

# **Integrale Buurtaanpak Staatsliedenkwartier**

**Bijlagen startnotitie**

Zeist

5 november 2024

**SVP**

# Bijlagen

I tot en met V

## Bijlage I: Beleids- en visiedocumenten

Deze bijlage bevat alle relevante beleids- en visiedocumenten vanuit de gemeente.

### Prestatieafspraken Zeist (2021 – 2025)

Vanwege de duur van dit project is dit de leidraad in de herontwikkeling van het Staatsliedenkwartier. Het document wordt jaarlijks herijkt met een alinea over het staatsliedenkwartier. Vijf kernpunten uit dit document zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid/kwaliteit en leefbare wijken/buurtten.

### Samen voor meer biodiversiteit in Zeist (21-10-2023)

In deze biodiversiteitsvisie worden voor de wijk vrij concrete verbetermogelijkheden genoemd:

- Doorgaande laanstructuren handhaven en versterken
- Grote solitaire bomen aanplanten en zo mogelijk oude bomen in groengebieden laten staan.
- Maatregelen voor gebouw bewonende vogels en vleermuizen.
- Omzetten van Gazon B naar ecologisch beheerd gras.
- Realisatie van faunapassages in de:
  - Panweg en direct ten zuiden van de Dijnselburgerweg.
  - Ecologisch ontwerpen met het Soortenmanagementplan in het achterhoofd.

### Beleid duurzaam bouwen gemeente Zeist (02-2022)

Dit beleid met betrekking tot duurzaam bouwen actualiseert het beleid dat in 2017 door het college is vastgesteld. Het is vooral verbreed met meer duurzaamheidsthema's en aangevuld op basis van nieuwe normen en ervaringen die in de afgelopen jaren zijn opgedaan. Verder wordt meer nadruk gelegd op mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen.

### Convenant Toekomstbestendige Woningbouw (15-02-2023)

Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor Woongroen en de gemeente om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, circulariteit en de energietransitie. De gemeente Zeist heeft met 'Goud' een koploper ambitie. Woongroen heeft in de eerder genoemde prestatieafspraken aparte doelstellingen benoemd. Met de Zeister corporaties wordt verkend hoe nieuwbouw in de sociale sector op dit beleid kan aansluiten. In het regulier (bestuurlijk) overleg over duurzaamheid worden hier concretere afspraken over gemaakt.

### Klimaatadaptatieplan (dec 2022)

Eén van de bijlagen uit het klimaatadaptatieplan is speciaal gericht op klimaatadaptieve nieuwbouw. Op het gebied van de onderdelen wateroverlast, hitte, droogte en waterveiligheid beschrijft deze sectie enkele voorwaarden waar de nieuwe inrichting aan moet voldoen. De ontkoppeling van de bebouwing op het riool zal in ieder geval al een positieve uitwerking op het gebied hebben.

### Woonvisie Zeist (2021 – 2025)

Iedereen in Zeist moet prettig kunnen wonen. Voor de meeste inwoners is dit al het geval. Zij wonen ergens of vinden zelf een woning die past bij hun woonwensen. Voor andere doelgroepen is er niet zomaar een passende woning beschikbaar. Het gaat dan om groepen als starters, middeninkomens, spoedzoekers (bijvoorbeeld na scheiding) en mensen met een zorgvraag. Juist voor deze groepen is er aandacht in deze woonvisie. In de woonvisie wordt aangegeven wat de ambities en opgaven zijn op het gebied van wonen. Vervolgens wordt concreet gemaakt welke oplossingsrichtingen we zien om aan deze ambities

en opgaven te werken. De woningdifferentiatietabel (zie link hieronder) geeft weer hoe de woningen bij een nieuwbouw of her-ontwikkeltraject verdeeld moet zijn onder de verschillende segmenten. Ofwel de verdeling betaalbare-, middeldure- en dure woningen. De vraag is in welke differentiatie de extra nieuwbouw moet worden toegepast. In beginsel zou gesteld kunnen worden dat dit gebeurt op basis van de laatst geldende differentiatietabel, 2024. Tegelijk moet er in ogenschouw genomen worden hoe de verdeling van de totale voorraad er straks uitziet. Dit zou langs de lat van de differentiatietabel gelegd kunnen worden. Kortom, hoeveel sociale huurwoningen zou je maximaal nieuw willen toevoegen voor de samenstelling van de totale buurt. Van belang is: hoeveel woningen (koop) in het dure segment staan er al en hoeveel midden huurwoningen (part. huur). Op basis van het CBS krijg je de volgende indicatie, er zijn 860 huishoudens in het Staatsliedenkwartier. Het woningbezit van Woongroen omvat 581 woningen/appartementen wat neer komt op 68%. De overige 32% bestaat uit particuliere huur en koop, naar verwachting van het segment midden-hoog en segment hoog. Bouwt Woongroen 616 woningen dan vormen die 308 vervangen sociale huurwoningen een aandeel van 50% op 1168 woningen. Hiermee wordt een percentage van 30% (in het kader van een goed gemixte wijk), niet gehaald. Ofwel het overige deel kan verdeelt worden over het middensegment en eventueel hoge segment. Deze verhouding kan in de tijd ook veranderen, met andere woorden, aanpassing aan marktomstandigheden.

### Mobiliteitsvisie (10-03-2021)

Onze speerpunten zijn verkeersveiligheid, duurzame mobiliteit, slim omgaan met ruimte en bereikbaarheid met alle vervoerswijzen. Daarbij is het belangrijk dat iedereen in Zeist zich zo goed mogelijk kan verplaatsen, nu en in de toekomst. Kortom: iedereen doet mee! De ambities worden in deze mobiliteitsvisie nader uiteengezet. Eén van de kernpunten is slim omgaan met de ruimte. Dit betekent voor het toekomstige

Staatsliedenkwartier dat een herschikking van de wegenstructuur een andere ambitie uit het document kan bewerkstelligen; Veilig, leefbaar en gezond.

