

RAADSVOORSTEL

Hart van Austerlitz

(inzage in het verloop het proces van de totstandkoming van het plan)



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder		Ronde Tafel	07-09-2017
Opsteller	D. Vulpen, van	Debat	
Zaak/stuknummer	230355	Raadsvergadering	03-10-2017
Raadsvoorstel	17RV061		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de beschreven procesgang van Hart van Austerlitz
2. In te stemmen met de vergroting van het plangebied.
3. In te stemmen met een invulling van het plangebied die bestaat uit:
 - Ruimte voor de school
 - Ruimte voor de peuterspeelzaal
 - Ruimte voor de aanpassing en aansluiting op het Dorpshuis
 - Ruimte voor 25 sociale huurappartementen
 - Ruimte voor 15 grondgebonden woningen.

Besluit Raad

Inleiding

De leefbaarheid van Austerlitz hangt nauw samen met de voorzieningen die in het dorp aanwezig zijn. Austerlitz is momenteel een dorp waar met een basisschool, een peuterspeelzaal, een dorps huis, tezamen met andere voorzieningen als de vele (sport)verenigingen, supermarkt en horeca het goed wonen is. Een aantal belangrijke voorzieningen, zoals de school, staan echter in voortbestaan onder druk. Maar ook ontbreken voorzieningen in Austerlitz, met name voor het wonen voor ouderen met een zorgvraag en voor starters. Dit blijkt uit het leefbaarheidsonderzoek 'leefbaarheid in de bossen' uit 2008.

De wens is uitgesproken om in Austerlitz de bestaande voorzieningen te versterken en die waar nodig uit te breiden zodat mensen nog beter en langer in Austerlitz kunnen wonen. De wensen zijn uitgewerkt in het 'Dorpsplan Austerlitz 2010-2025 op hoofdlijnen', die in 2011 door de Raad is vastgesteld. Deze plannen raken veel aspecten van het goede leven in Austerlitz en bij de uitwerking van de plannen zijn vele partijen betrokken.

De uitwerking van het Dorpsplan uit 2011 is ingewikkeld geweest en heeft een lange aanloop gekend. We hebben in die afgelopen periode tevens te maken gehad met verschuivende panelen als gevolg van onder andere veranderende wetgeving. Daarbij hebben we ook kansen gezien om de plannen te

verbeteren. Bij de uitwerking van de plannen en het anticiperen op die veranderende context hebben we het Dorpsplan 2011 als kader gehanteerd.

We staan nu op het moment waarop we tot finale besluitvorming kunnen komen ten aanzien van de uitwerking van Hart van Austerlitz en tot uitvoering kunnen overgaan van de lang gewenste versterking van de voorzieningen in Austerlitz. Dit Raadsvoorstel heeft tot doel de Raad te informeren over de aanloop naar het uiteindelijke voorstel en de Raad instemming te vragen met een aantal concrete punten ter invulling van het Hart van Austerlitz als uitwerkingsresultaat van het 'Dorpsplan Austerlitz 2010-2025 op hoofdlijnen'. Deze punten liggen tevens ten grondslag aan het door de raad vast te leggen bestemmingsplan voor het Hart van Austerlitz.

Start van het proces

De invulling van het Hart van Austerlitz is een onderdeel van het proces dat is opgestart na het gereed komen van het in 2008 vastgestelde plan "leefbaarheid in de bossen". Op basis van dit plan is in samenwerking met de betrokken woningbouwvereniging "Het Dorpsplan Austerlitz 2011- 2025" opgesteld en door de raad vastgesteld in 2011. In het Dorpsplan zijn 15 punten benoemd als Kader. De vier meest relevante kaders voor dit plan deel zijn:

- Onderdeel van het woningbouwprogramma is kleinschalig verzorgd wonen voor ouderen (15 appartementen) en beschermd wonen voor kwetsbare groepen (10 appartementen).
- In het woningbouwprogramma nadrukkelijk aandacht besteden aan senioren en starters.
- Het verzorgd wonen voor ouderen en kwetsbare groepen met zorgsteunpunt situeren in het centrumgebied, bij of aangebouwd aan het dorps huis en de school.
- In deze multifunctionele accommodatie (zorg, school en dorps huis) ruimte opnemen voor buitenschoolse/kinderopvang en peuterspeelzaal.

