

In behandeling Griffie 31-05-2022/PR22.112/536432

Dietz

Cc:  
Mooi-Zeist

Gemeente Zeist  
Programma Manager en Ambtelijk opdrachtgever van ruimtelijke projecten  
Postbus 513  
3700 AM Zeist

Alle raadsfracties van de gemeente Zeist.

Zeist, 19 mei 2022

Onderwerp: **Reactie participatie Villa Veldheim**

Geachte heer Geerdes,

Naar aanleiding van de wandeling vorige week op Veldheim willen wij graag reageren op de plannen, zoals die nu zijn gepresenteerd door Mooi Zeist BV. Wij vinden het noodzakelijk om deze aanvulling te doen, omdat we niet voldoende toelichting kunnen geven op de vragen in de QR-code-enquête. Ook vragen we ons af wat de waarde is van de uitkomsten van de QR-codes.

Wij zijn blij dat er iets gaat gebeuren op Veldheim. Zo'n prachtige plek, met een ontzettend mooi Rijks monumentaal hoofdgebouw staat nu al jaren te verloederen. Laat het weer een levendige plek zijn waar men geniet van de schoonheid van de buitenplaats! Maar wat er gaat gebeuren daar willen wij graag in meedenken, omdat we ons op dit moment niet kunnen vinden in het plan wat nu is voorgesteld. Wij kijken tenslotte vanuit onze woning op de buitenplaats.

Graag lichten we onze gedachten aan u toe.

### **Proces**

Het is positief dat de omwonenden worden betrokken bij de ontwikkeling van de plannen voor Veldheim. Vanuit onze woning hebben wij een prachtig uitzicht op het hoofdgebouw in de winter en op de rode beuken in de zomer. Hier genieten we dagelijks van, dus is het fijn om mee te kunnen praten/denken over de plannen.

Nu vragen we ons wel af in hoeverre we echt nog mee kunnen denken. Wij hebben de indruk dat Mooi Zeist voor de vorm aan participatie doet, maar dat er geen /weinig mogelijkheden zijn om het plan nog verder te optimaliseren. Tijdens de wandeling werd verteld, dat het toekomstplan voor 95% klaarligt. Dus wat is dan nog de inbreng van de buurt? De plannen leven behoorlijk in de buurt, de emoties lopen hoog op, dus wij hopen

dat we echt aanpassingen gaan zien in het plan naar aanleiding van de input van de omwonenden.

Tegelijkertijd hopen wij dat we in dit vooroverleg tot een mooi plan voor Veldheim kunnen komen; en zeker niet onbelangrijk: ook voor de omwonenden.

Hoe het verdere proces eruitziet en welke tijdslijn daarbij hoort is voor ons vaag en onbekend. Wij zouden graag inzicht krijgen in de verdere stappen die genomen worden.

### **Programma**

Het plan dat Mooi Zeist op dit moment voorstelt te ontwikkelen op Veldheim is een ambitieus plan. Wij begrijpen dat er sprake is van een ambitieuze businesscase.

Bij de aankoop van het perceel was het duidelijk dat een Rijks monumentaal pand op het perceel staat waardoor het ingewikkeld is om het perceel te ontwikkelen. Ten tijde van de aankoop, kocht Mooi Zeist ook Stenia en Peronnik. Toen werd verteld door Mooi Zeist en de Gemeente dat het idee was om de ontwikkeling van de 3 locaties samen op te pakken. Op Stenia en Peronnik waren ruimtelijk meer mogelijkheden dan op Veldheim.

Ondertussen zijn Stenia en Peronnik verkocht en moet Veldheim op zichzelf een sluitende begroting hebben. Dit is goed terug te zien in het enorme plan dat nu voorligt. De vraag is of dat realistisch is, gezien de complexiteit van het perceel.

Het programma, zoals het nu voorligt, is naar onze mening veel te groot voor de locatie. Het park wordt nog redelijk groen gelaten, maar het plein aan de zijde van de PC Hooftlaan wordt overvol gebouwd, in oppervlakte, maar ook in hoogte. Het prachtige Rijks monumentale pand valt volledig weg achter een appartementengebouw en een zorgplein. Het zicht op het hoofgebouw verdwijnt volledig voor de omwonenden van het perceel.

Er staan op dit moment veel bijgebouwen op het terrein met een maatschappelijke bestemming. Dit betekent niet dat het automatisch mogelijk is om deze hoeveelheid bebouwing met een woonbestemming terug te bouwen. Zo werkt het helaas niet in de Ruimtelijke Ordening. Misschien is dat wel noodzakelijk voor de businesscase, maar een goede ruimtelijke ordening heeft toch een andere onderbouwing nodig. We krijgen nu de indruk dat er vooral naar het financiële plaatje wordt gekeken en niet naar een goede ruimtelijke ordening, voor deze bijzondere locatie. En al helemaal niet naar de belangen van de omwonenden.

