

# Participatieverslag

## Villa Veldheim

Juni 2022



## 1. Inleiding

In mei 2022 opende Villa Veldheim de poorten van het landgoed voor de participatiewandelingen. Al enige tijd wordt er gewerkt aan een nieuwe bestemming. Na jaren van leegstand en tijdelijke bewoning is het de hoogste tijd om dit perceel met monumentale villa weer een doel te geven en nieuw leven in te blazen. Door historie en authenticiteit te combineren met moderne visie en mogelijkheden, dient Villa Veldheim haar naam weer eer aan te doen en een belangrijke meerwaarde te worden voor de omgeving.

Om te komen tot een goed ruimtelijk plan zijn een aantal stappen nodig. De eerste stap is het maken van een conceptplan wat aan de gemeenteraad van Zeist wordt voorgelegd. De raad neemt dan een principebesluit over de ontwikkelrichting. Bij een positief principebesluit kan worden gestart met het wijzigen van het bestemmingsplan waar de raad opnieuw een besluit over neemt.

Het afgelopen jaar heeft ontwikkelaar Mooi Zeist gewerkt aan dit conceptplan. Het conceptplan is ook ambtelijk besproken met de gemeente Zeist en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarna is het door het college van B&W vrijgegeven voor participatie. Om te toetsen in hoeverre het conceptplan kan rekenen op draagvlak in de omgeving en input op dit plan op te halen heeft ontwikkelaar Mooi Zeist een aantal participatieactiviteiten georganiseerd.

In dit verslag schetsen we een beeld van de activiteiten die in het kader van de participatie zijn georganiseerd. We beschrijven per onderdeel of thema de input die we ontvangen hebben. Deze input heeft ertoe geleid dat er in de zomer van 2022 opnieuw met de gemeente gesproken gaat worden over ontwikkelscenario's. Deze worden in dit verslag beschreven samen met de dilemma's die in beeld zijn. In bijlage 2 van dit verslag zijn alle ontvangen reacties te vinden. In dit verslag wordt op het overgrote deel van de reacties gereageerd. Voor een deel van de reacties geldt dat deze in een latere fase in de uitwerking worden betrokken. Er vindt na deze fase namelijk een scenario-afweging plaats en vervolgens een bestemmingsplanprocedure. De reacties zullen daarin onderdeel blijven van het proces.

## 2. Activiteiten

De pracht van het landgoed, maar ook de noodzaak om te renoveren kan het beste worden ervaren op het landgoed zelf. We organiseerden activiteiten om bewoners het landgoed te laten zien en input op te halen. Op verschillende manieren konden mensen over het landgoed wandelen om zo kennis te nemen van de ontwikkelplannen voor het gebied.

De week startte op maandag met een wandeling onder begeleiding van architect Erik Lindenschot en landschapsarchitect Eric Blok. Aan de hand van over het landgoed verspreide panelen lieten ze de verschillende onderdelen van het plan zien. Ze gingen in op vragen vanuit de deelnemers en bespraken verschillende dilemma's. Zo vragen de restauratie van de villa en het park om een flinke investering die moet worden opgebracht door de woningen, ook op plekken waar omwonenden moeite mee hebben. Aan de startwandelingen deden zo'n 75 mensen mee.



De rest van de week konden de buurtbewoners op een zelfgekozen moment de wandeling lopen. Op een aantal van de panelen was naast informatie over het plan ook een QR-code te vinden. Door deze te scannen kon men vragen beantwoorden en ook meningen of opmerkingen over de plannen meegeven. De informatie op de panelen was (en blijft) ook via de website [mooi-zeist.nl](http://mooi-zeist.nl) te vinden evenals alle onderzoeken en andere documenten. Naast de wandelingen in het park maakten verschillende omwonenden gebruik van de mogelijkheid om schriftelijk een reactie in te sturen.



Op 15 juni vond er op het landgoed een terugkoppelingsbijeenkomst plaats. Deze bijeenkomst werd bezocht door 48 mensen. Door al de reacties hebben we een goed beeld gekregen van wat omwonenden de goede en minder goede onderdelen van het plan vinden. We hebben laten zien welke input er is opgehaald, tot welke scenario's en dilemma's dit leidt, en hoe we daar in de volgende fase van de planontwikkeling mee omgaan.

### 3. Hoofdpunten Participatie

#### 3.1 Gemeente

De gemeente vindt goede participatie en draagvlak belangrijk en heeft Mooi Zeist daarom gevraagd input op te halen bij bewoners. Om tot een conceptplan te komen wat aan de bewoners en andere belanghebbenden kon worden voorgelegd, is er veel ambtelijk overleg geweest met de gemeente Zeist. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is hierbij betrokken. Veldheim is als landgoed van grote betekenis voor de gemeente en om te komen tot een kwalitatieve invulling van het landgoed heeft zij een aantal richtingen meegegeven. Deze hebben geleid tot het plan wat tijdens de participatie is voorgelegd. De volgende punten waren daarbij leidend:

De villa, een rijksmonument, moet na een herontwikkeling tot zijn recht komen. Dit betekent dat de villa en het park moeten worden gerestaureerd. Daarbij moeten zichtlijnen zoveel mogelijk behouden danwel hersteld worden. Deze zone maakt deel uit van de Stichtse Lustwarande. De groene zone aan de Utrechtseweg moet, net als bij andere landgoederen aan de Stichtse Lustwarande, vrij van bebouwing blijven. Verdere versnippering van deze landgoederen is niet wenselijk. Met betrekking tot de ontsluiting aan de Utrechtseweg heeft de gemeente gevraagd om als uitgangspunt te nemen dat deze wordt afgesloten. Bij de planuitwerking zal o.a. verkeersonderzoek moeten worden uitgevoerd, waar uiteindelijke keuzes / besluiten op gebaseerd dienen te worden.

Woningbouwontwikkeling is nodig om een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk te maken waarbij een balans moet worden gevonden tussen een haalbare businesscase en bouwmassa die wordt toegevoegd. De gemeente Zeist heeft een woonvisie met daarin een mix aan doelgroepen voor wie bij nieuwe ontwikkelingen moet worden gebouwd. Vanwege het bijzondere karakter van de ontwikkeling van Veldheim kan hier, mits gemotiveerd, van worden afgeweken. De gemeente zou ook graag zien dat er, naast wonen, ook maatschappelijke functies aan het programma worden toegevoegd.

#### 3.2 Samenvatting bewonersreacties

De meeste reacties hebben we ontvangen van omwonenden. Iedereen is het erover eens dat er iets moet gebeuren op Veldheim. Ook het ontwikkelen naar wonen door het slopen van de huidige bijgebouwen wordt ondersteund. Er is waardering dat het plan vanuit de cultuurhistorie en kansen voor het verbeteren van het groen is opgebouwd. Uiteraard zijn er ook zorgen. Deze worden aan de hand van de verschillende onderdelen van het plan beschreven.

Het eerste onderdeel van het plan zijn **Bungalows/Penthouses**. Dat deze zijn gepositioneerd op een manier waardoor het huidige grote en gezonde deel van het groen in stand kan blijven wordt gewaardeerd. Ook de keuze van architectuur (modern, wegvallend in het groen) vindt men passend. Er wordt door een aantal mensen aangegeven hier liever architectuur te zien in de stijl van de villa. In verschillende reacties wordt aangegeven dat op deze plek wellicht meer bebouwing zou kunnen komen om de noordzijde te ontlasten. Aanwonenden vragen ook om bij de uitwerking rekening te houden met het voorkomen van geluidsoverlast van het verkeer.

Bewoners zijn kritischer op het **appartementengebouw** wat is getekend aan de noordzijde van het landgoed. Men is het niet eens met de hoogte van het gebouw en de afstand tot de erfgrans. In zijn algemeenheid vindt

men dat aan deze zijde van de villa onevenredig veel bebouwing is ingetekend ten opzichte van de bebouwing aan de parkzijde van het terrein. Er zijn zorgen over privacy- en bezonningseffecten, en een aantal aanwonenden heeft via foto's laten zien dat voor hen het uitzicht op de villa belemmerd zal worden.

Ook aanwonenden van de getekende **zorgwoningen** zijn kritisch, met name op de hoogte van het gebouw en afstand tot de erfgras. In het huidige ontwerp is een daktuin getekend waardoor aanwonenden vrezen voor hun privacy. In het ontwerp is rekening gehouden met een zorgfunctie die ook een functie voor de wijk zou kunnen vervullen. Hier is bij de buurt geen draagvlak voor gebleken. Zij hebben zorgen over de verkeersaantrekkende werking die een dergelijke voorziening zou kunnen hebben. Verder zijn we gewezen op een aantal bomen achter de zorgwoningen in de hoek van het terrein, die vergeten lijken te zijn in de bomeninventarisatie.

