



09RAAD0281

Ronde Tafel : 1 september 2009
Debat : 15 september 2009
Raadsvergadering : 29 september 2009
Gewijzigd voorstel :
Productgroep : ruimte
Telefoon : 06-21224567
Datum : 7 juli 2009
Onderwerp : Programma van Eisen Huis ter Heide West

VOORSTEL

1. Kennis te nemen van het programma van eisen (PVE) en de gemeentelijke adviesnota voor Huis ter Heide West.
2. In te stemmen met de afwijking van de randvoorwaarde om een richtinggevend aantal van 200 woningen te bouwen.
3. In te stemmen met de bouw van 80 woningen.
4. Het college opdracht te geven een plan van aanpak op te stellen voor het vervolgproces, met daarin onder andere een voorstel voor het betrekken van bewoners en andere belanghebbenden bij het vervolgproces.

BESLUIT RAAD

29 september 2009
Conform besloten met aantekening dat de heer Van Strien (PvdA) geacht wordt tegen te hebben gestemd.

ONDERWERP

Programma van Eisen (PVE) voor woningbouw in Huis ter Heide West

VOORSTEL

1. Kennis te nemen van het programma van eisen (PVE) Huis ter Heide West en de gemeentelijke adviesnota over het PVE Huis ter Heide West.
2. In te stemmen met de afwijking van de randvoorwaarde om een richtinggevend aantal van 200 woningen te bouwen.
3. In te stemmen met de bouw van 80 woningen.
4. Het college opdracht te geven een plan van aanpak op te stellen voor het vervolgproces, met daarin onder andere een voorstel voor het betrekken van bewoners en andere belanghebbenden bij het vervolgproces.

INLEIDING

Op 17 juli 2008 heeft de Raad ingestemd met de inrichting van een interactief planproces voor de ontwikkeling van woningbouw in Huis ter Heide West. U heeft daarvoor de volgende doelstelling geformuleerd: *'Het creëren van woningbouw ten westen van Huis ter Heide-Zuid, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie.* Ook heeft u B&W opdracht gegeven om een *'kopgroep van belanghebbenden een breed gedragen programma van eisen voor het ontwerp van bebouwing ten Westen van Huis ter Heide Zuid op te laten stellen.'* Deze kopgroep werd eind oktober 2008 door B&W ingesteld en bestond uit drie bewoners van Huis ter Heide en drie experts op het gebied van milieu, planologie en zorg.

Voor het PVE heeft de kopgroep diverse onderzoeken laten uitvoeren en adviezen van gemeentelijke en andere experts ingewonnen, onder andere op het gebied van geluid, financiën, stedenbouw, milieu, verkeer, archeologie etc. Ook heeft de kopgroep op verschillende momenten in het proces en op verschillende manieren een groot aantal belanghebbenden geconsulteerd. De uitvoering en verwerking van alle onderzoeken en het maken van keuzes op basis van ingrijpende resultaten van geluidsmetingen, hebben tot een beperkte procesvertraging van zes weken geleid¹.

Het programma van eisen is inmiddels gereed. De kopgroep heeft het op 17 juni 2009 aan het college aangeboden. Het resultaat van het werk van de kopgroep is een document waarin alle aspecten m.b.t. woningen, voorzieningen, duurzaamheid, verkeer, milieu, flora en fauna aan de orde komen. Ook heeft de kopgroep een financiële notitie opgesteld, die ze als geheim stuk aan het college heeft aangeboden, aangezien de financiële randvoorwaarde onder embargo (gelet op de marktgevoelige informatie ervan) aan de kopgroep is meegegeven.

Het college heeft het PVE en de financiële notitie getoetst en komt tot de conclusie dat de kopgroep het PVE conform de randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten heeft opgesteld, met uitzondering van één randvoorwaarde, die anders ingevuld is dan door de Raad is vastgesteld. Dat betreft het te bouwen aantal woningen. In plaats van een richtinggevend aantal van 200 woningen, zoals als randvoorwaarde door de Raad is aangegeven, gaat het bouwscenario van de kopgroep uit van de bouw van 75 woningen met een mogelijk verhogingspercentage van 10%. Een belangrijke reden voor dit beperkte aantal woningen is de geluidsoverlast in het plangebied. Deze beperkt het bebouwbare oppervlak. Een andere reden is het streven van de kopgroep om desondanks aan de andere randvoorwaarden te voldoen (zoals financieel en behoud van recreatiemogelijkheden en duurzaamheid) en om een PVE op te stellen dat op draagvlak van bewoners van Huis ter Heide kan rekenen.

