



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

Gemeenteraad van Zeist
Postbus 513
3700 AM ZEIST

Ontv. Griffie 20-04-2020/RIB20.084

Datum	17 april 2020	Ons kenmerk	360670
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	1	Behandeld door	dhr. J.H. de Wilde
Onderwerp	Voortgangsrapportage versnellingsopgave		

Geachte raadsleden,

Hierbij sturen wij u de voortgangsrapportage versnellingsopgave huisvesting van maart 2020.

De voortgangsrapportage is beperkt van opzet, om u te informeren over de recente ontwikkelingen. Voor de leesbaarheid is de laatst toegevoegde informatie in rood/cursief gezet. De zwarte tekst is ongewijzigd ten opzichte van de vorige rapportage.

Algemene informatie.

- Huisvesting statushouders.

De oorsprong van de versnellingsopgave zit in de hoge aantallen te huisvesten statushouders een aantal jaren geleden. Hoe was dat in 2019?

In 2019 moesten we in Zeist 47 statushouders huisvesten. In totaal zijn 49 statushouders gehuisvest. Hiervoor waren 16 woningen nodig (11 woningen van Woongoed, 4 woningen van de RKwoningbouwvereniging en 1 woning van SSH).

- Opgeleverde woningen (52 woningen)

In deze verslagperiode (december 2019-maart 2020) zijn twee projecten opgeleverd.

Woongoed heeft 32 sociale woningen opgeleverd in het voormalige kantoorgebouw van Seyster Veste aan de Zeisteroever. De helft van de woningen is bedoeld voor bewoners van "de Tussenvoorziening" en de andere helft van de woningen is toegewezen aan mensen die hebben aangegeven iets extra's te willen doen voor andere bewoners in deze gemixte woonvorm.

Woongoed heeft ook 20 woningen opgeleverd op de voormalige schoollocatie aan de Pastoor Cohustraat (vh. Harmonielaan/Kroostweg, achter de Triodosbank). Dat betreft 14 appartementen en 6 eengezinswoningen, nul-op-de-meter.

- In aanbouw (60 woningen)

In aanbouw is een complex in Kerckebosch. Daar worden 80 sociale huurwoningen gerealiseerd, waarvan er 60 worden gerekend tot de versnellingsopgave. De oplevering wordt dit voorjaar verwacht.

- **Bouwstart (138 woningen)**

In de afgelopen drie maanden zijn drie projecten gestart:

De initiatiefnemer van de kantoortransformatie aan de Godfried van Seijstlaan is gestart met de sloop van de bovenverdieping van het bedrijfsverzamelgebouw. Op die bovenverdieping en voor een deel op de begane grond komen 74 woningen. (26 sociale huur, 40 middeldure huur en 8 dure huurwoningen)

RKWbv is gestart met het project van 24 sociale huurwoningen aan de Cornelis Vlotlaan. De woningen worden uitgevoerd als seniorenwoning en de toewijzing geschiedt bij voorkeur aan bewoners van sociale (eengezins-) huurwoningen in de verzetswijk.

Aan de Geiserlaan (vm Gammalocatie) wordt de grond gesaneerd en bouwrijp gemaakt voor 40 woningen. Aansluitend aan het bouwrijp maken start vóór de zomer de bouw van 16 sociale en 24 middeldure huurwoningen.

- **Vertraging**

In deze brief gaan we in op de aspecten die vertraging geven bij de projecten in het kader van de versnellingsopgave. Woningen staan soms al meerdere jaren in de planning en wat is de reden waardoor de voortgang stopt.

In bijna alle gevallen wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden van **bezwaar en beroep**.

Ondanks dat het bij de meeste kantoortransformaties (zoals Godfried van Seijstlaan, Utrechtseweg 91-95, Utrechtseweg 62/Lenteleven, Steniaweg) gaat om alleen een functiewijziging, hebben mensen toch bezwaar. De gebouwen worden niet uitgebreid. Het gebruik wordt wel wezenlijk anders. Bij kantoorgebouwen is het gebruik vooral overdag en doordeweeks en bij woningen ligt de nadruk op de avond/nacht en het weekend. De meest gehoorde argumenten zijn dat men meer overlast verwacht van toekomstige bewoners (huisdieren, auto's) dan men tot nu ervaren heeft van de kantoormedewerkers.

Deze procedures betekenen vertragingen. Op de doorlooptijd van bezwaarprocedures hebben we intern nog enige grip, omdat bezwaren die betrekking hebben op de versnellingsopgave met prioriteit kunnen worden afgewikkeld. Desondanks zorgen de rechtsbescherming van bezwaarmakers en de lengte van termijnen er voor dat van versnelling dan niet echt meer sprake is.

