



Gemeente **Zeist**

Publiekshal ■ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ■ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ■ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Aan de gemeenteraad

Behandeling 04-04-2024
RiB 24.061

Datum	2 april 2024	Ons kenmerk	262651
		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	2	Behandeld door	Lock, Eveline
Onderwerp	Plan 44 sociale huurwoningen De Grift	Portefeuillehouder	Wethouder Hoogstraten

Geachte leden van de raad,

Via de voortgangsrapportage versnellingsopgave hebben we u op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van het plan van Woongroen voor de bouw van 44 sociale huurwoningen naast de bestaande flat De Grift in Nijenheim. Wij geven binnenkort voor dit plan de voorlopige omgevingsvergunning af en leggen deze vervolgens 6 weken ter inzage. Graag informeren wij u over de voortgang.

Plan

Het plan omvat 44 sociale huurwoningen in 8 bouwlagen en past (grotendeels) binnen het reeds bestaande bouwvlak in het bestemmingsplan. Deze bouwmogelijkheid is al geruime tijd terug door de gemeenteraad toegestaan in het bestemmingsplan op basis van een eerder plan voor het bouwen van woningen en het optoppen van de bestaande flat (2011). Dit plan is echter nooit gerealiseerd, door de economische crisis van destijds en de striktere regels voor corporaties om te kunnen investeren. In kader van de versnellingsopgave is met Woongroen gezocht naar een nieuwe invulling van de bouwmogelijkheden. Samen met ontwikkelaar en bouwer Heilijgers is gewerkt aan een plan voor 44 sociale huurwoningen (2 en 3 kamerappartementen) in 8 bouwlagen. Daarnaast worden er 27 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd voor de bewoners (op basis van de parkeernormen uit de Parkeernota 2024). In de bijlagen vindt u een impressie van het plan en de schets van het nieuwe openbaar gebied.

Omdat de huidige parkeerplaats van flat De Grift na 50 jaar ook vernieuwing nodig heeft, is een plan gemaakt om het openbaar gebied in het geheel opnieuw in te richten. Naast de nieuwe parkeerplaatsen, wordt de voetbalkooi vernieuwd, wordt de parkeerplaats klimaatadaptief ingericht en is er meer ruimte voor (inheems) groen. Hierbij wordt ook gekeken naar invulling van het gebied op basis van de visie die in 2021 door bureau Lubbers voor heel Nijenheim is opgesteld. Zo is er meer groen- en seizoenbeleving en wordt de biodiversiteit versterkt met (zoveel mogelijk) inheemse beplanting.

De eerste insteek van het project was om op deze plek middeldure huurwoningen te bouwen, echter door de strikte regelgeving voor corporaties bleek dit het plan financieel onhaalbaar te maken voor Woongroen. In overleg is besloten om de woningen te ontwikkelen als sociale huurwoning en daarnaast in de bestaande flat De Grift 20 woningen (na mutatie) te verhuren aan middeninkomens. Hierdoor worden de kansen voor mensen met een middeninkomen vergroot en streven we naar meer woningdifferentiatie binnen de wijk.

Proces

Doordat een gedeelte van de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gesitueerd kan alleen medewerking aan een omgevingsvergunning worden verleend met een uitgebreide afwijkingsprocedure.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is op 1 november 2023 ingediend en de beoordeling is voor een groot deel afgerond. Dit project valt onder de voorwaarden van de algemene verklaring van geen bedenkingen die door de gemeenteraad is afgegeven in kader van de versnellingsopgave, waardoor deze procedure verder is gemandateerd aan het college. Onderdeel van de uitgebreide vergunning is de zienswijzeprocedure waarbij het conceptbesluit op de omgevingsvergunning gepubliceerd wordt en daarna met de van belang zijnde stukken voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na het behandelen van eventuele zienswijzen zal de omgevingsvergunning verleend en gepubliceerd worden, waarna opnieuw een bezwaartermijn van 6 weken geldt op de afgifte van de omgevingsvergunning.

Samenspel

Bij de voorbereidingen voor deze planontwikkeling heeft Woongroen, samen met de gemeente én ontwikkelaar en bouwer Heilijgers, een informatiebijeenkomst gehouden op 14 februari 2023. Daaropvolgend zijn 3 bijeenkomsten met de klankbordgroep georganiseerd waarin omwonenden van zowel de hoog- als laagbouw vertegenwoordigd waren samen met Stichting Milieuzorg Zeist en Natuurlijk Zeist-West.