### Mobiliteitsplan (2022 – 2027)

Dit mobiliteitsplan laat zien wat wij, als gemeente Zeist, in de komende jaren willen gaan doen om de kernen goed bereikbaar te houden, de verkeersveiligheid te verbeteren en welke maatregelen nodig zijn voor het parkeren van auto's en fietsen. Daarnaast speelt duurzaamheid een grote rol: de positie van de voetganger en de fietser wordt stevig verankerd, het OV is en blijft belangrijk voor Zeist en we blijven investeren in de aanleg van oplaadpunten voor elektrische auto's. En ook het belang van de (elektrische) auto voor de mobiliteit in Zeist heeft onze aandacht. Verder wordt er een wegencategoriseringsplan gemaakt. De Panweg kent meerdere erfaansluitingen, wat eigenlijk niet gewenst is bij een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. In het nieuwe Wegencategoriseringsplan is de Panweg dan ook aangemerkt als 30 km/u. Dit doet ook iets met de verkeersafwikkeling van de buurt. Parkeerbeleidsnota deel B Gemeente Zeist (2024 – 2028)

Wonen			
Functie	Eenheid	Gebied B Bewo- ners	Bezo- kers
Woning kleiner dan 40 m2 BVO	Per woning	0,6	0,2
Woning tussen 40 – 60 m2 BVO	Per woning	0,8	0,2
Woning tussen 60 – 90 m2 BVO	Per woning	0,9	0,2
Woning tussen 90 – 130 m2 BVO	Per woning	1,0	0,2
Woning groter dan 130 m2 BVO	Per woning	1,1	0,2
Woning sociale huur*, appartement	Per woning	0,4	0,2
Woning sociale huur*, huis	Per woning	0,6	0,2
Zorgwoning	Per woning	0,3	0,2
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Per woning	0,2	0,2
Kamerverhuur	Per kamer	0,3	0,2

De parkeerbeleidsnota deel A is niet opgenomen omdat deze zich richt op het centrum en al bestaan de fietsparkeerplekken. In deel B wordt aangegeven hoe met auto- en fietsparkeren bij bouwontwikkelingen wordt omgegaan. In dit deel zijn de nieuwe parkeernormen vastgelegd en worden er eisen gesteld aan het aantal parkeerplaatsen dat nodig is bij een bouwontwikkeling. Een belangrijke tabel uit deze nota is de autoparkeernorm bij nieuwbouwontwikkelingen:

### Participatie ruimtelijke initiatieven (2024)

Sinds de inwerkingtreding van de omgevingswet in 2024 moeten initiatiefnemers voldoen aan de nieuwe beleidsregel van de gemeente Zeist. Er wordt aangegeven welke stappen Woongroen moet doorlopen om tot een goed participatietraject te komen. De beoordeling van het door Woongroen doorlopen participatietraject is aan de gemeente.

### Provinciaal beleid

Via de provincie zijn er verschillende mogelijkheden om dit project te begeleiden. Zo kan er capaciteit en budget beschikbaar worden gesteld. Ook kan er meegedacht worden over mogelijke subsidies vanuit het rijk dan wel provincie.

Verder is er een expertnetwerk voor ruimtelijke projecten genaamd TEMPO. In dit team zitten leden met diverse discipline en beleidsexpertise. Wanneer het toekomstplan voldoende inhoud heeft kan deze daar voorgelegd worden en beoordeeld. Ook zijn er ontwerpateliers natuurinclusief bouwen.

Overige (financiële) ondersteuning kan gevonden worden in een flexpool, uitvoeren onderzoek, bijdrage uitplaatsing hinderlijke bedrijven, bijdrage onrendabele top, garantstelling

## Bijlage II: Uitgangspunten gemeente Zeist en Woongroen

In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste uitgangspunten naar thema gegroepeerd. De thema's zijn:

- Identiteit en karakter van de wijk
- Groen en openbare ruimte
- Woningen
- Sociale cohesie
- Ontwikkelproces en onderlinge afspraken (zie hoofdstuk 6 Projectorganisatie)
- Identiteit / karakter**
  - Minder saaie bebouwing, minder van hetzelfde
  - Vergroenen en verdichten tegelijk
  - Ruimte voor gemeenschappelijk/maatschappelijk vastgoed
  - Open staan voor stedelijkheid
  - Verdubbeling woningaantal minimaal nodig voor een enigszins haalbaar plan
  - Bouwhoogte met een basislaag van 4 met accenten van 8 tot 9 lagen mits haalbaar binnen alle genoemde randvoorwaarden

### Groen en openbare ruimte

- Groen en grijs goed onderhoudbaar
- Vanwege de geringe ruimte in de huidige woningen zijn er meer gemeenschappelijke-/ontmoetingsruimten nodig (buiten en binnen)
- Verbonden groenstructuren maken
- Biodiversiteit versterken
- Kans om biodiversiteitsplan uit te voeren
- Bestaand groen krijgt een plek in het nieuwe plan. Streven is zo min mogelijk te kappen. Als dit wel nodig blijkt dan worden deze bomen gecompenseerd.
- Beplanting die zorgt voor waterberging, bodemverbetering en minder hittestress
- Waar (veiligheid technisch)mogelijk ecologisch beheren en dus minder ingrijpen
- Klimaatbestendigheid door de wijk verspreid

