Stichting Beter Zeist

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

Wijk Zeist-West

Geactualiseerd 29 november 2019

DE WIJK, DE ORGANISATIES, DE BELEIDSVISIES EN PLANNEN

INHOUDSOPGAVE RUBRIEK

- Nieuws
- Wat is Zeist-West?
- Bewonersorganisaties
- Natuurpark de Brink
- Wijkvisie
- Woonpark of S-flat
- Nieuw project Zeister Warande
- Volgend plan Zeister Warande
- Andere bouwlocaties en plannen
- Woonvisie en Bouwvisie
- Ontwikkelingsperspectief en Structuurvisie
- Amendementen Structuurvisie
- Bestemmingsplan Zeist-west en Utrechtseweg Noord
- Bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West
- Steun ons en daarmee ook uzelf
- Aandachtspunten per buurt

NIEUWS

Aangepast bouwplan Zeister Warande voldoet aan wensen
In maart 2015 is op voorstel van Stichting Beter Zeist in een Benen Op Tafel overleg gestart met alle betrokkenen. Het intensieve BOToverleg leidde eind 2015 tot een gewijzigd bouwplan. Het past nu beter in de Stichtse Lustwarande, het bouwvolume is verminderd en de bouwhoogte werd beperkt. Verder komen er achter de

Zoeken

Nieuws/Home
Canon
Nieuwsflitsen
Jaarstukken
Allegro tuin
SamenDuurzaamZeist
Milieuvisie en Energie
SMAL Zeist
Omgevingswet
Geopark-Heuvelrug
Stadslandbouw Zeist
Zeist en politiek
Raadsinformatie
Beleidsstukken Zeist
Attenderingsservice
Oude archief Raad
Kieswijzer Plus Zeist
Vereniging Leefmilieu
Eikenprocessierups

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

twee appartementsgebouwen twee-onder-een-kap woningen en richting Crosestein eengezinswoningen. Ook is al rekening gehouden met de voorgenomen verkeersaanpassingen van de Utrechtseweg. Toen de groenparagraaf en de parkeerafspraken in het ontwerp bestemmingsplan waren verwerkt, kon in de raad op 9 mei 2017 de besluitvorming over het plan worden afgerond. Daarmee is een dreigend precedent voor de aantasting van cultuurhistorische assen in Zeist en omgeving voorkomen. Tijdens de Ronde Tafel van op 28 maart heeft Stichting Beter Zeist nog een evaluatie van het tienjarige proces gegeven met punten om van te leren.
Op 21 december 2017 wordt het begin van de uitvoering feestelijk gevierd met de woordvoerders van de maatschappelijke organisaties. Lees verder.
terug naar top

WAT IS ZEIST-WEST?

De wijk Zeist-West beslaat globaal het gebied van de gemeente ten zuidwesten van de Utrechtseweg, de landgoederen van de Driebergseweg exclusief het Slot. Het gaat om verschillende buurten met en zonder hoogbouw, rijtjeswoningen en (half)vrijstaande (land)huizen. Er liggen bossen, waterlopen en landgoederen zoals Rijnwijck en Wulpenhorst. Bij de Utrechtseweg en de Driebergseweg overlapt het deels het gebied van de landhuizen van de Stichtse Lustwarande, waaronder de Brink. In dit deel van Zeist leeft ongeveer 23% van de inwoners van de gemeente, ca. 14.000 personen.

Het terrein behoort vanouds tot het Kromme Rijngebied. De grondslag is daarmee anders dan de rest van Zeist, dat op de schrale zandgronden van de westelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug ligt. Het is deels een dichtbevolkt gebied met historische waterlopen, die tevens als ecologische zones dienen. In deze wijk leeft meer dan een vijfde deel van de inwoners van de gemeente. Er wonen hier in Zeist relatief veel jongeren en allochtonen.
terug naar top

BEWONERSORGANISATIES E.A.

In de wijk bestaan ongeveer vijftien bewonersorganisaties, waarvan de meeste bewonerscommissies, huurdersorganisaties en comités van complexen woningen en flats. De belangrijkste buurten zijn Kersbergen (zie ook Wijk Zeist-centrum), Griffensteijn, Couwenhoven, de Clomp, Brugakker, Nijenheim, Vogelwijk en Crosestein. Al deze buurten hebben één of meer belangenorganisaties. Enkele ervan overleggen met elkaar in de bewonersplatforms Brugakker en Zeist-West.
Ten slotte zijn er de Stichting Milieuzorg Zeist (www.milieuzorgzeist.nl) en de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West (www.natuurlijkzeist-west.nl). De laatstgenoemde groep werkt vooral voor deze wijk, maar ook voor de aangrenzende gebieden van de Stichtse Lustwarande.

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 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

NATUURPARK DE BRINK

Al sinds vele jaren proberen burgers en buurtorganisaties het beleid van overheden en projectontwikkelaars te beïnvloeden. Want het leefklimaat in de wijk moet niet achteruit gaan maar vooruit. Dankzij hun inspanningen zijn sommige voorstellen gelukkig (nog) niet doorgegaan, zoals het verder aantasten van de groene en blauwe (water) verbindingszone bij Winkelcentrum De Clomp. Ook zorgde een massale actie van de Wijkbewoners er voor, dat het landgoed De Brink en het gebied van de kinderboerderij grotendeels niet werden bebouwd. Het overgebleven geheel is nu een zeldzaam voorbeeld van een natuurlijk landschapspark. Een knap staaltje van beïnvloeding van het beleid met hulp van de milieu-organisaties en buurten. Toch blijft Zeist op het oorlogspad. We zullen dus als bewoners moeten opletten en zo nodig in actie komen.

terug naar top

WIJKVISIE

Er bestaat niet een gezamenlijke wijkvisie zoals in Zeist Noord, maar in de huidige gemeentelijke Structuurvisie Zeist 2020 en het bestaande Zeister Groenstructuurplan staan de belangrijkste gemeentelijke visies weergegeven. Daarnaast hebben de milieuorganisaties hun aanvullende zienswijzen en de buurtorganisaties hun aandachtspunten.
In de wijk bestaan vele dreigingen voor het aantasten van de woon- en leefomgeving. De mogelijke bebouwing van de sportvelden van Saestum en de volkstuinen is er één van. De bouw van het massale kantoor van de PPGM leidde tot een grote verkeerstoename.

In grote lijnen komen de opvattingen van de bewonersgroepen met elkaar overeen, namelijk voor:

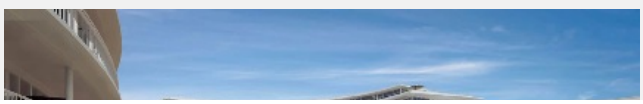
- *Wonen*: het niet vergroten van het bebouwde grondoppervlak van de wijk, maar het uitplaatsen van overlast gevende bedrijven. De vrijkomende grond gebruiken voor nieuwbouw en het stimuleren van doorstroming binnen de wijk.
- *Natuur*: deze in de wijk behouden en niet bouwen in bestaand groen en open ruimten; koesteren van de groene en blauwe verbindingszones, ook in het buitengebied.
- *Stichtse Lustwarande*: handhaven en verbeteren van het parelsnoer van landgoederen langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg.
- *Sport en recreatie*: niet bebouwen van bestaande sportvelden en volkstuinen.
- *Verkeer*: overlast A 28 en files verminderen (overlast bedrijven), niet verplaatsen van de Koelaan voor een uitbreiding van de golfbaan ten koste van natuurgebied en van ecologische verbindingszones.