Indien beroep bij de rechtbank wordt ingesteld wordt de vertraging nog maanden langer. Tenzij de initiatiefnemer het risico durft te nemen en de procedure niet afwacht. Het instellen van beroep heeft immers geen opschortende werking. Indien de initiatiefnemer ondanks het ingestelde beroep start met de werkzaamheden, dan kan degene die beroep heeft ingesteld de rechter verzoeken het werk stil te leggen (voorlopige voorziening). Als de rechter het werk inderdaad stillegt brengt dat hoge kosten met zich mee voor de initiatiefnemer. Dat is de reden dat de initiatiefnemers in de praktijk vrijwel altijd wachten met de werkzaamheden totdat de rechter heeft beslist op het beroep.

Aanbestedingsprocedures en selectieprocedures vergen erg veel tijd.

Voor de Geiserlaan heeft de selectieprocedure gezorgd voor een mooi plan, met draagvlak in de buurt. Dat levert weliswaar minder bezwaar- en beroepsprocedures op, maar de selectieprocedure zelf kost ook veel tijd.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft te maken met uitgebreide selectie- en aanbestedingsprocedures voor Eikenstein, Lindenhorst en Almata. Almata is uiteindelijk naar de politie gegaan en wordt dus geen versnellingsproject woningbouw.

Indien u meer (achtergrond-)informatie wilt, kunt u de website raadplegen. Van bijna alle projecten is een website op of via de gemeentelijke pagina te raadplegen. Ook kunt u hetzij via de griffie, hetzij rechtstreeks bij de projectmanier, vragen stellen over de projecten. De voortgangsrapportage is een momentopname. Niet alle projecten zijn definitief, dus bijvoorbeeld de genoemde woningaantallen zijn indicatief en de genoemde plannings kunnen wijzigen.

Tot slot de gevolgen van de Coronacrisis. Deze crisis zal zijn weerslag hebben op de macro economie, maar het is zeer lastig te voorspellen hoe dit binnen specifieke branches precies zal doorwerken. Vooralsnog gaan de bouwprojecten door. Bij de projecten in voorbereiding treedt op dit moment enige vertraging op: daar waar sessies waren gepland met grotere groepen worden deze geannuleerd. Waar mogelijk wordt een alternatief toegepast met digitale hulpmiddelen. Daarnaast wordt gekeken of we door aanpassing van de volgorde der dingen de voortgang er in kunnen houden. Hierdoor blijft de vertraging vooralsnog beperkt.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester

dr. H.S. Grotens

drs. J.J.L.M. Jansen

Versnellingsopgave huisvesting

Stand van zaken per **12 maart 2020**

Portefeuilleverdeling:

(beschrijving per project: zie hierna in de voortgangsrapportage)

Laura Hoogstraten

1. Pastoor Cohustraats (Harmonielaan/Kroostweg)
2. Geiserlaan/Gammaterrein
3. Sterrenberg
4. Cornelis Vlotlaan
5. Zeisteroever 1 (vm. kantoor Seyster Veste)
6. Utrechtseweg 91-95
7. Supermarkt De Komeet Dwarsweg
8. Godfried van Seijstlaan 33-59
9. Nijenheim (naast flat 40)
10. Hoek Schermerslaan/Joost van de Vondellaan
11. Steniaweg 44 (oud kantoor de Combinatie)
12. Tiny Houses waterwinpark De Waterbron

Sander Jansen

13. Eikenstein
14. Lindenhorst (Verlengde Slotlaan)
15. Dijnseburg (gebiedsvisie)
16. Gemeentewerf Renesselaan
17. Dalweg/Bergweg 't Hofje van Zeist
18. Huis ter Heide-West & Huis ter Heide-Zuid
19. Schermerslaan (uitbreiding vm. zusterflat Sanatorium)

Marcel Fluitman

20. Kerckebosch
21. Utrechtseweg 62 Lenteleven
22. Vollenhove 2193 e.o.

Wouter Catsburg

23. Vogelwijk

Stand van zaken per **12 maart 2020**

In **rood** de wijzigingen ten opzichte van de vorige voortgangsrapportage

1. Pastoor Cohustraat (Harmonielaan/Kroostweg)

Portefuillehouder: Laura Hoogstraten

Projectmanager: Eduard Schelfaut en Woongoed; Sietske Som de Cerff

Woongoed heeft grond gekocht van de gemeente voor 20 sociale huurwoningen. De gemeente heeft de panden gesloopt, de bomen gekapt en het perceel bouwrijp gemaakt. Daartoe is een GREX vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is gerealiseerd door Dura Vermeer. Het inrichtingsplan en woningontwerp van de 6 eengezinswoningen en 14 appartementen zijn in mei 2018 aan omwonenden gepresenteerd. De 6 eengezinswoningen zijn "nul op de meter" en krijgen geen gasaansluiting. De bouw is gestart 4 februari 2019. De communicatie met omwonenden is gedurende de bouw door Woongoed georganiseerd.