- Ondergrondse infra blijf zo veel mogelijk op de plek liggen
- Voldoen aan de (fiets)parkeernorm van de Gemeente Zeist
- Verkeersveiligheid van de Johan van Oldenbarneveltlaan en Thorbeckelaan verbeteren
- Verkeer moet op een veiliger manier kunnen afwikkelen op de Panweg
- Duurzaam veilige inrichting van de buurt
- Natuurinclusief bouwen
- Natuurherstelwet, boomkroonoppervlakte mag niet achteruitgaan t.o.v. 2021(BEA noodzakelijk)
- Op een enkele boom na, worden alle bomen in het gebied behouden
- Bestaande (biodiversiteit verhogende) beplanting in de buurt herplanten
- Biodiversiteit in de buurt versterken
- Het aanwezige groen kwalitatief verbeteren (0 meting nodig, met de Meetlat Biodiversiteit van IPC Groen Ruimte)

### Woningen

- Meer woningen/verdichten
- Meer diversiteit in woningtypes
- Duurzaam bouwen, zo mogelijk circulair
- Verduurzaming > energie
- Netcongestie analyse is nodig
- Hoogbouw voor meer woningen, meer financiële middelen en kans om wat te doen aan de woningnood.
- 308 Sociale woningen terugbouwen
- Energie neutraal bouwen
- Streven om convenant Duurzaam Bouwen te volgen
- Alle woningen krijgen een aantrekkelijke buitenruimte
- Sociaal**
  - Ambitie om te bouwen aan een sterke Sociale Basis
  - Geschikt voor meerdere generaties
  - Meer diversiteit in mensen wat betreft sociale draagkracht
  - “Levendige wijk als ecologisch, duurzaam voorbeeld”
    - o Voedsel uit groen
    - o Gemeenschappelijke (moes)tuinen

- Een sociaal sterker Staatsliedenkwartier > sociale impact
- Veerkracht en kansengelijkheid
- Het woningblok waarvan het Wijkloophuis Lindenhuis onderdeel van is, wordt behouden.
- De sociale veiligheid moet worden verbeterd
- Toegankelijke voorzieningen voor de buurt (zorg, maatschappelijk etc.)
- Huurders met een contract voor onbepaalde tijd kunnen terugkeren in de buurt

### Proces (gemeente -woongroen)

- Gefaseerde aanpak met doorlooptijd van maximaal 15 jaar. Streven om deze periode te verkorten.
- Flexibiliteit, om te kunnen anticiperen op nieuwe ontwikkelingen
- De gemeente inventariseert de restant levensduur van publieke infrastructuur zodat de vervanging van wegen, riolering en nutsvoorzieningen gelijktijdig met herstructurering worden uitgevoerd.
- Onderzoeken of er behoefte is aan en of het haalbaar is om maatschappelijke voorzieningen zoals een gezondheidscentrum en een school in het project op te nemen. Uiteraard heeft dit consequenties voor het aantal terug te bouwen woningen.
- Voor de parkeernorm is de meest recente parkeernota van toepassing. Per fase zal gekeken moeten worden welke norm gehanteerd moet worden. Indien nodig wordt ondergronds en/of half verdiept parkeren alleen bij de midden huur hoog en koop toegepast, niet bij sociale huurwoningen.
- Stevig sociaal team aanstellen dat ruim voor de start van sloopwerkzaamheden beschikbaar is
- Een goede locatie vaststellen waar bewoners en omwonenden met vragen en zorgen terecht kunnen.

## Bijlage III: Onderzoek en verkenningen voorbereidingsfase

Reeds uitgevoerde onderzoeken en verkenningen zijn:

1. Technisch onderzoek portiekwoningen
2. Sociale verkenning
3. Ruimtelijke verkenning
4. Financiële verkenning
5. Gesprekken met erfgoed etc.
6. Meerjarig onderhoudsplan en investeringen
7. Erfgoed (cultuurhistorie en archeologie)

Nog uit te voeren:

1. Bomen effect analyse (BEA)
2. Mobiliteitsonderzoek (capaciteit ontsluitingsstructuur en parkeeronderzoek)
  - a. In uitvoering, definitief rapport volgt in december 2024.
3. Behoeftesonderzoek maatschappelijke voorzieningen
4. Onderzoeken verplicht in het kader van het omgevingsplan (zoals flora fauna, etc.)
  - a. QuickScan Flora en Fauna (begeleiding door ecooloog)
5. Net-congestie analyse, toekomstig energieverbruik
6. Bedrijven en milieuzonering
7. Bodem
8. Duurzaamheid
9. Geluid (weg, spoor, industrie)
10. Gezonde leefomgeving
11. Groenwaarden en landschap
12. Infrastructuur (verkeersgeneratie en parkeren, leidingen, energietoets)
13. Klimaatadaptatie (verharding/berging, hittestress)
14. Ladder voor duurzame verstedelijking
15. Luchtkwaliteit (lucht, geur, stof)
16. Natuur (soorten- en gebiedsbescherming)
17. Niet-gesprongen explosieven
18. Veiligheid (wegen, spoor, leidingen, bedrijven)
19. Water
20. Afweging MER Projectteam

## Bijlage IV: Overzicht betrokkenen

Projectteam

- Woongroen
- Gemeente Zeist
- SVP Architectuur en Stedenbouw
- Buurtbinders
- Schipper Communicatie
- Stadkwadraat
- Rho adviseurs
- Ecooloog

Belangengroepen

- Bewoners Belangenvereniging Dichterbij
- Stichting natuurlijk Zeist West
- Stichting Beter Zeist
- Stichting Milieuzorg Zeist

Groepen in de buurt

- Huurders portiekwoningen
- Huurders gezinswoningen
- Eigenaren portiekwoningen
- Omwonenden
- Ondernemers Johan van Oldenbarneveltlaan
- Biga Groep
- Wijkservicepunt
- Wijkinloophuis Lindenhuis

Partners in de buurt:

- Sociaal team
- Centrum voor Jeugd en Gezin
- MeanderOmnium
- Kerk en Samenleving
- Politie
- Kwintes
- Altrecht
- Regionale Sociale Dienst
- NabijWonen
- GGD
- Leger des Heils
- Tussenvoorziening
- Beter Wonen
- Sociaal Raadslieden
- Vitras
- Wijkmanager Gemeente Zeist