Ook op andere beleidsterreinen komen de organisaties voor hun visie uit, zoals ten aanzien van winkels en bedrijvigheid, veiligheid, sociaal beleid, voorzieningen, kunst en cultuur, beleid en burgerparticipatie.

terug naar top

WOONPARK OF S-FLAT

Het zogenaamde “Woonpark Zeist”, een geplande S-vormige



flat op de voormalige terreinen van BVG (Cadans) en Delta Lloyd, was weer een ander punt. Het plan van 2007 van de projectontwikkelaar Modulus BV was op deze locatie 206 nieuwe appartementen voor welgestelden in de provincie te bouwen.

ontwerp Woonpark Zeist binnenzijde

Of waren het er 220 zoals architectenbureau Wilmink op internet vermeldde? Op zoveel appartementen zat Zeist niet te wachten, zeker niet nu dergelijke woningen steeds moeilijker zijn te verkopen.

Zo hoog zou de 'Guddeflat' worden! Daarmee sta je als wethouder dan wel op de kaart. Bovendien zou de Stichtse Lustwarande door het bijna dertig meter hoge gebouw op een gezichtsbepalend punt verder worden aangetast in plaats van hersteld. Slechts door middel van een aanjaagpremie van de provincie wilde de gemeenteraad haar principes overboord zetten. Succes voor toenmalig wethouder Gudde die het subsidie binnenhaalde, althans wanneer met de bouw voor 2010 zou worden begonnen. Anders werd het een strop van ruim twee miljoen, want hoe moesten de sociale woningen in De Clomp dan worden gefinancierd?

Het lokale "Comité Geen Woonpark Zeist" verzette zich samen met de Stichting Beter Zeist en de twee milieuorganisaties tegen een dergelijke, grootschalige bouw. In feite ging het ook om grondspeculatie, want de bestaande kantoorbestemming werd veranderd in woonbestemming. Die brengt veel meer geld op en dus loont het dan om kantoren te laten verloederen ten behoeve van woningbouw. Het platform van buurtorganisaties (Zeist voor Zeist van) Beter Zeist heeft over het plan Woonpark een zienswijze ingediend. Al eerder schreef het comité Geen Woonpark Zeist een brief aan de Commissaris van de Koningin van de provincie Utrecht.

Inmiddels werd de maximum grens van verkeerslawaai voor de geplande flats opgehoogd. Ook werd het duidelijk dat de bestaande kantoorgebouwen zouden worden afgebroken. De Stichting Beter Zeist wilde samen met de belanghebbende buurtbewoners en in afstemming met de milieuorganisaties zo nodig een beroep instellen tegen de voorgenomen bouwvergunning. Beter Zeist is niet tegen woningbouw op het terrein, mits die is aangepast aan de omgeving en voldoet aan de karakteristieke kenmerken van de Stichtse Lustwarande. Daarvan maakt de omgeving van de Utrechtseweg deel uit.

Ligging van het Woonpark Zeist in de Stichtse Lustwarande: hoek Utrechtseweg – Kromme Rijnlaan

De provincie zag meer in de argumenten van de Stichting Beter Zeist, het Actiecomité van omwonenden, de milieuorganisaties, de Welstandscommissie, de Monumentencommissie en de Bond Heemschut dan in die van de gemeente. Een brief met het voornemen geen verklaring van geen bezwaar te verlenen kwam binnen in oktober 2009. Gedeputeerde Staten gaf na reacties van belanghebbenden uiteindelijk op 30 maart 2010 niet de benodigde verklaring af, onder meer gezien de hoogte en het massale karakter van de voorgenomen flat op deze locatie. De bouw ervan zou de beeldkwaliteit van de Stichtse Lustwarande verder aantasten in plaats van verbeteren. Wel konden de gemeente en de projectontwikkelaar Modulus BV nog bezwaar maken tegen de beslissing. Inmiddels had Modulus haar aanvraag ingetrokken zodat de bouw van het Woonpark van de baan was.

Wanneer de provincie wel had ingestemd met de bouw, dan was er een precedent ontstaan om in Zeist en andere gemeenten hoogbouw neer te zetten in cultuur- en natuurhistorisch kwetsbare gebieden. Het is de vraag wat de officiële bescherming van de Stichtse Lustwarande, de Amersfoortseweg en de Vechtstreek in de praktijk dan nog zou betekenen. In dat geval zou elk verzet in Zeist tegen hoogbouw vrijwel vruchteloos zijn. De gemeente zou dan een speelbal worden van projectontwikkelaars, die zich beroepen op de (vele) nota's, plannen en besluiten van Zeist.

Intussen had de gemeente wel een kapvergunning ter inzage gelegd voor de te kappen bomen ten behoeve van de flat. Diverse organisaties en omwonenden hebben daartegen bezwaarschriften ingediend. De Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., de Stichting Beter Zeist en de omwonenden werkten daartoe samen. Zij vonden het volstrekt voorbarig een kapvergunning te verlenen, zonder een verklaring van geen bezwaar voor de bouw van de kant van de provincie. Bovendien klopte de vergunning ook in technische zin niet.

terug naar top

NIEUW PROJECT ZEISTER WARANDE

Inmiddels heeft een projectontwikkelaar een nieuw plan gemaakt, dat inmiddels 17 februari 2011 (ambtelijk) is 'afgevinkt' bij de provincie en verder bij de Welstandscommissie en de gemeentelijke Monumentencommissie. Dit plan voorziet in de twee U-vormige gebouwen met ruim 218 woningen (appartementen) en 18 grondgebonden woningen, dus 12 woningen meer dan bij het vroegere plan Woonpark Zeist. Ruim 132 appartementen voor de verkoop en 68 voor de verhuur. De oppervlakte per appartement varieert van 90 m2 voor een appartement van 275.000 euro tot 180 m2 voor een van 495.000 euro. In sociale woningen is niet voorzien, maar dat zal de projectontwikkelaar wel afkopen. Er worden immers meer appartementen gebouwd dan bij het vroegere plan het geval was.

Langs de Utrechtseweg gaat het om vier woonlagen, oplopend via zes lagen langs de Kromme Rijnlaan tot acht lagen bij de buurt Crosestein. Volgens de provincie passen deze twee gebouwen beter bij de Stichtse Lustwarande, al zijn er aarzelingen over de massaliteit van de plannen gezien het grondoppervlak. Ook weegt volgens de provincieambtenaar het economisch belang van de projectontwikkelaar mee, waarvan acte. Sinds wanneer is dat een criterium voor de provincie? In feite legt de provincie de bal bij de gemeente. Deze

moet nu zorgdragen dat de voorstellen voldoende recht doen aan wat de omgeving kan dragen. Bovendien zal het plan niet strijdig moeten zijn met het vastgelegde beleid van de gemeente Zeist, zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan, de Structuurvisie Zeist 2020, het Groenstructuurplan, de Woonvisie en de Bouwvisie. Verder zullen ook de gevolgen voor de Zeister voorzieningen moeten worden bezien, zoals t.a.v. verkeersdruk, scholen e.d.

