



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:
P.C. Hoofllaan 31
3705 AE Zeist
tel. 030-6960141
www.beterzeist.nl

Ideëel samenwerkingsverband van buurtorganisaties in Zeist e.o.

Aan Gemeenteraad
Postbus 513
3700 AM Zeist

Zeist, 27-02-2012

Betreft: inspraakreactie plan Zeister Warande Ronde Tafel 6 maart 2012

Het bestuur van de Stichting Beter Zeist heeft kennis genomen van het plan "Zeister warande". Onderstaand treft u onze inspraakreactie aan. Hierbij wordt ingegaan op de aantasting van de Stichtse Lustwarande, de precedentwerking, de financiën, de realisering, de burgerparticipatie, de noodzaak van een gemeentelijke locatieanalyse en operationele toets criteria en de formele inspraak. Voor de inhoudelijke aspecten wordt ook verwezen naar de inspraakreacties van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de heer L.G van Loon e.a. die wij onderschrijven.

1 Aantasting versus herstel Stichtse Lustwarande

Het plan heeft een hoog 'déjà vu'-gehalte. Dat is ook niet verwonderlijk omdat het project in feite door dezelfde ontwikkelaar wordt uitgevoerd, het ook veel bouwmassa en omvang op een klein gebied betreft en gesitueerd is vlak langs de Utrechtseweg en de Kromme Rijnlaan. Daarmee wordt een zgn. 'poort' of 'landmark' zoals juist niet overgenomen in de definitieve bouwvisie. Het huidige kantoorgebouw is beduidend lager en ook minder pregnant aanwezig langs de genoemde wegen.

Er is geen sprake van dat het plan bij een kritische analyse zou voldoen aan het ruimtelijk programma van eisen voor de Stichtse Lustwarande. Dit valt af te leiden uit een toetsing aan de provinciale visie voor de Stichtse Lustwarande, het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030, de Structuurvisie Zeist 2020, de Groenstructuurvisie Zeist en het Beeldkwaliteitsplan Zeist. De afgelopen jaren zijn de meeste gemeentelijke documenten geactualiseerd in de richting van kwaliteit boven kwantiteit.

Hoewel de provincie in feite haar handen van zaak heeft afgewend, betekent dat niet dat er thans een vrijbrief ligt om als gemeente het zelfbindende beleidskader te negeren. Zo is langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg bij hoger bouwen dan de bestaande bebouwing een gedegen onderzoek en analyse nodig, waarin het respect voor de Stichtse Lustwarande en andere cultuurhistorische en natuurwaarden onmiskenbaar een plaats krijgen (Bouwvisie hoofdstuk 6). Verder heeft de gemeente zich volgens haar Structuurvisie verplicht de Stichtse Lustwarande zoveel mogelijk te bewaken en te versterken. De huidige transformatie voorziet wel in de bouw van twee paleisachtige bouwwerken met een woontoren van 8 lagen hoog. Bovendien staan deze dicht tegen elkaar aan zonder voldoende ruimte voor een aanspreekbare groenvoorziening. De boerenkoolbegroeiing in de verbeelding van het plan doet denken aan een tropisch regenwoud, waar langs de Utrechtseweg slechts plek is voor wat struikgewas.

2 Precedentwerking

Een wijziging van een bestemmingsplan dient uiterst zorgvuldig te worden voorbereid gezien de ruimtelijke en juridische consequenties voor de inwoners en (hun) belangengroepen. Nergens komt zo'n verstedelijking voor in de zone van de Stichtse Lustwarande. Bovendien kan een dergelijke opzet leiden tot precedentwerking bij soortgelijke planontwikkeling in het gebied van de Stichtse Lustwarande in Zeist en daarbuiten. Dat geldt ook voor andere

cultuur-historische assen zoals de Amersfoortseweg en de (Verlengde) Slotlaan. Het voorgestelde plan zal onvermijdelijk fungeren als ongewenst voorbeeld voor het verder verstedelijken van de lustwarande. Het woord lustwarande kan dan wel worden geschrapt en vervangen door (Zeister) Noordas of Zeister as.

3 Transitie van kantoren

In het plan wordt kennelijk meegewogen dat bij de bouw van wooneenheden het volume aan vroegere kantoorruimte mag worden benaderd of zelfs in ruime mate overschreden. Er was volgens opgave van de projectontwikkelaar 24.000 m² kantooroppervlak. Het huidige plan voorziet in 29.800 m², dat is 24 % meer. Bij het plan Woonpark was het voorgestelde volume zelfs 38.500 m², dat is 60 % meer.

