

Gemeente **Zeist**

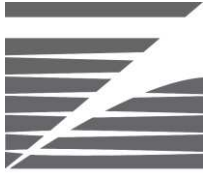
Akkoord afdelingshoofd/manager

Akkoord hoofd organisatieonderdeel

Akkoord teamleider/manager







Gemeente **Zeist**

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

[www.zeist.nl](http://www.zeist.nl) ▪ [www.twitter.com/gemeentezeist](https://www.twitter.com/gemeentezeist)  
[www.facebook.com/gemeentezeist](https://www.facebook.com/gemeentezeist)

Aan de gemeenteraad van Zeist

<b>Datum</b>	7 november 2015	<b>Ons kenmerk</b>	15uit03991
<b>Burgerservicenummer</b>		<b>Uw kenmerk</b>	
<b>Bijlage(n)</b>	1	<b>Behandeld door</b>	Carien van der Wee
<b>Onderwerp</b>	Raadsinformatiebrief voortgang project wc De Clomp		

Aan de gemeenteraadsleden,

Met deze brief willen wij u nader informeren over de voortgang van project winkelcentrum De Clomp.

### **Aanleiding**

Op 13 november 2013 heeft Rialto Zeist BV de gemeente per brief geïnformeerd dat het beoogde plan niet meer haalbaar was in verband met de verslechterde marktomstandigheden.

Begin 2014 heeft de ontwikkelaar een nieuw plan gepresenteerd. Wij hebben u hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht en in april 2015 tijdens een presentatie over deze nieuwe plannen ingelicht. De plannen zijn sinds april jl. verder uitgewerkt. De afspraken en uitgangspunten over de realisatie van fase 2 t/m 5 en de afronding van fase 1 van het nieuwe winkelcentrum De Clomp worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst. De onderhandelingen om te komen tot deze overeenkomst zijn nog niet afgerond. Reden waarom wij lopende dit proces niet alle details in openbaarheid aan u kunnen presenteren.

Hierover informeren wij u in deze brief.

### **Huidige stand van zaken/ overeenstemming met Rialto**

Rialto en de gemeente hebben afgelopen half jaar aan de onderhandelingstafel gezeten over het nieuwe plan, bestaande uit een compact winkelcentrum, woningen, parkeren en openbaar gebied. Ten opzichte van het vorige plan worden minder winkels en minder woningen gebouwd en het parkeren is geheel bovengronds. In het nieuwe plan wordt geen nieuw Kerkelijk Centrum Zeist- West gebouwd, het huidige Kerkelijk Centrum blijft bestaan.

De kaders voor toetsing van dit nieuwe plan zijn het vigerende bestemmingsplan de Clomp (d.d. 29 juni 2010) en het vastgestelde beeldkwaliteitsplan (d.d. 5 oktober 2010). De parkeerbalans, de verkeersrichtlijnen van CROW en het Programma van Eisen voor het inrichten van openbare ruimten in Zeist d.d. 2013 zijn van toepassing op dit gewijzigde plan.

In de concept- realisatieovereenkomst worden de uitgangspunten vastgelegd over:

- het te realiseren woonprogramma: de bouw van circa 66 woningen, gedeeltelijk in samenwerking met een woningbouwvereniging. Het totale woningbouwprogramma (inclusief fase 1) komt daarmee op circa 88 woningen. In het oude plan waren dat er maximaal 171.
- het te realiseren winkelprogramma: de bouw van ca. 7.750m<sup>2</sup> BVO winkels, waaronder 3 supermarkten. In het oude plan waren dat 8.870 m<sup>2</sup> BVO, incl. 3 supermarkten.
- de verplaatsing van de zittende winkeliers naar het nieuwe winkelcentrum (inspanningsverplichting voor de ontwikkelaar, zie hieronder);
- de bestaande (private) winkels van Peterse en de Haan in de nieuwe ontwikkeling worden betrokken;
- een “facelift” van de buitenzijde van het Kerkelijk Centrum Zeist-West, zodat deze beter aansluit bij de (architectonische) kwaliteit van het nieuwe winkelcentrum. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan zal als referentiekader dienen;
- grondverkoop aan Rialto en voorwaarden voor levering, zoals een onherroepelijke omgevingsvergunning;
- subsidies, die vastgelegd waren in de samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van het oude plan. In de realisatieovereenkomst wordt vastgelegd dat deze subsidies naar rato zullen worden toegekend.
- De rol van de planbegeleidingsgroep, zoals eerder vastgelegd in een raadsbesluit.