De **parkwoningen** worden meer gewaardeerd door de bewoners. Er wordt aandacht gevraagd voor de groene invulling van de randen en bewoners vragen om meer duidelijkheid over waar de gebouwen 2-laags of 3-laags zijn. Ook hier wordt gevraagd de inijk vanuit de nieuwe woningen te beperken. De plek van deze bebouwing, maar ook de groenzone aan de Utrechtseweg (de plek waar ooit een noodgebouw stond) wordt benoemd als locatie waar wellicht meer bebouwing zou kunnen om de bebouwing aan de noordzijde te ontlasten. Er zijn ook bewoners die vragen het groen hier te versterken.

Met betrekking tot **verkeer en parkeren** vragen de bewoners om de ontsluiting via de Utrechtseweg te handhaven. De (recentelijk door de gemeente aangepaste) P.C. Hooftlaan is in hun ogen niet toegerust om als enige ontsluiting van Veldheim te dienen. Met betrekking tot mobiliteit zijn suggesties gedaan om met moderne vervoersconcepten te werken om het aantal parkeerplaatsen te kunnen beperken. Er wordt ook gewaarschuwd om niet te weinig parkeerplaatsen aan te leggen om parkeren in het groen of de rest van de wijk te voorkomen.

Er is waardering voor de plaats die **groen** en ecologie krijgt in het plan. Er wordt gewezen op een aantal uitwerkingen die nog moeten plaatsvinden zoals het plein bij de villa. De rode beuken op dit plein worden ook door de bewoners als waardevol gezien en het liefst zou men beide behouden. We zijn gewezen op het ontbreken van een aantal bomen op de inventarisatiekaart.

### **3.3 Samenvatting reacties stichtingen en werkgroep**

Naast reacties van bewoners hebben we een drietal reacties gekregen van in Zeist actieve stichtingen. De volledige reacties zijn te vinden in bijlage 2.

De **Stichting Natuurzorg Zeist** vindt het van belang dat ruimtelijke kwaliteit centraal staat, met speciale aandacht voor cultuurhistorie en ecologie. Hoewel ze in grote lijnen tevreden zijn over de onderliggende onderzoeken zouden ze graag meer aandacht zien voor de positie van Veldheim als onderdeel van de Lustwarande. Voor de uitwerking vraagt men aandacht voor een kwalitatieve uitwerking van het park. Het behoud van het groene karakter aan de Utrechtseweg ziet men daarbij als belangrijk onderdeel daarvan. De stichting doet de suggestie om de architectuur aan de parkzijde in de stijl van Veldheim vorm te geven en de aan de noordzijde in jaren '30 stijl. Tevens vraagt men parkeren en verkeer te beperken. De stichting vindt dat het schetsplan in grote lijnen rekening houdt met de bestaande waarden. Men heeft waardering voor de gekozen aanpak maar ziet ook kansen voor optimalisaties.

De **Werkgroep Natuurlijk Zeist** vindt het parkeren nog onvoldoende uitgewerkt. Een goede parkeerbalans is nodig om de effecten van het parkeren zichtbaar te maken. Veel woningen en voorzieningen zorgen voor veel parkeerplaatsen. Aan de andere kant roept men op de parkeernorm te handhaven omdat er bij te weinig parkeerplaatsen in het groen geparkeerd wordt. De werkgroep is het er niet mee eens als huidige volumes en hoogten vergroot worden. De bebouwing heeft men het liefst kleinschalig en indien het groter wordt heeft het de voorkeur dat deze bebouwing ervaren wordt als zijnde later toegevoegd. Voor wat betreft de inrichting van het park ziet men graag dat de tijdsperiode 1905-1932 gehanteerd wordt en daarmee een beschermd karakter krijgt.

De **Stichting Beter Zeist** ondersteunt in de grote lijnen de reacties van Natuurzorg Zeist en de werkgroep. Ze hebben behoefte aan een goed inrichtings- en beheerplan met verplichtingen die ook opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan. Beter Zeist geeft ook aanbevelingen over de zorgcomponent. De gekozen partij zal zich goed moeten verhouden tot het type bebouwing en het landgoed. Ook vindt het een multifunctioneel zorgcentrum niet passend. Het aantal woningen vindt men voor een buitenplaats relatief groot. De stichting ervaart de spanning die ontstaat als woningbouw nodig is als kostendrager voor restauratie en herstel. Verder roept de stichting op de ontsluiting naar de Utrechtseweg te handhaven en bij de uitwerking aandacht te hebben voor milieu- en geluids- en bouwoverlast.

#### 4.1 Dilemma's en afwegingen

Op woensdag 15 juni is er een terugkoppelavond georganiseerd om de resultaten van de participatie met de omwonenden te bespreken. Hier hebben we ook laten zien dat welke dilemma's ontstaan en welke afwegingen er gemaakt moeten worden. De volgende dilemma's zijn voorgelegd.

1. De bebouwingsdichtheid (wat zich uit in hoogte en afstand erfgrans) aan de noordzijde wordt door omwonenden als te fors ervaren. Zij pleiten ervoor om minder bebouwing aan deze zijde in de plannen op te nemen of deze elders op het landgoed te plaatsen, bijvoorbeeld aan de Utrechtseweg. Vanuit stedenbouwkundige en cultuurhistorische argumenten is de gemeente hier geen voorstander van. Mooi Zeist heeft de nu geplande vierkante meters ontwikkelruimte nodig om tot een haalbaar plan te komen.
2. Van stedenbouwkundige en cultuurhistorische argument is het de wens om bebouwing zo ver mogelijk van de villa vandaan te plaatsen. Bewoners willen juist een groot mogelijke afstand tot hun erfgrans.
3. De gemeente heeft gevraagd de woonvisie als uitgangspunt te nemen. Meer woningen in het middensegment kunnen leiden tot een grotere benodigde oppervlakte. Ook is het van invloed op het benodigde aantal parkeerplaatsen.
4. Vanwege de wens om de doorstroming op de Utrechtseweg te bevorderen, is de gemeente voornemens om de ontsluiting op de Utrechtseweg op te heffen. De ontsluiting gaat dan volledig via de P.C. Hooftlaan plaatsvinden wat door de bewoners als ongewenst wordt beschouwd.

#### 4.2 Scenario's

Mooi Zeist vindt het belangrijk om de uitkomst van de participatie serieus te nemen en dat betekent dat er onderzocht moet worden aan welke wensen tegemoet gekomen kan worden. Dit betreft wensen van omwonenden, maar ook die van de stichtingen en de gemeente. Zoals bij de hiervoor geschetst liggen hier een aantal tegenstrijdige belangen waar de gemeente een afweging in heeft te maken. Het gesprek met de gemeente hierover gaat deze zomer plaatsvinden. Dit gesprek wordt gevoerd aan de hand van vier scenario's. Deze scenario's zijn ook tijdens de terugkoppelbijeenkomst met de bewoners besproken.

1. Huidige plan met beperkte wijzigingen op basis van participatie en woonvisie
2. Huidig plan met 1 laag minder aan de noordzijde, bebouwing elders op het terrein en indien mogelijk toevoegen middensegment
3. Herontwikkeling van bestaand vastgoed (wonen of maatschappelijk)
4. Herontwikkeling met nieuwe gebouwen binnen de maatschappelijke bestemming

Het **eerste scenario** gaat uit van realisatie van de huidige verdeling van de gebouwen als opgenomen in het conceptplan. Dit scenario wordt gevolgd als er geen mogelijkheden blijken om elders op het terrein ontwikkelruimte te vinden en uit een second opinion op de businesscase de huidige ontwikkelruimte nodig blijkt. Op basis van de participatie onderzoeken we de mogelijkheden om de gebouwen aan de noordzijde van de villa op een grotere afstand van de erfgrans te zetten. Er wordt ook bekeken of de gebouwen aan deze zijde lager kunnen worden door bijvoorbeeld het toepassen van een andere kapvorm. Er wordt uitwerking gegeven aan de wens om een groene invulling/buffer te creëren bij de gebouwen aan de noordzijde. De plattegronden van de woningen worden zo opgezet dat verblijfsruimtes zoveel mogelijk aan de pleinzijde

worden gepositioneerd. We spannen ons in om de "tweede" rode beuk te behouden. Mooi Zeist zal de ontsluiting via de Utrechtseweg aan de gemeente voorleggen als optie in dit scenario. Op basis van het programma kijken we opnieuw naar het aantal benodigde parkeerplaatsen. Vanuit de participatie is gebleken dat er bij de omwonenden geen meerwaarde wordt gezien in een buurtversterkende zorgfunctie. We onderzoeken een zorgfunctie die alleen de zorgbehoefte van Veldheim zal ondersteunen.

Het **tweede scenario** komt tegemoet aan de wens van omwonenden om aan de noordzijde van Veldheim minder bebouwing te realiseren. We onderzoeken of het mogelijk is om elders op het landgoed meer m<sup>2</sup> in te tekenen. Hierdoor zouden de gebouwen aan het plein eventueel 1 woonlaag minder kunnen krijgen. Ook de groenstrook aan de Utrechtseweg wordt hierbij betrokken. Een kwalitatieve invulling en een sluitende businesscase blijven randvoorwaarden. Verschillende elementen uit het eerste scenario worden ook meegenomen zoals de ontsluiting en het behoud van de rode beuk.

