

**Pleitnota  
over de uitgangspunten van het Masterplan Centrum Zeist**

Mr. M. Laanen

Namens de Stichting Geen Verhoging van de Maximale Bouwhoogte in centrum Zeist, zoals uitgereikt tijdens Ronde Tafel op 5 november 2009

Geachte Commissieleden,

Namens de Stichting geen Verhoging van de Maximale Bouwhoogte in centrum Zeist moge ik reageren op het raadsvoorstel dat aan u is voorgelegd, als volgt:

1. Blijkens het concept Raadsvoorstel, en de toelichting daarop, is het doel het vaststellen van de Nota Uitgangspunten Masterplan Centrum. Het Masterplan moet een onderdeel gaan vormen van de structuurvisie die vastgesteld zal gaan worden (artikel 2 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). De eerste vraag die zich voordoet, is de volgende: als de Nota van Uitgangspunten voor het Masterplan Centrum Zeist niet conflicteert met de uitgangspunten zoals die worden gehanteerd ten behoeve van de tot standkoming van de structuurvisie 2020, waarom moet er dan apart een Masterplan worden vastgesteld? En waarom is het dan nog weer nodig, om eerst een Nota van uitgangspunten Masterplan Zeist vast te stellen? De Nota van Uitgangspunten dient, zo blijkt uit de toelichting, als kader voor het opstellen van het Masterplan zelf. Maar wat is dan de status van de nu aan de Raad voorgelegde nota? Wat is de verhouding tot het definitief door de Raad vast te stellen Masterplan? Is het niet zo, dat door het aannemen van de Nota van uitgangspunten het Masterplan reeds definitief wordt vastgesteld? Anders gezegd: kan na aanneme door de Raad van deze Nota van Uitgangspunten, nog iets gewijzigd worden in het Masterplan, dat de Raad naar verluidt nog moet vaststellen?
2. Welke bevoegdheden heeft uw Raad nog, nadat men zou zijn overgegaan tot vaststelling van de uitgangspunten voor het Masterplan, ten aanzien van de vaststelling van het definitieve Masterplan, respectievelijk de nog op te maken structuurvisie; respectievelijk ten aanzien van toekomstige bestemmingsplannen voor het centrum? Anders gezegd: welke juridische status heeft het besluit dat aan uw Raad gevraagd wordt, tot vaststelling van de Nota van Uitgangspunten?
3. Naar het mij voorkomt zou door het vaststellen middels een Raadsbesluit van de Nota van uitgangspunten vooruit gelopen worden op de beoogde vaststelling van het definitieve Masterplan; en vooruitgelopen worden op de vaststelling van de structuurvisie; respectievelijk op de vaststelling van een bestemmingsplan, nu met name voor wat betreft het laatste, de burgers bindende plannen, geen reële mogelijkheid tot wijziging op onderdelen van het bestemmingsplan meer mogelijk is, als die onderdelen sporen met de structuurvisie, respectievelijk het Masterplan, respectievelijk de nu op de

agenda staande uitgangspunten voor het Masterplan. Het komt mij voor, dat dit in strijd is met de systematiek van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zowel voor wat betreft de (voorbereidingen voor) vaststelling van de structuurvisie, als voor wat betreft de vaststelling van een bestemmingsplan. Dat klemt te meer, omdat er kennelijk geen bezwaar kan worden gemaakt tegen een besluit van uw Raad tot vaststelling van de uitgangspunten van het Masterplan; en mogelijkerwijs ook niet tegen de vaststelling van het Masterplan zelf. Tegen een structuurvisie is in beginsel ook geen mogelijkheid van bezwaar en beroep mogelijk (zie Hoofdpijnen Ruimtelijk Bestuursrecht, Van Buuren e.a., 7e druk, pagina 22, 23).

- 4 . Het kan dan ook niet anders zijn, dan dat een door uw Raad te nemen besluit tot vaststelling van de uitgangspunten van het Masterplan geen bindende werking heeft ten aanzien van opvolgende besluitvorming (Masterplan, structuurvisie, bestemmingsplan). De tekst van de wet op de Ruimtelijke Ordening laat geen andere conclusie toe. Ik voeg daar nog aan toe, dat het verbazing wekt, dat de marktpartijen (van Wijnen/MAB) bij het vaststellen van de uitgangspunten van het Masterplan zijn betrokken. Ik zie niet goed in, hoe dat te rijmen is met de bestuurlijke verantwoordelijkheid die uw Raad heeft uit hoofde van de aan haar toegekende bevoegdheden uit hoofde van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, respectievelijk de Gemeentewet. Het zijn toch niet de marktpartijen die (mee) beslissen omtrent de vaststelling van de stedenbouwkundige aanpak van een dorps- of stadscentrum? Anders dan consultatief kunnen zij hier naar mijn overtuiging niet bij betrokken zijn. Het lijkt mij gewenst, dat uw Raad schriftelijk en onmiskenbaar duidelijk maakt dat dat laatste het geval is.
- 5 . Bevreemding wekt voorts, dat terwijl de Ronde Tafel kennelijk bedoeld is als een middel om burgers en organisaties te betrekken bij het besluitvormingsproces, waartoe de geboden mogelijkheid om gedurende vijf minuten in te spreken aan de Ronde Tafel als een inspraakmiddels moet worden aangemerkt, in de Raadsagenda, inleiding, wordt vermeld, dat na vaststelling van het Masterplan inspraak mogelijk is. Ofwel de huidige mogelijkheden tot meedenken aan de Ronde Tafel kunnen niet als inspraak worden aangemerkt; ofwel de inspraak na vaststelling van het Masterplan heeft geen reële betekenis meer; zeker niet als er rekening mee wordt gehouden, dat naar het zich laat aanzien geen bezwaar of beroep mogelijk is tegen het besluit tot het vaststellen van het Masterplan. De vraag is dan ook, wat de rol eigenlijk is van de wettelijk voorgeschreven inspraak faciliteiten die aan belanghebbenden moeten worden verschaft, zeker in het kader van het vaststellen van een structuurvisie. Ook als er eerder een bouwvisie is vastgesteld, waartegen middels een aanzienlijk aantal insprekers bezwaar is gemaakt, met name ten aanzien van de in die bouwvisie wenselijk genoemde verhoging van de maximale bouwhoogte in het stedelijk gebied van Zeist. De stichting wijst er met nadruk op, dat ruim 2000 bewoners van het stedelijk kerngebied in een officiële inspraak reactie zich hebben uitgesproken tegen verhoging van de maximale bouwhoogte, en verdere verstedelijking. Het is op z'n minst twijfelachtig, of er wel

