

RAADSVORSTEL

Bouwplan winkelcentrum en woningen Vrijheidsplein



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Angèle Welting	Ontvangst griffie	22 november 2023
Opsteller	Harry de Wilde en Marjolein Stomp	Ronde Tafel	N.v.t.
Zaak/stuknummer	23RV080/262798	Debat	N.v.t.
Besluit college	21 november 2023	Raadsvergadering	12 december 2023

Onderwerp

Bouwplan winkelcentrum en woningen Vrijheidsplein.

Doel van het voorstel

Het instemmen met een afwijking van de woningdifferentiatie, zoals vastgelegd in de Woonvisie en daarnaast de raad informeren over het bouwplan.

Voorgesteld besluit

Instemmen met de afwijking van de Woningdifferentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie 2021-2025, in die zin, dat 44 middeldure huurwoningen worden gerealiseerd, waarvan 28 middelduur laag en 16 middelduur hoog bij het bouwplan winkelcentrum en woningen Vrijheidsplein.

Besluit Raad 12 december 2023:

Inhoud (korte samenvatting)

Bridges BV is eigenaar van het winkelcentrum Vrijheidsplein, met de daarboven liggende huurappartementen. Bridges wil het winkelcentrum met de bovenliggende appartementen renoveren en vernieuwen en het complex uitbreiden met 24 appartementen aan de noordzijde en met 5 maisonnettes en 15 appartementen aan de zuidzijde. Hiervoor is op 4 mei 2023 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente. De uitbreiding van het wooncomplex is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Zeist Noord", omdat een deel van het bouw- en bestemmingsvlak en de maximale bouwhoogte wordt overschreden. Hiervoor kan met een reguliere procedure (buitenplanse kruimelafwijking) door het college worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Bridges BV heeft de wens om de 44 woningen toe te voegen aan de beleggingsportefeuille en wil deze daarom allemaal realiseren als huurwoning. Gelet op de samenstelling van het complex willen ze het liefst alleen middeldure huurwoningen realiseren. Vanaf 40 woningen geldt de volledige differentiatietabel. Tot 40 woningen is er een keuze. Of de volledige differentiatie, of een programma volledig gericht op het middensegment. Aangezien dit project in zijn totaliteit 44 woningen betreft is het realiseren van uitsluitend middeldure huur alleen mogelijk met een raadsbesluit.

De behoefte aan middeldure huurwoningen in Zeist is erg groot. Bovendien zijn in de omgeving al veel sociale huurwoningen aanwezig en zal de vraag naar de duurste categorie woningen op deze locatie beperkt zijn. 65% van de woningen in de Verzetswijk is een huurwoning in eigendom van een Zeister woningcorporatie: Woongoed of R.K. Zeist. Daarom stellen wij voor om in te stemmen met deze aanpassing van de woningdifferentiatie.

VERDIEPING

Op 4 mei 2023 is door de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend (de realisatie van 39 appartementen en 5 maisonnettes met bij behorende parkeervoorzieningen, de

herbouw van winkelruimtes, renoveren gevelkozijnen van de bestaande appartementen en het kappen van 8 bomen in het openbaar gebied, WABO-2023-002498).

Bridges BV is eigenaar van het winkelcentrum Vrijheidsplein, met de daarboven liggende huurappartementen. Bridges wil het winkelcentrum met de bovenliggende woningen vernieuwen en het complex uitbreiden met 24 appartementen aan de noordzijde en 15 appartementen en 5 maisonnettes aan de zuidzijde.

Bridges wil deze woningen toevoegen aan de beleggingsportefeuille en wenst ze daarom allemaal te realiseren als huurwoning. Vanaf 40 woningen geldt de volledige differentiatietabel. Tot 40 woningen is er een keuze. Of de volledige differentiatie, of een programma volledig gericht op het middensegment. Aangezien dit project in zijn totaliteit 44 woningen betreft is het realiseren van uitsluitend middeldure huur alleen mogelijk met een raadsbesluit. Aangezien dit plan in totaal 44 woningen betreft is een omzetting naar alleen middelduur alleen mogelijk met een raadsbesluit.

