

Flier, Dieneke van de

Van: Raadsgriffie
Onderwerp: Brief van Renesselaan

Ls

Graag herinneren de bewoners van de van Renesselaan de gemeente aan de gemaakte beloftes in bijgaande brief, ondertekend door wethouder Jansen.

Gaarne verspreiden onder projectteam herinrichting gemeentewerf, en de wethouder, en eventueel belanghebbenden in de fracties.

Bij voorbaat dank.



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

344741

Aan de bewoner(s) van
Van Renesselaan 46
3703AJ Zeist

Datum	28 december 2017	Ons kenmerk	0242842
Uw kenmerk	-	Burgerservicnr.	-
Bijlage	-	Behandeld door	Dhr. N. Geelskerken
Onderwerp	Zeisterwerf		

Geachte bewoners,

De gemeenteraad heeft op 12 december het bestemmingsplan "Zeisterwerf" vastgesteld. Dit plan maakt het mogelijk om een appartementencomplex op het zuidelijke deel van het terrein van de gemeentewerf te bouwen. Op het noordelijke deel is in de toekomst ook woningbouw voorzien, maar die plannen moeten eerst nog uitgewerkt worden. De raad heeft ook een amendement aangenomen om er op toe te zien, dat u gehoord wordt bij de uitwerking van die plannen.

Verschillende bewoners van de Van Renesselaan stuurden op 17 november jl. een brief over dit plan aan de raadsleden, waarmee zij hun zorgen uiten over het plan en bijbehorende informatievoorziening. Op 20 november jl. had ik een gesprek met twee bewoners van de Van Renesselaan hierover. Ook zij hebben hun zorgen over de plannen en die komen overeen met wat in de brief beschreven staat. Het was goed om die zorgen samen te bespreken, waarbij ik heb aangegeven hoe de gemeente om wil gaan met de verschillende punten. Een aantal van deze punten is ook door insprekers verwoord tijdens de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. Met deze brief wil ik u, als omwonende van het terrein, duidelijkheid geven ten aanzien van de zorgpunten die op de genoemde momenten zijn neergelegd.

1. Onderscheid fase 1 en fase 2

Bij het ontwikkelen van het plan van Surplus is met omwonenden nooit gesproken over de bestemming voor fase 2. Fase 2 is het deel van de gemeentewerf dat niet door Surplus gebruikt gaat worden. Dit punt is pas aan het einde van het traject, bij het opstellen van het concept bestemmingsplan, ingebracht door de gemeente. Dit heeft geleid tot onduidelijkheid over de ontwikkeling van dit deel van het terrein ten aanzien van wat daar mogelijk is aan woningbouw en ten aanzien van de betrokkenheid van bewoners bij de planvorming voor fase 2.

De reden om fase 2 in te brengen was, dat milieunormen ons niet toestaan om de woonbestemming voor het plan van Surplus zo dicht bij de gemeentewerf (met de bestemming bedrijventerrein, categorie 2) vast te stellen. Dan zou de hinder van bedrijven voor de nieuwe woningen onaanvaardbaar groot kunnen zijn en zou het plan ook juridisch niet meer kloppen. Er moest daarom een oplossing komen. Er is gekozen om 'een uit te werken bestemming wonen' voor het noordelijke deel van het plangebied op te nemen. Dit past bij de wens die eerder door de gemeenteraad is vastgelegd bij de besluitvorming over het verplaatsen van de brandweerkazerne.

Deze bestemming 'wonen – uit te werken' betekent dat er niets nieuws op dit terrein mag gebeuren voordat er een uitgewerkt plan ligt. Op basis van de bestaande regels in de gemeente (de inspraakverordening), waar in het bestemmingsplan ook naar verwezen wordt, dient de gemeente in die uitwerking omwonenden

nadrukkelijk te betrekken bij de planvorming. Door de gemeenteraad is daar bij besluitvorming over het bestemmingsplan aan toegevoegd dat er voor de inhoudelijke kaders en de wijze waarop de omgeving wordt betrokken eerst een raadsbesluit moet komen. Op het raadsvoorstel kunt u inspreken en uw wensen uitspreken richting de gemeenteraad. Hierbij wil ik graag vermelden dat de uitwerkingsplicht gebonden is aan een hele ruime termijn van tien jaar. Dat betekent dat de gemeente ruim de tijd heeft voor een goede betrokkenheid van omwonenden bij het ontwikkelen van een plan. Daarmee is de (rechts)positie van bewoners ook maximaal geborgd voor fase 2.

