



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

Datum	16-04-2024	Ons kenmerk	326961
		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	-	Behandeld door	Alexander Boersema
Onderwerp	Herontwikkeling Staatsliedenkwartier	Portefeuillehouder	Wethouder Hoogstraten

Geachte leden van de raad,

Woongroen is eigenaar van 293 portiekwoningen in het Staatsliedenkwartier. Woongroen is voornemens om deze locatie in samenwerking met de gemeente in herontwikkeling te nemen. Vanwege de staat van de woningen loopt er een onderzoek naar wat er met deze portiekwoningen moet gebeuren. De voorkeur van Woongroen is het vervangen van de woningen om een groter aantal nader te bepalen woningtypen terug te bouwen. Mocht dit scenario gekozen worden, dan hebben huurders met een contract voor onbepaalde tijd terugkeergarantie en andere waarborgen. Bij het toevoegen van extra woningen komt er ruimte voor andere woningcategorieën. In samenspraak met de gemeente wordt er gekeken naar wat goed is voor de wijkopbouw. Mochten er sociale huurwoningen vervangen worden, dan wordt dit aantal minimaal teruggebouwd. Als uitgangspunt gaat de differentiatietabel uit de woonvisie gelden voor de eventueel toe te voegen woningen. De herontwikkeling biedt verder kansen voor ecologische, verkeerskundige en sociale verbeteringen in de buurt.

Proces

Een herontwikkeling betekent dat hiervoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Hiervoor is medewerking van de gemeente nodig. Om de eerste stappen hiertoe te zetten, zijn afspraken gemaakt over proces en kostenverhaal. We hebben deze vastgelegd in een intentieovereenkomst.

In hoofdlijnen gaat het om de volgende stappen:

1. Het komen tot een intentieovereenkomst tussen de gemeente en Woongroen
2. Partijen stellen n.a.v. een ruimtelijke verkenning en eerste participatiesessie een start-/kadernotitie op.
3. Start-/kadernotitie dient als basis voor het op te zetten participatieplan
4. Woongroen organiseert in samenspraak met de gemeente het participatietraject.
5. Woongroen verwerkt de opbrengst van het participatietraject in een Integrale Buurtaanpak met daarin het stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en sociale aanpak dat zij aan de gemeente voorlegt. De Integrale Buurtaanpak wordt aan het college van B&W voorgelegd en in een raadsinformatiebrief gedeeld met de raad. Daarnaast wordt onderzocht welke RO-procedure doorlopen moet worden om in de buurt tot herontwikkeling over te kunnen gaan.
6. Woongroen en de gemeente werken toe richting een anterieure overeenkomst.

Na een positief besluit van de gemeenteraad over het principeverzoek, kan de initiatiefnemer met de gemeente in gesprek over de planuitwerking en het omgevingsplan. Afspraken hierover worden in een anterieure overeenkomst vastgelegd (collegebesluit). Belangrijk onderdeel van het vervolgproces is participatie met de buurt over de concrete invulling van de herontwikkeling, de sociale aanpak en het ontwerp hiervan.

Inhoudelijke kansen

- Het Staatsliedenkwartier is ruim opgezet, maar heeft een ecologisch arme inrichting. De herontwikkeling biedt kansen om hoogwaardiger en meer biodivers groen toe te voegen.
- Voordat de verkenning en planuitwerking gerealiseerd is, is er voldoende tijd om een goede sociale aanpak voor te bereiden. Net als bij de sociale renovaties in Vollenhove en het Centrum is er voor deze buurt extra capaciteit en een locatie nodig om preventief en case gericht problematieken op te pakken.
- De herontwikkeling van het Staatsliedenkwartier biedt kansen om de in matige staat verkerende portiekwoningen gefaseerd te vervangen door energiezuinige, tochtvrije sociale huurwoningen die voldoen aan de eisen van deze tijd.
- Daarnaast is de wijk ruim opgezet wat ruimte geeft voor verdichting. Voor de business case is het toevoegen van woningen een noodzakelijke stap. Uiteindelijk draagt dit positief bij aan het verminderen van het woningtekort in Zeist.

Vervolg

De huidige bewoners van de portiekwoningen worden dinsdag 16 april geïnformeerd over de opstart van de planuitwerking. De raad zal een afschrift van deze bewonersbrief krijgen zodra deze verstuurd is. Op een aantal momenten zijn één of meerdere personen namens het projectteam (Woongroen en Gemeente Zeist) in de buurt aanwezig om zo de eerste vragen te beantwoorden en zorgen (waar mogelijk) weg te nemen. Onder andere via het huidige sociaal team dat al een wekelijks spreekuur heeft. Dit moet nog nader worden afgestemd.

Partijen willen de verkenningen verder uitwerken in samenspraak met de bewoners en omwonenden. Woongroen wil samen met de gemeente tot een door beide partijen gedragen plan voor de herontwikkeling van het Staatsliedenkwartier komen. Partijen willen in een intentieovereenkomst afspraken maken over de te nemen processtappen om tot een principebesluit door de gemeenteraad hierover te komen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Wanneer er behoefte is in de raad voor een informatieavond, dan zal Woongroen dit gezamenlijk met de gemeente organiseren.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

dr. H.S. Grotens

de burgemeester,

drs. J. Langenacker