In het **derde scenario** wordt het bestaande vastgoed herontwikkeld. Basis van dit scenario is het behoud en renovatie van de huidige gebouwen. Bekeken moet worden of dit een maatschappelijke functie krijgt, dan past het binnen het huidige bestemmingsplan, of dat het wordt omgezet naar wonen. In dat geval is er een bestemmingsplanwijziging nodig.

In het **vierde scenario** blijft de functie maatschappelijk maar vindt er sloop/nieuwbouw plaats. Er is dan geen wijziging van het bestemmingsplan nodig en de huidige ruimte binnen het bestemmingsplan kan worden benut om nieuwe gebouwen neer te zetten. In het bestemmingsplan is overigens ook bouwen tot een hoogte van 12 meter toegestaan.

### 5.1 Beantwoording vragen terugkoppelbijeenkomst 15 juni 2022

Wat gebeurt er nadat het college en de gemeenteraad een afweging hebben gemaakt over de verschillende scenario's?  
Vanuit het gekozen scenario zal het plan verder worden uitgewerkt en een bestemmingsplan worden opgesteld.

Kan er ook onderzocht worden of het mogelijk is om de villa te restaureren in combinatie met een plan met daarin minder woningen?

Dit zal onderdeel worden van scenario 2. Het nadeel van minder woningen is echter wel dat het moeilijker zal zijn tot een haalbaar plan te komen.

Wat zijn de gedachten bij de gemeente over de ontsluiting op de P.C. Hooftlaan? Waarom zijn er wel zorgen over de veiligheid aan de Utrechtseweg maar niet over de veiligheid aan de P.C. Hooftlaan?

De gemeente gevraagd om als uitgangspunt te nemen dat de ontsluiting wordt afgesloten. Bij de planuitwerking zal o.a. verkeersonderzoek moeten worden uitgevoerd, waar uiteindelijke keuzes / besluiten op gebaseerd dienen te worden.

Kan er een 0-meting uitgevoerd worden bij zowel de Utrechtseweg als de P.C. Hooftlaan?

Bij de planuitwerking zal o.a. verkeersonderzoek moeten worden uitgevoerd, waar uiteindelijke keuzes / besluiten op gebaseerd dienen te worden.

Zijn ondergrondse woonlagen ook toepasbaar in de nieuwe scenario's?

Dit is niet overal zomaar mogelijk omdat we zoveel mogelijk bomen op het terrein willen behouden. Bij het realiseren van ondergrondse woningen zullen wortels van bomen dusdanig beschadigen dat deze niet behouden kunnen blijven.

Is het mogelijk dat de buurt ook met de architect aan tafel gaat om zo gezamenlijk tot een nieuwe variant te



### komen?

De architect is op uitnodiging van een aantal burens al langs geweest aan de P.C. Hooftlaan. U heeft via uw schriftelijke reacties / QR, en de gesprekken tijdens de wandelingen en vanavond uw input voor de nieuwe plannen kunnen geven. In de volgende fase wordt deze input van de bewoners betrokken bij de uitwerking van de scenario's.

### Wat gebeurt er met het hoofdgebouw, de villa?

De villa wordt gerestaureerd en krijgt in de huidige opzet een maatschappelijke functie.

### Is het mogelijk om woningen in de Villa te realiseren? Mogelijk kan dit de kosten drukken waardoor er minder woningen rond de villa gerealiseerd moeten worden?

Aan woningen worden zwaardere eisen gesteld dan aan een zorgfunctie, de bouwkundige impact hiervan zou groter zijn dan een maatschappelijke functie, waardoor dit niet de eerste keuze is.

### Krijgt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de mogelijkheid om de scenario's nogmaals te beoordelen? Zo ja, waarom krijgen omwonenden deze mogelijkheid dan niet?

De CRK is een formeel adviesorgaan van de gemeente. Aangezien de gemeente nu de afweging heeft te maken zal zij advies inwinnen bij de CRK. Uw input wordt hierin afgewogen.

### Waarom wordt de Villa niet nu al gerestaureerd? Waarom wordt er gewacht tot de nieuwe woningen verkocht zijn?

Het restaureren van de villa is onderdeel van een sluitende businesscase. Eerst moet duidelijk zijn wat de mogelijkheden zijn waar het gaat om de kosten en opbrengsten vanuit woningbouw. De villa wordt nu onderhouden binnen de zorgplicht.

### Komt er een onafhankelijke expert de rode beuken onderzoeken?

Er zal een second opinion worden uitgevoerd op de beuken.

### Communiqueert de gemeente over haar besluiten over de Utrechtseweg?

De gemeente communiqueert over de besluiten via de daarvoor bestemde kanalen.

### Wat zijn de reacties van de verenigingen waard ten opzichte van de input van de omwonenden en de gemeente?

Ze zullen tevens in de afwegingen van de gemeente betrokken worden.

### Is het mogelijk om een scenario te ontwikkelen waarbij de businesscase niet leidend is? Leg dit scenario vervolgens naast de andere scenario's om het verschil in de kosten inzichtelijk te maken.

We werken momenteel de vier scenario's uit die we in tijdens de terugkoppelbijeenkomst hebben toegelicht. Hierbij wordt de input van bewoners betrokken en afgewogen. Een scenario opzetten waarvan op voorhand duidelijk is dat het niet haalbaar is, vinden we weinig zinvol.

### Hoe verloopt de communicatie met de buurt over het proces en de invulling van het plan?

Communicatie verloopt via de website van [mooi-zeist.nl](http://mooi-zeist.nl) en de gemeente.

## **5.2 Beantwoording vragen startwandeling 9 mei 2022, 16:00 uur**

### Heeft de gemeente al invloed gehad op het conceptplan?

Vanwege de belangen van cultuurhistorie en de betekenis van



Veldheim voor heel Zeist heeft zowel de gemeente als de CRK meegekeken en input geleverd bij het opstellen van het conceptplan.

Is het mogelijk om de gehele procedure voor de herontwikkeling van Villa Veldheim met ons te delen?

Als er meer duidelijkheid is over de behandeling van het conceptplan zullen we de tijdlijn op de website van [mooi-zeist.nl](http://mooi-zeist.nl) actualiseren.

Staat het besluit over het niet ontsluiten via de Utrechtseweg al vast?

Nee, dit besluit staat nog niet vast.

Verandert de nummering van de woningen op het terrein op het moment dat er niet meer ontsloten wordt via de Utrechtseweg?

Dit is nog niet bekend.

Wordt er ook een waterpartij gerealiseerd bij de nieuwe invulling van het terrein?

Dit is nog niet bekend, dit volgt bij de uitwerking van het terreinplan.

Op de panelen staat dat de haag verwijderd wordt maar tijdens de rondleidingen hadden jullie het over verlagen, hoe zit dit?

Dit zijn beide nog opties die zullen worden uitgewerkt in het terreinplan.

Is het rapport van de waarderingen van de bomen openbaar en beschikbaar?

Ja, deze staan op de website.

De rode beuken aan de voorzijde van de Villa zijn geplaatst als natuurcompensatie voor de eerdere bouw. Hoe gaan jullie hier mee om?

In het huidige voorstel blijven de meeste bomen staan. De voorste twee aan beide zijden worden weggehaald. Als het haalbaar is, kunnen zij mogelijk worden verplant naar de Entree van de villa, als vervanging van de oude beuken.

Hoeveel vierkante meter worden de woningen?

Dit moet nog worden uitgewerkt.

Wat is de doelstelling van de ontwikkeling?

Door historie en authenticiteit te combineren met moderne visie en mogelijkheden, dient Villa Veldheim haar naam weer eer aan te doen en een belangrijke meerwaarde te worden voor de omgeving.

Wat wordt de hoogte van de woningblokken?

Bungalows en penthouses: platdak op ca. 7,5m.

Appartementen: goot op ca. 8m. en nok op ca. 12m.

Zorgplein: goot op ca. 7m en nok op ca. 12,5m

Parkwoningen: platdak op ca. 6,6m of 9,7m (afhankelijk van 2 of 3 bouwlagen)

Hoeveel woningen worden er gerealiseerd?

Bungalows en penthouses: 9

Appartementen: 16

Zorgplein: 6 en zorgfunctie

Parkwoningen: 12

Totaal 43 woningen



Denken jullie er ook over om woningen te creëren voor groepen die het moeilijker hebben op de woningmarkt, bijv. sociale woningen of woningen voor starters? Dit is eventueel te financieren van de winst van andere projecten.

Dit maakt geen onderdeel uit van het huidige conceptplan. Toevoeging na terugkoppelbijeenkomst 15 juni: Dit zal opnieuw worden bekeken bij de uitwerking van de verschillende scenario's.

