Stichting Beter Zeist

aandacht voor burgerinitiatieven, inspraak, duurzaamheid, mobiliteit, groene ruimte en verantwoorde bouw

Wijk Zeist-Centrum

Geactualiseerd 07 juli 2020

DE WIJK, DE ORGANISATIES, DE BELEIDSVISIES EN PLANNEN

INHOUDSOPGAVE RUBRIEK

- Wat is Zeist-centrum?
- Bewonersorganisaties
- Andere organisaties
- Wijkvisie?
- Hoogbouwplannen
- Nieuwe uitbouw gemeentehuis
- Zomerkwartier
- Masterplan winkelcentrum Zeist
- V&D en omgeving
- De Wending
- De Lindenhorst
- Walkart Park
- Andere bouwlocaties en verkeersplannen
- Woonvisie en Bouwvisie
- Ontwikkelingsperspectief en Structuurvisie
- Aanpassingen Structuurvisie Zeist 2010
- Rol en stellingname Beter Zeist
- Steun ons en daarmee ook uzelf
- Aandachtspunten per buurt
- Links naar andere sites

WAT IS ZEIST-CENTRUM

De wijk Zeist-Centrum beslaat globaal het gebied van de gemeente van Het Slot tot de Krakelingweg en Oude Woudenbergse Zandweg. Deze ligt aan weerskanten van de zichtas Slotlaan/Verlengde Slotlaan. Ten noordwesten wordt de wijk begrensd door de Schaerweijdelaan, de Dalweg en de Boulevard; ten zuidoosten door de Laan van Beek en Royen, de Woudenbergseweg en de prof. Lorentzlaan. In de wijk woont ongeveer 25% van de inwoners van de gemeente, ca. 15.000 personen.

Nieuwsflits ontvangen?
stuur een e-mail
beterzeist@gmail.com

Word donateur
minimaal € 15 per jaar
NL98 INGB 000 580 3512
Stichting Beter Zeist en
mail uw gegevens naar
beterzeist@gmail.com

Contact? Meewerken?
Stuur een e-mail of bel
tel.: 06 – 460 826 57
Hanna van den Dool

KvKnr.: 302 503 64
RSIN.: 820 217 396
ANBInr: 8202 17 396

Privacy Verklaring SBZ

Het is wat de ruimtelijke ordening en architectuur betreft de meest diverse en tevens de oudste wijk van Zeist. Rondom het winkelcentrum liggen verschillende buurten, zoals het oude monumentale centrum bij het Slot, het Rond, het Walkartpark en het Wilhelminapark. In het gebied staan rijtjeswoningen, herenhuizen, (half)vrijstaande (land)huizen en bosvilla's. Ten noord- en zuidoosten ligt de wijk naast bossen, waterlopen en landgoederen, zoals die van Beek en Royen, Pavia, het Hertenkamp en het Zeister Bos. Bij de Utrechtseweg grenst het gebied aan de landhuizen van de Stichtse Lustwarande, waaronder de Brink. De wijk staat op de schrale zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug en raakt in het zuidwesten het Kromme Rijn gebied.

terug naar top

BEWONERSORGANISATIES

In de wijk bestaan ongeveer twintig bewonersorganisaties, zoals buurtverenigingen, verenigingen van eigenaren, bewonerscommissies, huurdersorganisaties en comités van complexen woningen en flats. De belangrijkste buurten zijn het oude centrum, het winkelcentrum, de Schil (met het Zomerkwartier), het Wilhelminapark en het Lyceumkwartier. Al deze buurten hebben één of meer belangenorganisaties en bewonersverenigingen of-commissies, zoals de:

- Bewonersvereniging Park Kersbergen i.o.
- Buurtvereniging Walkart (www.bvwalkart.nl)
- Vereniging Rond 't Wilhelminapark (www.wilhelminaparkzeist.nl)
- Vereniging Lyceumkwartier Zeist (www.lyceumkwartierzeist.nl)
- Bewonersvereniging Krakelingweg
- Verenigingen Van Eigenaren
- Bewonerscommissies van de woningbouwcorporaties
- Belangenvereniging Antonpark
- Belangenvereniging Bewoners Centrum
- Vereniging Behoud Dorpskarakter Zeist Centrum
- Walkart Platform
- Stichting Geen Verhoging van de Maximale Bouwhoogte in Centrum Zeist (www.geenverhogingmaximalebouwhoogte.nl niet geactualiseerd)

terug naar top

ANDERE ORGANISATIES

De verenigingen van winkeliers en ondernemers zijn Zakelijk Zeist Onderneemt! (www.zakelijkzo.nl), Koninklijke Horeca Nederland, afd. Zeist e.o, Samen voor Zeist (www.samenvoorzeist.nl) en het Centrummanagement: www.centrumzeist.nl

De vroegere ondernemersverenigingen Zakelijk Zeist en Zeist Onderneemt! zijn samengegaan tot Zakelijk Zeist Onderneemt! De vereniging onderhoudt contact met de politiek en richt zich ook op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). Verder is er in de regio samenwerking ontstaan tussen Zakelijk Zeist Onderneemt!, Zakelijk Heuvelrug (Utrechtse Heuvelrug), BOF (De Bilt) en BHIK (Bunnik). Het doel van de Q4 (Quality 4) is te komen tot een economische impuls voor de vier betrokken gemeenten. Op 27 mei 2015 hebben zij een rapport gepresenteerd: Q4 Profileringsdocument. Het is het resultaat van twee onderzoeken van PGHR uit Zeeland en EDS 2 te Utrecht.

Verder werken de lokale milieuorganisaties ook voor het centrum: de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (www.milieuzorgzeist.nl) en de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West (www.natuurlijkzeist-west.nl). De laatstgenoemde groep werkt vooral voor Zeist-West, maar ook voor de aangrenzende gebieden van de Stichtse Lustwarande. De Werkgroep

houdt zich in deze wijk bezig met het Zeister Slot, de zichtas over de Slotlaan en Verlengde Slotlaan, Het Rond en de Dorpsstraten, de Laan van Beek en Royen, de Blikkenburgerlaan, de Utrechtseweg en de Driebergseweg, het Walkartpark en het Zeister Bos. Dat zijn allemaal onderdelen van de Stichtse Lustwarande.
Verder is Transition Towns (www.heuvelrug.transitiontowns.nl) bezig met projecten op het gebied van voedsel, natuur en duurzaamheid.

Sommige van de organisaties zijn actief bezig, andere leiden een sluimerend bestaan. De Stichting Beter Zeist wil de actieve groepen verbinden voor buurt en wijk overstijgende onderwerpen en zaken van algemeen belang. Uiteraard blijven de buurtgroepen zelf verantwoordelijk voor hun eigen beleid. Verder onderhoudt Beter Zeist via donateurs contact met delen van buurten, ook daar waar nog weinig gebeurt. Vooral huurders van woningcorporaties hebben nog het gevoel dat hun mening weinig invloed heeft. Maar als 'Vriend' van Beter Zeist kan dat veranderen.
terug naar top

WIJKVISIE?

Er bestaat niet een gezamenlijke wijkvisie zoals in Zeist-Noord. Wel staan in het huidige Structuurplan, de in 2008 vastgestelde Ideeëninventarisatie Stedelijk Kerngebied, het bestaande Groenstructuurplan en andere beleidsdocumenten de belangrijkste gemeentelijke visies weergegeven. Daarnaast hebben de milieuorganisaties hun aanvullende zienswijzen en de buurtorganisaties en winkeliersverenigingen hun aandachtspunten.

In grote lijnen komen die met elkaar overeen, namelijk voor:

- *Wonen en bouwen:* waar nodig aanpassing, renovatie en reconstructie van woningen passend bij de (monumentale) omgeving; daarnaast uitplaatsen van overlast gevende bedrijven en de vrijkomende grond gebruiken voor nieuwbouw en stimuleren van doorstroming binnen de wijk; geen prestigeobjecten en geen verhoging van de maximale bouwhoogte in het centrum (stedelijk kerngebied) en zeker geen hoogbouw.
- *Parken en natuur:* deze in de wijk behouden en niet bouwen in bestaand groen en open ruimten; koesteren van de groene en blauwe verbindingszones.
- *Cultuurmonumenten en dorpsgezicht:* handhaven en verbeteren.
- *Sport en recreatie:* niet aantasten van de bestaande sport- en speelvelden en volkstuinen (achter het Slot en langs het Laantje zonder eind).
- *Winkel- en uitgaansfuncties:* aantrekkelijker (winkel)centrum; groene kwaliteitsimpuls nodig voor de open ruimten.
- *Verkeer:* parkeeroverlast en files verminderen; verbetering fietsroutes en openbaar vervoer.

