

Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

Vaststelling bestemmingsplan "Joost van den Vondellaan 61"

Portefeuillehouder Laura Hoogstraten
Opsteller Niels Geelkerken
Zaak/stuknummer 22RV083/255671
Besluit college 31 oktober 2023

Ontvangst griffie
Ronde Tafel 21 november 2023
Debat N.v.t.
Raadsvergadering 12 december 2023

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Woningcorporatie Woongoed wil op hun perceel Joost van den Vondellaan 61 een appartementencomplex voor maximaal 23 woningen bouwen. Op deze plek, op de hoek met de Schermerslaan, willen zij sociale huurwoningen bouwen. De bedoeling is om de appartementen deels via het Leger des Heils toe te wijzen aan toekomstige bewoners uit kwetsbare doelgroepen, een ander deel van de woningen te gebruiken voor midstay en ook enkele reguliere sociale huurwoningen in het gebouw te realiseren. Daarom wordt ook een gemeenschappelijke huiskamer in het complex voorzien.

Deze ontwikkeling past goed bij de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen, maar past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch planologisch mogelijk te maken, heeft de woningcorporatie bijgaand bestemmingsplan op laten stellen, waarvoor de gemeente de voorgeschreven procedure heeft doorlopen. Ook is een anterieure overeenkomst opgesteld. Het is nu aan uw raad om te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen aan het plan, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Joost van den Vondellaan 61" (Bijlage 6 bij de Toelichting),
2. Het bestemmingsplan "Joost van den Vondellaan 61" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPJvdVondellaan61-OW01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 13 oktober 2020.

Besluit Raad 12 december 2023:

Conform unaniem (met 30 stemmen voor) besloten

Basis

Woningcorporatie Woongoed wil op hun perceel Joost van den Vondellaan 61 een appartementencomplex voor maximaal 23 woningen bouwen. Op deze plek, op de hoek met de Schermerslaan, willen zij sociale huurwoningen bouwen. De bedoeling is om de appartementen deels via het Leger des Heils toe te wijzen aan toekomstige bewoners uit kwetsbare doelgroepen, een ander deel van de woningen te gebruiken voor midstay en ook enkele reguliere sociale huurwoningen in het gebouw te realiseren. Voor deze doelgroepen wordt een gemeenschappelijke huiskamer in het complex voorzien.

Deze ontwikkeling past goed bij de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen, maar past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch planologisch mogelijk te maken, hebben zij bijgaand bestemmingsplan op laten stellen, waarvoor de gemeente de voorgeschreven procedure heeft doorlopen. Ook is een anterieure overeenkomst opgesteld, het is nu aan de raad om te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Inleiding

Het perceel Joost van den Vondellaan 61 ligt op de hoek van deze laan en de Schermerslaan en in het verlengde van de Johan van Oldenbarneveltlaan in Zeist Noord. Op deze locatie hebben enkele jaren portacabins gestaan ten behoeve van tijdelijke huisvesting. Nu deze zijn verwijderd wil de eigenaar van het perceel, Wooncorporatie Woongoed, hier een appartementengebouw realiseren met maximaal 23 huurappartementen. Dit gebouw past niet binnen het huidige bestemmingsplan en daarom heeft Woongoed een nieuw plan laten opstellen, dat de wettelijk voorgeschreven procedure heeft doorlopen.

Woongoed wil dit complex gaan gebruiken voor de huisvesting van een speciale doelgroep. De toewijzing van de meeste appartementen zal via het Leger des Heils gaan verlopen. Het gaat dan om personen, die marginaal gehuisvest zijn. Dat wil zeggen dat zij hun woning dreigen te verliezen of al verloren hebben. Het streven is om te voorkomen dat deze mensen dakloos worden en hen te helpen hun eigen leven weer op de rit te krijgen. Sommigen van hen zullen een (beperkte) hulpvraag hebben, anderen zijn alleen marginaal gehuisvest.

De resterende woningen zullen als reguliere sociale huurwoningen worden toegewezen aan mensen, die als 'goede buur' willen optreden voor de andere bewoners. In de huurovereenkomst zal vastgelegd worden dat zij hun burens af en toe een handje helpen. Momenteel worden in het complex 22 woningen voorzien en een gezamenlijke woonkamer om het contact tussen de verschillende bewoners te stimuleren. Bouwkundig gezien kan deze gezamenlijke woonkamer ook in gebruik genomen worden als zelfstandige woning, mocht dat in de toekomst gewenst zijn. Daarom biedt het bestemmingsplan ruimte tot maximaal 23 woningen.