## Bijlage V: Verslag gesprekken

### 1. Gespreksverslag ecologische/groene/klimaatadaptieve kansen Staatsliedenkwartier (Groene Groepen)

**Datum: 28 mei 2024**

**Plaats: gemeentehuis Zeist**

Aanwezig: Stichting Milieuzorg Zeist e.o., Stichting Beter Zeist, Woongroen, Gemeente Zeist

Stichting Milieuzorg Zeist (SMZ) is met name aanwezig vanuit een ecologisch perspectief en daarnaast duurzaamheid in het algemeen. Stichting Beter Zeist (SBZ) vanuit een breder perspectief, waarbij naast groen ook duurzaamheid, mobiliteit en participatie meetellen.

De gemeente toont d.m.v. een presentatie de ruimtelijke verkenning voor het vernieuwen van de ruim 300 naoorlogse portiekwoningen in het Staatsliedenkwartier (SLK).

Woongroen licht toe dat er naast sociale huur ook 13 koopwoningen zijn. Deze woningen komen bij verkoop niet terug op de markt, maar worden eigendom van Woongroen.

Slopen vs. renoveren

Woongroen geeft aan dat de afweging renoveren vs. slopen gemaakt is. Uit onderzoek bleek dat renoveren geen rendabele optie is. De bewoners zijn inmiddels geïnformeerd over de sloopplannen, maar er is nog geen definitief sloopbesluit. De projectgroep (gemeente en Woongroen) was een dag na het verspreiden van de 'sloopboodschap' aanwezig in het SLK om bewoners te ontmoeten. De gesproken bewoners gaven aan positief tegenover sloop te staan.

De vernieuwing van de portiekwoningen wordt per blok uitgevoerd. Elk blok wordt gezien als fase en heeft een eigen sloopbesluit. Woongroen hoopt fase 1 na de visie/ planvorming te kunnen starten (2025). De huidige bewoners krijgen een urgentieverklaring voor sociale huurwoningen in regio Utrecht.

Het aantal gesloopte woningen wordt teruggebouwd. Ook wordt de optie onderzocht om meer woningen terug te bouwen.

Ecologie

De ruimtelijke verkenning toont veel groen i.t.t. de huidige ecologische arme inrichting. De nieuwe visie heeft de ambitie de ecologische waarden te verhogen.

SMZ ziet meer ruimtelijke kwaliteit in de getoonde verkenning. Hij vindt het positief dat er wat betreft het groen meer verbinding wordt gezocht met het Thorbeckepark. Dat is ook in ecologische zin van belang. Hij geeft als aandachtspunt mee dat de gekozen indeling, alhoewel voortbordurend op de thans bestaande verkaveling, niet erg speels is (hokkerig) en dat een meer speelse indeling zo mogelijk de sociale cohesie zou kunnen versterken. Woongroen geeft aan dat er vooral binnen het huidige plot kansen benut worden, het is namelijk kostbaar om kabels en leidingen te verleggen. Gemeente geeft aan dat de ambitie is om de wijk autoluw in te delen, maar dat een mobiliteitsonderzoek nog moet plaatsvinden.

Het wijkinloopcentrum blijft in zijn huidige vorm bestaan. Het gebouw conserveert een stukje historie van het SLK. SBZ noemt dat het blok links van het wijkinloopcentrum een gemiste kans is en het groene gevoel in de weg staat. Een wijkinloopcentrum in het groen kan sociale cohesie brengen (moestuin initiatieven, samen

tuinieren).

Onderstaande aandachtspunten worden door SMZ en SBZ genoemd:

- Onderzoek naar inventarisatie en kansen vleermuizen, mussen en gierzwaluwen (in kader SMP).
- Onderzoek naar groenverbindingen in relatie tot andere wijken en met name ook het Thorbeckepark.
- Kans om ecologische structuren te versterken en ecologische waarden/biodiversiteit te vergroten, dat ook in relatie tot het omliggende groen, zoals het Thorbeckepark (zie in deze o.a. ook de kansen zoals deze in het Biodiversiteitsvisie en het Uitvoeringsplan Biodiversiteitsvisie -nog in ontwikkeling- worden aangegeven).
- Respecteren van de huidige verkaveling met behoud van de huidige groenstructuren, zoals het groen in het centrum/Bosplein en langs de Johan van Oldenbarneveldtlaan, evenals te bezien hoe het groen kan worden versterkt, ook i.r.t. de omgeving, dus ook op structuurniveau.
- Gezamenlijk beheer van mandelig groen, versterken gemeenschap.
- Klimaatadaptieve woningen en gebruik van duurzame (bouw-)materialen (zonnepanelen, groene gevels, etc.).
- Klimaatadaptief groen (verkoeling bij hoge temperaturen/hittestress en goede waterhuishouding).
- Stadsecoloog bij project betrekken.
- Biodiversiteitsplan opstellen om te kijken waar de biodiversiteit kan worden versterkt (zie ook diverse aanbevelingen, ook per deelgebied, in het gemeentelijke Biodiversiteitsplan en ook het Uitvoeringsplan Biodiversiteit, evenals het Soorten Management Plan m.b.t. het naar verwachting voorkomen van gebouw bewonende soorten).
- Aandacht voor infiltratie hemelwater.
- Openbare ruimte gebruiken voor natuurlijke speelvoorzieningen, moestuinen en mogelijk mandelig groen.
- Groene verbinding/wandelpad met Vollenhoven via Thorbeckepark.
- Bij voorkeur niet hoger dan de boomgrens bouwen, dus maximaal 5-6 bouwlagen hoog (vergelijk ook eerdere flats), dat ook met variatie (vergelijk ook oorspronkelijke opzet wijk)
- Positief dat autoluwe wijk wordt nagestreefd, dat ook om doorgaand verkeer onmogelijk te maken, maar wellicht toch ook bezien of een lagere parkeernorm mogelijk is, met gebruik elektrische deelauto's, waardoor meer groen kan worden behouden.
- Bij voorkeur geen doorgaand fietspad door centrale groene deel wijk, dus tussen Johan van Oldenbarneveldtlaan en het Thorbeckepark, want niet alleen belangrijk voor de groene verbinding, maar doet ook af aan veiligheid en beleving van het groen, parkachtige karakter wijk.

