

Bijlage bij “Nota zienswijzen Bestemmingsplan Zeisterwerf”

In de “Nota zienswijzen Bestemmingsplan Zeisterwerf” van 6 oktober 2017 staan in paragraaf 3.2 “Ambtshalve wijzigingen” (pagina 67) de voorgestelde aanpassingen aan de regels van het bestemmingsplan. In aanvulling op het daar vermelde worden de volgende vier aanpassingen voorgesteld naar aanleiding van de behandeling van dit plan in de Ronde Tafel van 2 november 2017 en de daaraan gelieerde communicatie:

1. Parkeren

artikel 3.1 onder d wordt gewijzigd in: “Ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’: tevens ten behoeve van het parkeren ten behoeve van de direct naastgelegen woonfunctie;”

2. Ecologische waarde bomenrij

Aan artikel 3.3.3 wordt een lid c. toegevoegd, dat luidt: “in beide gevallen geen onevenredige aantasting van de ecologische waarde plaats vindt”.

3. Voorwaardelijke verplichting afwatering

Onder vernummering van de opvolgende (sub)artikelen wordt ingevoegd een nieuw artikel 5.2.1, dat luidt: “5.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Voordat ter plaatse van de bestemming ‘wonen’ mag worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 5.2.2 t/m 5.2.4 en zolang als deze gebouwen worden gebruikt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarde:

In de gronden ter plaatse van de bestemming ‘wonen’ dient een voorziening te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden voor waterberging en –afvoer, die het hemelwater bij een maatgevende regenbui van “bui=10” (zoals bedoeld in de leidraad riolering), kan verwerken met dien verstande dat afgekoppeld hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem kan infiltreren en met dien verstande dat de bomenrij langs de zuidoost kant van het perceel geen onevenredige hinder ondervindt van deze voorziening.” En

Onder vernummering van de opvolgende (sub)artikelen wordt ingevoegd een nieuw artikel 6.3.1, dat luidt: “6.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Voordat ter plaatse van de uit te werken bestemming ‘wonen-uit te werken’ mag worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 6.3.2 t/m 6.3.4 en zolang als deze gebouwen worden gebruikt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarde:

In de gronden ter plaatse van de bestemming ‘wonen-uit te werken’ dient een voorziening te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden voor waterberging en –afvoer, die het hemelwater bij een maatgevende regenbui van “bui=10” (zoals bedoeld in de leidraad riolering), kan verwerken met dien verstande dat afgekoppeld hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem kan infiltreren en met dien verstande dat de bomenrij langs de zuidoost kant van het perceel geen onevenredige hinder ondervindt van deze voorziening.”

4. Toevoeging eindverslag ‘Bontenbalsessies’.

In de “Nota zienswijzen Bestemmingsplan Zeisterwerf” wordt verwezen (bijvoorbeeld op pagina 8) naar het eindverslag van het overleg, dat onder voorzitterschap van de heer Bontenbal heeft plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar Surplus, verschillende bewoners van de Van Renesselaan en de Griffensteijnselaan en de gemeente. Per abuis is het verslag in eerste instantie niet als bijlage toegevoegd. Die omissie wordt bij deze recht gezet.

Toelichting

1. De tekst in het ontwerpbestemmingsplan zou zo gelezen kunnen worden, dat het lijkt alsof een openbaar parkeerterrein op het bergbezinkbassin zou kunnen worden gerealiseerd. Dat is voor gemeente, noch voor Surplus, noch voor omwonenden wenselijk. Door bovenstaande aanpassing wordt duidelijk, dat eventuele parkeerplaatsen op het bergbezinkbassin uitsluitend

ten behoeve van de direct naastgelegen woonfunctie (in concrete: het beoogde appartementencomplex van Surplus) zullen worden gebruikt.