Overeenkomsten

De grond waarop gebouwd gaat worden, is in eigendom van de gemeente Zeist. Met Woongroen sluiten we een koopovereenkomst over de verkoop van de grond, zodat zij kunnen overgaan tot bouw van de woningen. Daarnaast sluiten we een anterieure overeenkomst, waarin we procesafspraken vastleggen over onder andere rolverdeling, plankosten en randvoorwaarden.

Planning

Het conceptbesluit op de omgevingsvergunning ligt 6 weken ter inzage. Gedurende deze 6 weken kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. We hopen vervolgens de definitieve vergunning te kunnen verstrekken, waarna Woongroen kan starten met de bouw. Na een bouwtijd van ongeveer 1,5 jaar, zullen we de openbare ruimte vernieuwen en aanleggen.

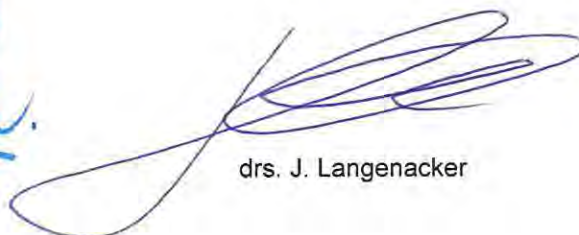
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgermeester,



dr. H.S. Grotens



drs. J. Langenacker

Bijlage 1. Foto's en impressie nieuwbouw
Bijlage 2. Situatietekening

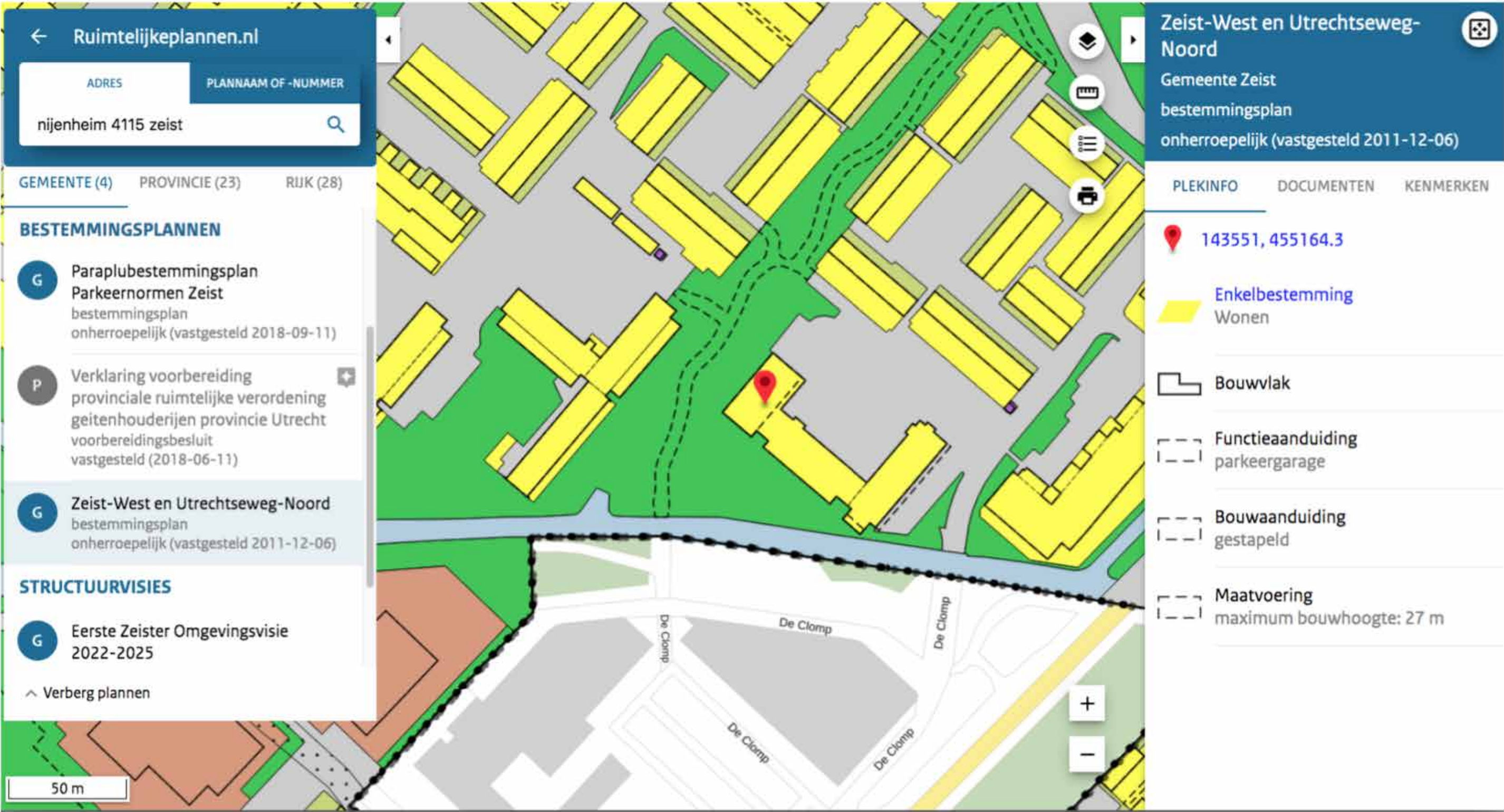
Woongebouw Nijenheim | Definitief Ontwerp

