

## Beantwoording vragen woningbouw Nooitgedacht

Wethouder Welting heeft tijdens de vergadering op 9 november jl. toegezegd schriftelijk terug te zullen komen op de volgende vragen:

*Worden de saneringskosten niet op de voormalige eigenaar/oorspronkelijke vervuiler verhaald? Waarom niet?*

Op het plangebied bevond zich tot de jaren '80 een oliehandel die aanzienlijke verontreiniging op meerdere percelen heeft veroorzaakt. De voormalig eigenaar / oorspronkelijke vervuiler heeft de grond gesaneerd opgeleverd, volgens de maatstaven van die tijd (begin jaren '80). De gemeente heeft dit gesaneerde perceel gekocht.

Later in de tijd is bekend geworden dat – volgens de nieuwe normen – de grond en de loods nog steeds ernstig vervuild waren. De gemeente was toen al eigenaar, dus was hiervoor aansprakelijk.

In 2019 is door het college besloten in te stemmen met de sanering van de grond, ontruiming van het pand en verkopen van het perceel Nooitgedacht 28. Vooruitlopend op de verkoop van het gemeentelijke perceel Nooitgedacht 28 is opdracht gegeven aan de ODRU om onderzoek te doen naar de mate van verontreiniging en een saneringsplan op te stellen.

In 2020 is een ontwikkelaar in beeld gekomen, die op Nooitgedacht 20-28 en 32-34 woningbouw wilde ontwikkelen. Op dat moment was de voormalige woning op nummer 28 gesloopt en de vooronderzoeken voor de sanering nagenoeg afgerond.

In 2020 is door het college besloten om in principe en onder voorwaarden in te stemmen met het realiseren van 29 woningen op de percelen Nooitgedacht 20-28 en 34-38 door de betreffende ontwikkelaar, hiervoor af te wijken van de woningdifferentiatie uit de Woonvisie 2016-2020 en de bereidheid uit te spreken om het perceel Nooitgedacht 28 te verkopen aan de ontwikkelaar, onder nader vast te stellen voorwaarden over verkoopprijzen en overeenstemming over de saneringskosten.

Omdat de percelen 20-26 en 28 ernstig verontreinigd zijn, geldt een saneringsplicht, welke nu door de ontwikkelaar wordt uitgevoerd na goedkeuring van zijn bouwplannen. De kosten van de sanering van nummer 28 worden op de koopsom in mindering gebracht. Kosten voor de sanering van de andere percelen komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Beide collegevoorstellen met de achtergrond/geschiedenis, zijn ter informatie hierbij gevoegd.

*Zou dan de huidige eigenaar niet juist in staat zijn een plan te ontwikkelen waarmee wel aan Woonvisie wordt voldaan (inclusief sociaal).*

Omdat de ontwikkelaar de grond moet saneren en nog bestaande bebouwing op de andere percelen nog gesloopt moet worden, zijn de kosten voor het bouwrijp maken en de grond geschikt maken voor woningbouw (sloop en saneren) hoog. Op ons verzoek heeft de ontwikkelaar in 2020 inzicht gegeven in zijn businesscase. In 2020 is een aantal scenario's doorgerekend, waaruit wij destijds de conclusie trokken dat het voor de ontwikkelaar een risicovol project is. Andere varianten (zoals een programma dat volledig voldoet aan de woonvisie, of waarin alleen wordt gebouwd voor het middensegment) leveren een negatief resultaat op. De stelling dat een programma conform de Woonvisie op deze locatie niet haalbaar is, leek daarmee, gezien de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de context, reëel. Om deze reden is door het college besloten af te wijken van de Woonvisie, waarover de raad met [een raadsinformatiebrief](#) is geïnformeerd.

*Kunnen we hier niet het Revolving Fund sociale woningbouw inzetten om sociale woningen in het plan opgenomen te krijgen? Waarom hier niet toegepast en hoe staat het met de toegezegde notitie om in den brede te kijken naar de inzet van dit fonds voor sociale woningen*

Na het genomen besluit in 2020 zijn de plannen verder uitgewerkt door de ontwikkelaar en is in 2021 een anterieure overeenkomst gesloten waarin de afspraken over o.a. sanering en verkoopprijzen zijn vastgelegd. Het Revolving Fund sociale woningbouw kan daarom nu niet meer worden ingezet.

