

RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Griffensteijn



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Wethouder Hoogstraten	Ontvangst griffie	13 juni 2023
Opsteller	Hans Nienhuis	Ronde Tafel	07 september 2023
Zaak/stuknummer	23RV042/175066	Debat	07 september 2023
Besluit college	12 juni 2023	Raadsvergadering	03 oktober 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Griffensteijn

Doel van het voorstel

Doel van dit voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Griffensteijn, zodat de bestaande 90 verouderde woningen vervangen kunnen worden door 98 nieuwe, energiezuinige woningen.

Voorgesteld besluit

1. De "Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Griffensteijn" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Griffensteijn" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPGriffensteijn-VS01 gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond van de Verbeelding is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 22 september 2022;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. De "Welstandsnota 2010 gemeente Zeist" aan te vullen met de beeldkwaliteitseisen als gebiedsgerichte welstandscriteria zoals genoemd paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Besluit Raad 03 oktober 2023:

Inhoud

Woongood Zeist heeft een sloopnieuwbouwplan voor sociale huurwoningen in de wijk Griffensteijn. Hierbij worden de 90 bestaande zogenaamde Airey woningen gesloopt, namelijk diegene die inmiddels niet meer de gemeentelijke monumentenstatus hebben. Hiervoor in de plaats worden 98 sociale huurwoningen terug gebouwd. Het nieuwbouwplan is in overeenstemming met de op 13 juli 2021 door het college vastgestelde kadernota. Op basis hiervan is het bestemmingsplan "Griffensteijn" opgesteld, welke de herontwikkeling mogelijk maakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en is nu klaar voor besluitvorming door uw raad.

VERDIEPING

Inleiding

In de wijk Griffensteijn heeft Woongoed Zeist 191 sociale huurwoningen die in een matige tot slechte staat van onderhoud zijn. Het zijn woningen uit de wederopbouw periode met gedeeltelijk een gemeentelijke monumentenstatus, zogenaamde On Site en Airey woningen.

Bij aanvang van de plannen in 2018 was Woongoed van plan om alle woningen te slopen en hiervoor nieuwe woningen terug te bouwen. Hiertoe heeft Woongoed de gemeente verzocht de monumentale status op te heffen. Vanwege bezwaren van erfgoedverenigingen is, op basis van een deskundige en actuele waardestelling, tot een compromis gekomen, waarover het college op 28 januari 2020 een besluit genomen heeft. Er blijven 77 On Site en 24 Airey woningen staan, deze woningen worden gerenoveerd. Daarnaast worden 90 Airey woningen gesloopt om plaats te maken voor 98 nieuwe woningen. Over deze 98 woningen gaat onderhavig bestemmingsplan.

In voorbereiding op de plannen heeft het college op 13-7-2021 de 'Kadernota Griffensteijn' vastgesteld. Middels een brief d.d. 19 juli 2021 is de raad geïnformeerd over de kadernota. Het doel van deze kadernota is om een helder vertrekpunt te definiëren voor de vernieuwing van Griffensteijn. Het biedt een kader om tot een zorgvuldig proces te komen gelet op monumentale waarden, goede ruimtelijke inpassing en verbetering van het woon- en leefklimaat. Op basis van de uitgangspunten uit de kadernota heeft Woongoed Zeist een bouwplan uitgewerkt.

Op 20 december 2022 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. De gemeenteraad is per brief van 24 januari 2023 hiervan op de hoogte gesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 januari 2023 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnen gekomen die wat het bestemmingsplan betreft met name gingen over het inkorten van de aangrenzende achtertuinen van de woningen aan de Cornelis Schellingerlaan. Na overleg met de indieners van de zienswijzen en een kleine planaanpassing zijn deze twee zienswijzen ingetrokken.