25-10-2023



VAN ETTEKOVEN
ontwerp & advies

Bestemmingsplan



Foto's bestaande situatie



Foto's bestaande situatie



Foto's bestaande situatie



Foto's bestaande situatie



Uitgangspunten

Globale opzet woongebouw:

- 44 huurwoningen, waarvan 29 rolstoel- en rollator-toegankelijk
- plint met 7 bouwlagen
- plint bevat twee appartementen, centrale hal, postbussen, lift, trappenhuis, collectieve fietsenstalling, scootmobielplekken en overige ruimte voor techniek en opslag
- op de bouwlagen bevinden zich vier 3-kamer-appartementen en twee 2-kamerappartementen met galerijontsluiting
- de woningen worden voorzien van een inpandige berging / technische ruimte (ca. 6 m² resp. 3,0 m²) in de woning i.c.m. en collectieve fietsenstalling conform Amsterdamse Bouwbrief (3 fietsparkeerplaats per woning) op begane grond
- per 5 rolstoeltoegankelijke woningen een scootmobiel opstelplaats, in totaal 6 stuks
- scootmobielplekken op begane grond dichtbij de lift
- per twee woningen 1 oplaadpunt voor elektrische fietsen in de collectieve fietsenberging

Architectuur:

Bestaande complex:

- bestaande complex kenmerkt zich door slanke, rechthoekige volumes in verschillende hoogtes
- de volumes zijn omgeven door een wit kader en staan op een gemetselde plint
- de kopgevels hebben een vrij gesloten karakter
- de langsgevels zijn horizontaal geled, met verticale accenten
- er worden zachte groene kleuren gebruikt

Nieuwbouw:

- de nieuwbouw sluit qua architectuur en woningtype aan bij het bestaande complex
- in de nieuwbouw komt het witte kader terug, zij het met een steviger maat
- in de nieuwbouw tref je ook de meer gesloten kopgevels en de horizontale geleiding van de langsgevels
- het materiaalgebruik is divers en varieert in zwaarte en kleur







NAAM



VAN ETTEKOVEN
ontwerp & advies



VAN ETTEKOVEN
ontwerp & advies



VAN ETTEKOVEN
ontwerp & advies

Materialisering

KADER + GEVELINDELING

kader en kopgevels in stucwerk gebroken wit (conform bestaand) v.v. aluminium dakrand zwart



