

Link naar het integrale audioverslag: [Klik hier](#)

Hoort bij:

17RV063

Besluitenlijst Ronde Tafel

datum	28 september 2017
thema	Ruimte
vergaderruimte	Trouwzaal

Raadsvoorstel	Algemene verklaring van geen bedenkingen bij Versnelde Huisvesting	Reg.nr.
Voorstel	1. Woningbouwprojecten met minimaal 50% sociale (tot € 710,68) en/of middeldure (€ 710,68 tot 900,-) huur die niet passen in het bestemmingsplan en waarvoor geen omgevingsvergunning ingevolge artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR) kan worden verleend, aanwijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen (Wabo) 2. Na twee jaar dit besluit evalueren.	
Voorzitter	Laura Hoogstraten	
Portefeuillehouder(s)	Johan Varkevisser	
Ambt. adviseur(s)	Marcel Dingemans	
Griffier	Roland Beenen	
Meesprekers	Ernest Schuler namens werkgroep Nat. Zeist-West (bijdrage ontvangen).	
Aanwezig (Buitengewoon) Raadsleden	VVD: Walter van Dijk D66: Freerk André de la Porte Seyst.nu: Peter van Mierlo GroenLinks: Ans Pereboom CDA: Henk Poortvliet PvdA: Hans Goorhuis NieuwDemocratischZeist: Koos van Gemen ChristenUnie/SGP: Wouter Catsburg SP: Pieter Wout Duquesnoy	

Toezeggingen / Afspraken

Van de Stichting Milieuzorg Zeist en Stichting Beter Zeist hebben we een bijdrage ontvangen. Deze zijn aan het verslag toegevoegd.

De vergadering concludeert dat over dit raadsvoorstel een debat zal worden gevoerd. Dat zal gebeuren op 26 oktober 2017.

Portefeuillehouder heeft de volgende toezeggingen gedaan:

1. Wanneer kan de halfjaarlijkse voortgangsrapportage woningmarktmonitor verwacht worden? Wanneer komt de evaluatie van de Versnellingsopgave? En kan deze in verbinding worden gebracht met elkaar?
2. Voor middeldure huur wordt de grens op € 900,- per maand gesteld. Is dit realistisch? Heeft hierover afstemming met de markt plaatsgevonden, ook met betrekking tot verleiding en rendabel maken van projecten?
3. Hoe gaat het college om met afwijkingen van de Structuurvisie?
4. Welke andere mogelijkheden zijn er om de procedure te versnellen?
5. Gaat het raadsvoorstel aangepast worden op de volgende onderwerpen:
 5. Gaat het raadsvoorstel aangepast worden op de volgende onderwerpen:
 - a. Gemeentelijke kaders, zoals Structuurvisie en Brede Milieuvisie expliciet benoemen
 - b. Uitgangspunt GONS
 - c. Eindtijd van het delegatiebesluit
 - d. Waar op geëvalueerd wordt, concreter maken
6. Welke projecten komen er aan, waarbij gebruik gemaakt zou kunnen worden van dit besluit?

Beantwoording vragen/toezeggingen Ronde Tafel met betrekking tot het onderwerp 'Algemene verklaring van geen bedenkingen Versnelde Huisvesting'

- 1. Wanneer kan de halfjaarlijkse voortgangsrapportage woningmarktmonitor verwacht worden? Wanneer komt de evaluatie van de Versnellingsopgave? En kan deze in verbinding worden gebracht met elkaar?**

De halfjaarlijkse voortgangsrapportage van de Versnellingsopgave is gekoppeld aan de jaarlijkse woningmarktmonitor. Hierin wordt ook beschreven wat de stand van zaken nu is van de Versnelde Huisvestingsopgave. De woningmarktmonitor wordt naar verwachting in oktober verstuurd naar de raad.

- 2. Voor middeldure huur wordt de grens op € 900,- per maand gesteld. Is dit realistisch? Heeft hierover afstemming met de markt plaatsgevonden, ook met betrekking tot verleiding en rendabel maken van projecten?**

De grens van € 900,- is overgenomen uit de Woonvisie. Door het college wordt aangenomen dat door projecten met veel middeldure huurwoningen de proceduredtijd te verkorten, het aantrekkelijker wordt voor ontwikkelaars om dit soort woningen te ontwikkelen. Hierover heeft geen marktconsultatie plaatsgevonden.

