



Stichting Beter Zeist

Aan de gemeente Zeist,
T.a.v. de Commissie Ruimte

Betreft: Inspraakreactie Ronde Tafel 28-05-2014
14RV0033 Gebiedsvisie Stationsgebied D-Z

Geachte Commissie,

Stichting Beter Zeist beperkt zich in deze inspraakreactie tot commentaar op enkele hoofdpunten m.b.t. de gebiedsvisie en het ontstaan ervan. Voor het overige ondersteunt zij de meer specifieke inspraakreacties van Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West. Zij beschouwt deze integraal als onderdeel van deze reactie.

Burgerparticipatie bij ontstaan en reacties gemeente

Bij het opstellen van de gebiedsvisie heeft het College kennelijk contact gehad met sommige van de stakeholders. Alleen heeft de gemeente een keuze gemaakt voor geen opener vorm van burgerparticipatie, zoals voorgesteld door bijvoorbeeld de groene groepen. Zodra zakelijke belangen een belangrijke rol spelen, verdwijnt burgerparticipatie achter de horizon. Burgers en hun groeperingen mogen wel meespreken wanneer de politiek de burgers nodig heeft bij bezuinigingsplannen (bezuinigingsdialoog), na jaren er zelf niet uitkomt (centrumplan), een gebied toch niet kan worden bebouwd (waterleidinggebied en Huis ter Heide zuid i.v.m. geluidshinder) of wanneer het om kleine zaken gaat zoals de plekken voor afvalbakken en elektrische opaadpalen. Om twee redenen is een dergelijke keuze voor soms wel en soms geen burgerparticipatie laakbaar. Allereerst wordt niet de in alle politieke verkiezingsprogramma's genoemde deskundigheid van inwoners gebruikt bij de voorbereiding. Ten tweede leidt soms wel en soms geen burgerparticipatie tot minder draagvlak en begrip bij de bevolking.

Bij het lezen van de Nota van de beantwoording van de concept Gebiedsvisie Stationsomgeving D-Z valt op, dat er nogal formeel wordt gereageerd op inhoudelijke en procedurele suggesties van de respondenten. Zoiets is niet bevorderlijk voor een goede samenwerking. Hetzelfde geldt voor het niet met prioriteit bespreken in de raad van de uiteindelijke beantwoording, voordat de bestemmingsplannen in januari 2014 (ineens) werden behandeld.

Wij hopen en verwachten dat - gezien het nieuwe Zeister coalitieakkoord - nu en in de toekomst eerst de burgers aan het woord komen en pas dan de besluiten vallen. In het akkoord "Samen Kansen pakken!" staat niet voor niets dat de inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers centraal worden gesteld bij het vormgeven van beleid, ook bij de regionale samenwerking. Dat geldt voor vrijwel alle aspecten van het gemeentebestuur. De Stichting Beter Zeist vraagt zich af wat de gemeente concreet aan burgerparticipatie gaat

doen bij de verdere vormgeving van de plannen voor het Stationsgebied en sowieso die in de gemeente Zeist.

Status van de gebiedsvisie

Enerzijds stelt de gemeente dat de visie een toetsingskader is voor de ontwikkeling van het gebied, terwijl anderzijds wordt aangegeven dat deze veel ruimte biedt vanwege de dynamiek van de ontwikkelingen. Een belangrijk aspect van de visie is dat de realisering ervan en de 'organische' ontwikkeling van het gebied aan de markt wordt overgelaten. We weten dus niet of en zo ja wanneer bepaalde plannen worden gerealiseerd en hoe de uitvoering ervan kan en zal worden bekostigd of gedekt. Er is geen begroting of prioritering, althans bij deze gebiedsvisie. Ook zitten er nogal wat losse einden in de visie, zoals het ontbreken van duidelijke kaders en spelregels en een gebrek aan zicht op de ontwikkeling van bepaalde plandelen (Triodosbank en Hoofdstraat 26). Kortom: met deze visie kun je alle kanten op en worden veel opties gehouden. Het is daarmee dus geen helder toetsingskader voor de beoordeling van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Voorbeelden: Triodosbank, Hoofdstraat 26 en Phoenixterreinen

Realisering van de plannen hangt af van de kantoor- en perceelontwikkeling door private marktpartij(en), zoals het voorgenomen kantoor van de Triodosbank op het landgoed De Reehorst. Gezien de afnemende behoefte aan kantoorruimte is dit een risicofactor. Vanuit de rijksoverheid en de provincie wordt aangedrongen op het aan banden leggen van de bouw van nieuwe kantoren om leegstand en verloedering te voorkomen, ook al veronderstelt de provincie Utrecht in de Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 voor het gebied een 'marktbehoefte' van 30.000 m².

Juist in Zeist staat naast de Triodosbank al een groot kantoor grotendeels leeg (Lenteleven) en in 2016/7 komt nog het nabijgelegen kantoorgebouw van Rabo Facet vrij, bovenop Slotlaan 20, kantoren in Handelscentrum Zeist Oost enz.. Wat betekent het vertrek van een belangrijk deel van de Triodosbank naar het stationsgebied voor de leegstand van kantoren in Zeist? Moet de gemeente de leegstand in Zeist verder willen vergroten door het toestaan van 'verkantoring' van het stationsgebied? Hoe duurzaam is een dergelijk beleid van kannibalisering? Daar komt bij dat de voorgestelde bebouwing van 6 lagen hoog en 12.500 BVO m² het landgoed De Reehorst ingrijpend aantast. Stichting Beter Zeist is geen voorstander van een dergelijke aantasting onder de leuze in de visie 'rood in groen, groen in rood'. Dat laatste is nauwelijks aantoonbaar. Als er toch een kantoor moet komen, dan zou dit niet in het bestaande, oude landgoed van de Stichtse Lustwarande moeten worden gerealiseerd. Dit om de rood-groen balans niet verder te verstoren. Maar kennelijk is achter de schermen - waarschijnlijk om financiële redenen - al tot een dergelijke keuze besloten. Ook ten aanzien van Hoofdstraat 26 blijft veel onduidelijk. Dit gebied fungeert als oversteekplaats van wild in een ecologische verbindingzone tussen de Utrechtse Heuvelrug en het kromme Rijngebied. Worden hier nu wel of niet een parkeergarage en/of grootschalige bedrijfsactiviteiten zoals een biovergistingscentrale toegestaan?

Concluderend vragen wij het college duidelijk te kiezen voor burgerparticipatie en de gebiedsvisie om te bouwen tot een helder toetsingskader met operationele spelregels. In overleg met alle belanghebbenden moet dat binnen afzienbare tijd kunnen.

Hoogachtend,
Stichting Beter Zeist
Egbert Visscher, bestuursadviseur