

Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Geisrlaan

Portefeuillehouder	L. Hoogstraten	Ronde Tafel	N.v.t.
Opsteller	N.G. Geelkerken	Debat	N.v.t.
Zaak/stuknummer	319779	Raadsvergadering	11 juni 2019
Raadsvoorstel	19RV031		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld een passend planologisch kader vast te stellen voor de oude Gammalocatie aan de Geisrlaan, zodat de door de omwonenden uitgekozen nieuwbouw daar gerealiseerd kan worden.

Voorstel

Voorgesteld wordt:

- in te stemmen met het Crisis- en Herstelwet bestemmingsplan 'Geisrlaan' met de planidentificatie NL.IMRO.0355.ChwBPGeisrlaan-VS01 met de bijbehorende bestanden en het plan ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm en
- geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van de kosten al anderszins is verzekerd.

Besluit Raad 11 juni 2019:

Geamendeerd (verwerkt in het besluit) unaniem vastgesteld.

Basis

Tot 2010 was de Gamma gevestigd op een terrein aan de Geisrlaan, dat nu in eigendom is van de gemeente. Op basis van de randvoorwaarden, die uw raad op 6 maart 2018 vaststelde, is een prijsvraag georganiseerd voor een passend ontwerp. Er zijn meerdere ontwerpen ingezonden, waaruit omwonenden uiteindelijk 'De Geisrlaan' van Van Wanrooy Projectontwikkeling (VWP) hebben gekozen.

In samenspraak met VWP is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat het college op 12 februari van dit jaar heeft vrijgegeven voor de procedure. Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat met dit voorstel het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden.

Omdat gekozen is voor een Crisis- en Herstelwet bestemmingsplan kan langs publiekrechtelijke weg geborgd worden dat de woningen voldoen aan onze duurzaamheidsambities en dat de woningen beschikbaar blijven als sociale huurwoningen.

Inleiding

Op voorliggend perceel aan de Geisrlaan was tot 2010 de Gamma gevestigd. Na het vertrek van de Gamma heeft de gemeente als eigenaar van de grond onderzocht of deze locatie ingezet zou worden ten behoeve van nieuwbouw voor een school. Toen een andere locatie voor de school was gevonden, is gekozen voor woningbouw op deze locatie. Deze woningbouw levert een bijdrage aan de versnellingsopgave.

Op basis van de randvoorwaarden, die uw raad op 6 maart 2018 voor deze locatie vaststelde, hebben meerdere ontwikkelaars ontwerpen gemaakt. Na een voorselectie door de gemeente, hebben de omwonenden het plan 'De Geiserhof' als winnaar uitgekozen. In samenspraak met Van Wanrooij, de ontwikkelaar van dit plan, is bijgaand bestemmingsplan opgesteld.

Gekozen is voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, zoals dat mogelijk gemaakt wordt door de Crisis- en Herstelwet (CHW). Op deze manier kunnen wij, vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet in 2021 alvast onderwerpen in het CHW-bestemmingsplan opnemen, die wij anders minder goed in een bestemmingsplan zouden kunnen regelen. In voorliggend plan zijn aanvullende regels opgenomen ten aanzien van duurzaam bouwen, de inrichting van het openbaar terrein ten behoeve van 'ontmoeten' en bewegen en het langdurig beschikbaar blijven van de sociale huurwoningen. Dit wordt hierna nog verder toegelicht.

Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2021 in werking. Deze nieuwe wet heeft een aantal doelstellingen, waaronder het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte voor de fysieke leefomgeving en het versnellen en verbeteren van de besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving. De Crisis- en Herstelwet is mede bedoeld om gemeenten nu al (deels) te laten werken volgens de principes van de Omgevingswet. Om hier gebruik van te kunnen maken heeft de gemeente Zeist zich aangemeld als een pilot gemeente en is daartoe aangewezen met het Besluit tot wijziging en aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (veertiende tranche). Dit geeft de gemeente meer mogelijkheden.

Bij de planvorming voor het terrein Geiserlaan is op een bijzondere manier invulling gegeven aan participatie door omwonenden een beslissende stem in de selectie van het ontwerp te geven. Ook deze manier van het betrekken van belanghebbenden bij de besluitvorming is in lijn met de doelstellingen van de Omgevingswet. Zij kozen voor het plan 'De Geiserhof'. Nu het daarvoor benodigde bestemmingsplan is opgesteld, biedt de Crisis- en Herstelwet ons de mogelijkheid om, in afwijking van hetgeen het Bouwbesluit hiervoor regelt, strengere duurzaamheidseisen aan de woningen op te leggen. Ook konden de regels op verschillende plaatsen anders, meer doelgericht, geformuleerd worden. Zo schrijven de regels (zie artikel 7.1.2) nu voor dat het gebied een positieve bijdrage levert aan een groene en gezonde leefomgeving en de sociale cohesie, dat afval gescheiden wordt ingezameld en regenwater op eigen terrein wordt benut of geïnfiltreerd. Ook de door uw raad vastgestelde verdeling in sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur kan nu in de regels worden opgenomen (zie artikel 14).

