

Bijeenkomst 15 februari 2017
Betreffende Hoofdstraat 146/Buzziburglaan te Driebergen

Aanwezig:

Namens gemeente Utrechtse Heuvelrug:

- wethouder Boonzaaijer;
- de heer Antoine Bijl, projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling;

namens de projectontwikkelaars/initiatiefnemers:

- de heer I. van Ekeren, Intensivus V.O.F.
- de heer B. van der Velden, architect

gesprekleider:

- Mw. Marjan Meijers, Driehoek Mediation

de omwonenden van de Buzziburglaan:

- De heer Edwin Fluit
- Mevrouw Britt Fluit
- De heer G. Reijerman
- De heer Victor van Bodegom, Mw G. van Bodegom
- De heer P. t Hart
- Mw. Marieke Kleiboer
- De heer Paul de Levita
- De heer Aart Zandbergen

Verslaglegging:

- Mw. Marleen Treep, Van Asselt adviseurs & accountants

.....

1. Opening door mevr. Meijers

Welkom en kort voorstelrondje alle aanwezigen.

2. Uitleg van de avond door de wethouder

Dank voor de uitnodiging.

We zijn hier aanwezig op uitnodiging van Intensivus; we bespreken met elkaar de bestemmingswijziging tbv het bouwen van een extra verdieping met 6 appartementen op de Hoofdstraat 146/Buzziburglaan. Tijdens de commissievergadering heeft de gemeenteraad geconstateerd dat er nog winst te behalen valt in het participatietraject. Dat is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Daarop is het collegevoorstel door college terug genomen uit de procedure om de participatie ruimte te geven. Afhankelijk van de opbrengst van deze avond, gaat het voorstel opnieuw naar de raad.

Vraag: waarom niet gelijk die participatie gedaan en/of toch voorstel ingediend?

Gemeente is afhankelijk van initiatiefnemer. Die heeft aangegeven dat participatie heeft plaats gevonden. Mogelijk is dat niet voldoende geweest.

De wethouder geeft aan dat initiatiefnemers keuze heeft tussen verschillende RO-procedures die passen binnen de wettelijke regels. Ic is het aangevraagde passend binnen die regels.

Toelichting door de heer Bijl: keuze tussen WABO projectafwijkingsbesluit (de oude art 19 procedure) òf een aparte herziening bestemmingsplan.

Het voortraject van beide procedure-mogelijkheden is gelijk. In beide gevallen moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld en moeten noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd. De wettelijke procedure van een projectafwijkingsbesluit is alleen korter. Ook de procedurekosten zijn lager van huidige traject. Bovendien zijn er binnen deze procedure geen mogelijkheden om het plan qua omvang (oppervlak, hoogte) aan te passen.

Er volgt enige discussie tussen aanwezigen tav het gevolgde participatie-traject. Tijdens de beeldvormende vergadering van de raad (tbv afgeven verklaring van geen bedenking) werd duidelijk dat door Intensivus V.O.F. ten onrechte het beeld geschetst was dat er in de straat weinig weerstand was tav voorliggende uitbreiding. De meeste aanwezigen geven aan dat zij wel degelijk bezwaar hebben. In de beginfase zijn de 3 de direct omwonenden direct benaderd, inmiddels is Mw. Van Asselt overleden.

De heer Van Ekeren geeft aan dat het geen bewuste keuze is geweest om niet de hele straat langs te gaan en in retrospect dat ze dat wel hadden moeten doen. Hij merkt op dat men tussen 2014 en nu in zijn algemeenheid anders is gaan kijken naar de wenselijkheid/verplichting van een participatietraject tijdens de voorfase van een procedure. Alle omwonenden zijn in het voorjaar van 2015 uitgenodigd (en velen waren aanwezig) tijdens een kennismakingsbijeenkomst met de gebruiker van het pand.

Wethouder geeft aan dat de verantwoordelijkheid om vooraf draagvlak te creëren uitsluitend bij initiatiefnemer ligt. Een initiatiefnemer heeft er tenslotte belang bij. De gemeente controleert niet of dat ook daadwerkelijk gebeurd is maar neemt voor kennisgeving aan wat een aanvrager stelt.

3. Presentatie door de heer Van Ekeren (incl. ruimte voor inhoudelijke vragen)

Zie bijlage 1.