Betrokkenheid SMZ en SBZ

SBZ blijft graag betrokken bij het tot stand komen van het plan d.m.v. tussentijdse toetsingen en niet slechts in het voorstadium van besluitvorming door de raad.

SMZ kijkt graag mee met het toekomstplan, maar laat voor nu de ecologische beoordeling over aan SBZ. Hij geeft aan dat hij geen procedures verwacht, tenzij er ineens een buitenproportioneel aantal woningen bijkomt, of er meer dan 5-6 laags (hoger dan Sanatoriumbos) gebouwd wordt.

### 2. Gespreksverslag kansen Staatsliedenkwartier (Ondernemers JvOL en Dichterbij)



**Datum: 17 juni 2024**

**Plaats: Wijkservicepunt Noord – Binnenhof**

Aanwezig: Eigenaren van Wijnhandel Geutjes, Drukkerij de Lithograaf, JvO nummer 48/50/52/54.

Vertegenwoordiger(s) van Biga groep, Bewoners Belangen Dichterbij, Gemeente Zeist en Woongroen.

Doel van de bijeenkomst

Woongroen en de gemeente Zeist hebben de ondernemers van de Johan van Oldenbarneveltlaan (JvO) uitgenodigd om in gesprek te gaan over de plannen voor het vernieuwen van de ruim 300 naoorlogse portiekwoningen in het Staatsliedenkwartier (SLK). Ook Bewoners Belangen Dichterbij (BBD) en Biga zijn als goede buur uitgenodigd en aanwezig. Woongroen en gemeente Zeist zien deze avond als een waardevolle kans om vanuit diverse perspectieven kennis en informatie te verzamelen over de buurt. De opgehaalde informatie dient als input voor startnotitie voor de gemeenteraad én het uiteindelijke toekomstplan voor de buurt.

Ruimtelijke verkenning

De gemeente toont een schets van een eerste ruimtelijke verkenning voor het vernieuwen van het Staatsliedenkwartier (SLK). De renovatie van de ruim 300 portiekwoningen bleek geen rendabele optie. Nieuwbouw biedt kansen om, binnen de huidige bouwvlakken, de ruimtelijke kwaliteit van de wijk en de ecologische waarden te verhogen. De bewoners zijn inmiddels geïnformeerd over de sloopplannen, maar er is nog geen definitief sloopbesluit. Woongroen heeft vooral positieve geluiden over de sloop opgevangen. Op 19 juni gaan Woongroen en gemeente Zeist de wijk in om in gesprek te gaan met bewoners.

De vernieuwing van de portiekwoningen wordt per blok uitgevoerd. Hoewel er zoveel mogelijk op de bestaande bouwvlakken gebouwd zal worden, is er een wijziging in het bestemmingsplan nodig. Elk blok wordt gezien als fase en behoeft een eigen sloopbesluit. Woongroen hoopt fase 1 na de visie/ planvorming te kunnen starten (2025). De totale projectduur kan zo'n 15 jaar duren.

Alle bewoners kunnen terug keren in de wijk. Zodra een fase gaat starten kunnen bewoners die niet willen terugkeren urgentie krijgen om te verhuizen naar andere sociale huurwoningen in regio Utrecht. Het aantal sociale huurwoningen dat gesloopt gaat worden, wordt teruggebouwd. Ook wordt de optie onderzocht om meer woningen terug te bouwen, het exacte aantal is nog niet bekend.

Opmerkingen en aandachtspunten

De genoemde opmerkingen/ aandachtspunten worden per thema belicht.

Eerste reactie op voorgenomen sloop portiekwoningen

De aanwezigen herkennen de noodzaak om de portiekwoningen te vervangen. Ook is er begrip voor het voornemen om te verdichten, gezien de huidige woningnood. Dat er alleen positief gereageerd wordt door de bewoners wordt minder herkend. De ondernemers die dichterbij de bewoners staan, horen dat er zorgen zijn over de praktische en financiële lasten die verhuizen met zich meebrengt. Bewoners geven aan terug te willen komen in de wijk, echter wel voor een betaalbare huur.

Verkeer en parkeren

De ondernemers vragen aandacht voor het parkeerbeleid, de handhaving ervan en het aantal parkeerplaatsen voor winkelend publiek, laden/lossen en de ondernemers zelf. Zowel in de huidige situatie, tijdens de werkzaamheden als in de nieuwe situatie (meer bewoners = meer parkeerdruk).

De gemeente geeft aan dat er in de nieuwe situatie eigen parkeergelegenheid komt voor bewoners. De ambitie is er om de wijk autoluw(er) te maken, waarbij het verkeer om de wijk geleid wordt. Er zal een mobiliteitsonder-

zoek uitgevoerd worden, waarin onder meer de parkeerdruk wordt uitgelicht.

Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie bij het kruispunt JvO/Panweg. Een bushokje belemmert hier het zicht. Dat is gevaarlijk.