¹ Doordat de besluitvorming over het interactieve proces twee maanden later plaatsvond dan oorspronkelijk gepland, werd de kopgroep ook pas twee maanden later, eind oktober 2008 geïnstalleerd. Zij kreeg een half jaar de tijd om het programma van eisen op te stellen.

Toets PVE aan randvoorwaarden, zwaarwegende aandachtspunten, opdracht en doelstelling

Hieronder zijn de uitkomsten van toets van het PVE aan de randvoorwaarden, zwaarwegende aandachtspunten en aan de opdracht van de kopgroep schematisch weergegeven.

Randvoorwaarden	Beoordeling
Het plan moet voldoen aan de doelstelling en randvoorwaarden van het project.	Het PVE voldoet aan de doelstelling <i>'het creëren van woningbouw ten westen van Huis ter Heide Zuid, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie'</i> . Alle drie functies 'wonen, werken en recreëren' komen in het PVE aan bod, waarbij werken tot 'werken aan huis' is beperkt, wat overeenkomt met het beoogde karakter van het gebied als woongebied. In het PVE zijn de doelstellingen 'respect voor natuur en cultuurhistorie' als leidraad verwerkt. Het PVE voldoet daarnaast aan bijna alle randvoorwaarden (zie beoordeling randvoorwaarden hieronder)
Belanghebbenden die een actieve rol op zich nemen in het proces (deelname aan kopgroep), gaan akkoord met de spelregels, waaronder de acceptatie van doelstelling en randvoorwaarden.	Aan deze randvoorwaarde is voldaan. De gekozen kopgroepleden hebben de opdracht van het college bij de installatie van de kopgroep ondertekend en zich daarmee gecommitteerd aan de spelregels, de doelstelling en de randvoorwaarden (zie bijlage 2 van het PVE). Ook blijkt uit het PVE dat de kopgroep de doelstelling, randvoorwaarden en aandachtspunten als kader heeft toegepast en haar keuzes aan de hand daarvan heeft getoetst (paragraaf 2.5. PVE). Ook aan de spelregels is voldaan. Het PVE is een gezamenlijk product van alle zes kopgroepleden geworden, dat individuele belangen overstijgt. Uit de reacties van belanghebbenden tijdens bewonersavonden en op andere manieren en via een enquête over het PVE, blijkt dat het PVE en het gekozen bouwscenario positief worden beoordeeld (rapportcijfer 7).
Het plan moet voldoen aan wettelijke eisen en regelgeving.	Alle eisen uit het PVE voldoen aan wettelijke eisen en regelgeving. Sommige eisen moeten nog nader onderzocht worden, i.v.m. financiële- of andere consequenties, maar deze onderzoeken vormen geen belemmering voor een positieve toets op deze randvoorwaarde.
Het woningbouwprogramma moet voldoen aan de volkshuisvestelijke differentiatie van de gemeente Zeist.	Uit de berekeningen van de kopgroep en de financiële second opinion die in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, blijkt dat het PVE aan de differentiatie-eisen uit de gemeentelijke woonvisie voldoet. De financiële berekeningen zijn als geheime stukken aan het college aangeboden, omdat ze marktgevoelige informatie bevatten, die belangrijk zijn voor de onderhandelingspositie van de gemeente bij ontwikkeling van het gebied.
Het plan is onlosmakelijk verbonden met een oplossing voor de huidige gebruikers van het gebied (de sportverenigingen).	Het bouwscenario van het PVE biedt met behoud van de meeste sportvelden een oplossing voor drie van de vier sportverenigingen. Voor korfbalvereniging De Tovers is bij Saestum een haalbare alternatieve locatie beschikbaar. De verhuizings- en inrichtingskosten die voor deze verplaatsing nodig zijn, zijn opgenomen in de exploitatiebegroting van Huis ter Heide West.
Het plan moet een concrete financiële bijdrage leveren aan het programma Hart van de Heuvelrug (binnen een nog nader te specificeren bandbreedte door het programmabureau van Hart van de Heuvelrug), hetgeen zich in het licht van de volkshuisvestelijke differentiatie van de gemeente Zeist doorvertaalt in de bouw van een <i>richtinggevend</i> * aantal van 200 woningen in Huis ter Heide West. Daarmee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de woningopgave van de gemeente Zeist. <i>* n.a.v. amendement gewijzigd van 'minimaal' in 'richtinggevend'</i>	<i>Deel 1 randvoorwaarde: de financiële bijdrage</i> In haar financiële berekeningen gaat de kopgroep uit van 80 woningen in plaats van 75. Daarmee maakt zij gebruik van de verhogingsmarge van 10% (75-82 woningen) die in het PVE wordt genoemd. Met 80 woningen is het PVE financieel haalbaar en levert het voldoende opbrengsten op om de bijdrage aan Hart van de Heuvelrug conform clusterovereenkomst III te kunnen leveren. Dat blijkt uit de financiële berekeningen van de kopgroep en de financiële second opinion die in opdracht van de gemeente is uitgevoerd. Deze financiële stukken zijn onder geheimhouding aan het college voorgelegd, aangezien ze marktgevoelige informatie bevatten. <i>Deel 2 randvoorwaarde: richtinggevend aantal van 200 woningen</i> Het PVE voldoet met 75 woningen op 3,36 ha plus een mogelijke verhoging van 10% slechts beperkt aan dit deel van de randvoorwaarde. Gewijzigde projectvoorwaarden i.v.m. sterke geluidsbelasting van het gebied waren de oorzaak voor het gekozen bouwscenario. Door de extreme geluidsoverlast bedraagt het maximaal bebouwbare oppervlak 8,3 ha in plaats van 11 ha. Om met minder woningen toch het gewenste financiële resultaat te bereiken en om te voldoen aan de opdracht en de overige randvoorwaarden, heeft de kopgroep voor behoud van een groot deel van de sportvelden gekozen. Dat bespaart aanzienlijke kosten voor de uitplaatsing van de sportverenigingen. Met de 75-82 woningen wordt een dichtheid van 22-24 woningen per hectare gerealiseerd. Daarmee voldoet de kopgroep niet aan het richtinggevende aantal woningen, wel aan de grondslag daarvan, die vooraf door de gemeente is