Bij transitie is zelfs een gelijk oppervlak als uitgangspunt onwenselijk, omdat voor een woning meer leef- en buitenruimte nodig is. Wanneer het gelijkheidsprincipe zou worden gevolgd, leidt dat in Zeist bij het herinrichten van kantoor- en industriële complexen tot het onvermijdelijk oprichten van hoogbouw en flats van meer dan vijf woonlagen. Dat is onwenselijk uit een oogpunt van gezondheid en welbevinden, zo blijkt uit empirisch wetenschappelijk onderzoek. Wanneer het plan toch zou doorgaan wat kunnen we dan nog verwachten van woningbouw op het nabijgelegen kantoorterrein van Rabo Facet?

4 Financiën

De appartementen zijn nu kleiner dan in het vorige plan Woonpark Zeist, maar het aantal woningen is toegenomen van 206 naar 218. Wel is de gemiddelde woonoppervlakte van de appartementen verminderd.

Tijdens de voorbereiding van het vorige plan stelde de ontwikkelaar, dat er geen ruimte was voor een minder omvangrijke bouw om uit de kosten te komen. Het huidige plan laat zien dat die ruimte er dus wel degelijk was en waarschijnlijk nog steeds is. Waarom anders in deze economisch en financieel onzekere tijden een dergelijk groot project te ontwikkelen?

Bovendien: wellicht heeft de ontwikkelaar op dit moment geen risico van het terugverdienen van de (speculatieve) aankoopkosten van het onroerend goed, omdat tot voor kort de eigenaar nog steeds was het GAK of diens rechtsopvolger.

Bovendien: behoort het tot de taak van de overheid het ondernemersrisico van een eventueel lager waarden van grond en gebouwen bij grondtransacties en bij transformaties te verminderen? De overheid krijgt in economisch goede tijden toch ook geen douceurtjes van projectontwikkelaars. In geval van steun zou daar toch wel een bijzonder groot algemeen belang mee gemoeid moeten zijn.

In het raadsvoorstel staat in dit verband op bladzijde 4: *“De projectontwikkelaar heeft aangegeven, dat het onder de geldende omstandigheden hier om een niet winstgevend project gaat. Om die reden kan de bouwmassa niet in betekende mate verminderd worden. Indien het bouwvolume zou worden verkleind, zou dit namelijk een nog lagere opbrengst betekenen. De ontwikkelaar heeft ook aangegeven dat significant meer verlies nemen niet haalbaar is.”* Verder staat nog bij de financiële toelichting: *“Het plan levert financieel nadeel op voor de ontwikkelaar”*. Ook wordt aangegeven dat de cijfers van variant VII intern zijn getoetst (overigens ligt thans variant VIII voor). Hetzelfde geldt voor de plan-economische berekeningen en feitelijke onroerend goed-transacties. Volgens de gemeente zijn deze correct. In feite volgt zij met deze argumentatie het belang van de projectontwikkelaar.

Ook al zouden de cijfers volgens de aangeleverde gegevens als zodanig correct zijn, dan nog gaat het in feite om de realiteitswaarde van de basiskosten die in rekening zijn gebracht, kortom om de huidige waarde van het onroerend goed (kantoorbestemming). In deze tijd van dalende prijzen zeker in geval van kantoren (15 - 20% overcapaciteit) is een aanzienlijke afschrijving daarvan nodig. In sommige gevallen zal dat zelfs gaan tot circa 50 %. Daarbij moeten we niet vergeten dat de grond indertijd juist (speculatief) veel meer waard is geworden in verband met de toen verwachte omzetting van de bestemming van kantoor(en) naar wonen. De verwachte opbrengst van de te verkopen woningen bepaalt immers de grondwaarde. Hoe meer woningen, des te hoger de waarde van de grond wordt. De gemeente bepaalt daarmee grotendeels zelf deze waarde door het toegestane aantal wooneenheden. Het gaat niet aan de kwaliteiten van Zeist aan te tasten door massale woningbouw, opdat een grondeigenaar onvoldoende volgens de huidige marktverhoudingen

wenst af te schrijven. De winst- of verliesgevendheid van een bedrijf is geen relevante factor in deze. Dat is in geen enkel beleidskader van de gemeente opgenomen.