- 3. Hoe gaat het college om met afwijkingen van de Structuurvisie?**

Woningbouwplannen die vallen binnen de Versnelde Huisvesting en binnen de categorie voor de algemene verklaring van geen bedenkingen, dienen te voldoen aan de gemeentelijke kaders die de raad heeft vastgesteld, zoals de Woonvisie, Brede Milieuvisie en Structuurvisie. Het college zal hier alleen van afwijken als daar goede redenen voor zijn. In het raadsvoorstel wordt als voorwaarde voor toepassing van de algemene verklaring van geen bedenkingen toegevoegd dat voldaan dient te worden aan de gemeentelijke kaders. Als daarvan afgeweken wordt, dan wordt dit voorgelegd aan de raad.

- 4. Welke andere mogelijkheden zijn er om de procedure te versnellen?**

Onderdeel van het Wabo-projectbesluit is het vragen van een verklaring van geen bedenkingen aan de raad. Wanneer gekozen wordt om dit niet aan het college te delegeren, dan zal deze stap altijd nog genomen moeten worden. Anders wordt niet voldaan aan de Wabo. We zien geen andere mogelijkheden om de juridische procedure te vertragen.

In de planvormingsfase bestaan wel mogelijkheden om de procedure te versnellen, bijvoorbeeld plannen die een bijdrage kunnen leveren aan de Versnelde Huisvesting met voorrang behandelen en de ambtelijke organisatie zo inrichten dat initiatiefnemers binnen een korte termijn een duidelijk antwoord geven wat wel kan en wat niet kan. Op dit moment wordt bekeken hoe dit het beste vormgegeven kan worden.

- 5. Gaat het raadsvoorstel aangepast worden op de volgende onderwerpen:**

- a. Gemeentelijke kaders, zoals Structuurvisie en Brede Milieuvisie expliciet benoemen
- b. Uitgangspunt GONS
- c. Eindtijd van het delegatiebesluit
- d. Waar op geëvalueerd wordt, concreter maken

Zoals ook onder beantwoording vraag 3 aangegeven, dienen woningbouwplannen te voldoen aan de door de raad vastgestelde kaders. In het raadsvoorstel zal dit als voorwaarde worden toegevoegd voor toepassing van de algemene verklaring van geen bedenkingen.

Daarnaast blijft gelden dat de omgeving betrokken dient te worden bij een bouwplan. De mate van participatie is afhankelijk van de impact en grootte van het project.

In het raadsvoorstel wordt als eindtijd voor het delegatiebesluit 1 januari 2021 opgenomen. Dit is de eindtijd van de Versnelde Huisvesting. In het najaar van 2018 wordt de Versnelde Huisvesting zelf geëvalueerd.

In het raadsbesluit zal concreter worden gemaakt waarop geëvalueerd zal worden (niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief).

- 6. Welke projecten komen er aan, waarbij gebruik gemaakt zou kunnen worden van dit besluit?**

Op dit moment is de gemeente in gesprek met een aantal initiatiefnemers over de volgende projecten, waarbij mogelijk gebruik gemaakt kan worden van de algemene verklaring van geen bedenkingen. De plannen voor deze locaties zijn nog in zo'n vroeg stadium, dat de omgeving er nog niet bij betrokken is geweest of dat al een standpunt door het college is ingenomen:

- *Godfried van Seijstlaan 33-59: transformatie eerste verdieping tot appartementen en mogelijk extra bouwlaag met appartementen*
- *Zeisteroever 1: transformatie kantorenpannd tot appartementen. Wanneer gekozen zou worden voor een extra bouwlaag, dan kan de algemene verklaring van geen bedenkingen zorgen voor versnelling.*
- *Hoek Schermerslaan / Joost van den Vondellaan: mogelijk oprichten van appartementen en zorgcentrum*
- *Crosestein 1702: transformatie kantorenpannd tot appartementen met mogelijk een extra bouwlaag.*



WERKGROEP NATUURLIJK ZEIST - WEST

Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist. Telefoon 030-6958618; e-mail: werkgroep@natuurlijkzeist-west.nl

Inspreekreactie RV Delegatie VVGB versnelde huisvestingsopgave Ronde Tafel 28 september 2017

Wij kunnen ons vinden in de kritiek de Stichting Milieuzorg Zeist op dit voorstel. Wij vinden dat het voorstel van onvoldoende duidelijke kaders is voorzien.