ARGUMENTEN

ALGEMEEN

Er wordt voor 100% gebouwd in de sociale huursector

De omvang van de primaire doelgroep van de woningbouwvereniging in Zeist, van mensen met een inkomen lager dan € 34.000,-, neemt toe tot 2030. Om voldoende woningen in bezit te hebben voor het bedienen van de primaire doelgroep wil Woongoed Zeist in Griffensteijn ten minste het huidige aantal woningen terugbrengen. In Zeist is een substantiële behoefte aan kleine woningen voor 1-2 persoonshuishoudens. Voor de nieuwbouw wil Woongoed Zeist in beginsel kleine woningen terug bouwen, met in grote lijnen het huidige aantal woningen en ook het huidige woonoppervlak. Niettemin zal er wel variatie worden gezocht om geschikte woonruimte te bieden voor een diversiteit aan bewoners. Er worden 100% sociale huur gerealiseerd. Het project draagt bij aan het bieden van meer huisvesting voor de doelgroep.

Het woningbouwproject draagt bij aan een duurzame woningvoorraad

De realisatie van de woningen draagt in belangrijke mate bij aan het verder verduurzamen van de woningvoorraad binnen Zeist. De woningen zullen voldoen aan de landelijke duurzaamheidseisen en aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Zo zullen zonnepanelen worden geplaatst, het hemelwater wordt geïnfiltreerd, een deel van de gevels wordt voorzien van gevelbegroeiing en er wordt zoveel mogelijk open verharding toegepast.

Monumentale waarden blijven behouden

Het plan waarborgt de waarden in het gebied. Het plangebied maakt, met uitzondering van een strook aan de westzijde, deel uit van een gemeentelijke monumentale structuur. Van belang bij deze structuur is de opzet van rechte lanen, groene stroken tussen de straat en bebouwing en verspringende woonblokken. De nieuwe opzet van de woningen is nagenoeg gelijk aan de opzet van de huidige bebouwing. Hiermee wordt de monumentale structuur gehandhaafd.

Onderwerp van discussie bij de voorbereiding van de plannen is de monumentale status van de Airy-woningen geweest. In overleg met de historische verenigingen is overeengekomen dat de monumentale status van de woningen binnen het plangebied wordt opgeheven en dat van 24 Airy-woningen buiten het plangebied (aan de Ridderschapslaan 2 t/m 20 en de Cornelis Schellingerlaan 65 t/m 79) de monumentale status behouden blijft.

De architectuur van de nieuwe woningen is gebaseerd op de architectuur van de oorspronkelijke Airy-woningen. Eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit worden als aanvullende welstandscriteria vastgelegd in de welstandsnota.

PER BESLISPUNT

1. Vaststellen Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Griffensteijn

In de Nota ambtshalve wijzigingen zijn de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Aanvankelijk waren tegen het bestemmingsplan twee, nagenoeg gelijklopende, zienswijzen binnen gekomen tijdens de ter inzage legging. Belangrijkste bezwaren zijn dat enkele bewoners van de Cornelis Schellingerlaan 65 t/m 79 het niet eens zijn met de inkorting van hun tuinen en dat men overlast verwacht van de nieuwe parkeerplaatsen op het binnenterrein. Ook wil men zekerheid omtrent de renovatie van hun eigen woningen.

Woongood is in overleg getreden met de indieners van de zienswijzen. Het plan is aangepast zodat de inperking van de tuinen minder groot is. Ten aanzien van de verwachte overlast van de parkeerplaatsen is de verwachting dat er geen sprake is van een overmatige overlast. Het aantal verkeersbewegingen zal beperkt zijn en bovendien worden de tuinen afgeschermd door schuttingen en bergingen.

Ten aanzien van de renovatie van de woningen aan de Cornelis Schellingerlaan 65 t/m 79 heeft Woongood inmiddels het renovatietraject gestart en gecommuniceerd richting bewoners. Maar dit traject valt volledig buiten voorliggend plangebied en buiten de beslissingsbevoegdheid van de gemeente. Het overleg dat Woongood met indieners heeft gehad, heeft er in geresulteerd dat de zienswijzen zijn ingetrokken.

Derhalve is bij dit bestemmingsplan alleen sprake van enkele ambtshalve wijzigingen.

2. Vaststellen bestemmingsplan

In paragraaf 3.3 van de toelichting is uiteengezet dat het plan in lijn is met de ambities van de woonvisie. Het gaat namelijk om een sloop/nieuwbouwproject van een corporatie, waarbij er 100% sociale huurwoningen worden teruggebouwd. In paragraaf 3.3 is ook uiteengezet dat het plan in lijn is met de structuurvisie, het groenstructuurplan en het duurzaamheidsbeleid.

Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en vormt het planologisch-juridisch kader voor de woningbouwontwikkeling Griffensteijn. Diverse omgevingsaspecten, zoals luchtkwaliteit, ecologie en geluid, zijn onderzocht om de uitvoerbaarheid van het plan te kunnen beoordelen.

3. Geen exploitatieplan vaststellen

Middels een anterieure overeenkomst zijn partijen overeengekomen welke rechten en plichten zij onderling hebben, wat de omvang van het verzoek betreft en hoe wordt omgegaan met planschade. In deze overeenkomst is een exploitatiebijdrage opgenomen ter dekking van door de gemeente gemaakte kosten. Doordat het verhaal van de kosten op deze manier verzekerd is, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

4. Gebiedsgerichte welstandscriteria vaststellen

In de kadernota zijn uitgangspunten vastgelegd over de gewenste beeldkwaliteit. Sommige onderdelen van beeldkwaliteit kunnen niet worden geborgd in een bestemmingsplan, omdat daarvoor de welstandnota het geëigende bestuursrechtelijke instrument is. Daarom wordt voorgesteld om bij vaststelling van het bestemmingsplan, tegelijkertijd beeldkwaliteitseisen vast te stellen als aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria, zoals bedoeld in hoofdstuk 9 van de gemeentelijke welstandsnota. Hiermee wordt het toetsingskader voor de welstandscommissie voor de benodigde omgevingsvergunning uitgebreid met de uitgangspunten in paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

TOELICHTING

Participatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk voldoende draagvlak heeft. Bij aanvang van het project in 2015 zijn bewoners bij de sloopkeuze betrokken. Hiervoor zijn interviews afgenomen. Uit deze gespreken is duidelijk geworden dat het merendeel van de bewoners voor sloop en nieuwbouw is. Sinds die tijd verstuurt Woongood regelmatig nieuwsbrieven over de planontwikkeling. En er is een projectcommissie waar regelmatig de planontwikkeling besproken wordt. Sinds 2017 is er een sociaalplan van toepassing. Hiermee kunnen bewoners een stad vernieuwingsurgentie aanvragen om in aanmerking te komen voor een nieuwe woning in de regio. Daarnaast krijgen ze een verhuiskostenvergoeding.

Bewoners participeren niet mee in het ontwerp van de nieuwe woningen. De huidige bewoners hebben de mogelijkheid naar een nieuwe woning van hetzelfde type te verhuizen. Zodra het woningontwerp voldoende uitgewerkt is, wordt dat met een informatiebijeenkomst aan de bewoners gepresenteerd. Bewoners die terug willen keren kunnen hun voorkeur aangeven naar welke woning (van hetzelfde type) ze willen terugverhuizen.

Ook omwonenden zijn sinds 2018 over de ontwikkeling geïnformeerd en kunnen zich via de website van Woongood Zeist opgeven voor een nieuwsbrief.

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure is op 1 november 2022 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden van het plangebied. Hiervoor zijn met een uitnodigingsbrief 216 adressen en enkele lokale milieuorganisaties aangeschreven. Uiteindelijk is de bijeenkomst bezocht door 9 adressen en Stichting Milieuzorg Zeist e.o. Het plan is middels posters aan de aanwezigen gepresenteerd. Er werd positief gereageerd op plan, waardoor dit geen aanleiding gaf tot wijzigingen.

Met de bewoners van Cornelis Schellingerlaan 65 t/m 79 wordt overleg gevoerd over het inkorten van de achtertuinen zodat er in dat plandeel 3 extra woningen gebouwd kunnen worden. Er is hierover onder de bewoners onbegrip ontstaan, wat per brief kenbaar is gemaakt aan de gemeenteraad en Woongood Zeist. Deze brief is beantwoord met nogmaals uitleg over de situatie en de toezegging voor een oplossingsvoorstel.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben bewoners een zienswijze ingediend. Het belangrijkste bezwaar relevant voor het bestemmingsplan was de inkorting van de tuinen met circa 2m. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn twee bijeenkomsten georganiseerd met de indieners van deze zienswijzen, te weten op 20 maart en 8 mei 2023. Woongoed heeft het ontwerp aangepast zodat de inperking van de tuinen nu gemiddeld nog slechts 1,2m is. Daarnaast zijn toezeggingen gedaan ten aanzien van de renovatie van de woningen van de Cornelis Schellingerlaan 65 t/m 79. Dit heeft er toe geleid dat de zienswijzen op 29 en 30 mei 2023 zijn ingetrokken.