Wat de burgerparticipatie betreft is het huidige plan weer een bedroevend voorbeeld hoe het niet zou moeten. Ondanks de mooie woorden in het coalitieakkoord werden de burgers pas in augustus 2011 'voorgelicht' via een propaganda-praatje door de projectontwikkelaar toen de plannen in feite al waren gemaakt. Toen iedereen op vakantie was werd op 19 juli 2011 de raad geïnformeerd door wethouder Varkevisser (brief 11uit05803 op te zoeken op de gemeentelijke site).

De Stichting Beter Zeist zal samen met de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West het Actiecomité van omwonenden ondersteunen bij de beoordeling en aanpassing van de plannen. Dat is hard nodig om een ongewenste precedentwerking voor de aantasting van de Stichtse Lustwarande en andere delen van Zeist te voorkomen. Leden van het comité stuurden daarover een open brief naar het College en de Raad.

Ondanks de negatieve zienswijze van Beter Zeist en die van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West heeft de Raad in maart 2012 ingestemd met het plan voor het appartementencomplex. Het plan zal dienen als basis voor een voorontwerp bestemmingsplan voor dit terrein. Het plan voldoet echter niet aan het programma van eisen van de Stichtse Lustwarande, maar de landelijke partijen in Zeist malen daar niet om. Ook een gedegen onderzoek en analyse die volgens de bouwvisie nodig is bij hoger bouwen dan de omgeving is niet beschikbaar.

Het plan is ons inziens te massaal voor de kwetsbare locatie en van de burgerparticipatie klopte ook niet veel. Het verdeel- en heersprincipe en het laat informeren werden weer goed toegepast. De raad vond het allemaal prachtig: kwantiteit voor kwaliteit, terwijl in de Structuurvisie juist het omgekeerde staat. En ja, dat het bouwen mogelijk wel acht jaar gaat duren is kennelijk ook geen probleem.

Precedentwerking ligt op de loer daar wethouder Verbeek al de Boulevard noemde als plek voor een mogelijke volgende 'poort'. Dat stond immers in de bijlage van de bouwvisie? Maar was die bijlage juist na veel commotie niet verdwenen? Hoe betrouwbaar is de gemeente? En wat doet de raad daar aan?

Inmiddels zijn in 2012 de gebouwen van BVG (Cadans) en Delta Lloyd gesloopt. Daartegen hebben de eerder genoemde organisaties zich niet verzet. Er is nu een kale vlakte ontstaan die wat Beter Zeist betreft prima tot een park zou kunnen worden getransformeerd. Dat zou voor de omliggende buurten goed uitkomen en bovendien de Stichtse Lustwarande weer wat groen teruggeven.
terug naar top

VOLGEND PLAN ZEISTER WARANDE

In de gloednieuwe raadszaal besprak de commissie Ruimte tijdens de Ronde Tafel van 19 december 2013 het Raadsvoorstel opstarten en het Stedenbouwkundig plan voor de Zeister Warande (kenmerk 14RV0002). Het gaat nu om een aangepast plan voor de bouw van 226 woningen, vooral appartementen op de hoek Utrechtseweg – Kromme Rijnlaan.

De massale bouw tot 8 acht lagen hoog is omstreden gezien de ligging in de Stichtse Lustwarande. Bovendien is voor de vele extra appartementen in Zeist de komende jaren onvoldoende vraag. Vandaar dat de projectontwikkelaar, alweer een dochter van Wessels BV, alvast groen licht wilde voor een alternatief plan met meer grondgebonden woningen. De raad zou zich dan bij zo'n omzetting in feite buitenspel zetten. Beter Zeist was samen met de groene groepen en omwonenden kritisch over het plan.

Kritiek op het plan
Deze is vooral gericht op:

- De aantasting van de Stichtse Lustwarande en de precedentwerking daarvan voor andere historische wegen en zichtassen zoals de Driebergseweg, de Amersfoortseweg en de Verlengde Slotlaan;
- Het vergroten van het oppervlak aan m2 ten opzichte van dat van de afgebroken kantoren;
- De vrijbrief die de projectontwikkelaar krijgt om naar believen de bouwvorm en bestemming te wijzigen;
- De rechtszekerheid die daarmee voor de omwonenden en andere belanghebbenden in het geding is;
- De gebleken ontoereikende burgerparticipatie bij deze projectontwikkeling door een private partij.

Bij al deze punten is de precedentwerking voor andere bouwplannen volop aanwezig en is deze dus van belang voor alle inwoners van Zeist. De raad zou zich bij een omzetting van de bestemming door de projectontwikkelaar in feite buitenspel laten zetten. Zij wilde dan ook geen carte blanche voor de projectontwikkelaar en steunde het amendement daarover. Zie verder de inspraakreacties van Stichting Beter Zeist, Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West. Ten behoeve van het debat hebben de groep omwonenden en Stichting Beter Zeist nog brieven aan de gemeenteraad geschreven over het plan en het ontbreken van voldoende burgerparticipatie van de kant van de projectontwikkelaar.

Aanpassing plan?
Het plan om op het braakliggende terrein op de hoek Utrechtseweg – Kromme Rijnlaan 208 appartementen en 18 huizen te bouwen lijkt nu toch naar beneden te worden aangepast. Dat zou betekenen dat de bezwaren van omwonenden, groene groepen en Stichting Beter Zeist tegen de massale hoogbouw op deze plek in de Stichtse Lustwarande succes heeft. Er is ook niet aangetoond dat er behoefte is aan nog meer appartementen in Zeist. Thans zijn er al 247 appartementen te koop. Extra appartementen verstoort nog meer de woningmarkt voor dat soort woningen.

Voorontwerp bestemmingsplan
Op 26 juni 2014 besloot wethouder Verbeek het voorontwerp Bestemmingsplan Zeister Warande voor 6 weken ter inzage te leggen. Dat plan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig plan van eind 2013 (zie hiervoor). Tot 6 augustus mochten belanghebbenden hun zienswijzen bij de gemeente indienen. Konden burgers nog wel op

vakantie? Had de raad zo'n handelswijze niet herhaaldelijk gehekeld? Onder druk van omwonenden (zie de brief) en raadsleden kwam de wethouder op 30 juni op haar besluit terug. Per 11 september lag het ontwerp tot 22 oktober ter visie. Binnen deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen.

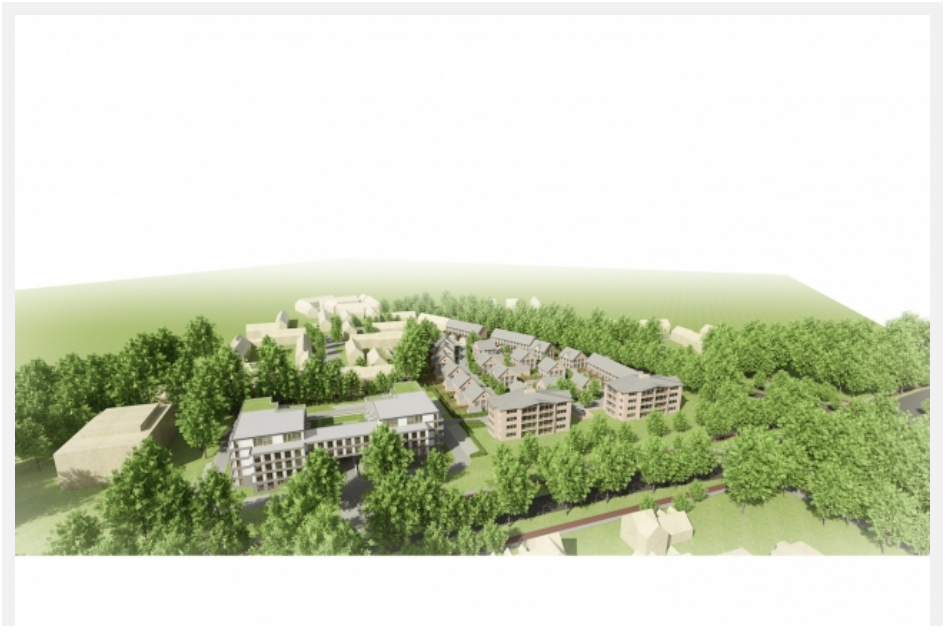
Van de door de raad als voorwaarde gestelde burgerparticipatie is het afgelopen half jaar echter geen sprake geweest. De projectontwikkelaar, een dochter van VolkerWessels BV, vindt het organiseren van burgerparticipatie over een bestemmingsplan eigenlijk niet tot haar taak behoren. Het bedrijf achtte in eerste instantie een inloopavond over het zonder inspraak gewijzigde plan op 9 juli in het gemeentehuis voldoende.