	meegegeven: een dichtheid van ongeveer 20 woningen per hectare.
Randvoorwaarden	Beoordeling
Onderdeel van het plan vormt een omgevingsanalyse, waarin oplossingen worden aangedragen voor de effecten van en voor de directe omgeving (daarbij rekening houdend met nieuwe ontwikkelingen zoals autoboulevard Oud-Zandbergen en kantoorontwikkeling Glaxo).	Aan deze randvoorwaarde is voldaan. Bij het opstellen van het PVE zijn diverse omgevingsstudies uitgevoerd, die onder andere betrekking hebben op de milieuaspecten, de verkeersafhandeling en de flora en fauna. Gesignaleerde kansen en knelpunten zijn in het PVE verwerkt.
Behoud van recreatieve voorzieningen voor bewoners van wijk <i>(n.a.v. amendement veranderd van aandachtspunt in randvoorwaarde)</i>	Met behoud van een groot deel van de sportvelden voor georganiseerde- en ongeorganiseerde recreatie, de uitbreiding van fiets- en wandelpaden en de eis voor speelvoorzieningen voldoet het PVE ruimschoots aan deze eis.
Zwaarwegende aandachtspunten	Beoordeling
Goede afstemming met de eigenaar van het landgoed Dijnseburg	De kopgroep heeft een verkennend gesprek gevoerd met het Bisdom en moest constateren dat de ambities van het bisdom m.b.t. ontwikkeling van het gebied nog niet ver genoeg uitgekristalliseerd zijn voor afstemming of het ontwikkelen van gezamenlijke plannen.
Behoud van historisch kerkenpad	Het kerkenpad wordt in het PVE geprofileerd als cultuurhistorisch element. Dat gebeurt enerzijds door de uitbouw als wandelpad en anderzijds door accentuering met passende beplanting. De bebouwing heeft geen negatief effect op het kerkenpad.
Opnemen oplossing m.b.t. grond grenzend aan achtertuinen Korte Bergweg in plan	In het PVE is uitgifte van de grond aan bewoners van de Korte Bergweg als oplossing opgenomen. In de opdracht aan de kopgroep is bepaald dat dit deel buiten de exploitatiebegroting van het plangebied valt. Het college stelt aan de uitgifte de voorwaarde dat uit te geven grondstroken een maximale lengte van 10 tot 15 meter mogen hebben. Een deel van de opbrengsten van de gronduitgifte zal gebruikt worden om de resterende groenstrook langs het fietspad opnieuw als openbaar (gebruiks)groen in te richten.
Het plan moet passen in de omgeving	Het streefbeeld voor de woningbouw is gebaseerd op de cultuurhistorie en het groene karakter van het hele gebied. Deze kenmerken zijn in het PVE vertaald naar beeldkwaliteitseisen, hoogte van de gebouwen, behoud van waardevolle bomen, natuurwaarden en gezichtsbepalende groenstructuren.
Het plan voorziet in een acceptabele verkeersafhandeling voor heel Huis ter Heide	De oplossing voor de verkeersafhandeling voor heel Huis ter Heide is acceptabel en haalbaar en kan op draagvlak rekenen van de belanghebbenden uit de buurt. De geplande weg over het Glaxoterrein is voorwaardelijk is voor de woningbouw in Huis ter Heide West.
Duurzaamheid.	Duurzaamheid is een van de speerpunten van het PVE. Dat aspect is breed vertaald naar duurzaamheidseisen voor de woningen, het bouwproces zelf, de inrichting en voorzieningen in de openbare ruimte, het behoud van natuur en de keuze voor een geluidswering die geen ernstige gevolgen heeft voor de flora en fauna in het gebied.
Opdracht en doelstelling	
Kom tot een breed gedragen PVE voor het ontwerp van woningbouw ten westen van Huis ter Heide Zuid, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie.	De kopgroep heeft zich aan deze opdracht gehouden. Het PVE kan op het meest mogelijke draagvlak rekenen, gezien de weerstand van veel bewoners tegen woningbouw in het plangebied. Uit de reacties tijdens de bijeenkomsten van de kopgroep en de uitkomsten van een enquête onder belanghebbenden blijkt dat de meeste bewoners het bouwscenario met 75 woningen steunt. Het krijgt gemiddeld in de enquête onder belanghebbenden een 7 als rapportcijfer. Dit is een grote winst ten opzichte van een eerdere enquête die de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide heeft gehouden en waaruit bleek dat 47% van de respondenten helemaal geen woningbouw wil in het plangebied en 43% maximaal 50 woningen acceptabel vindt.