Financiële toelichting

Het betreft een particulier initiatief van Woongoed Zeist. Met Woongoed is op 9 mei 2023 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder meer opgenomen dat eventuele planschade en de ambtelijke plankosten voor rekening komen van de ontwikkelaar. Met deze overeenkomst is het bestemmingsplan vanuit gemeentelijk standpunt financieel haalbaar.

Juridische aspecten

Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad vult op basis van artikel 12a, lid 1 van de Woningwet de welstandsnota aan.

Duurzame aspecten

Met het bouwplan levert Woongoed Zeist een belangrijke bijdrage aan het duurzaam maken van de woningvoorraad. 90 verouderde woningen worden gesloopt en vervangen door woningen die voldoen aan de BENG-normen. Er zal sprake zijn van een flinke afname van het energieverbruik voor de bewoners. Daarnaast zullen de woningen natuurinclusief worden gebouwd en worden klimaatadaptieve maatregelen genomen. Op deze manier is de impact van de nieuwe woningen op natuurwaarden en hittestress minimaal.

Door zorgvuldig om te gaan met het ruimtegebruik blijft het bestaande stedenbouwkundige beeld vanaf de straat behouden. Het extra ruimtebeslag is minimaal.

Samenhang met andere projecten

Het plan maakt deel uit van de herstructurering van het eigendom van Woongoed Zeist in de wijk Griffensteijn. Naast de 98 nieuwe woningen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, worden de overige 101 woningen van Woongoed Zeist gerenoveerd. Voor een deel is deze renovatie al afgerond.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Na een positieve besluitvorming op het bestemmingsplan en bijbehorende beroepstermijn, kan Woongoed verder aan de slag met de uitwerking tot een definitieve inrichting van het gebied en de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen.

Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld in september 2023, dan zal deze voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd.

Planning

- Ronde Tafel en Debat augustus 2023
- Vaststelling in raad 5 september 2023

- Realisatie vanaf januari 2024

Communicatie

- Toezenden raadsbesluit aan provincie Utrecht met de vraag of zij opmerkingen hebben over de gewijzigde vaststelling.
- Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekend gemaakt op de eigen website, in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook wordt de bekendmaking in De Nieuwsbode geplaatst, alsmede de zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst.
- Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan voor beroep (gedurende 6 weken).
- Informeren indieners (van de later ingetrokken) zienswijzen over vaststellingsbesluit.

BIJLAGEN

Vast te stellen bestemmingsplan

- Bijlage 1 : Toelichting
Inclusief de onderzoeksrapporten (bijlagen bij de toelichting)
 - Bijlage 1.1: Kadernota Griffensteijn
 - Bijlage 1.2: Aanmeldingsnotitie
 - Bijlage 1.3 (a en b): Memo AERIUS-berekening Griffensteijn Zeist
 - Bijlage 1.4: Akoestisch onderzoek wegverkeer
 - Bijlage 1.5: Akoestisch onderzoek Montessori Griffensteyn
 - Bijlage 1.6: Notitie maatregelen geluidwering
 - Bijlage 1.7: Waterhuishoudkundig plan
 - Bijlage 1.8: Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Griffensteijn
- Bijlage 2 : Regels
- Bijlage 3 : Planverbeelding

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 23RV042

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 juni 2023;

BESLUIT:

1. De "Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Griffensteijn" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Griffensteijn" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPGriffensteijn-VS01 gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond van de Verbeelding is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 22 september 2022.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. De "Welstandsnota 2010 gemeente Zeist" aan te vullen met de beeldkwaliteitseisen als gebiedsgerichte welstandscriteria zoals genoemd paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 03 oktober 2023.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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