Ook op andere beleidsterreinen komen de organisaties voor hun visie uit, zoals ten aanzien van recreatie, veiligheid, sociaal beleid, voorzieningen, kunst en cultuur, en beleid en burgerparticipatie.
In 2007 en 2008 heeft de gemeente haar Woonvisie en Bouwvisie voor meer en hoger bouwen vastgesteld, die deels haaks staan op de bovengenoemde aandachtspunten (zie hieronder bij Woonvisie en Bouwvisie).
terug naar top

HOOGBOUWPLANNEN

Enkele jaren terug sloot Creon, nu VDR Vastgoed, een overeenkomst met de Jacques Stinkens Orgelpijpenfabriek en stelde hoogbouw (één winkellaag en elf woonlagen) voor op de hoek van de Antonlaan/Weeshuislaan. Ongeveer tegelijkertijd ontwikkelden de woningbouwcorporatie De Seyster Veste en Van Hoogevest Ontwikkeling BV ideeën over nieuwe woningen en kantoren op het Enecoterrein (hoek Steynlaan/Geiserlaan).

Deze voornemens leidden vanaf 2006 in Zeist tot felle discussies over meer en hoger bouwen in heel de gemeente. Er werd een speciale actiegroep opgericht tegen hoogbouw in het stedelijk kerngebied (het winkelgebied en de direct-aangrenzende buurten). De autonome actiegroep Geen Verhoging van de Maximale Bouwhoogte in Centrum Zeist verzet zich tegen iedere vorm van hoger bouwen en verhoging van de maximale bouwhoogte.

Tot nu toe zijn er nog geen besluiten genomen over de aard en hoogte voor gebouwen op deze locaties, maar plannen worden of zijn wel voorbereid. De nieuwe Bouwvisie biedt de bouwmogelijkheden wel wanneer ze als zodanig staan opgenomen in de Zeister Structuurvisie 2020. Vandaar dat Beter Zeist samen met buurtorganisaties de planvoorbereiding kritisch heeft gevolgd. Zij hebben aangedrongen om bouwprojecten die niet passen in de omgeving te weren. Dat geldt voor de genoemde locaties en voor andere plekken in (het centrum van) Zeist. Het bouwplan op het Stinkens-terrein (van MAB Development en Van Wijnen Projectontwikkeling) voldoet inmiddels in grote lijnen aan de vereisten die buurtorganisaties stellen. Wel wordt opnieuw extra winkelruimte gebouwd in een krimpende markt.
terug naar top

NIEUWE UITBOUW GEMEENTEHUIS

Hoewel de gemeente zegt dat Zeist niet meer inwoners krijgt en er op de lokale overheid bezuinigd moet worden, heeft zij toch het gemeentehuis uitgebreid of althans op een andere wijze gehuisvest. De huurlocatie tegenover het representatieve gemeentehuis werd vervangen door nieuwbouw tussen de Eerste Dorpsstraat en het Walkartpark (stedelijk kerngebied, 4e kwadrant). Aansluitend werd het bestaande gemeentehuis gerenoveerd. Volgens het aangenomen plan kost de investering de gemeente circa 25 miljoen euro. Daarbij werd al rekening gehouden met opbrengsten voor de bouwgrond en de bouw van 67 appartementen en 33 corporatiewoningen die aansluitend worden gerealiseerd.

De gedachte is dat één gemeentehuis in eigendom leidt tot een betere dienstverlening en bovendien op termijn tot een besparing op huisvestingskosten. De gemeente exploiteert het gebied door de te verwachten winst van de woningbouw voor de huisvesting van het ambtelijk apparaat te gebruiken. Zo worden de werkelijke kosten verstopt ten koste van de ruimtelijke kwaliteit voor de burger. Vaak lopen de kosten van dit soort projecten uit de hand, zijn veel duurzaamheidsopties nog experimenteel en worden de besparingen ervan rooskleurig voorgesteld. Ook zijn appartementen thans moeilijk te verkopen en is de noodzaak van concentratie van diensten twijfelachtig. Eerder valt te denken aan een flexibel gebruik van werkplekken in bestaande gebouwen en meer thuis- of elders werken.

Bovendien is als gevolg van een reorganisatie het aantal ambtenaren teruggelopen. Bezuiniging op de gemeentelijke dienstverlening zal ongetwijfeld ook leiden tot het (deels) niet-vervangen van uitstromend personeel. Verder lijkt het beter de omvang van de ambtelijke ondersteuning verder te beperken ten gunste van de kwaliteit ervan en het uitbesteden van specialistische taken.

De series ambtelijke stukken die werden geproduceerd voor de Woonvisie, de Bouwvisie

en allerlei andere plannen laten zien, dat het schort aan de kwaliteit ervan. De meeste plannen zijn niet SMART genoeg. D.w.z.: zonder specifieke, concrete doelen, weinig meetbaar en toetsbaar, soms niet geaccepteerd door de inwoners en belanghebbenden, moeilijk realiseerbaar en niet gebonden aan tijdstermijnen. De planvorming kan verbeteren door het betrekken van deskundige burgers en derden. Wanneer deze in een aantal gevallen worden ingeschakeld, blijkt dat met hun inbreng soms te weinig wordt gedaan. Met de mededeling dat de burgers zijn betrokken voor het zorgen voor 'draagvlak' wordt dan volstaan.

Op zich is een reconstructie van het gebied achter het gemeentehuis een goede zaak. Het aangenomen plan vinden wij echter een brug te ver voor Zeist. De gemeente steekt zich in de schulden voor een twijfelachtige opbrengst in de toekomst. Een besteding voor andere doelen of juist het niet aangaan van schulden was een betere optie geweest. Moeten culturele en sportvoorzieningen de dupe worden van een gemeente die te veel voor zichzelf wil? Wat te denken van de burgers die extra moeten gaan betalen voor deze ambities? Ook zal Zeist de komende jaren als gevolg van bezuinigingen te maken krijgen met teruglopende rijksbijdragen. Daar zal de gemeente zich op moeten voorbereiden.

De gemeente had zelf het voorbeeld moeten geven bij het stoppen of aanpassen van een project zoals de nieuwbouw van het gemeentehuis en meer appartementen. Zo liepen de kosten in euro's voor het project in tussenstappen op van 10,2-10,5 mln., via 12,4-12,7 mln., 15,5 mln., 17,5 mln., 20 mln., 22 mln. naar het huidige bedrag. Het gaat dus om meer dan een verdubbeling ten opzichte van het oorspronkelijk geraamde bedrag. Bovendien: wie weet of Zeist als gemeente nog bestaat over vijf tot tien jaar? Misschien wordt zij wel samengevoegd met Soest en bijvoorbeeld De Bilt tot: 'Hart van de Heuvelrug'. Of gefuseerd met de Utrechtse heuvelrug en Bunnik. Zou het gemeentehuis juist voor zo'n gemeente moeten dienen en is dat de verborgen boodschap of agenda? Toch een vorm van bestuurlijke obesitas, zoals deze elders bij overheden, semi-overheden en bedrijven te zien is? We weten inmiddels wat in een crisis met dergelijke organisaties kan gebeuren.

De raad heeft op voorstel van het college vlak voor de verkiezingen van maart 2010 besloten voor een ontwerp van de architect Thomas Rau, zonder dat de toegezegde inspraak van burgers voor de keuze van een ontwerp werd toegepast. Velen vragen zich af of een "ponskaart" als achtergrond van het karakteristieke gemeentehuis niet een te grote aantasting is van het karakter van dit deel van Zeist. Misschien zullen burgers over enkele jaren eerder een gevoel van rouw ervaren dan van trots op hun gemeentehuis. En laten de burgers hopen dat het project voor de gemeente niet leidt tot grote tekorten, waar zij uiteindelijk zelf weer voor moeten betalen of aan voorzieningen gaan inleveren.

Woningbouw aan de Kerkweg
Er zijn 100 woningen geprojecteerd. Daarvan zijn er inmiddels 52 gebouwd: 19 koopwoningen en 33 huurwoningen. Achter de woningen aan de Walkartweg komen 3 grondgebonden woningen. Deze zijn nu nog niet in ontwikkeling, evenals de resterende appartementen. Een en ander is voor rekening en risico van ontwikkelaar.
terug naar top

ZOMERKWARTIER

Op 24 februari 2009 stelde de gemeenteraad het Planologisch Kader voor het Zomerkwartier vast. Deze oude buurt ligt ten noordwesten van het centrum, tussen de

Schaerweijdelaan, de Jacob van Lenneplaan, de Van Reenenweg en de Dwarsweg. Volgens het kader kunnen veel huizen worden afgebroken. Daarvoor in de plaats komen meer dan tweemaal zoveel woningen. Vooral de bewoners van de monumentale Dr. Schaepmanlaan zagen de afbraak niet zitten. Wel waren zij ten behoeve van de verdichting bereid af te zien van een deel van hun grote tuinen. Maar de gemeente, behalve de SP en Zeist Nu, gaven de woningbouwcorporaties de ruimte.