Uitgangspunt bij afwijkingen blijft dat projecten zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de vastgestelde differentiatie, respectievelijk aan de woningbehoefte. Daarnaast is in het gemeentelijk beleid vastgelegd dat de woningbehoefte in Zeist zich vooral toespitst op de categorie middelduur. De behoefte aan middeldure huurwoningen in Zeist is erg groot. Deze ontwikkeling van 44 middeldure woningen heeft een duidelijke meerwaarde voor Zeist en haar inwoners. In de directe omgeving van het Vrijheidsplein zijn al relatief veel sociale huurwoningen aanwezig. 65% van de woningen in de Verzetswijk is een huurwoning in eigendom van een Zeister woningcorporatie: Woongoed of R.K. Zeist.. Er zijn geen aanwijzingen dat er veel behoefte is aan dure woningen op deze locatie.

Achtergrond verantwoording Woonvisie

Het huidige complex telt 50 appartementen en kent de navolgende verdeling:

- 1 woning(en) tot € 808,06 (sociale huur)
- 46 woningen middelduur laag (tussen € 808,06 en € 1.243,-)
- 3 woningen middelduur hoog (boven € 1.243,-)

Het project omvat het toevoegen van 44 woningen, waarvan de verdeling is:

- 28 woningen middelduur laag (63,6%) (gemiddeld € 1073,- per maand, maximaal €1243,- per maand) en
- 16 woningen middelduur hoog (36,4%) (gemiddeld € 1353,- per maand).

In het voorbereidingstraject is dit bouwplan verdeeld in twee plandelen: Vrijheidsplein Noord en Vrijheidsplein Zuid.

Vrijheidsplein Zuid bevat 20 woningen:

- 10 woningen in de categorie middelduur laag en
- 10 woningen in de categorie middelduur hoog

Dit voldoet aan de verdeling 50% / 50%, die volgens de Woonvisie 2021-2025 in principe kan gelden voor projecten tot 40 woningen.

Vrijheidsplein Noord bevat 24 woningen:

- 18 woningen in de categorie middelduur laag en
- 6 woningen in de categorie middelduur hoog.

Het aandeel woningen in de categorie middelduur laag is hoger dan de Woonvisie voorschrijft en het aandeel woningen in de categorie middelduur hoog is lager dan de Woonvisie voorschrijft.

De eigenaar/ontwikkelaar van het project Vrijheidsplein is ook eigenaar/ontwikkelaar van het project op de hoek van de Slotlaan/Weeshuislaan. Omdat in het project Slotlaan/Weeshuislaan niet kon worden voldaan aan de Woonvisie is eerder al relatie gezocht met het project Vrijheidsplein Noord.

De 15 appartementen op de hoek van de Slotlaan/Weeshuislaan bestaan uit:

- 3 appartementen in de categorie middelduur laag en
- 12 appartementen in de categorie middelduur hoog.

Door de programma's van Slotlaan/Weeshuislaan en Vrijheidsplein Noord met elkaar te verbinden, ontstaat er een totaalprogramma dat recht doet aan de inhoud en strekking van de Woonvisie.

In totaal gaat Vrijheidsplein Noord samen met Slotlaan/Weeshuislaan over 39 woningen:

- 18 + 3 = 21 appartementen in de categorie middelduur laag (53,8%) en
- 6 + 12 = 18 appartementen in de categorie middelduur hoog (46,2%).

Nu de eigenaar de plandelen Noord en Zuid in één aanvraag omgevingsvergunning heeft samengebracht is ook nog getoetst of de totaaltelling van Vrijheidsplein + Slotlaan/Weeshuislaan nog voldoet aan de Woonvisie:

- 28 + 3 = 31 woningen in de categorie middelduur laag (52,5%) en
- 16 + 12 = 28 woningen in de categorie middelduur hoog (47,5%).

Hiermee is de planvorming in zijn totaliteit in lijn met de bedoeling van de Woonvisie.

In een anterieure overeenkomst die met ontwikkelaar wordt gesloten is, conform Woonvisie, vastgelegd dat de bovengenoemde differentiatie in huurprijzen voor de duur van ten minste 20 jaar geldt.