2. De leden a en b van dit artikel schrijven voor dat de afschermende werking van de bomenrij in stand moet worden gehouden of bij nieuwe aanplant hersteld moet worden. In beide gevallen moet ook de ecologische waarde in stand worden gehouden.
3. Met deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen, omdat het bebouwen van het terrein en de daarbij behorende afkoppeling van zowel het gebouw als het gedeelte, dat als tuin in gebruik genomen gaat worden, niet mag leiden tot een verergering van de hinder, die aanwonenden ondervinden van drassige tuinen na regenbuien. Het waterschap heeft de gemeente in een aanvullend, informeel advies (van na 2 november 2017) er op gewezen, dat de specifieke eigenschappen van dit perceel maken dat de kans op verergering van de wateroverlast op naburige percelen reëel maken. Dit komt door de hoge grondwaterstand van het gebied, de slecht doordringbare kleilaag in de bodem en het feit, dat het bergbezinkbassin grondwaterstromen van dit perceel naar De Grift blokkeert.

Met de verplichting wordt geregeld, dat pas gebouwd mag worden en het gebouw slechts gebruikt mag worden, wanneer een voorziening is aangelegd, die redelijkerwijs verergering van de wateroverlast voorkomt. De voorziening kan uit verschillende onderdelen bestaan, zoals een drainagesysteem, al of niet in combinatie met een wadi en/of infiltratiekoffers. Voorgeschreven wordt, dat vooraf aangetoond wordt, dat het systeem een maatgevende regenbui kan verwerken. Als maatgevende bui wordt een "bui=10", zoals bedoeld in de leidraad riolering, voorgeschreven, omdat zowel het waterschap als de gemeente deze maatstaf gebruikelijk toepassen. Dit is een regenbui van een zodanige intensiteit, dat deze naar verwachting eens in de 10 jaar voorkomt bij het huidige klimaat.

De verplichting betekent concreet, dat tijdens de sanering een drainagesysteem (of een vergelijkbare voorziening) zal worden aangelegd (al of niet aanvullend op de beoogde infiltratiekoffers onder het gebouw). De exacte maten en voorwaarden waaraan dit systeem moet voldoen, hangen af van de mate waarin de bodem van het terrein gesaneerd zal moeten worden en de wijze waarop dit zal gebeuren. Vervolgens zal het systeem onderhouden moeten worden, zodat het blijft functioneren.

Daarbij spelen nog twee extra aandachtspunten. Ten eerste moet het systeem zo aangelegd worden, dat het water kan infiltreren voor zover de bodem dit wél aankan. Dit om verdroging en onnodige versnelde afvoer te voorkomen. Ten tweede moet het systeem rekening houden met de instandhouding van de bomenrij tussen het plangebied en de aangrenzende tuinen aan de Van Renesselaan.

Dit alles geldt zowel voor het gedeelte rond de beoogde nieuwbouw van Surplus binnen de bestemming 'wonen' als voor het andere gedeelte (fase 2) binnen de bestemming 'wonen-uitwerken'.

4. Vanaf de volgende pagina is bedoeld eindverslag opgenomen.

PROCESVERSLAG

Aan: Leden overleg Surplus, omwonenden, Bartimeus en gemeente Zeist
Van: Remco Bontenbal, onafhankelijk voorzitter
Onderwerp: Procesverslag gevoerde gesprekken n.a.v. initiatief Surplus voor een deel van het terrein van de voormalige gemeentewerf van de gemeente Zeist
Datum: 28 december 2016

1. Aanleiding

Surplus heeft het initiatief genomen tot de ontwikkeling van een deel van de voormalige gemeentewerf van de gemeente Zeist. Doel is om op een deel van het terrein een woongroep te realiseren met tussen de 20 en 24 appartementen. De gemeente Zeist heeft positief gereageerd op het initiatief en is gesprekken gestart over de grondprijs en andere voorwaarden.