Doel van het voorstel

Het programma van eisen voor Huis ter Heide West als uitgangspunt te gebruiken om op de sportvelden ten westen van Huis ter Heide Zuid woningbouw te realiseren, uitgaande van 80 woningen en behoud van een groot deel van de sportvelden in het plangebied.

ARGUMENTEN

1.1. Raad besluit over afwijking PVE

Bij de behandeling van het PVE ligt de nadruk op de invulling van de randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten die voor dit proces door de Raad zijn opgesteld. Daar waar sprake is van afwijking van de gestelde randvoorwaarden is het aan de Raad om zich over deze afwijkingen uit te spreken. Daar waar de randvoorwaarden conform de opdracht zijn ingevuld, is het aan het college om daarover te besluiten. De zwaarwegende aandachtspunten behoren niet tot de formele toets, maar ze worden wel beoordeeld, omdat de kopgroep als opdracht meekreeg om in het PVE inzichtelijk te maken hoe zij met de zwaarwegende aandachtspunten is omgegaan.

2.1. De uitkomsten van de toets van het PVE aan de randvoorwaarden, aandachtspunten, doelstelling en opdracht zijn overwegend positief

Het PVE voldoet op bijna alle punten aan de randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten die de Raad heeft gesteld (zie hoofdstuk hierboven "Toets PVE aan randvoorwaarden..") en sluit goed aan bij bestaande gemeentelijke beleidskaders en –ambities (zie bijlage Adviesnota). Ook kan met het PVE de beoogde doelstelling gerealiseerd worden: op basis van een plan, dat op draagvlak in de buurt kan rekenen, woningbouw in Huis ter Heide West realiseren waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie.

Eén van de randvoorwaarden heeft de kopgroep anders ingevuld dan door de Raad gesteld was. Dat betreft het aantal te bouwen woningen, dat door de Raad op een richtinggevend aantal van 200 was vastgesteld.

2.2. Er zijn zwaarwegende argumenten voor de afwijking van de randvoorwaarde m.b.t. het aantal woningen

Belangrijkste reden voor de gewijzigde invulling van de randvoorwaarde m.b.t. het aantal woningen is de geluidsoverlast door de A28 die hoger is dan oorspronkelijk aangenomen. Daardoor bedraagt het maximaal bebouwbare oppervlak 8,3 ha in plaats van 11 ha, uitgaande van een geluidsvoorziening van minimaal 10 meter hoog.