De huidige bebouwing draagt ook bij aan de tijdgeest van die periodes? Waarom zouden we deze niet kunnen behouden?

Het klopt dat de bebouwing een tijdgeest vertegenwoordigd. De bebouwing is alleen niet uniek, bouwkundig niet allemaal in goede staat en bij elkaar geeft het ook een verrommeld beeld. We willen ook de bebouwing die tegen de villa is geplakt verwijderen om Veldheim weer centraal te zetten.

Is er een hoog ambitieniveau voor ecologie ten opzichte van de bebouwing?

Ja, dat is er zeker.

Hoe hoog wordt het appartementengebouw?

12 meter, twee woonlagen met een kap en halfverdiept parkeren in de plint

Hoe rijden de auto's richting de nieuwe woningen? Hoe wordt de ontsluiting van het terrein vormgegeven en welke woningen gaan hier overlast door ervaren?

De gemeente wil geen ontsluiting aan de Utrechtseweg. Daarom loopt de ontsluiting van het terrein in het conceptplan via de P.C. Hoofthoofaan.

Waarom worden de woningen in het park niet hoger gebouwd?

Dit heeft onder andere te maken met de bomen die wij op het terrein willen behouden.

Wordt de grote rode beuk nog een keer bekeken op ecologie voordat verwijdering plaatsvindt?

Ja, nader onderzoek wordt uitgevoerd alvorens te kappen. Mitigerende maatregelen worden getroffen als dat nodig is.

Waar gaan de huidige bewoners naartoe als er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden?

De huidige bewoners hebben allemaal tijdelijke contracten of via antikraak. Deze zullen als deze aflopen niet worden verlengd.

Er wordt aandacht besteed aan de belangen voor het herstel van de Villa en ecologie. Waarom wordt er niet gedacht aan de belangen van de omwonenden? Wij willen wel een ontsluiting bij de Utrechtseweg en de bebouwing rond de villa vinden wij te hoog en te massief.

Via deze participatieronde halen wij de input van de bewoners op. Deze zullen wij meenemen in onze afwegingen.

Zijn er berekeningen voor het toenemende aantal verkeersbewegingen? Hier krijgen wij als bewoners veel last van. Kunnen jullie deze met ons delen?

Nee, die zijn er momenteel nog niet. Dit zal in de uitwerking worden meegenomen.

Waarom is de gemeente zo tegen de ontsluiting aan de Utrechtseweg?

De gemeente wil de doorstroming van de Utrechtseweg bevorderen. Zo min mogelijk uitritten op deze weg draagt bij aan deze ambitie.

De bebouwing van de Villa gaat dienen als een soort geluidswal voor de aangrenzende tuinen. Kan er

begroeiing komen die het geluid wat kan dempen?

Dit gaan wij onderzoeken. Toevoegingen na terugkoppelbijeenkomst 15 juni: Dit zal worden meegenomen in de uitwerking van zowel scenario 1 als scenario 2.

Worden er alleen koopwoningen gerealiseerd?

Er zullen alleen koopwoningen en zorgunits gerealiseerd worden.

Hoeveel parkeerplaatsen komen er aan de voorzijde van het perceel?

In het huidige plan zijn 110 parkeerplaatsen voorzien waarvan er 12 (bungalow en penthouses) en 16 (parkwoningen) aan de zijde van de Utrechtseweg zijn gepland.

### **5.3 Beantwoording vragen startwandeling 9 mei 2022, 19:00 uur**

Kunnen jullie een tijdlijn delen met ons die inzicht geeft op de inspraakprocedure?

Als er meer duidelijkheid is over de behandeling van het conceptplan zullen we de tijdlijn op de website van [mooi-zeist.nl](http://mooi-zeist.nl) actualiseren

Waarom wordt er voor gekozen om de inrit aan de Utrechtseweg niet te behouden?

De gemeente wil de doorstroming van de Utrechtseweg bevorderen. Zo min mogelijk uitritten op deze weg draagt bij aan deze ambitie.

Zou het plan niet beter worden als de gemeente geen beperking zou instellen voor de ontsluiting aan de Utrechtseweg?

Beantwoording na 15 juni: wij zullen de verschillende opties voor ontsluiting meenemen in de op te stellen scenario's.

Waarom geldt er een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning?

Dit is conform de nota parkeren van de gemeente Zeist

Hoeveel parkeerplekken zijn er in totaal nodig voor de realisatie van het gebied?

Er is een norm gehanteerd van twee parkeerplaatsen per woning.

Van wie wordt het park? Hoe wordt het park onderhouden en wordt er ook een beheerplan opgesteld?

Het park zal eigendom worden van de nieuwe bewoners. Zij zullen het park ook onderhouden. Hiervoor wordt een beheerplan opgesteld.

Hoe borg je het gebruik van schuttingen, tuinbeplanting etc. door de nieuwe bewoners in het vernieuwde park?

In het bestemmingsplan worden hier regels voor opgenomen.

Hoe worden de tuinen en de balkons van de nieuwe woningen gepositioneerd?

Hierbij wordt rekening gehouden met de privacy van de huidige omwonenden.

Wordt de groenzone die gecreëerd wordt aan de voorzijde van het perceel ook doorgetrokken naar het plein en de woningen die zich daar bevinden?

Door de huidige bijgebouwen aan beide zijden van de villa te slopen zal een verbinding worden gecreëerd tussen het plein en het park. Aan de zijde van de aangrenzende percelen is hier minder ruimte voor. We zullen bij de uitwerking kijken wat hier mogelijk is.

Kan er een groenstrook aangelegd worden achter het appartementengebouw? Meer groen in het gebied van

de appartementen is echt nodig.

Dit nemen we mee in de uitwerking van de plannen.

Is er naast nieuw woonverkeer ook kans op woon-werk verkeer? Dit door de maatschappelijke functie van het gebied?

Ja, een maatschappelijke functie brengt woon-werkverkeer met zich mee.

Is er ook nagedacht over appartementen realiseren in de Villa?

Aan woningen worden zwaardere eisen gesteld dan aan een zorgfunctie, de bouwkundige impact hiervan zou groter zijn dan een maatschappelijke functie, waardoor dit niet de eerste keuze is.

Waarom is de verdeling van de woningen zo ongelijk? Waarom zo weinig woningen aan de voorzijde en zoveel aan de achterzijde?

De gemeente wil geen bebouwing in de groenzone aan de Utrechtseweg. Daarom is er bij dit eerste ontwerp gekozen voor meer bebouwing aan de achterzijde van het perceel.

Er zijn momenteel al veel parkeerproblemen in de wijk? Hoe voorkomen we dat deze situatie verergerd wordt door de komst van de nieuwe woningen en de ontsluiting via 1 uit- en inrit?

#### **5.4 resultaten QR wandeling**

Kijk voor de resultaten van de QR wandeling op de website [www.mooi-zeist.nl](http://www.mooi-zeist.nl).

#### **BIJLAGE 1: Schriftelijke reacties bewoners**

---

##### **Reactie 1**

**Naam:** [REDACTED]

**Adres:** Prof. Sproncklaan [REDACTED]

**Datum:** 12 mei 2022

Geachte heer/mevrouw,

Tijdens de rondleiding afgelopen maandag 9 mei is gevraagd of wij per e-mail onze mening willen geven over de huidige plannen, hierbij mijn mening:

Ik moet eerlijk bekennen dat ik tijdens de rondleiding zeer positief verrast ben door de plannen zoals deze er nu liggen. Er werd gepassioneerd gesproken over het behoud van groen en het aanzicht van Veldheim. Ik ben van mening dat het niet meer dan logisch is dat er nieuwbouw komt op de plaatsen waar op dit moment ook gebouwen staan. Hoewel een aantal bewoners vindt dat de verdeling van de nieuwbouw beter over het terrein verspreid zou kunnen worden ben ik het daar niet mee eens. Ik heb 18 jaar geleden een huis gekocht met aan de achterzijde een groen "bos" in het bestemmingsplan ook aangegeven als bos. Aan de andere kant van de wijk hebben mensen een huis gekocht met aan de achterzijde gebouwen van Veldheim grenzend aan hun tuin. Aan beide locaties hangt een prijskaartje evenredig aan de ligging van het huis en de omgeving. In mijn ogen is het dan ook niet meer dan normaal dat deze situatie behouden blijft. Bovendien vind ik de bouw zoals deze

besproken werd er erg mooi uitzien en verwacht ik dat het park in de toekomst alleen maar mooier en beter onderhouden wordt.

Mocht u nog vragen hebben of hier een toelichting op willen geven dan hoor ik dat natuurlijk graag !

vriendelijke groet,

---

## Reactie 2

Naam: [REDACTED]

Adres: Prof. Sproncklaan [REDACTED]

Datum: 13 mei 2022

Beste heren/dames,

Het is niet helemaal duidelijk hoe wij als buurt moeten/kunnen reageren op de plannen van Mooi Zeist, maar hierbij mijn reactie:

Wij hebben kennis genomen van de plannen met Veldheim. Dank voor de informatieverstrekking.