ARGUMENTATIE

Binnen de gemeente Zeist is behoefte aan deze voorziening

In het pand worden woningen gereserveerd voor speciale doelgroepen. Dat betreft woningzoekenden, die door omstandigheden met spoed een eigen woning nodig hebben. Denk hierbij aan pas gescheiden ouders, waarvan één uit huis gaat. Het gaat hierbij om bewoners die geen zorg nodig hebben, maar wel dreigen dakloos te worden.

De andere specifieke doelgroep betreft bewoners, die op weg zijn naar volledig zelfstandig wonen en nog een beperkte ondersteuning nodig hebben. De woningen worden allemaal bestemd voor Wonen. Binnen deze bestemming is het verlenen van zorg en/of ondersteuning mogelijk, zolang dit ondergeschikt blijft aan het wonen. Er zullen dus uitsluitend personen met een lichte zorgbehoefte komen te wonen.

Stedenbouwkundig accent is wenselijk

Het perceel ligt in het verlengde van de Johan van Oldenbarneveltlaan, één van de belangrijkste lanen in dit deel van Zeist. Hierdoor ligt dit hoekperceel in het zicht van veel verkeer van verschillende kanten. Dit vraagt, stedenbouwkundig gezien, om een gebouw dat een accent vormt in dit deel van de wijk. Gekozen is voor een gebouw van vier lagen om dit accent vorm te geven. Deze hoogte houdt rekening met de wensen van omwonenden. Zij hebben duidelijk gemaakt, dat zij geen al te hoog gebouw wensen op deze locatie.

Plan is aangepast aan wensen omwonenden

Bij de voorbereidingen op dit plan is meermaals contact gezocht en gesproken met omwonenden en andere belanghebbenden. Door de Corona-maatregelen, die destijds in acht moesten worden genomen, is de vorm soms aangepast. Desondanks is het gelukt om standpunten uit te wisselen en is het plan op verschillende punten aangepast.

Zo is het bouwvlak voor het beoogde pand verder richting de flats aan de Schermerslaan geschoven waardoor de afstand tot de Joost v.d. Vondellaan vergroot is. Daarmee is ook de afstand tussen de beoogde nieuwbouw en de woningen, die schuin aan de overkant van de Joost v.d. Vondellaan

liggen, vergroot. De beoogde appartementen zijn minder diep ontworpen waardoor de gevel aan de kant van de Joost v.d. Vondellaan minder breed zal worden. Het bouwvlak is daarop ook aangepast. De entree van het pand is op verzoek van de omwonenden verplaatst naar de kant van de Joost v.d. Vondellaan. Dit bevordert de privacy van omwonenden. De benodigde fietsenstalling is in het pand opgenomen, ten koste van één woning. Hierdoor krijgt het plangebied, na voltooiing, een rustiger uitstraling. Er zijn extra bomen ingepast en de entree van het parkeerterrein is verplaatst.

KANTTEKENINGEN

Er bestaat weerstand tegen het plan

Hierboven staat beschreven hoe het plan is aangepast aan de wensen, die omwonenden en andere betrokkenen tijdens de voorbereiding naar voren hebben gebracht. Deze aanpassingen hebben echter in eerste instantie niet tot overeenstemming geleid: Er bestond in de buurt veel weerstand tegen dit plan, wat ook blijkt uit het grote aantal personen, dat een zienswijze op het ontwerp mede heeft ondertekend. In de nota van zienswijzen is inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen en wordt geconstateerd, dat er objectief gezien geen reden is om af te zien van de vaststelling van het plan.

Eén van de voornaamste punten van kritiek betreft de wijze waarop geparticipeerd is. In hun zienswijze pleiten omwonenden voor een proces van co-creatie. Dat verzoek maakte ook deel uit van het burgerinitiatief dat verschillende omwonenden hebben ingediend bij uw raad. U heeft op 8 november 2022 besloten het burgerinitiatief af te wijzen. Daarbij overwoog uw raad dat *'... het participatie- en communicatieproces mogelijk op een aantal punten suboptimaal is gelopen, maar dat Woongoed met de juiste intenties heeft gesproken met belanghebbenden (...). Binnen de ruimte die Woongoed had, en binnen de gestelde kaders zijn aanpassingen gedaan om de omgeving tegemoet te komen.'*