De woningen zijn opgeleverd. De openbare ruimte is ingericht, behalve het aanleggen van het groen. Dat gebeurt zoveel mogelijk dit voorjaar. De bomen kunnen pas na de zomer.

Op het terrein waar het gymnastieklokaal heeft gestaan is ruimte voor één vrijstaande woning. De kavel kan binnenkort in de verkoop.

Dit project wordt de volgende keer niet meer opgenomen in deze rapportage.

sociale huur	20	principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Ja
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	nee	omgevingsvergunning verleend	Ja
Overig	1	Kruimelgeval	nee	planning start bouw	2019
		Eigenaar	Woongoed	Oplevering	2020

2. Geiserlaan / Gammaterrein

Portefuillehouder: Laura Hoogstraten

Projectmanager: Eduard Schelfaut

Het college heeft besloten om 40 woningen sociale huur en middeldure huur te realiseren. De selectie van de marktpartij heeft plaatsgevonden. 15 projectontwikkelaars hebben meegedaan aan de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure. Het selectiepanel, bestaande uit omwonenden en ambtenaren hebben hieruit de 7 beste initiatieven geselecteerd. In september 2018 hebben de omwonenden gekozen voor het plan van Marlies Rohmer voor Van Wanrooij Projectontwikkeling (VPO). In januari 2019 heeft VPO een eerste participatieavond met omwonenden georganiseerd over het uitwerken van de omgeving. Het ontwerp voor de woningen is in oktober 2019 gepresenteerd aan omwonenden en aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. In het ontwerp krijgt ook het monument De Naald een plek. Na de asbestsanering is op 17 oktober 2019 door Avezaat uit Bunnik gestart met de sloop en de bodemsanering. Het slopen van de fundering van het zwembad is moeilijker dan verwacht en geeft meer overlast. De bodemsanering is in maart 2020 gereed. **De omgevingsvergunning is verleend. De start van de bouw van de woningen is door de ontwikkelaar gepland in juni. De oplevering ongeveer een jaar later. Aansluitend wordt de openbare ruimte aangelegd.**

sociale huur	16	principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	24	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	nee	planning start bouw	2020
		Eigenaar	gemeente	Oplevering	2021

3. Sterrenberg

Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten

In behandeling bij team RO Michel Peters en RKWBV Henry Blankestijn

Op 28 augustus 2018 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 18 sociale huurappartementen tegen het bestaande appartementengebouw aan. Hierbij is besloten om een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning (een afwijking van de norm van 1,7) te hanteren op basis van een door de initiatiefnemer uitgevoerde parkeertelling. Voor de realisatie van het plan zal de initiatiefnemer (Bébouw, dochteronderneming VolkerWessels) in opdracht van RK Woningbouwvereniging) een procedure van bestemmingsplanwijziging doorlopen. Bijeenkomsten met bewoners hebben in maart en april 2019 plaatsgevonden. De aanvraag omgevingsvergunning en afwijking bestemmingsplan is medio mei 2019 ingediend. **Er zijn zienswijzen ingediend tegen de bestemmingsplanwijziging. Geprobeerd wordt via mediation tot een oplossing te komen.**

sociale huur	18	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Ja
middeldure huur	0	Bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2020
		Eigenaar	RKWBV	oplevering	2021

4. Cornelis Vlotlaan

Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten

Projectmanager: Rinze van Veen en RK wbv Henry Blankestijn

Betreft 24 seniorenwoningen in vier bouwlagen.

De procedures zijn doorlopen en de vergunningen zijn onherroepelijk. De (voorbereiding van de) bouw is gestart. Naar verwachting worden de woningen eind 2020 opgeleverd.

De plannen voor de inrichting van de buitenruimte worden afgerond, daarbij bestaat nadrukkelijk aandacht voor ecologie en klimaatadaptatie.

sociale huur	24	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Ja
middeldure huur	0	Bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Ja
Overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2020
		Eigenaar	RKWBV	Oplevering	2020

5. Zeisteroever 1 (voormalig kantoor Seyster Veste)

Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten

Projectmanager: Eveline Lock en Woongoed Zeist Rob Wassenberg

De 32 sociale huurappartementen zijn opgeleverd. De eerste 16 reguliere huurders hebben hun woning al betrokken. De andere 16 woningen worden via de Tussenvoorziening verhuurd aan mensen die dak- en thuisloos zijn geweest. Deze woningen worden nu door de Tussenvoorziening voorbereid, zodat ook deze binnenkort bewoond kunnen worden. De feestelijke opening wordt georganiseerd.

