindenhorst.
- Vooralsnog is ons onduidelijk welke status het Participatierapport zal hebben. Volgens de Participatiewijzer van de Nationale Ombudsman is het wenselijk om vooraf duidelijk aan te geven welke rol participanten hebben: meebeslissen; coproduceren; adviseren; raadplegen; informeren. De huidige gemeentecommunicatie wekt de indruk dat het om de eerste twee gaat. Frasen in de Raadsinformatiebrief duiden op de laatste twee. Gezien het belang van het terrein voor de leefomgeving verzoeken wij u er op aan te dringen dat de participatiewerkgroep een rol krijgt als 'meebeslisser' of 'co-producent'.

Enige aandachtspunten en opties bij eventuele herbestemming

- Binnen de huidige bestemming mag ca. 15 % van het Lindenhorstterrein bebouwd worden. Een bestemmingsplan vormt het juridisch bewijs dat betrokken belangen én de betrokken gebiedseigen waarden zorgvuldig zijn afgewogen. Omwonenden hebben zich bij aankoop van huis en grond hierop rechtens gebaseerd. Voorafgaand aan een eventuele herbestemming dienen dergelijke belangen opnieuw zorgvuldig te worden afgewogen. Als het besluitvormingsproces onvoldoende en niet bijtijds ruimte biedt om alle belangen in te brengen zal dit tot een schijnafweging leiden, waarbij belangrijke aspecten zich onttrekken aan een objectieve en integrale beoordeling door uw raad.
- Tijdens de Informatiebijeenkomst 9 januari jl. werd gesteld dat iedere 'postzegel' in Zeist moet voldoen aan de differentiatienormen uit de Woonvisie. De Woonvisie stelt echter dat er in principe 'uitgeruild' kan worden tussen locaties binnen de wijk. En, afhankelijk van beoogde functies en omvang, ook binnen de gemeente. Daarnaast noemt de Woonvisie dat nieuwbouw moet passen binnen (het karakter van) de wijk.
- De waardesprong die gecreëerd wordt door een eventuele herbestemming van het gehele terrein naar "wonen" valt, binnen het thans voorgestelde proces, volledig toe aan de huidige eigenaar. Sinds het Rijk het terrein in 1953 voor Dfl 100.000 kocht is nauwelijks geïnvesteerd in waardevermeerdering van de grond c.q. leefomgeving, terwijl de achtereenvolgende omwonenden dit de afgelopen eeuw wél (en ruimschoots) hebben gedaan.



De dagelijkse praktijk in de wijk laat zien dat van een projectontwikkelaar te verwachten valt dat hij zal proberen te kapitaliseren op de wijkwaarden van Het Lyceumkwartier en de bij verkoop meegegeven 'bandbreedten' gedurende het proces zo ver mogelijk zal proberen op te rekken. Het lijkt ons daarom behoorlijk riskant om het totale terrein vooraf de bestemming 'wonen' te geven en het vervolgens in handen te geven van een ontwikkelaar. Wij vernamen dat in andere gemeenten aan het verkooptraject (aan potentiële kopers) deelbestemmingen meegegeven worden. (Denk aan: ... % bebouwd voor wonen, ... % bos, ... % tuin, ... % maatschappelijk, ... % openbaar.) Dit dan eventueel binnen de eerdergenoemde 'basisscenario's'. Wij verzoeken uw raad deze mogelijkheid, in ieder geval tijdens het Participatietraject, open te houden. En gaan er tevens van uit dat de bebouwingsmogelijkheden c.q. -volumes in het uiteindelijk bidbook relatief gedetailleerd zullen worden omschreven teneinde het finale herbestemmingstraject (door de nieuwe eigenaar) relatief soepel te kunnen doorlopen.

Tijdsdruk

- Er wordt hoge tijdsdruk gezet op het participatie- en besluitvormingsproces. De late timing van deze brief —waarvoor onze verontschuldiging— is hiervan een illustratie. Als eerder aangegeven zien wij geen redenen waarom dit traject er zo snel doorheen gejaagd moet worden. Een dergelijke druk gaat onvermijdelijk ten koste van de zorgvuldigheid bij de identificatie, waardering, en afweging van betrokken waarden en belangen. Wij weten bijvoorbeeld niet wat aan u is gecommuniceerd in het verslag over de bijeenkomst op 9 januari. Mocht uw raad ook menen meer voorbereidingstijd nodig te hebben dan zou u uw beraadslagingen c.q. besluiten in dezen naar een later tijdstip kunnen verschuiven.

Verdere informatie

De afgelopen twee decennia is het Lyceumkwartier met grote regelmaat geconfronteerd met herverkaveling, verstening en verdichting, ontgroening, en kap van (voormalige) bosterreinen. Door achterenvolgende focus op individuele locaties werden omgevingsbesluiten niet in samenhang genomen. Afzonderlijk bezien zijn veel van deze besluiten vaak te omschrijven als 'niet zo erg'; of zijn ze op te vatten als een compromis ten behoeve van een algemeen Zeister belang. Echter, de optelsom van, op zich begrijpelijke, individuele wensen en algemene belangen zou niet mogen leiden tot de sluipende teloorgang van de beeld- en leefkwaliteit van een prachtige wijk, noch van Zeist.

Mede op advies van alle raadsfracties ontwikkelde de VLZ gedurende 2018 de Visie Leefomgeving Zeister Lyceumkwartier. Hieraan is door vele wijkbewoners bijgedragen. Deze visie werd op 15 november jl. goedgekeurd en vastgesteld door de overgrote meerderheid van de VLZ-ledenvergadering. Wij zijn thans in overleg met het College over uitvoerbaarheid van diverse technische aspecten binnen deze visie. Wij hopen de visie, na het doorlopen van het consultatietraject met de gemeente, gezamenlijk met het College aan uw Raad te mogen aanbieden. Mocht u zich in de tussentijd alvast willen oriënteren, dan verwijzen wij voor een download naar onze website.

Met de meeste hoogachting,

Namens Vereniging Lyceumkwartier Zeist
Het bestuur