Om met minder woningen toch het gewenste financiële resultaat te bereiken en om te voldoen aan de opdracht en de overige randvoorwaarden, heeft de kopgroep voor behoud van een groot deel van de sportvelden gekozen. Dat levert een aanzienlijke kostenbesparing op voor de uitplaatsing van de sportverenigingen.

Deze keuze resulteert in het PVE in 75 woningen op 3,36 ha met een mogelijke verhoging van 10% naar maximaal 82 woningen. Met 75-82 woningen (conform de verhogingsmarge uit het PVE) wordt een dichtheid van 23-24 woningen per hectare gerealiseerd. Daarmee voldoet het PVE wel aan de grondslag van het richtinggevend aantal van 200 woningen, waarbij uitgegaan is van een dichtheid van ongeveer 20 woningen per hectare. Voor dit scenario is bovendien een geluidsvoorziening van slechts 3 meter hoogte in plaats van 10 meter nodig.

Het PVE voldoet met het gekozen bouwscenario ondanks de beperkende bouwfactoren aan de overige randvoorwaarden (financiën, recreatie, duurzaamheid etc). Het voldoet ook aan het streefbeeld van de kopgroep (landelijk wonen in het bos met een dorps karakter) en het kan op draagvlak onder de bewoners van Huis ter Heide rekenen.

3.1. Het PVE en de bijdrage aan programma Hart van de Heuvelrug zijn financieel haalbaar met de bouw van 80 woningen

In haar financiële berekeningen gaat de kopgroep uit van 80 woningen in plaats van 75 woningen zoals in het PVE genoemd. Daarmee maakt zij zelf gebruik van een deel van de verhogingsmarge van 10% (75-82 woningen) die in het PVE wordt genoemd. Met 80 woningen is het PVE financieel haalbaar en levert het voldoende opbrengsten op voor de bijdrage aan het programma Hart van de Heuvelrug conform clusterovereenkomst III. Dat blijkt uit de financiële berekeningen van de kopgroep. Ook voor het

realiseren van de duurzaamheidsambities uit het PVE biedt de grondexploitatie d.m.v. diverse optimalisatieopties voldoende ruimte. De financiële second opinion, die in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, onderschrijft dit. Deze financiële stukken zijn onder geheimhouding aan het college voorgelegd, aangezien ze marktgevoelige informatie bevatten.

3.2. Het PVE biedt een oplossing voor de sportclubs en ruime recreatiemogelijkheden

In het bouwscenario van het PVE worden op 3,36 ha circa 75 woningen gebouwd en blijft een groot deel van de sportvelden behouden. De voetbal- en cricketvereniging en de hondenclub kunnen hun huidige faciliteiten blijven behouden en het cricketveld blijft als vrij recreatiesportveld voor de wijk bestaan. Op die manier wordt ook aan de randvoorwaarde voor het 'behoud van recreatieve voorzieningen voor bewoners van de wijk' voldaan. Tegelijkertijd wordt daarmee grotendeels de gemeentelijke randvoorwaarde vervuld: namelijk het vinden van oplossingen voor de huidige gebruikers van het gebied. Voor korfbalvereniging De Tovers is reeds een passende alternatieve locatie gevonden. De vereniging heeft ingestemd met een verhuizing naar Saestum en wil graag z.s.m. mogelijk verhuizen. De nodige verhuizings- en inrichtingskosten maken onderdeel van de exploitatiebegroting van Huis ter Heide West. Voor de andere sportverenigingen – voetbalvereniging SZ Zeist, cricketvereniging en hondenvereniging - loopt het gemeentelijke onderzoek nog naar alternatieve locaties die qua grondaankoop, kosten, duurzaamheid en aantrekkelijkheid voor de gebruikers haalbaar zijn.

3.3. Het PVE heeft een positief effect voor de rood-groen balans van het programma Hart van de Heuvelrug

Het behoud van een groot deel van de sportverenigingen en de verplaatsing van De Tovers naar het huidige sportpark Saestum is positief voor de rood-/groenbalans van het programma Hart van de Heuvelrug. Daarmee wordt ongeveer 5 ha groen behouden, doordat geen extra natuur ingeruild hoeft te worden voor herplaatsing van de sportverenigingen elders.