Het plan blijkt zelfs nog wat ongunstiger uit te vallen dan eerder al het geval was. Dat komt door meer bovengronds parkeren, het met appartementen opvullen van de hoeken van de Kleine Warande en de mogelijkheid van een zorgbestemming voor het appartementencomplex Grote Warande. Van een onderbouwing van de behoefte aan meer dan 200 appartementen tot 8 lagen hoog is geen sprake. Ook het groen van de Stichtse Lustwarande komt niet terug. Een precedent voor de cultuurhistorische assen van Zeist en omgeving. Er is veel oppositie tegen de plannen van de kant van de omwonenden en burgerorganisaties. Lees de brief met inspraakreactie van 250 direct omwonenden, Stichting Milieuzorg Zeist e.o., de vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en het platform van buurten en dorpen Stichting Beter Zeist

Het plan om op het braakliggende terrein op de hoek Utrechtseweg – Kromme Rijnlaan 208 appartementen en 18 huizen te bouwen lijkt naar beneden te worden aangepast. Omwonenden, groene groepen en Stichting Beter Zeist hebben bezwaar tegen massale hoogbouw op deze plek in de Stichtse Lustwarande. Er is ook niet aangetoond dat er behoefte is aan nog meer appartementen in Zeist. Thans zijn er al 247 appartementen te koop. Extra appartementen verstoort nog meer de woningmarkt voor dat soort woningen.

Op voorstel van Beter Zeist is in maart 2015 *voor het eerst sinds 2006* een breed overleg tot stand gekomen over de toekomstige bebouwing van het terrein op de hoek Utrechtseweg – Kromme Rijnlaan. Kennelijk moet eerst 9 jaar intensief actie worden gevoerd om zoiets vanzelfsprekends te gaan doen. Voor de omwonenden, de groene groepen en Beter Zeist zal bij elk plan rekening moeten worden gehouden met de kenmerken van de Stichtse Lustwarande en met de gerechtvaardigde wensen van de omwonenden. Voor Beter Zeist gaat het ook om de voorbeeldwerking voor alle cultuurhistorische assen van Zeist.

Aangepast bouwplan voldoet aan wensen van belanghebbenden



nieuw ontwerp van de Zeister Warande gezien vanuit Utrechtseweg

Het intensieve BOToverleg leidde medio 2016 tot een gewijzigd bouwplan. Het past nu beter in de Stichtse Lustwarande, het bouwvolume is verminderd en de bouwhoogte werd beperkt. Verder komen er achter de twee appartementsgebouwen twee-onder-een-kap woningen en richting Crosestein eengezinswoningen. Ook is al rekening gehouden met de voorgenomen verkeersaanpassingen van de Utrechtseweg. Wanneer de groenparagraaf en de parkeerafspraken in het ontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt, kan de besluitvorming over het plan worden afgerond. Daarmee is dan een dreigend precedent voor de aantasting van de cultuurhistorische assen in Zeist en omgeving voorkomen. Het nieuwe ontwerp BP Zeister Warande is in de herfst van 2016 ter inzage gelegd voor het zo nodig indienen van zienswijze.

Op het laatste moment na de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan Zeister Warande op 24 november zijn er 3 zienswijzen ingediend. Dat heeft te maken met het toch meer willen kappen van de bosschage achter de “Kleine Warande” dan de bedoeling was. Beter Zeist, Milieuzorg Zeist en de direct omwonenden willen dit niet. Vandaar hun reacties om een nader BOToverleg over dit voornemen voordat de raad over het bestemmingsplan een besluit neemt. Het plan moest kennelijk tot de laatste boom worden ingevuld.

Na het indienen van de zienswijzen werden de opmerkingen in direct overleg tussen gemeente, ontwikkelaars en bewonersgroepen besproken en opgelost. Dat leidde tot een Ronde Tafel bijeenkomst waar Stichting Beter Zeist een evaluatie gaf van de afgelopen tien jaar en wat daarvan valt te leren voor andere projecten. Op 15 mei meldde de gemeente dat het enigszins gewijzigde BP ter inzage werd gelegd tot 5 juli 2017.
Inmiddels dreigt de groene rand van het bouwplan toch nog te worden aangetast door een wegverbreding van de Kromme Rijnlaan en een mogelijke fietsrunnel tussen deze laan en De Dreef.
terug naar top

ANDERE BOUWLOKATIES EN PLANNEN?

Verder zijn er nog bouwlocaties voorzien op de Vogelwijk (eerste gedeelte klaar), Winkelcentrum De Klomp, de Platanenhof, de Kroostweg (oost), de Gemeentewerf, de Zinzendorf Mavo en nog enkele andere plekken. Het gaat daarbij onder meer om de vrijkomende terreinen en gebouwen van TNO en Stenia.

Project Vogelwijk
Het project vernieuwing Vogelwijk viel zwaar tegen, zoals uit de gemeentelijke brief van 5 februari 2013 bleek. Op de herbouw moest uiteindelijk maar liefst 11,3 miljoen worden afgeboekt: 4,12 voor de gemeente en 7,18 voor de De Kombinatie. De oorspronkelijke 198 portiek huurflats moesten worden vervangen door 237 nieuwe woningen waarvan een deel koophuizen (13RV0020 aangenomen op 25 april 2013).

De eerste fase is gereed, zie het oorspronkelijk plan hierboven. Deze fase bestaat uit 73 huurwoningen en 17 koopwoningen. In plaats van 147 dure koopwoningen en appartementen zullen in de tweede fase ongeveer 100 goedkope en middeldure eengezins woningen worden gerealiseerd in de prijsklasse van bijna 2 ton – 2,5 ton.
Ten aanzien van de afspraken is nog een toets uitgevoerd over de risico’s van

ongeoorloofde staatssteun en de fiscale risico's.

Op 20 maart 2017 tekenden Woongoed Zeist (opvolger van De Kombinatie en Seyster Veste) en Van Wijnen projectontwikkeling Midden BV de koopovereenkomst voor de grond van de Vogelwijk. De overdracht van de grond was bij de schulddelging in 2013 afgesproken onder de voorwaarde dat daar goedkopere woningen zouden worden gebouwd. Hier komen nu ca. 80 woningen in plaats van 100. Van Wijnen realiseert in de prijsklasse van € 240.000,- tot € 320.000 16 rijtjeswoningen en daarnaast 15 appartementen met de naam 't Rietland in de prijsklasse vanaf € 179.500 v.o.n. De resterende ca. 49 worden corporatiewoningen.