Als relatieve leek maak je de keuze voor een bepaalde RO-procedure in overleg en op advies van de ambtelijke organisatie.

Er volgt enige discussie tussen aanwezigen over de door de heer Van Ekeren genoemde 2 fases van dit project: eerste fase verbouwing (verbouwingsvergunning) en de daarna volgende huidige procedure tbv bouw extra verdieping. Hij geeft aan dat dit steeds de bedoeling is geweest en dat dat ten gemeentehuize bekend was.

Vraag: is destijds ambtelijk of bestuurlijk toegezegd dat die bovenverdieping mogelijk mag zijn? Er worden vaker principeverzoeken ingediend en verleend maar altijd onder voorbehoud van democratische beslissing. Aanwezigen zien graag een kopie van het schrijven “positieve uitspraak op principe besluit” genomen dd. 14-01-2014 en verzonden

07-02-2014. Wethouder zegt dit toe. Zie bijlage

Wethouder ligt toe wat de betekenis van een principeverzoek is. Een initiatiefnemer vraagt: is dit een kansrijke ontwikkeling? Er is overleg met ambtelijke organisatie: wat kan hier, wat mag hier en waar verlenen jullie medewerking aan. Het college beslist, maar er is altijd een democratisch voorbehoud.

Discussie rond de status van het plan van TNT: heeft dit nu nog steeds waarde? De raad heeft dit oude plan tijdens haar vergadering van 2 juli 2012 goedgekeurd. De heer Van Ekeren geeft aan op dit plan te hebben voort geborduurd.

De wethouder geeft aan dat men nav een door de gemeenteraad genomen besluit redelijke verwachtingen mag koesteren.

Omwonenden zijn het hier niet mee eens. Na de verbouwing van het pand is een nieuwe situatie ontstaan.

Geconstateerd wordt dat omwonenden en initiatiefnemer een andere tijdsbalk hanteren. Omwonenden zijn ervan overtuigd dat er heden ten dage een andere situatie is dan destijds tijdens de goedkeuring van het plan TNT.

De heer van Ekeren vervolgt de presentatie.

Het aantal parkeerplaatsen en de verkeersveiligheid rond het pand veroorzaakt flinke discussie. De omwonenden geven aan dat de situatie gevaarlijk is en nog gevaarlijker zal worden. De omwonenden stellen ter discussie: moet je de CROW-normen tav hoeveelheid parkeerplaatsen formeel of materiaal volgen.

De heer Van Ekeren geeft aan dat het plan volledig voorziet in de door gemeente opgelegde parkeernorm, ook na uitbreiding met 6 appartementen.

Aangemerkt wordt dat er gekeken kan/moet worden naar een mogelijk parkeerverbod aan de fietsstrook-kant van de Buzziburglaan. De wethouder geeft aan dit mee te nemen en dit met zijn collega verkeer op te nemen.

4. Ambtelijke toelichting

Alles is in het voorgaande toegelicht door de heer Bijl en door de wethouder.

5. Ruimte voor vragen en reacties (in gespreksvorm)

Er volgen enige discussies:

- mbt de gemeentelijke procedures: er ligt nu een nieuw bestemmingsplan voor, wat op z'n merites (met onderlegger – historie) beoordeeld wordt.

- veranderen uiterlijk van de straat (bebouwing met oudere woningen). *Vraag: Is er al door welstand gekeken naar voorliggend plan (modern kantoor met strakke appartementen)?* Ja - en welstand is akkoord. Wethouder zegt toe, na te vragen of er iets vastligt mbt besluitvorming door de welstandscommissie; de welstandscommissie toetst aan de Welstandsnota. Wethouder licht toe wie er zitting hebben in de welstandscie. (leden zijn onafhankelijk van de gemeente) en hoe de cie werkt. De architect geeft aan dat het plan zowel in de grote als in de kleine welstandsvergadering is besproken.

- stedenbouwkundige toetsing vindt in huis plaats in het gemeentehuis. Ic is er positief advies afgegeven. Het verslag hiervan wordt toegezegd.