Bij de besluitvorming over het vorige plan “Woonpark Zeist” zijn diverse fracties naar eigen zeggen ‘met bloedend hart’ akkoord gegaan met het plan, omdat daarmee een provinciale subsidie zou worden verkregen van 1,67 miljoen euro voor het aanjagen van woningbouw voor het Woonpark en vooral voor ‘De Clomp’. Nu deze subsidie niet meer beschikbaar is, is de reden om met plan akkoord te gaan ons inziens dan ook verdwenen. De paar ton euro die de ontwikkelaar net als de vorige keer zal moeten betalen vanwege het niet voldoen aan de woningdifferentiatie volgens de Woonvisie staat in geen verhouding tot de aantasting van de Stichtse Lustwarande. Overigens staat in het voorstel dat bij het vorige plan als financiële afdracht een bedrag van 400.000 euro was afgesproken. Wij hebben echter altijd vernomen dat het om twee ton zou gaan. Wat is het juiste bedrag toen en nu?

5 Realisering

Gezien de ontwikkeling voor de koopmarkt voor appartementen zal het vele jaren duren totdat bouw ter plekke geheel wordt verwezenlijkt. Bovendien zeggen projectontwikkelaars en makelaars dat het extra aanbod zal leiden tot een prijzenslag op de appartementenmarkt in Zeist. En dat gaat weer ten koste van de opbrengst van de wooneenheden ten behoeve van de bouw van het gemeentehuis. In verband hiermee heeft de ontwikkelaar aangegeven gezien de situatie van de woningmarkt in 7 – 8 jaar fasegewijs te willen bouwen afhankelijk van het aantal verkochte wooneenheden. We kunnen bij “Park Bloeiendaal” in de Bilt zien waar dat toe leidt. Gezien de nog steeds verslechterende economische en financiële situatie zal het gebied daarom voorlopig grotendeels niet worden bebouwd. Dit levert een uiterst negatieve beeldkwaliteit op bij binnenkomst van Zeist, zonder dat de gemeente na goedkeuring daaraan iets kan doen. Het is immers heel gebruikelijk dat in moeilijke tijden een projectontwikkelaar door het opeenvolgend aanbrengen van een kleine wijziging van het plan steeds weer zorgt voor verder uitstel van de bouw ervan. Wij vinden de locatie voor Zeist te belangrijk om over te laten aan de effecten van marktspeculatie. Een structureel afwaarderen van het onroerend goed zal nodig zijn om een financieel verantwoorde en kwalitatief passende bouw en landinrichting mogelijk te maken. En is een fasegewijze goedkeuring van een plan met een aantoonbaar respect voor de Stichtse Lustwarande niet een betere optie?

6 Burgerparticipatie

Ook bij dit voorstel voor een belangrijke ruimtelijke ontwikkeling zijn burgers pas in een laat stadium geïnformeerd over het plan. Dan liggen de kaders al vast en is er in feite slechts op ondergeschikte onderdelen nog enige aanpassing mogelijk. Van een gezamenlijke ontwikkeling zal dan ook geen sprake kunnen zijn. De ontwikkelaar deelde ons mede dat minder woningen economisch niet haalbaar is; over het door hem gekozen kader viel niet te praten.

Ook zetten wij uitroeptekens bij het beleid van de gemeente (actief) alleen te praten met enkele burgers die kennelijk minder problemen hebben met het plan. Zo werd op een kritische brief van de heren van Loon en Vink zelfs niet gereageerd. Wij vinden het onacceptabel dat de gemeente op deze manier met burgers omgaat. Dit lijkt op het (bewust) toepassen van het verdeel- en heersprincipe.

Ook gezien het bovenstaande blijven wij van mening dat de burgerparticipatie in Zeist – ook voor particuliere projecten – op een transparante en voor burgers aanvaardbare manier moet worden opgezet. De Stichting Beter Zeist heeft u daartoe in het verlengde van het coalitieakkoord een voorstel Raamwerk Burgerparticipatie Zeist aangereikt. Wij stellen het op prijs wanneer u dat in de raad bespreekt, zoals de wethouder dat ons medio 2011 heeft toegezegd. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente voor dit belangrijke onderwerp in feite geen beleid voert anders dan “flexibel maatwerk per ontwikkeling” naar eigen believen in te zetten zonder inspraak van de burgers over de wijze waarop.

