

Gemeente **Zeist**

Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist  
Postbus 513, 3700 AM, Zeist  
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist  
www.facebook.com/gemeentezeist

Ontv. Griffie 26.09.2017  
RIB17-121

T.a.v de gemeenteraad

Datum	26 september 2017	Ons kenmerk	244040
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)		Behandeld door	Roel Faems
Onderwerp	Raads informatie brief		

Vernieuwing Kerckebosch (Dudok)

Geachte leden van de raad,

Zoals bekend werken Woongoed Zeist en de gemeente Zeist gezamenlijk in de WOM Kerckebosch aan de vernieuwing van Kerckebosch. De afgelopen 7 jaren is er hard gewerkt aan de ontwikkeling van de gehele wijk, zo ook aan scheg 4 De Hout.

Op 3 juli hebben we aan de bewoners van deze scheg de planontwikkeling gepresenteerd voor een gedeelte van de resterende ontwikkellocatie. Op deze locatie worden door Woongoed Zeist twee appartementencomplexen met in totaal 80 sociale huurappartementen gerealiseerd.

Naar aanleiding van deze ontwikkeling en deze informatieavond hebben enkele bewoners middels een brief op 24 juli 2017 contact met u gezocht. Deze brief hebben zij toegelicht tijdens een informatiebijeenkomst op dinsdag 19 september 2017. Tevens heeft wethouder Fluitman die avond toegelicht hoe het besluitvormingsproces van deze ontwikkeling heeft plaatsgevonden en heeft u als raad de mogelijkheid gehad aan alle aanwezigen vragen te stellen.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst hebben dezelfde bewoners op zondag 24 september 2017 u nogmaals een brief gestuurd waarin zij u diverse vragen stellen en tevens verzoeken de WOM de opdracht te geven de plannen stop te zetten.

Via deze brief willen wij u graag een nadere toelichting geven op de gestelde vragen.

### **Besluitvormingsproces**

Een korte toelichting op het besluitvormingsproces:

De WOM heeft de afgelopen jaren de taken uitgevoerd in opdracht van de gemeente en Woongoed Zeist. De kaders voor deze opdracht zijn geformuleerd in een Realisatieovereenkomst, later aangevuld met twee allonges.

De allonges zijn gebaseerd op de besluiten van uw raad over de koerswijzing in het project en over het eindbeeld van de vernieuwing van Kerckebosch. Hierbij is door de gemeenteraad een motie aangenomen om, als het financieel mogelijk is, meer sociale woningbouw toe te voegen aan het programma van Kerckebosch. Voorts is op 24 januari 2017 het raadsvoorstel Versnelling Huisvestingsopgave unaniem door de raad vastgesteld, waarin ook wordt gevraagd om gemeentebreed de komende 5 jaar 500 woningzoekenden per jaar extra te huisvesten.

### **Herhuisvesting bestaande bewoners**

Een belangrijke afspraak in deze realisatieovereenkomst is de terugkeergarantie voor de 'oude' Kerckeboschbewoners. Deze terugkeergarantie is opgenomen in het sociaal statuut. In de oorspronkelijke plannen werd uitgegaan van een terugkeerpercentage van 75%. Later, bij de besluitvorming over de nieuwe organische aanpak van het project, is op basis van ervaringscijfers uitgegaan van een percentage van ongeveer 55 % (minimaal 400 sociale huurwoningen). Daarbij is door de raad de kanttekening gemaakt dat indien er meer bewoners willen blijven in Kerckebosch er meer sociale huurwoningen gerealiseerd dienen te worden.

Inmiddels is duidelijk dat er op dit moment in deze fase van het project veel bewoners willen blijven in Kerckebosch. Voor de komende fase wordt verwacht dat ongeveer 75% van de huidige bewoners in Kerckebosch wil blijven wonen.

### **80 sociale huurappartementen in de Hout**

De 80 appartementen leveren een bijdrage aan de uitvoering van de Versnelling Huisvestingsopgave maar zijn niet de aanleiding hiervan. Primaire aanleiding is de herhuisvesting van huidige bewoners, alsmede het besluit van u als raad om meer sociaal woningbouw toe te passen in Kerckebosch. Er zijn voor de volgende fase geen andere geschikte locaties beschikbaar en bij de invulling van elke locatie wordt zorgvuldig gekeken naar de woningdifferentiatie in de omgeving en de sociale, ruimtelijke en natuurlijke kwaliteit.

### **Planologie en aankoopproces**

Over het doorlopen planologisch proces en de informatie die bekend was bij de aankoop van de woningen in Dudok het volgende.

