

Bijeenkomst binnenterrein Dalweg-Minckelerslaan Zeist

Datum: 11 november 2015
Plaats: Noorderlichtkerk Zeist
Aanwezig: Frank Ratelband (voorzitter), Robin Jongejan (Buro Bast), Mieke Kassing (notulist, Het Notuleercentrum), Ruud Kooij (mede-eigenaar locatie en opdrachtgever), Martin Slootweg (Hol & Molenbeek), Bart Stolk (De Vernieuwers), Henri Pleizier (Aalberts Ontwikkeling), ongeveer 80 belangstellenden

Noot: in verband met de privacy van de aanwezigen worden in het verslag geen namen van belangstellenden genoemd. Er wordt gemeld waar de vraagsteller(ster) woonachtig is.

1. Opening

Frank Ratelband, voorzitter, opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom. Hij stelt de aanwezigen namens de opdrachtgever voor. Uit een korte inventarisatie blijkt dat in de zaal omwonenden, verenigingen, ondernemers, belangstellenden, een vertegenwoordiger van de gemeente en een raadslid aanwezig zijn.

De voorzitter licht toe dat deze avond aanvankelijk was bedoeld voor de direct omwonenden van het terrein. Omdat de uitnodiging ook in de Nieuwsbode is gekomen, is er een breder publiek aanwezig en dat is prima.

Vanavond worden de aanwezigen geïnformeerd over Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl (GONS). De architect zal een schetsplan tonen hoe het terrein ingevuld zou kunnen worden. Daarna wordt uitgelegd hoe het vervolgetraject eruit ziet. Het is de bedoeling om als vervolg op deze avond een overleggroep te formeren zodat de omwonenden en andere belanghebbenden betrokken zijn bij de ontwikkeling van het terrein. Het uiteindelijke hoofddoel is te komen tot een gezamenlijk gedragen plan. Na de presentaties is er uitgebreid gelegenheid (zowel plenair als individueel) tot het stellen van vragen en het geven van een mening.

2. Presentaties

Bart Stolk is werkzaam bij Projectmanagement en Adviesbureau 'De Vernieuwers'. De familie Kooij is eigenaar van het terrein. Enige tijd geleden zijn de bedrijfsactiviteiten op het terrein beëindigd en de familie wil het terrein anders invullen. Gedacht wordt aan kleinschalige woningbouw in aansluiting op de omliggende woonbuurt.

De gemeente Zeist heeft in 2015 diverse sessies georganiseerd over de aanpak bij gebiedsontwikkelingen. Dit heeft geresulteerd in nieuw beleid van de gemeente en wordt 'GONS' genoemd. Een belangrijk onderdeel van dit nieuwe beleid is om vanaf de start omwonenden en belanghebbenden te betrekken bij de planvorming. De plannen worden in co-creatie uitgewerkt. De gemeente faciliteert hierbij en stuurt op hoofdlijnen. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inhoud en het proces. Het gezamenlijke proces start vanavond. Bart Stolk geeft het woord aan Robin Jongejan, die gaat toelichten hoe het terrein ingevuld zou kunnen worden. Er wordt geen pakkend plan getoond, maar het is de inzet voor een gesprek met belanghebbenden over de invulling van het terrein.

Robin Jongejan (architect bij Buro Bast), licht toe dat de familie Kooij hem gevraagd heeft te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor de inrichting van dit gebied. Voorlopig is gezegd

dat het een mooie plek is voor woningen voor vitale ouderen. Dit betekent dat er woningen gebouwd kunnen worden met een volledig woonprogramma op de begane grond en op de eerste verdieping een 'plusprogramma' zoals een logeer-, werk-/ hobbykamer. De woningen moeten levensloopbestendig zijn. De meest voor de hand liggende plek voor de ontsluiting is de Minckelerslaan, daar ligt al een toegang naar het gebied. De Duivenvereniging en Stichting Volksgebouw zijn ook aan die zijde gevestigd.

In de omgeving staan woningen in jaren dertigstijl. De woningen zijn gelegen in het groen. Robin Jongejan toont aan de hand van foto's wat voor type woningen er gebouwd zouden kunnen worden. Hij denkt aan woningen met een verdieping waarvan de kap is uitgevoerd in jaren dertigstijl.