Voorzieningen in het nieuwe SLK

Aanwezigen noemen de volgende punten:

- Het aantal voorzieningen afstemmen op het nieuwe bewonersaantal.
- Er is nu al schaarste in het aantal huisartsen.
- Het is wenselijk dat er een supermarkt blijft.
- Belangrijk dat het Lindenhuis blijft.
- Suggestie om een sociale post te huisvesten waar bewoners op een laagdrempelige manier terecht kunnen voor eerstelijns zorgverlening.
- Biga noemt dat zij de ambitie hebben om van hun pand een hub te maken voor sociale initiatieven. Zij staan open om in gesprek te gaan met initiatiefnemers.

Het toekomstige SLK

- De aanwezigen vinden het belangrijk dat het groene karakter (groene laan) van de Johan van Oldenbarneveltlaan behouden blijft.
- Er wordt positief gereageerd op het voornemen om het SLK te vergroenen.
- Er is begrip dat er, naar verwachting, hoogbouw terugkomt op de plek van de portiekwoningen. Het wordt meer dan de huidige 2,5 laags, mogelijk met hoge accenten.
- Een van de aanwezigen, die zelf al jaren bekend is in de buurt, noemt dat de bewonerssamenstelling veranderd is in de loop van de tijd. Er zijn meer nationaliteiten. De diversiteit aan bewoners heeft een positief effect op de sociale cohesie. Vandaar de wens om niet alleen sociale huurwoningen terug te bouwen, maar ook woningen in het midden en dure segment.

Overige opmerkingen:

- Bij de kerk wordt nooit iemand gezien.
- Er wordt gevraagd wat er in het oude Aldipand komt. Dit is nog niet bekend.
- Het project herontwikkeling Staatsliedenkwartier staat los van de winkel/bedrijfspanen aan Johan van Oldenbarneveltlaan. De panden zijn van private eigenaren. De gemeente heeft geen weet van enige ontwikkelingen in deze strook. Het gerucht dat de JvO is opgekocht door een investeerder en wordt 'platgegooid' klopt niet!
- Er zijn momenteel te weinig prullenbakken. Recent zijn er een aantal verwijderd.

Hoe betrokken blijven?

De aanwezigen waarderen het om periodiek bijgepraat te worden of informatie te ontvangen per e-mail. Zij geven de tip om transparant te blijven over de planvorming.

### 3. Verslag caravandag

**Datum: 19 oktober 2024**

**Plaats: Bosplein, Staatsliedenkwartier Zeist**

Tijdens de caravandag op 19 juni en ook in andere contactmomenten hoorden we terug dat de meeste mensen fijn wonen in het Staatsliedenkwartier. Mensen kennen elkaar en er wonen vaak meerdere generaties van een familie in de wijk. De locatie en het groen in de wijk vinden mensen heel belangrijk. Wel zijn er aandachtspunten. Die hebben vooral te maken met de portiekwoningen zelf. De staat van de woningen, kou, vocht, schimmel, gehorigheid en de indeling van de woningen worden het minst goed beoordeeld.

We krijgen tijdens de caravandag veel vragen over het project. Bewoners zijn vooral benieuwd naar de planning, de fasering (welk blok is wanneer aan de beurt), wat er precies terug wordt gebouwd en waar mensen naartoe moeten tijdens de bouw.



# **Bijlage VI**

Panelen bewonersavond

# WELKOM!

Wil je meedenken met de plannen?

Schrijf je in voor de nieuwsbrief

Fijn dat je bent gekomen naar deze bijeenkomst. Woongroen en de gemeente Zeist vertellen je vandaag graag meer over de plannen voor jouw buurt. Je vindt informatie over verschillende onderwerpen bij de tafels.

**Tafel 1: Algemene informatie en vragen**

**Tafel 2: Uitgangspunten**

**Tafel 3: Woningtype en doelgroep**

**Tafel 4: Wanneer doen we wat?**

**Tafel 5: Hoe gaat Woongroen mij helpen als mijn woning vervangen wordt?**

Staatsliedenkwartier | Zeist



Tafel 1: Algemene informatie en vragen



"Volksbuurtje, iedereen kent elkaar"

"Fijn als kinderen buiten kunnen spelen"

"Snap dat het moet gebeuren maar ik ben bang dat het dorpse karakter gaat verdwijnen"



"Mensen wonen hier lang en kennen elkaar goed"

"De bovenbuurvrouw mag mij altijd bellen als er iets is"

"Ik wil hier graag blijven wonen"

"Groen behouden en eventueel meer toevoegen, veiligheid in de buurt moet omhoog"

"De samenstelling van de bewoners mag veranderen, meer een mix"

Staatsliedenkwartier | Zeist

Caravandag, 19 juni 2024





01. **Groene karakter** van de wijk blijft en wordt versterkt
02. Het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk, **iedereen kan terugkeren** in de wijk
03. Leefbaarheid en **leefomgeving verbeteren**
04. Portiekwoningen worden **appartementen**
05. **Meer woningen** (mogelijk een verdubbeling) om woningtekort tegen te gaan
06. Daardoor gaan we op sommige plekken **de hoogte in**
07. Parkeren op straat (zoals nu) en onder de gebouwen
08. Meer **variatie in woninggrootte** in de wijk
09. Alle woningen krijgen een **volwaardige buitenruimte**
10. Daarnaast komen er **ook vrije sector huur- en koopwoningen**
11. Naast wonen mogelijk ook **maatschappelijke voorzieningen**, zoals een school of medisch centrum.

### Van laag naar hoog

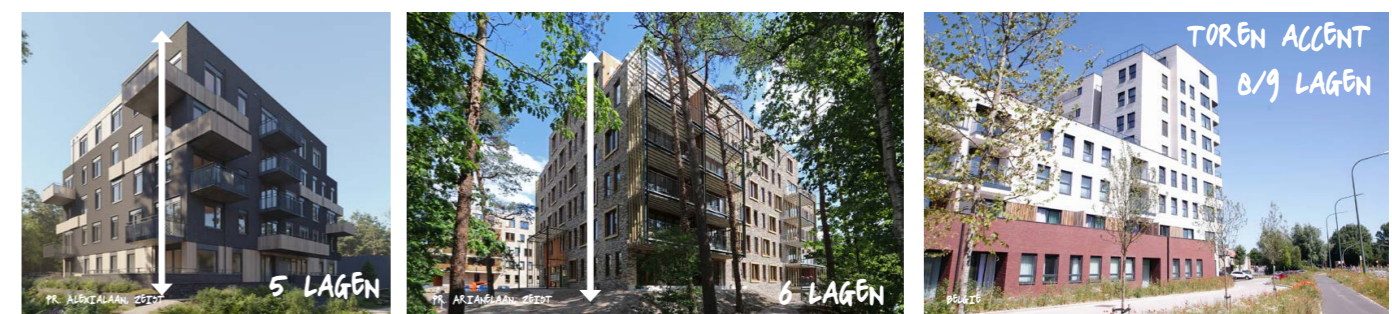
In het Staatsliedenkwartier is de bebouwing overwegend 2 lagen. De nieuwe bebouwing wordt hoger om meer woningen terug te kunnen bouwen. We denken dat er een mix in hoogtes komt zodat er een goede aansluiting op de omgeving is en dat er variatie is. Dus bijvoorbeeld sommige gebouwen 3 of 4 lagen, anderen 5 en 6 lagen en op een enkele plek waar het kan wordt het misschien nog hoger: bijvoorbeeld 8.



De huidige portiekwoningen zijn 2 lagen hoog. De appartementen aan de Johan van Oldenbarneveltlaan met het wijkpunt en de Mauritshof zijn 4 lagen.



De L-flat en de Geroflat zijn 15 lagen. Zo hoog wordt het zeker niet! Aan welke hoogtes kun je dan wel denken?



voorbeelden van hogere gebouwen in Zeist en omgeving



Tafel 3: Woningtype en doelgroep

### Portiekwoningen worden appartementen

De woningen die worden vervangen zijn allemaal portiekwoningen. Er komen appartementen (met een lift) voor terug. Er komen verschillende typen die beter aansluiten bij de verschillende soorten huishoudens.



### Meer woning variatie passend bij de bewoners

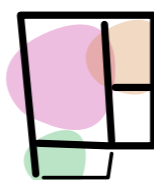
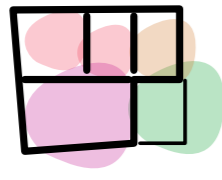
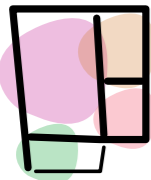


klein gezin en stellen

groot gezin

jongeren

ouderen en alleenstaanden



### Alle woningen krijgen een buitenruimte

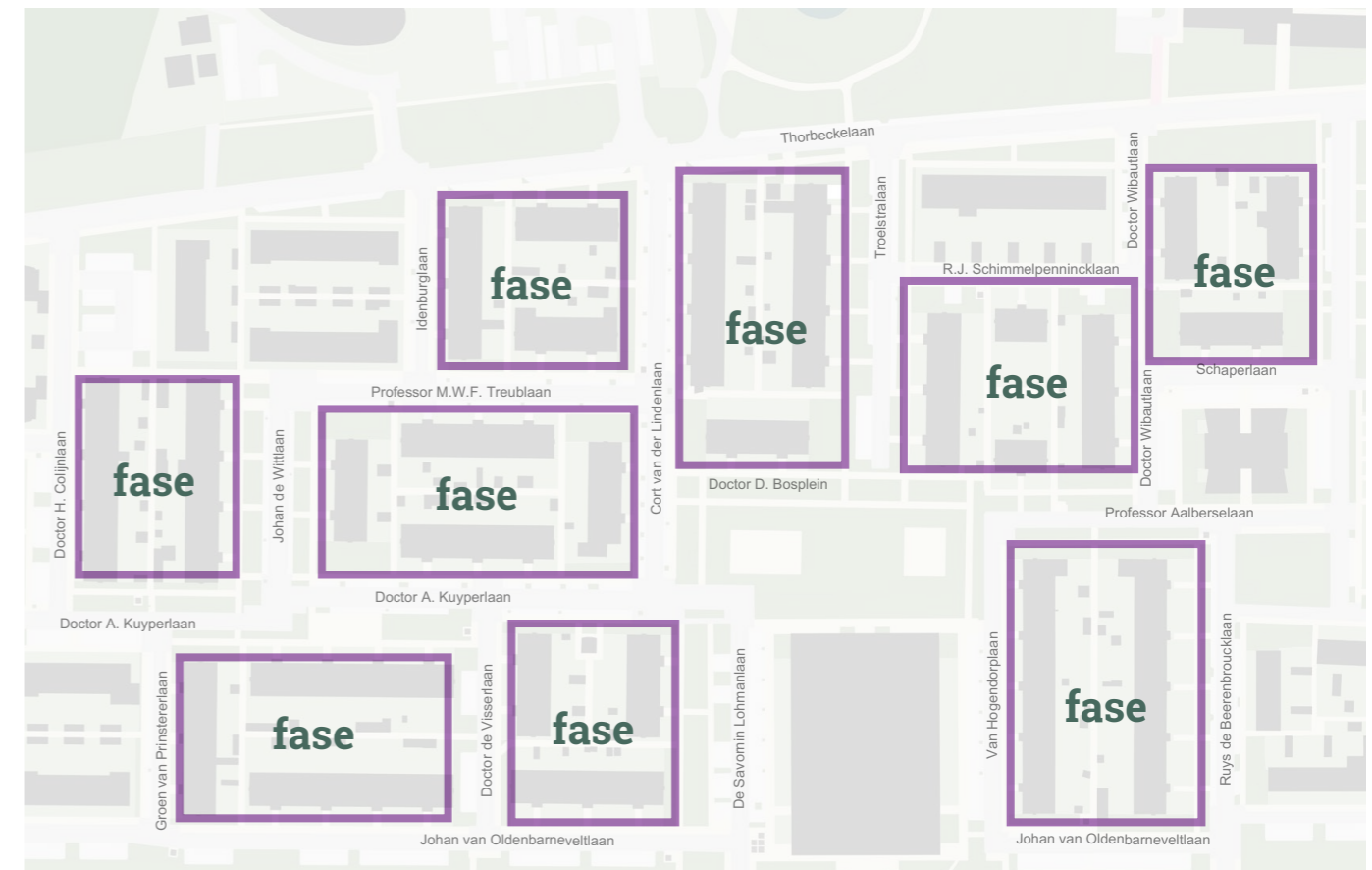
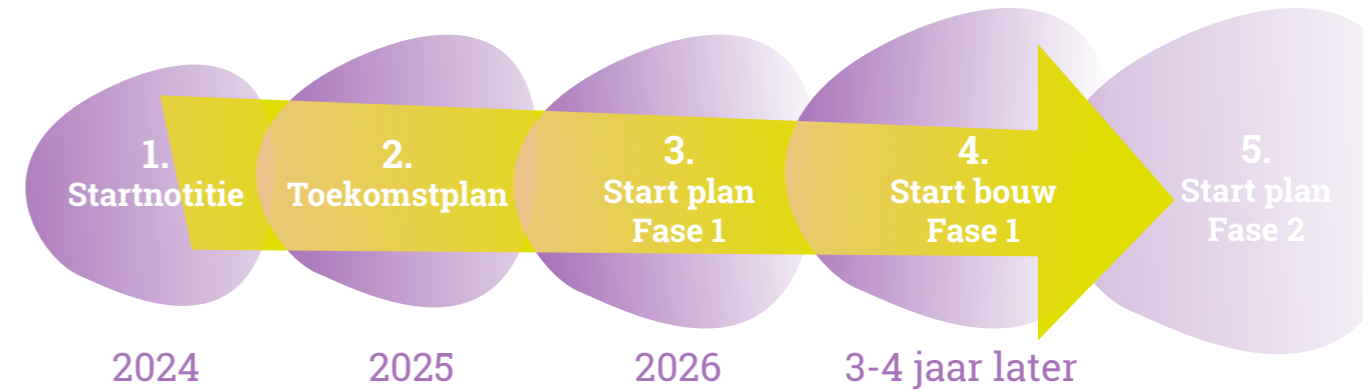
Er komen verschillende soorten buitenruimtes, die passen bij de doelgroep en de vraag. Dat kan een balkon zijn, een terras of kleine tuin. Ook kun je denken aan een leefgalerij of aan een gemeenschappelijke tuin.