Nu de woningmarkt weer is aangetrokken is het merkwaardig dat het in 2013 geboekte gemeentelijk verlies niet wordt terugverdiend. Dat verlies is ontstaan door het optreden van De Kombinatie als projectontwikkelaar met de bijbehorende risico's. In feite gaat het om een overheidssteun van 4.000.000 : 80 = 50.000 euro. Normaal gesproken is die steun ongeveer de helft minder.

Begin 2019 is helderheid gekomen over de voortgang van het project, zie de informatiebrief van het college. Er komen nu 78 woningen: 24 sociale zorgappartementen, 14 middeldure huurappartementen en maximaal 40 eengezinskoopwoningen. In de brief wordt gesteld dat er meer sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen komen. Dat klopt niet, het gaat nu om 24 sociale woningen in plaats van de in 2017 overeengekomen ca. 49 corporatiewoningen. Verder hoeft Woongoed Zeist niets terug te betalen aan de gemeente voor de in 2013 schulddelging van 4 miljoen euro.

Winkelcentrum De Clomp

Daarnaast zijn er aanpassingen en renovaties van bestaande bouw. Het gebied van winkelcentrum "De Clomp" is nu ook op de schop. Gelukkig konden de milieu- en buurtorganisaties er voor zorgen dat de groene corridor langs het water van de Grift behouden blijft. Wel wordt het oppervlak dichter bebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan daarvoor doorliep de procedure van zienswijzen en vaststelling van november 2009 tot in 2010. Van 2012 – 2017 wordt de sloop en herbouw van De Clomp gerealiseerd. De sloop van de oude sporthal is in gang gezet en is eind februari 2014 afgerond. De moskee is gebouwd, het multifunctionele gebouw "de Koppeling", het gezondheidscentrum en 22 zorgappartementen zijn in gebruik, evenals de nieuwe sporthal. Na de herinrichting van het openbaar gebied is de 1e fase in de Clomp afgerond. Verder zouden er koop- en huurwoningen worden gebouwd. Een probleem was de onzekerheid voor de ca. 15 kleine winkeliers, die zorgelijk afwachtten wat de toekomst zou brengen, terwijl de omzet terugliep o.m. door de renovatie. Ook de overige betrokkenen moesten afwachten, zoals het wijk- c.q. kerkelijk centrum, MeanderOmnium, de scholen e.d.

Aanpassing plan De Clomp

In november 2013 heeft projectontwikkelaar Rialto Zeist BV., eigenaar van winkelcentrum De Clomp, in verband met de huidige vastgoedmarkt besloten om het nieuwbouwplan voor het winkelcentrum aan te passen. Rialto wil een kleiner, compacter plan realiseren, dat bestaat uit drie blokken bebouwing. Er komen in totaal minder woningen (circa 60 woningen i.p.v. maximaal 171), in plaats van een parkeergarage wordt er bovengronds geparkeerd en er is minder winkelruimte gepland (circa 7.750 m2 i.p.v. 8.870 m2 oppervlak). Er zijn contracten afgesloten met supermarkten van Aldi, Albert Heijn en Deen. Nettorama vertrekt uit Zeist-west en het huidige Kerkelijk Centrum blijft bestaan. In het centrum is tijdens fase 1 het nieuwe wijkcentrum gerealiseerd met de appartementen daarboven en de nieuwe moskee.

Er is overleg gevoerd over het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp met de Planbegeleidingsgroep, de winkeliers, de besturen van school "De Griffel" en van het

Kerkelijk Centrum en met de woningbouwvereniging. Vervolgens zal de gemeente met de ontwikkelaar een realisatieovereenkomst afsluiten. Intussen verloederde het winkelcentrum verder door de explosie die op 27 januari 2014 heeft plaatsgevonden. Daarbij werd aan tien winkels grote schade aangericht. Die schade is inmiddels weer hersteld.
De gemeente en Rialto BV hebben mei 2016 een overeenkomst gesloten over de vernieuwing van het winkelcentrum. De planning was begin 2017 met fase 2 van de bouw te starten. In 2020 zou dan met de realisering van fase 5 het winkelcentrum geheel klaar moeten zijn. Zie verder de Raadsinformatiebrief d.d. 7 november 2015 van het college van B&W.

Rialto leverde op 1 november 2019 de eerste twee blokken van het vernieuwde winkelcentrum op. Deze liggen grotendeels langs de Wetering. De winkels inclusief de supermarkten Albert Heijn en Deen openen uiterlijk in in maart 2020 hun deuren. In de twee blokken zijn 44 huurappartementen opgenomen. Rialto start op 1 mei 2020 met de bouw van het laatste deel langs de Griffensteijnselaan. Dit blok bestaat uit winkels, waaronder supermarkt Aldi, en woningen. In 2021 is het winkelcentrum en openbaar gebied volledig vernieuwd.

Plan Platanenhof, hoek Griffensteijnselaan / Koppelweg (kenmerk 13TI0063)
Het voorgestelde bouwplan werd naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. De ontwikkelaar BAM Woningbouw Utrecht overlegde hierover met bewoners die inspraakreacties hadden ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan werd daarna ter inzage gelegd voor de zienswijzenprocedure. Het bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld. Daarna werd de omgevingsvergunning verleend, waarna de ontwikkelaar met de bouw kon starten. Het project Platanenhof is eind 2016 gereed gekomen.

Plan Kroostweg Oost
Achter de hoek Harmonielaan en de Kroostweg staan schoolgebouwen die zullen worden getransformeerd in 20 woningen voor starters en herstarters. De oude schoolgebouwen worden toch gesloopt. Een beroep van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West tegen het oorspronkelijke plan om het groene karakter van het gebied aan te tasten voor de bouw van woningen heeft de Raad van State in 2004 deels gegrond verklaard, zie de brief van 3 oktober 2016 voor belanghebbenden.

Woningcorporatie Woongoed Zeist is gestart met het selecteren van een aannemer. Stedenbouwkundig bureau Haver Droeze maakt in opdracht van de gemeente een ontwerp voor de openbare ruimte. Het ontwerp van de bebouwing en de openbare ruimte wordt gebaseerd op het model dat eerder samen met omwonenden als meest wenselijke ontwikkeling is gekozen. Als alles volgens planning verloopt, start de bouw van 20 sociale huurwoningen eind 2018 en levert Woongoed Zeist in 2019 de woningen op.
De vrije sector kavel (locatie gymlokaal) wordt verkocht na de oplevering van de woningen in 2019.