Voor nieuwe ontwikkelingen kan dit in de toekomst, als deze hiervoor in aanmerking komen, wel gebeuren. Voor wat betreft de doelen, het gebruik, de budgetten, etc. van de reserve Revolving Fund Sociale Woningbouw verwijzen wij u naar een binnenkort te houden stamtafel waar we dit onderwerp nader onder de loep zullen nemen.

# COLLEGEVOORSTEL



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder Wethouder Jansen

Datum B&W-vergadering 22 september 2020

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder
Akkoord						
Bespreken						
<b>Afd./Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling		<b>ONDERWERP</b>			
<b>Opsteller</b>	J. Staps		Conceptaanvraag woningbouw Nooitgedacht Zeist			
<b>Telefoon</b>	+31646541306					
<b>Datum</b>	15 september 2020					
<b>Stuknummer</b>	382550					
<b>Uiterste datum</b>						
<b>AKKOORD</b>	<b>paraaf</b>	<b>datum</b>	<b>BESLUIT</b>		<b>DATUM</b>	
			Besluit 22-09-2020			
			<b>Raad</b>	<b>par</b>	<b>Datum</b>	
			<b>Deponeren archief</b>		<b>Datum</b>	

**INHOUD** (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders publieksgerichte samenvatting)

Een ontwikkelaar heeft het plan opgevat om een tweetal locaties aan Nooitgedacht in Zeist te herontwikkelen tot woningbouw. Het gaat om de percelen Nooitgedacht 20-28 (17 woningen) en Nooitgedacht 32-34 (12 appartementen). Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de voorgestelde opzet in hoofdlijnen aanvaardbaar. Realisatie van dit plan vereist afwijken van de woningdifferentiatie uit de Woonvisie 2016-2020. Daarnaast dienen de gemeente en de ontwikkelaar nog overeenstemming te bereiken over de verkoop van het perceel Nooitgedacht 28.

## VOORGESTELD WORDT

1. In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het realiseren van 29 woningen op de percelen Nooitgedacht 20-28 en 34-38 te Zeist;
2. voor dit plan af te wijken van de woningdifferentiatie uit de Woonvisie 2016-2020;
3. aan dit besluit als voorwaarde te verbinden dat initiatiefnemer het draagvlak voor de plannen in beeld brengt, alvorens de plannen verder uit te werken;
4. In afwijking van het besluit van 16 april 2019 de bereidheid uit te spreken om het perceel Nooitgedacht 28 te verkopen aan de ontwikkelaar, onder nader vast te stellen voorwaarden waaronder verkoopprijs en overeenstemming over de saneringskosten van het perceel;
5. de raad te informeren over dit besluit door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.



**ONDERWERP**

Conceptaanvraag woningbouw Nooitgedacht Zeist

**VOORSTEL**

1. In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het realiseren van 29 woningen op de percelen Nooitgedacht 20-28 en 34-38 te Zeist;
2. voor dit plan af te wijken van de woningdifferentiatie uit de Woonvisie 2016-2020;
3. aan dit besluit als voorwaarde te verbinden dat initiatiefnemer het draagvlak voor de plannen in beeld brengt, alvorens de plannen verder uit te werken;
4. In afwijking van het besluit van 16 april 2019 de bereidheid uit te spreken om het perceel Nooitgedacht 28 te verkopen aan de ontwikkelaar, onder nader vast te stellen voorwaarden waaronder verkoopprijs en overeenstemming over de saneringskosten van het perceel;
5. de raad te informeren over dit besluit door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