Vervolgens toont Robin Jongejan een schetsontwerp van het gebied hoe het zou kunnen. Er zijn 10 woningen aan een hofje getekend. Aan de zijde van de achtertuinen van de woningen aan de Dalweg zou de weg afgescheiden kunnen worden van de achtertuinen door een groene erfafscheiding met bijvoorbeeld leilindes. Het lijkt hem wenselijk om de voortuinen gezamenlijk te ontwerpen zodat er eenheid ontstaat in het gebied. Het parkeren wordt op een groene manier ingepast.

Ook kan er samen nagedacht worden over de invulling van de plek in het midden. Gedacht wordt om in het middengebied een paviljoen, een prieel of jeu de boulesbaan te realiseren (een hangplek voor ouderen wordt geopperd door een aanwezige uit de zaal).

Wanneer de ontsluiting wordt gerealiseerd aan de Minckelerslaan biedt het kansen voor een nieuwe inpassing van de huidige panden van Stichting Volksgebouw en de Duivenvereniging. In samenspraak met de gebruikers kan een nieuwe invulling worden gezocht. Mogelijk kan een toe te voegen pand op deze locatie een buurtfunctie krijgen.

3. Vragen

Een bewoonster van de Dalweg stelt dat tien parkeerplekken in het nieuw te ontwikkelen gebied te weinig is. Zij vraagt waarom niet is gekozen voor ondergronds parkeren. Zij is bang dat er meer parkeerdruk komt op de Minckelerslaan.

Robin Jongejan antwoordt dat in het schetsplan per woning één auto op eigen terrein geparkeerd kan worden. Daarnaast zijn er tien plekken getekend in de openbare ruimte. Dit aantal voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Zeist. Ondergronds parkeren is niet gebruikelijk in zo'n kleine ontwikkeling. Half verdiept parkeren zou eventueel als optie bekeken kunnen worden.

Een bewoonster van de Dalweg merkt op dat in het getekende plan nauwelijks vluchtmogelijkheden zijn bij calamiteiten.

Robin Jongejan antwoordt dat in de verdere uitwerking hiernaar gekeken moet worden. Achter de woningen is een achterpad getekend. Hiervan kan gebruik worden gemaakt bij calamiteiten. Bart Stolk vult aan dat het voorliggende een voorlopig schetsontwerp is. Het plan moet voldoen aan de wettelijke vereisten waaronder ook de toegankelijkheid voor hulpdiensten.

Een bewoonster van de Minckelerslaan vraagt of de gebouwen die zijn aangeduid met A en B één laag hoog zijn. Zij is geen voorstander van een gebouw dat bestaat uit meerdere bouwlagen. Robin Jongejan antwoordt dat dit nog ter verdere uitwerking is.

Een bewoonster van de Berkenlaan merkt op dat het al lijkt of er keuzes zijn gemaakt zoals de woningen voor vitale senioren. Het lijkt haar wenselijk om juist generaties te 'misen'. Jonge gezinnen kunnen veel voor ouderen (en andersom) betekenen. Het zou ook een prachtige locatie kunnen zijn om een kinderdagverblijf te vestigen (commotie in de zaal).

Henri Pleizier antwoordt dat gekozen is om een kleinschalig project te realiseren. De doelgroep vitale ouderen is gebaat bij het op redelijke loopafstand wonen van de voorzieningen. Wanneer woningen gebouwd worden voor gezinnen is een woning bestaande uit één bouwlaag met een kap veelal te klein. Ingeschat wordt dat de bouwhoogte ongeveer 6 tot 7 meter is. Wanneer de woningen twee verdiepingen plus kap tellen wordt de bouwhoogte circa 10 meter.

De bewoonster van Dalweg 10 merkt op dat haar tuin op de tekening niet correct is aangegeven. Robin Jongejan antwoordt dat hier naar gekeken wordt.

Opgemerkt wordt dat de parkeerdruk op de Minckelerslaan zeer hoog is. De bewoners uit de omgeving parkeren hun auto in deze straat.

Gevraagd wordt door een belangstellende of er is onderzocht of behoefte is aan woningen voor vitale senioren. Hij denkt dat de vraag naar gezinswoningen groter is. Een aantal nieuwbouwprojecten voor vitale ouderen in Zeist is niet gerealiseerd. Hij vraagt of er ook aandacht is voor duurzaamheid en energievoorzieningen.

