

Informatiebulletin

Sanatoriumterrein

Wonen en leven in Zeist

Bespreking startnotitie
Sanatoriumterrein
27 oktober, 19.30 uur
Raadscommissie Ruimte
www.zeist.nl

Dit is een uitgave van Altrecht, Reinaerde en VOF De Schermerslaan i.o.

Oktober 2005

www.wonenleveninzeist.nl

Voorstel nieuwe gebiedsvisie Sanatoriumterrein

Op dit moment ligt de Startnotitie voor de Ruimtelijke Ordening procedure (RO-procedure) ter behandeling bij de Gemeente Zeist. De startnotitie is gebaseerd op een nieuwe gebiedsvisie Sanatoriumterrein met hierin opgenomen de buurtschap. Het concept van de gebiedsvisie, waaraan ook de gemeente heeft meegewerkt, is tijdens workshops (georganiseerd door de ontwikkelaar VOF De Schermerslaan) in mei en juni aan de omwonenden voorgelegd zodat zij de gelegenheid hadden hierop te reageren.

Tijdens de workshops bleek dat de omwonenden het op een aantal punten niet eens waren met de

gebiedsvisie. Op grond van de uitkomsten van de workshops is besloten tegemoet te komen



Workshop 14 juni

aan de wensen van de omwonenden en zijn de wijzigingen overgenomen en opgenomen in de nieuwe gebiedsvisie.

Ruimtelijke Ordening Procedure artikel 19

Het bestemmingsplan Vollenhove-Dijnselburg, het gebied waarin het Sanatoriumterrein zich bevindt, staat in de planning om in 2006-2008 herzien te worden. De Gemeente Zeist wil hier niet op wachten en wil vooruitlopend op de herziening met een artikel 19 procedure de realisatie van de buurtschap bespoedigen. Deze procedure kan gestart worden met een uitwerking van de buurtschap zoals weergegeven in de nieuwe gebiedsvisie en levert één jaar versnelling op.

Lees verder op pagina 2

Deze procedure is de meest logische keuze

Jan van Vugt, procesmanager van VOF De Schermerslaan, de ontwikkelaar van de buurtschap heeft met de gemeente overlegd over de te voeren procedure. De meest logische keuze is de artikel 19-procedure.

Van Vugt: 'Zo'n procedure is juist bedoeld om vrijstelling te verkrijgen op het huidige bestemmingsplan. Hierdoor kan vooruitlopend op de actualisering van het bestemmingsplan al gewerkt worden met een andere invulling van de 3,5 hectare bos. Het zou te lang duren om te wachten op een actualisering van het bestaande bestemmingsplan. Het is in het belang van het project 'Hart van de Heuvelrug' om zo snel mogelijk te kunnen bouwen

op het Sanatoriumterrein waardoor het Dennendal-terrein wordt vrijgegeven en teruggegeven kan worden aan de natuur.

Een vrijstelling betekent niet een vrijbrief

'Vrijstelling op een bestaand bestemmingsplan betekent niet een vrijbrief om maar te doen wat je wilt,' zegt Van Vugt. 'Het betekent niet meer dan dat je een vrijstelling krijgt ten opzichte van de gevestigde 'bos'-bestemming om te bouwen. Er wordt heel zorgvuldig naar de procedure gekeken. Er moet onderzoek worden gedaan naar allerlei onderwerpen zoals verkeer, natuurwaarde, luchtkwaliteit, externe veiligheid, noem het maar op.' Bij de bouw van huizen in dit gebied zal voortdurend moeten gekeken worden wat het effect daarvan zal zijn op de omgeving.



Jan van Vugt

Verkeerskundig onderzoek

'Bewoners hebben in het bijzonder aangedrongen op een verkeerskundig onderzoek. Er zijn namelijk nu al problemen met het verkeer en de bouw van

Lees verder op pagina 3

www.wonenleveninzeist.nl

Vervolg van pagina 1 (Voorstel nieuwe gebiedsvisie Sanatoriumterrein)

Het waarom van deze RO-procedure

Een artikel 19 of planprocedure voorkomt dat de bouw van de buurtschap en het vrijgeven van het Dennendalsterrein in het kader van het project 'Hart van de Heuvelrug' veel vertraging oploopt. Dat is niet alleen in het belang van het project Hart van de Heuvelrug, maar ook in het belang van woningzoekenden en de omwonenden; iedereen krijgt zo namelijk snel duidelijkheid over wat er staat te gebeuren. Dankzij de procedure zou men al in 2007

kunnen beginnen met de bouw van woningen in de buurtschap. Verhuizing is dan in de tweede helft van 2008.

