

Inspraaknotitie hoorzitting 'Inpassingsplan Kantoren' op 7 december 2016

In het voorontwerp van het inpassingsplan 'Kantoren' is binnen de gemeente Zeist de locatie 'Huis ter Heide' opgenomen. Met deze inspraaknotitie willen wij u overtuigen waarom het wenselijk is om deze locatie uit het inpassingsplan 'Kantoren' te halen.

Vanuit de gemeente Zeist wordt momenteel gewerkt aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor heel Huis ter Heide. In dit bestemmingsplan wordt ook de woningbouwontwikkeling van Huis ter Heide West van circa 80 woningen opgenomen. Deze woningbouw vloeit voort uit afspraken met onder andere de provincie Utrecht in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug, waarin is vastgelegd dat in 2019/2020 gestart gaat worden met de bouw van deze woningen. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt maximaal 1.000 m² aan te realiseren kantoorruimte, conform het inpassingsplan 'Kantoren' van de provincie, opgenomen ter plaatse van de locatie 'Huis ter Heide'. Meer kantoorruimte zullen wij niet opnemen in dit bestemmingsplan. Deze beleidslijn volgt ook uit het besluit van de gemeenteraad uit 2010 om geen kantorenlandmark toe te staan op de locatie 'Huis ter Heide'. De gemeente Zeist heeft ten aanzien van nieuwe kantoorruimte dan ook hetzelfde beleid voor ogen als de provincie Utrecht.

Wanneer echter de locatie 'Huis ter Heide' opgenomen blijft in het inpassingsplan 'Kantoren', dan kan de procedure voor het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Huis ter Heide' vertraagd worden. Vanwege mogelijke beroepschriften op het inpassingsplan 'Kantoren', is het onzeker wanneer dit inpassingsplan in werking treedt. De kans is reëel dat wij het bestemmingsplan 'Huis ter Heide' dan niet op het, door ons, gewenste moment kunnen vaststellen. Hierdoor kunnen wij in de knel komen met onze afspraken in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug.

Daarnaast is er naar onze mening geen noodzaak om de locatie 'Huis ter Heide' in het inpassingsplan op te nemen. De kans dat er kantoorruimte gerealiseerd gaat worden op de locatie, achten wij nihil. Dit zullen wij hier verder toelichten.

Op dit moment geldt voor de locatie 'Huis ter Heide' een uit te werken bestemming. Als mogelijke bestemmingen om op te nemen in het uitwerkingsplan worden genoemd 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Kantoren'. Er geldt nu geen directe bouwtitel voor het realiseren van een kantoor. Als er nu een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor het oprichten van een kantoor op deze locatie, kunnen wij deze aanvraag niet anders dan weigeren. Ook bestaat er geen risico op het van rechtswege verlenen van een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning, omdat er geen directe bouwtitel bestaat.

Wanneer de uitwerkingsplicht geëffectueerd zou gaan worden, zou een uitwerkingsplan opgesteld moeten gaan worden. De procedure voor het vaststellen van een dergelijk uitwerkingsplan is gelijk aan de procedure van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat eerst een ontwerp van een uitwerkingsplan ter inzage gelegd moet worden. Omdat het terugdringen van kantoorvolume een provinciaal belang is, heeft de provincie Utrecht gedurende de terinzagelegging van dit uitwerkingsplan dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Mocht de gemeenteraad deze zienswijze niet (in z'n geheel) overnemen, dan bestaat voor de provincie Utrecht vervolgens nog de mogelijkheid om de gemeente een reactieve aanwijzing te geven of in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit van het uitwerkingsplan bij de Raad van State. Kortom, mocht de gemeente Zeist toch kwaadwillend zijn en een bestemmingsplan dan wel uitwerkingsplan opstellen voor de locatie 'Huis ter Heide' met daarin de mogelijkheid tot het realiseren van kantoorruimte van meer dan 1.000 m², dan heeft u voldoende mogelijkheden om dit juridisch tegen te houden.

Concluderend

Zoals hiervoor aangegeven heeft de gemeente Zeist ten aanzien van nieuwe kantoorruimte hetzelfde beleid voor ogen als u. In een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Huis ter Heide zal dan ook maximaal 1.000 m² aan te realiseren kantoorruimte worden opgenomen, conform het inpassingsplan 'Kantoren'. Ook de huidige planologische situatie op de locatie maakt dat de kans dat kantoorruimte wordt gerealiseerd op de locatie nihil is. Al met al is er ons inziens dus geen noodzaak om de locatie Huis ter Heide in het inpassingsplan op te nemen.

Tot slot is van belang dat, mocht de gemeente Zeist onverhoopt toch een bestemmingsplan dan wel uitwerkingsplan opstellen voor de locatie 'Huis ter Heide' met daarin de mogelijkheid tot het realiseren van kantoorruimte van meer dan 1.000 m², u zélf de regie heeft en voldoende mogelijkheden heeft om dit juridisch tegen te houden.

Concluderend verzoeken wij u de locatie 'Huis ter Heide' uit het inpassingsplan 'Kantoren' te halen.