Argumenten

Met dit plan worden 40 woningen gerealiseerd, uitsluitend in de categorieën sociale huur en middenhuur. Daarmee levert dit plan een bijdrage aan de versnellingsopgave. Het concrete bouwplan is door omwonenden middels een prijsvraag uitgekozen en dit is de eerste keer, dat de gemeente Zeist een Crisis- en herstelwet bestemmingsplan toepast, waardoor meer ruimtelijke aspecten in het plan kunnen worden opgenomen. Deze punten worden hieronder nader toegelicht.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Op 20 mei wordt de koopovereenkomst tussen gemeente en Van Wanrooij Projectontwikkeling getekend. Ambtelijke wordt momenteel de sanering van de bodem en het bouwrijp maken van het perceel voorbereid. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is en de locatie bouwrijp is, kan de grond worden geleverd en zal Van Wanrooij de woningen gaan bouwen.

De voorlopige planning ziet er als volgt uit:

Vaststelling bestemmingsplan	juni/juli 2019
Sloop en saneren van de grond	augustus/november 2019
Bestemmingsplan onherroepelijk	oktober 2019
Start bouw woningen	eind 2019
Oplevering Geiserhof	eind 2020

VERDIEPING

ARGUMENTEN

Het is wenselijk om dit terrein, dat al enkele jaren niet in gebruik is, een goede invulling te geven. Voorliggend plan is door de omwonenden geselecteerd en voldoet op alle punten aan de door uw raad vastgestelde randvoorwaarden. Verder voldoet het aan alle juridische eisen, die aan een Crisis- en herstelwet bestemmingsplan gesteld worden. Specifiek worden nog de volgende punten benoemd.

Bijdrage Versnellingsopgave

Met het plan worden 40 woningen gerealiseerd, die bijdragen aan de versnellingsopgave. Het plan schrijft met artikel 14 voor dat 40%, dus 16 woningen, in de categorie sociale huurwoning moeten vallen en de overige woningen in de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur. Doordat dit in de regels is voorgeschreven is dit een publiekrechtelijke waarborg die geldt voor elke huidige en toekomstige eigenaar en gebruiker van het perceel. Dit voorschrift kan dus niet vervallen bij overdracht van het perceel. Het vervalt pas wanneer uw raad daartoe beslist (door een nieuwe regeling voor het perceel vast te stellen).

Participatie

De participatie is in dit project op een unieke manier vormgegeven. Na vaststelling van de randvoorwaarden voor deze locatie hebben verschillende ontwikkelaars een ontwerp gemaakt. De omwonenden hebben via een stemming bepaald wat het winnende ontwerp werd. Op die manier hadden zij een hele directe zeggenschap over wat er in hun buurt gaat gebeuren. Nu geen enkele zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, blijkt dat deze werkwijze heeft geleid tot een goed draagvlak bij belanghebbenden.

Mogelijkheden Crisis- en herstelwet benut

Door dit plan als Crisis- en herstelwetbestemmingsplan op te stellen, heeft de gemeente ervaring kunnen opdoen met de toekomstige werkwijze onder de Omgevingswet, die, naar verwachting, in 2021 gaat gelden. Het heeft geleid tot vernieuwende discussies over het benutten van kansen en de rol die bestemmingsplannen kunnen spelen bij bijvoorbeeld klimaatadaptatie. Concreet geeft het ons nu de mogelijkheid om o.a. publiekrechtelijk de gemeentelijke ambities voor duurzaam bouwen in het bestemmingsplan zelf vast te leggen.

KANTTEKENINGEN

Grondsanering

Het was al bekend, dat de grond op dit perceel vervuild is en moet worden gesaneerd voordat de woningen gebouwd kunnen worden. Met de verantwoordelijke omgevingsdienst (RUD) wordt momenteel gesproken over de afronding van het saneringsplan. De aanbesteding van de sloop en sanering is in voorbereiding. Naar verwachting kunnen sloop en sanering eind augustus starten.

Geen dakkapellen op de achterkant van de nieuwe woningen

Verschillende omwonenden hebben verklaard, dat zij voor dit ontwerp hebben gestemd, omdat zij verwachten, dat dit ontwerp hun privacy optimaal waarborgt. Het ontwerp voorziet namelijk niet in dakkapellen op de achterzijde van de nieuwe woningen. Dergelijke dakkapellen zouden zicht hebben op de al bestaande, omliggende woningen en de bewoners van die woningen zijn van mening dat dit hun privacy aan zou tasten. Echter, de landelijke regel is, dat dakkapellen op het achterdakvlak vergunningsvrij gebouwd kunnen worden. Dit kan de gemeente nu niet veranderen, zelfs niet met een Crisis- en herstelwet bestemmingsplan. Na 2021 kan uw raad dergelijke zaken wél regelen in het Omgevingsplan. De bouw van dergelijke dakkapellen wordt nu voor een periode van 15 jaar privaatrechtelijk onmogelijk gemaakt.