De RK Woningbouwvereniging Zeist is inmiddels op haar schreden teruggekeerd om haar deel van de Dr. Schaepmanlaan ingrijpend te veranderen. De bestaande laanhuizen zijn in de bestaande, monumentale stijl opnieuw opgebouwd. Wel werden achter de noordwestkant van deze huizen in de lange achtertuinen nieuwe woningen gebouwd (zie Ontwerpbestemmingsplan “Dr. Schaepmanlaan”, januari 2013).
Wel kwam de gemeente nu met een wijziging op het plan om bij de hoek van de Schaepmanlaan en de J.P. Heijelaan een paar grotere woningen te bouwen dan daar tot nu toe gebruikelijk zijn. Omwonenden maakten daar tevergeefs bezwaar tegen.
terug naar top

MASTERPLAN WINKELCENTRUM ZEIST EN DE WENDING

In de herfst van 2009 heeft de raad een zogenaamd “Masterplan” aangenomen voor het centrum van Zeist. In deze nota staan de uitgangspunten, doelstellingen (en randvoorwaarden) voor structurele aanpassingen van het (winkel)centrum. Zo wordt voorzien in alternatieve locaties voor de bibliotheek/muziekschool bij de markt, een andere verkeersstructuur, waaronder de sluiting van het tunneltje en openbaar vervoer op de Voorheuvel. Wonen krijgt meer plaats op de markt en de Slotlaan krijgt een Ramblasachtige (Barcelona) sfeer.

Als argument werd o.a. verwezen naar de kwantitatieve capaciteit die in Zeist zou ontbreken voor sommige landelijke winkelketens. Het is overigens de vraag of een aanpak die gericht is op meer hoeveelheid winkelruimte een oplossing is voor de huidige leegstand. Een geleidelijke kwaliteitsslag voor het winkelaanbod en andere voorzieningen, zoals groen, cultuur en recreatie, ligt eerder voor de hand. Dat is echter onaantrekkelijk voor (grote) architectenbureaus (AWG-architecten), projectontwikkelaars en bouwondernemers die immers (zelf) graag willen bouwen. Veel winkeliers hebben te maken met eigenaren van vastgoed die hun huur niet willen aanpassen aan de marktomstandigheden. Verder ondervinden ze concurrentie van filialen van landelijke winkelketens en van de verschuiving naar de verkoop via internet.

De uitvoering van het Masterplan zou moeten worden bekostigd door verdichting en door hoger bouwen van woningen en gebouwen. Of dit financieel een haalbare kaart is zal moeten blijken. Ook zal de gemeente extra kosten moeten maken voor het aanpassen van de openbare ruimten en voorzieningen. Moeten de huurders en kopers van de nieuwe gebouwen en huizen dat gaan betalen of wellicht alle Zeistenaren?

Verder zullen door een dergelijke grootschalige reconstructie delen van het centrum gedurende lange tijd in bouwputten veranderen. Dat zal de aantrekkelijkheid van het winkelen in Zeist niet ten goede komen waardoor winkels juist kunnen verdwijnen. Verder bestaan er financiële risico’s. Het vertragen of tussentijds afblazen van de plannen is best mogelijk, zoals blijkt bij andere grootschalige projecten in stedelijke centra. Wat dan overblijft zijn bouwputten en lege plekken.
De inspraak over het nu volgende masterplan heeft begin 2010 plaatsgevonden. Volgens het persbericht van de gemeente d.d. 7-10-2009 sluit de nota aan bij de wensen van de

burgers van de gemeente Zeist. Als dat maar geen wensdroom is.

De stichting die strijdt tegen verhoging van de maximale bouwhoogte in het centrum van Zeist heeft een advocaat een inspraakreactie laten opstellen over de nota van uitgangspunten. Mr. M. Laanen heeft daarin een analyse gemaakt van het Zeister beleidsproces, die ook van belang is voor andere buurten. Daarin gaat het onder meer om de verhouding tussen de inspraak in Zeist en de vereisten die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) daaraan stelt, zie de Pleitnota Centrum, 5-11-2009.

Centrumplan

In de herfst van 2012 is het plan voor het Winkelcentrum openbaar gemaakt. Het is een aanpassing van het Masterplan. Daarbij blijft het gebouw 'De Punt' staan, maar wordt het ingebed in een verdicht centrum met extra winkels en appartementen. Eind 2012 heeft Beter Zeist met de gemeente gesproken over het plan voor de vernieuwing van het winkelcentrum bij de markt. Ook dit plan moet worden betaald uit de bouw van extra appartementen en winkels. Dat wordt lastig in deze tijd van overbewinkeling door een toenemende internetverkoop, de economische stagnatie en een vergrijzend publiek dat minder uitgeeft.

Het bouwplan dat er nu ligt gaat echter uit van een rooskleurig scenario en is niet gebaseerd op een goed onderbouwde toekomstvisie. Kennelijk moet Zeist met het nieuwe centrum 'op de kaart worden gezet'. Wat dit betekent voor de bestaande detailhandel ook in de wijken laat zich raden. Concurrentie met grote ketens die worden aangetrokken zal vele kleine winkeliers de nekslag geven. Een 'de Clomp scenario' kan ook in Zeist-centrum optreden. Verder wordt geen rekening gehouden met de zuigkracht van grotere steden in de omgeving zoals Utrecht die hun winkelcapaciteit al fors uitbreiden.

Inmiddels is na jaren werk door het Centrummanagement een voorstel gemaakt voor het stimuleren en aantrekkelijker maken van het winkelcentrum. Het plan voor een verplichte bijdrage daarvoor van de ondernemers in het centrum heeft de raad in het voorjaar van 2012 goedgekeurd.

Dialoog over Centrumplan

Het advies van de kerngroep Centrumdialoog is in lijn met de inbreng van de meeste insprekers, waaronder Beter Zeist, tijdens de Ronde Tafel op 14 maart 2013. De groep adviseert voor het winkelcentrum van Zeist de kernwaarden duurzaamheid en groen te kiezen. Verder stelt zij voor de basisvoorwaarden schoon, heel en veilig te hanteren. De groep stemt in met de gedachte dat het centrum compacter zou moeten worden.

Wel geeft zij twee randvoorwaarden mee waaraan voldaan zou moeten worden:

- Er moet een leegstands- en verplaatsingsbeleid geformuleerd worden;
- Winkelruimte mag alleen gebouwd worden als er aantoonbaar belangstelling is. Anders neemt de leegstand nog verder toe. Lees verder rubriek Centrumvisie.

Het College van B&W ondersteunt het advies van de kerngroep centrumdialoog. Dat advies is in lijn met de inbreng van de meeste insprekers, waaronder Beter Zeist, tijdens de Ronde Tafel op 14 maart 2013. Tijdens de Ronde tafel van 26 november 2013 werd het raadsvoorstel van het College dan ook in grote lijnen ondersteund, zij het dat over de aanpassing van de verkeerscirculatie verschillend werd gedacht.
Nog voor het kerstreces ging de raad akkoord met het raadsvoorstel. Wel wilde het CDA het in de toekomst 'naar bewezen behoefte' nog bebouwen van de marktplein voorkomen door een wijzigingsvoorstel. Dat werd alleen gesteund door Seyst.nu, SP en NDZ. Verder nam de raad moties aan over het (in overeenstemming met de Structuurvisie Zeist 2020) autoluw maken van de Slotlaan (PvdA en VVD) en het onderzoeken naar mogelijkheden

voor een leegstandsheffing (GroenLinks).

Beleef Zeist
Uit de centrumdialoog zijn een aantal handvatten voortgekomen, waaronder de kernwaarden *groen, gezond en gastvrij*. Op basis daarvan is een werkgroep geformeerd van personen met een achtergrond van winkeliers, vastgoedondernemers en centrumbewoners. Deze 'visietafel' heeft een Centrum Visie opgesteld voor Zeist over 5, 10 en 20 jaar. Over de visie zijn in september 2014 een drietal bijeenkomsten gehouden met centrumbewoners, winkeliers en ondernemers. Ook is er huis aan huis een enquête verspreid door het platform Bewonersinititatieven Zeist.