Zoals ook in de nota van zienswijzen staat beschreven, kent het Handvat Participatie van de gemeente Zeist de volgende vier vormen van participatie: 'Raadplegen', 'Adviseren', 'Coproduceren' en 'Meebeslissen'. Coproduceren of co-creatie betekent dat derden een zekere mate van zeggenschap krijgen over de planvorming en dat de eigenaar dus beperkt wordt in de vrijheid om te beslissen over de invulling van het perceel. Aangezien de gemeente geen onevenredige inbreuk mag maken op het eigendomsrecht van de eigenaar van het perceel, kan de gemeente een proces van co-creatie niet afdwingen. Dat zou ook niet redelijk zijn. Een adviserende rol voor de omwonenden past veel beter en die hebben zij ook gehad. Die rol is vormgegeven in het voortraject enerzijds en anderzijds tijdens de zienswijzeprocedure.

Hoewel het participatieproces dus in objectieve zin heeft voldaan aan de te stellen voorwaarden, voelden veel omwonenden zich onvoldoende gehoord. Daarom zijn dit jaar verschillende extra gesprekken gevoerd met de buurt. Deze gesprekken stonden onder leiding van een extern voorzitter en hebben geleid tot verschillende aanpassingen in de vormgeving van het gebouw, de verdeling over de verschillende doelgroepen en het toekomstige beheer van het complex. Hoewel in de buurt nog steeds (tenminste) gemengde gevoelens leven, hebben deze gesprekken geleid tot meer begrip voor het plan. De woningverdeling is in overleg met Woongoed en het Leger des Heils als volgt aangepast.

Doelgroep	Was	Wordt
Regulier sociale huur	4	7
Leger des Heils	10	9
Midstay	8	6
Totaal	22	22
Gezamenlijke woonkamer	(+1)	(+1)

De verschillende doelgroepen worden in overleg met de omwonenden ook meer 'gespikkeld' in het gebouw gesitueerd. Het Leger des Heils kan op die manier ook beter invulling geven aan het 'sociaal beheer' in het hele complex.

De omwonenden hebben aangegeven 'een goed gevoel' bij de betrokkenheid van het Leger des Heils te hebben. Samen met Woongoed, Leger des Heils en de gemeente worden afspraken met de omwonenden gemaakt om elkaar ook bij het gebruik van het gebouw goed op de hoogte te houden en elkaar over-en-weer te informeren over de gang van zaken.

Een andere aanpassing/aanvulling in het plan dat in de afgelopen periode tot stand is gekomen betreft de indeling van het buitenterrein, met meer groen en minder verharding. Daarbij is ook gekeken naar

de parkeernorm die van toepassing is. De doelgroep kent een relatief laag percentage autobezit (lager dan reguliere sociale huur). In eerste instantie wordt daarom alleen een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, zodat het terrein verder een zo groen mogelijke inrichting kan krijgen. Uit parkeertellingen blijkt dat in de omgeving een overschot aan parkeercapaciteit aanwezig is. De parkeervraag kan naar verwachting dus goed opgevangen worden in de omgeving. Mocht de parkeerdruk toch hoger blijken dan verwacht, dan is het mogelijk om langs de Schermerslaan nog enkele parkeerplaatsen te realiseren binnen de bestaande verharding (net als deels verderop de Schermerslaan al is gerealiseerd).

Door Woongoed wordt eind oktober / begin november nog een extra algemene bewonersavond georganiseerd, met name om de buurt te informeren over de inrichting van de buitenruimte en de indeling van het gebouw (incl. doelgroepen).

Er komt geen gezondheidscentrum

In het voortraject is onderzocht of op deze locatie een gezondheidscentrum kon worden gerealiseerd. In dat kader is er met huisartsen gesproken die binnen deze wijk actief zijn en de wens hebben om uit te breiden. Tijdens die gesprekken moest geconcludeerd worden, dat partijen samen geen haalbaar plan konden opstellen en is de samenwerking gestopt. Uit de ingebrachte zienswijzen moeten wij opmaken dat de huisartsen nog steeds een dringend ruimtegebrek ervaren en op zoek zijn naar een nieuwe vestigingsplek. Wij dragen als gemeente graag vanuit onze taak ons steentje bij aan die zoektocht, maar zien geen mogelijkheden binnen voorliggend bestemmingsplan.