De belanghebbenden (omwonenden en Bartimeus) zijn door Surplus geïnformeerd over hun plannen waarbij ook ontwerpen en artist impressions zijn gepresenteerd. Een deel van de belanghebbenden reageerde kritisch op het ontwerp. Met name de beoogde bouwhoogte leidde tot verzet. Daarnaast werden er nog andere zorg- en aandachtspunten benoemd. De gemeente Zeist heeft Surplus verzocht gesprekken te voeren met de belanghebbenden om te onderzoeken of een oplossing mogelijk was volgens deze zogenaamde GONS-methode.¹

2. Doel gesprekken

Doel van de gevoerde gesprekken was te onderzoeken of er oplossingen te vinden waren waar zoveel mogelijk mensen zich in zouden kunnen vinden. Het was daarmee een echt zoekproces. Het streven was om een gedragen oplossing te vinden. Op voorhand was echter niet duidelijk of deze ook te vinden was. Wanneer deze niet gevonden zou worden stond/staat het Surplus vrij om alsnog het oorspronkelijke plan voor te leggen aan de gemeente en deze te verzoeken het huidige geldende bestemmingsplan via de officiële procedure te wijzigen.

3. Procesverslag

Deze vier gesprekken hebben plaatsgevonden tussen september en december 2016. Dit verslag beschrijft het verloop van het proces, zodat besluitvormers zich een oordeel kunnen vormen over het verloop van dit proces. Dit verslag komt voor rekening van de onafhankelijk voorzitter. Dit verslag beschrijft niet de inhoudelijke standpunten en resultaten van de gesprekken. De inhoudelijke samenvatting van de gesprekken is vastgelegd in de vier inhoudelijke verslagen die de gemeente Zeist heeft gemaakt en die zijn besproken met de deelnemers.

¹ GONS: Gebieds Ontwikkeling Nieuwe Stijl. In 2015 heeft de gemeente Zeist deze methode ontwikkeld als leidraad voor ruimtelijke ontwikkeling in samenspraak met belanghebbenden.

4. Deelnemers

Dit soort gesprekken laat zich lastig voeren met grote groepen mensen. De gemeente heeft daarom vooraf alle belanghebbenden aangeschreven. De omwonenden en Bartimeus is verzocht om per straat/organisatie maximaal 2 personen naar het overleg af te vaardigen.² Deze 'vertegenwoordigers' koppelen regelmatig terug naar de bredere groep van betrokkenen. De volgende partijen hebben aan het overleg deelgenomen:

- Van Renesselaan, nummers: 38,50, 52,54,56,60,66,70,72,74: de heren Sjoerd Ribberink en Hans Dötch. Op persoonlijke titel hebben de heren Cees Lok (nr. 46) en Hein Middelburg (nr. 48) ook aan de gesprekken deelgenomen
- Griffensteijnselaan: de heren Eric de Leur en Jos Teunissen (zij zijn alleen tijdens het eerste gesprek vervangen door Louise en Carel Verloop)³
- Bartimeus: de heer Hans van Esschoten heeft deelgenomen aan het derde gesprek. Tijdens de andere gesprekken was hij om agenda technische redenen verhinderd
- Surplus: Willem Kroft en Arina de Heer
- Zecc architecten (in opdracht van Surplus) Marnix van der Meer
- Gemeente Zeist: René van der Niet en Harry de Wilde.

5. Bijeenkomst 1 – 29 september 2016

De aanleiding, doelstelling en de belangrijkste spelregels voor de gesprekken komen aan de orde. Opnieuw wordt vastgesteld dat deelname aan deze gesprekken én de mogelijk gevonden oplossing niemand het recht op bezwaar kunnen ontnemen.

Surplus en de architect lichten de plannen toe. Besproken wordt dat het oude plan van Bartimeus niet meer aan de orde is. Er wordt gesproken over alternatieve locaties en over de mogelijkheid om het waterbergingsbassin van de gemeente te verplaatsen. Dit kan meer ruimte opleveren voor het plan van Surplus. Deze optie is volgens de gemeente Zeist financieel niet haalbaar.

Wel haalbaar is de mogelijkheid om voor het hele gebied van de voormalige gemeentewerf een bestemmingsplan vast te stellen zodat de bouwhoogte voor het deel dat nu niet wordt bebouwd kan worden beperkt.

Daarna richten de gesprekken zich volledig op het actuele ontwerp van Surplus. We inventariseren per groep deelnemers de belangrijkste zorg-/vraagpunten. (Het overzicht hiervan vindt de lezer in bijlage 1 en 2.)⁴ We bespreken een aantal zorgpunten, maar nog niet de hoogte van het complex.

