

# RAADSVOORSTEL

Startnotitie

Integrale Buurtaanpak Staatsliedenkwartier



Gemeente **Zeist**

<b>Portefeuillehouder</b>	Laura Hoogstraaten	<b>Ontvangst griffie</b>	18 december 2024
<b>Opsteller</b>	Alexander Boersema	<b>Ronde Tafel</b>	N.t.b.
<b>Zaak/stuknummer</b>	RV25.007 / 614114	<b>Debat</b>	N.t.b.
<b>Besluit college</b>	17 december 2024	<b>Raadsvergadering</b>	N.t.b.

## Onderwerp

Startnotitie, Integrale Buurtaanpak Staatsliedenkwartier

## Doel van het voorstel

De raad een besluit laten nemen over de uitgangspunten welke genoemd worden in de Integrale Buurtaanpak Staatsliedenkwartier.

## Voorgesteld besluit

De Startnotitie, Integrale Buurtaanpak Staatsliedenkwartier, met de daarin genoemde uitgangspunten voor de herontwikkeling vast te stellen

<b>Besluit Raad</b>
---------------------

## Inhoud (korte samenvatting)

De komende jaren gaan Woongroen en de gemeente aan de slag met het vervangen van 308 naoorlogse portiekwoningen in het Staatsliedenkwartier en het verbeteren van de buurt. Aan de basis van deze herontwikkeling ligt een Startnotitie. De conceptversie van dit document is besproken in de raadsinformatieavond van 21 november 2024. Met de input die daar is opgehaald is de Startnotitie definitief gemaakt. In dit voorstel wordt de raad gevraagd de Startnotitie, met de daarin genoemde uitgangspunten voor de herontwikkeling, vast te stellen.

## VERDIEPING

### Inleiding

De komende jaren vindt in het Staatsliedenkwartier een grootschalige herontwikkeling plaats. De 308 portiekwoningen die in matige staat verkeren, worden gefaseerd vervangen door energiezuinige, tochtvrije sociale huurwoningen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Dankzij de ruime opzet van de wijk biedt het Staatsliedenkwartier kansen voor de buurt en de gemeente. Om het woningtekort aan te pakken en doorstroming en diversiteit te bevorderen, wordt er ingezet op de toevoeging van extra woningen. Een verdubbeling behoort tot de mogelijkheden, wat betekent dat de nieuwbouw hoger zal worden dan de bestaande bebouwing. Er wordt ook aandacht besteed aan vergroening, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Twaalf woningen van het totaal zijn in particulier eigendom, de overige 296 portiekwoningen zijn van Woongroen, de initiatiefnemer van dit project. Gezien de (sociale) kansen en uitdagingen in de buurt treedt de gemeente op als partner. Dit is vastgelegd in een intentieovereenkomst, ondertekend op 18 april 2024. De raad is hierover geïnformeerd met [RIB24.064](#). Het volgende document, de Startnotitie, legt enkele belangrijke uitgangspunten voor het traject vast. Deze informatie is gedeeld en besproken met bewoners, omwonenden en [de raad](#). De volgende stap is vaststelling door de raad. Deze uitgangspunten zijn:

- **Groene karakter** van de wijk blijft behouden en wordt versterkt
- Het aantal **sociale huurwoningen** blijft **minimaal gelijk**
  - Alle **huidige bewoners kunnen terugkeren** in de wijk
- Leefbaarheid en **leefomgeving** versterken
- Portiekwoningen worden **appartementen**
- **Meer woningen** (mogelijk een verdubbeling) om woningtekort tegen te gaan
  - Daardoor gaan we op sommige plekken **de hoogte in**, accenten tot 7, 8 à 9 lagen zijn daarbij mogelijk
- Parkeren op straat (zoals nu) en onder de gebouwen (parkeernorm uitgangspunt)
- Meer **variatie in woninggrootte** in de wijk
- Alle woningen krijgen een **volwaardige buitenruimte**
- Er komen ook **vrije sector huur- en koopwoningen** (woonvisie uitgangspunt, afhankelijk van veerkracht en balans in de buurt)
- Naast wonen mogelijk ook **maatschappelijke voorzieningen**, zoals een school of gezondheidscentrum.

### Argumenten

- Het project is omvangrijk en ambitieus. Daarom is het belangrijk om in de opstartfase het gesprek aan te gaan met bewoners, omwonenden en de raad. Nu dit gesprek gevoerd is, zijn er duidelijke uitgangspunten geformuleerd. Om hieraan vast te kunnen houden in het verdere proces, helpt een positief besluit van het college en de raad.

### Kanttekeningen

- Het Staatsliedenkwartier biedt ruimte voor verdichting, maar dit kan het karakter van de buurt veranderen. De komst van nieuwe bewoners en meer hoogbouw kan een ander gevoel geven. Om de identiteit van de buurt te behouden, worden bewoners, omwonenden en ondernemers actief betrokken via een meedenkteam (zie Participatie).
- Voor de huidige bewoners is het behouden van het aantal woningen al voldoende, maar dit doet tekort aan de kansen die er liggen in de buurt. Daarom is het belangrijk dat de raad de met bewoners en omwonenden besproken uitgangspunten als kader? Dit kan de maatschappelijke waarde van het project vergroten.