PARTICIPATIE

Met de doorlopen zienswijzeprocedure is voldaan aan de wettelijk gestelde vorm van participatie, maar de wettelijke norm wordt niet door iedereen als voldoende ervaren. Een groot deel van de ingebrachte zienswijzen gaat over de participatie, die vooraf ging aan dit bestemmingsplan en ook het hierboven genoemde burgerinitiatief handelde over dit onderwerp. Kort gezegd voelden omwonenden zich niet gehoord en hadden zij graag meer inbreng gehad bij de planvorming.

Zoals bij "Kanttekeningen" beschreven staat, hebben omwonenden gevraagd om een vorm van co-creatie. Dat is echter een vorm van participatie, die geen recht doet aan de eigendomsverhoudingen in het gebied. De gemeente kan die vorm van participatie daarom niet afdwingen en moet ook niet op die wijze inbreuk maken op de rechten van de eigenaar. Helaas voelen meerdere omwonenden zich hierdoor niet gehoord in de procedure, ondanks de aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de door hen ingebrachte wensen.

Om tegemoet te komen aan de omwonenden heeft de wethouder het initiatief genomen om dit jaar aanvullende gesprekken te voeren met de buurt. Deze gesprekken stonden onder leiding van een extern voorzitter en hebben geleid tot verschillende aanpassingen in de vormgeving van het gebouw, de verdeling over de verschillende doelgroepen en het toekomstige beheer van het complex. Hoewel in de buurt nog steeds (tenminste) gemengde gevoelens leven, hebben deze gesprekken geleid tot meer begrip voor het plan.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders

FINANCIËLE TOELICHTING

Het plan wordt voor rekening en risico van Woongoed uitgevoerd. Hiertoe is een anterieure overeenkomst opgesteld. In de overeenkomst is onder meer geregeld dat eventuele planschades voor rekening van de initiatiefnemer Woongoed zullen komen. De ambtelijke kosten die de gemeente heeft gemaakt om deze procedure te voeren zijn gedekt door de leges, die hiervoor in rekening zijn gebracht.

JURIDISCHE ASPECTEN

De procedure zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is gevolgd. In het bestemmingsplan is onderzocht en vastgesteld dat het appartementencomplex kan worden

gerealiseerd en kan functioneren op een ruimtelijk aanvaardbare wijze. Ook voor het overige voldoet het plan aan alle te stellen eisen, zodat het plan voorgelegd kan worden aan de raad.

DUURZAME ASPECTEN

Het beoogde nieuwe gebouw zal conform de huidige wettelijke eisen gasloos en duurzaam gebouwd worden.

UITVOERING

Planning

Oktober/november	Ronde Tafel en Debat
13 december 2023	besluitvorming in de raad
januari/februari 2024	beroepstermijn raadsbesluit

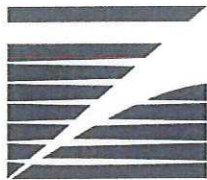
Communicatie en Informatie en Automatisering

De vaststelling van het bestemmingsplan zal zoals gebruikelijk worden gecommuniceerd via de voorgeschreven en de geëigende kanalen. Dit betekent dat de hoofdsteller van iedere zienswijze persoonlijk is uitgenodigd voor de behandeling van het plan in de raad en dat deze behandeling via internet wordt aangekondigd voor alle anderen. De vaststelling van het plan wordt via onze eigen gemeentelijke website, de landelijke site voor officiële bekendmakingen en de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Met ontwikkelaar Woongoed is afgesproken, dat zij ook daarna, tijdens de realisatie en de ingebruikname van het project, in contact blijven met de omwonenden.

Bijlagen

In de bijlagen treft u het plan, dat bestaat uit de Verbeelding (de plankaart), de Regels en de Toelichting. Tussen de bijlagen bij de Toelichting is ook de Nota van Zienswijzen opgenomen, die veel aanvullende informatie geeft over de wijze waarop de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden zijn betrokken bij dit plan. Dit betreft bijlage 6 bij de Toelichting.

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 23RV083

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders betreffende de vaststelling van het
bestemmingsplan "Joost van den Vondellaan 61" van 31 oktober 2023 en met kenmerk 255671;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen aan het plan, zoals opgenomen in de "Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Joost van den Vondellaan 61" (Bijlage 6 bij de Toelichting).
2. Het bestemmingsplan "Joost van den Vondellaan 61" met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPJvdVondellaan61-OW01 in digitale vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie en Basisregistratie Kadaster van 13 oktober 2020.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering 12 december 2023.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