Zorgvuldig

Ook bij deze procedure is er natuurlijk rechtszekerheid voor de bewoners en bestaat de mogelijkheid tot inspraak en om, zonodig, bezwaar in te dienen bij de gemeente. Wel vervalt de mogelijkheid om rechtstreeks bezwaar in te dienen bij de provincie. Daar

staat tegenover dat alle bij de gemeente ingediende bezwaren, de verslagen van de te houden hoorzittingen en de reacties doorgestuurd worden naar de Provincie. Ze vormen onderdeel van de afweging binnen de Provincie om een verklaring van geen bezwaar tegen de plannen af te geven. Bovendien biedt de artikel 19 lid 1-procedure, in tegenstelling tot de bestemmingswijzigingsprocedure de mogelijkheid de rechter in te schakelen voordat beroep wordt aangetekend bij de Raad van State.

Vervolg van pagina 1 (Procedure meest logische keuze)

meer huizen zal zorgen voor extra verkeersbewegingen. De aard en omvang van de hinder laten we toetsen. Zonodig zullen er maatregelen moeten

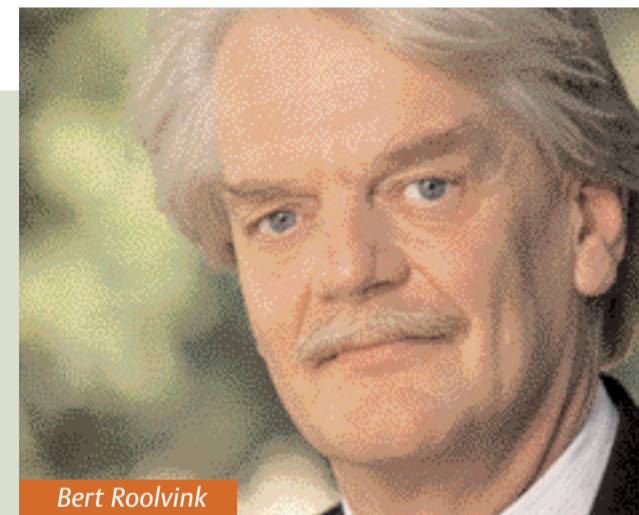
nemen om te voorkomen dat de reeds bestaande hinder van het verkeer toeneemt. Maar je kunt niet verwachten dat de problemen die er nu al zijn,

allemaal worden opgelost op kosten van de buurtschap,' zegt Van Vugt.

Altrecht blij met aangepaste gebiedsvisie

Bert Roolvink, directeur van De Seyster Veste, vindt het erg belangrijk dat corporaties betrokken zijn bij dit project waarin omgekeerde integratie en het herbestemmen van het instellingsterrein zo'n belangrijke rol speelt.

In de conceptgebiedsvisie is Altrecht er vanuit gegaan dat het bos meer moest worden opengesteld voor publiek om zo de gebruikswaarde van het gebied te vergroten. Dat was immers een wens van de



Bert Roolvink

'De gebiedsvisie is in onderling overleg gemaakt met de bewoners en daar zijn we zeer tevreden over.'

De gebiedsvisie dient nu als uitgangspunt voor de procedure die nu in gang wordt gezet. Roolvink is blij met deze procedure en hoopt dat men hierdoor sneller kan beginnen met de bouw van de buurtschap.

gemeente. Tijdens de workshops werd duidelijk dat de omwonenden dit juist niet wenselijk vonden. In de vernieuwde visie is daarom gekozen voor beperkte toegankelijkheid. Wesdorp, werkzaam als vastgoedmanager bij Altrecht, is blij met de nieuwe visie en heeft geen moeite met de aanpassingen die de omwonenden verlangden.

