

Verworpen met 1 stem voor van SP en 31 stemmen tegen van ZeisterBelang, Seyst.nu, VVD, GroenLinks, CDA, ChristenUnie-SGP, Onafhankelijk raadslid Osinga, D66, PvdA, NieuwDemocratischZeist



A25.009 Amendement (gewijzigd) Geen sloop van het PGGM-gebouw

De gemeenteraad in vergadering bijeen op 11 februari 2025, in behandeling het raadsvoorstel Principebesluit herontwikkeling PGGM (RV25.004)

Besluit

beslispunt 2 van het concept-besluit "Principebesluit herontwikkeling PGGM" als volgt te wijzigen:

2. De kaders zoals voorgesteld in bijlage 1 "Kaders herontwikkeling PGGM-locatie" vast te stellen voor deze ontwikkeling, met dien verstande dat de kaders 7 en 9 onder "ruimtelijke kwaliteit" worden geschrapt en in plaats daarvan een nieuw kader 7 op te nemen met onderstaande tekst:

7. "Voor de bouw van woningen en onderwijsvoorzieningen (waaronder gymzalen) wordt zoveel mogelijk ingezet op behoud van het bestaande PGGM-gebouw. Om de mogelijkheden voor transformatie, inclusief de mogelijkheid voor een eventuele optopping van de lagere bouwdelen met een of twee lagen, goed in kaart te brengen en te onderzoeken wat mogelijk en ruimtelijk inpasbaar is, zal een nieuwe stikstofberekening worden uitgevoerd, evenals een nader bouwtechnisch onderzoek."

David Tompot (SP)

Toelichting

Indiener is van mening dat in voorliggend raadsvoorstel sloop van een gebouw waarvan het oudste deel ruim 50 jaar en het jongste deel nog geen 15 jaar oud is, kapitaalvernietiging is.

Sloop is een activiteit die bij het afbreken van het gebouw energie kost en later, bij hergebruik van grondstoffen uit het puin tot nieuw bouw materiaal opnieuw energie.

Sloop van het bestaande gebouw genereert ook uitstoot van stikstofverbindingen. Een hiertoe verrichte Aerius berekening (zie bijlage 5c) wijst uit dat in het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen de sloop van het PGGM-gebouw resulteert in een toename van de stikstofdepositie van 0,01 mol per hectare per jaar. Een recente uitspraak van een rechtbank in een zaak aangespannen door Greenpeace tegen de Staat heeft andermaal bevestigd dat de Nederlandse overheid is gehouden om werk te maken, en ditmaal op korte termijn, van het reduceren van de stikstofdepositie in de kwetsbare Natura2000 gebieden. Dus is het nog maar zeer de vraag of de sloop zoals ontwikkelaar Amvest die voor ogen ziet, wel doorgang kan vinden. De impact van deze uitspraak kan verstrekkend zijn voor veel bouwprojecten en ook de plannen voor sloop van het PGGM-gebouw hoogst onzeker maken.

Beter is het om nu met een "Plan B" te komen, dan als gemeente het risico te nemen dat de omgevingsvergunning die voor sloop moet worden afgegeven alsnog langs juridische weg nietig wordt verklaard en sloop dus uiteindelijk niet kan plaatsvinden.

Het eerder gebezigde argument dat transformatie van het oude kantoorgebouw naar woningen de ontwikkelaar extra geld gaat kosten en dat het bouwproject voor de te realiseren betaalbare woningen niet meer rendabel zou zijn, gaat voorbij aan het feit dat het Rijk juist middelen beschikbaar stelt voor de transformatie van kantoorpanden naar woningen. Zo is op 3 februari

jl. een nieuwe inschrijfronde voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) open gesteld. Woningbouwprojecten kunnen daarbij voor maximaal € 14.000 per woning aan bijdrage ontvangen. Daar moeten dan wel honderd procent betaalbare woningen voor gebouwd worden. Niet erg, want aan dure woningen hadden we toch al geen gebrek.

Voor woningbouw op het PGGM-terrein zal uiteindelijk ook het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden, waarbij instemming van de raad vereist is. De raad kan deze bevoegdheid gebruiken om de transformatie van het bestaande gebouw als extra voorwaarde in te brengen, en als aanvullend kader bij dit raadsvoorstel.