horizontale geleding langsgevels
accentueren met prefab betonstrook

balkonhekken stripstaal antraciet gemoffeld

kozijnen kunststof atraciet



gesloten penanten in galerij- en balkongevels
v.v. groen getinte baksteen

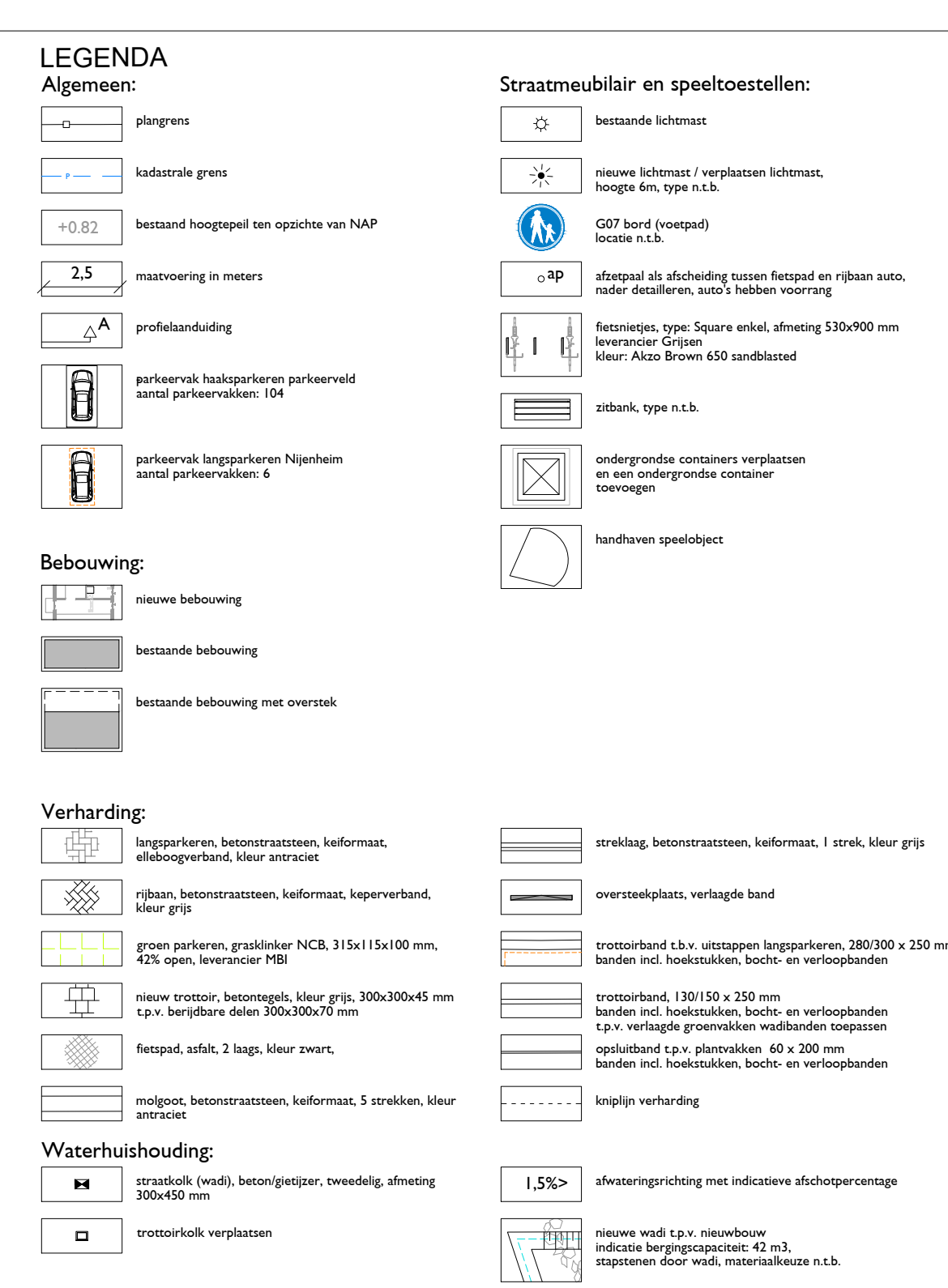


PLINT

plint en gevel trappen-
huis (volume tussen
bestaande en nieuwe
complex) uitvoeren in
metselwerk (streng-
perssteen met schijn-
voeg), antraciet



accentkleur ter plaatse van entree
mosterdgeel (RAL 1005)



Bomen en heesters:

Diagram illustrating the distribution of various tree and shrub species across different habitats. The habitats are represented by colored circles, and the species are represented by colored squares.

- Species and their habitats:**
 - 1. bare ground (white square):** bare ground, open grassland
 - 2. flowering meadow (pink square):** flowering meadow, open grassland
 - 3. open grassland (light blue square):** open grassland, open grassland
 - 4. open grassland (light green square):** open grassland, open grassland
 - 5. open grassland (orange square):** open grassland, open grassland
- Species and their habitats:**
 - 1. bare ground (white square):** bare ground, open grassland
 - 2. flowering meadow (pink square):** flowering meadow, open grassland
 - 3. open grassland (light blue square):** open grassland, open grassland
 - 4. open grassland (light green square):** open grassland, open grassland
 - 5. open grassland (orange square):** open grassland, open grassland