Wij wonen hier al 50 jaar, weten ook hoe de huidige bijgebouwen in het verleden tot stand zijn gekomen. Dat is destijds niet op basis van goede ruimtelijke ordening gegaan. De omwonenden konden daar niets meer tegen doen. Ze zijn toen niet betrokken bij het proces. Dit betekent niet dat we nu door moeten gaan met de hoeveelheid bebouwing in oppervlakte en hoogte, zoals nu is bestemd in het bestemmingsplan. Wat ons betreft is nu het moment om opnieuw een afweging te maken op basis van goede ruimtelijke ordening. Een mooi plan voor de buitenplaats, dat tegelijkertijd qua ruimtelijke ordening passend is bij het Rijks monumentale karakter van het pand en de omliggende percelen.

Er worden veel woningen toegevoegd, waar ook veel behoefte aan is. De vraag is natuurlijk of het alleen maar toevoegen van dit type woningen in het hogere segment wel voldoet aan de actuele vraag naar woningen? Hoe meer woningen aan het plan worden toegevoegd, des te meer verkeersbewegingen zijn er in de wijk. Ook zijn er meer parkeerplekken nodig. Een onderwerp waar wij en de buurt zich ernstig zorgen over maakt. Door de hoeveelheid woningen en de maatschappelijke functie die wordt toegevoegd en het daarmee samenhangende hoeveelheid verkeersbewegingen zien wij de nodige problemen ontstaan in onze straat.

De invulling van het zorghotel en het zorgplein is voor ons nog vaag en onduidelijk. Graag ontvangen wij daar aanvullende informatie over, voordat we inhoudelijk daarop kunnen reageren.

### **Verkeer en Parkeren**

Circa 40 woningen met ieder 2 parkeerplekken plus een forse maatschappelijke functie, levert een flinke hoeveelheid verkeersbewegingen op. Het is door Mooi Zeist nog niet inzichtelijk gemaakt hoeveel verkeersbewegingen dit oplevert en of de PC Hooftlaan dat aankan. Ons vermoeden is dat de net opgeknapte PC Hooftlaan de hoeveelheid verkeer, die wordt toegevoegd door dit plan, aan de wijk niet aankan. De veiligheid in de straat voor de fietsers en de spelende kinderen komt in gevaar. De straat is net vernieuwd. De straat is smaller geworden, hoe kunnen we zoveel verkeer toevoegen aan deze nieuwe situatie en toch een veilige situatie behouden?

Tegelijkertijd begrijpen wij niet waarom de inrit aan de Utrechtseweg die al sinds 1997 vergund is, opeens niet meer wenselijk is? Het is voor de PC Hooftlaan heel goed als Veldheim, zoals al jaren het geval is, aan twee zijden wordt ontsloten. Ook voor de veiligheid op het Veldheim terrein is het van groot belang dat er twee ontsluitingen zijn in de nieuwe situatie.

Zoals de ontsluiting nu is vormgegeven aan de Utrechtseweg is deze wellicht niet het meest ideaal/veilig, maar met simpele aanpassingen is daar een veilige ontsluiting van maken.

Graag ontvangen wij van Mooi Zeist en van de Gemeente Zeist de getallen waarmee gerekend wordt en waaruit duidelijk blijkt dat de PC Hooftlaan deze toename van verkeersbewegingen aankan? Ook willen wij graag weten waarom een inrit die al 25 jaar aanwezig is opeens weg zou moeten aan de Utrechtseweg? Hier gaan wij niet mee akkoord!

### **Groen**

Tijdens de wandeling werd veel verteld over de bomen en het groen op het terrein. Vooral bij het groen werd naar onze mening lang stil gestaan, zodat we snel door konden lopen op de plekken waar veel te veel gebouwd gaat worden.

Aan de voorzijde van het park (aan de Utrechtseweg) is veel aandacht voor het groen. Dit in tegenstelling tot de achterzijde van het terrein. De 2 rode beuken zijn zelfs verdwenen in het nieuwe plan. Dit is niet te geloven! Dit zijn monumentale bomen! In de monumentale beschrijving zijn zowel het pleintje als de rode beuken als waardevol omschreven:

"Waardevol zijn de resterende open ruimte voor- en achter het hoofdgebouw. De oude bomen, zoals de rode beuken, acacia's, zomereiken en kastanje, zijn een restant van de originele aanleg en derhalve van belang." Uitsnede uit de monumentale beschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Licentie CC-0 (1.0)

Hoe kan het zijn dat het pleintje volledig op de schop gaat, en dat de bomen met een beschermde status zomaar verdwijnen? Wat komt ervoor terug? Hoe heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hierop gereageerd? Is het plan besproken/voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed? Voor zover wij weten is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nog niet betrokken bij de planvorming. Dit vinden wij erg vreemd.

