

Bezwaargronden**A. Onze belangen (bijlage C), zijn in de besluitvorming niet meegewogen.**

De vastgestelde aantallen woningen (flats) 450 tot 650 en de twee scholen resulteren in dat het PGGM terrein wordt volgebouwd met (toren)flats. Er wordt gebouwd buiten de huidige footprint alsook wordt het open grasveld bij de ingang aan de voorzijde volgebouwd. Onze belangen (zoals genoemd in bijlage C ad A t/m D) worden daarmee ernstig geschaad. Het rustgebied (het park) verandert in een versteende omgeving met meerdere torenflats en aanwezigheid van 1500 inwoners. Wij kunnen straks niet meer recreëren of wandelen door de schaduw of wind van de hoogbouw. Ook vrezen wij dat het wonen in deze drukke omgeving waar we tegen torenflats aan moeten kijken een negatieve ontwikkeling geeft voor onze huizenprijzen.

Wat betreft bijlage C (ad E: de groepen die actief zijn met buitenactiviteiten) we denken niet dat daar nog ruimte voor is naast overgebleven vijver. Ook: waar verblijven de honderden leerlingen van de twee scholen?

Bijlage C (ad F: verkeer): Om de enorme en gevarieerde verkeersbewegingen (kinderen, fietsroute, bewoners en scholen, taxi's) veilig te kunnen laten verlopen zijn ingrijpende maatregelen nodig. Maatregelen die de cultuurhistorische wegen Kroostweg en Noordweg enorm geweld aan zullen doen. Wij benadrukken dat de gemeente Zeist zich hier houdt aan haar eigen opgesteld beleid: het beschermen en versterken van de historie en cultuur van deze middeleeuwse wegen (Bijlage D). Wij noteren verder dat er geen enkele samenwerking beschreven staat met gemeente De Bilt, die ook wat te zeggen heeft over de Noordweg en de andere helft van het oorspronkelijke Frater terrein.

B. Wij hebben tot nu niet kunnen niet participeren en worden daarin weinig gestimuleerd.

De Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden, bundelt en vereenvoudigt de regelgeving voor de fysieke leefomgeving. Deze wet vervangt tientallen wetten en honderden regelingen, met als doel sneller en beter besluiten te nemen over ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bouwprojecten, infrastructuur en milieubeheer.

Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet is burgerparticipatie. Dit betekent dat belanghebbenden, zoals omwonenden, vroegtijdig betrokken moeten worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. De wet schrijft niet precies voor hoe participatie moet plaatsvinden, maar verplicht initiatiefnemers (zoals projectontwikkelaars of gemeenten) om aan te tonen of en hoe belanghebbenden zijn betrokken.

De gemeente Zeist hecht veel waarde aan participatie binnen het omgevingsplan. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is participatie een essentiële pijler geworden. De gemeente heeft daarom het 'Afwegings- en Toetsingskader Participatie Omgevingswet' opgesteld, waarin de visie op

samenwerking en participatie wordt uiteengezet. Daarnaast werkt de gemeente aan het 'Handvat Participatie voor Inwoners en Initiatiefnemers', dat in 2025 wordt verwacht. Dit handvat is bedoeld om zowel inwoners als initiatiefnemers te ondersteunen bij het vormgeven van participatieprocessen.

Totdat dit handvat is vastgesteld, geldt de 'Beleidsregel participatie ruimtelijke initiatieven Zeist 2024'. Deze beleidsregel beschrijft de minimale eisen waaraan een participatieverslag moet voldoen en benadrukt het belang van tijdige en adequate betrokkenheid van belanghebbenden bij ruimtelijke initiatieven.

In het omgevingsplan van Zeist zijn deze participatieregels geïntegreerd, met als doel een transparant en effectief participatieproces te waarborgen. Wetgeving over participatie in bijlage F, G en H.

Het participatieproces is in de besluitvorming volledig afwezig geweest. Participatie is door Amvest geen enkele keer benoemd dan wel toegepast in de 3 informatiebijeenkomsten van Amvest voor de buurt. Geen enkele mededeling is gedaan hoe participatie eruit zou komen te zien. Op deze drie bijeenkomsten werd er met éénrichtingsverkeer informatie gedeeld met de omwonenden. Wel mochten er post-it's geplakt wat we van de plannen vonden: "denkt u met ons mee?". Maar het bleef bij éénrichtingsverkeer, de vorig jaar vastgestelde plannen moesten erdoor worden gedrukt ongeacht wat wij ervan vonden en zonder onze invloed om onze belangen behartigd te zien.

De wethouder heeft tijdens de ronde tafel gezegd dat het vaststellen van de enorme aantallen woningen (en inherent daaraan de komst van vele (toren)flats), voor ons "duidelijk" is, dan weten wij waar we aan toe zijn. Binnen de vastgestelde kaders (in het principebesluit) mogen we dan "participeren". Expliciet is naar aanleiding van vragen hierover nogmaals vastgelegd dat wij met participatie geen enkele invloed kunnen uitoefenen op de vastgelegde aantallen.

Het principe besluit is vastgesteld door onderlinge afspraken tussen de gemeente en Amvest. Wij hebben hier part nog deel aan gehad. Beslissingen worden genomen op basis van "Quickscans". Maar Quickscans geven op zijn hoogst een eerste indruk, zij kunnen niet gebruikt worden om zorgvuldig afgewogen beslissingen te nemen. Er is geen inzage gegeven in de onderzoeksrapporten. Deze zijn slechts onvolledig met gebrekkige (afgeplakte) informatie gedeeld.

Met het amendement van 11 februari 2025 (bijlage A) worden onze belangen wederom buitenspel gezet.

Wij ervaren de besluitvorming als een staaltje machtspolitiek waarbij de participatiewet volledig genegeerd wordt en waarbij onze belangen geheel niet worden meegewogen in de besluitvorming.

C. Wetgeving

Zie bijlage F, afwegings en toetsingskader Participatie Omgevingswet 2024.

De Omgevingswet bevat specifieke voorschriften met betrekking tot participatie. Overheden moeten belanghebbenden, waaronder inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden, in een vroeg stadium betrekken bij de ontwikkeling van beleid en eigen plannen.

In de gemeente Zeist beschouwen we informeren eigenlijk niet als participatie, omdat het niet wederkerig is. Het betekent: zenden vanuit één partij, en geen verbinding in interactie.

Zie bijlage G, handvat participatie.

De raad is onzorgvuldig geweest in zijn beslissingen om geen participatie te organiseren voor de belanghebbenden vooraf en om participatie achteraf tot een minimum te beperken en om specifiek te benoemen dat aan de kaders niets veranderd kan worden. Het gebruik van Handvat Participatie zou wel tot participatie hebben geleid.

Zie bijlage H, Beleidsregel participatie ruimtelijke initiatieven Zeist 2024

Anderzijds is het kader ook bedoeld om voor omwonenden en andere belanghebbenden te borgen dat zij tijdig hun inbreng kunnen geven. In de situatie dat een initiatiefnemer hier niet aan voldoet en ook niet aan wenst te voldoen, kan dit juridische gevolgen hebben.

Wij zien een gang naar de rechter met vertrouwen tegemoet.