## **TOELICHTING**

### **Participatie**

In april is het communicatietraject naar de omgeving gestart met de noodzakelijk boodschap dat de woningen vervangen moeten worden. Het afgelopen halfjaar is verder gesproken met bewoners, omwonenden, belangengroepen, ondernemers, buurtvereniging Dichterbij en de gemeenteraad over dit project. In oktober lag de focus op de uitgangspunten uit de Startnotitie. Bewoners en omwonenden zijn meegenomen in de ambitie om het aantal woningen te verdubbelen, wat hogere bouw vereist. Iedereen is opgeroepen om deel te nemen aan een meedenkgroep, die vanaf januari, in drie tot vier sessies het Toekomstplan helpt op te stellen. Dit plan vormt de basis voor de fasering, het stedenbouwkundig plan en wijziging van het omgevingsplan.

### **Financiële toelichting**

De risico- en financiële afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### **Juridische aspecten**

De samenwerking is momenteel gebaseerd op een intentieovereenkomst. De financiële afspraken worden verder uitgewerkt in een anterieure overeenkomst. Het vervolgproces zal voldoen aan de geldende RO-procedures.

### **Duurzame aspecten**

Het project zet in op het toevoegen van biodiversiteit, klimaatadaptieve maatregelen en duurzame woningbouw.

### **Samenhang met andere projecten**

Het Staatsliedenkwartier is onderdeel van Zeist Noord, waar in de directe omgeving de afgelopen jaren diverse (fysieke) ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Zo realiseert Woongroen op de hoek Schermerslaan-Vondellaan, direct grenzend aan het Staatsliedenkwartier, de bouw van een pand met 22 sociale huurwoningen en een gemeenschappelijke woonkamer. Een deel van deze woningen is bestemd voor begeleid wonen en voor mensen die tijdelijk onderdak nodig hebben om dakloosheid te voorkomen. Voor de aangrenzende wijk Vollenhove is een gebiedsvisie opgesteld. Deze visie richt zich op de voorzieningen die nodig zijn om in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken, ontmoeten en opgroeien in Vollenhove, met speciale aandacht voor de sociale problematiek. Hierbij is een 'sociale aanpak' van kracht. Deze aanpak geldt ook voor de renovaties van 300 sociale huurwoningen in het centrum.

Deze laatstgenoemde projecten laten zien wat er nodig is om aan de slag te gaan in een wijk als het Staatsliedenkwartier. Een belangrijke les uit deze processen is om vanaf het begin extra te investeren in het betrekken van een bredere groep bewoners en stakeholders, dus niet alleen bewoners en stakeholders uit het projectgebied. Ontwikkelingen hier hebben namelijk een breder 'effect'. Denk daarbij als thema's zoals mobiliteit en groen. In contact komen en blijven met deze partijen verscherpt het plan maar zorgt vooral ook dat er geen ruis ontstaat in het proces.

## **VERDERE PROCES**

### **Uitvoering**

Deze definitieve Startnotitie, Integrale Buurtaanpak Staatsliedenkwartier, zal komend jaar als onderlegger dienen voor het Toekomstplan. In het Toekomstplan zal het plan meer vorm gaan krijgen, wat tegelijk een eerste aanzet is voor het stedenbouwkundigplan en vervolgens de wijziging van het omgevingsplan.

### **Planning**

- 18 december: collegebesluit Startnotitie
- Jan/feb 2025: Ronde tafel/debat
- 11 maart 2025: raadsbesluit Startnotitie
- Q2 2025: Werksessie/excursie gerelateerde projecten in de regio met meedenkteam en raad
- Q3 2025: Besluitvorming Toekomstplan (college/raadsbesluit)
- 2026: Besluitvorming wijziging omgevingsplan (college/raadsbesluit)

### **Communicatie**

Mensen meenemen in alle stappen die we zetten en open zijn over de uitgangspunten en de fasering, is cruciaal voor dit project. Bewoners en omwonenden worden regelmatig geïnformeerd via huis-aan-huisbrieven en een digitale nieuwsbrief. Op de projectwebsite van Zeist.nl en op de officiële site van Woongroen (<https://www.woongroen.nl/projecten/plan-staatsliedenkwartier>) is meer informatie en verslagen te vinden. Geïnteresseerden kunnen zich hier ook aanmelden voor de nieuwsbrief. De raad wordt naast de update in de versnellingsopgave (wanneer nodig) eens per kwartaal via een RIB op de hoogte gehouden.

### **Evaluatie**

Nog niet van toepassing

### **BIJLAGEN**

- Bijlage 1: 20241217 Startnotitie Staatsliedenkwartier (Inhoudelijke wijzigingen n.a.v. de raadsinformatieavond van 21 november zijn in het [blauw weergegeven](#))
- Bijlage 2: 20241217 Startnotitie Bijlagen

# RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. RV25.007 Startnotitie, Integrale Buurtaanpak Staatsliedenkwartier

De raad van de gemeente Zeist;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ;

## **BESLUIT:**

De Startnotitie, Integrale Buurtaanpak Staatsliedenkwartier, met de daarin genoemde uitgangspunten voor de herontwikkeling vast te stellen

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J. Langenacker, voorzitter