3.4. Het PVE heeft een hoog ambitieniveau en sluit goed aan beleidsambities en het ontwikkelingsperspectief Zeist Noord

Het PVE kent een kwalitatief hoog ambitieniveau en levert een essentiële bijdrage aan een duurzaam woonmilieu en andere belangrijke beleidsambities van de gemeente. De eisen m.b.t. duurzaamheid, groen en zorgzaamheid voor de omgeving, maar ook die m.b.t. ongeorganiseerde recreatie, verkeer en recreatie, sluiten nauw aan bij het gemeentelijke Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 dat recent is vastgesteld. De Adviescommissie Milieu en Leefomgeving (AML), die het college over het PVE heeft geadviseerd, geeft in haar advies aan blij te zijn met de forse milieumambities.

De individuele eisen kenmerken zich door zorgvuldigheid, onderlinge congruentie en integrale afweging met de omgeving. Een aantal eisen moet nader onderzocht of uitgewerkt worden, voordat het college er een besluit over kan nemen. In de bijgevoegde adviesnotitie wordt daarop uitvoerig ingegaan.

3.5. Het PVE kan op draagvlak bij belanghebbenden rekenen

De kopgroep heeft het concept programma van eisen met twee bouwscenario's aan belanghebbenden van Huis ter Heide West voorgelegd. Daarvoor werden tijdens het proces drie bijeenkomsten met belanghebbenden georganiseerd en een digitale enquête onder bewoners van Huis ter Heide en andere belanghebbenden gehouden. Uit de reacties tijdens de bijeenkomsten en de uitkomsten van de enquête blijkt dat de meerderheid van de respondenten het bouwscenario met 75 woningen steunt. Het krijgt gemiddeld een 7 als rapportcijfer van de belanghebbenden. Dit is een grote winst ten opzichte van een eerdere enquête die de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide heeft gehouden en waaruit bleek dat 47% van de respondenten helemaal geen woningbouw wil in het plangebied en 43% maximaal 50 woningen acceptabel vindt.

3.6. Het interactieve planproces heeft tot een gedegen resultaat en meer dialoog geleid

Huis ter Heide West is gestart als pilotproject voor interactieve planvorming. Na het zomerreces wordt het evaluatierapport over de twee IP-pilots bestuurlijk geagendeerd. Vooruitlopend daarop kan geconstateerd worden dat de kopgroep het PVE conform de werkwijze heeft opgesteld die de Raad heeft meegegeven. Het verloop van het proces laat zien dat deze werkwijze, met ondersteuning van de gemeente, tot een gedegen en kwalitatief hoogwaardig programma van eisen kan leiden, waarbij op een juiste manier rekening is gehouden met bestaand beleid. Juist over dit punt waren er bij de

voorbereiding van de pilot aanzienlijke twijfels. Het uitvoeren van een groot aantal onderzoeken en het opleveren van een uitgebreid programma van eisen is in vergelijking met reguliere processen in een zeer kort tijdsbestek gebeurd. Ook hebben de samenwerking en de dialoog tussen gemeente en kopgroep tijdens de totstandkoming van het programma van eisen tot een betere verstandhouding tussen gemeente en bewoners geleid. Bewoners die de kopgroep bij het proces betrokken heeft, waarderen de gevolgde werkwijze en voelen zich zeer betrokken bij het resultaat en de wijze waarop het tot stand is gekomen. Dit blijkt ook uit de enquête die de kopgroep heeft gehouden. Een eerste conclusie (onder voorbehoud van de algemene IP-evaluatie) dat het interactieve proces zowel tot inhoudelijke winst heeft geleid (meer draagvlak en commitment bij betrokkenen, inhoudelijk goede oplossingen en integrale afwegingen) als tot proceswinst (snellere procesgang om tot programma van eisen te komen, gevoel van invloed van betrokkenen vergroot).