Plan appartementencomplex en sociale woningbouw op de gemeentewerf: "Zeister Werf"
Een initiatiefgroep van senioren "Surplus" gaat een appartementencomplex bouwen op het achterste gedeelte van de gemeentewerf. Omwonenden van de van Renesselaan en de Griffensteijnselaan en de instelling Bartimeus maakten bezwaar tegen de hoogte en ligging van het complex. Na overleg met een groep omwonenden van het plan van "Surplus" werd op 15 juni 2017 het ontwerp bestemmingsplan Zeister Werf ter inzage gelegd. Dat plan behelsde ook een 2e fase van de ontwikkeling met de bouw van maximaal 60 sov=ciale en middeldure woningen op de rest van het terrein. Het leidde tot een aantal zienswijzen die werden beantwoord in een Nota van zienswijzen een procesverslag. Op 2 november volgde een Ronde Tafel. Daarop reageerden een aantal omwonenden nog met een gezamenlijke brief en met een persoonlijke brief. Ook 'Surplus' reageerde op de

procesgang. Het college maakte daarop een bijlage bij de nota van zienswijzen en een aangepast raadsvoorstel. Op 12 december 2017 heeft de raad het aangepaste raadsvoorstel aangenomen. Medio 2019 heeft Surplus nog een kritische evaluatie naar het college gestuurd over de (traagheid van de) planontwikkeling evenals de extra kosten en ruimtebeslag als gevolg daarvan.

Bij de uitvoering van het raadsvoorstel zal rekening worden gehouden met de motie van VVD, D66 en Seyst.nu. Het gaat daarbij om het geven van duidelijkheid over de ontwikkeling van de 2e fase van het bestemmingsplan. Zodra er daarvoor meer concrete plannen bestaan krijgt de gemeenteraad de inhoudelijke en procedurele kaders voor de ontwikkeling voorgelegd. Pas dan gaat het college het interactieve traject met belanghebbenden starten voor de planontwikkeling voor de 2e fase van de Zeister Werf.

In februari 2019 heeft het college een informatiebrief naar de raad gestuurd over de toekomstige bebouwing van het resterende terrein van de gemeentewerf. Het is de bedoeling het gebied binnen enkele jaren (de planning is 2022) vrij te spelen voor woningbouw door verhuizing van de huidige gebruikers naar andere plekken en de gemeentewerf te verplaatsen naar een (bedrijfs)terrein aan de Johannes Postlaan. In de loop van 2019 start het proces met een prijsvraag en worden omwonenden betrokken. Die willen echter een plan dat beter aansluit bij de omgeving, zie hun bijdrage met een alternatief plan tijdens het fractiespreekuur. In dit verband verwijzen zij ook naar een gemeentelijke brief van december 2017 met afspraken en toezeggingen en toezeggingen.

Kroostweg-Noord
Op een paardenweide grenzend aan de Kromme Rijnlaan zijn enkele woningen geprojecteerd volgens het ontwerp bestemmingsplan Kroosthof dat per 15 juni 2017 ter inzage ligt. Omwonenden maakten bezwaar tegen het plan. Ook pleitten de groene organisaties waaronder Stichting Milieuzorg Zeist e.o., vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en Stichting Beter Zeist voor het behoud van een groene zone langs de Kromme Rijnlaan. Zie verder de Nota van Inspraak van 31 maart 2017.

Lenteleven
Het gebouw Lenteleven achter het Landhuis Nieuweroord, naast de Triodosbank langs de Utrechseweg, krijgt naar het zich laat aanzien een woonbestemming. Dit is in overeenstemming met de provinciaal afgespoken beperking van het aanbod aan kantoorruimte en met de vergroting van het aantal woningen in de regio.Bewonersvereniging Nieuweroord heeft een brandbrief naar de gemeente gestuurd, omdat de omwonenden ondanks afspraken met de wethouder niet worden betrokken bij een omgevingsvisie en de ruimtelijke inpassing van eventuele nieuwe woningen in het gebouw Lenteleven, zie de brief. Inmiddels heeft het college besloten tot een interactief proces om te komen tot een buurtvisie voor het gebied, zie de uitnodiging.

Dat proces is in maart 2019 door de begeleider en wethouder Fluitman afgebroken, met als argument dat de Bewonersvereniging Nieuweroord via een parallel proces van een WOB-verzoek om informatie heeft gevraagd. De bewonersvereniging heeft hierover een vervolgbrief naar de raad gestuurd met verwijzing naar de parallele processen die het college tot nu toe zelf heeft gevolgd. Het college gaat nu door met plan om het pand te verbouwen tot appartementen en heeft daarvoor een omgevingsvergunning verleend, zie de informatiebrief. Het grootste probleem van de transformatie is de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen. De aanleg daarvan zou niet ten koste moeten gaan van de bestaande boomgroepen die kenmerkend zijn voor de aanblik van de Stichtse Lustwarande. Ook het feit dat de Triodosbank veel van de huidige parkeerplaatsen van Lenteleven gebruikt bemoeilijkt een oplossing.

Op 15 mei 2019 heeft het college in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 94 wooneenheden in een gebouw achter het landhuis Lenteleven aan de Utrechtseweg 62 met de huidige bestemming

‘kantoor’. Aan de betreffende omgevingsvergunning ligt een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag, inclusief een aantal specialistische onderzoeken. Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft op 24 juni een bezwaarschrift ingediend in verband met de invloed van parkeren op beschermwaardige bomen en lichtoverlast i.v.m. voorkomen van vleermuizen. Ook veel omwonenden hebben bezwaarschriften ingediend.

Herontwikkeling naoorlogse ‘witte huizen’ Griffensteijn
Op 16 mei 2017 ontving het college het verzoek van woningbouwvereniging Woongoed tot het opheffen van de monumentenstatus van 191 sociale huurwoningen, de zgn. witte huizen in de wijk Griffensteijn. Na de bijbehorende procedure, besloot het college op 10 juli 2018 om de aanwijzing als monument van 179 van de 191 woningen in te trekken. De bedoeling van Woongoed was meer woningen terug te bouwen die eigentijds en duurzaam zouden zijn.

Tegen dit besluit is beroep aangetekend door de landelijke erfgoedorganisaties De Bond Heemschut en Stichting het Cuypersgenootschap. De rechtbank heeft tijdens de behandeling van het beroep partijen opgeroepen om gezamenlijk tot een compromis te komen. Daar hebben alle partijen mee ingestemd. De erfgoedorganisaties en Woongoed hebben vervolgens overleg gevoerd en zijn tot een compromis gekomen. Dat voorziet in het behoud honderd monumentale woningen. Woongoed heeft het college daarna verzocht om een nieuw besluit te nemen.

De nog lopende beroepszaak bij de rechtbank moet in 2020 afgerond warden. Naar verwachting zullen de erfgoedorganisaties hun beroepen intrekken. Bij uitblijven van nieuwe beroepen zal het nieuwe besluit op korte termijn in werking treden. Daarna kan Woongoed verder met hun planvorming voor de herontwikkeling van het terrein. Daarbij houdt Woongoed rekening met de voorwaarde van onze Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om alle stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden in het nieuwe ontwerp te respecteren. Het ontwerp van Woongoed zal uiteindelijk uitmonden in een bestemmingsplan, dat aan de raad voorgelegd zal worden, zie de informatiebrief van het college d.d. 29 januari 2020

Biodivers parkbos Nijenheim
Een restant van het landgoed Nijenheim in de woonwijk Nijenheim tussen de Kroostweg en de Griffensteijnselaan wordt in 2019 opgeknapt. Uitgangspunt voor de renovatie is het behoud van het cultuurhistorische karakter. Het plan is ook gunstig voor de flora en fauna. Voor het gebied waren twee inrichtingsvarianten opgesteld. Aan omwonenden is vervolgens gevraagd waar hun voorkeur naar uitgaat. Op basis van de uitkomsten heeft het college op 19 december 2017 besloten het plan ‘*biodivers parkbos*’ uit te gaan voeren. Deze variant had volgens de gemeente niet alleen de meeste voorkeuren vanuit de omwonenden, ook vanuit beheer is deze variant te verkiezen. De inrichting richt zich op een parkachtig open bostype. De ingreep vindt in één keer plaats, zodat direct aanwonenden eerst een wat kaler groengebied zullen ervaren. Daarna zal het bosje weer kunnen uitgroeien tot een samenhangend geheel.