Inspraak / burgerparticipatie

Het onderhavige wetsartikel in de Wabo voorziet voor wat betreft de invloed van de burger alleen in een zienswijzenprocedure. Wie het daarna hogerop wil zoeken moet naar de rechter in Utrecht. Dus geen lokale inspraak of bezwarenprocedure.

Het college geeft niet aan dat het in elk geval altijd een GONS- of inspraakprocedure zal volgen voordat het besluit om meer dan beperkt van het bestemmingsplan af te wijken. De weg naar de Ronde Tafel van de gemeenteraad is er daarnaast ook niet meer. Houdt het college dan een Ronde Tafel? Wij zien dat nog niet direct gebeuren. Wij denken met enige vrees terug aan de artikel 19 procedures in het verleden. Dit is groot verlies aan mogelijkheden voor burgerparticipatie.

Wij vinden daarom dat inspraak/GONS wél in het delegatiebesluit moet worden vastgelegd als kader van de raad. Dus altijd inspraak vooraf vanuit de aanvrager of de gemeente. En dan niet alleen omwonenden, maar alle belanghebbenden dus ook de groene groepen via een duidelijke aankondiging/uitnodiging.

Kernwaarden en structuurvisie

Via de delegatie kan het college ook afwijken van de Structuurvisie, de Brede Milieu Visie, de Bouwvisie, de Woonvisie of het Groenstructuurvisie. De raad heeft in elk geval de mogelijkheid weggegeven om vooraf ook in een publieke discussie aan de rem te trekken.

Versnellen van woningbouw waaraan veel behoefte bestaat is sympathiek, maar het moet niet ten koste gaan van kernwaarden als natuur, cultuurhistorie, landschap. Veel inwoners zijn in het verleden bij de raad terecht gekomen omdat zij vonden dat colleges van B en W te veel hoogbouw of bouw in het groen toelieten. Tegen transformatie van bestaande bouwmassa's in wonen zal niemand bezwaren hebben, maar bebouwen van buurt- of structureel groen of hoogbouw heel afwijkend van de aanwezige bebouwing roept vaak wel bezwaren op. Het college kan met deze bevoegdheid een bouwplan in het Zeisterbos goedkeuren. Burgers moeten hiervoor bij de gemeenteraad terecht kunnen. Daarom vinden wij dat de delegatie beperkt moeten worden tot transformaties op al verharde en bebouwde oppervlakken met maximaal een hoogte als aangegeven in de Bouwvisie. Dit zou als nadere beperking in het delegatiebesluit moeten worden opgenomen.

Differentiatie en omvang van de bouwprojecten

De delegatie geeft het college ruimte om ook plannen goed te keuren die bestaan uit 50% dure woningen en 50% middeldure (€ 711 tot € 900) huurwoningen. Om nu deze versnellingsprocedure te volgen voor een plan dat bestaat uit 15 huurwoningen van € 900 en 15 koopwoningen van € 500.000 zonder bijvoorbeeld goedkope huur, gaat in onze ogen wel ver. Wie bewaakt dat 1/3 goedkope woningen worden gebouwd? Laat de raad dat kader los, althans de mogelijkheid om daarop te controleren? Het college geeft voorbeelden van kleinschalige projecten. Naar onze mening moeten goedkope woningen en het aantal woningen worden meegegeven in het kader. Bijvoorbeeld maximaal 40 woningen waarvan 30% goedkoop

Duur van de delegatie

De duur van de delegatie moet worden gekoppeld aan de evaluatie. Dus maximaal 2 jaar. De delegatie vervalt dan als niet uit een evaluatie blijkt dat het een waardevolle zaak is geweest. En dit zorgt er ook voor dat evaluatie ook echt wordt gehouden en er opnieuw een afweging door de gemeenteraad nodig is. Mogelijk wordt dit anders vergeten door een nieuwe raad en een nieuw college.

Wij hopen dat u het voorstel van de nodige aanpassingen wilt voorzien.

