PARTICIPATIEVERSLAG VELDHEIM I INLOOPBIJEENKOMSTEN 25 JUNI EN 3 JULI 2025

DIETZ STRATEGIE & COMMUNICATIE



DOEL VAN DE BIJEENKOMSTEN

Op 25 juni en 3 juli 2025 zijn twee inloopavonden georganiseerd op initiatief van de ontwikkelende partijen Aalberts Ontwikkeling, Wilma Wonen en Mooi Zeist om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over de actuele planvorming voor de herontwikkeling van Buitenplaats Veldheim. Aanleiding is het principeverzoek dat is voorbereid, waarin een aangepast ontwikkelplan is voorgelegd aan de gemeente Zeist. Naast het informeren van de omgeving was het doel van de bijeenkomsten om in een vroegtijdig stadium aandachtspunten, zorgen en suggesties op te halen en het gesprek aan te gaan over wat vanuit de omgeving en belanghebbenden belangrijk is bij de verdere uitwerking van het plan.

REIKWIJDTE UITNODIGING

Via een huis-aan-huisbrief (bijlage 1 bij dit verslag) zijn 212 adressen in de directe omgeving van de buitenplaats Veldheim uitgenodigd voor de inloopavonden. Daarnaast zijn diverse lokale belanghebbenden, waaronder bewoners-, erfgoed- en natuurorganisaties, per e-mail geïnformeerd.

Als aanvulling op de fysieke bijeenkomsten is vanaf eind juni ook een digitale presentatie met ingesproken toelichting van de landschapsontwerper beschikbaar gesteld via de website www.mooi-zeist.nl, zodat geïnteresseerden de plannen ook op een zelfgekozen moment kunnen bekijken. Ook de getoonde panelen op de inloopbijeenkomsten zijn via de website online beschikbaar gesteld.

OPBRENGST

De gesprekken tijdens de inloopavonden leverden waardevolle inzichten op voor de verdere planuitwerking. Bezoekers konden vrij in- en uitlopen, in gesprek gaan met de ontwikkelende partijen en medewerkers van de gemeente Zeist, en hun reactie kwijt op een reactieformulier (totaal 16 ingevulde formulieren, gebundeld in bijlage 2 bij dit verslag). De gepresenteerde panelen (bijlage 3) gaven informatie over het voorgestelde programma, de ruimtelijke inpassing, het procesverloop en de cultuurhistorische en landschappelijke context. In totaal waren er circa 60 bezoekers, verdeeld over beide avonden.

DEELNEMERS

Op beide inloopavonden waren telkens circa 30 bezoekers aanwezig. De sfeer was betrokken en constructief. De ontwikkelpartijen Aalberts Ontwikkeling en Wilma Wonen waren aanwezig om een toelichting te geven op het plan. Ook de gemeente Zeist was op beide bijeenkomsten ambtelijk vertegenwoordigd.

INPUT EN REACTIES

De gesprekken en reactieformulieren leverden een breed palet aan input op, met overwegend positieve reacties op het aangepaste plan - en uiteraard ook zorgpunten en punten van aandacht voor de verdere uitwerking. De drie belangrijkste thema's waarin de reacties zijn te clusteren zijn: programma & bebouwing, verkeer & parkeren en groen & ecologie. Hieronder worden deze kort samengevat.

THEMA PROGRAMMA & BEBOUWING

Bezoekers reageerden positief op het aangepaste woonprogramma, dat volledig bestaat uit grondgebonden woningen (maximaal 60 woningen) met een beperkte bouwmassa, waarbij ook de footprint van bestaande bebouwing wordt gevolgd. Het eerder gepresenteerde plan met grootschalige, gestapelde woonblokken stuitte op meer weerstand en aanwezigen gaven hierop terug dat in de nieuwe planuitwerking duidelijk de input uit eerdere reacties van omgeving zichtbaar is. Wel werd aangegeven dat in de verdere uitwerking aandacht nodig blijft voor:

- De afstand tot perceelgrenzen i.r.t. geluid en aanwezige onderbegroeiing met name als het gaat om de geprojecteerde bergingen, met name aan de linkerzijde aangrenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Tesselschadelaan;
- De architectonische uitstraling en hoe de bebouwing zich voegt in het landschap;
- Ten aanzien van een mogelijk toekomstige functie van de Villa is de wens vanuit de omgeving overwegend om het aantal aparte woon- of werk eenheden beperkt te houden i.v.m. benodigde parkeergelegenheid en verkeersbewegingen. Een maatschappelijke functie is ook denkbaar, waarbij hetzelfde aandachtspunt geldt.

THEMA VERKEER & PARKEREN

Een belangrijk terugkerend punt betrof de verkeersontsluiting:

- Door omwonenden werd nadrukkelijk voorgesteld om zowel aan- als afvoer van verkeer via de Utrechtseweg te laten verlopen, om extra druk op de P.C. Hooftlaan te voorkomen.
- Ook werd aangegeven dat de parkeerdruk een zorgpunt blijft. De suggestie werd gedaan om in een volgende fase een heldere parkeerbalans op te stellen die inzicht geeft in de parkeerbehoefte en een onderbouwd inzicht te geven in het verwacht aantal verkeersbewegingen op de ontsluitingswegen (met name de PC Hooftlaan, Sanatoriumlaan en Utrechtseweg).

- Daarnaast werd nadrukkelijk aangegeven dat de voorgestelde ‘knip’ in de ontsluiting (d.m.v. bijvoorbeeld het plaatsen van paaltjes te midden van de ontsluitingswegen op het landgoed) noodzakelijk wordt geacht om te zorgen dat er geen doorgaande rondgang en verkeersbeweging kan ontstaan. De suggestie om het verkeer te spreiden door een deel op de Utrechtseweg te ontsluiten en een deel via de PC Hooftlaan wordt breed gedragen.

THEMA GROEN & ECOLOGIE

De aanwezigen spraken hun waardering uit voor het behoud en herstel van het landschappelijke karakter van het terrein. De opstelling van de nieuwe bebouwing volgt grotendeels het bestaande padenpatroon en laat ruimte voor de bestaande bomenstructuren. Bij de verdere uitwerking blijft echter aandacht nodig voor:

- Het zorgvuldig behoud en inpassen van (monumentale) bomen. Ook bij de inrichting van parkeerplaatsen en bergingen is het behoud van de bestaande bomenstructuur – en daarmee o.a. voldoende waterdoorlatende werking van de bodem – een expliciet aandachtspunt;
  Het benutten van de historische structuur van het landgoed;
- Het terrein semi-openbaar toegankelijk maken als groene wandelroute werd door bezoekers positief ontvangen, uiteraard de privacy van de nieuwe bewoners in ogenschouw nemend.
- En het zorgvuldig omgaan met de aanwezige doelsoorten op het terrein, waaronder beschermde flora en fauna, zodat de ecologische functie van de locatie behouden blijft en zelfs wordt versterkt.
- Door de ontwikkelende partijen is aangegeven dat zoveel mogelijk bomen behouden blijven, desondanks zal het noodzakelijk zijn een aantal bomen te moeten kappen om de nieuwe bebouwing mogelijk te maken.

VERVOLGPROCES

De opgehaalde signalen worden – met dit participatieverslag – beschikbaar gesteld als onderdeel van de indiening van het principeverzoek richting de gemeente Zeist en vormen input voor de verdere uitwerking van het plan. Na indiening van het principeverzoek bij de gemeente volgt een traject waarin het plan verder wordt uitgewerkt, afgestemd en – waar nodig – aangepast. Ook in dat vervolgtraject wordt opnieuw ruimte gecreëerd voor participatie van omwonenden en belanghebbenden.

BIJLAGEN BIJ DIT VERSLAG

1- Uitnodigingsbrief omgeving
2- Gebundelde reactieformulieren
3- Informatiepanelen inloopbijeenkomsten