Bij de start van het proces is de afspraak gemaakt dat de woningcorporatie De Combinatie, de ontwikkeling van dit plangebied zou verzorgen, waarbij de gemeente haar gronden en de opbrengst uit het plan Austerlitz noord inbracht. De school en de peuterspeelzaal zouden hierbij worden vernieuwd en de genoemde woningen worden gerealiseerd.

Nadere ontwikkelingen.

Sinds 2011 zijn de mogelijkheden voor corporaties om als ontwikkelaar op te treden door de Rijksoverheid sterk ingeperkt. Dit heeft er voor gezorgd dat de woningcorporatie niet meer als ontwikkelaar voor het gehele bouwplan kon functioneren. Daarnaast heeft de gemeente Zeist vastgelegd welke parkeerbehoefte verbonden is aan de verschillende woningtypes en verbindt het realiseren van de hiervoor benodigde parkeerplaatsen aan de realisatie van de woningen. Tevens heeft de gemeente beleid ontwikkeld waarin ze heeft aangegeven op welke wijze de burgers worden betrokken bij de planvorming.

Gevolgde processtappen

In het Dorpsplan Austerlitz 2011- 2025 op hoofdlijnen is een "voorlopig woningbouwprogramma" opgenomen dat voor het HvA aangeeft: 4 grondgebonden woningen (2 sociale huur en 2 midden duur) en 31 sociale huur appartementen. Dit programma diende als grondslag voor de berekeningen voor inzicht in de financiële haalbaarheid van de plannen.

In 2015 is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarbij het plangebied Austerlitz Noord relatief gedetailleerd was weergegeven en het gebied van Hart van Austerlitz als ontwikkelvlak met een uitwerkingsbevoegdheid voor dit gebied aan het College. In deze "vlek" was aangegeven dat daar naast de school, dorps huis, en peuterspeelzaal, 25 woningen en 10 grondgebonden woningen gerealiseerd moesten worden.

In 2016 is de bestemmingsplanprocedure van beide plandelen van elkaar losgekoppeld, omdat er onvoldoende draagvlak bestond voor de voorgestelde wijze waarop het Hart van Austerlitz bestemd werd. Het bestemmingsplan voor Noord is met de afhandeling van de zienswijzen verder behandeld. Voor het Hart van Austerlitz is een GONS-traject opgestart om samen met de bevolking tot een concrete en gedragen planinvulling te komen.

Het beschikbare plangebied van Hart van Austerlitz is uitgebreid met een tweetal aangrenzende percelen (Schoolweg 14 en Schooldwarsweg 27). De aankoop levert voldoende ruimte voor het bouwplan. De corporatie en de provincie waren beiden bereid financieel te participeren in deze aankoop. Bovendien ontstond ruimte voor het maken van 5 woningen extra, wat de aankoop nog meer verantwoord maakte.

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden te komen tot een efficiënte inpassing van Het Dorpshuis in het bouwplan, waarbij de consequenties van gehele en gedeeltelijke sloop zijn gezien. Hieruit blijkt dat gehele sloop van het Dorpshuis weliswaar leidt tot een beter inpasbaar bouwplan, maar zoveel kapitaal vernietigt, dat dit niet haalbaar is. Een gedeeltelijke sloop wordt wel haalbaar geacht.

Door de gezamenlijke opdrachtgevers van het mogelijke bouwplan voor de school, peuterspeelzaal, en een aangepast dorps huis, is een architectenselectie doorgevoerd, waarin ook de bevolking van Austerlitz een rol heeft mogen spelen.

Bij de opzet van de planuitwerking zijn de kaders van Het Dorpsplan gehanteerd. Door de nieuwe landelijke regelgeving, is het niet meer mogelijk dat de corporatie als ontwikkelaar voor het gehele plan optreedt. De corporatie richt zich daarom alleen op de realisatie van de sociale huurwoningen. Gezien de partijen die verder bij het plan betrokken zijn is het voor de hand liggend dat de gemeente nu een centrale rol pakt. Hiertoe zal via de u aan te bieden grondexploitatie de realisatie van het Multi functionele centrum (School, Dorpshuis , Peuterspeelzaal en sociale woningen), alsmede de grondgebonden woningen worden gerealiseerd

De WoonStichting 'Nu voor Straks' wordt opgericht. De stichting is gericht op het beschikbaar stellen en houden van woningen voor ouderen die enige zorg behoeven en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Nu voor Straks vult hiermee ook het gat dat is ontstaan doordat woningen met een huur boven de huursubsidiegrens in beginsel niet door een corporatie mogen worden gerealiseerd/geëxploiteerd.