Met Rialto is afgesproken, dat de realisatieovereenkomst pas wordt ondertekend als op álle onderdelen voldoende overeenstemming is bereikt.

### **Realisatieovereenkomst (ROK)**

Alle afspraken zijn uitgewerkt in een concept- realisatieovereenkomst. Er is nadrukkelijk gekozen voor een realisatieovereenkomst en niet voor een samenwerkingsovereenkomst, omdat zowel de gemeente als Rialto écht willen overgaan tot realisatie. Een realisatieovereenkomst vereist dat de plannen voor realisatie nauwkeurig zijn uitgewerkt. Zo worden grondposities, parkeren, het aantal woningen en winkels en de verplaatsing van de zittende winkeliers, etc. vastgelegd.

Nauwkeurig wordt omschreven wat de ontwikkelaar gaat realiseren en opleveren. Pas als deze zaken voor de gemeente en Rialto duidelijk zijn, zal de realisatieovereenkomst ondertekend worden.

In het contract is aandacht voor het afhechten van Fase 1 in de Comp, de fase die betrekking had op de bouw van wijkgebouw de Koppeling en het openbaar gebied rondom het wijkgebouw en de moskee.

De gemeente heeft een aantal jaren geleden contracten gesloten met betrekking tot de levering van vastgoed. Het betreft de appartementsrechten in wijkcentrum 't Hollebloc. Er zijn 3 overeenkomsten waarbij de gemeente is betrokken: het voormalige Gezondheidscentrum, de voormalige ruimten van MeanderOmnium en Vitras. De gemeente verwerft dit onroerend goed en levert door aan Rialto. De levering van dit vastgoed aan Rialto wordt in de realisatieovereenkomst vastgelegd.

Het sluiten van de realisatieovereenkomst is een bevoegdheid van het college van B & W, indien en voor zover het binnen de kaders blijft. De overeenkomst zal ter kennisname aan de gemeenteraad worden gezonden.

### **Belangen (zittende) winkeliers**

Door de winkeliersvereniging de Clomp is diverse malen kenbaar gemaakt dat ze zich zorgen maken over de positie van de zittende winkeliers.

De gemeente kan juridisch geen verplichting tot verplaatsing van de winkeliers bedingen in de realisatieovereenkomst, maar wél een inspanningsverplichting om de zittende winkeliers in de gelegenheid te stellen te verhuizen naar het nieuwe winkelcentrum tegen een marktconforme huur. Deze inspanningsverplichting is schriftelijk vastgelegd in de realisatieovereenkomst met de verplichting dat de ontwikkelaar gemotiveerd aangeeft - vóór ondertekening van de realisatieovereenkomst- welke winkeliers overgaan en welke niet.

Rialto onderhandelt met iedere winkelier afzonderlijk om tot overeenstemming te komen. Uiteraard speelt de gemeente geen rol in deze onderhandelingen tussen huurder en verhuurder.

Rialto heeft met drie supermarkten een contract gesloten: met Albert Heijn, met Aldi en met Deen supermarkten. Rialto heeft afscheid genomen van Nettorama. Nettorama zal niet overgaan naar de nieuwbouw. Rondom de 3 supermarkten zijn de kleinere (dag)winkels gesitueerd. Daarboven worden op elk bouwblok woningen in 2 bouwlagen gebouwd.

De bouw strekt zich uit over een periode van 2016 tot 2020. Voor sommige winkeliers betekent deze bouwperiode dat ze hun huidige winkel niet kunnen blijven huren totdat de nieuwbouw wordt opgeleverd. Er zal gekeken worden naar tijdelijke huisvesting.

De Aldi (betreft verhuizing van de voormalige vestiging van de Voorheuvel) zal zich in het nieuwe winkelcentrum vestigen. Om de tijd te overbruggen heeft de supermarkt op 1 oktober jl. een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor tijdelijke huisvesting (voor max. 5 jaar), aan de Pijlstaartlaan 3 in Zeist-west (vm. ZAM-garage). Van belang is dat de realisatieovereenkomst wordt getekend voordat de omgevingsvergunning wordt afgegeven, omdat hiermee de tijdelijkheid is geborgd.