Voor de ontwikkeling van Kerckebosch is bij de wijziging van de samenwerkingsafspraken ten behoeve van de 1e allonge besloten om Kerckebosch organisch te ontwikkelen. Informatie over percelen en locaties die nog niet waren ontwikkeld is dus altijd als indicatief bestempeld. Tevens is altijd open en transparant gecommuniceerd dat op de vlek in scheg 4 naast Dudok sociale woningbouw zou worden ontwikkeld en dat nog niet bekend was of dit laagbouw of hoogbouw zou worden.

De plannen voor De Hout passen volledig in het bestemmingsplan voor Kerckebosch. Voor de gemeente is er geen publiekrechtelijke mogelijkheid om dit plan te wijzigen. Een bestemmingsplanwijziging zou hiervoor noodzakelijk zijn.

### **Beantwoording van de gestelde vragen**

De bewoners stellen in hun brief een aantal vragen.

- Antwoord op vraag bullet 1: De Hout is de enige nog beschikbare geschikte locatie voor 80 sociale huurwoningen in Kerckebosch. In andere scheggen is geen ruimte meer of is het onwenselijk om meer sociale woningbouw toe te voegen i.v.m. de leefbaarheid en het gevarieerde karakter van de wijk.
- Antwoord op vraag bullet 2: Tevens vragen bewoners of onderzocht is of deze 80 woningen een bijdrage leveren aan de Versnelling Huisvestingsopgave. De 80 appartementen leveren een bijdrage aan de uitvoering van de Versnelling Huisvestingsopgave maar zijn niet de aanleiding hiervan. Zoals vermeld is de primaire aanleiding de herhuisvesting van huidige bewoners
- Antwoord op vraag bullet 3: Hoe is gekomen aan het aantal 80 nieuwe woningen? Het aantal van 80 woningen komt niet zomaar uit de lucht vallen. Dit is een afweging geweest tussen verschillende factoren: sociale kwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, natuurlijke kwaliteit en bijv. ook de verkeersveiligheid. Ook is het aantal gebaseerd op de nodige herhuisvesting van bewoners van Kerckebosch.
- Antwoord op vraag bullet 4: Er is geen onderzoek gedaan naar of de terugkeergarantie in de toekomst gestand gedaan kan worden. Wij verwijzen voor alle volledigheid naar het sociaal statuut waarin expliciet is vastgelegd dat gezorgd wordt voor passende woningen in de herhuisvesting van huidige bewoners.
- Antwoord op vraag bullet 5: Kerckebosch wordt conform de kaders die de raad heeft meegegeven in de realisatieovereenkomst en in de 2 allonges ontwikkeld. Er wordt gestreefd naar een optimale differentiatie per scheg die ook recht doet aan de verschillende opgaven die we vanuit de raad


hebben meegekregen (kaders vanuit de ROK en de allonges). Wij zijn overigens van mening dat met de huidige planontwikkeling in scheg 4 een goede differentiatie wordt bereikt.

- Antwoord op vraag bullet 6: Er is geen onderzoek gedaan naar of de invulling van de Versnelling Huisvestingsopgave kan worden gedaan binnen de plankaart die actueel was ten tijde van de aankoop van de woningen in Dudok. Zoals reeds aangegeven zal er worden gebouwd binnen de kaders die de raad en het bestemmingsplan aan de WOM hebben meegegeven. Onderzoek naar invulling van de versnelde huisvestingsopgave op basis van de oude plankaart is niet relevant omdat deze plankaart achterhaald is bij de reeds uitgevoerde plannen. De plankaart is altijd indicatief geweest.
- Antwoord op vraag bullet 7: Hier wordt om uw mening gevraagd.

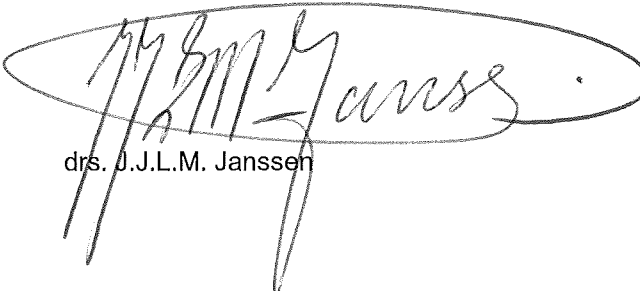
Wij vertrouwen erop u hiermee een voldoende toelichting te hebben gegeven ten aanzien van de gestelde vragen.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris, *Roco*

*v/d*  
  
W.C.M. Lissenberg - van Dam

de burgemeester,

  
drs. J.J.L.M. Janssen