Dit project wordt de volgende keer niet meer opgenomen in deze rapportage.

sociale huur	32	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Ja
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Nee	omgevingsvergunning verleend	Ja
Overig	0	Kruimelgeval	Ja	planning start bouw	2019
		Eigenaar	Woongoed	Oplevering	2020

6. Utrechtseweg 91-95

Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten

In behandeling bij team RO Michel Peters

Dit betreft een kantoorpand. Op het verzoek om hier 36 appartementen te mogen realiseren, waarvan 24 goedkope en 12 middeldure appartementen, heeft het college op 4 juli 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen, onder voorwaarde dat minimaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tussen de initiatiefnemer en gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Ook is de omgeving geïnformeerd over de plannen. De omgevingsvergunning is op 1 november 2018 aangevraagd en naar aanleiding van de brief die verstuurd is naar omwonenden, is een aantal reacties van omwonenden binnengekomen, die aangeven bezwaar te hebben tegen de plannen. Met mogelijke bezwaarmakers is besproken. In 2018 is de omgevingsvergunning verleend. Hier tegen is bezwaar aangetekend door verschillende partijen. Het college heeft op 23 juli 2019 besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Hiertegen is door tenminste twee partijen een beroepschrift bij de rechtbank ingediend **en wordt naar verwachting voor medio 2020 behandeld; de ontwikkelaar kan gaan bouwen.**

sociale huur	24	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Ja
middeldure huur	12	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Nee	omgevingsvergunning verleend	Ja
Overig	0	Kruimelgeval	Ja	planning start bouw	2020
		Eigenaar	Particulier	Oplevering	2021

7. Supermarkt De Komeet Dwarsweg

Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten

Projectmanager: Eveline Lock / RKwbv Henry Blankestijn

De RvC van de RKWBV heeft ingestemd met het plan om de voormalige supermarkt te transformeren in zorgwoningen voor cliënten van Reinaerde. Het plan wordt nu verder uitgewerkt, samen met een architect en betrokken bouwer. Om de kosten te verlagen, wordt gekozen voor een prefab bouwsysteem. Er is overleg geweest tussen RKWBV en de directe burens. Een bredere informatiebijeenkomst is gepland voor 15 april. Daarna kan het plan worden ingediend bij de gemeente.

sociale huur	24	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	0	Kruimelgeval	Ja	planning start bouw	2020
		Eigenaar	RKWBV	Oplevering	2021

8. Godfried van Seijstlaan 33-59

Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten

In behandeling bij team RO

Transformatie kantoorpanden naar kleine appartementen. Door de initiatiefnemer is op 18 april 2018 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omgeving. Eind juni is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door de aanvrager, bestaande uit 82 kleine appartementen (14 sociale huur, 68 middeldure huur). Er is met initiatiefnemer (onder voorbehoud van collegebesluit) afgesproken dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten, waarin het woningbouwprogramma bestaat uit 74 woningen (26 sociaal, 40 middeldure en 8 duur). De omgevingsvergunning is verleend. Hiertegen zijn bezwaren ingediend. Op 22 oktober 2019 heeft het college de bezwaren ongegrond verklaard. Hiertegen is door vier van de omwonenden beroep ingesteld en is ook een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) ingediend. De Rechtbank heeft op 6 december uitspraak gedaan. Het beroep is ongegrond verklaard en het verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen. **Er loopt nu nog één beroepszaak met vrijwel dezelfde beroepsgronden als eerder ingediend; de**

vergunning is nog niet onherroepelijk, maar de initiatiefnemer is al wel gestart met de sloop van de bovenverdieping van het gebouw.

sociale huur	26	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	Ja
middeldure huur	40	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Ja
Overig	8	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2020
		Eigenaar	Particulier	oplevering	2021

9. Nijenheim

Portefuillehouder: Laura Hoogstraten

Projectmanager: Eveline Lock

Naast Flat 40 (De Grift) ligt een bouwmogelijkheid. Gemeente heeft gesprek gevoerd met initiatiefnemer voor woningen voor o.a. jonge Parkinson patiënten. In 2018 is er een overleg geweest tussen architect/initiatiefnemer, Woongoed en de gemeente om te verkennen wat de mogelijkheden zijn om hier appartementen te realiseren. Woongoed heeft aangegeven dat een dergelijk project met een mix van sociale en middeldure zorgwoningen voor hen vooralsnog geen prioriteit heeft. De initiatiefnemer heeft contact gezocht met een ontwikkelende partij. Samen trekken zij nu op om de samenwerking te zoeken met een woningcorporatie en/of zorgpartij. Als dit leidt tot een concrete samenwerking, wordt het plan verder uitgewerkt en volgt overleg over inhoud en keuzes met de gemeente. Afspraak is dat hier in de periode mei / juni meer duidelijkheid over moet zijn.

sociale huur	15	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	10	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Nee	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	n.v.t.	planning start bouw	2021
		Eigenaar	Gemeente	oplevering	2022