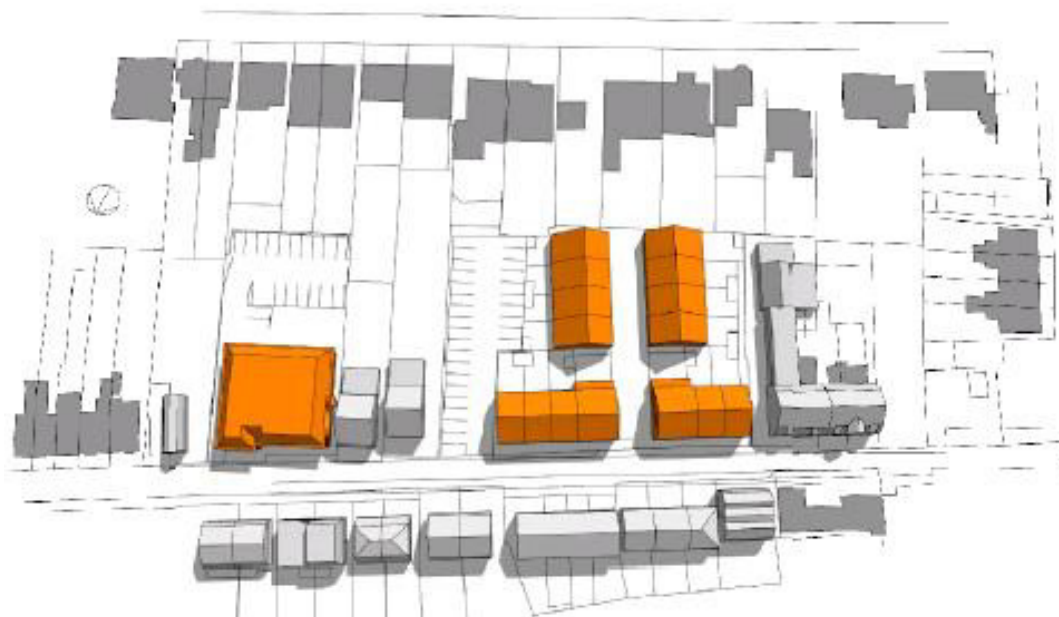
**INLEIDING**

Een ontwikkelaar heeft het plan opgevat om een tweetal locaties aan Nooitgedacht in Zeist te herontwikkelen tot woningbouw. Het gaat om de percelen Nooitgedacht 20-28 en 32-34. De ontwikkelaar heeft de wens om het perceel Nooitgedacht 28, dat eigendom is van de gemeente Zeist, te verwerven en te betrekken bij de herontwikkeling.

Op onderstaande luchtfoto zijn de percelen aangeduid



De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Op het perceel 20-28 voorziet het plan in 17 grondgebonden woningen. Op het perceel 34-38 wordt een appartementengebouw opgericht van 12 appartementen.



Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de voorgestelde opzet –behoudens enkele aanpassingen– aanvaardbaar. Om tot realisatie van dit plan te komen dient echter te worden afgeweken van de woningdifferentiatie uit de Woonvisie 2016-2020.

#### **Doel van het voorstel (SMART)**

Een principe uitspraak over woningbouw op de percelen Nooitgedacht 16-28 en 34-38 te Zeist.

#### **ARGUMENTEN**

##### *1.1 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan in hoofdlijnen worden ingestemd met de voorgestelde opzet*

Wij hebben de ontwikkelaar en zijn architect een aantal ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven. Deze hebben betrekking op de situering van de nieuwbouw, de hoogte, de wijze waarop de nieuwbouw in het straatbeeld wordt ingepast, het parkeren en de inrichting van de openbare ruimte. Met deze randvoorwaarden is de architect aan de slag gegaan. Dit heeft geresulteerd in het nu voorliggende conceptplan.

Wij constateren dat het bouwplan op hoofdlijnen voldoet aan deze uitgangspunten. Het plan is ook informeel besproken met de rayonarchitect van Mooisticht. Een aantal elementen vraagt nog aandacht bij de verdere planuitwerking. Het gaat daarbij vooral om de architectonische uitwerking van de nieuwbouw.

##### *1.2 Op basis van uw positieve oordeel kan het plan verder worden uitgewerkt.*

Met het voorliggende verzoek vraag de ontwikkelaar uw college om een standpunt over het bouwplan. Een positief besluit geeft de ontwikkelaar het vertrouwen dat uw college zich zal inspannen om de planologische procedure in gang te zetten zodat de vergunning kan worden verleend.

##### *1.3 Het plan past binnen de ruimtelijke doelstellingen van de Structuurvisie*

De gemeente stelt zich tot doel de huidige structuur en kwaliteit van de woonwijken wat betreft bebouwing, openbare ruimte en groen te behouden en te versterken op basis van maatwerk. De gemeente heeft niet tot doel de woonwijken een grootstedelijk karakter te geven, maar bij nieuwe woningbouwplannen wordt in eerste instantie gekeken naar mogelijkheden binnen de bebouwde kom.

### 2.1 Het bouwplan wijkt af van de Woonvisie

Op grond van de Woonvisie 2016-2020 worden nieuwbouwplannen getoetst aan de volkshuisvestelijke differentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie. Voor nieuwbouwprojecten geldt in principe de volgende differentiatie:

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur (max. €710,68) + goedkope koop (max. €200.000)	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot €900 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf €900 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

Het voorliggende bouwplan voorziet in 29 woningen. Het programma is als volgt:

#### Nooitgedacht 20-28

- 17 woningen
- Oppervlakte (bvo) 88-165 m<sup>2</sup>
- Verschillende typen: grondgebonden, en een combinatie van boven- en benedenwoningen.
- Vanaf € 300.000,-

#### Nooitgedacht 34-38

- 12 appartementen
- Oppervlakte (bvo) 84-87 m<sup>2</sup>
- Verkoopprijs tot € 300.000,-

Van de 29 woningen worden 12 woningen in het middeldure segment gebouwd. Daarnaast zal de verwachte verkoopprijs van de twee benedewoningen op nummer 20-28 ca. € 320.000,- bedragen. Hiermee wordt bijna de helft van de woningen gebouwd in de prijsklasse rond de € 300 - € 320.000,-. Juist aan woningen in dit segment is in Zeist veel behoefte.

Een programma dat volledig voldoet aan de woningdifferentiatie én dat past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten die wij hebben geformuleerd lijkt niet haalbaar. Voordat gebouwd kan worden moet een bodemsanering uitgevoerd worden. Dat geldt niet alleen voor de nummers 20-28, maar ook de percelen 34-38 zijn verontreinigd. De kosten die dit met zich meebrengt hebben een grote invloed op de financiële haalbaarheid van dit project.

### 2.2 Een programma dat volledig voldoet aan de Woonvisie is, gelet op de stedenbouwkundige randvoorwaarden op deze locatie niet haalbaar.

De ontwikkelaar geeft aan dat een programma conform de Woonvisie niet haalbaar is. Dit omdat het een herontwikkeling in het centrum betreft, waarbij de kosten van sanering en sloop hoog zijn. Op ons verzoek heeft de ontwikkelaar inzicht gegeven in zijn businesscase. In bijgevoegde memo is een aantal scenario's doorgerekend. Wij concluderen dat het voor de ontwikkelaar een risicovol project is. Andere varianten (zoals een programma dat volledig voldoet aan de woonvisie, of waarin alleen wordt gebouwd voor het middensegment) leveren een negatief resultaat op. De stelling dat een programma conform de Woonvisie op deze locatie niet haalbaar is, lijkt daarmee, gezien de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de context, reëel.

### 2.3 Afwijken van de Woonvisie is mogelijk

In principe moeten alle projecten voldoen aan de Woonvisie. Op grond van de Woonvisie heeft uw college de bevoegdheid om af te wijken van de verplichte differentiatie. Op grond van bovenstaande argumenten adviseren wij u om gebruik te maken van deze bevoegdheid.

### *3.1 Initiatiefnemer dient het draagvlak in beeld te brengen*

Wij hebben gesproken met een aantal omwonenden. Zij geven aan dat zij tot nu toe niet zijn geïnformeerd door de initiatiefnemer. In de zomerperiode ontstond er enige onrust in de buurt omdat een makelaar op eigen initiatief voor deze locaties woningen te koop aanbood op zijn website. Achteraf bleek dat dit niet was overlegd met de initiatiefnemer. Inmiddels is het project offline gehaald. De betreffende omwonenden zijn niet tegen woningbouw op deze locaties, maar maken zich wel zorgen over de omvang (hoogte, volume) en de gevolgen voor het parkeren. Een aantal bewoners van Nooitgedacht en de Laan van Beek en Royen heeft zich inmiddels verenigd en wil graag in overleg met de initiatiefnemer en de gemeente.

Omdat het gaat om plannen in een bestaande woonomgeving is het van belang om het draagvlak vanuit de omgeving in beeld te brengen. Nu duidelijk is dat de gemeente in principe kan instemmen met de ruimtelijke opzet en het woningprogramma kan de initiatiefnemer zijn plannen presenteren aan de omwonenden. In welke vorm hij dat doet is aan hem. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een inloopbijeenkomst, keukentafelgesprekken of een online enquête. Uiteindelijk moet de initiatiefnemer, bijvoorbeeld door een ondertekend gespreksverslag, laten zien hoe de omgeving denkt over de plannen. Het draagvlak voor de plannen zal vervolgens worden meegenomen in de belangenafweging die plaatsvindt in het kader van de planologische procedure.

### *4.1 Het perceel Nooitgedacht 28 maakt inmiddels onderdeel uit van het totaalplan*

In het collegebesluit van 16 april 2019 is besloten de (toen nog) gekraakte woning Nooitgedacht 28 te ontruimen, de grond te saneren en vervolgens de bouwkael te verkopen voor de bouw van een nieuwe woning. De woning is inmiddels gesloopt en de vooronderzoeken voor de sanering zijn nagenoeg afgerond. Er bevindt zich ook verontreiniging onder de woning wat sloop noodzakelijk maakt. Het vergroot de toegankelijkheid en verlaagt de saneringskosten. De ontwikkelaar heeft interesse in het verwerven van de bouwkael ten behoeve van zijn nieuwbouwplannen. In afwijking van het eerdere besluit de kavel te verkopen als bouwkael voor de bouw van een woning wordt voorgesteld om ook de mogelijkheid toe te staan om de kavel in te brengen in de plannen van de ontwikkelaar. Dit tegen een nader te bepalen bouwgrondprijs en overige voorwaarden voor grondoverdracht. Nadat het concept-bouwplan is goedgekeurd worden onderhandelingsgesprekken met de ontwikkelaar van gestart. Nadat overeenstemming is bereikt over de verkoop wordt een voorstel voor verkoop van de grond aan uw college voorgelegd.

### *5.1 De raad wordt geïnformeerd over uw besluit om af te wijken van de woonvisie*

Bij projecten met minder dan 30 woningen kan B&W instemmen met afwijken van de verplichte differentiatie

## **KANTTEKENINGEN**

*Voor de percelen Nooitgedacht 20-26 en 28 geldt een saneringsplicht*

De percelen Nooitgedacht 20-26 en 28 zijn ernstig verontreinigd. Voor deze percelen geldt een saneringsplicht.

*Omwonenden willen betrokken worden bij de plannen*

Diverse omwonenden geven aan dat er nog op geen enkele wijze contact is geweest met de ontwikkelaar. Zij willen graag geïnformeerd worden en betrokken worden bij de verdere planvorming. Zie verder onder 4.1.

## FINANCIËLE TOELICHTING

Het betreft een particulier initiatief. Voor de behandeling van de conceptaanvraag worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing) en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer. Daarnaast sluiten wij met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hierin worden onder meer afspraken vastgelegd over het kostenverhaal, de inrichting van de openbare ruimte, duurzaamheidsmaatregelen en het verhaal van eventuele planschade. Ook worden in deze overeenkomst de voorwaarden voor sanering van de percelen en verkoop van de grond opgenomen

## JURIDISCHE ASPECTEN

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Zeist Centrum e.o”. Beide locaties vallen binnen de enkelbestemming ‘Gemengd’, de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie-2’ en de gebiedsaanduiding ‘WRO-zone-wijzigingsgebied-7’. Binnen de bestemming “Gemengd” is onder meer de functie wonen toegestaan (op alle bouwlagen). Bouwwerken zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Een groot deel van de nieuwbouw is geprojecteerd buiten het bouwvlak, waarmee het plan in strijd is met het bestemmingsplan. Van de ter plaatse opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik gemaakt worden. Aan de voorwaarden die hieraan zijn verbonden (maximaal 20 woningen, alleen tweekappers) wordt niet voldaan.

Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan is een planologische procedure noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft hiervoor twee opties. Hij kan een verzoek indienen om het bestemmingsplan te herzien. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, kan de omgevingsvergunning worden verleend. De initiatiefnemer kan er ook voor kiezen om direct de aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Met toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure (projectafwijkingsbesluit) kan uw college de vergunning verlenen. In beide gevallen zal de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond moeten worden met een ruimtelijke onderbouwing.

Op grond van het principebesluit kan de initiatiefnemer het plan verder uitwerken.

## DUURZAME ASPECTEN

Op grond van de Brede Milieuvisie geldt voor nieuwbouwwoningen als uitgangspunt dat deze bij voorkeur energieleverend zijn en minimaal nul-op-de-meter. De voorwaarden m.b.t. duurzaam bouwen zullen in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd, zodat deze ook juridisch geborgd zijn.

## UITVOERING

### Planning

Na besluitvorming door het college kan initiatiefnemer de plannen verder uitwerken en zullen gesprekken worden gestart over de voorwaarden voor grondoverdracht van perceel Nooitgedacht 28. Zoals vermeld onder ‘juridische aspecten’ zijn er twee mogelijkheden om het bouwplan planologisch mogelijk te maken. In beide gevallen bedraagt de doorlooptijd minimaal een half jaar.

### Communicatie en Informatie en Automatisering

Initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over het principebesluit. Tevens wordt de gemeenteraad door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van dit besluit van het college.



**Bijlagen**

1. Conceptaanvraag
2. Memo beoordeling businesscase
3. Collegebesluit 16 april 2019, nummer 311858 inzake Nooitgedacht 28 Zeist
4. Raadsinformatiebrief

**Evaluatie/controle door de raad**

n.v.t.



Gemeente **Zeist**

# COLLEGEVOORSTEL

Portefeuillehouder Wethouder Jansen

Datum B&W-vergadering 16 april 2019

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder	Wethouder	Wethouder	Wethouder
Akkoord						
Bespreken						
Afd./Team			<b>ONDERWERP</b>			
Opsteller	M. Weijnands		Sanering, ontruiming en verkoop van het pand/de grond			
Telefoon	+31652407845		Nooitgedacht 28 Zeist			
Datum	2 april 2019					
Stuknummer	311858					
Uiterste datum						
<b>AKKOORD</b>	<b>paraaf</b>	<b>datum</b>	<b>BESLUIT</b>		<b>DATUM</b>	
			Besluit 16-04-2019			
			<b>Raad</b>	<b>par</b>	<b>Datum</b>	
			Deponeren archief		Datum	

**INHOUD** (bij beknopte toelichting de volledige tekst, anders publieksgerichte samenvatting)

Sanering, ontruiming en verkoop van het pand/de grond Nooitgedacht 28 Zeist

**VOORGESTELD WORDT**

In te stemmen met sanering vanuit het GABO-budget.

In te stemmen met starten van een ontruimingsprocedure voor het pand Nooitgedacht 28.

In te stemmen met verkoop van het pand Nooitgedacht 28 Zeist nadat de grond is gesaneerd.

In te stemmen met het verrekenen van de ontruimingskosten (advocaat- en proceskosten) met de opbrengst.

In te stemmen met het 'labelen' van het restant van de opbrengst ten behoeve van (deel) sanering

Nooitgedacht 26.

**ONDERWERP**

Sanering, ontruiming en verkoop van het pand/de grond Nooitgedacht 28 Zeist

**VOORSTEL**

- In te stemmen met sanering vanuit het GAB)-budget
- In te stemmen met het starten van een ontruimingsprocedure voor het pand Nooitgedacht 28.
- In te stemmen met verkoop van het pand Nooitgedacht 28 Zeist nadat de grond is gesaneerd.
- In te stemmen met het verrekenen van de ontruimingskosten (advocaat- en proceskosten) met de opbrengst.
- In te stemmen met het 'labelen' van het restant van de opbrengst ten behoeve van (deel) sanering Nooitgedacht 26.

**INLEIDING**

In 1983 koopt de gemeente Zeist het pand met achterliggende loods en grond gelegen aan Nooitgedacht 28 te Zeist van Oliehandel Van Ede. Van Ede had de verplichting de grond gesaneerd op te leveren. Naar de destijds geldende maatstaven heeft sanering afdoende plaatsgevonden. Vervolgens heeft de gemeente gedurende een aantal jaren met diverse partijen onderhandeld over verkoop dan wel verhuur van het pand. Deze onderhandelingen leidden uiteindelijk tot een huurovereenkomst die slechts enkele jaren later (2007) wegens een huurschuld weer is ontbonden. Het pand stond vervolgens een tijd leeg en op 9 augustus 2008 werd het pand gekraakt. Naar aanleiding van de door de gemeente gestarte ontruimingsprocedure is op last van de rechter met de krakers een Vaststellingsovereenkomst gesloten waarin het gebruik van het pand als woning werd gedoogd door de gemeente totdat er duidelijkheid zou bestaan over de herontwikkeling van het pand en de grond. Ondertussen was bekend geworden dat op basis van nieuwe normen de grond (olie en zware metalen) en de loods (asbest) nog steeds ernstig vervuild waren. De loods is een jaar later gesloopt en de vervuilde achtertuin is afgesloten. In de daarop volgende jaren heeft de gemeente geen onderhoud aan het pand gepleegd, wel heeft er incidenteel een (brand) veiligheidsinspectie plaatsgevonden (installaties).

Noodzaak sanering

Niet alleen de grond achter Nooitgedacht 28 is vervuild maar ook de percelen aan weerszijden van Nooitgedacht 28 zijn vervuild. Dit hangt mede samen met de grondwaterstroming van de hogere nummers richting de lagere nummers. Niets doen is geen optie want een eigenaar is aansprakelijk voor vervuiling die van zijn terrein op andermans terrein terecht komt.

Op Nooitgedacht 30 staat een particuliere woning welke onlangs is verkocht. De nieuwe eigenaren hebben een saneringsplicht en hebben de Gemeente Zeist gevraagd om de sanering gezamenlijk op te pakken. Dit heeft financiële maar ook praktische voordelen. De afvoer van vervuilde en aanvoer van schone grond kan via één toegangsroutte plaatsvinden. Doordat nummer 30 saneert zal de vervuiling op ons terrein niet meer kunnen toenemen.

Aan de andere zijde op Nooitgedacht 26 is ook sprake van ernstige vervuiling die voor een deel is ontstaan door oliehandel Van Ede. Op dit perceel staat een verouderd appartementencomplex en een loods die eigendom zijn van aannemersbedrijf Kuhne. De gemeente Zeist is als eigenaar van Nooitgedacht 28 niet alleen aansprakelijk voor deze vervuiling maar heeft ook de plicht om te voorkomen dat de vervuiling verder naar de gronden van Kuhne stroomt. Kuhne heeft inmiddels ingestemd dat de ODRU ook op zijn terrein onderzoek doet om de mate van de vervuiling te kunnen vaststellen. Afhankelijk van de mate van vervuiling en de locaties van de vervuiling op de gronden van Kuhne zal dit wellicht gelijktijdig kunnen worden gesaneerd. Omdat Kuhne geen bouwplannen heeft heeft dit geen prioriteit. Wel is het van belang om een "nul-situatie" te kunnen vaststellen in verband met onze aansprakelijkheid voor de door Oliehandel Van Ede ontstane vervuiling op nummer 26.

Deze sanering valt binnen de criteria die gelden voor het financieren uit het GABO-budget (Gemeentelijk Aandeel Bodemsanering en Onderzoek, zie ook bijlage GABO-toelichting) én het GABO-budget is toereikend om de onderzoekskosten (het veldwerk) en de sanering uit te bekostigen. De onderzoekskosten zijn geraamd op ca. € 8.500,-. De kosten voor de sanering zullen pas kunnen worden vastgesteld nadat het onderzoeksrapport gereed is. Op basis van een zeer grove schatting is de verwachting is dat de kosten voor de sanering rond de € 100.000,- zullen liggen..

#### Krakers

Het pand wordt momenteel bewoond door vier personen. Eén van de bewoners was destijds ook één van de krakers. Nu de grond achter de woning gesaneerd wordt kan de woning verkocht worden (na de sanering beschikken we over een "schone-grond"-verklaring). Om te kunnen verkopen moet de woning eerst worden ontruimd. Voor het voeren van een ontruimingsprocedure is juridisch advies ingewonnen bij een advocatenkantoor dat veel ervaring heeft met kraakprocedures. Op basis van het eerdere vonnis én omdat ondertussen de Leegstandswet van kracht is geworden is het volgens de advocaat hoogst onwaarschijnlijk dat de rechter de vordering tot ontruiming niet zal toewijzen.

#### Bestemming

De huidige bestemming is *gemengd*. Dit geldt alleen voor de 1<sup>e</sup> bouwlaag (BG). Voor hogere bouwlagen is alleen *wonen* toegestaan. In de bijlage is een verkort overzicht gegeven van de mogelijkheden die onder gemengd vallen. Het pand Nooitgedacht 28 is altijd een woonhuis geweest. Het pand en de afmetingen van het langwerpige smalle perceel leent zich niet gemakkelijk voor het bouwen van meer dan één woning of appartementen. De gemeente heeft nooit een specifiek belang in het verkrijgen van de eigendom gehad dan wel in een bestemmingswijziging. Het stedenbouwkundig en ruimtelijk advies is gericht op het in stand houden van het pand als woning dan wel sloop en nieuwbouw van een woning binnen de huidige bestemmingsmogelijkheden.

In de Welstandsnota is over Nooitgedacht gesteld dat het vanouds een ambachtsstraatje is waarvan het karakter zo mogelijk zou moeten worden behouden. Nieuw te bouwen woningen dienen te worden aangepast aan de huidige bebouwing. Dat wil niet zeggen dat er op geen enkele locatie appartementen kunnen worden gebouwd maar volgens de stedenbouwkundige moet het wel in het karakter van het straatbeeld passen.

#### Verkoop woning

Er is de laatste tijd door meerdere particulieren belangstelling getoond voor aankoop van deze woning ondanks dat de staat van onderhoud van het pand bijzonder slecht is. Dit hangt samen met de sfeer op de woningmarkt waar het aanbod van woningen in de lagere prijsklasse klein is. Om binnen een bepaald budget toch een woning te kunnen kopen kiezen (veelal jongere) mensen voor een "opknap"-woning die ze zelf met hulp van handige vrienden en familieleden verbouwen. De verwachting is dat de woning redelijk snel zal zijn verkocht gezien de huidige belangstelling. Als de grond is gesaneerd en de vordering tot ontruiming is toegewezen kan de woning via Funda op de markt worden gezet.

#### **ARGUMENTEN**

- Nu saneren geeft de mogelijkheid tot samenwerking met in elk geval één van de naastgelegen percelen;
- Sanering van onze grond voorkomt verdere vervuiling naar het naastgelegen op Nooitgedacht 26 (door grondstromen);

- Er is ruimte in het GABO-budget en de sanering voldoet aan de criteria voor financiering uit dit budget;
- Door te saneren en te besluiten tot verkoop hebben we een zeer sterk argument bij de rechter om ontruiming te vorderen van het pand;
- Uit het juridisch advies van een deskundig advocaat komt naar voren dat de vordering tot ontruiming op basis van het voornemen tot sanering en een besluit tot verkoop zeer waarschijnlijk wordt toegewezen;
- Na verkoop en verbouwing van de woning krijgt de Nooitgedacht er weer een gerenoveerde woning in de lage- tot middenprijsklasse bij en dit komt bovendien het straatbeeld ten goede.

### **KANTTEKENINGEN**

Uit het nader op te stellen bodemrapport zal moeten blijken of het (financieel en anderszins) haalbaar is om ook de grond van Nooitgedacht 26 mee te nemen in de sanering. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten zal worden besloten of dit nu of op een later moment wordt uitgevoerd.

### **FINANCIËLE TOELICHTING**

- Voorgesteld wordt de kosten voor de ontruimingsprocedure (advocaat en proceskosten) te verrekenen met de opbrengst van de woning. De woning heeft geen boekwaarde meer.
- Voorgesteld wordt om het restant van de verkoopopbrengst na aftrek van de advocaat- en proceskosten ten gunste van het Vastgoedfonds te brengen en te reserveren voor de sanering van het naastgelegen perceel Nooitgedacht 26.

### **JURIDISCHE ASPECTEN**

- Als de sanering volledig is afgerond kan de woning via een makelaar (Funda) op de markt worden gebracht. Geïnteresseerden kunnen een bieding doen. Bij grote interesse zal worden gekozen voor een inschrijvingsprocedure via de notaris.
- Bij verkoop van de woning zal een renovatieplicht in de koopovereenkomst worden opgenomen.

### **DUURZAME ASPECTEN**

- Voorkomen van verdere vervuiling naastgelegen perceel nummer 26..
- Verduurzaming van de woning: na verkoop zal de woning volledig moeten worden gerenoveerd en in grote mate gaan voldoen aan de duurzaamheidseisen die in het Bouwbesluit van toepassing zijn.

### **UITVOERING**

- Start ontruimingsprocedure na instemming college;
- Start sanering: rond de zomer;
- Start verkoop: nadat sanering volledig is afgerond en gemeente 'schone-grond' verklaring kan overleggen.
- Overdracht en notariële levering van de woning op de gebruikelijke wijze.

### **Bijlagen**

- **Kadastrale tekening (met luchtfoto);**
- **Kaart met aanduiding vervuiling 2012**