Inmiddels hebben omwonenden bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen ingreep in hun leefomgeving. Zij zien dit als een zoveelste aantasting van het groen in hun buurt. Daarbij zijn niet alle direct belanghebbende omwonenden geraadpleegd over het ontwerp. In dit verband heeft SB4 heeft een Tuinhistorische analyse en waardestelling van het gebied gemaakt.

De inrichting richt zich op een parkachtig open bostype waar natuur en beleving hand in hand gaan. De ingreep vindt in één keer plaats, zodat direct aanwonenden eerst een wat kaler groengebied zullen ervaren. Daarna zal het bosje weer kunnen uitgroeien tot een samenhangend geheel.

Verkeersplannen

Wat het verkeer betreft werd na een interactief traject een plan opgesteld voor Kersbergen/Griffensteijn dat in meerderheid werd aangenomen.
Op een westelijk deel van een Rondweg om Zeist zitten de bewoners in meerderheid niet te wachten. Zij willen het contact met het groene buitengebied behouden en geen last hebben van een drukke weg.
Op de lange termijn speelt nog de optie van een (snel)tram van De Uithof naar Station Driebergen-Zeist die deels ook door Zeist West zou lopen.

Op al deze punten zullen buurtorganisaties en waar nodig Beter Zeist zich blijven 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 rubriek Ontwikkelingsperspectief. 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, GroenLinks 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 werden 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 de rubriek Downloadarchief (Structuurvisie).
terug naar top

AMENDEMENTEN EN STRUCTUURVISIE

De visie is 1 maart 2011 vastgesteld met wat aanpassingen (amendementen) en moties daarom aan het College. Voor Zeist-West zijn de volgende specifieke aangenomen amendementen van belang:
(5.12) Geen onderzoek naar een nieuwe fietsverbinding tussen de Uithof en Zeist-West, maar wel verbeteren van de huidige fietsverbinding;
(5.13) Niet vastleggen dat de Griffensteijnselaan een mogelijke parallelverbinding kan zijn voor autoverkeer van de Utrechtseweg;
(5.14) Geen verbetering van de fietsroute langs de bebouwing van Zeist-West van Slot Zeist tot Seastum (pag. 180).

Voor het overige wordt hier verwezen naar de meer algemene aangenomen moties, zie rubriek Structuurvisie.
terug naar top

BESTEMMINGSPLAN ZEIST-WEST EN UTRECHTSEWEG NOORD

Het ontwerp voor de conserverende actualisering van de bestaande plannen in een nieuw plan voor de gehele wijk gaf zowel de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West als de Stichting Beter Zeist aanleiding daarover een zienswijze in te dienen. Het bleek dat bij de omzetting en integratie van de oude plannen en het gebruik van andere terminologie nogal wat niet-conserverende elementen waren 'binnengeslopen'. Op het gebied van groenbestemming zijn deze grotendeels gerepareerd.
terug naar top

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED ZUIDWEST

Het bestemmingsplan Buitengebied Zuid-West uit 2005 wordt geactualiseerd. Dit betekent dat de oude regels worden aangepast aan de nieuwe wet- en regelgeving. Daartoe heeft de gemeente in eerste instantie op 13 mei 2015 een Nota van uitgangspunten vrijgegeven. Het gaat om het gebied aan de zuidkant van Zeist waartoe ook behoren de

landgoederen langs de Driebergseweg en aan de westzijde van de Arnhemse Bovenweg. Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West hebben daarover hun reacties gegeven. Zij hadden liever gezien dat voor het gebied samen met de stakeholders een breed gedragen visie was ontwikkeld. Wel kunnen zij zich in algemene zin vinden in de uitgangspunten voor natuur en landschap. Maar zij maken zich zorgen over de mogelijke aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied tussen de Bunsinglaan en het Station Driebergen-Zeist. Bijgaand de nota van uitgangspunten.

Inmiddels is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied Zuid-West voor een tweetal gebieden in een interactief gebiedsproces voorzien. Dit gebeurt met de stakeholders waaronder de grondeigenaren. Het gaat om het gebied tussen de Bunzinglaan en het Station Driebergen-Zeist en ook om het gebied ter hoogte van de Tolakkerlaan.

Plan-m.e.r. bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest
Voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest was het noodzakelijk een plan-m.e.r. (Milieu Effect Rapportage) op te stellen. De eerste stap in een m.e.r.-procedure is het opstellen van een notitie Reikwijdte en Detailniveau. Daarin wordt het onderzoek van de plan-m.e.r. afgebakend en wordt het detailniveau vastgelegd.
De concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau plan-m.e.r. lag tot en met 13 september 2017 ter inzage. Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijze indienen door een brief te sturen naar Gemeente Zeist, t.a.v. Team Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 513, 3700 AM Zeist.

Op 2 mei 2018 is het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest en het bijbehorend ontwerpplan-MER (milieu effect rapportage) gepubliceerd, zie de website ruimtelijkeplannen.nl. Tot en met 13 juni konden daarover zienswijzen worden ingediend. Bijgaand de zienswijze van de vereniging Werkgroep Natuurlijk Zeist-West. De vereniging heeft ernstig bezwaar tegen de omzetting van de nertsenfarm aan de Bunsinglaan naar wonen. Hierover is zij pas geïnformeerd bij het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit is in strijd met de afspraken over inspraak en participatie in de gemeente voorafgaand aan raadsbesluiten. Daarnaast wijkt de uitwerking van dit plan sterk af van de Ruimte voor ruimteregeling en betekent het plan een grote aantasting van het buitengebied. Over alle andere plannen is uitgebreid overleg geweest. Over dit plan helemaal niet.

Op 10 januari 2019 zijn het raadsvoorstel en het ontwikkelde bestemmingsplan tijdens de Ronde Tafel besproken. Behalve direct belanghebbende eigenaren spraken Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en vereniging Natuurlijk Zeist-West in. Beide organisaties hadden concrete suggesties voor aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied ZuidWest. Voor het raadsdebat over het bestemmingsplan hebben de groene organisaties nog een aanvullende brief naar de raad gestuurd.

Volgens het ontwerp worden vijf nieuwe woningen door middel van Ruimte voor Ruimte mogelijk gemaakt langs de Bisschopsweg, Tolakkerlaan en Rijnsoever. Over de Tolakkerlaan 7 is op 19 februari 2019 door een aantal fracties in samenspraak met belanghebbenden een wijzigingsvoorstel ingediend om een extra woning toe te staan in plaats van twee. Hiervoor worden dan wel de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (stallen en kassen) gesloopt en worden de percelen landschappelijk ingepast. Verder krijgt Phoenix uitbreidingsmogelijkheden van het clubgebouw en kan stichting Amma aan de Driebergseweg haar activiteiten op het hele terrein gaan ontplooien.