	Vrijheidsplein totaal	Vrijheidsplein Zuid	Vrijheidsplein Noord
Middelduur laag	28	10	18
Middelduur hoog	16	10	6
	44	20	24

	Vrijheidsplein Noord en Slotlaan/Weeshuislaan	Vrijheidsplein Noord	Slotlaan/Weeshuislaan
Middelduur laag	21	18	3
Middelduur hoog	18	6	12
	39	24	15

	%	Segment	Vereist prijsniveau	%	
Vanaf 40 woningen	20 tot 30 %	Sociale huur	Tot €808,06		Tot 40 woningen
	25 tot 30 %	Middeldure koop (laag) / middeldure huur	Gemiddeld €310.668 VON (max. NHG = €405.000) / huur gemiddeld €1.073 p./m. (max. €1.243)	50 %	
	25 tot 30 %	Middeldure koop (hoog) / dure huur	Gemiddeld €423.638 VON (max. €508.365) / huur gemiddeld €1.353 p./m.	50 %	
	20 tot 25 %	Duur	Vrij		

Differentiatietabel prijspeil 2023

Bestemmingsplan

De uitbreiding is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Zeist Noord". Het bouwvlak/ bestemmingsvlak met de 'Centrum'-bestemming wordt op enkele plekken overschreden, waardoor een klein deel van de uitbreiding en de balkons binnen de verkeersbestemming vallen. De maximale bouwhoogte van 4 meter aan zowel het noordelijke als zuidelijk deel wordt overschreden tot een bouwhoogte van circa 14 meter aan de noordzijde en een bouwhoogte van circa 13,5 meter (appartementen) / circa 8,5 meter (maisonnettes) aan de zuidzijde. Hiervoor kan met reguliere procedure (buitenplanse kruimelafwijking) worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Omdat de uitbreiding van de bebouwing en de renovatie van de bestaande bebouwing past op deze locatie, stedenbouwkundig aanvaardbaar is, bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en er 44 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad staat het college positief tegenover deze ontwikkeling en wil zij medewerking verlenen aan het bouwplan.

Draagvlak/ communicatie

Bridges heeft een communicatieplan opgesteld, waarin verslag is gedaan van de communicatie tot nu toe en waarin ook de toekomstige communicatie is verwoord.

Bridges heeft in oktober 2022 bijeenkomsten georganiseerd voor de winkeliers, de bewoners van de te renoveren woningen en de omwonenden. In juni jl. heeft de eigenaar opnieuw de huurders van de woningen en winkels en de omwonenden geïnformeerd. Volgens de eigenaar zien zij de nieuwbouw en renovatie als een positieve bijdrage aan de buurt en het Vrijheidsplein met de kanttekening dat ze - logischerwijs- wel opzien tegen de overlast tijdens de bouw.

Er zijn de afgelopen periode enkele signalen binnengekomen van ongeruste winkeliers. De medewerkers van het ondernemersplein van de gemeente zijn hierbij betrokken en nemen deze signalen serieus. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de betreffende winkeliers door zowel ons ondernemersplein als door de ontwikkelaar. Bij een laatste terugkoppeling hierover is er overeenstemming met vrijwel alle winkeliers over de plannen en tijdelijke oplossing. Wij blijven dit kritisch volgen.

Tijdens de bouw zal de ontwikkelaar zorgen dat regelmatig wordt gecommuniceerd over de werkzaamheden en voortgang, zowel naar de huurders als naar de omwonenden en de gebruikers van het winkelcentrum.

Tijdelijke situatie tijdens de bouw

Er is naar een oplossing gezocht om de bouwtijd zo kort mogelijk te houden en een tijdelijke situatie te realiseren waarbij de winkels toch open kunnen blijven gedurende de bouw. Er is voor gekozen om de bouwdelen Noord en Zuid tegelijk te realiseren, om de bouwperiode – en daarmee de overlast voor de omgeving– zo kort mogelijk te laten duren. De supermarkt moet hiervoor tijdelijk op een andere locatie worden ondergebracht tijdens de (ver)bouw. Op de parkeerplaats tegenover de Primera wordt hiervoor een tijdelijk gebouw geplaatst voor de supermarkt. Daarnaast worden enkele kleinere units gerealiseerd voor de andere winkels die tijdens de werkzaamheden niet op hun huidige plek kunnen blijven zitten. Deze parkeerplaats is in eigendom van de gemeente Zeist en wordt tegen een marktconforme huur aan Bridges beschikbaar gesteld.

Openbaar gebied

De aanpassingen die nodig zijn in het openbaar gebied, zowel voor het bouwplan als voor het tijdelijke gebouw voor de winkels (aanleg extra parkeerplaatsen, kap- en herplant bomen, aanleg infiltratiekratten) komen voor rekening van de ontwikkelaar. Deze afspraken worden opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Anterieure overeenkomst

Het plan wijkt af van het geldende bestemmingsplan. Daarom kan de gemeente, naast de eisen die worden gesteld aan de omgevingsvergunningen, nadere afspraken maken. Met de eigenaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin wordt vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente medewerking wenst te verlenen aan het project. Dat zijn voorwaarden op het gebied van de woningdifferentiatie, duurzaamheid, de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte, resp. het bouw- en woonrijp maken, de tijdelijke huisvesting van de winkeliers tijdens de bouw, het parkeren, planschade of nadeelcompensatie, communicatie en kostenverhaal. Ook worden de (beperkte) grondtransacties in deze overeenkomst geregeld.