7 Noodzaak van een gemeentelijke locatieanalyse en operationele toets criteria

Gezien de vorige punten is een nieuw plan nodig waarbij voldoende rekening wordt gehouden met het Zeister Beleidskader dat van toepassing is voor de Stichtse lustwarande. Wij zijn het eens met het voorstel van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-west wat inhoudt:

- De gemeente maakt een locatieanalyse;

- Dit gebeurt in overleg met burgerorganisaties zoals de Stichting Beter Zeist, lokale milieuorganisaties, algemene ondernemersorganisaties, de Bond Heemschut en de buurtbewoners;
- Op basis daarvan worden operationele toetscriteria en grenswaarden opgesteld zoals de minimale afstanden van gebouwen tot de wegen en woningen, de maximale hoogte, de stijlelementen, de nog aanvaardbare milieuwaarden voor geluid, lucht en fijnstof, de duurzaamheidseisen e.d.
- Hiermee worden voorstellen voor plannen beoordeeld.

Dit geeft duidelijkheid aan de gemeente, de burgers en de projectontwikkelaars. Het voorkomt een eindeloze strijd over uitwerkingszaken. Op deze wijze kan deze locatie een invulling krijgen die het verdient gezien haar plaats in de Stichtse lustwarande. Kortom: gemeente neem uw verantwoordelijkheid voor het tot stand komen van een verantwoord plan.

8 Formele inspraak

Wij vragen ons verder af of de wijze waarop de formele inspraak door middel van de Ronde Tafel wordt georganiseerd bijdraagt aan een goede dialoog tussen de raadsleden en de insprekers. De Ronde Tafel heeft meer het karakter van een verplichte, rituele dans. Er bestaat slechts de mogelijkheid gedurende enkele minuten informatie in te brengen en daarna louter te antwoorden op *informatieve* vragen van raadsleden. Blijft over de meestal obligate beantwoording van enige vragen van raadsleden door de verantwoordelijke leden van het College.

Gezien dit alles is de vraag gerechtvaardigd of de Ronde Tafel niet moet worden vervangen of omgebouwd door een echte dialoog met insprekers uit de samenleving. Dit om de principes van formele inspraak recht te doen en burgers en andere belanghebbenden niet te demotiveren.

Vragen aan de Raad en het College

Gezien de vorige punten horen wij graag uw antwoorden op de volgende vragen.

- Waar is het benodigde gedegen onderzoek en de analyse, waarin het respect voor de Stichtse Lustwarande en andere cultuurhistorische en natuurwaarden onmiskenbaar een plaats krijgen (Bouwvisie hoofdstuk 6)?
- Hoe verhoudt zich dit project met de Structuurvisie (zoveel mogelijk te bewaken en versterken van de Stichtse Lustwarande), het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030, de Groenstructuurvisie Zeist en het Beeldkwaliteitsplan Zeist?
- Welke tot precedentwerking heeft het plan voor de verstedelijking van de Stichtse Lustwarande in Zeist en andere cultuur-historische assen zoals de Amersfoortseweg en de (Verlengde) Slotlaan?
- Waarom wordt bij de omvorming van de kantoren tot wooneenheden gekozen voor (24 %) meer in plaats van minder vloeroppervlakte, terwijl voor woningen meer leef- en buitenruimte nodig is? Wat is de precedentwerking daarvan voor de gemeente Zeist?
- Waarom telt de door de projectontwikkelaar voorgestelde verliesgevendheid van het project mee bij de goedkeuring van het project? Wat is hiervan de precedentwaarde voor Zeist?
- Wat is het juiste bedrag aan financiële afdracht door de projectontwikkelaar bij het niet voldoen aan de woningdifferentiatie volgens de Woonvisie?
- Is het acceptabel dat op deze beeldbepalende locatie van Zeist de bouw de komende 7 tot 8 jaar fasegewijs plaats vindt afhankelijk van het aantal verkochte wooneenheden?
- Is een fasegewijze goedkeuring van een plan met aantoonbaar respect voor de Stichtse Lustwarande niet een betere optie?
- Zou niet gezien de ervaringen bij dit project ook bij een grootschalige *particuliere* ontwikkeling een burgerparticipatie vanaf het begin verplicht moeten worden?
- Wanneer bespreekt u het door de Stichting Beter Zeist in overleg met de verantwoordelijke wethouder opgestelde Raamwerk Burgerparticipatie Zeist, zoals de zoals deze dat ons medio 2011 heeft toegezegd?
- Bent u het eens met het voorstel van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-west om in samenwerking met de burgerorganisaties op basis van een locatieanalyse de operationele toetscriteria en grenswaarden op te stellen voor de beoordeling van de (toekomstige) plannen?

- Ondersteunt u het vervangen of ombouwen van de Ronde Tafel tot een echte dialoog met insprekers uit de samenleving?

Hoogachtend,

E.P. Visscher
Secretaris Bestuur