Aanvullende waterberging

Het is ook een doel van de Omgevingswet om plannen te faciliteren, die rekening houden met de veranderingen in het klimaat. Ook Zeist anticipeert hierop en heeft bijvoorbeeld een kaart laten maken, die inzicht geeft in de risico's dat op een bepaalde plek na een flinke bui water op straat blijft staan. Die kaart laat zien, dat één van de vele plekken, waar dit risico bestaat, dicht bij het plangebied is gelegen. Daarom is de ontwikkelaar gevraagd om te investeren in extra waterberging zodat het hemelwater kan worden afgekoppeld. Deze is daar niet toe bereid, omdat deze eis niet expliciet in de voorwaarden voor de prijsvraag was opgenomen en de meerkosten niet binnen het plan kunnen

worden gecompenseerd. Met het ontwerp neemt het waterbergend vermogen van het terrein toe, omdat het aandeel verhard oppervlak vermindert.

FINANCIËLE TOELICHTING

Voor het gebied is een grondexploitatie geopend. Daarbinnen is geld gereserveerd voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein, waaronder ook de sloop en de bodemsanering vallen, die later dit jaar worden uitgevoerd. De ambtelijke inzet van de gemeente voor de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan wordt gedekt door de leges. De ontwikkelaar neemt de kosten voor de realisatie van het project voor zijn rekening.

JURIDISCHE ASPECTEN

Zoals in de inleiding al toegelicht, wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld met gebruik making van de Crisis en herstelwet. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om specifiekere dan anders voor te schrijven in welke categorie (sociale huur en middenhuur) de toekomstige woningen dienen te vallen en aan welke, strengere duurzaamheidseisen voldaan moet worden. Ook worden in meer algemene zin, de doelstellingen voor het gebied door het plan voorgeschreven. Mocht, onverhoopt, na vaststelling beroep tegen het plan worden ingediend, dan zal het beroep, vanwege de Crisis- en herstelwet, met meer spoed afgehandeld worden door de Raad van State. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend is de kans op een ontvankelijk beroep echter zeer gering.

DUURZAME ASPECTEN

Doordat gekozen is voor een Crisis- en herstelwet bestemmingsplan, mag voorliggend plan strengere duurzaamheidseisen vastleggen dan in het Bouwbesluit zijn opgenomen. Hier maken wij gebruik van: het plan schrijft voor (in artikel 6.1.2), dat de woningen moeten voldoen aan het principe Nul-Op-De-Meter en de woningen moeten een GPR score van tenminste 8.0 halen.

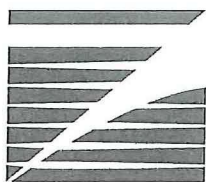
Communicatie en Informatie en Automatisering

Rondom dit plan zal langs de gebruikelijke, wettelijk verplichte kanalen worden gecommuniceerd. Dit houdt in, dat uw besluit op onze eigen website en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl bekend zal worden gemaakt en dat er advertenties in De Nieuwsbode en De Staatscourant zullen worden geplaatst. Daarnaast zullen de personen, die eerder deelnamen aan het participatietraject op passende wijze worden geïnformeerd over het besluit.

BIJLAGEN

1. Verbeelding
2. Regels
3. Toelichting van het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan 'Geiserlaan' met de daarbij behorende bijlagen:
4. Toelichting Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
5. Toelichting Bijlage 2 Onderzoek indirecte hinder
6. Toelichting Bijlage 3 Quicksan Flora en Fauna
7. Toelichting Bijlage 4 Aanvullend ecologisch onderzoek

RAADSBSLUIT geamendeerd



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 19RV031

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2019 met nummer 318980;

BESLUIT:

In te stemmen met het Crisis- en Herstelwet bestemmingsplan 'Geiserlaan' met de planidentificatie NL.IMRO.0355.ChwBPGeiserlaan-VS01 met de bijbehorende bestanden en het plan ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, met dien verstande dat de huidige tekst van artikel 1.23 van de Regels wordt geschrapt en wordt vervangen door de volgende tekst:

'1.23 geliberaliseerde woning voor middenhuur

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en met als maximum aanvangshuurprijs het maximum van de huurprijs voor middeldure woningen, zoals bepaald in de Woonvisie 2016 (pagina 10) of een door de onze raad vastgestelde opvolger hiervan. Aanvullend gelden daarbij de volgende voorwaarden:

1. De 1e huurverhoging vindt minimaal 1 jaar na oplevering plaats;
2. De maximale huurverhoging per jaar bedraagt: 2% plus de jaarlijkse inflatie en
3. De middeldure huurwoningen op zijn vroegst 15 jaar na de start van de verhuur worden verkocht.'

Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van de kosten al anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 juni 2019.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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