Wij zijn zeer onaangenaam verrast door het plan om een groot en hoog gebouw te plaatsen in de hoek tussen de P.C. Hooftlaan en de Prof. Sproncklaan. Anders dan vermeld én beloofd, ligt dit gebouw zeer dicht tegen de erfgrans aan én het is aanzienlijk groter en hoger dan wat er nu staat (het is ingetekend als 12 meter hoog!).

Eerder in dit proces hebben zowel Mooi Zeist als de architect beloofd dat de huidige bebouwing niet overschreden zou worden, maar dit is met dit gebouw in ieder geval zeker wel het geval. Zowel in breedte als in hoogte.

Het bouwblok past niet in de structuur van de bebouwing van de omliggende straten. Bovendien moet door de plaatsing dicht op de erfgrans de groene strook voor een deel verdwijnen, inclusief bomen die beschermd zijn volgens het bomenplan van de gemeente Zeist. Mocht Mooi Zeist deze plannen willen doorzetten, dan zullen wij als buurt zeker bezwaar maken tegen het kappen van deze bomen.

Door de hoogte van het gebouw alsmede door het verdwijnen van bomen, zal onze privacy eveneens in het geding komen. Hiermee, alsmede door het aanzicht in onze achtertuinen, zal de waarde van onze woningen tevens dalen. Dat kan toch niet de bedoeling zijn. Zeker op een groot terrein als Veldheim moeten er andere oplossingen mogelijk zijn.

Wij gaan graag in gesprek over aanpassing en verbetering van dit plan.

Ik hoor graag bevestiging dat onze opmerkingen zo goed binnenkomen, zo niet dan het verzoek om het door te sturen naar de juiste personen.

Het lijkt me overigens dat als je buurtparticipatie wilt je ook moet zorgen dat het duidelijk is waar de reacties naar toe kunnen.

Met vriendelijke groet,

### Reactie 3

Naam: [REDACTED]

Adres: Prof. Sproncklaan [REDACTED]

Datum: 13 mei 2022

Goede avond,

Via deze weg willen wij onze bevindingen delen en onze bezwaar kenbaar maken als bewoners van de Prof. Sproncklaan [REDACTED]

Na de rondleiding te hebben bijgewoond en de opzet van het plan te hebben gezien zijn er naast bezwaren ook andere ideeën die we willen aandragen.

#### Maisonnettewoningen (zorgplein)

- Veel te dicht op de erfgrans van de aanliggende woningen, onwenselijk;
- Gebouw is veel te hoog, 12 mtr ipv de huidige 5 a 6 mtr. Het achter uitzicht voor ons wordt muur van 12 mtr met ramen, de privacy is daarmee volledig weg en de meerwaarde van het zien van Veldheim is ook verdwenen;
- Waardevermindering door die hoogbouw zal direct aanzienlijk zijn.
- Onbegrijpelijk het bezwaar van de gemeente om deze woningen (hoogbouw) niet in het "bos" te plaatsen (zijde Utrechtseweg, geen directe aangrenzende bouw);
- Gemeente houdt hiermee geen rekening met belang van de burgers en omwonenden, is belangenbehartiging van haar burgers niet de voornaamste taak van een gemeente?
- (Hoog)bouw zo veel mogelijk achter Veldheim geplaatst, daarmee is dat niet in het zicht vanaf de Utrechtseweg, maar.... de bewoners kijken maar lekker tegen een massieve muur aan.

#### Aanzicht Veldheim

- De bebouwing van maisonnettewoningen (rechts) doet niets met aanzicht en is ideale plek om juist daar te plaatsen op de plek van het "bos"aan de utrechtseweg;
- Dit kan gewoon omdat links van Veldheim ook gebouwen op dezelfde positie staan.
- er is al plek en mogelijkheid om juist daar te bouwen.
- niemand heeft er last van omdat het niet zichtbaar is door de vele bomen. Die wel behouden

trouwens.

- Dan zijn ook m2 die verkocht kunnen worden
- Een concessie die gemeente moet doen is onze mening, een BBQ plek of moestuin leuk maar gebruik die ruimte efficiënt.

#### Bewegingen uit het park - uitgang

- Naast bewoning en maatschappelijke functie zijn de bewegingen door de smalle straten P.C. Hooftlaan en de eenrichtingsverkeer straat sproncklaan te veel. Zeker in de ochtenden en avonden waar het nu met kinderen, scholieren en ouders die kinderen naar school brengen, zeer druk is, zeer onwenselijke en onveilige situatie;
- Daarnaast komt de veiligheid in het geding, P.C. Hooftlaan is er net voor aangepast om dat nou juist te waarborgen.
- Huisartsenpraktijk met andere specialismen. HA moet 6 patiënten per uur zien, dit zegt al iets over de bewegingen die het park opkomen via één ingang.
- Komt er een Apotheek of fysio bij dan is dat alleen maar meer. Buiten de bewegingen van de bewoners zelf, dit kan de wijk niet aan qua aantal bewegingen;
- Onbegrijpelijk dat een gemeente en provincie beslissen om een ingang die uitkomt op een beter passende weg (utrechtseweg) met dito bewegingen te sluiten kijkend naar de plannen.

#### Parkwoningen

- Een goed idee ook om dat op die manier te doen, ruim van de andere bestaande woningen af en niet te hoog.
- Die kunnen ook prima op de plek van de maisonnette woningen/zorgplein worden gebouwd, tuin tegen tuin in ieder geval met meer afstand tot de erfgrans.
- Een dergelijk oplossing zou voor ons al veel minder bezwaarlijk zijn en ook logischer
- De woningen zijn mooi en zullen populair zijn op die plek en passen veel beter in het beeld van de buurt
- We begrijpen de beperkingen niet die de gemeente oplegt aan de architect waardoor het lastiger wordt de juiste invulling te vinden, hierin zal de gemeente echt eens zich moeten verplaatsen in de omwonenden, zo ook de eigenaar van Veldheim.
- Met deze opzet van de hoogbouw gaat dit geen succes worden; hoe zou u het vinden om een muur van ca 9-10 meter te kijken en nog een nok van 2-3 meter, totaal 12/13 mtr? Zou u ook toestemming geven en staan juichen? Terwijl het nu een laag huisje is en zien we Veldheim met Bomen.

Wij gaan ervan uit dat Mooi Zeist, en met name ook de gemeente, er echt iets mee doet. Denk aan de feedback van de omwonenden en behartig onze belangen als inwoners van Zeist!!! Maak de hoogbouw veel lager en

verder van de erfgrans af en passend bij de buurt, rekening houdend met de burgers en omwonenden.

Met vriendelijke groet,

---

#### Reactie 4

**Naam:** [REDACTED]

**Adres:** Prof. Sproncklaan [REDACTED]

**Datum:** 14 mei 2022

Laat ik vooropstellen dat ik voorstander ben van een restauratie van park Veldheim met uitsluitend één gebouw: Het Rijksmonument. Ik begrijp dat dit financieel lastig kan zijn, maar het blijft voor mij het streefdoel.

Ik toets het op 9 mei getoonde plan aan mijn streefdoel. Tevens ben ik van mening dat in het gebied dat in het huidige bestemmingsplan als groen is aangegeven geen bebouwing hoort plaats te vinden. Mocht toch in een nieuw bestemmingsplan in dit gebied bebouwing worden toegestaan dan ontstaat er zeker planschade.

Als mijn streefdoel "geen bebouwing" niet haalbaar is dan is het gepresenteerde plan een redelijke benadering. Verbetering is mogelijk door extra bomen en extra bos aan te planten tussen en in plaats van de geplande bebouwing. Dit kan met name in het nu al voor groen bestemde gedeelte. Uiteraard blijft de zichtlijn naar het monument open.

Vriendelijke groet,

---

#### Reactie 5

**Naam:** [REDACTED]

**Adres:** Tesselschadelaan [REDACTED]

**Datum:** 14 mei 2022

Geachte heer, mevrouw,

Afgelopen week namen wij kennis van het concept ontwerp voor Villa Veldheim. Hierbij geven wij graag onze eerste reactie hierop.

In algemene zin vinden wij het jammer om te zien dat de veelgenoemde "parkfunctie" maar weinig terug lijkt te komen. Voor nu beperken wij ons tot een reactie op het gedeelte van het plan dat zich achter onze woning bevindt ("Loudonhuis" en "schoolgebouwen").

Positief zijn wij over de mededeling/toezegging dat de bestaande bomenrij geheel intact zal worden gelaten.