De verslagen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), o.a. d.d. 25 februari 2022 hebben wij ontvangen van de gemeente. Ook hierin is te lezen dat de CRK nog niet is overtuigd van de invulling van het terrein aan de achterzijde (zijde PC Hooftlaan). Er zijn nog veel open eindjes opgenomen in het advies over de appartementen en over het pleintje achter het hoofdgebouw. Wij begrijpen niet dat met een dergelijk advies toch is gestart met de participatie. Want het plan is niet akkoord voor wat betreft de commissie Ruimtelijke Kwaliteit! In het verslag wordt verwezen naar een advies van de stedenbouwkundige van de Gemeente, dit advies willen wij graag ontvangen.

Wij zien graag voor de achterzijde van het plan een aangepast plan en we gaan graag met u in gesprek over wat wel kan vanuit onze tuin bezien. Nu staat een gebouw ingetekend waarvan onduidelijk is hoe hoog het exact wordt en dat bestaat uit een parkeerkelder, 2 bouwlagen en een woonlaag in de kap. Dat wordt toch behoorlijk hoog en op korte afstand van onze perceelsgrens met Veldheim. Om nog maar te zwijgen over een inrit voor een parkeerkelder achter onze tuin.

Onze achtertuin heeft een ligging op het zuiden. Als de nieuwbouw doorgaat, zijn wij de zon met name in het voor- en najaar volledig kwijt in onze achtertuin. Het groen zal dit niet overleven.

Ook het uitzicht op het Rijks monumentale hoofdgebouw en het prachtige groen op het terrein verdwijnt voor ons. Wij begrijpen dat er iets moet gebeuren, dus wij willen graag met u in gesprek over de invulling van deze plek op de buitenplaats.

De parkeerkelder achter onze tuin vinden wij zeer vervelend. Het in- en uitrijden van auto's gaat gepaard met veel uitstoot (remmen en optrekken), geluidsoverlast, etc. Kunnen wij nog lekker buiten zijn in onze heerlijke tuin? Wij vragen het ons ernstig af?

In het plan is te zien dat aan deze zijde van het plan geen groen is toegevoegd aan het plan, alleen maar stenen (gebouwen en inrit naar een parkeerkelder). Vanuit onze woning zien we nu alleen maar groen, maar in de toekomst zien we dus geen groen meer! Wij zouden het erg prettig vinden als we in overleg met u kunnen kijken naar het toevoegen van groen ook aan deze zijde van het plan.

Het hele plan is bedacht vanuit de Utrechtseweg, er is geen enkel moment de aandacht geweest om het plan te bekijken vanaf de PC Hooftlaan. Of vanuit de bewoners/aansluitende tuinen van de PC Hooftlaan. Dit werd ook duidelijk tijdens de wandeling. Op

korte afstand van de perceelsgrens wordt een appartementencomplex gesitueerd. Vanuit onze tuin kijken wij, als dit plan door gaat, naar een muur van ca 9 meter plus een kap waarin gewoond mag worden (totaal 12,5 meter hoog?) plus een parkeerkelder/souterrain waarvan we nu nog niet weten hoever dit boven het maaiveld komt. Dit is voor ons een zeer ongewenste situatie. Al het groen waar we nu naar kijken is in de nieuwe situatie volledig verdwenen. Het uitzicht wat ervoor terugkomt is alleen maar stenen, dat kan toch niet waar zijn?



Het prachtige uitzicht vanuit onze woning richting Veldheim in het voorjaar. Het groene uitzicht verdwijnt volledig.

Concluderend zijn wij van mening dat het plan op de locatie aan de achterzijde van het hoofdgebouw veel te omvangrijk is qua aantallen woningen en qua hoogte veel te hoog is ten opzichte van wat er aan de voorzijde gebeurt. Het plan is onevenwichtig verdeeld over het hele terrein. Het lijkt alsof vanaf de Utrechtseweg/Stichtse Lustwarande alles groen en laag, en achter het hoofdgebouw kan alles hoog en veel. Terwijl juist achter het gebouw de meeste mensen wonen. Een oplossing kan zijn om in het bosje aan de voorzijde (waar vroeger tijdelijke bebouwing stond) bebouwing toe te voegen, zodat achter het hoofdgebouw flink minder bebouwing gerealiseerd kan worden. Niemand ziet de bebouwing in het bosje en de kwaliteiten van het bosje zijn erg laag, werd verteld tijdens de wandeling door Erik Blok.

Het groen (monumentale bomen) op het pleintje verdwijnt volledig. Ook brengt het plan een grote hoeveelheid extra verkeersbewegingen met zich mee voor de wijk. Ruimtelijk gezien een te groot programma voor deze locatie.

Wij verzoeken u daarom, met onze opmerkingen ernaast, nog een keer heel kritisch naar het ontwikkelplan te kijken. Graag denken wij met u mee in oplossingen, niets doen is namelijk niet de oplossing en de bestaande bebouwing hergebruiken door renovatie levert ook niet voldoende kwaliteiten op.

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking en wij ontvangen graag de stukken, zoals genoemd in de brief.

Met vriendelijke groet,