In het bestemmingsplan is al een aantal inhoudelijke richtingen meegegeven voor woningbouw in fase 2. Dit gaat onder meer over het maximaal aantal woningen van 60 en de hoogte van de woningbouw tot maximaal 10 meter. Deze richting is meegegeven in het bestemmingsplan om te kunnen laten zien welke ruimtelijke kaders als maximum gelden voor die locatie. Het is nog niet gezegd, dat in de toekomst maximaal gebouwd gaat worden. Wat er daadwerkelijk aan woningbouw zal gaan plaats vinden moet besloten worden in het uitwerkingsplan. Hiervoor zal – zoals hierboven al is aangegeven – een apart proces plaatsvinden met u als omwonende. Wanneer dit gaat gebeuren is nu nog onbekend. Dat is pas aan de orde wanneer een besluit is genomen over verplaatsing van de gemeentewerf. Onderzoek naar een nieuwe locatie loopt op dit moment.

2. Waterplan

Bij bouwplannen binnen de Gemeente Zeist wordt standaard gevraagd om regenwater in de bodem te infiltreren. Dat is belangrijk, omdat de gemeente veel te kampen heeft met (dreigende) verdroging van de gronden. Een uitzondering hierop is het perceel van de gemeentewerf en de directe omgeving. Terecht vroegen omwonenden tijdens de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad hier aandacht voor. Naar aanleiding daarvan heeft het waterschap ons aanvullend en anders geadviseerd.

X Zij bevestigen de constatering van hoge grondwaterstanden in het gebied, een kleilaag in de bodem, die geen water doorlaat en hoogteverschil tussen het terrein van de gemeentewerf en de aangrenzende percelen. Samen met het bergbezinkbassin, waardoor het grondwater niet gemakkelijk naar de Grift kan stromen, zouden deze factoren ervoor kunnen zorgen dat de wateroverlast na regenbuien op de naburige percelen kunnen verergeren. Dat is uiteraard niet de bedoeling.

Het uitgangspunt voor de gemeente is dat de huidige situatie niet slechter wordt als gevolg van nieuwe ontwikkelingen op de gemeentewerf. Gelukkig kan een relatief simpele ingreep, bijvoorbeeld met het aanbrengen van een drainagesysteem, voorkomen dat de overlast verergerd. Surplus en de gemeente maken onderling afspraken over de realisatie van een dergelijke voorziening. Tevens is in de regels van het bestemmingsplan de eis opgenomen tot dergelijke maatregelen, zodat er niet gebouwd kan worden voordat dit probleem is opgelost. Ik dank de omwonenden bij deze nogmaals voor hun terechte inbreng van dit punt.

3. Milieuprobleem

De bodem van de gemeentewerf is vervuild. Dat is in het verleden al geconstateerd. Het is gebleken, dat omwonenden niet altijd voldoende inzage hebben gekregen in de bodemonderzoeken, die hiervoor in het verleden zijn uitgevoerd. De betreffende onderzoeksrapporten zijn opgevraagd en zullen gedeeld worden met de omwonenden die daarom vroegen. Indien u de rapporten ook wilt ontvangen, kunt u dit via een e-mail doorgeven aan: n.geelkerken@zeist.nl.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet de gemeente aantonen dat de vervuilde grond geschikt kan worden gemaakt voor de woningbouw, die daar bedacht is. Dat kan en de gemeente zal zorg dragen voor het saneren van de grond. Daar is budget voor gereserveerd. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de actuele stand van zaken van de vervuiling. Op basis daarvan zal een saneringsplan worden opgesteld en uitgevoerd.