Wel hebben wij moeite met het feit dat de geprojecteerde bebouwing achter en aan weerszijden van onze woning behalve dicht op de erfgrans, tweemaal zo hoog zou worden als de huidige bebouwing (waardoor ons zicht op Villa Veldheim wordt verstoord) en meerdere gezinnen per gebouw zal gaan bevatten. Behalve verminderde privacy zal dat ook leiden tot meer geluidsoverlast en verkeersbewegingen. Thans loopt er een wandel/fietspad achter onze tuin en dat zal een weg worden waarvan, als we het plan goed begrijpen, dagelijks tientallen auto's gebruik zullen maken. Voorts is ons uit de huidige informatie niet duidelijk waar de tuinen van de woningen zullen komen.

Graag zouden wij in een volgend plan zien dat de bebouwing verder naar achteren wordt verplaatst (iedere meter scheelt!) en de parkeerplaatsen/weg aan de "Veldheim-kant" worden geprojecteerd.

Tot slot hechten wij eraan op te merken dat wij graag in de toekomst verder willen meedenken met het plan.

Met vriendelijke groet,

---

#### Reactie 6

**Naam:** [REDACTED]

**Adres:** Prof. Sproncklaan [REDACTED]

**Datum:** 15 mei 2022

Geachte heer/mevrouw,

In lijn met reacties van onze burens het volgende:

Wij hebben uitgebreid kennis genomen van de bouwplannen op het Veldheim-terrein. Hartelijk dank voor de goede voorlichting en informatieverstrekking.

Wij zijn wel onaangenaam verrast door het idee om een bouwblok te plaatsen in de hoek tussen P.C. Hooftlaan en Prof. Sproncklaan, zeer dicht tegen de huizen daar, en maken daar bezwaar tegen. Niet alleen gaat het om een relatief groot bouwblok maar het is ook dicht tegen de omliggende huizen aangeplaatst.

Bovendien - tegen eerdere belofes in - overschrijdt dit bouw blok de contouren van de huidige bebouwing en ook ruimschoots de hoogte ervan. Het bouwblok past ook niet in de structuur van de bebouwing in de direct omliggende straten. Bovendien moet door de plaatsing dicht tegen de erfgrans de groene strook voor een deel verdwijnen, inclusief bomen die naar ons idee beschermd zijn volgens het bomenplan van de gemeente Zeist.

Wij maken dus bezwaar tegen de voorgenomen bebouwing en gaan graag met u in gesprek over aanpassing en verbetering.

Met vriendelijke groet,

---

#### Reactie 7

**Naam:** [REDACTED]



**Adres: Tesselschadelaan** ■

**Datum: 16 mei 2022**

L.S.,

Afgelopen week heb ik net als veel buurtbewoners een wandeling gemaakt over het terrein van Villa Veldheim.

De aangeleverde informatie is niet op alle punten duidelijk, maar misschien ook nog niet precies bekend bij jullie. Met name het ontbreken van juiste maten, afmetingen en schaaltekeningen van de bebouwing zorgt in de buurt voor verwarring en onrust.

Kunnen jullie deze informatie op korte termijn alsnog aanleveren?

Tevens verwijs ik nog maar eens naar een door de bewoners opgestelde wensenlijst voor herontwikkeling van het terrein uit 2018. Het lijkt er op dat er naast de wensen van alle betrokken partijen heel weinig rekening is gehouden met de wensen van de buurtbewoners.

Met name de onder 1 (Bebouwing) en 3 (Verkeer en parkeren) genoemde punten zijn zo te zien niet in overeenstemming met de wensen van de buurt.

Ik hoop dat u mij tijdig, in elk geval ruim voor de geplande bijeenkomst van 30 mei, meer duidelijkheid kunt geven.

Met vriendelijke groet,

---

### **Reactie 8**

**Naam:** ■

**Adres: Prof. Sproncklaan** ■

**Datum: 19 mei 2022**

Geachte Mevrouw, Heer,

Naar aanleiding van de door u gepresenteerde plannen m.b.t. de ontwikkeling van het villa Veldheim terrein hierbij onze bezwaren.

Het stoort ons enorm dat er aan de rand van onze erfscheiding een enorm u vormig gebouw van meer dan 10 meter hoog zal worden gebouwd.

U kunt zich voorstellen dat dit enorme consequenties heeft voor ons woongenot, het zal ons vrije uitzicht beperken, enorme gevolgen hebben voor onze privacy en de waarde bepaling van onze woning.

Kunt u het U vormige gebouw niet anders vormgeven, een rechthoekig gebouw zal onze erfgrans veel minder belasten en is voor ons veruit te prevaleren. De uitgang van het gebouw graag creëren aan het gezamenlijk terrein, weg van de omliggende woningen.

De beoogde functie van de gebouwen baart ons ook zorgen, in de plannen wordt gesproken over een huisartsen post, dit zal betekenen dat er veel verkeersbewegingen zullen ontstaan achter ons huis.

Ook dit zal ons woongenot in ernstige mate beperken. Om deze beoogde lokatie te bezoeken is er een weg aangelegd eveneens direct achter onze erfscheiding, we zouden het zeer op prijs stellen als dit uit uw plan wordt geschrapt.

We willen u verzoeken de parkeer gelegenheden zoveel mogelijk te creëren bij de Utrechtseweg, hier is op dit moment ook al een parkeerterrein.

We hopen dat u deze bezwaren meeneemt in de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet

---

#### **Reactie 9**

**Naam:** [REDACTED]

**Adres:** Tesselschadelaan [REDACTED]

**Datum:** 20 mei 2022

Geachte heer/mevrouw,

Onlangs hebben wij een rondleiding gekregen over het terrein van Veldheim. Ik vond het een erg leuk initiatief en fijn ook dat alles op deze manier persoonlijk kon worden toegelicht. Ik vind dat het erg leuke en mooie plannen zijn die er nu zijn geschetst. Wat ik wel bezwaarlijk vind is dat de appartementen 12 meter hoog worden en vrij dicht op de erfgrenzen liggen. Ik merkte ook direct weerstand bij andere omwonende toen het onderdeel appartementen werd toegelicht.

Uiteindelijk moet er iets gaan gebeuren met Veldheim en juich ik dat ook zeer toe. Ik denk dat de ontwikkelaar er oprecht iets heel moois van wil maken. Ik zou willen verzoeken om wat de appartementen betreft deze lager te bouwen en nog meer van de erfgrenzen af. Dan denk ik persoonlijk dat de omwonende weer opgelucht kunnen ademen en alle partijen kunnen uitkijken naar een mooi project waar mensen weer met plezier kunnen wonen.

Met belangstelling volg ik de ontwikkelingen van het project en hoop dat er in de ontwerpen rekening kan worden gehouden met de hoogte en afstanden tot percelen.

Kunt u mij berichten zodra deze mail in goede orde is ontvangen.

Met vriendelijke groeten,

---

#### **Reactie 10**

**Naam:** [REDACTED]

**Adres: Prof. Sproncklaan** ■

**Datum: 20 mei 2022**

Dank voor de rondleiding. Uw verhaal zit betrekkelijk degelijk in elkaar hoewel daarbij vooral de voordelen van het project werden benadrukt en nauwelijks de belangen van de omwonenden.

Sterke punten:

Renovatie van het huis

Sloop van overige bebouwing

Zichtlijnen en groene zone

Zorgen:

Onderhoud van het park en met name die van de honderden jaren oude bomen ter hoogte van Sproncklaan 1-7. Indien dit in handen komt van een bewonersvereniging moet hierover heldere afspraken en budgettering worden afgesproken. Ik zal de gemeente hierop aanspreken bij eventuele wijziging van bestemmingsplan.

Bij wijziging van het bestemmingsplan is wat ons betreft bebouwing van de voorste groenstrook ter hoogte van Sproncklaan ■ onbespreekbaar en zullen wij dit desnoods aanvechten mocht van uw huidige concept plan worden afgeweken. Wij hebben gekocht op basis van het huidige bestemmingsplan waarbij bebouwing (muv de indertijd tijdelijke noodbouw van 1 laag) werd uitgesloten.

Ons lijken de zorgen van mede omwonenden terecht dat 100% adherentie op de P.C. Hooftlaan voor het gehele Veldheim terrein ondoordacht en ongewenst is. Wij zouden sterk pleiten voor ontsluiting langs zowel de P.C. Hooftlaan als via de uitgang aan de Utrechtseweg.

Ik zal dit ook aan de Gemeente Zeist laten weten. P.C. Hooftlaan

Met vriendelijke groet,

---

**Reactie 11**

**Naam:** ■

**Adres: P.C. Hooftlaan** ■

**Datum: 22 mei 2022**

Geachte betrokken partijen,

Naar aanleiding van alle informatie die we hebben gekregen betreffende de bouwplannen op het Veldheim-terrein, willen wij graag onze zorgen uiten over een aantal zaken.