10. Hoek Schermerslaan/Joost van de Vondellaan

Portefuillehouder: Laura Hoogstraten

Projectmanager: Rinze van Veen / Woongoed Zeist Jan van Wiggen

Woongoed heeft een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van een combinatie van sociale woningbouw (12 woningen) en een gezondheidscentrum. Op grond van gesprekken met de zorgverleners hebben Woongoed en de zorgverleners besloten de planvorming hiervoor stop te zetten. Woongoed bezint zich nu op de vervolgoers en gaat daarbij uit van een invulling met woningbouw; het aantal woningen kan daardoor toenemen. Wij hebben aangegeven dat wij daar graag in meedenken. Ook hebben diverse omwonenden bekend gemaakt dat zij hier graag in betrokken willen worden. Vanuit bewoners is een suggestie voor een ontwikkeling zoals de Knarrenhof gedaan. Het bestemmingsplan biedt nu geen mogelijkheden tot woningbouw, voor een nieuwe invulling is een procedure nodig.

sociale huur	18	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2021
		Eigenaar	Woongoed	oplevering	2022

11. Steniaweg 44 (oud kantoor de Combinatie)
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
In behandeling bij team RO bij Richard Bosman

Verbouwing van het leegstaande kantoorgebouw tot 6 appartementen voor starters. Het college heeft in juni 2018 een positief principebesluit genomen. Woongood dient op eigen terrein 6 parkeerplaatsen voor bewoners en 2 voor bezoekers te realiseren. Er zijn meerdere informatiebijeenkomsten en klankbordgroepbijeenkomsten (eind 2018 en begin 2019). Het bouwplan is aangepast aan het advies van de welstandscommissie en voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De omgevingsvergunning is op 10 december 2019 verleend. Er zijn meerdere bezwaren ingediend. We wachten nu op een reactie van bezwaarden op nadere informatie (uiterlijk ongeveer 20 maart); volgens planning wordt dan het advies opgesteld.

sociale huur	6	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Nee	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	0	Kruimelgeval	Ja	planning start bouw	2020
		Eigenaar	Woongood	Oplevering	2021

12. Tiny Houses waterwinpark De Waterbron
Portefeuillehouder: Laura Hoogstraten
Projectmanager: Rob Kauffeld, Erik Jan Bleijerveld, Martijn Bosma

In het waterwinpark De Waterbron (Javalaan/Nepveulaan/Dijnselweg) ligt een terrein dat momenteel geen functie heeft. Het is eigendom van de gemeente. Door dit terrein te verhuren, ontstaat de mogelijkheid voor geïnteresseerden om een Tiny House te plaatsen. Het college heeft ingestemd met deze pilot. **Het terrein is gereed gemaakt en is klaar voor het plaatsen van Tiny Houses**
De eerste vergunning aanvraag is binnen en de verwachting is dat de andere spoedig zullen volgen.

sociale huur	6	principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	ja	planning start bouw	2020
		Eigenaar	gemeente	Oplevering	2020

13. Eikenstein
Portefeuillehouder: Sander Jansen
Projectmanager: Rinze van Veen

Het college heeft op 9 oktober 2018 ingestemd met de beoogde sociaal-maatschappelijke invulling van Eikenstein, zoals die uit het participatietraject en de ideeën vanuit RK en Abrona naar voren zijn gekomen. Onderdeel hiervan is het realiseren van ten minste 55 sociale huurwoningen. De nadere uitwerking is, met één amendement, door de gemeenteraad op 15 januari 2019 vastgesteld.

De verkoopprocedure is afgerond. De nieuwe eigenaar is Fakton-PlegtVos. De planvorming wordt vervolgd, op dit moment wordt gewerkt aan de opzet van de projectorganisatie. Een eerste brede projectbijeenkomst heeft plaatsgevonden en vormde een positieve start met alle betrokkenen.

sociale huur	55	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur		bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	80	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2021
		Eigenaar	Fakton/PlegtVos	Oplevering	2023

14. De Lindenhorst (Verlengde Slotlaan)

Portefeuillehouder: Sander Jansen

Projectmanager: Rinze van Veen

Het RVB heeft meegedeeld dat het complex De Lindenhorst binnen enkele jaren vrijkomt. Het Participatietraject is afgerond met een bijeenkomst op 8 mei 2019. In het participatietraject is gezocht naar een invulling die én past binnen de Woonvisie én binnen het Servituut. **Het participatierapport is voorgelegd aan de gemeente. Het college heeft ingestemd met één en ander, de raadsbehandeling vindt plaats in maart 2020. Vervolgens start het RVB de verkoopprocedure en is naar verwachting een nieuwe eigenaar eind 2020 bekend.**

Intermetzo heeft in november 2018 de omwonenden geïnformeerd over de beëindiging van het gebruik van het complex, binnen enkele jaren. De termijn waarop is echter nog niet helemaal duidelijk. Voorlopig wordt gesproken over een verlenging tot medio 2023.