4. Parkeerplan

Op basis van het plan van Surplus voor het realiseren van 22 woningen moeten vanwege de gemeentelijke parkeernorm 42 parkeerplekken worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt daar de ruimte voor én stelt deze realisatie verplicht. Toch is nadere uitleg nodig. Surplus heeft aangegeven, dat hun toekomstige bewoners de onderlinge afspraak gaan maken om samen auto's te delen, zodat zij minder auto's en dus ook minder parkeerplaatsen nodig zullen hebben. Dat willen zij contractueel vastleggen tussen de Vereniging van Eigenaren (VVE) en de individuele bewoners. Surplus heeft de gemeente gevraagd om hier rekening mee te houden, teneinde meer groen te kunnen realiseren in het gebied.

Wij zijn daar als gemeente terughoudend in geweest. Dit mede gelet op de huidige parkeerproblematiek in de buurt, zoals ook is meegegeven door omwonenden. De VVE is daarbij nog niet opgericht en er zijn dan ook nog geen contracten ondertekend. Uitgangspunt is dus nog steeds, dat er 42 parkeerplekken moeten

worden gerealiseerd. Echter, de gemeente staat positief tegenover het idee van autodelen. Dat kan de parkeerdruk in Zeist verminderen en daar heeft iedereen belang bij. Daarom wil de gemeente Surplus hier de ruimte voor geven. Wanneer de betreffende afspraken zijn ondertekend, zal de gemeente toestaan dat minder parkeerplaatsen worden aangelegd en groen meer ruimte krijgt. Daarbij houden wij wel een stok achter de deur: wanneer in de praktijk blijkt, dat er een tekort aan parkeerplaatsen is als gevolg van het autogebruik door bewoners van Surplus, dan kan en zal de gemeente alsnog de aanleg van 42 parkeerplaatsen afdwingen.

1. Gelopen procedure

In beginsel is een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan zelf verantwoordelijk voor het betrekken van omwonenden en eventueel andere belanghebbenden. De gemeente kan daarin, indien gewenst, ondersteunen. In dit traject heeft Surplus de verantwoordelijkheid gehad om te zorgen dat u als bewoner kon meespreken over hun plannen. Dit traject is niet altijd goed verlopen. De situatie was zelfs zodanig, dat de patstelling tussen initiatiefnemers en bewoners onoverbrugbaar leek. Dit was aanleiding voor een tussenstap in het proces. Daarop heeft de gemeente de heer Bontenbal gevraagd om als mediator op te treden, om zo de ruimte te vinden aan beide kanten om bij elkaar te komen. Dit is uiteindelijk gelukt met veel goede inzet vanuit de buurt en Surplus. Het eindverslag van dit traject is bij behandeling van het bestemmingsplan in de Gemeenteraad bij de openbare stukken gevoegd. Uiteindelijk leidde de uitkomsten van de mediation tot de presentatie van de plannen van Surplus in februari 2017 aan alle omwonenden. Dit plan vormde tevens de basis voor het bestemmingsplan, waarover de Gemeenteraad op 12 december jl. een besluit heeft genomen.

Over het mediationstraject, de status ervan, de rol van de gemeente hierin en de wijze waarop de selectie van deelnemers heeft plaatsgevonden is veel gezegd. Op verschillende momenten hebben omwonenden kritiek gegeven op de gelopen procedure. Die kritiek begrijpen we en nemen wij ter harte. Dit geldt voor de wijze waarop het gehele traject vanaf 2014 met Surplus heeft gelopen. Die kritiek betrekken wij bij onze adviezen aan andere ontwikkelaars, wanneer zij in de toekomst dergelijke overleggen voor andere percelen binnen onze gemeente gaan organiseren. Ook zullen wij hier zelf rekening mee houden bij de organisatie van de inspraak over de invulling van fase 2 van de gemeentewerf.

Ik vertrouw er op u met deze informatie duidelijkheid te hebben gegeven op de vragen die zijn gesteld in de brief van omwonenden, in de gesprekken met mij en tijdens de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. Uiteraard sta ik open voor een gesprek, indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft. U kunt via het bestuurssecretariaat contact opnemen via telefoonnummer 14 030. Rest mij u een heel goed en gezond 2018 te wensen!

Met vriendelijke groeten,
Burgemeester en wethouders van Zeist,
namens dezen,
Wethouder Ruimtelijke ontwikkeling,



S. Jansen