Robin Jongejan antwoordt dat door samen zaken te ontwikkelen er mogelijkheden zijn op het gebied van duurzaamheid. Gedacht kan worden aan o.a. het integreren van zonnecellen in de daken.

Een bewoonster van de Dalweg merkt op dat haar tuin twee meter korter is dan in het schetsplan is aangegeven (grenzend aan woningen 9 en 10 op de schetstekening).

Robin Jongejan antwoordt dat de kadastrale kaart als onderlegger is gebruikt voor deze tekening. Het terrein is nog niet nagemeten. Hij gaat dit nog verder na.

Een bewoner van de Berkenlaan merkt op dat de bewoners aan de Dalweg een weg achter hun woning krijgen. Het achterliggende gebied is nu rustig en door de komst van de weg wordt het inbraakgevoeliger. Hij merkt verder op dat het rendement van zonnecellen maar beperkt is.

Een vertegenwoordiger van de Duivenvereniging merkt op dat het Volksgebouw huisnummer 36a heeft.

Bart Stolk merkt op dat de Duivenvereniging geen uitnodiging heeft ontvangen. Hij heeft geen brievenbus kunnen vinden bij het gebouw en kon ook geen ander adres vinden. Na afloop van de vergadering neemt hij contact op met hen om een en ander verder door te spreken.

Een bewoner van de Berkenlaan merkt op dat niet is nagegaan bij de omwonenden of zij behoefte hebben aan bouw in hun achtertuin. Er is nu al sprake van sluipverkeer door de wijk. Er worden verkeer remmende maatregelen genomen op de Berkenlaan. Hij meent dat de wijk niet nog meer verkeer kan verwerken.

Bart Stolk licht toe dat vanavond een eerste gesprek is over de ontwikkeling van het terrein. Samen met bewoners, belanghebbenden, Duivenvereniging, Stichting Volksgebouw, mogelijk geïnteresseerden in een woning, zal het plan in co-creatie verder vorm worden gegeven. De initiatiefgroep staat in beginsel open voor alle suggesties.

Bart Stolk heeft geen zicht op de verkeersproblemen die er nu al zijn in de wijk. Dat zijn zaken waarover het gesprek met de gemeente moet worden gevoerd. De gemeente is verantwoordelijk voor een goede verkeersafwikkeling van deze buurt.

Een bewoner van de Dalweg vraagt wat de randvoorwaarden zijn die de opdrachtgever heeft gesteld ten aanzien van de ontwikkeling van dit plan.

Henri Pleizier antwoordt dat de familie Kooij als eigenaar van het terrein een bepaalde financiële waarde wil creëren.

Een bewoner van de Dalweg oppert een mooi park aan te leggen waar kinderen buiten kunnen spelen (applaus vanuit de zaal).

De heer Kooij antwoordt dat dit al is onderzocht. Bewoners hebben eerder geprobeerd grond te kopen om bij hun eigen tuinen te trekken danwel om een park aan te leggen. Het bod dat is gedaan was onvoldoende om de sloop- en saneringskosten te kunnen dekken. De familie is niet voornemens een park aan te leggen en er geldt op toe te leggen.

Een bewoonster van de Dalweg vraagt waarom er geen procesmanager namens de gemeente aanwezig is. Volgens GONS is dat een essentiële persoon in het traject van co-creatie.

Peter Vermeulen van de Gemeente Zeist meldt dat de gemeente vanavond als toehoorder aanwezig is. GONS is voor de gemeente ook een nieuwe werkwijze. Er is op dit moment nog geen procesmanager aangesteld door de gemeente.

Een bewoonster van de Dalweg benadrukt dat het voorstel niet was om een park aan te leggen. Zij stelt dat dit nog tot de mogelijkheden behoort wanneer in co-creatie wordt gewerkt. Een bewoonster wil de verkeerssituatie nader onderzocht hebben. Een eerder plan is gestrand vanwege de ontsluiting van het gebied. Zij merkt op dat duurzaamheid breder is dan klimaat en energie. Duurzaamheid is ook leefkwaliteit, groen, lucht en geluid, hergebruik materialen, afvalvoorzieningen, etc. Zij stelt dat er eerst overeenstemming moet zijn over de doelstelling van het plan voordat over de invulling van het terrein kan worden gesproken.