De woninggrootte in het plan, zoals nu voorligt, sluit aan bij de behoefte van de doelgroepen die we met dit plan willen bedienen. Hiermee wordt het totale woning aanbod in Austerlitz meer gedifferentieerd en bieden we zowel mensen die in Austerlitz willen starten als de groep die ouder wordt en in Austerlitz wil blijven, mogelijkheden. Met deze mogelijkheden zullen ook eengezinswoningen in Austerlitz vrijkomen en worden nieuwe bewoners aangetrokken en zo het draagvlak voor de voorzieningen vergroot.

Argumenten

1. Bij de ontwikkeling van de plannen voor Hart van Austerlitz is hetgeen is vastgelegd in het Dorpsplan als kader gehanteerd. De uitkomsten voldoen aan de hierin gestelde kaders.
2. Het plan is financieel en stedenbouwkundig uitvoerbaar binnen uitgangspunten en kaders van het Dorpsplan.
3. Het plan is in samenspraak met de bevolking van Austerlitz ontwikkeld en wordt in grote meerderheid positief gewaardeerd.
4. Het plan biedt naast de eerder in het Dorpsplan beoogde voorzieningen ook woningen voor Starters en ouderen, die op grond van de huidige regelgeving niet in de sociale woningen kunnen worden gehuisvest.
5. Het plan leidt tot het beter kunnen benutten van de te realiseren maatschappelijke ruimten door de integratie met het Dorpshuis.
6. Met de realisatie van het plan maken we het Dorpshuis een toekomstbestendige MFA voor Austerlitz.

Toelichtingen

X	Financiën		Juridisch		Risico's
	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Het inmiddels ter inzage gelegde bestemmingsplan zal u in de tweede helft van 2017 ter vaststelling worden voorgelegd. Dit plan zal u tezamen met de bijbehorende grondexploitatie van het gebied worden aangeboden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de tender voor de realisatie van de grondgebonden woningen worden opgestart

Voor de realisatie van de school, de peuterspeelzaal en de verbouwing van het Dorpshuis zal gevraagd worden een grondexploitatie te openen, die goeddeels uit de verkregen opbrengsten door de verkoop van de gronden in Austerlitz noord en de toegezegde subsidie van de provincie kan worden gefinancierd.

Bij de opzet van de planuitwerking zijn de kaders van Het Dorpsplan gehanteerd. Door de nieuwe landelijke regelgeving, is het niet meer mogelijk dat de corporatie als ontwikkelaar voor het plan optreedt. Gezien de partijen die verder bij het plan betrokken zijn is het voor de hand liggend dat de gemeente de centrale rol nu oppakt.

De woninggrootte in het plan, zoals nu voorligt, sluit aan bij de behoefte van de doelgroepen die we met dit plan willen bedienen. Hiermee wordt het totale woningaanbod in Austerlitz meer gedifferentieerd en bieden we zowel mensen die in Austerlitz willen starten als de groep die ouder wordt en in Austerlitz wil blijven, mogelijkheden. Met deze mogelijkheden zullen eengezinswoningen in Austerlitz vrijkomen en worden nieuwe bewoners aangetrokken en zo het draagvlak voor de voorzieningen vergroot.

Met de opzet van het plan wordt tevens de opzet van het Dorpshuis toekomst bestendig gemaakt als MFA voor Austerlitz.

TOELICHTING

FINANCIËN

In de grondexploitatie voor het gebied, die u gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt aangeboden, zal de totale financiering van het plan u ter vaststelling worden voorgelegd. Hierin zijn de resultaten van Austerlitz noord, het onderwijshuisvestingsplan, subsidie van de provincie en een bijdrage voor het toekomstbestendig maken van het Dorpshuis betrokken.

DUURZAAMHEID

Het nu voorliggende plan is tot stand gekomen in goed overleg met de betrokken partijen en de inwoners van Austerlitz. Op deze wijze is het draagvlak van het plan sterk vergroot.

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr.

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

BESLUIT:

4. Kennis te nemen van de beschreven procesgang van Hart van Austerlitz
5. In te stemmen met de vergroting van het plangebied.
6. In te stemmen met een invulling van het plangebied die bestaat uit:
 - Ruimte voor de school
 - Ruimte voor de peuterspeelzaal
 - Ruimte voor de aanpassing en aansluiting op het Dorpshuis
 - Ruimte voor 25 sociale huurappartementen
 - Ruimte voor 15 grondgebonden woningen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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