Het Bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest werd echter aangenomen. Vervolgens is Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daartegen in beroep gegaan. In dat verband gaat de stichting onder meer in op de consequenties van de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden veehouderij met een beroep op het programma PAS (Plan-MER inclusief Passende beoordeling en bijbehorende Gebiedsanalyses). Dat kan nu omdat

inmiddels 3 organisaties ten aanzien van de PAS gelijk hebben gekregen van de Raad van State, te weten: Mobilisation on the environment (MOB), de Vereniging Leefmilieu (Nijmegen) en de Werkgroep Behoud de Peel. De RvS baseerde zich daarbij op het Advies van het Europese Hof . Al begin 2015 tijdens de raadpleging door het Ministerie had de stichting zich al tegen de invoering van PAS uitgesproken, zie de zienswijze. Naar verwachting zal de uitspraak van de RvS ook (verstrekkende) gevolgen hebben voor andere lopende zaken waarin een beroep wordt gedaan op de PAS, zie uitgebreider het betreffende nieuwsitem RO.

Verder is er nog een motie aangenomen door de raad over de Bunsinglaan 13-17. Hierin wordt het college verzocht om samen met eigenaren en belanghebbenden te komen tot een nieuw plan. Andere amendementen en een motie haalden het niet of werden ingetrokken. Uiteindelijk heeft de raad unaniem ingestemd met het bestemmingsplan.

Kanoroute
Overigens is in april 2017 voorlopig voorkomen, dat er een kanoroute komt tussen het Slot en Kromme Rijn dwars door rustgebied voor wild, zie de aangenomen motie. Daarin wordt gevraagd om een breed overleg met de betrokkenen over de eventuele wenselijkheid ervan.
terug naar top

STEUN ONS EN DAARMEE UZELF

Wilt u ook:

- De kwaliteit van uw woon- en leefomgeving verbeteren?
- De wijk niet verder volbouwen, maar open ruimte, waterlopen, bos, groen, speelvelden en volkstuinen bewaren?
- De overlast van de A 28 en files verminderen in plaats van laten toenemen?
- Verantwoorde aanpassing, renovatie en reconstructie van (betaalbare) woningen in plaats van kostbare prestige objecten zoals het nieuwe gemeentehuis?
- De scholen en de kinderopvang niet overvol laten worden door veel extra inwoners?
- De wijk veiliger maken?
- Het buitengebied niet verder aantasten door verkeerswegen, golfbanen e.d.?
- Geen slachtoffer zijn van verdeel- en heerspolitiek?

Steun ons dan door Vriend te worden van de Stichting Beter Zeist.
Samen met u en de buurtorganisaties kunnen we Zeist leefbaar houden.
terug naar top

AANDACHTSPUNTEN PER BUURT O.A.

- *Kersbergen en Slot*: behoud buurtkarakter, bebouwing brandweerterrein, mogelijke bebouwing terrein Zinzendorf Mavo, verkeer Kersbergen en Griffenstein
- *Griffensteijn*: kwaliteit buurt
- *Couwenhoven*: renovatie huizen en behoud groen
- *De Clomp*: verantwoorde en betaalbare renovatie/reconstructie met behoud open ruimte en groen
- *Brugakker*: aanpassing woningen
- *Nijenheim*: renovatie huizen en flats; behoud bosrestanten
- *Vogelwijk*: voltooiing reconstructie
- *Gem. De Bilt*: Saestum-terrein en volkstuinen handhaven
- *Crosestein/Kroostweg:* reconstructie schoolterrein
- *Herontwikkeling TNO-terrein:* deze laten overeenstemmen met de waarden van de Stichtse Lustwarande
- *PPGM*: verkeersoverlast verminderen
- *Utrechtseweg/Driebergseweg*: doorstroming verbeteren en behoud karakter landgoederen

- *Utrechtseweg Noord*: verbreding weg goed in de omgeving inpassen net als de voorgnomen fietstunnel Dreef – Kromme Rijnlaan
- *NS-Stationsgebied*: geen verdere verstedelijking; wel ondertunneling spoorlijn
- *Buitengebied*: geen westelijke rondweg; geen verstoring van het natuurgebied en van de open ruimte door het eventueel verleggen van de Koelaan of een ingrijpende fietsroute naar de Uithof.
- *Voor de gehele wijk*: behoud groene en blauwe(water)structuur en ecologische verbindingszones tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied

terug naar top

LINKS

www.natuurlijkzeist-west.nl
www.milieuzorgzeist.nl

4 reacties op *Wijk Zeist-West*

jos *schreef:*
november 3, 2015 om 1:13 pm

Ik maak me grote zorgen over het beleid van Rialto Zeist BV.
Winkels worden weggepest, Blokker is al weg en Nettorama stapt binnenkort op.
Van hen gehoord dat de huur extreem omhoog gaat, die van Nettorama zelfs met 100%, zonder dat hier iets tegenover staat.
Hoe staat het met de andere winkels? Als het echt waar is dan is dit schandalig.
Hiermee maak je het winkelcentrum kapot of onbetaalbaar. Wie heeft er meer gehoord? Hier moet iets tegen gedaan worden.
Ook gehoord dat de Supermarkt de Deen half december in plaats van Nettorama komt. Dat zou betekenen dat mensen met een kleine portemonnee gedupeerd worden. Het prijsnivo van de Deen is ongeveer gelijk aan AH. Komende tijd dus in de gaten houden welke winkels nog meer weggaan.

Beantwoorden

Jan *schreef:*
maart 28, 2016 om 1:34 am

Wat moet Deen hier in Zeist eigenlijk. Zwaar overpriced en een klein assortiment. Ze mogen nog even blijven verdienen, totdat Aldi de Clomp overneemt. Hoop dat dat ze een lesje zullen leren. Al die ouderen uit het bejaardentehuis daar, worden sinds de komst van Deen gewoon opgelicht. Ze durven wel.

Beantwoorden

John *schreef:*
mei 10, 2016 om 10:45 am

Gisteren 09-05-2016 werd ter hoogte van 3306 Haksewetering een visvlonder geplaatst zonder dat de bewoners om de vijver er over zijn ingelicht. Daarover is in het najaar van 2015 nog een enquete geweest, waarbij diverse bewoners aangaven er niet blij mee te zijn i.v.m. overlast (hangjongeren). Er is namelijk al een visvlonder op 50 meter van de nu gebouwde. DIT IS GEMEENSCHAPSGELD WEGGOOIEN, de voedselbank is er blij mee. Hierbij is weer aangetoond dat de communicatie tussen wijkbewoners en gemeente belabberd is. Verder wens ik alle vissers een goede vangst.

Beantwoorden

F.G.H.vanKralingen *schreef:*

december 31, 2017 om 8:12 am

Schandalig van de gemeente en de projectontwikkelaar om een winkelcentrum (De Clomp) zo te laten verpauperen. Het wordt de hoogste tijd om van deze schandplek af te komen en aan vernieuwing te beginnen.
Daarnaast zou het voor bewoners en in het bijzonder die van De Koppel fijn zijn om van het Couwenhovenselaantje de asfaltlaag te vernieuwen, zodat bewoners normaal met rolstoel of rollators hier gebruik van kunnen maken. Ook zou ik er op willen wijzen dat de borstelwagen, die regelmatig door de wijk komt, ook dit laantje zou willen meenemen op zijn route.

Beantwoorden

Geef een reactie

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

Reactie

Naam *

E-mail *

Site

Reactie plaatsen