Robin Jongejan antwoordt dat duurzaamheid in de breedste zin zeker meegenomen worden in de verdere planvorming. Het proces van co-creatie is uitermate geschikt om ook duurzaamheidsdoelstellingen te bepalen en verwerken.

Een bewoner van de Dalweg merkt op dat er tien woningen zijn gepland waarvan vier een redelijke tuin krijgen. Hij vraagt of er gedacht is om minder woningen te bouwen en of er is gedacht om de weg niet tegen de achtertuinen aan te leggen.

Robin Jongejan antwoordt dat gesproken kan worden over minder woningen maar dat dit ook financiële consequenties heeft. De ontsluiting is zo gekozen dat er een redelijk aantal woningen zijn in te passen met grotere tuinen.

Een bewoner van de Minckelerslaan zou het leuk vinden om een kleinschalig speel- of recreatieterrein te ontwikkelen.

Een bewoonster van de Berkenlaan vraagt de ontwikkelaar met klem in overleg te treden met de gemeente inzake de verkeersontwikkeling op de omliggende wegen.

Robin Jongejan antwoordt dat de gemeente de plannen toetst en daarbij ook kijkt naar het aantal parkeerplaatsen en de verkeersafwikkeling. Bij het bepalen van de doelgroep, vitale senioren, is ook meegewogen dat deze doelgroep minder verkeersbewegingen met zich meebrengt dan jonge gezinnen.

Gevraagd wordt hoe lang de bouwtijd is.

Henri Pleizier antwoordt dat hij verwacht dat het slopen van de bestaande gebouwen en het saneren van de grond ongeveer twee maanden duurt. Het bouwen van de woningen duurt ongeveer zes maanden.

Gevraagd wordt wat er in de bodem zit aan verontreiniging.

De heer Kooij antwoordt dat er altijd een kwekerij op het terrein heeft gestaan. Er zijn toegestane chemicaliën gebruikt. De grond wordt nog onderzocht en mocht er vervuiling aanwezig zijn dan wordt de grond gesaneerd.

Een bewoonster van de Dalweg merkt op dat er een beperkt aantal mensen het woord kan voeren. Zij vraagt hoe de ontwikkelaar de mening van de belanghebbenden denkt te achterhalen. Bart Stolk antwoordt dat dit het eerste contactmoment is. De presentatie en het verslag worden gemaild aan degenen die hun naam en mailadres hebben genoteerd op de presentielijst. Er wordt na deze avond een overleggroep gevormd waar diverse belanghebbenden zitting in kunnen nemen. Gedacht wordt aan ongeveer vijf belanghebbenden en drie adviseurs om het werkbaar te houden. De suggesties die vanavond worden gedaan zullen in de overleggroep worden besproken. Alle omwonenden/belanghebbenden zullen periodiek middels een nieuwsbrief worden geïnformeerd, als er iets nieuws te vertellen valt. Indien wenselijk kan er een vervolgbijeenkomst worden gehouden voor belanghebbenden om het vervolg van de planvorming te bespreken.

Een bewoner van de Minckelerslaan merkt op dat zijn tuin grenst aan kavel 6. In zijn tuin staat een atelier. Hij vraagt hoe het is geregeld met erfdienstbaarheden bijvoorbeeld om het atelier te kunnen schilderen.

Robin Jongejan antwoordt dat de afstand van bebouwing tot erfgronden minimaal 2 meter moet zijn. Dit is bij wet vastgelegd. In het voorliggende concept plan is uitgegaan van minimaal 5 meter.

Een bewoonster van de Dalweg merkt op dat de woningen dicht op de bestaande woningen worden gebouwd. Zij vindt dit een doorn in het oog. Er zijn volgens haar andere gebieden in Zeist die beter geschikt zijn voor woningbouw. Zij vraagt wat de heer Kooij beoogt te krijgen voor het gebied zodat een nieuw bod gedaan kan worden.

De heer Kooij antwoordt dat dit traject niet is ingezet om terug te kijken op het verleden. Hij wil graag naar de toekomst kijken en daarom is gekozen voor co-creatie.