draagvlak is voor de aanvaardbaarheid van een verhoging van de maximale bouwhoogte in Zeist.

6. Conclusie: de meningsvorming omtrent de voorbereiding en het vaststellen van het Masterplan; de toekomstige structuurvisie, en de later vast te stellen bestemmingsplannen voldoen niet aan de regelgeving op het gebied van de Ruimtelijke Ordening, en biedt onvoldoende mogelijkheden aan belanghebbenden om op te komen tegen nieuwe ruimtelijke plannen. De stapsgewijze, respectievelijk onderdeelsgewijze aanpak, waarbij deel voor deel onderdelen aan uw Raad ter goedkeuring worden voorgelegd, zonder een beoordeling van de grote lijnen die met name bij de vaststelling van een structuurvisie is voorgeschreven, is strijdig met de opzet van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dat kan alleen anders zijn, indien aan de door uw Raad gevraagde instemming met in dit geval de uitgangspunt voor het Masterplan geen verbindende kracht kan worden toegekend. Maar het raadsvoorstel gaat daar wel van uit.
7. In de Nota wordt geconcludeerd, dat handhaving van het bestaande bibliotheek gebouw niet mogelijk is op deze locatie; het gebouw zou storend zijn, en een goed functioneren van de centrumwinkelvoorzieningen letterlijk in de weg staan. Voorts is het uitgangspunt, dat door verbouwing aan de bezwaren niet tegemoet kan worden gekomen. De Stichting deelt deze opvattingen geenszins. In het midden latend, of grootschalige uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelruimte in het centrumgebied van Zeist kan leiden tot een verbetering van de aantrekkingskracht, ook regionaal, van het Zeister centrale winkelapparaat, moet worden opgemerkt, dat verbetering respectievelijk uitbreiding van het winkeloppervlak niet de panacee is, die met name projectontwikkelaars veelal bepleiten. De aantrekkingskracht van centrale winkelvoorzieningen wordt mede bepaald door ander factoren, die geheel los kunnen staan van het aantal vierkante meters winkelruimte dat beschikbaar is.
8. De Stichting is er van overtuigd, dat door andere maatregelen een verbetering tot stand te brengen zou zijn van het functioneren van het centrale winkelapparaat van Zeist. Een andere nadruk op (de invulling van) winkelruimte, ook mogelijk geacht op de locatie van de bibliotheek, als die verbouwd zou worden, is naar haar overtuiging een reëler perspectief, dan het mikken op grootschalige verdere (hoogbouw) winkelvoorzieningen. Een suggestie die de Stichting thans reeds wil doen is het onderzoeken van de mogelijkheid om de gigantische punt met daarin een restaurant dat niet toegankelijk is vanuit de bibliotheek, waardoor veel van de bezwaren die tegen het huidige gebouw bestaan, zouden kunnen verdwijnen. Er komt beter zich op de winkels op de Voorheuvel. En doordat geen hoogbouw nodig is, is ook een verbetering van het verblijfsklimaat om het gebouw heen (terrassen!) uitvoerbaar, en de ingrepen die tegen hoge kosten bij een verplaatsing van de bibliotheek zouden moeten worden uitgelegd, kunnen elders, en nuttiger worden aangewend.

9. Een ander punt, waar de Stichting de aandacht op vestigt is, dat krachtens de Bouwvisie – daargelaten dat de Stichting van oordeel is dat deze bouwvisie niet als beleidsinstrument zou behoren te worden gehanteerd – hogere bouw mogelijk zou maken, dan bij twee van de alternatieve locaties voor de te verplaatsen bibliotheek nu wordt aangegeven (drie tot vier lagen, respectievelijk twee tot drie lagen)

\* \* \*

Samenvattend beveelt de Stichting met klem aan, om af te zien van het vaststellen van een Nota van Uitgangspunten voor het Masterplan, zoals die aan de Raad wordt voorgelegd.