Voor het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de bestaande parkeernormen. Er zal nog worden onderzocht wat de consequenties zijn van toepassing van de nieuwe parkeernormen.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

Er worden 44 woningen toegevoerd aan de woningvoorraad

Afwijken van de Woonvisie bij een project van meer dan 40 woningen kan enkel met een raadsbesluit. Uitgangspunt bij afwijkingen blijft dat projecten zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de differentiatie. Daarnaast is in het gemeentelijk beleid vastgelegd dat de woningbehoefte in Zeist zich vooral toespitst op de categorie middelduur. Deze ontwikkeling van 44 middeldure woningen heeft een duidelijke meerwaarde voor Zeist en haar inwoners. In de directe omgeving van het Vrijheidsplein zijn al relatief veel sociale huurwoningen aanwezig. Er zijn geen aanwijzingen dat er veel behoefte is aan dure woningen op deze locatie.

TOELICHTING

Financiële toelichting

Uw besluit om af te wijken van de Woonvisie heeft geen financiële consequenties.

Juridische aspecten

Als de aanvraag omgevingsvergunning is aangevuld met ontbrekende gegevens, wordt de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag afgerond. Na besluitvorming omtrent de woningdifferentiatie en het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar kan de omgevingsvergunning, als aan alle vereisten wordt voldaan, worden verleend. Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning staat bezwaar, beroep en hoger beroep open.

Duurzame aspecten

De eigenaar heeft een duurzaamheidsplan opgesteld. Deze is afgestemd met de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) en maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en de anterieure overeenkomst. Dat betekent dat bovenop de duurzaamheidseisen die worden gesteld in de omgevingsvergunning aanvullende eisen worden gesteld op grond van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

Samenhang met andere projecten

Zoals is toegelicht hangt de planvorming van Vrijheidsplein Noord samen met het bouwplan Slotlaan/ Weeshuislaan.

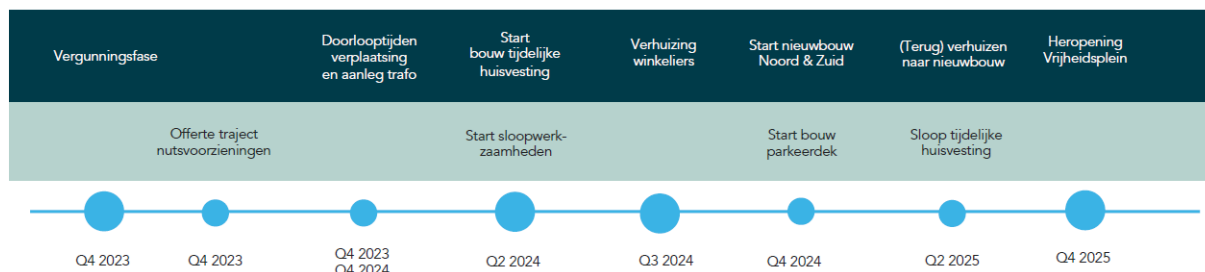
VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Besluitvorming in de raad 12 december 2023

Verlenen omgevingsvergunning: zo snel mogelijk na 12 december 2023

Het plan zal – onder voorbehoud van positieve besluitvorming en bezwaar- en beroep- vanaf 2^e / 3^e kwartaal 2024 worden uitgevoerd.



Communicatie

De verleende omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl en op onze website.

Tijdens de bouw zullen bouwupdates volgen richting bewoners/ omwonenden door de ontwikkelaar. Dit kan door een online nieuwsbrief, een print poster of een informatiebijeenkomst.

BIJLAGEN

Bijlage 1: impressie bestaand / te slopen / nieuw

Bijlage 2: communicatieplan Bridges

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 23RV080

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 november 2023;

BESLUIT:

In te stemmen met de afwijking van de Woningdifferentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie 2021-2025, in die zin, dat 44 middeldure huurwoningen worden gerealiseerd, waarvan 28 middelduur laag en 16 middelduur hoog bij het bouwplan winkelcentrum en woningen Vrijheidsplein

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 december 2023.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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