Een bewoonster van de Dalweg vraagt wat de achtergrond is van de professionals die zitting nemen in de overleggroep. Zij stelt dat er betere toekomstgerichte ideeën zijn dan het ontwikkelen van woningen op dit stuk terrein en oppert een stedenbouwkundige of iemand die kennis heeft van groen/duurzaamheid in te schakelen. Of iemand die kan helpen om door middel van crowdfunding een park te ontwikkelen.

Een bewoner die woont tegenover de geplande ontsluiting ondersteunt dit voorstel. Hij merkt op dat op dit moment volgens een traditionele denkwijze een stukje grond wordt volgebouwd met woningen. Hij mist een visie. Hij heeft het idee dat het plan al is dichtgetimmerd en dat ieder ander idee niet serieus wordt genomen. Bart Stolk geeft aan dat het getoonde niet als vaststaand plan moet worden gezien, maar als inzet voor het gesprek met belanghebbenden. Hij benadrukt dat er een open houding bestaat voor andere ideeën.

Bart Stolk roept de aanwezigen op om zich in te schrijven voor de overleggroep op mailadres contact@devernieuwers.nu. Hij verzoekt daarbij aan te geven welke groep belanghebbenden hij/zij vertegenwoordigt en ontvangt graag een motivatie waarom iemand zitting wil nemen in de overleggroep om tot planvorming te komen. Bart Stolk benadrukt dat in een open proces het gesprek wordt voorgezet in de overleggroep. Wanneer blijkt dat deskundigheid ontbreekt in de overleggroep zal deze worden ingeschakeld. Het lijkt wenselijk dat ook de gemeente aanhaakt bij het vervolgproces. Het GONS-proces zal serieus worden opgepakt.

4. Sluiting

De voorzitter sluit de bijeenkomst om 21.10 uur. Na afloop is er gelegenheid om individuele vragen te beantwoorden.

Bijeenkomst Binnenterrein Dalweg-Minckelerslaan



11 november 2015

Programma

- Voorstellen
- Doel van de avond
- Aanleiding
- GONS
- Inzet voor gesprek: schetsplan
- Plenair gesprek
- Plenair afsluiten
- Individueel gesprek, vragen en suggesties

Doel van vanavond

- Uitnodiging was smaller bedoeld
- GONS op deze locatie
- Schetsplan inzet voor het gesprek
- Benieuwd naar uw reactie
- Vervolg planvorming overleggroep in co-creatie
- Doel: gezamenlijk gedragen planvorming door belanghebbenden

Aanleiding

- Fam. Kooij is eigenaar van deze locatie sinds lange jaren
- Bedrijf van plantenkweken is beëindigd op deze locatie
- Gezocht wordt naar andere invulling terrein
- Bedrijvenbestemming op deze locatie ligt niet voor de hand
- Gedacht wordt aan kleinschalige woningbouw aansluitend op buurt

GONS

- Gezamenlijk gedragen ambities en planvorming
- Planvorming in co-creatie met belanghebbenden
- Initiatiefnemer verantwoordelijk voor inhoud en proces
- Uitnodigende verbindende gemeente, kaders op hoofdlijnen
- Buurt en eindgebruikers bij planvorming betrekken

Inzet voor gesprek: schetsplan

- Eerste gedachten
- Locatie
- Ontsluiting
- Schetsplan

Eerste gedachten

- Kleinschalige woningbouw in aansluiting op buurt
- Locatie nabij centrum in rustige woonbuurt
- Doelgroep vanaf vitale senioren
- Woonprogramma op b.g. en op 1^e verdieping plus-programma

Locatie



Ontsluiting



Aansluiten bij de omgeving



Mogelijke referentiebeelden
architectuur



Zo zou het er uit kunnen zien



Zo zou het er uit kunnen zien



Suggestie gemeenschappelijke ruimte



Mogelijke referentiebeelden
openbare inrichting
+ gemeenschappelijke ruimte

Perceel Minckelerslaan 36



Perceel Minckelerslaan 36

- Nu maatschappelijke voorzieningen
- Parkeerproblemen St. Volksgebouw Zeist
- Voorzieningen in planvorming en proces betrekken
- Verder bespreken met belanghebbenden

Plenair gesprek



Sluiting

- Mogelijkheid voor individueel gesprek
- Verslag van de avond met presentatie komt per email/post
- U kunt zich inschrijven voor de overleggroep
- We houden u op de hoogte van het vervolgtraject

Bedankt voor uw aanwezigheid en inbreng!