Dat resulteerde 1 september 2014 in het rapport "Pretiger winkelen, wonen en werken in het centrum van Zeist". Het was de bedoeling dat de gemeenteraad nog in 2014 over de visie een besluit nam. Daartoe heeft het College bij de raad een voorstel ingediend. Op 13 november 2014 vond de Ronde Tafel plaats.

De totale uitvoering van de centrumvisie is door de visietafel geraamd op € 5,7 miljoen incidenteel en jaarlijks € 60.000,– gedurende circa 4 jaar. Er was een in de begroting 2015 een dekking van € 4 miljoen beschikbaar. Dat bestond uit twee miljoen euro (uit het RIOZ) gereserveerd voor realisering van de centrumvisie en aanvullend 2 miljoen lening. Het resterende deel – € 1,9 miljoen – zou gezocht worden in innovatie, bestaande budgetten voor onderhoud, subsidies, bijdragen en financiering door vastgoedeigenaren en ondernemers. Mochten er onvoldoende middelen tijdig beschikbaar zijn, dan worden er keuzes gemaakt in het uitvoeringstempo of zal er een andere dekking worden voorgesteld.

Op 13 juni 2014 werd in de muziekschool een drukbezochte een hoorzitting gehouden over het voorstel. Maar liefst 30 insprekers gaven hun reactie over vooral de verkeersaspecten. Ondersteuning vanuit de centrumbewoners was er niet voor de verkeersvoorstellen. Zie verder het commentaar van Beter Zeist, de Inititiatiefgroep Centrumvisie Zeist Nee en een overzicht van de bezwaren door H.J. Hoorn. Op 13 november 2014 en 15 januari 2015 werden ook hoorzittingen gehouden. Ditmaal over de door het college voorgestelde verkeersvariant(en). Op deze varianten was veel kritiek. Dat leidde tot een raadsinitiatief voor een amendement, inhoudelijk in feite een nieuwe variant.

Op 3 maart 2015 heeft de raad de centrumvisie, inclusief de laatste variant voor de verkeerscirculatie, aangenomen. Zie voor meer informatie en nieuwe ontwikkelingen de rubriek Centrumvisie en de subrubriek Burgerinitiatief, Zienswijzen en Tunneltje Voorheuvel

terug naar top

TRANSFORMATIE V&D EN OMGEVING

Eind 2015 is V&D leeg komen te staan. Daarmee is een belangrijke schakel tussen de 1e Hogeweg en winkelcentrum Belcour verbroken. Voor een permanente winkelbezetting van het pand is echter geen animo. Begin 2018 heeft het college een bestuursopdracht vastgesteld om te komen tot een scenario-en effectenstudie voor het V&D-pand. Dit heeft geleid tot een samenwerking met Accres, eigenaar van het pand, om te komen tot mogelijke scenario's voor transformatie. Op 27 september 2018 heeft het college daartoe een uitvraag voor een offerte uitgezet voor het V&D pand. Op 2 oktober 2018 is de bestuursopdracht uitgebreid. Daarbij werd het Emmaplein, de markt, de Voorheuvel en de 1e Hogeweg bij de studie betrokken.

Uit de via een WOB-verzoek opgevraagde uitvraag staat onder meer het volgende.

- 'De Retail kansen voor het vastgoed op het Emmaplein / Belcour zijn zeer beperkt.
- '… bijna al het vastgoed op het Emmaplein (circa 8.900 m2) staat nu 'actief' te koop. De verwachting is echter dat Sectie 5 dit vastgoed niet zonder extreme afboekingen

verkocht krijgt vanwege de structurele leegstand in deze portefeuille en de slechte Retail aantrekkelijkheid.'
- 'Ruimtelijke uitwerkingen specifiek voor het Emmaplein, de Markt, de Voorheuvel en de 1ste Hoge Weg (gebied 1, fase 1), uitgaande van de verandering van voornamelijk winkelgebied, naar voornamelijk woongebied, aangevuld met extra functies, ...'
- 'Capaciteitsstudie van het aantal mogelijke woningen Emmaplein e.o., t.b.v. haalbaarheidsonderzoek.'

Kortom, het college heeft de kansen voor Retail van het Emmaplein afgeschreven. De offerte van Stedenbouwkundig bureau SVP sluit daar op aan. Overigens vormde het vrijhouden van de toegangen tot Belcour voor autoverkeer juist de onderbouwing voor de verkeersmaatregelen.

Op 5 februari 2019 heeft het college besloten tot de volgende stappen en daarvoor budget vrij te maken. SVP maakt een ruimtelijke, schetsmatige vertaling in verschillende scenario's voor het gebied. Accres neemt initiatief voor een invulling van V&D. Uitgangspunt is een combinatie van met maatschappelijke functies en wonen. Daarvoor is draagvlak bij omwonenden, ondernemingen en maatschappelijke organisaties. ondernemers. De keuze om dit uit te werken zal leiden tot een ruimtelijke, functionele en financiële afspraak tussen Accres, gemeente en maatschappelijke instellingen.

Volgens het persbericht is het idee is om een deel van het V&D-pand geschikt te maken voor maatschappelijke functies en ontmoeting. In deze variant bieden de onderste twee lagen van het pand onderdak aan maatschappelijke organisaties. Het gaat dan onder andere om de bibliotheek Idea Zeist, het Kunstenhuis (inclusief de activiteiten die nu gehuisvest zijn in de locatie aan de Egelinglaan), de Muziekschool en de Peppel. De hogere verdiepingen zijn dan bestemd voor appartementen in diverse typen en prijsklassen, zie de schets van de achterzijde V&D-pand.

Op 10 april is een inloopbijeenkomst gehouden over de verkennende schets voor de transformatie van het V&D-pand en van het gebied van de Voorheuvel-zuid, markt en Emmaplein, dus inclusief De Punt. De schets is volgens wethouder Fluitman bedoeld als inspiratie voor een op te stellen gebiedsvisie.

Visie op Voorheuvel, Markt en Emmaplein

Als de maatschappelijke organisaties naar het V&D-pand verhuizen, dan komen hun huidige panden vrij voor andere gebruik. De muziekschool en de bibliotheek laten dan bijvoorbeeld een bijna lege Klinker achter. Wethouder Fluitman in het persbericht op 11 maart 2019: "De Klinker is bovendien aan groot onderhoud toe, daar moet dus iets mee gebeuren. Daarnaast zien we de toenemende winkelleegstand op het Emmaplein én een

tekort aan woningen voor onder meer starters en ouderen. De openbare ruimte in het centrum heeft grote veranderingen ondergaan, maar de woon- en leefomgeving in het centrum heeft nog extra impulsen nodig. Dit alles vraagt om een nieuwe samenhangende visie op het gebied rond het zuidelijk deel van de Voorheuvel, de Markt en het Emmaplein. Met die nieuwe gebiedsvisie gaan we aan de slag. De nieuwe invulling van het V&D-pand is nog lang geen zekerheid, maar los daarvan, wil het college klaar staan met plannen voor dat gebied."

Voorlopig commentaar op de schetsen
Gelukkig wordt nu haast gemaakt met het omvormen van het V&D-pand. Ook ziet het college in dat Belcour toch niet het gedroomde winkelcentrum van Zeist is. Het wordt nu geleidelijk getransformeerd in een ander gebied met een woonfunctie en gebruik voor maatschappelijke organisaties. Dat laatste zou, zoals al jaren eerder door Beter Zeist werd bepleit, kunnen worden uitgebreid. Denk daarbij aan het interesseren van landelijke organisaties voor een voorlichtings- en verkoopdependance op het gebied van natuur en milieu, duurzaamheid, zorg, welzijn, sport en recreatie. Dat zou voor Zeist pas een 'Unique Selling Point' betekenen.

Het echte winkelcentrum is en blijft de Slotlaan met flankerend Stijnlaan, 1e Hogeweg en deels Voorheuvel. Verder heeft de toegestane nieuwbouw van winkelruimte op Voorheuvel en Steijnlaan de leegstand alleen maar bevorderd. Datzelfde zal wel gaan gelden voor de beoogde winkelplint voor de nieuwbouw op de Stinkenslocatie, de vroegere Allegrotuin.

In de twee getoonde schetsen van de Markt en omgeving is het gebouw De Punt verdwenen en wordt de markt een klein pleintje aan twee kanten geflankeerd door appartementenflats. In één schets is ook de doorgang voor de lijnbus over het Emmaplein verdwenen. Over waar de weekmarkt op donderdag en zaterdag zou moeten komen blijkt desgevraagd nog niet nagedacht. Kennelijk is met de marktkooplui nog niet overlegd. En wat als de autodoorgang toch weer zou moeten worden hersteld zoals veel Zeistenaren en ondernemers bepleiten? En wat als de gewenste autoluwheid van de Slotlaan het nodig maakt de marktdoorgang voor twee richtingen open te stellen voor auto's?