² De vorming van dit overleg in beperkte omvang riep bij sommige bewoners van de Van Renesselaan en een enkele bewoner van de Griffensteijnselaan enige weerstand op. De getrapte werkwijze (waarbij vertegenwoordigers de terugkoppeling verzorgen) werd door hen als ongewenst ervaren. Deze bewoners zouden graag zelf bij de bijeenkomsten aanwezig willen zijn.

³ Voor deelname aan deze gesprekken zijn de bewoners op de Griffensteijnselaan tót nr. 63 aangeschreven. In één van de laatste gesprekken wordt duidelijk dat bewoners van de nummers ná nr. 63 uitzicht denken te krijgen op de zijkant van het complex van Surplus en daarmee wellicht ook betrokken hadden willen worden. Vanuit de deelnemers is besproken deze bewoners mee te nemen bij de informatiebijeenkomsten die naar aanleiding van deze gesprekken zullen worden georganiseerd.

⁴ Dit overzicht gaat over de *inhoud* van het overleg. Het is op verzoek van een aantal deelnemers aan dit procesverslag toegevoegd.

6. Bijeenkomst 2 – 4 oktober 2016

In de tweede bijeenkomst bespreken de bouwhoogte aan de hand van een dwarsdoorsnede van het plan. Daarbij blijkt dat Surplus al in een eerder stadium de plannen zelf heeft gewijzigd in een poging om het voor de omwonenden acceptabel te maken. Niet alle omwonenden blijken hiervan op de hoogte. Verder komt aan de orde dat sommige betrokkenen het idee hebben al twee jaar dezelfde vragen te stellen zonder een duidelijk antwoord te krijgen.

We spreken aan de hand van een dwarsdoorsnede van het complex en de woningen op de Van Renesselaan over de bouwhoogte, het uitzicht op het nieuwe complex en de woonbeleving. Met behulp van artist impressions wordt geprobeerd een beeld van het toekomstige uitzicht te geven. We bespreken mogelijke oplossingen, zoals het verlagen van het pand door het verdiepen of achterwege laten van de parkeerkelder. Ook wordt gesproken over het verzachten van het uitzicht door middel van aan te planten groen. De gemeente stelt hiervoor een strook van 5 meter gemeentegrond tussen de achtertuinen van de Van Renesselaan en het terrein van de gemeentewerf beschikbaar.

Bijeenkomst 3 – 2 november 2016

Na bijeenkomst 2 is door Surplus een aantal uitwerk vragen beantwoord. De schriftelijke weerslag hiervan wordt gezamenlijk besproken. De informatie en uitwerkingen worden door alle partijen op prijs gesteld. De aanwezigen constateren dat met name het groenplan helpt, maar niet voldoende is omdat de totale bouwhoogte er niet door wordt verlaagd. De aanwezigen constateren daarom aan het einde van de derde bijeenkomst dat verder praten geen zin heeft wanneer Surplus niet met een variant komt waarin de bouwhoogte wordt verlaagd. De situatie aan het einde van het derde gesprek is daarmee in de ogen van de direct omwonenden gelijk aan de situatie bij de start van de gesprekken. Deze conclusie wordt door de vertegenwoordigers van Surplus mee terug genomen naar de eigen achterban. Besproken wordt dat dit de laatste bijeenkomst is, tenzij Surplus met een plan komt waarin de bouwhoogte wordt aangepast.

7. Bijeenkomst 4 – 1 december 2016

Tussen de derde en de vierde bijeenkomst wordt duidelijk dat Surplus een verlaagde variant zal uitwerken. Daarom is de vierde bijeenkomst zinvol. Surplus geeft aan dit een moeilijk punt was omdat onder andere het inleveren van de overdekte parkeerkelder nodig was om deze variant mogelijk te maken. Gelet op de doelgroep en alle wensen van de initiatiefnemers heeft dit intern tot een uitgebreid gesprek geleid. Ook andere aanpassingen zijn noodzakelijk. Het voorkomen van bezwaren en het versnellen van de procedure zijn belangrijke overwegingen om het ontwerp aan te passen. Surplus heeft dan wel extra grond nodig om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. De gemeente heeft ingestemd met dit verzoek.