### **Kerkelijk Centrum Zeist- West**

De gemeente heeft bedongen dat Rialto in de uitwerking van de nieuwbouwplannen het uiterlijk van de Kerk meeneemt in een facelift, zodat de buitenzijde meer aansluit bij de (architectonische) kwaliteit van het winkelcentrum. Hoe dit wordt uitgevoerd is in eerste instantie een aangelegenheid tussen de stichting kerkelijk centrum (eigenaar) en Rialto.

### **Van Voorontwerp naar Definitief ontwerp/ Omgevingsvergunningaanvraag**

Het schetsontwerp, dat bij de realisatieovereenkomst hoort, zal Rialto in de maanden na ondertekening van de ROK verder in detail uitwerken. Het schetsontwerp zal van een definitief ontwerp naar een inrichtingsplan worden uitgewerkt. Met de planbegeleidingsgroep en de gemeentelijke vakdisciplines verkeer, stedenbouw, wonen, vergunningen en communicatie zal nauw worden samengewerkt om tot een aanbestedingsgereed (bouw- en aanleg) bestek te komen. Ook zal de opwaardering van de Griftoever worden besproken en uitgewerkt, zoals vastgelegd in een Groenwaarderingsplan. Er wordt een werkgroep ingesteld om de detaillering van de openbare ruimte verder vorm te geven.

Rialto zal de omgevingsvergunningaanvraag voorbereiden en alle benodigde onderbouwingen en rapportages (asbestsaneringsplan/ bouwplaatsinrichting/constructietekeningen en berekeningen, etc.) opstellen. Het streven van Rialto is uiterlijk vóór 1 juli 2016 de aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen.

### **Stakeholders**

Rialto heeft met alle belanghebbenden, zoals de Planbegeleidingsgroep, het Kerkelijk Centrum, de winkeliers, het schoolbestuur van de Griffel en de woningbouwvereniging aan tafel gezeten over het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp.

De Planbegeleidingsgroep is ingesteld om advies te geven op het inrichtingsplan, over de plannen voor tijdelijke inrichting van het openbaar gebied en over eventuele afwijkingen van eerder vastgestelde kaders.

Rialto en de gemeente hebben een eerste advies op het schetsontwerp op 5 september jl. van de Planbegeleidingsgroep ontvangen. In diverse besprekingen is inhoudelijk gesproken over dit advies. Rialto heeft in de zomerperiode een architect beschikbaar gesteld om de Planbegeleidingsgroep te faciliteren. De gemeente hecht een groot belang aan de adviezen van de Planbegeleidingsgroep. De adviezen zullen steeds vermeld worden in college- en raadsvoorstellen. De Planbegeleidingsgroep kan uiteraard niet treden in publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechten van de gemeente.

## Planning

We streven er naar om eind november/begin december 2015 de realisatieovereenkomst te ondertekenen. Daarna kan het schetsontwerp verder uitgewerkt worden naar een definitief ontwerp en een inrichtingsplan. Rialto streeft er naar om medio 2016 een omgevingsvergunning aan te vragen. Tweede helft 2016 kan dan begonnen worden met de sloop van 't Hollebloc (fase 2).

## Fasering

Fase 2: Sloop 't Hollebloc c.a.

Fase 3: nieuwbouw Blok A (supermarkt Deen en dagwinkels en woningen)

Fase 4: Bouw Blok B (AH, winkels en woningen) en aansluitend sloop van bestaande winkelpassage

Fase 5: nieuwbouw Blok C (Aldi, winkels en woningen)

De eind-oplevering zal volgens de nu bekende planning in 2020 plaatsvinden.

Over de voortgang van de onderhandelingen over de realisatieovereenkomst houden wij u op de hoogte. Om u nader te informeren zal een raadsinformatiebijeenkomst worden georganiseerd als de realisatieovereenkomst is ondertekend. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging hiervoor.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Zeist,  
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

W.C.M. Lissenberg - van Dam

drs. J.J.L.M. Janssen