De invulling van de Markt en omgeving doet denken aan de vroegere plannen om de openbare ruimte van de Markt te bebouwen. Deze waren toch eerder al massaal afgewezen en ze komen nu dus weer terug. Wie wil dit eigenlijk wel? Daar was in 2013 de toenmalige fractievoorzitter en lijsttrekker van het CDA, Fluitman, toch faliekant tegen? De geschiedenis herhaalt zich als een 'never ending story'. Het lerend vermogen van de gemeente is kennelijk beperkt. En hoe zit het met de kosten? Het gebied is net opnieuw ingericht waarbij kosten noch moeiten zijn gespaard. Hoe duurzaam is dit?

Onderzoek naar de ontwikkeling
Op 18 februari 2020 heeft het college een brief naar de raad gestuurd met een mogelijke nieuwe wending van de ontwikkeling. In plaats van 1 opzet voor een cultuurgebouw VenD is nu een tweede toegevoegd. Daarbij wordt het gebouw De Klinker verbouwd tot een gezamenlijke huisvesting van Kunstenhuis en Idea. Voor de haalbaarheid van de 2 scenario's zal in de eerste helft van 2020 een studie worden uitgevoerd, kosten ca. 80.000 euro, zie de brief.

Begin juli 2020 bleek uit een raadsinformatiebrief dat het samenvoegen van de bibliotheek IDEA en het KunstenHuis (financieel) toch niet haalbaar was. Voorlopig blijft dus alles bij het oude. Wat dat betekent voor het eventueel bebouwen van de Markt blijft nog onduidelijk. De eigenaar van V&D geeft het gebouw waarschijnlijk een nieuwe invulling met voornamelijk wonen en een commerciële plint.
terug naar top

DE WENDING

Tijdens de Ronde Tafel van 26 november 2013 was er veel kritiek op het plan voor een nieuwe supermarkt met daarboven 46 woningen op het vroegere Eneco-terrein, hoek Antonlaan / Steynlaan. Volgens de insprekers was het niet goed onderbouwd. Dat geldt vooral voor de noodzaak van een nieuwe supermarkt met winkels en horeca, de concurrentie ervan met het kernwinkelgebied en de te verwachten verkeers-overlast.

Bovendien houdt het plan te weinig rekening met de al bestaande plannen voor uitbreiding van supermarkten. Wel stelt het college als (schijn)voorwaarde: geen concurrende zaken voor bestaande bedrijven in de directe omgeving. Zoiets is echter in een (beroeps)procedure niet houdbaar. Europese mededingingsregels staan immers een dergelijke beperking niet toe.
Ook is het plan gebaseerd op een geweldige groei van Zeist de komende jaren. Het leek er op dat de gemeente voor de verkiezingen vooral de problemen van de Seyster Veste met het terrein wilde oplossen en onvoldoende lette op de toekomstige effecten van haar beleid. Zie verder de inspraak van de Stichting Beter Zeist, van andere insprekers en aanwonenden.

Op 6 december 2013 heeft een groep insprekers samen met anderen een onderzoeksrapport van bureau DTNP te Nijmegen gepresenteerd met een beoordeling van het plan, zie de samenvatting en inleiding van het rapport.
Vlak voor het kerstreces stemde de raad met het plan in. Alleen het CDA, de Socialistische Partij en NieuwDemocratischZeist stemden tegen.

Inmiddels ligt er een ontwerp bestemmingsplan “Steynlaan/Antonlaan” ter visie t/m 17 juni 2015. Het monumentale pand aan de Steynlaan blijft behouden. Daarin komt op de begane grond horeca met daarboven 6 koopwoningen. Het grootste deel van het plan wordt gereserveerd voor een Supermarkt (Hoogvliet) met een parkeergarage voor 51 auto’s en verder 111 gewone parkeerplaatsen. Het grootste probleem is de inpassing van het plan in de verkeerssituatie van de Antonlaan en het kruispunt. Zie verder het plan.

Het bestemmingsplan voor ‘De Wending’ moet een extra supermarkt mogelijk maken. Dat staat op gespannen voet met het compacter maken van het kernwinkelgebied. Bovendien zorgt het voor verkeersoverlast. Die wil de gemeente dan weer oplossen door eenrichtingsverkeer over de Antonlaan in te stellen. Dat betekent voor het doorgaand verkeer een ‘rondje Belleville’ over het busstation. Stichting Beter Zeist, Bewonersinitiatieven Zeist en de VeV Belleville hebben veel bezwaren, lees verder.

In 2016 is het plan definitief geworden. De organisaties hebben uiteindelijk geen beroepsprocedures gestart en wachten de gang van zaken met betrekking tot de centrumvisie af.
terug naar top

DE LINDENHORST

In het Lyceumkwartier ligt aan de Verlengde Slotlaan het terrein van de (voormalige) penitiaire jeugdinstelling De Lindenhorst. Thans is er Intermetzo gehuisvest, maar deze zorginstelling wil in 2022/2023 het terrein hebben verlaten.
Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gemeente willen – net als bij Eikenstein aan de Utrechtseweg – het instellingsterrein, in het bijzonder het gebouwde gedeelte, transformeren tot woongebied. Het overige deel zou dan bos blijven, zie de Raadsinformatiebrief.

Vereniging Lyceumkwartier Zeist (VLZ) bepleitte op 2 januari 2019 in een brief aan de raad voor voldoende vrijheidsgraden bij het interactief opstellen van de gebiedsvisie. Daartoe zouden niet nu al de uitgangspunten en kaders voor de ontwikkeling, waaronder de versnelde huisvestingsopgave, moeten worden vastgelegd. Een dag voor raadsvergadering van 15 januari 2019 hebben GroenLinks en CU/SGP in afzonderlijke

notites gepleit voor meer woningbouw op het terrein. Tegelijkertijd heeft VLZ een aanvulling op haar brief gestuurd.

Tijdens het daarop volgende participatietraject met belanghebbenden werden 3 werkgroepbijeenkomsten gehouden wat in mei 2019 leidde tot een participatierapport. In 2020 werd het raadsvoorstel met 2 senario's voor woningbouw besproken tijdens de Ronde Tafel van 12 maart 2020. Daar spraken o.m. in Vereniging Lyceumkwartier Zeist (VLZ), de heer Jiskoot, de twee aangrenzende VvE's Park Finsprong.

VLZ trekt haar steun voor scenario 2 in en verzoekt de raad de voorgestelde beslispunten uit het Raadsvoorstel te amenderen en in lijn brengen met de kernpropositie en de randvoorwaarden als beschreven in het Participatierapport, zie de brief en een aanvulling daarop van 12 mei. De heer Jiskoot stelt voor het gebouw De Lindenhorst aan te passen tot een Dagopvangs-, dan wel een DagverzorgingsCentrum (DVC) voor ouderen.
De VvE's betwisten het eigendom van een aangrenzend deel van het terrein. Uit een beantwoording van raadsvragen van Zeister Belang blijkt bovendien dat het afkopen van het Schaerweijder Bosschen Servituut dat van toepsssing is veel geld kan kosten. Dat geldt in het bijzonder voor het tweede scenario voor woningbouw.

Ten behoeve van de besluitvorming van de raad op 12 mei 2020 werden nog 2 amendementen ingediend van de VVD, D66 en GroenLinks en van NDZ en Seyst.nu. De gemeenteraad heeft een besluit genomen op het invullingsvoorstel voor De Lindenhorst en het participatierapport De Lindenhorst. Zie het raadsbesluit en de brieven van de gemeente aan het Rijksvastgoedbedrijf op www.zeist.nl/lindenhorst

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft op 18 mei de voorbereiding op de verkoop van De Lindenhorst opgestart. Naar verwachting zal de nieuwe eigenaar in het eerste kwartaal van 2021 De Lindenhorst aankopen. De nieuwe eigenaar zal de binnen de door de raad vastgestelde invullingsmogelijkheden een plan nader uitwerken. Om dit plan mogelijk te maken zal een bestemmingsplanwijzing moeten plaatsvinden. Zie verder het Bidboek van RVB

terug naar top

WALKARTPARK

Aan het Walkartpark, onze groene parel

Vóór bestemmingsplanwijziging of Rho zich over u boog,
was er over u een inspraakgroep met echte Dialoog.

Die Dialooggroep is nu in de war,
vanwege plannen, heel bizar en far too far.

