



Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL Eikenstein - Vervolg

Portefeuillehouder	S. Jansen	Ronde Tafel	29 november 2018
Opsteller	R. van Veen	Debat	18 december 2018
Zaak/stuknummer	290743	Raadsvergadering	15 januari 2019
Raadsvoorstel	19RV001		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Helder maken voor de samenleving onder welke ontwikkelingsrichting wordt beoogd voor de leegstaande jeugdgevangenis Eikenstein, zodat het Rijksvastgoedbedrijf dit in de verkoopprocedure kan betrekken.

Voorstel

1. Instemmen met het geschetste concept van Eikenstein als 'plek van ontmoeting voor diverse doelgroepen';
2. Afwijken van de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord voor het punt van de bouwhoogtes op het achterterrein van Eikenstein, conform de inbreng vanuit de laatste participatiefase.

Besluit Raad 15 januari 2019:

Basis

Inleiding

Voor de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord is een participatietraject doorlopen. Samen met het RVB is mei 2018 nog een kort vervolg-participatie-traject doorlopen, waarbij meer is ingezoomd op de invulling van het complex Eikenstein. Het participatieproces is in opdracht van het RVB begeleid door De Wijde Blik. Deelnemers waren onder meer buurtbewoners, belangengroepen, de RK Woningbouwvereniging en de organisatie Knarrenhof. Daarnaast werd de inbreng vanuit de gemeente en het RVB verzorgd door leden van de projectgroep.

In het participatieproces is de Gebiedsvisie als uitgangspunt gebruikt en hebben we ons gericht op de 'invulling' van de locatie Eikenstein.

De Wijde Blik heeft een Participatieverslag opgesteld, welke is bijgevoegd. Tijdens de bijeenkomsten is op vijf hoofdonderwerpen ingegaan: Openbaarheid en Toegankelijkheid; Functies voor het terrein; Natuur en Duurzaamheid; Verkeer en Parkeren; Ruimtelijke Indeling.

Voor de inhoudelijke aspecten verwijzen wij u graag naar de bijlage. Onder de Verdieping zullen wij graag ingaan op de lijn zoals die vanuit de participatiegroep naar voren is gekomen voor de toekomstige invulling van Eikenstein.

Argumenten

1. De geschetste invulling van Eikenstein past binnen de programmatische uitgangspunten van de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord, geeft invulling aan de Versnelde Huisvestingsopgave en is vanuit de participatie met de samenleving naar voren gekomen.
2. De afwijking van de Gebiedsvisie is breed gedragen en past goed bij de monumentale kwaliteit van het complex, de kwaliteit van de Stichtse Lustwarande en de afstemming op de groene randen van het terrein.

Toelichtingen

X	Financiën		Juridisch		Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Na besluitvorming door uw raad zal het RVB het verkoopproces verder voorbereiden. Naar verwachting zal eind 2019 een nieuwe eigenaar geselecteerd zijn.

VERDIEPING

Inleiding

Zoals aangegeven is in vervolg op het participatieproces voor de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord nog een kort participatieproces doorlopen, gericht op de invulling van de locatie Eikenstein.

1. Toekomstige invulling Eikenstein

Vanuit meerdere participanten was vooraf het idee reeds naar voren gekomen dat Eikenstein zich als gebouw, locatie en terrein goed leent voor een bijzondere invulling. Een plek waar verschillende doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten, zowel om te wonen, als om te werken en te ontspannen. Hoofdaccent in de toekomst zal het 'wonen' vormen, Eikenstein biedt hier de mogelijkheid om diverse doelgroepen een plek te geven: sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen kunnen hier goed in een mix gebouwd worden. Daarbij bestaat ook ruimte voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals de uitstroom vanuit GGZ, Jeugdzorg en/of Maatschappelijke Opvang. Door het opzetten van een Woongroep, waarbij men als buurtbewoners meer samen leeft en voorzieningen deelt, ontstaat juist voor de bijzondere doelgroepen een geschikte woonomgeving om (weer) zelfstandig te gaan wonen.

Het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, zowel binnen als buiten, versterkt deze samenhang. Vanuit de omgeving bestaat ook belangstelling om dergelijke ruimtes te gebruiken, zodat Eikenstein ook een functie voor de omgeving kan vervullen. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van een 'eetkamer'. Tot slot kan door een combinatie van een woonkamer voor de buurt, ingevuld met sociaal-maatschappelijk werk, ook een plek worden gerealiseerd waar bijvoorbeeld ZZP-ers of kleinschalige bedrijven gebruik kunnen maken van de beschikbare ruimte.

Met de RK Woningbouwvereniging is hierover doorgesproken. Zij hebben met Abrona en Kwintes overleg gevoerd en zijn enthousiast over het beoogde concept voor Eikenstein en zijn ook bereid om zich hier 'hard voor te maken'.

Vanuit de participatiegroep wordt bovenstaande invulling breed gedragen. Het gaat daarbij niet alleen om een programmatische invulling, maar ook om een inrichting van de locatie met bebouwing en een buitenruimte die hierop aansluit. De opzet van de bebouwing en de aanhechting op het omringende maaiveld moet uitnodigen tot gebruik, ontmoeting en sociale controle. In de bijlage 'Rendez-Vous Eikenstein' zijn de contouren van deze invulling geschetst. Dit document is in dit stadium bedoeld als globale eerste stap richting een nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan. Het betreft nu vooral een conceptuele voorstelling van ideeën en bijpassende afbeeldingen.