sociale huur		principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur		bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig		Kruimelgeval	nee	planning start bouw	2023
		Eigenaar	RVB	oplevering	2024

15. Dijnselburg

Portefeuillehouder: Sander Jansen

procesbegeleider: Arie Jan Hille

In het voorjaar 2019 startte het participatietraject voor het opstellen van een gebiedsvisie voor Dijnselburg. Binnen de breed samengestelde participatiegroep waren de invalshoeken erg divers en op essentiële punten vaak contrair aan elkaar. Daarom is er veel tijd besteed aan het helder krijgen van denkrichtingen en het vertalen daarvan in werkbare alternatieven en oplossingsrichtingen. Die hebben er toe geleid dat de (adviseurs van de) eigenaren binnen het visiegebied samen met onze adviseur (bureau Bro) een zgn. houtskoolschets voor het totale gebied zijn gaan opstellen. Die schets mocht in november 2019 van de participatiegroep verder ontwikkeld worden. Het pakket van schets met toelichtingen is in december jl. voor inspraak aan de groep gezonden, samen met geactualiseerde cultuurhistorische en ecologische rapportages gericht op het visiegebied van Dijnselburg. Inmiddels zijn negen gemotiveerde schriftelijke reacties binnen gekomen en verwerkt in een inspraaknota. Deze nota komt tijdens een participatieavond na de corona maatregelen aan de orde. Dan geven de gezamenlijke eigenaren binnen het visiegebied ook presentaties van hun ideeën over de doorontwikkeling van de houtskoolschets. De resultaten van de komende participatieavond worden meegenomen in een concept gebiedsvisie. Daar wordt inmiddels al hard aan gewerkt.

sociale huur	30	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur		bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	70	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	

16. Gemeentewerf Renesselaan

Portefeuillehouder: Sander Jansen

Projectmanager: Fons van den Heuvel

Het college heeft besloten de gemeentewerf te verplaatsen naar de Joh. Postlaan. Voor het vrijkomende terrein is het plan om 60 sociale en middeldure huurwoningen te realiseren. De herontwikkeling wordt bepaald door het tempo van verplaatsing gemeentewerf. In 2022 is het terrein beschikbaar voor woningbouw en in 2020 starten we het proces met een prijsvraag en intensieve betrokkenheid van de omgeving.

Bestemmingsplan is onherroepelijk bestemming: "Wonen, uit te werken".

sociale huur	24	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	36	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2022
		Eigenaar	Gemeente	Oplevering	2023

17. Dalweg/Bergweg

Portefeuillehouder: Sander Jansen

Projectmanager: Eduard Schelfaut

In co-creatie met bewoners, particuliere grondeigenaar, verenigingen en gemeente is samen een plan gemaakt voor de ontwikkeling van het oude kassenterrein tussen de Dalweg en Bergweg. Het plan bestaat uit 12 kleine eenheden voor begeleid wonen, in combinatie met gemeenschappelijke ruimten en 3 woningen voor ouders/begeleiders. Doelgroep is bewoners met een (licht) verstandelijke handicap. De doelgroep zal zijn aangewezen op sociale huurwoningen. De provincie Utrecht is aangehaakt voor het afgeven van een garantie en RK Woningstichting voor het afnemen van de 12 wooneenheden met gemeenschappelijke ruimte. Op 18 december 2018 is de co-creatie succesvol afgesloten met een concept intentieovereenkomst. De gemeente is bereid het tekort van € 262.000,- voor haar rekening te nemen en mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan. De deal tussen gemeente, ontwikkelaar, provincie en corporatie houdt in dat, indien het onverhoopt niet lukt om de bestemming van het gebied te wijzigen, de gemeente de grond van de ontwikkelaar overneemt. De negatieve boekwaarde van € 300.000,- wordt dan voor 50% door de provincie aan de gemeente vergoed. De raad heeft 9 april 2019 met dit voorstel ingestemd. 6 partijen hebben 18 april 2019 de intentieovereenkomst getekend. In augustus 2019 is overeenstemming bereikt met de Stichting Volksgebouw Zeist en in november ook met de naastgelegen postduivenvereniging UPZ over de verplaatsing van het Volksgebouw en het ruilen van de gronden.