Niet in lijn met de gemaakte afspraken,
komt er horeca, die u, groene long, doet kraken.

Ook de Erven vinden die plannen zot,
ten koste gaand van uw functie: rustig wandelgenot.

O wee, wandelaars: jullie worden consumenten!
de gemeente Zeist wil u vermarkten om de centen!

O wee, let op: Rijksmonumenten,
de Raad wil u vermarkten om de centen!

Horeca levert ooit wellicht veel pacht en geld,
uw dagen van rust en groen zijn dan geteld.

En, wat ook wel zwaar mag wegen:
zelfs de horecabranche is tegen.

Zij telt in Zeist nu menig reuring en terras,
zij adviseert het park te laten zoals u was.

Een permanent gebouw richt u zo straks te gronde,
O, wat is dat zonde! O, wat is dat zonde!

Fracties: weerhoud de Raad van zo'n stijlloze boel,
horeca beantwoordt niet effectief aan 't Parkse doel.

Gemeenteraad: gebruik toch Uw gezond verstand:
Walkartpark, wandelaars en omwoners zijn op hun rust gebrand.

Henriette Marsman
20-1-2020.

Ontwikkeling visie voor het Walkartpark
In aansluiting op de planontwikkeling van het winkelcentrum startte de gemeente in 2014 met een 'dialoog' voor een visie op het Walkartpark. Het park, een Rijksmonument, werd door mevr. Walkart in 1906 aan de gemeente Zeist gelegateerd "*onder voorwaarde dat dit Bosch tot publieke wandeling worden opgesteld en opgesteld blijven"* (legaat 61 in het testament). Die wilde echter door het park heen een verbinding maken tussen het Rond en de 1e Hogeweg. Verder zou er halverwege een horecavoorziening moeten komen. Dat alles om een aantrekkelijke route naar het winkelcentrum te krijgen. Burgerorganisaties vinden dat de Slotlaan vanaf het Rond daaraan al voldoet.

Wat het herinrichten betreft wachtten de omwonenden, Bewoners Vereniging Walkart en Stichting Beter Zeist het gezamenlijke plan af van de architecten. Dat zijn Copijn, die ijvert voor de huidige opzet en allure, en SB4 die veel ziet in gezelligheid, toegankelijkheid en horeca. De plannen van de twee architectenbureaus werden gebaseerd op de uitkomsten van het gehouden festival met kinderen (opleuken) en de resultaten van de enquête.
De burgerorganisaties wilden niet dat het monument onnodig zou worden aangetast of 'opgeleukt'. Een beperkte aanpassing voor het behoud van het park zou kunnen volstaan. Die visie is nu overgenomen door de architecten zoals in het ontwerpplan van september 2015 is verwerkt. Op 6 oktober 2015 werd de Ronde Tafel gehouden en op 10 november 2015 werd de besluitvorming afgerond met het unaniem aannemen van het Raadsvoorstel. Zie ook het persbericht.

Inmiddels hadden omwonenden via een petitie (805 handtekeningen vanuit de buurt en bezoekers) en een brief hun zorgen geuit over de aanpassing van de Slotlaan (Donkere Laan) vooral in verband met de mogelijke bussenloop langs het Walkartpark. Ook is per e-mail gewaarschuwd voor de gevaarlijke vormgeving van het geplande hek langs het Walkartpark. Dat laatste is gelukkig aangepast.

Inmiddels is het park opgeknapt en wat opnener gemaakt en weer naar het oorspronkelijke ontwerp aangepast. Wel is het plan op de plaats de voormalige orangerie (later de demontabele poffertjeskraam) een kleinschalig horecagelegenheid (100 m2) met terras te bouwen. Her ontwerp bestemmingsplan Parkpaviljoen Walkartpark werd op 3 augustus 2017 ter inzage gelegd. Zie ook de Plankaart en de Ecoscan (het laatste overigens niet voor het paviljoen). Inmiddels zijn er vele zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend door particulieren en door 4 burgerorganisaties. Hierbij de zienswijzen van Buurtvereniging Walkart, Stichting Beter Zeist, vereniging Natuurlijk Zeist-West en Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

De kritiek is dat het een veel te grootschalige horecagelegenheid wordt, zie ook de

gemeentelijke Voorzet Uitgangspunten Horecagelegenheid van januari 2017. Die past niet in het Rijksmonument Walkartpark. De Visie Walkartpark wordt door het voorstel veel te veel opgerekt. Het paviljoen en het grote terras zullen het park in feite in tweeën delen. Er worden bomen gekapt en de eekhoornpopulatie zal sterk worden aangetast. Voor de omgeving ontstaat er tot 23.00 uur geluids- en lichtoverlast en bij festiviteiten blijft het paviljoen nog later open. Het parkeren wordt een probleem en er is geen onderbouwing van de behoefte voor een dergelijke voorziening. En last but not least: het is de vraag of het legaat uit 1906 van jonkvrouw M.H. Walkart dit toelaat. Zie ook de e-mailbrief van nazaten (fam. van Boetzelaer) van de erfgenamen tem aanzien van de uitvoering van het legaat. Daarin staat dat de horecagelegenheid uitsluitend een ondergeschikte functie mag hebben, dienend aan de bezoekers en de omschreven functies van het park: wandelen, beleven en genieten.

Op 26 november 2018 werd een informatiebijeenkomst gehouden over de voorgenomen ontwikkeling van een Walkartpaviljoen. Belangrijke discussiepunten waren de grootte ervan en het effect op de omgeving en het park zelf. Op 20 februari wordt een extra bijeenkomst gehouden. Tussentijds zijn nog een aantal raadsvragen van NieuwDemocratischZeist beantwoord. Het college stelt daarin dat “de gemeenteraad heeft ingestemd met het inrichtingsplan voor de renovatie-en groenwerkzaamheden. In dit inrichtingsplan is het horecapaviljoen opgenomen, zoals uit de tekeningen blijkt. Zie verder ook www.zeist.nl/walkartpark.

Hierbij ook een ingezonden brief aan de raadsleden om zich te bedenken over de voornemens: Walkartpark. Waarom niet? En antwoorden van het college op vervolgvragen van NieuwdemocratischZeist (NDZ). Op 20 februari werd een tweede informatiebijeenkomst gehouden. Daaruit bleek dat net ontwerp bestemmingsplan zal worden gewijzigd. Zo wordt het grondoppervlak van het paviljoen beperkt tot 100 m2 en het terras tot 200 m2. Er komt geen verdieping, maar wel een kelder. Op zijn vroegst zal een raadsvorstel met wijziging van het bestemmingsplan in januari 2020 in de raad worden behandeld. Inmiddels heeft na de bijeenkomst een groot aantal bewoners van de Slotlaan nog een brief naar de raad gestuurd. Verder heeft het college in juni 2019 nog een nieuwe serie vragen van NDZ over het paviljoen beantwoord in verband met de jaarrekening 2018 en de bestuursrapportage 2019. Een amendement van NDZ om met het plan te stoppen haalde het niet.

Petitie: géén nieuwbouw voor horeca in het Walkartpark
Rond het Rijksmonument Walkartpark zijn 15 lunch-koffietentjes en 24 restaurants. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig om in het park een nieuw horecapand te bouwen. Daarvoor gaan gezonde bomen en struiken gekapt worden. De gemeente wil hier een horecapand van 100 m2 met souterrain en een terras van 200 m2 laten bouwen. De omwonenden willen het cultuurhistorische park niet aantasten door nieuwbouw, de wijziging van het bestemmingsplan stoppen en het Walkartpark behouden als groene long voor Zeist. Genoeg is genoeg. Zie de petitie.

In juli 2019 kwam het haalbaarheidsonderzoek over het Walkartparkpaviljoen voor het college beschikbaar. Dat was o.a. positief voor een ‘pancake’-variant van het paviljoen. Raadslid Grinwis heeft fundamentele kritiek geuit over de bedrijfseconomische onderbouwing van het rapport, zie de raadsvragen met beantwoording door het college. In november kwam het eekhoorn en vleermuis onderzoek beschikbaar. In het plangebied van het beoogde paviljoen werden geen verblijplaatsen van deze soorten meer gevonden. Het verdwijnen van de eekhoorns is waarschijnlijk een gevolg van het opknappen van het park.