2. Afwijking ten opzichte van Gebiedsvisie

Vanuit het vervolg-participatie-traject is één wijziging naar voren gekomen ten opzichte van de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord. In de Gebiedsvisie is op één locatie op het terrein van Eikenstein een bouwhoogte van 2-6 lagen benoemd als mogelijkheid. In de recente participatieronde is meer ingezoomd op de locatie Eikenstein en de direct omliggende groenstructuur. Daaruit is naar voren gekomen dat de aangewezen locatie voor een bouwhoogte van meer dan 4 lagen niet wenselijk is. Het realiseren van een bouwhoogte tot 6 lagen is niet onmogelijk op de locatie Eikenstein, maar zou meer in lijn achter de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden en vooral moeten dienen als accentuering van bijzondere plekken. Op die manier valt de hogere bebouwing weg achter het monument en is niet zichtbaar vanaf de Utrechtseweg (Stichtse Lustwarande).

Alle aanwezigen bij het participatietraject (incl. het RVB) konden goed met deze wijziging instemmen, vandaar dat wordt voorgesteld op dit onderdeel af te wijken van de Gebiedsvisie.

Bijkomende onderzoeken RVB

Het RVB is momenteel nog bezig met enkele onderzoeken, onder meer naar archeologie. Daarnaast zullen andere onderzoeken nog later opnieuw worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld het ecologisch onderzoek. Ecologisch onderzoek heeft namelijk slechts een beperkte geldigheidsduur.

Tegelijkertijd werken wij aan een uitwerking van de omringende groenstructuur, waar ook nog nadere concrete kaders uit naar voren komen, die van invloed zijn op de bebouwingmogelijkheden op Eikenstein.

Deze onderzoeken worden door ons als gemeente apart getoetst, in overleg met specialisten en (indien van toepassing) belangengroepen, en worden ook door het RVB als informatie bij de verkoop meegegeven. Over de precieze wijze waarop vindt nog nader overleg plaats met het RVB. We vertellen deze onderzoeken dus nu niet in een aparte nota met randvoorwaarden en uitgangspunten, maar betrekken dit straks wel in het bestemmingsplan dat door de nieuwe eigenaar opgesteld moet worden.

ARGUMENTATIE

1. De geschetste invulling van Eikenstein past binnen de programmatische uitgangspunten van de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord, geeft invulling aan de Versnelde Huisvestingsopgave en is vanuit de participatie met de samenleving naar voren gekomen.
2. De afwijking van de Gebiedsvisie is breed gedragen en past goed bij de monumentale kwaliteit van het complex, de kwaliteit van de Stichtse Lustwarande en de afstemming op de groene randen van het terrein.

TOELICHTING

Financiën

Met het RVB zijn we in gesprek over de vergoeding van plankosten. We voeren dat gesprek aan de hand van de standaard Plankostenscan zoals die landelijk gebruikt wordt. Tevens stemmen we dit binnen het programma Utrechtseweg Noord op elkaar af, vanwege de samenhang met de RaboFacet en TNO-locaties.

Binnen het programma Utrechtseweg Noord wordt ook gewerkt aan een begroting voor de herinrichting van het openbaar gebied (m.n. de groenstructuur). Hierover zal ook nog met RVB gesproken moeten worden.

Communicatie

Tijdens de voorbereiding is reeds uitgebreid met diverse betrokken gecommuniceerd. Ook na besluitvorming door ons college zijn alle betrokkenen geïnformeerd.

Na besluitvorming door uw raad zullen alle eerder betrokken opnieuw bericht ontvangen. Daarnaast zal de website worden aangepast.

Zoals omschreven start vervolgens het verkoopproces door het RVB. Het RVB is in die fase aan zet voor de communicatie; wij zullen daar in 'meedraaien'.

Na de verkoop van de locatie is de nieuwe eigenaar verantwoordelijk voor het vervolg van het participatieproces. Wij zullen daar bij betrokken worden en toezien op een helder proces.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

De planning op hoofdlijnen is als volgt:

Vaststellen kadernotitie door raad	Januari 2019
Verkoopproces RVB	Januari 2019 tot en met december 2019
Vervolg planontwikkeling	2020 e.v.

Evaluatie

De raad stelt uiteindelijk het bestemmingsplan vast voor de nieuwe invulling van Eikenstein. De raad ziet er dan op toe dat de plannen zijn opgesteld binnen de kaders die nu ter vaststelling voorliggen bij de raad.

BIJLAGEN

1. Participatierapport Eikenstein (De Wijde Blik)
2. Rendez-Vous Eikenstein

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 19RV001

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 oktober 2018;

BESLUIT:

1. In te stemmen met het geschetste concept van Eikenstein als 'plek van ontmoeting voor diverse doelgroepen';
2. Af te wijken van de Gebiedsvisie Utrechtseweg Noord voor het punt van de bouwhoogtes op het achterterrein van Eikenstein, conform de inbreng vanuit de laatste participatiefase.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 januari 2019.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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