Nadat de ontwikkelaar en de grondeigenaar geen overeenstemming hebben bereikt over de levering van de grond heeft de ontwikkelaar zich terug getrokken uit deze ontwikkeling. Op dit moment zijn we aan het onderzoeken of dit project kan worden gerealiseerd met een andere ontwikkelaar.

sociale huur	12	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	3	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2020
		Eigenaar	Particulier	Oplevering	2022

18. Huis ter Heide-West & Huis ter Heide-Zuid met aanleg ontsluitingsweg

Portefeuillehouder: Sander Jansen

Projectmanager: Eveline Lock

Huis ter Heide-zuid wordt ontwikkeld door RV&O. Het concept bevat 85 – 95 woningen en een zuidelijke ontsluitingsweg voor Huis ter Heide-West. Op 21 november 2018 heeft RV&O een informatiebijeenkomst georganiseerd. Op 2 april 2019 heeft het college het principebesluit genomen. Voor Huis ter Heide wordt gebruik gemaakt van de uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan, voor West wordt een nieuwe bestemmingsplan opgesteld. De uitkomsten van de bijeenkomsten zijn op 3 juli 2019 tijdens een informatiebijeenkomst aan Huis ter Heide gepresenteerd. In juli 2019 heeft het college ingestemd met de actualisatie van het Programma van Eisen (als uitgangspunt voor het bestemmingsplan) en verkeersafwikkeling.

Naast het voorbereiden van het bestemmingsplan, wordt gewerkt aan diverse varianten voor stedenbouwkundige invulling van West.

Het bestemmingsplan voor Huis ter Heide Zuid is ingediend en wordt nu getoetst door de gemeente. De verwachting is dat dit nog voor de zomer wordt vrijgegeven voor inspraak. Het

bestemmingsplan voor Huis ter Heide West wordt opgesteld en zal na de zomer richting besluitvorming gaan.

sociale huur	40	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	nee
middeldure huur	30	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	nee
Overig	80	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2021
		Eigenaar	Gemeente	oplevering	2023

19. Uitbreiding voormalig zusterflat Schermerslaan Sanatoriumterrein

Portefeuillehouder: Sander Jansen

Projectmanager: Eveline Lock/ Jeroen Staps

Lisman heeft een plan voor ca. 53 kleine appartementen ontwikkeld. Het college heeft op 2 oktober 2019 een principebesluit genomen over het plan. **Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. Voordat dit in procedure wordt gebracht wordt een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Na overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) wordt een stedenbouwkundige analyse gemaakt, om de onderbouwing voor het plan te versterken voordat besluitvorming wordt opgestart.**

sociale huur	53	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	Nee	planning start bouw	2020
		Eigenaar	Lisman	Oplevering	2021

20. Kerckebosch

Portefeuillehouder: Marcel Fluitman

Projectmanager: Erica Gielink/WOM Kerckebosch

Versnelling sociale huur nieuwbouw door de WOM. De WOM maakt het in samenwerking met Woongood Zeist mogelijk verspreid over Kerckebosch 60 sociale huurwoningen **extra** te realiseren. Een deel daarvan wordt gerealiseerd in De Hout. In dit woongebied komen 2 gebouwen met in totaal 80 sociale huurwoningen. Het gebied is in 2018 bouwrijp gemaakt. De voorbereidingen voor de start van de bouw zijn eind november 2018 begonnen waarna begin 2019 de bouw van start is gegaan: oplevering begin 2020. Het ontwerp bevat 80 BENG1 appartementen die niet op het gasnet worden aangesloten. **Oplevering voorjaar 2020.**

sociale huur	60	principebesluit college	ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Ja
middeldure huur	0	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	nee	omgevingsvergunning verleend	Ja
Overig	0	Kruimelgeval	nee	planning start bouw	2019
		Eigenaar	WGZ	oplevering	2020

21. Utrechtseweg 62 Lenteleven

Portefeuillehouder: Marcel Fluitman

Projectmanager: Eduard Schelfaut

De eigenaar wil het pand transformeren naar woningen. De ontwikkelaar heeft een omgevingsvergunning aangevraagd op 21 november 2018. Deze moet op basis van een kruimelgevallen procedure worden behandeld. Het bestaande pand wordt getransformeerd naar 94 woningen. De omgevingsvergunning is op 14 mei 2019 verleend. Hierop zijn 35 bezwaren binnengekomen. **De bezwaren zijn door het college ongegrond verklaard. Een aantal omwonenden is hiertegen in beroep gegaan bij de rechtbank.**

sociale huur	47	principebesluit college	Ja	omgevingsvergunning aangevraagd	Ja
middeldure huur	47	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Ja	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	0	Kruimelgeval	ja	planning start bouw	2020
		Eigenaar	Particulier	Oplevering	2021

22. Vollenhove 2193 e.o.

Portefeuillehouder: Sander Jansen

Projectmanager Fons van den Heuvel/Paul Ketelaars

Voormalige schoolgebouwen, gymzaal in eigendom bij Woongoed (WGZ) en de gemeente Zeist. Onderzocht wordt, met de diverse stakeholders, welk type herontwikkeling een maximale bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk leveren.

WGZ wil in 2020 beginnen met de renovatie van de L-flat. Daartoe dient de L-flat én de omgeving onder controle te zijn. Inmiddels lopen er acties om dit bereiken.