Anders dan werd vermeld tijdens de rondleiding, wordt het gebouw dat nu gepland staat als zorgplein met 6

maisonettes tegen de erfgrens gebouwd, in de hoek tussen P.C. Hooftlaan en Prof. Sproncklaan. Het gebouw zal niet alleen veel groter en hoger zijn dan de huidige bebouwing, maar ook dicht bij de erfgrens van de woningen op de genoemde straten. Het is onduidelijk wat dit zal betekenen voor het uitzicht op de historische villa en de zonbeleving, waar wij nu van genieten vanuit onze woningen. Zoals het er nu in de plannen uitziet, verdwijnt in deze hoek ook veel groen, waaronder een aantal (beschermde) bomen. Daarnaast begrijpen wij dat er een daktuin gepland is, richting onze tuinen wat een inbreuk zou betekenen op ons gevoel van privacy. Wij willen onze zorgen uiten en maken middels deze mail in ieder geval bezwaar tegen de grootte en hoogte van het geplande pand, de plaatsing tegen de erfgrens en het verdwijnen van onze privacy en de groenbeleving.

Ten tweede is ons verteld dat er slecht één in-uitrit komt, en wel aan de P.C. Hooftlaan. Er komen op het terrein per woning 2 parkeerplekken. Met de huidige plannen betekent dat er verkeer op het terrein komt van zowel bewoners als bezoekers van de zorgcentra. Op dit moment vindt er geen verkeer op het terrein plaats. Met de huidige plannen betekent het dat wij achter onze huizen verkeer krijgen van zowel bewoners als bezoeker en medewerkers van de zorginstellingen. Wij maken ons zeer grote zorgen over de toename van het verkeer zowel in de P.C. Hooftlaan als op het Veldheim terrein. Niet alleen de luchtkwaliteit en geluidsoverlast die dat met zich meebrengt baart ons zorgen maar ook het voortdurende extra verkeer gedurende de hele dag met piekmomenten tussen 7.30- 9.00u en 16.30-18.00u. En uiteraard ook de veiligheid voor met name fietsers, spelende kinderen en voetgangers op de P.C. Hooftlaan. De zorgen zijn extra groot nu de P.C. Hooftlaan versmald is en minder parkeerplekken heeft. Wij zien niet hoe de huidige plannen kunnen rijmen met slecht één in-en uitrit. Wij maken dan ook bezwaar hiertegen, evenals de toename van verkeer op het plein terrein van Veldheim zelf.

Woningnood is hoog, maar niet in het hogere segment, waar nu voor gebouwd gaat worden. Waarom dan juist zoveel woningen bouwen in dit segment? Met minder of kleinere woningen kan er meer gericht worden op zorg en meerdere segmenten en kunnen gebouwen zoals het zorgplein lager en minder oppervlakte in beslag nemen.

Wij begrijpen dat in de huidige plannen het terrein openbaar toegankelijk blijft, ook het park, vanwege de historische waarde. Zo kan iedereen in Zeist kan genieten van het groen en deze bijzondere historische plek. Dit vinden wij een goed sociaal idee, dat het welzijn van de alle bewoners ten goede komt. Wij zien dit graag in afspraken verankerd. Daarbij is het begrijpelijk wanneer het terrein tussen 22.00u en 6.00u gesloten is, behalve natuurlijk voor bewoners.

Met deze mail moge duidelijk zijn dat wij bezwaar aantekenen tegen de voorgenomen bebouwing vanwege meerdere zorgen en bezwarende punten. Wij gaan graag met u in gesprek over aanpassing en verbetering.

We horen graag van u!

---

## Reactie 12

**Naam:** Jan-Jan Gulse en Margot Snieder

**Adres:** P.C. Hooftlaan

**Datum:** 22 mei 2022

Geachte heer Geerdes,

Naar aanleiding van de wandeling vorige week op Veldheim willen wij graag reageren op de plannen, zoals die nu (mei 2022) 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. Iedereen (anoniem) kan onbeperkt invullen.

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. Onze tuin grenst direct aan het terrein van Veldheim

Graag lichten we onze gedachten aan u toe.

#### 1. Heeft participatie tot nu toe zin gehad?

In een vroeg stadium zijn de bewoners van de Professor Sproncklaan, P.C. Hooftlaan en Tesselschadelaan medio 2018 betrokken bij de herontwikkeling van Veldheim. Zij hebben in de zomer 2018 de handen ineengeslagen en gezamenlijk hoofdpunten geformuleerd voor de herontwikkeling van Veldheim. In algemene zin wordt onderschreven dat er een kwaliteitsslag gemaakt kan worden en ook hard nodig is gelet op de kwaliteit van het hoofdgebouw die hollend achteruitgaat.

De hoofdpunten voor de herontwikkeling van Veldheim zijn in Bijlage 1 nogmaals opgenomen. Het is dan ook jammer te constateren dat uit de voorliggende plannen blijkt dat er niets met die hoofdpunten van bewoners is gedaan. In dat opzicht heerst bij bewoners het gevoel dat de belangen van aangrenzende bewoners niet worden gezien door de deskundigen. Zij hebben een plan vanuit 'de binnenkant van Veldheim' ontwikkeld zonder ook te kijken vanuit het perspectief van de aangrenzende bewoners.

De indruk bestaat ook dat alle betrokken partijen, de architect/ tuinarchitect/ ontwikkelaar Mooi Zeist/ gemeente Zeist/ Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed/ etc., etc. het in grote lijnen eens zijn geworden over de voorliggende plannen; daarbij wordt het getal van 95% eens genoemd. Is de zaak al beklonken? Kortom, tot nu toe heeft de participatie weinig zin gehad. Wij, bewoners, zijn bang dat partijen niet meer in staat zijn om van gedachten te veranderen en dat zou betekenen dat participatie geen zin meer heeft. Natuurlijk zullen de deskundigen bezweren dat wel degelijk met de uitkomsten van de participatie rekening zal worden gehouden. De uitdaging: dat zal dan wel moeten blijken en dat vergt een andere en open opstelling van de deskundigen.

#### 2. Bebouwingsdichtheid onevenwichtig verdeeld

Er is een appartementengebouw ingetekend aan de P.C. Hooftlaan zijde (grenzend aan de percelen van P.C. Hooftlaan 19 t/m 29), dat een hoogte kent van maar liefst 12.5meter. Dit is in tegenstelling tot eerdere communicatie a) substantieel hoger dan de huidige bebouwing en b) ook fors hoger dan de omliggende woonhuizen aan de P.C. Hooftlaan. Ook is binnen het gehele plan de Bebouwingsdichtheid onevenwichtig verdeeld. De woonbebouwing is met name aan de noordzijde in twee grote bouwblokken geprojecteerd. De woonbebouwing aan de oost- en westzijde is gespreid. Dit vinden wij onevenwichtig. Een legitimatie waarom de dichte bebouwing juist aan de noordzijde moet plaatsvinden ontbreekt.

Onzes inziens verdient het aanbeveling om zorgvuldig te bezien of aan de oostzijde nog ruimte kan worden gevonden voor de bouw van enige woningen en daarmee de druk op de noordzijde kan worden ontlast. Nu bestaat het gevoel dat het aanzicht van Veldheim vanaf de Utrechtseweg heilig is en het merendeel van de nieuwe bebouwing 'over de schutting wordt gegooid', tegen de erfgrens van de woningen aan de P.C. Hooftlaan, buiten het zicht. De belangen van de bewoners lijken in het plan ondergeschikt aan de belangen

van de bezoekers van de Utrechtseweg.

In het noordoosten ligt een bosgebiedje waaraan in het tuin historisch onderzoek Veldheim dd. 1 maart 2019 een positieve cultuurhistorische waarde wordt toegekend, overigens niet de hoogste waardering want die geldt voor het middengebied. Toch vinden gemeentelijke deskundigen dat enige benutting van dit gebied voor enkele woningen (zonder dat het aanzicht vanaf de Utrechtseweg ernstig wordt verminderd) niet aanvaardbaar is gelet op de cultuurhistorische waarde. Wij zijn het daar niet mee eens en wel om de volgende redenen:

- Lange tijd heeft in dit gebiedje tijdelijke bebouwing gestaan voor Zonnehuizen Veldheim. De gemeente vond het destijds blijkbaar wel aanvaardbaar om enige bebouwing toe te laten.
- De kwaliteit van het bosgebiedje (bomen, beplanting, etc.) wordt ook door de tuinarchitect als matig beoordeeld. Het is niet meer en niet minder dan een gewoon bosje.
- Aangevoerd wordt door de gemeente dat in het Collegebesluit van 20 maart 2018 in de notitie 'Herontwikkelingsmogelijkheden Veldheim Stenia' de voorwaarde is gesteld dat in de oosthoek geen bebouwing mag worden gerealiseerd. Dit is echter onjuist. In die notitie wordt wel het volgende gesteld: 'Nieuwbouw dient het monumentale karakter van het perceel te ondersteunen/versterken en bij te dragen aan de allure van de Stichtse Lustwarande. Wij zijn van mening dat enige woningbouw hieraan geen geweld doet.'
- Gesteld wordt dat het bosgebiedje in de noordoosthoek van Veldheim betekenis heeft in het geheel van de Lustwarande waarin sprake is van een opeenvolging van bebouwing op enige afstand van de Utrechtseweg en groengebiedje. Onzes inziens is dat niet een cultuurhistorisch argument maar een stedenbouwkundig argument/ visie en daar kijken wij dus anders tegenaan.