4.1. Er is een plan van aanpak nodig voor het vervolgtraject

Bij instemming van de Raad met het bouwscenario van het PVE moeten voorbereidingen worden getroffen voor het uitwerken van het PVE. Dat betreft onder meer de voorbereidingen voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan, voor de wijze van projectontwikkeling, voor het openen van een grondexploitatie en voor de verhuizing van De Tovers naar Saestum. Deze zaken zullen in een plan van aanpak worden uitgewerkt. In dat kader wordt ook bekeken of de resultaten van nog uit te voeren onderzoeken of nieuwe ontwikkelingen invloed hebben op de inhoud en uitwerking van de individuele eisen en het hele PVE. Extra aandacht zal uitgaan naar de verkeersontsluiting van het plangebied. Voor de ontwikkeling van Huis ter Heide West is de aanleg van een ontsluitingsroute via het Glaxoterrein voorwaardelijk. Daarmee is de uitvoering van het PVE voor Huis ter Heide West afhankelijk van de planning voor de ontwikkeling van het Glaxoterrein.

In dat plan van aanpak zal ook een voorstel worden gedaan voor de betrokkenheid van bewoners in het vervolgtraject. Deze betrokkenheid is essentieel om ook bij de uitwerking van het PVE voor continuïteit van het huidige draagvlak te zorgen en ruimte te bieden voor ideeën en oplossingen van belanghebbenden, waaronder buurtbewoners, voor de uitwerkingsfase. In het voorstel zullen de uitkomsten van de evaluatie van de twee IP-pilots worden verwerkt.

KANTTEKENING

2. Het PVE voldoet op één punt niet aan de gestelde randvoorwaarden

De invulling van de randvoorwaarde m.b.t. het aantal woningen is door nieuwe gegevens over het plangebied lager dan de Raad op 15 juli 2008 heeft vastgesteld. Er zijn zwaarwegende argumenten om deze afwijking te accepteren. De redenen voor de afwijking hebben vooral te maken met nieuwe onvoorziene projectgegevens (hogere geluidsbelasting dan verwacht) die tot veranderde omstandigheden en tot spanning op bepaalde randvoorwaarden hebben geleid (aantal woningen, beoogde inderdiensten, behoud recreatievoorzieningen, duurzaamheid).

Een tweede reden is dat het interactieve proces reeds tot een betere dialoog tussen gemeente en bewoners en tot een actieve deelname van bewoners aan de bebouwing van het gebied heeft geleid, wat als een belangrijke maatschappelijke winst beschouwd kan worden.

4. Vervolgplanning afhankelijk van diverse factoren

Een tweede kanttekening betreft de planning van het vervolgproces. Deze kent nog een aantal belangrijke afhankelijkheden. Voor de ontwikkeling van Huis ter Heide West is de aanleg van een ontsluitingsroute via het Glaxoterrein voorwaardelijk. Daarmee is de uitvoering van het PVE voor Huis ter Heide West afhankelijk van de planning voor de ontwikkeling van het Glaxoterrein (Huis ter Heide Zuid). Over de stand van zaken van dit project wordt u op korte termijn afzonderlijk geïnformeerd en wordt u toestemming gevraagd voor de verdere uitwerking ervan.

Een andere afhankelijkheid betreft de vraag op welke wijze en door wie het gebied wordt ontwikkeld en of de ontwikkeling aanbestedingsplichtig is (zie ook onder juridische aspecten).

FINANCIËLE TOELICHTING

Het financiële kader voor de opdracht en de afgesproken opbrengsten van dit project voor het programma Hart van de Heuvelrug zijn in begin van het proces onder embargo aan de kopgroep bekend gemaakt. De kopgroep heeft het PVE op basis hiervan door laten rekenen. Deze berekeningen van de kopgroep zijn vervolgens in opdracht van de gemeente door een financiële expert getoetst.

Uit deze second opinion blijkt dat het PVE, ondanks het beperkte bouwvolume van het gekozen scenario, financieel haalbaar is en dat de bijdrage aan het programma Hart van de Heuvelrug conform clusterovereenkomst III geleverd kan worden. Dat is met name mogelijk doordat een groot deel van de

- * ...tielden behouden blijft en door in de berekeningen uit te gaan van 80 te bouwen woningen in plaats van
- * 5 woningen, die in het PVE genoemd staan (met een verhogingsmarge van 10%). Deze verhoging naar 80
- * ...ingen gebruikt de kopgroep zelf als grondslag voor haar financieel kader, op basis waarvan de financiële second opinion is uitgevoerd. Voor het realiseren van de duurzaamheidsambities uit het PVE biedt de grondexploitatie d.m.v. diverse optimalisatieopties voldoende ruimte.