In januari 2020 wordt het raadsbesluit over de ambities en de kansen verwacht. Op basis hiervan zal in 2020 een gebiedsvisie worden opgesteld voor Vollenhove.

23. Volgende fase Vogelwijk

Portefeuillehouder: Wouter Catsburg

Projectmanager: Harry de Wilde / Woongoed Zeist: Henk Veldhuizen/Rachèl Lardenoye

Woongoed (WGZ) wil aan de slag met de laatste fase van Vogelwijk. In de laatste fase komt, in afwijking van eerdere afspraken, toch een aantal huurwoningen. **Op dit moment wordt bekeken of het mogelijk is om circa 38 huurappartementen te ontwikkelen binnen het geldende bestemmingsplan. Woongoed is in overleg met Amerpoort over realisatie van 24 zorgappartementen. Woongoed gaat deze woningen in eigen opdracht realiseren. De 14 middeldure huurwoningen en maximaal 40 koopwoningen worden aanbesteed. De uitvraag aan de markt vindt de komende maanden plaats.**

sociale huur	24	principebesluit college	Nee	omgevingsvergunning aangevraagd	Nee
middeldure huur	14	bestemmingswijziging/projectbesluit nodig	Nee	omgevingsvergunning verleend	Nee
Overig	40	Kruimelgeval	n.v.t.	planning start bouw	2021
		Eigenaar	Woongoed	Oplevering	2022

Zorgwoningen

In de plannen zijn relatief veel woningen met zorg opgenomen. Het gaat om diverse projecten die specifiek geschikt zijn voor bijzondere doelgroepen of ouderen.

In onderstaande tabel een overzicht van deze plannen:

Plan	Aantal woningen totaal	Aantal woningen zorg	Doelgroep
Harmonielaan	20	4	Uitstroom maatschappelijk opvang/ Beschermd wonen
Eikenstein	PM	PM	Gedacht wordt aan een mix van doelgroepen, bijv. uitstroom uit de jeugdzorg.
Cornelis Vlotlaan	24	24	Ouderen
Zeisteroever	32	12	Maatschappelijke opvang
't Hofje van Zeist Dalweg/Bergweg	15	12	Gehandicapten Zorg (GZ)
De Komeet/Dwarsweg	24	24	Reinaerde / jong volwassenen (GZ)
Nijenheim	20	12	Parkinsonpatiënten (WLZ)
Vogelwijk	78	24	Amerpoort
Totaal	213	112	

Totaaloverzicht projecten

Reëel/kansrijk

Project	Aantal	Eigenaar		Huur			Koop		
	Wooneenheden	wooneenheden		wooneenheden			Wooneenheden		
		corporatie	particulier	< 635	< 720	> 720	goedkoop	middel	Duur
1.									
2. Geiserlaan/Gammaterrein	40	18	22		16	24			
3. Sterrenberg	18	18		18					
4. Cornelis Vlotlaan	24	24		24					
5.									
6. Utrechtseweg 91-95	36		36		36				
7. De Komeet/Dwarsweg (vh. Hoogvliet)	24	24		24					
8. Godfried van Seijstlaan 33-59	74		74		26	48			
9. Nijenheim (naast flat 40)	25	15	10	15		10			
10. Schermerlaan/Vondellaan	12	12		12					
11. Steniaweg 44 (vm.kantoor Combinatie)	6	6		6					
12. Waterwinpark/tiny houses	6	2	4	6					
13. Eikenstein	135	55	80	55		40			40
16. Gemeentewerf-Renesselaan	60	24	36		24	36			
17. 't Hofje van Zeist Dalweg/Bergweg	15	12	3	12					3
18. Huis ter Heide (west en zuid)	150	40	110	40			60		50
19. Schermerslaan (Lisman)	53		53		53				
20. Kerckebosch	60	60			60				
21. Utrechtseweg 62 (Lenteleven)	94		94		47	47			
23. Vogelwijk (38 extra huur)	78	24	54	24		14		27	13
Opgeleverd:									
1. Pastoor Cohustraat (vh.Harmonielaan)	20	20		14	6				
5. Zeisteroever 1	32	32		32					
Enecoterrein	46		46			46			
Totaal	873	331	542	227	268	225		87	66
Totaal		873		720		153			

Perspectief (zachte plannen en/of zachte aantallen)

Project	Aantal	Eigenaar		Huur			Koop		
	Wooneenheden	wooneenheden		wooneenheden			Wooneenheden		
		corporatie	particulier	< 635	< 720	> 720	goedkoop	middel	Duur
14. Lindenhorst	>10		>10		>5				>5
15. Dijnseburg	100	30	70	30				40	30
22. Vollenhove 2193 e.o.	60		60			60			
Totaal	305	85	220	85	5	100		40	75
Totaal		305		190		115			

Totaal: 873 + 305 = 1178 woningen.