Bij de omwonenden staat veiligheid in de buurtschap en de rest van het bos voorop. Dit is ook van belang voor de bewoners van Altrecht die erg gebaat zijn bij een veilige omgeving. Bij een beperkte toegankelijkheid van het bos is dat wat makkelijker te realiseren dan bij volledige openstelling. Ook het compactere model van de buurtschap is geen probleem voor Altrecht. Wesdorp: 'Wij zijn er ook bij gebaat dat het bos zo min mogelijk wordt aan-



Siebo Wesdorp

getast en dat de kwaliteiten van het bos zo veel mogelijk worden bewaard. Met dit nieuwe plan is dat makkelijker te bereiken dan met het model uit het oorspronkelijke ontwikkelingskader.'

Gebiedsvisie sanatoriumterrein

Altrecht heeft, als eigenaar van het sanatoriumterrein landschapsarchitectenbureau West 8, een gebiedsvisie laten opstellen. De gebiedsvisie omvat het hele sanatoriumterrein waar de drieënhalve hectare grond waarop de buurtschap komt, deel van uitmaakt. Tijdens workshops in mei en juni hadden de omwonenden gelegenheid tot inspraak. Inmiddels is er een aangepaste gebiedsvisie waarin rekening is gehouden met hun wensen.

was van een onomkeerbaar proces. Daarom hebben ze zelf het initiatief genomen om met de projectontwikkelaar VOF Schermerslaan en Reinaerde te bespreken in welke mate zij een bijdrage zouden kunnen leveren aan de plannen om zo te komen tot een aanvaardbaarder geheel. Tuinman was tevreden over de medewerking die zij ontvingen en zegt: 'we hebben aangegeven wat voor ons mogelijke oplossingen zouden zijn en deze ideeën werden welwillend in ontvangst genomen.' Tijdens de gesprekken zijn ze ook overtuigd geraakt van het nut van de

workshops en hebben ze besloten om deel te nemen aan de workshops.

Een mens krijgt nooit overal zijn zin in

'Alle deelnemers hebben natuurlijk zo hun eigen wensen, en een mens krijgt natuurlijk nooit overal zijn zin in. Maar in grote lijnen is alles wat wij als direct aanwonenden wilden uiteindelijk ingestemd.' De omwonenden kunnen volgens Tuinman dan ook tevreden zijn over het bereikte resultaat. Tuinman wil

Lees verder op pagina 4

Te houden onderzoeken

De gemeente Zeist vindt het van groot belang dat de ruimtelijke kwaliteit van het Sanatoriumterrein niet achteruit gaat door de bouw van de buurtschap. Om dit te kunnen beoordelen en controleren, is de ontwikkelaar van de buurtschap verplicht een paar wettelijke onderzoeken uit te voeren.



Voorstel voor buurtschap

Naast het verkeerskundig onderzoek, gaat het hier om onderzoeken naar de volgende aspecten:

Geluidbelasting

Dit onderzoek bepaalt in hoeverre wegverkeerslawaaï een belemmering vormt voor de situering van de woningen. Er zullen zogenaamde contourberekeningen worden uitgevoerd, zodat zichtbaar wordt hoe de geluidsbelasting op het te bebouwen gebied is.

Luchtkwaliteit

Een luchtkwaliteitonderzoek is sinds 2005 verplicht bij de opstelling van bestemmingsplannen. Uit de berekeningen zal moeten blijken of de luchtkwaliteit een belemmering is voor de (bouw)plannen. Als door het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt, kan volgens het Besluit Luchtkwaliteit gebouwd worden.

Bodem en geotechnisch onderzoek

Dit onderzoek omvat o.a. een milieuhygiënisch bodemonderzoek. Naast dossieronderzoek wordt ook veldonderzoek verricht op de locatie. Dat veldwerk gebeurt door middel van monsterneming op verschillende plaatsen en het plaatsen van peilbuizen. Aan de hand van de monsterneming ontstaat een gedetailleerd beeld van de bodem-

opbouw. Een tweede onderdeel omvat een geotechnisch onderzoek. Dit onderzoek levert gegevens op over de infiltratiemogelijkheden van regenwater in de bodem en de draagkracht van de bodem. Later zal dit onderzoek nog worden uitgebreid met het verrichten van sonderingen, op basis waarvan een funderingsadvies kan worden opgesteld.

Archeologisch onderzoek

De locatie ligt niet binnen een gebied met archeologische waarde. Een deskundig bureau zal in een latere fase toetsen of een archeologisch onderzoek toch nodig is.

Klic-melding

Door middel van een Klic-melding worden gegevens verkregen van kabels en leidingen binnen het gebied. Met name voor hoofdleidingen is overleg met de betrokken beheerders in de planfase noodzakelijk.

Externe Veiligheid

Dit onderzoek beoogt de risico's in beeld te brengen die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan dus betrekking hebben op in de omgeving gesitueerde bedrijven of transportroutes. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico's en groepsrisico's met beide een eigen effect op het (voorgenomen) ruimtegebruik.

Explosievenonderzoek

Gezien het plaatsvinden van oorlogshandelingen in de omgeving, kan de aanwezigheid van explosieven in de bodem niet op voorhand worden uitgesloten. Dit onderzoek vindt plaats door middel van literatuur en luchtfoto onderzoek. Aan de hand van de uitkomsten wordt bepaald of vervolgonderzoek gewenst is.

Flora en fauna waarden

Dit onderzoek omvat een beoordeling van het voorkomen van beschermde soorten op basis van bronnenonderzoek en terreinbeoordeling. Tevens wordt beoordeeld wat de te verwachten effecten zijn van de voorgenomen ingrepen op de beschermde soorten. Op basis van deze gegevens zal, indien er sprake is van beschermde soorten, een advies



Henk Brandt

'Onze doelstelling: een wijk maken waar mensen met een handicap kunnen wonen.'

worden opgesteld voor het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

Bomenonderzoek

Waardevolle bomen of boomgroepen worden in kaart gebracht en beschreven. Met behulp van GPS wordt de geografische positie van de waardevolle bomen ingemeten. Voor dit onderzoek is de gemeentelijke bomenverordening 2005 leidend.

Reactie Reinaerde op de onderzoeken

Reinaerde realiseert zich ter dege welke onderzoeken verplicht zijn op grond van de Ruimtelijke Ordenings procedure. De heer Brandt, van Reinaerde, geeft aan, zonder inhoudelijk in te gaan op alle komende onderzoeken, dat 'Reinaerde zal voldoen aan alle wettelijke eisen die aan het project worden gesteld. De onderzoeken en de inhoudelijke voorbereiding op de technische kant van de R.O.-procedure zal de ontwikkelaar, VOF Schermerslaan verzorgen. Reinaerde zelf zal zich vooral bezig houden met de invulling van het zorgdeel van het project.' Bij Reinaerde staat de realisering van de buurtschap waarin ongeveer 100 cliënten van Reinaerde terecht kunnen voorop. Brandt zegt hierover: 'Onze doelstelling is daar een wijk te maken waar mensen met een handicap kunnen wonen. Hoe eerder dit kan des te beter. Bij de ontwikkeling van zo'n project krijg je te maken met ongelooflijk veel onderzoeken die allemaal een maatschappelijk belang dienen. Dat zijn meestal andere maatschappelijk belangen dan de onze, maar we moeten gewoon de procedures zorgvuldig bewandelen al is het maar om ons eigen doel zo snel mogelijk te kunnen bereiken.'

Vervolg van pagina 2 (Een omwonende aan het woord) met nadruk zeggen dat hij erg tevreden is over de aanpak. Dit leek er in het begin helemaal niet op, maar volgens hem hebben met name De Seyster Veste, Reinaerde en Altrecht dit door de workshops goed opgepikt. Tuinman gaat ervan uit dat de gemeente de voorstellen over de gewijzigde gebiedsvisie zal overnemen, omdat ambtenaren meestal geen voorstel doen zonder dat de haalbaarheid is getoetst.

Alleen tegen zijn is niet productief

Tuinman maakte eerst deel uit van de werkgroep behoud Sanatoriumbos, maar is hier uitgestapt

omdat de deelnemers aan de werkgroep - inmiddels opgegaan in de Stichting Behoud Sanatoriumbos - niet bereid waren om mee te denken over de vorming van de buurtschap. De Stichting heeft maar één eis en dat is de eis dat er geen bos mag worden opgegeven om op te bouwen. Deze stellingname was volgens Tuinman niet productief. 'We wilden een tegengeluid laten horen en dat kan alleen als je probeert mee te werken en dat wordt ons niet in dank afgenomen door de Stichting, jammer, maar daar valt niets aan te doen.'

Gemengde gevoelens over komst buurtschap

Het is duidelijk dat deelname aan de workshops door sommige omwonenden wordt gezien als 'verraad' al konden zo de plannen voor de buurtschap worden bijgestuurd ten voordeel van de omwonenden. De meeste omwonenden spreken nog steeds met gemengde gevoelens over de komst van de buurtschap. Aan de éne kant zijn ze blij met de bereikte resultaten, aan de andere kant willen ze dit niet voor deze krant bevestigen, ook al lieten zij zich positief tegen ons uit.



Nieuwe gebiedsvisie

De wijzigingen op verzoek van omwonenden:

- a Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid worden de hekken rondom het bos niet verwijderd en wordt de huidige gereguleerde toegankelijkheid van het bos gehandhaafd. Men stemt in met een vervanging van het huidige hekwerk langs de Schermerslaan en gedeeltelijk langs de aansluiting Buurtschap - bos, door een beukhaag van circa 1.00 meter hoogte, waarin een hekwerk is opgenomen. Men stemt ook in met enkele poorten in het hek ter hoogte van de Buurtschap. Op verzoek van bewoners wordt daar een poort ter hoogte van de Sociale Werkvoorziening aan toegevoegd. Men stemt nadrukkelijk niet in met poorten aan de noordzijde van het terrein langs de Dreef.
- b Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid komt er geen parkzone gecreëerd langs Schermerslaan en Thorbeckelaan, de huidige situatie handhaven we zoveel mogelijk. Men stemt verder in met een minder dichte zone rondom de buurtschap en de twee geplande clusters voor bebouwing van

Altrecht in de vorm van een transparant bos met een kruidlaag als onderbegroeiing. Parkbos en gazon worden beperkt tot de voorzijde van het hoofdgebouw en de kapel. Specifiek bij de noord-aansluiting van de buurtschap aan het bos (bekend als het Beukenlaantje) wordt gekozen voor een oplopende dichte onderbegroeiing ter bescherming van de beukenstammen (niet bestand tegen zonlicht).

- c Vanuit het oogpunt van de aantasting van het bos zijn de omwonenden van mening dat er geen verhard circuit door het bosgebied gelegd moet worden. Het circuit is de aanduiding voor een omloop rondom het bos, langs de zuidzijde op de scheiding van parkzone en bos. Dit circuit loopt in de eerst vastgestelde gebiedsvisie om de Sociale Werkplaats heen. Om dezelfde reden vinden de bewoners dat er geen doorgaande verbindingen moeten worden gecreëerd (fietspaden) en er geen verlichting moet worden geplaatst in het bos. De bewoners zijn van mening dat de huidige padenstructuur in het bos in tact dient te blijven,

een enkele aanvullende kortsluiting die een rondgang door het bos mogelijk maakt is welkom.

- d Vanuit het oogpunt van gereguleerde, beperkte toegankelijkheid van het bos zijn de bewoners van mening dat de lanenstructuur, die vanuit de omgeving doorgetrokken wordt in het bos, alleen kan worden gerealiseerd als op de grens met het bos een poort wordt geplaatst.

- e Vanuit het oogpunt van realiteit zijn de bewoners van mening dat de begrenzing van het plan gelegd moet worden bij de grens tussen bosgebied en Sociale Werkvoorziening.

Andere uitkomsten uit overleg met de omwonenden:

- f Vanuit het oogpunt van beperking van vermeende (zicht)hinder spreken de bewoners een voorkeur uit voor de compacte bebouwingscontour boven de bebouwingscontour zoals opgenomen in het ontwikkelingskader van de gemeente Zeist d.d. maart 2004.
- g Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid is de buurt van mening dat het centrale plein in de Buurtschap (= de Brink) zodanig dient te worden ingericht dat er geen hangplek voor jongeren ontstaat.
- h Vanuit het oogpunt van de vele door bewoners ervaren verkeersknelpunten in de Dichterswijk zijn bewoners beducht voor het toevoegen van woningen. De verkeersdruk zal toenemen. Hoewel de problematiek los staat van het al dan niet ontstaan van de Buurtschap, hebben de initiatiefnemers de bewoners toegezegd in samenspraak een integraal verkeerskundig onderzoek te laten uitvoeren. Het is bewoners overigens duidelijk dat de huidige problemen in de wijk niet het gevolg zijn van de komst van een Buurtschap en oplossingen daarom ook niet voor rekening van de initiatiefnemers van de Buurtschap kunnen komen. De opdracht voor het verkeerskundig onderzoek is inmiddels verstrekt.