Ter vergadering bespreken we de aangepaste plannen. De reacties lijken positief: “er is een belangrijke stap gezet”. De uitkomsten worden besproken met de achterban. Surplus verzorgt de informatievoorziening. De gemeente heeft nog geen formele rol zolang de formele aanvraag nog niet bij de gemeente is neergelegd. De verslagen van de vorige bijeenkomsten worden besproken en het schema met vraag en zorgpunten wordt nagelopen. Alle eerdergenoemde zorg- en vraagpunten zijn besproken. Alleen met Bartimeus en de gemeente moet nog worden gesproken over de ontsluiting (toegangsweg) tijdens de ontwikkeling van het terrein. Of het initiatief leidt tot waardedaling van de woningen is op dit moment nog niet objectief vast te stellen.

8. Conclusie en afronding gespreksronde

De deelnemers hebben op constructieve wijze met elkaar de verschillende mogelijkheden verkend:

- er was op momenten emotie waarneembaar, maar de onderlinge communicatie is respectvol gebleven
- geen van de partijen heeft alleen voor de vorm aan de gesprekken deelgenomen, bijvoorbeeld door vooraf voorwaarden of eisen te stellen die het vinden van een reële oplossing op voorhand onmogelijk maakten
- geen van de partijen heeft in een laat stadium nieuwe wensen/eisen ingebracht die het bereiken van een oplossing moeilijk of onmogelijk maakten
- de aanwezigen zijn bereid om de uitkomsten met een positieve grondhouding aan hun achterban voor te leggen ('er is een belangrijke stap gezet')
- de gemeente Zeist heeft door het beschikbaar stellen van een beperkte hoeveelheid extra grond voor zowel het realiseren van groen als voldoende parkeerplaatsen de gevonden oplossing mogelijk gemaakt.

Bijlage 1: Overzicht vraag- en zorgpunten naar aanleiding van het initiatief van Surplus: *eindbeeld*

1 december 2016

				
• Hoogte complex/3 bouwl.			☐	
• Grondwaterstand			☐	
• Kopse kant vleugel (no. 64)			☐	
• Hoogte andere kavels				☐
• 20/24 woningen				☐
• Exploitatie				☐
• Bouwbudget Surplus				☐
• Marktconforme prijs per m ²				☐
• Parkeerkelder max 1,5 m				☐
• Groene uitstraling				☐
• Complex gelijk aan bebouwing				☐
• Groen tussen griffenstein en complex blijft				☐
• Geen ingang Griffenst. Laan				☐
• Bassin riolering blijft			☐	
• Grondprijs is marktconform			☐	
• Kavel beperkt tot 3700 + 320 m ²				☐
• Bezinning Bartimeus			☐	
• Toegangsweg via Gemeentewerf		☐		
• Kleurstelling complex			☐	
• Waardedaling woningen		☐		

LEGENDA:  Verschil van mening  In onderzoek  Consent  Overeenstemming

Bijlage 2: Overzicht vraag- en zorgpunten naar aanleiding van het initiatief van Surplus: startbeeld

29 september 2016

				
• Hoogte complex	☐			
• Grondwaterstand	☐			
• Kopse kant vleugel (no. 64)	☐			
• Hoogte andere kavels		☐		
• 20/24 woningen	☐			
• 3 bouwlagen	☐			
• Marktconforme prijs per m ²	☐			
• Parkeerkelder max 1,5 m diep	☐			
• Groen			☐	
• Complex in lijn met andere bebouwing		☐		
• Groen tussen griffenstein en complex blijft				☐
• Geen toegang via Giffenst. Laan				☐
• Bassin riolering blijft	☐			
• Grondprijs is marktconform	☐			
• Kavel beperkt tot 3700m ²			☐	

LEGENDA:  Verschil van mening  In onderzoek  Consent  Overeenstemming