Staatsliedenkwartier | Zeist



Tafel 4: Wanneer doen we wat?



De blokken worden stapgewijs vervangen. Er zal nog worden bepaald in welke volgorde.

Staatsliedenkwartier | Zeist



#### Tafel 4: Wanneer doen we wat?



01. Bestaat uit **een mix van belanghebbenden**: huurders, VVE eigenaren, omwonenden en ondernemers.
02. Zorgt voor **een goede dialoog met het projectteam** over het proces en communicatie.
03. **Verdiept zich** op alle onderwerpen die op deze avond voorbij komen (uitgangspunten, type woningen & doelgroepen, buitenruimte en maatschappelijke voorzieningen) **om mee te denken** wat het Staatsliedenkwartier in de toekomst nodig heeft.
04. Het meedenkteam heeft **niet méér beslisrecht dan andere bewoners**.
05. Door het meedenkteam kunnen we zaken die voor de buurt belangrijk zijn **meenemen**.

#### Tafel 4: Wanneer doen we wat?

##### Procedure gemeente

01. Voor het nieuwe plan moet **het omgevingsplan** aangepast worden
02. Als voorbereiding hierop is er **een startnotitie opgesteld**
03. Wordt 21 november in de gemeenteraad besproken
04. In gang zetten **onderzoeken en analyses**
05. Planning is om in **2026 de wijziging van het omgevingsplan** voor te leggen aan de gemeenteraad
06. Tijdens de planuitwerking **houden we u op de hoogte** over de voortgang



## Tafel 5: Hoe gaat Woongroen mij helpen als mijn woning vervangen wordt?

### > Wat is het 'basis sociaal statuut' ?

Het *basis sociaal statuut* is een beschrijving van wat Woongroen voor u moet doen als uw woning gesloopt wordt én wat u als huurder zelf moet doen.

### > Wie heeft het basis sociaal statuut opgesteld?

De Zeister woningcorporaties hebben dit samen met HuurdersPlatform Seyst (HPS) opgesteld. Het is een basis die samen met de bewoners van de te slopen woningen kan worden aangepast tot een *project sociaal statuut*.

### De belangrijkste punten zijn:

01. Elke huurder waarvan de woning gesloopt gaat worden heeft recht op de wettelijke *verhuiskosten vergoeding*.
02. Elke huurder heeft *recht op terugkeer* in de wijk.
03. Elke huurder kan een *Stadsvernieuwingsurgentie* krijgen om naar een andere wijk in Zeist of regio Utrecht te verhuizen.

# **Bijlage VII**

**Verslag bewoners en omwonenden  
bijeenkomsten 14 en 15 oktober 2024**



## Bijlage VII: Verslag bewoners en omwonenden bijeenkomsten 14 en 15 oktober 2024

Deze bijlage wordt op dit moment voorbereid en verschijnt binnenkort in de vorm van een nieuwsbrief. Deze nieuwsbrief wordt gepubliceerd op de website van Woongroen: <https://woongroen.nl/projecten/plan-staatsliedenkwartier>