JURIDISCHE ASPECTEN

Het PVE van de kopgroep zal, onder voorwaarde van positieve besluitvorming door de Raad over de afwijking van een van de randvoorwaarden, samen met de gemeentelijke adviesnota het uitgangspunt zijn voor het vervolgtraject. Op dit moment wordt de juridische basis voor de ontwikkeling van het plangebied onderzocht en de vraag of Europese aanbesteding noodzakelijk is.

UITVOERING

Als de Raad instemt met het bouwscenario van de kopgroep en het college de opdracht geeft om een en ander nader uit te werken, kan in november 2009 gestart worden met de voorbereidingen voor de uitvoering ervan. In de periode november 2009 t/m maart 2010 zal in dat geval in opdracht van de Raad een plan van aanpak worden opgesteld. Ook zullen in die periode de nodige aanvullende onderzoeken uitgevoerd worden. In het plan komen o.a. aan de orde:

- de uitkomsten van diverse vervolgonderzoeken m.b.t. bepaalde eisen uit het PVE;
- een procesvoorstel voor het vervolgtraject met voorstellen voor de betrokkenheid van belanghebbenden;
- het voorbereiden van de planologische procedure (ontwerpbestemmingsplan);
- de wijze van projectontwikkeling (keuze contractmodel, wijze van gunning etc.);
- het openen van een grondexploitatie;
- de uitplaatsing van de Tovers naar sportpark Saestum.

In dat kader wordt ook bekeken of de resultaten van nog uit te voeren onderzoeken of nieuwe ontwikkelingen invloed hebben op de individuele eisen en het hele PVE.

Het plan van aanpak zal begin van het tweede kwartaal 2010 ter kennisgeving aan de Raad worden voorgelegd, voorzien van raadsvoorstellen over de onderdelen van het plan van aanpak waarvoor besluitvorming door de Raad nodig is (zoals het openen van de grondexploitatie).

Op dit moment wordt nog onderzocht of de projectontwikkeling aanbestedingsplichtig is. De uitkomsten van dit onderzoek bepalen of de gebiedsontwikkeling Europees aanbesteed moet worden of aan één van de woningcorporaties gegund kan worden.

Communicatie en Informatie en Automatisering

De ex-kopgroepleden worden uitgenodigd om tijdens de Ronde Tafel van de Raad vragen over het PVE te beantwoorden die betrekking hebben op het proces. De bewoners van Huis ter Heide en overige belanghebbenden worden op verschillende manieren (digitale nieuwsflits en andere communicatiemiddelen) over de bestuurlijke besluitvorming en over vervolgbesluiten en -activiteiten geïnformeerd.

Het besluit van de Raad zal daarnaast via de gebruikelijke kanalen (persbericht, de gemeentelijke website en een bericht in de Nieuwsbode) breed bekend worden gemaakt.

Voor de vervolgfase na besluitvorming (zie 4.1.) wordt bij instemming van de Raad een voorstel gedaan voor het actief betrekken van bewoners, waarbij de uitkomsten van de evaluatie van de twee IP-pilots betrokken zullen worden.

Bijlagen

- 1. Programma van Eisen Huis ter Heide West, juni 2009**
- 2. Vier afzonderlijke, gebundelde bijlagen van het PVE, te weten:**
 - a) Studie Verkeer
 - b) Studie Flora en Fauna
 - c) Boomtechnische studie
 - d) Omgevingsanalyse milieu en duurzaamheid
- 3. Gemeentelijke adviesnota over het PVE, juni 2009**

Evaluatie/controle door de Raad

De evaluatie van de twee IP-pilots, Huis ter Heide West en Burgerschap, wordt na het zomerreces voor bestuurlijke bespreking geagendeerd. Op basis van de evaluatie-uitkomsten worden ook aanbevelingen gedaan voor mogelijke aanpassingen voor de werkwijze bij toekomstige IP-projecten.

Burgemeester en wethouders,

W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris

drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 09RAAD0281

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel het college van burgemeester en wethouders van 7 juli 2009,

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het programma van eisen (PVE) Huis ter Heide West en de gemeentelijke adviesnota over het PVE Huis ter Heide West.
2. In te stemmen met de afwijking van de randvoorwaarde om een richtinggevend aantal van 200 woningen te bouwen.
3. In te stemmen met de bouw van 80 woningen.
4. Het college opdracht te geven een plan van aanpak op te stellen voor het vervolgproces, met daarin onder andere een voorstel voor het betrekken van bewoners en andere belanghebbenden bij het vervolgproces.

Aldus besloten in de openbare raadvergadering van 29 september 2009.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter