

RAADSVOORSTEL

Principebesluit herontwikkeling PGGM (Noordweg Noord)



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Angèle Welting	Ontvangst griffie	6 december 2024
Opsteller	Eveline Lock	Ronde Tafel	16 januari 2025
Zaak/stuknummer	RV25.004 / 501768	Debat	30 januari 2025
Besluit college	3 december 2024	Raadsvergadering	11 februari 2025

Onderwerp

Principebesluit herontwikkeling kantoorlocatie PGGM (Noordweg Noord)

Doel van het voorstel

Mogelijk maken van transformatie kantoorfunctie naar woonfunctie en kaders meegeven aan de verdere planuitwerking.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het voorstel om de kantoorlocatie aan de Noordweg Noord (PGGM) om te vormen naar een gebied met een woonfunctie met bijbehorende voorzieningen.
2. De kaders zoals vastgelegd in bijlage 1 vast te stellen voor deze ontwikkeling.
3. De intentie uit te spreken om een onderwijsfunctie onderdeel te laten zijn van deze planontwikkeling en op basis van de verdere planuitwerking, financiële middelen vrij te maken in het kader van het Integraal Huisvestingsplan (IHP).

Besluit Raad

Inhoud (korte samenvatting)

De kantoorlocatie aan de Noordweg Noord is nu in gebruik door PGGM voor een grootschalig kantoorgebouw van 42.000 m² met een parkeergarage van 960 plekken. PGGM heeft aangegeven te verhuizen naar een nieuw kantoor in Utrecht. Het gebouw komt leeg en ontwikkelaar Amvest heeft plannen om het gebied te herontwikkelen naar een woonlocatie. Na 3 bewonersbijeenkomsten, een ruimtelijke verkenning en onderzoeken heeft Amvest een principeverzoek ingediend, met een vlekkenplan en voorlopig programma (wonen en onderwijsfunctie). Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om een principebesluit te nemen, waarna Amvest in overleg met de gemeente, omwonenden en andere stakeholders het plan kan uitwerken tot een stedenbouwkundig en landschapsonwerp. Deze zullen de basis vormen voor een wijziging van het omgevingsplan. Voorgesteld wordt om randvoorwaarden mee te geven aan deze uitwerking.

VERDIEPING

Inleiding

Beschrijving projectlocatie

De kantoorlocatie van PGGM aan de Noordweg Noord maakte lange tijd deel uit van het terrein van de kweekschool van de Fraters. Een deel van het terrein is in de jaren '80 door PGGM ontwikkeld naar een kantoorgebouw. In 2007 is de laatste verbouwing gestart en werd het parkeren ondergronds gebracht door de aanleg van een drielaagse parkeergarage met 960 plekken. In de ruimtelijke visie (bijlage 3) is de historie van het plan beschreven.

De 42.000 m² kantoorruimte is al geruime tijd niet meer volledig in gebruik. Sinds thuiswerken meer in opkomst is, is de leegstand groter geworden. Een nieuwe invulling voor het leegstaande deel is niet gevonden. Daarbij is het oudste deel van het complex zo verouderd dat er eerst forse investeringen nodig zouden zijn om het te kunnen gebruiken.

PGGM heeft in 2023 bij de gemeente aangegeven de intentie te hebben om te vertrekken uit Zeist.

Intussen heeft PGGM een nieuw kantoorgebouw gevonden in Utrecht, nabij het station (Gildenkwartier) en heeft PGGM de wens hier eind 2027 naartoe te verhuizen.

Het kantoorgebouw dat achterblijft bestaat uit 42.000m² kantoorruimte met 960 parkeerplekken en een omliggend terrein van ongeveer 8 hectare. Het terrein is omheind met een hekwerk, maar wordt door PGGM opengesteld voor de buurt.

Planvorming

PGGM heeft woningontwikkelaar en gebiedsinvesteerder Amvest gevraagd om een plan te maken om het terrein te herontwikkelen naar wonen. Naast wonen zijn andere functies verkend. Zo is er ook vraag naar maatschappelijke functies én is een buurt met een mix van functies wenselijk in het kader van leefbaarheid en een levendige omgeving. Begin 2024 heeft de gemeente Zeist met PGGM en Amvest een intentieovereenkomst gesloten om de eerste processtappen in de planvorming vast te leggen en afspraken te maken over de plankosten (RIB 24.018). De volgende stappen zijn gezet:

1. Verkenning van programma en ruimtelijke kansen en ambities.
Kennismaking met de buurt en andere stakeholders. Ophalen wensen en zorgen van omwonenden tijdens een buurtbijeenkomst op 25 mei.
Onderzoeken naar o.a. verkeer, cultuurhistorie, ecologie in opdracht van Amvest.
2. Verwerken opbrengsten in stedenbouwkundig en programmatische verkenning.
Presenteren verkenning aan de buurt. Buurtbijeenkomst op 8 juli. Ophalen van reacties.
3. Verwerken van reacties en aanscherpen van stedenbouwkundige verkenning naar principeverzoek.
Presentatie principeverzoek aan de buurt op 23 september en aanvullende gesprekken met stakeholders.

Voor besluitvorming ligt nu dit principeverzoek voor. Dit is nog geen formele planologische procedure, maar een eerste verkenning naar de invulling en de randvoorwaarden voor het vervolg. De kaders die in dit voorliggende besluit worden vastgelegd, zijn in de verdere uitwerking leidend voor de participatie en verdere planvorming.

De voorgestelde kaders (zie ook bijlage 1) zijn:

Programma

1. Het totale plan bevat minimaal 450 en maximaal 650 woningen, dit is afhankelijk van de woningtypologie en woninggrootte. Gezien de grote woningbehoefte, wordt gestreefd naar een optimalisatie van het aantal woningen, zolang dit ruimtelijk en verkeerskundig passend is.
2. Het plan bevat maximaal 7.100 m² onderwijsfunctie, waaronder 2 gymzalen.
3. Het plan voldoet aan de woonvisie. Daarnaast is er, ter compensatie van de 7.100m² maatschappelijke functie die wordt gerealiseerd, ruimte voor een aantal woningen in midden en/of hoge prijssegment. Een concreet voorstel hiervoor volgt en wordt t.z.t. aan de gemeenteraad voorgelegd.*

** In de 7.100 m² (die nu een onderwijsfunctie krijgt), hadden ook ongeveer 80 woningen ontwikkeld kunnen worden.*

Mobiliteit

4. Het wordt een autoluwe inrichting van het gebied, waarbij parkeren plaatsvindt in de ondergrondse parkeergarage. Wandelen, fiets, deelvervoer en OV gebruik prefereert boven het gebruik van de auto. Dit is een leidend principe bij de uitwerking van het plan.
5. De verkeersafwikkeling volgt de reeds bestaande wegstructuur. Het aantal verkeersbewegingen dat het nieuwe plan genereert, moet passen bij een goede verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid van de omliggende straten.

Ruimtelijke kwaliteit

6. De cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied zijn leidend. Het gebied krijgt een groen en openbaar karakter en de biodiversiteit wordt, waar mogelijk, versterkt.
7. De locatie van de nieuwe bebouwing richt zich op de plek waar nu het kantoorgebouw en de parkeergarage staat (zie bijlage 1).
8. Er is ruimte voor kleinschalige bebouwing in de zuidwestelijke strook langs de Noordweg. Gedacht wordt aan een (enkele) gymzaal, ontmoetingsplek voor de buurt of een andere maatschappelijke functie. Openheid, alzijdige oriëntatie en landelijke maat en schaal zijn voor dit deel uitgangspunt.
9. Het plan heeft een goede ruimtelijke inpassing in het omliggende gebied en heeft daarbij een differentiatie in bouwhoogte. Gezien de woningbouwopgave en wens tot behoud van de groene kwaliteit, is er ruimte voor 1 of 2 hoogteaccenten van maximaal 45 meter. Deze worden in het noordwestelijk deel van het plan gerealiseerd. De hoogteaccenten moeten beargumenteerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied en de omgeving.

Participatie

10. Het plan wordt verder uitgewerkt in overleg met de buurt en andere belanghebbenden, binnen de hierboven gestelde kaders. Hierbij worden ook de belangen van woningzoekenden en toekomstige bewoners meegenomen.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

Algemeen

- Door het nemen van dit besluit worden de kaders voor de planuitwerking vastgesteld. Alle overige voorstellen en documenten worden niet vastgesteld en zijn gebruikt ter illustratie van een voorbeelduitwerking.

Proces:

1. Doorgaans worden principebesluiten door het college genomen. Omdat het hier om een groot plan gaat met veel programma, wordt de gemeenteraad gevraagd hier een besluit over te nemen.
2. Het principebesluit is nog geen formele procedure, maar geeft kaders voor het planvormings- en bijbehorend participatieproces. Dit zorgt voor dezelfde verwachtingen over het proces en de ruimte waarover wel en waarover geen participatie mogelijk is. Hierdoor zijn ook de andere maatschappelijke belangen waar de gemeente voor staat, zoals het voorzien in betaalbare woningen voor o.a. starters en middeninkomens en het realiseren van goede onderwijshuisvesting geborgd in het proces.

Programma:

3. Er is veel vraag naar woningen en om recht te doen aan de grote woningvraag, wordt voorgesteld om een minimaal aantal woningen mee te geven als kader. Dit op basis van wat stedenbouwkundig inpasbaar en verkeerstechnisch haalbaar is. In eerste instantie kwam Amvest met een voorstel van 700 woningen. Naar aanleiding van de laatste inloopbijeenkomst met bewoners en de zorgen over verkeer en bouwvolume, is dit verlaagd. Dit komt nu neer op een bandbreedte van 450 tot 650 woningen. Amvest gaat in het principeverzoek zelf uit van minimaal 500 woningen, door in de bandbreedte hieronder te gaan zitten blijft er ruimte voor een zorgvuldige inpassing, ook als die wellicht tot net wat minder woningen leidt. Gezien de woningbehoefte, is wel het streven om zoveel mogelijk woningen op te nemen, mits ruimtelijk en verkeerskundig passend.
4. Om te zorgen voor een levendige plek, is het wenselijk om niet alleen woningen toe te voegen maar te zorgen voor een mix met andere functies. Voor dit gebied zien we kansen voor onderwijshuisvesting: het toevoegen van een school. Daarnaast wordt gedacht een bijvoorbeeld kleinschalige horeca, een ontmoetingsplek of fysiotherapeut.
5. De woonvisie is uitgangspunt. Extra kansen zijn er voor het midden huursegment. Amvest wil als belegger deze woningen voor de lange termijn exploiteren. Er zijn kansen voor het huisvesten van jongeren, zorgpersoneel (bijvoorbeeld vanuit de ziekenhuizen) en andere middeninkomens.
6. Hoewel onderwijshuisvesting hier aan te bevelen is, (zie punt 13), vraagt dit ook veel m2. Gezien dit forse aantal vierkante meters is gezocht naar compensatie. Dit wordt gezocht in het toevoegen van een aantal duurdere woningen. Hoeveel dit er uiteindelijk zijn, kan worden bepaald als de grootte van de bouwblokken en verdeling in segmenten bekend is. Dit kan bij het stedenbouwkundig plan dat wordt opgesteld. Hierover wordt nu echter nog geen besluit

genomen. Amvest zal hiervoor een voorstel doen dat gelijk met het omgevingsplan wordt besproken.

Mobiliteit

7. De ondergrondse parkeergarage is een bijzonder 'cadeau', de 960 plekken zouden zelfs kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van meer dan 800 woningen zonder op maaiveld ook maar een parkeerplaats aan te leggen. Een woonbuurt zonder parkeren / auto's biedt veel kansen voor een bijzondere, natuur inclusieve inrichting van het openbaar gebied. In het kader van een gezonde leefomgeving, is het ontwerpprincipe dat gebruik van fiets en OV gemakkelijk en toegankelijk. De auto is er uiteraard ook, maar dat hoeft niet direct voor de deur. Uiteraard zijn er uitzonderingen mogelijk voor mensen die minder goed ter been zijn.
8. Het toevoegen van woningen moet verkeerstechnisch passen. Ook de omliggende straten (Noordweg Noord en de Kroostweg) moeten het autoverkeer kunnen afwikkelen. Bewoners geven aan zich hier zorgen over te maken. Op dit moment werken er zo'n 2000 mensen bij PGGM en gaat dit verkeer (1500 verkeersbewegingen per dag) ook door deze straten. Dit verkeer heeft andere piekmomenten gedurende de dag dan bij een woonbestemming. Een verkeerskundige quickscan (bijlage 5) geeft aan dat er, met betrekking tot de verkeersafwikkeling in de omliggende straten, ruimte is voor dit aantal woningen. In de planuitwerking moet nader onderbouwd worden dat het verkeer op een goede manier kan worden afgewikkeld.

Ruimtelijke kwaliteit

9. Het perceel kent vanuit de historie een centraal gebouw in een groene ruimte, als ware het een landgoed. Advies is om deze opzet te behouden en recht te doen aan de historie van het gebied (het was ooit de kweekschool van de fraters).
10. Door te bouwen op de footprint blijft bestaand groen in stand en kan de biodiversiteit nog verder worden versterkt. Bijvoorbeeld door in het landschapsontwerp meer inheemse beplanting toe te voegen en aan te sluiten bij het gemeentelijke maaibeleid (minder maaien, meer ruimte voor bijen, vlinders en andere insecten).
11. Omwonenden gebruiken de groene ruimte rondom het PGGM-gebouwd vaak als wandelrondje en om te recreëren. Dit is nu geen openbaar gebied (en kan dus zonder vergunning worden afgesloten). Door dit openbaar gebied te maken, kan deze functie voor de toekomst behouden blijven.
12. Het voorgestelde aantal woningen op de bestaande footprint betekent een hoge dichtheid, met diverse woongebouwen in afwisselende bouwhoogte. Afhankelijk van het ontwerp, kan dit tot 45 meter (15 verdiepingen) hoog zijn. Dit is volgens de architect (zie ruimtelijk kader) en de gemeentelijke stedenbouwkundigen ruimtelijk passend voor deze locatie. Mede op basis van de eerste participatie, wordt voorgesteld maximaal 2 hoogteaccenten te realiseren en deze op ruime afstand van de bestaande bebouwing te houden.

Onderwijshuisvesting

13. Op het gebied van onderwijshuisvesting ligt er een puzzel: diverse scholen in Zeist hebben behoefte aan (ver) nieuwbouw vanwege te kleine en/of verouderde gebouwen. Vervangende huisvesting is kostbaar en daardoor is verhuizen soms een betere oplossing. Hierdoor ontstaat ook ruimte om door te schuiven (kan ook tijdelijk). Een school toevoegen op deze locatie, is een goede eerste stap om de puzzel verder te kunnen oplossen.
14. We zien kansen om nieuwbouw te realiseren voor het speciaal onderwijs dat nu op de Noordweg gevestigd is (Noorderlicht en Heuvelrugcollege). De huidige locatie voor deze scholen is te klein en het halen en brengen met taxibusjes leidt tot overlast in de straat. Omdat deze school een regionale functie heeft, is het verplaatsen naar een andere woonbuurt minder ingrijpend dan bijvoorbeeld een basisschool. Komende periode gaan we met Amvest en de school in gesprek over de mogelijkheden.

Samenvattend

Deze locatie biedt dankzij de ligging en de reeds aanwezige parkeergarage een grote kans om woningen te realiseren met alle auto's onder maaiveld. Door de opzet die wordt voorgesteld blijft zoveel mogelijk groen gespaard en wordt gebouwd op een plek die nu ook al versteend is. Door kaders vast te stellen, wordt deze ambitie geborgd en kunnen binnen relatief korte tijd veel betaalbare woningen worden toegevoegd met behoud van de groene kwaliteit van het gebied.

TOELICHTING

Participatie

Amvest heeft afgelopen periode met inwoners gesproken over het plan. In bijlage 4 is een verslag hiervan toegevoegd.

Het proces tot nu toe is een eerste stap, na het principebesluit kan gestart worden met het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het landschapsonwerp. Ook dit zal in overleg met bewoners plaatsvinden, binnen de kaders van het principebesluit. Vervolgens volgt de formele ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan) en de meer formele inspraak die hierbij hoort.

Financiële toelichting

De gemaakte plankosten voor het principe verzoek zijn verhaald op de ontwikkelaar. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst. Voor het vervolg wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen partijen, met afspraken over kostenverhaal. Dit gaat over de plankosten die gemaakt worden, maar ook over bijvoorbeeld overdracht van gronden en eventuele bovenplanse kosten.

De kosten voor het realiseren van een nieuwe school zijn voor de gemeente. Vanuit de onderwijswetgeving is de gemeente verplicht te voorzien in adequate huisvesting voor deze scholen. De bekostiging hiervan wordt opgenomen in het IHP (integraal huisvestingsprogramma) dat jaarlijks aan de raad wordt voorgelegd.

Juridische aspecten

Dit besluit maakt geen onderdeel uit van de formele besluitvorming in het kader van de omgevingswet, de planproducten hiervoor moeten nog worden opgesteld. Voorliggend besluit is een eerste stap om kaders vast te stellen voor de verdere planuitwerking en participatie. Het geeft de ontwikkelaar wel voldoende zekerheid dat de gemeente (onder de vastgestelde voorwaarden) wil meewerken aan een functieverandering van kantoor naar wonen (met maatschappelijke functies).

Duurzame aspecten

Het nieuwste deel van het bestaande pand is relatief nieuw (2010) en onder architectuur gebouwd. Daarom is verkend of het gebouw een nieuwe invulling kan krijgen. Dit blijkt niet eenvoudig en daarom wordt hier niet voor gekozen:

- a. Het gebouw heeft niet de juiste maat voor woningen en scholen, de plafonds zijn hoog en het is te diep om voldoende daglicht binnen te krijgen voor woningen. Dit zorgt voor inefficiënt ruimtegebruik, hierdoor zouden er veel minder woningen gebouwd kunnen worden en worden de woningen relatief duur.
In het geval van onderwijs betekent het bestaande gebouw hergebruiken dat de kosten voor onderhoud in de toekomst hoger zullen zijn vanwege de inefficiënte ruimte. De wettelijke vergoedingen schieten hierin tekort (die zijn gebaseerd op standaard m2).
- b. Circulair materiaalgebruik betekent dat zoveel mogelijk van het materiaal van het te slopen gebouw wordt hergebruikt ('urban harvesting'). Dat is hier wel goed mogelijk.
- c. In het plan dat verkend is, blijft de parkeergarage wel behouden. Ook wordt onderzocht of de fundering (zoveel mogelijk) in stand kan blijven.

Samenhang met andere projecten

- Het plan maakt nog geen onderdeel uit van de versnellingsopgave, maar kan door het grote aantal betaalbare woningen hieraan worden toegevoegd.
- De wens om ook seniorenwoningen toe te voegen, zal worden gevoed door de uitkomsten van de woonzorgvisie die op dit moment wordt opgesteld (raadsbesluit is gepland begin 2025).
- Het onderwijskundig deel zal worden opgenomen in het Integraal huisvestingsplan (IHP).

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Planning is dat in 2025 wordt gestart met het opstellen van een stedenbouwkundig plan en landschapsonwerp. Ook wordt een nieuw omgevingsplan opgesteld. Verwachting is dat deze half 2026 aan de raad wordt voorgelegd ter besluitvorming.

Amvest heeft de ambitie om eind 2027, na vertrek van PGGM, te starten met de bouw.

Communicatie

Omwonenden zijn meermaals middels een huis-aan-huis brief geïnformeerd over de planvorming. Er is een projectwebsite www.noordwegnoord.nl waar alle planproducten en verslagen worden gedeeld. Hier kan een ieder zich ook aanmelden voor de nieuwsbrief.

Daarnaast zal de gemeente zelf ook communiceren over de planvorming, gericht op de besluitvorming en ruimtelijke procedure.

Evaluatie

BIJLAGEN

1. Kaders herontwikkeling PGGM terrein
2. Definitief Principeverzoek BuitenGoed Zeist
3. Ruimtelijke visie
4. Verslag participatie Noordweg-Noord in 2024
5. Onderzoeken terrein Noordweg Noord

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. RV25.004

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 december 2024;

BESLUIT:

1. In te stemmen met het voorstel om de kantoorlocatie aan de Noordweg Noord (PGGM) om te vormen naar een gebied met een woonfunctie met bijbehorende voorzieningen.
2. De kaders zoals vastgelegd in bijlage 1 vast te stellen voor deze ontwikkeling.
3. De intentie uit te spreken om een onderwijsfunctie onderdeel te laten zijn van deze planontwikkeling en op basis van de verdere planuitwerking, financiële middelen vrij te maken in het kader van het Integraal Huisvestingsplan (IHP).

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 februari 2025.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J. Langenacker, voorzitter