De verschillende omwonenden spreken zich uit:

- Een buurvrouw trekt haar conclusie; er is bij mij geen enkel draagvlak voor deze ontwikkeling. Bomen zijn verdwenen, er is sprake van parkeeroverlast, studentenhuisvesting in de naastgelegen woning: ons woongenot is dermate ernstig afgenomen dat ik zal knokken tegen deze ontwikkeling; ik ben tegen en blijf tegen.
- Een der aanwezigen spreekt uit: we knokken voor een veilige straat. We gunnen je je mooie ontwikkeling maar op reële gronden. Blijf met ons in gesprek!
- Iemand spreekt uit: een opeenstapeling van meerdere oorzaken (zowel gemeentelijk als van initiatiefnemer) zorgt voor ernstig verminderen woongenot en dat maakt dat wij nu zeggen: no more... Ik mis vanavond oplossingsrichtingen.

De heer Van Ekeren spreekt nogmaals uit, dat het helemaal niet de bedoeling is geweest om op verkeerde voet te komen met de buurt – uiteraard niet. We hebben zeker steken laten vallen. We hopen echt op een goede relatie met de buurt.

Benoemd wordt dat er studentenhuisvesting plaatsvindt zonder passende vergunning.

Er wordt benoemd:

- ik vind het niets - ik wil er gewoon geen laag bovenop;
- ik heb op zich niet zo heel erg moeite met die laag maar wel met de gevolgen qua verkeer, privacy, parkeren.

Vervolg:

De initiatiefnemer haalt het net van deze avond boven en past mogelijkerwijs voorstel aan.

Daarna beoordeelt college. Door de wethouder wordt benoemd dat er Heuvelrug breed onderzoek is gedaan en in het Woonbehoefteonderzoek is door de raad vastgelegd dat er 125 woningen/jaar toegevoegd dienen worden aan de woningvoorraad: de bouwopgave ogv Woonbehoefteonderzoek. Daar wordt wethouder maandelijks door raadsfracties op aangesproken. *Vraag: moet dat bouwen dan op deze plek?* Wethouder geeft aan dat hij uitsluitend op eigen grond bouwen kan – verder is hij uiteraard afhankelijk van projectontwikkelaars. Hij is blij met particuliere initiatieven en dat faciliteert de gemeente. Ic betreft het 6 appartementen: 2 sociaal segment, 2 midden segment, 2 vrije vestiging en het plan voldoet helemaal aan de Woonvisie. Een afweging voor het college is dus ook: hoger belang (voldoen aan bouwopgave) kan zwaarder wegen dan maatschappelijk draagvlak voor een specifiek plan. Voldoen aan de bouwopgave heeft hoge prioriteit voor alle raadsfracties.

En nu:

Initiatiefnemer moest van de raad participatie regelen; daaraan heeft hij met deze avond gehoor willen geven. Overigens was initiatiefnemer voornemens in een iets later stadium een avond als deze te organiseren.

De heer Van Ekeren geeft aan dat de aanvraag tot bouw appartementen in stand wordt gehouden en hij zal ook zelf met gemeente in gesprek gaan wat verkeersveiligheid betreft.

Omwonenden geven aan dat er geen behoefte is aan een tweede gesprek omdat er van de kant van initiatiefnemer geen concessies zijn gedaan.

College kan heroverwegen, meewegend dat er veel bezwaren blijven in de wijk. Daarna wordt het voorstel al dan niet aangeboden aan de agendacommissie. De agendacommissie zet de stukken op de agenda.

Daarna volgt de raad in beeldvormende, oordeelsvormende en besluitvormende vergadering. De griffie zal omwonenden een seintje geven wanneer de stukken op de agenda staan.

De wethouder roept op om echt nogmaals samen te kijken naar mogelijke oplossingen. 1 van de omwonenden geeft aan dat dat geen zin heeft omdat ze tegen is en tegen blijft.

Sluiting

Toegezegd:

- kopie positieve uitspraak op principebesluit genomen dd. 14-01-2014
- indien aanwezig: kopie verslag toetsing welstand
- kopie verslag stedenbouwkundige toetsing
- lom wethouder verkeer: onderzoek naar mogelijkheid/wenselijkheid parkeerverbod Buzziburglaan
- Seintje van de griffie, wanneer dit raadsvoorstel op de agenda komt

Bijlagen:

1. presentatie de heer Van Ekeren
2. presentielijst aanwezigen