Ontwerp bestemmingsplan
Het (aangepaste) ontwerp bestemmingsplan zal in de loop van 2020 opnieuw ter inzage worden gelegd. Daarbij blijven de in 2017 ingediende zienswijzen van kracht en kunnen deze worden aangevuld. Ondertussen zal het college de uitgiftevoorwaarden van het paviljoen laten uitwerken en idem de bussiness-case van de gemeente. Het college is tot de

conclusie gekomen dat het onder voorwaarden juridisch, ruimtelijk en economisch haalbaar is om een permanente horecagelegenheid in het Walkartpark op te richten, zie de informatiebrief van 18 februari 2020. Zowel over de mogelijkheid als de wenslijkheid van zo'n voorziening zullen nog wel de nodige noten moeten worden gekraakt. In dat kader speelt de coronacrisis een ook nog een rol.
terug naar top

ANDERE BOUWLOCATIES EN VERKEERSPLANNEN

Verder zijn er bouwlocaties voorzien in de buurt van de Bothalaan en de vroegere Gamma-vestiging aan de Geiserlaan tussen de Gandhilaan en De de la Reylaan. Daar was in de jaren twintig eerst een vuilnisbelt, toen de (later ontplofte) gasfabriek, vervolgens het overdekte zwembad en daarna de Zeister vestiging van de Gamma.

Wat de herontwikkeling van het Gammaterrein betreft wordt voorzien in de bouw van minimaal 40 middeldure huurwoningen. Daarvan waren ten minste 40% bedoeld voor sociale huur en de rest voor middeldure huur. Ten einde de (sociale) woningbouw mogelijk te maken is de boekwaarde van het terrein verlaagt met 850.000 euro. Het bedrag wordt gedekt uit het positief resultaat van de jaarrekening 2016. De woningen dienen te voldoen aan maximale duurzaamheidseisen met aandacht voor innovatieve woonconcepten.

Tegen het plan werd geprotesteert door omwonenden in verband met het ontbreken van laagbouw en groen, een bekend fenomeen in het 'groene Zeist', zie dereactie van een bewonersgroep van De la Reylaan en een omwonende. Verder wilde men aandacht voor de parkeergelegenheid en het verkeer.

De ontwikkeling van een *nieuwbouwmuseum* in de directe omgeving van het Slot Zeist is vervangen door het gebruik maken van bestaande gebouwen. Een nieuw museumgebouw zou de ruimte aantasten, die nodig is om de voorname status van het Slot te beleven. Bovendien leidt het voldoen aan de noodzakelijke (rand)voorwaarden tot problemen voor de sportverenigingen.

Het op termijn opgeven van deze *sportvelden en de volkstuinen bij het Slot Zeist* ten behoeve van een nieuwe monumentale tuinstructuur (die mogelijk alleen op ontwerpkaarten heeft bestaan!) lijkt een verkeerde inzet van middelen.
De reconstructie van de *Krakelingweg* vormde een belangrijk punt in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan. In het bijzonder was de boscompensatie lastig aantoonbaar. Het plan is inmiddels wel door de belanghebbenden aanvaard, omdat in overleg een compromis is gevonden.

In juli 2018 zal waarschijnlijk de verkoop van het terrein *Peronik* tussen Lommerlust en Steniaweg plaatsvinden. Dat gebeurt door de curator van de failliete boedel van de vroegere landelijke zorginstelling Zonnehuizen. De verkoop geschiedt in 1 bod voor 3 terreinen tegelijk, namelijk naast Peronik, ook Stenia en Veldheim die ook langs de Utrechtseweg liggen. Omwonenden van Peronik hebben hun opvattingen over de toekomstig gebruik van de locatie aan het college kenbaar gemaakt. Dit omdat het college inbreiding achter de woonhuizen mogelijk wil maken, als handhaving van de maatschappelijke bestemming niet mogelijk blijkt, zie debrief.

Op al de genoemde punten zullen de buurtorganisaties en waar nodig Stichting Beter Zeist zich inzetten voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.
terug naar top

WOONVISIE EN BOUWVISIE

Eerdere woonvisies

In 2004 legde Zeist in een beleidsnota vast dat de gemeente tenminste 3.000 woningen wilde bouwen. Daarna stelde in 2007 de gemeente haar Woonvisie 2005-2015 vast. Deze hield in dat Zeist in 2015 ongeveer 3.300 extra woningen wilde hebben. Dat was boven het aantal van circa 1.450 woningen die zouden moeten worden vervangen. Per jaar zou dit zo'n 300-400 extra nieuwe woningen betekenen, terwijl de gemeente beweerde dat het er slechts 200 waren. Maar deskundigen van onder andere de Technische Universiteit Delft en de VROM-Raad gaven aan, dat 100 extra woningen per jaar voldoende waren om Zeist op ruim 60.000 inwoners te houden. Zoveel inwoners wilde de gemeente hebben om haar voorzieningen te behouden.
In 2008 stelde ze na veel gekrakeel haar Bouwvisie vast om meer en hoger te kunnen bouwen.

Mede gedwongen door de economische stagnatie wilde de gemeente komen tot een nieuwe woonvisie. In de Woonvisie 2012-2015 werd het aantal te bouwen woningen teruggebracht tot gemiddeld 100-135 per jaar. Dat komt aardig in de buurt van het aantal woningen dat Beter Zeist al jaren geleden berekende voor de eigen behoefte in Zeist, namelijk zo'n 85 extra woningen per jaar. Verder was het de bedoeling de omslag van kwantiteit naar kwaliteit en maatwerk (kleinere projecten en aanpassing aan de doelgroepen) ook in de praktijk uit te voeren.

Woonvisie Zeist 2016-2020
In 2016 stelde de raad een nieuwe woonvisie 2016-2020 vast. De bouwambitie is daarin toch weer flink verhoogd. Gedurende de periode tot het jaar 2028 zouden minimaal 2.200 nieuwbouwwoningen moeten worden opgeleverd. Verder voorziet de woonvisie voor de kokende 5 jaar in een versnelling van de huisvestingsopgave voor 2.500 personen (waaronder statushouders) in de sociale woningbouw. De gemeente kijkt daarbij ook naar de ontwikkeling van het Science Park in de Uithof en in Bilthoven en de opvattingen binnen het overleg van de U(trecht)-10 gemeenten.
Deze bouwambitie heeft grote consequenties voor de gemeente.

Stichting Beter Zeist vindt dat de woning- en bouwbehoefte in een breder verband zou moeten worden bezien. Het gaat daarbij ook om de (on)wenselijkheid van uitbreiding van woonkernen gezien hun omgeving. Waarom in de gemeente Zeist groen en bos opofferen als er elders meer ruimte is? Zie verder de rubriek Woonvisie.
De Rekenkamer Zeist zal nog een onderzoek doen naar de prestatieafspraken in verband met de woninghuisvesting.
terug naar top

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF EN STRUCTUURVISIE

Half 2009 werd het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 vastgesteld, maar het leverde toch geen bindend kader op voor de daarop volgende Structuurvisie Zeist 2020; zie verder de rubriekOntwikkelingsperspectief.
Het was de bedoeling dat de raad begin 2011 over de Structuurvisie Zeist 2020 zou besluiten. Daarom hield het ingehuurde projectmanagement in de herfst van 2009 vele informatiebijeenkomsten en kwam het snel daarna met een ontwerp-visie van maar liefst 271 pagina's.

In april 2010 heeft Beter Zeist een uitgebreide inspraaknotitie ingediend. Deze en andere reacties werden geanonimiseerd verwerkt maar onvolledig beantwoord. Dat werd duidelijk tijdens de Ronde Tafel van 4 november 2010, waarin insprekers vroegen om een echte

dialoog met de raad over de conflictpunten.

Op 20 januari 2011 vond een contact plaats met enkele partijen (D66, PvdA, Groen Links en SP) over de kernwaarden en keuzen van de visie, maar niet over de uitwerking ervan. De eerste indruk was dat het getal van 3.300 extra woningen als (een in de bijlagen verborgen) uitwerking blijft gelden. Daarvoor worden steeds nadere argumenten genoemd. In de structuurvisie gaat het nu om het voorzien in de verwachte gezinsverdunning, de bevordering van de doorstroming op de woningmarkt en het bouwen voor middengroepen. Ook de zorginstellingen en bedrijven zouden meer ruimte moeten krijgen. Het meer bouwen staat voor de oplettende lezers – ondanks de mooie kernwaarden – toch nog centraal.

Beter Zeist stuurde in november 2010 en begin 2011 brieven met concrete voorstellen voor aanpassing van de visie naar de Raad. Dat gebeurde samen met de lokale milieuorganisaties en enkele buurtverenigingen: zie rubriek Downloadarchief (Structuurvisie).
terug naar top

AANPASSINGEN STRUCTUURVISIE ZEIST 2020

De Structuurvisie werd op 1 maart 2011 vastgesteld met wat aanpassingen (amendementen) en moties. Voor Zeist-centrum is het volgende specifieke amendement van belang.
(5.21): Het herstel van de cultuurhistorische betekenis van de Slottuinen mag zowel geen afbreuk doen aan de belangen van de sportverenigingen en hun leden aldaar, als aan de bereikbaarheid van sportvelden voor inwoners van Zeist" (pag. 181).
Voor het overige wordt hier verwezen naar de meer algemene aangenomen moties: zie de rubriek Structuurvisie.
terug naar top

ROL EN STELLINGNAME BETER ZEIST OVER CENTRUM ZEIST

Het doel van Beter Zeist is als expertisecentrum nuchter en overwogen een deskundige inbreng te leveren voor een mooi en groen Zeist en aantoonbaar invloed van burgers. De buurt- en dorpsorganisaties die in ons platform zitten willen dat.

In het centrum zijn de diverse winkeliersorganisaties nogal verdeeld. Dat is begrijpelijk gezien de verschillende directe belangen die spelen. Het maakt het echter niet gemakkelijk om tot overeenstemming te komen. Beter Zeist heeft steeds gepleit voor simpele en doeltreffende maatregelen. Daarbij moet niet alleen gekeken worden naar de verkeerscirculatie en zeker niet louter naar het autoverkeer. Het gaat ons inziens vooral om een divers en aantrekkelijk aanbod van winkels en andere zaken. Daarvoor hebben we al jaren terug suggesties gedaan.

Noodzaak onderzoek alternatieven auto- en busverkeer

De vertegenwoordiger van Beter Zeist in de kerngroep heeft vanaf de herfst van 2013 veel moeite gedaan om de diverse alternatieven voor het auto- en busverkeer onderzocht te krijgen. Dat is door de anderen in de kerngroep niet gehonoreerd. Slechts een aantal varianten werd door Oranjewoud op de gevolgen voor het autoverkeer bekeken. Vandaar dat in de inspraakreacties van Beter Zeist de noodzaak van een inventarisatie van effecten van alle varianten als kernpunt is opgenomen. Juist door simulatie van de diverse varianten en deelvarianten is verantwoord een beslissing te nemen en kan draagvlak daarvoor ontstaan.

In het verleden heeft Beter Zeist steeds gepleit voor het behoud van het Marktplein als iets van de bewoners. En idem de noodzaak rekening te houden met de bewoners en winkeliers in het centrum. Projectontwikkelaars en grote vastgoedeigenaren willen cashen en dat is

geen belang van de burgers. Ook dat heeft Beter Zeist steeds aan de kaak gesteld. Het gold zowel t.a.v de dreigende bebouwing van de markt als de geldverslindende bouw van het gemeentehuis.

Kostbare statusprojecten en de gevolgen daarvan
Wij hebben vastgesteld dat de afgelopen 10 – 12 jaar circa 50 miljoen euro is besteed aan een relatief klein gebied, namelijk het Rond. Kennelijk had en heeft dat alle prioriteit. Maar het geld kon maar eenmaal worden uitgegeven en de grens van de leencapaciteit van de gemeente was al lang bereikt. Dat betekende dat het winkelcentrum er bekaaid afkwam en het moest hebben van investeringen van projectontwikkelaars.

Daar ligt het probleem: navelstaren door de politiek en niet verder kijken dan 'Het Rond'. Ook bij de Clomp zie je dat terug. De vernieuwing aldaar moet komen van een projectontwikkelaar die geen interesse heeft in kleine winkeliers en ook nog als enige ontwikkelaar hoge eisen stelt aan de gemeente zoals extra subsidie voor woningen.

Als Beter Zeist zien we deze trend door de gehele gemeente heen terugkomen bij allerlei inrichtings- en bouwprojecten. Het onevenwichtige bestedingsprobleem hebben wij geïnventariseerd en geanalyseerd in het rapport "Zorgen om Zeist" van november 2012. Daarin staan de diverse projecten genoemd die onevenredig beslag leggen op de gemeentelijke financiën.
Inmiddels heeft de gemeente mede als reactie op deze kritiek het risicobeleid t.a.v .de financiën verbeterd. Dat gebeurde pas na afloop van vele verliesgevende statusprojecten. Het totaal van de geaccumuleerde verliezen loopt echter nog wel verder op (revenuen omgeving gemeentehuis, Hart van de Heuvelrug en de vele (regionale) samenwerkingsverbanden).

Gewenste burgerparticipatie
Beter Zeist wil dat de direct betrokkenen en belanghebbenden invloed krijgen op de planontwikkeling. Dat was de reden dat het platform buurten en dorpen vanaf de start in 2007 zoveel werk heeft gemaakt van het structureel vastleggen van burgerparticipatie in het Zeister beleid, o.a. door het voorstel Raamwerk Burgerparticipatie op te stellen. Dat voorstel werd echter afgewezen door het College en de raad, tegen het vastgestelde coalitieakkoord van 2010 in.
terug naar top

STEUN ONS EN DAARMEE UZELF

Wilt u ook:

- De kwaliteit van uw woon- en leefomgeving verbeteren?
- Niet hoger bouwen of verhogen van de maximale bouwhoogte, maar juist het monumentale en rustieke dorpskarakter handhaven?
- De wijk niet volbouwen en daarentegen open ruimte, waterlopen, bos en groene verbindingszones bewaren?
- Het winkelcentrum niet verder verstenen, maar ook daar zorgen voor een groene kwaliteitsimpuls van de nog open ruimten? En verder zorgen voor een effectief beleid voor het opvangen van de leegstand van winkels?
- De parkeeroverlast en files verminderen in plaats van laten toenemen?
- De fietsroutes en het openbaar vervoer verbeteren?
- Een verantwoorde aanpassing, renovatie en reconstructie van (betaalbare) woningen in plaats van kostbare prestige objecten zoals de uitbreiding van het gemeentehuis?
- De scholen en de kinderopvang niet overvol laten worden door de extra inwoners?
- De wijk veiliger maken?
- Geen slachtoffer zijn van verdeel- en heerspolitiek?

Steun ons dan door Vriend te worden van de stichting Beter Zeist. Samen met

u en de buurt- en milieuorganisaties kunnen we Zeist leefbaar houden.

terug naar top

AANDACHTSPUNTEN PER BUURT O.A.

- **Wijk als geheel:** geen massale hoogbouw, verstening en verstedelijking, maar kwaliteitsbouw evenals behoud van het bestaande groen en het monumentale en rustieke dorpskarakter met een stedelijke allure
- **Het Rond en omgeving:** bouw die aansluit bij de huidige ruimtelijke structuur en schaal die zo de geschiedenis van dit gebied zichtbaar maakt
- **Walkartpark:** behoud van het groene en besloten karakter van het wandelpark
- **Winkelcentrum:** vitalisering, kwaliteitsimpuls en groene impuls; niet inzetten op kostbare, grootschalige vernieuwing en intensieve verdichting (Masterplan en (winkel)Centrumplan)
- **De Schil (Zomerkwartier):** verantwoorde en betaalbare renovatie/reconstructie met behoud van monumentale buurt- en straatkarakter
- **Lyceumkwartier:** geen aantasting woonklimaat, groen, bossen, lanen en bermen; geen precedentwerking appartementengebouw Valckenboschlaan
- **Algemeen:** verbeteren verkeersveiligheid, parkeeroverlast en oplossen files; verbeteren fietsroutes
- **Groen en natuur:** behoud groene en blauwe(water)structuur en de Zeister ecologische verbindingszones

terug naar top

LINKS NAAR ANDERE SITES

www.zeist.nl
www.wilhelminaparkzeist.nl
www.lyceumkwartierzeist.nl
www.geenverhogingmaximalebouwhoogte.nl
www.bvwalkart.nl
www.natuurlijkzeist-west.nl
www.milieuzorgzeist.nl
www.zakelijkzeist.nl
www.zeistonderneemt.nl
www.centrumzeist.nl
www.centrumzeistvernieuwt.nl
www.samenvoorzeist.nl
www.zoekeninzeist.nl
www.cultuurzeist.nl

terug naar top

Geef een reactie

Ingelogd als Egbert Visscher. Uitloggen?Reactie

De volgende HTML tags en attributen zijn toegestaan: `<a href="" title=""> <abbr title=""> <acronym title=""> <b> <blockquote cite=""> <cite> <code> <del datetime="">`

 <i> <q cite=""> <strike>

Reactie plaatsen

Geef een reactie

Het e-mailadres wordt niet gepubliceerd. Vereiste velden zijn gemarkeerd met *

Reactie

Naam *

E-mail *

Site

Reactie plaatsen