Hoogachtend,
Ernest Schuler

Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake 'Rv Algemene verklaring van geen bedenkingen bij Versnelde Huisvestingsopgave'

Geachte leden van de Commissie Ruimte,

1. Al eerder heeft de gemeenteraad ingestemd met de zogenaamde 'Versnelde Huisvestingsopgave', o.a. i.v.m. de verwachte instroom van statushouders, waarvoor de gemeenten dan een huisvestingsplicht hebben, een instroom die overigens sterk is afgenomen;
2. Thans wordt dus door het College voorgesteld voor woningbouwprojecten, ook als deze niet passen in het bestemmingsplan, door de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven, waardoor deze projecten met aantal maanden zouden kunnen worden versneld. Dat zou dan gelden voor woningbouwprojecten met minstens 50% sociale - en/of middeldure huur, voor welke categorieën de woningbehoefte het grootste zou zijn. Door het afgeven van zo'n algemene verklaring zouden ook particuliere ontwikkelaars vanwege de verkorte duur van procedures eerder in willen stappen op dergelijke projecten;
3. Gezien de eventuele gevolgen wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. hierbij toch een aantal kanttekeningen plaatsen;

Kanttekeningen

4. Eerder zijn met name door de Stichting Beter Zeist al bepaalde kanttekeningen bij de versnelde huisvestingsopgave geplaatst. Waar het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. met name om gaat is de kwaliteit van de groene omgeving, die in Zeist gelukkig nog steeds hoog is. Juist in de gemeentelijke Structuurvisie 'Zeist schrijf je met een Q' is dan ook kwaliteit boven kwantiteit geplaatst, dus dat bij ruimtelijke afwegingen nadrukkelijk met aanwezige kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie rekening wordt gehouden. Juist om dat te controleren speelt de gemeenteraad bij dergelijke afwegingen een belangrijke rol, juist ook aangezien er bij Ronde Tafels door belanghebbenden op gegeven voorstellen een reactie kan worden gegeven;
5. Met het geven van een Algemene verklaring van geen bedenkingen wordt dat besluitvormingsproces dus doorbroken. Nu is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op zich niet tegen snelle(re) procedures, mits daarbij de zorgvuldigheid maar in acht wordt genomen. In die zin wil zij voorstellen hierbij toch aan de gangbare procedure vast te houden, dus als tegen een Projectbesluit alsnog zienswijzen worden ingebracht dat dan alsnog wel de procedure via de gemeenteraad loopt. Het gaat hier immers dus wel om plannen die niet in een bestemmingsplan passen, waarbij dus extra zorgvuldigheid wel van belang wordt geacht;
6. Bovendien is het zo dat als bij een project aan de voorkant met belanghebbenden is overlegd over de haalbaarheid en voor zo haalbaar een zorgvuldige inpassing, dus rekening houdend met aanwezige kwaliteiten (vergelijk ook: 'Natuurinclusief ontwerpen'), hetgeen de gemeenteraad toch ook voorstaat, dat dan sowieso de kans op zienswijzen beperkter is;
7. Helaas kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus niet bij de raadsbehandeling zijn, aangezien er in andere raadsbijeenkomst over het Masterplan Sportaccommodaties wordt gesproken, maar uiteraard wenst zij u veel succes bij de besluitvorming;

Patrick Greeven

Bericht voor de deelnemers aan de Ronde Tafel RV Delegatie VVGB versnelde huisvestingsopgave

Stichting Beter Zeist had willen inspreken over het RV VVGB versnelde huisvestingsopgave, maar gezien andere bijeenkomsten die tegelijkertijd worden gehouden laten wij onze inbreng verwoorden door Ernest Schuler.

Indertijd heeft Stichting Beter Zeist ingestemd met de versnelling van de huisvesting ten behoeve van kwetsbare groepen in de samenleving. Wij zijn het echter met Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West eens, dat de ruimtelijke inpassing van de plannen zorgvuldig moet gebeuren. Wij zien niet in dat de afweging die de raad nu op ruimtelijk gebied uitvoert zou moeten worden opgeofferd aan een vermeende snelheidswinst. Haastige spoed is zelden goed. Beroepsprocedures die juist daardoor worden gevoerd kunnen processen namelijk aanzienlijk vertragen. Een zorgvuldig proces aan het begin van een ontwikkeling hoeft een snelle procedure niet in de weg te staan, het omgekeerde zal eerder het geval zijn. Ruimtelijk goed ingepaste plannen, die met behoud van de kwaliteiten van Zeist worden gepland, zullen wij steunen.

Stichting Beter Zeist