### 3. Ontsluiting ook via de Utrechtseweg

In de opzet is slechts 1 toegangsweg ingetekend, te weten aan de P.C. Hooftlaan. De P.C. Hooftlaan als "wijk- c.q. buurt-straat" is niet geschikt om te dienen als (enige) in- en uitrit gezien het sterk toenemende verkeer. Temeer daar de weg c.q. rijstrook van de P.C. Hooftlaan recentelijk is versmald. Een oplossingsrichting kan zijn dat de al in bezit zijnde vergunning van de uitgang aan de Utrechtseweg 69 benut wordt om deze verkeershinder en overlast te beperken. Dat deze ontsluiting aan de Utrechtseweg tot oponthoud heeft geleid in de afgelopen 25 jaren is niet benoemd of bewezen. In plannen voor de Utrechtseweg of de Lustwarande worden geen eisen gesteld aan de ontsluiting. Kort gezegd, door de nieuwe ontwikkeling van Veldheim met slechts een ontsluiting via de P.C. Hooftlaan, wordt die laan veel te zwaar belast. Het is dringend gewenst dat de bestaande ontsluiting via de Utrechtseweg ook blijft bestaan.

### 4. Parkeren

Er worden in de plannen verschillende functies voorzien, met elk een eigen parkeerbehoefte. Het gaat om de volgende functies:

- Wonen, 43 woningen. De gemeente houdt een parkeernorm aan van 2 parkeerplaatsen per woning, dus in totaal 86 parkeerplaatsen.
- Zorghotel. Onduidelijk is hoeveel zorgplekken worden gerealiseerd, maar de praktijk leert dat een levensvatbaar zorghotel minimaal 20 zorgplekken moet faciliteren. Voor zover bekend heeft het CROW geen specifieke parkeernormen voor een zorghotel. Veel gemeenten hanteren hiervoor de norm die geldt voor verpleeghuiszorg en deze bedraagt 1,5 tot 1,7 per plek. Uitgaande van 1,6 parkeerplaats per zorgplek bestaat er behoefte aan 32 parkeerplaatsen.

- Huisartsenpraktijk en/of fysiotherapeut. Een solitaire praktijk komt niet veel meer voor, dus het zou kunnen gaan om een groepspraktijk van stel drie artsen. De norm daarvoor bedraagt 1,5 tot 2,5 per behandelkamer, dus het zou hier kunnen gaan om ca 7 parkeerplaatsen.

In totaal zou er daarom behoefte bestaan aan ca  $86 + 32 + 7 = 125$  parkeerplaatsen. In het plan zijn slechts 100 parkeerplaatsen voorzien, en dit betekent dat een deel van de bewoners/ bezoekers op de P.C. Hooftlaan wil gaan parkeren, die nu al vol staat. De parkeerdruk zal onaanvaardbaar toenemen. In het huidige plan is het al moeilijk om 100 parkeerplekken te kunnen realiseren, dus dit duidt erop dat het nu gedachte programma van woningen en zorgplekken voor het Veldheimterrein gewoon te groot is!

Het aanhouden van lagere parkeernormen is een theoretische wens omdat een lager autobezit niet kan worden afgedwongen.

Op basis van bovenstaande punten vragen wij U de voorgenomen hoogte van het appartementengebouw grenzend aan de percelen van de P.C. Hooftlaan 19 t/m 29 te verlagen en de locatie verder van de erfgronden te plaatsen. Ook adviseren wij U een andere en/of tweede toegangsroute tot Veldheim te creëren.

Wij hopen dat deze reactie wordt meegenomen bij het aanpassen van het huidige ontwerp.

Met vriendelijke groet,

---

## Reactie 12

**Naam:** [REDACTED]

**Adres:** P.C. Hooftlaan [REDACTED]

**Datum:** 20 mei 2022

Beste mensen,

Hierbij ontvangt u de reactie op de gepresenteerde plannen voor de herontwikkeling van Veldheim dd 9 mei 2022. Deze reactie is afkomstig van de bewoners van de P.C. Hooftlaan nummers [REDACTED]

Voor de goede orde stel ik het op prijs als ik van het communicatiebureau Dietz een bevestiging ontvang dat onze reactie op de bestemde plek is aangekomen.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 1: Gezamenlijke Hoofdpunten voor (her)ontwikkeling Veldheimterrein (september 2018) Namens de bewoners van de Prof. Sproncklaan-, P.C. Hooftlaan en Tesselschadelaan.

In afwachting van de resultaten van een diepgaand cultuurhistorisch en ecologisch flora en fauna onderzoek vraagt een goede herontwikkeling van het Veldheimterrein in ieder geval aandacht voor de volgende hoofdpunten;

**Bebouwing:**

*Wij willen dat het monumentale hoofdgebouw de hoofd stempel op het terrein blijft drukken en dat bestaande zichtlijnen (voor- en achterzijde) behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden: Aanvullende evt.*

nieuwbouw/verbouw moet het monumentale karakter van het hoofdgebouw ondersteunen en mag hoogstens 1 laag met kap zijn. Goothoogte 3 meter en dak hoogte 6,5 meter. Nieuwe bebouwing minimaal 15 meter uit de erfgrans van bebouwing uit omliggende straten.

Groen:

*Wij hechten aan het mooie groene karakter van buitenplaats Veldheim:*

Duurzaam behoud en bescherming van aanwezige (oer)bomen, bosje en groen dat aan of op omliggende percelen grenst. Zorgvuldig werken bij de sloop, de bouw en het parkeren om de bomen te beschermen (ook het wortelnetwerk).

Verkeer en parkeren:

*Wij willen geen verdere verhoging van de parkeerdruk en verkeersdoorstroming in omliggende straten:*

Een hoofdontsluiting aan de Utrechtse weg (bouwverkeer ook langs deze route aan- en afvoeren) met afstand (min 15 m) van bebouwing bij erfgrans TSL 2 en ontzien bosje PSL). P.C. Hoofllaan wordt een nevenontsluiting voor langzaam verkeer. Geen doorgaande autoroute over het terrein. Parkeren op eigen terrein.

Actief betrekken van de buurt bij (her)ontwikkeling

*Wij willen actief meedenken, gehoord worden en samenwerken;*

Wij willen actief betrokken worden en tot een mooi passend Veldheimterrein in de buurt en Lustwaranda komen. Als waardevolle parel van Zeist.

Het groen en onze huizen moeten de (her)ontwikkeling schadevrij doorstaan. *Daarom willen wij:*

- Een nulmeting van groen. En van de bestaande bebouwing van aangrenzende straten.
- Een bouwwijze (ook bij evt. onder keldering!) die schade aan bebouwing en bomen voorkomt.

Overig: 1. Randvoorwaarden bij kettingverkoop en 2. milieumaatregelen

*Wij willen:*

- 1 Dat bij kettingverkoop van het Veldheimterrein de randvoorwaarden bepalingen meegaan naar de rechtsopvolger
- 2 Voorkeur voor het opnemen van (duurzame) milieumaatregelen (gericht op energiebesparing en Verduurzaming bouwplan en gebied)

September 2018

---

### **Reactie 13**

**Naam:** ██████████

**Adres:** P.C. Hoofllaan

**Datum:** 20 mei 2022

Reactie op gepresenteerde ontwikkeling Veldheim dd. 9 mei 2022



Ter attentie van

- Dietz / H. Geerdes
- Mooi-Zeist / F. Kinran
- Gemeente Zeist / A. Brokkaar

Beste mensen,

Hierbij onze reactie op de plannen die voor Veldheim op 9 mei 2022 zijn gepresenteerd.

1. Heeft participatie tot nu toe zin gehad?

In een vroeg stadium zijn de bewoners van de Professor Sproncklaan, P.C. Hooftlaan en Tesselschadelaan medio 2018 betrokken bij de herontwikkeling van Veldheim. Zij hebben in de zomer 2018 de handen ineengeslagen en gezamenlijk hoofdpunten geformuleerd voor de herontwikkeling van Veldheim. In algemene zin wordt onderschreven dat er een kwaliteitsslag gemaakt kan worden en ook hard nodig is gelet op de kwaliteit van het hoofdgebouw die hollend achteruitgaat.

De hoofdpunten voor de herontwikkeling van Veldheim zijn in Bijlage 1 nogmaals opgenomen. Het is dan ook betreurenswaardig dat uit de voorliggende plannen blijkt dat er niets met die hoofdpunten van bewoners is gedaan. In dat opzicht heerst bij bewoners het gevoel dat de belangen van aangrenzende bewoners niet worden gezien door de deskundigen. Zij hebben een plan vanuit 'de binnenkant van Veldheim' ontwikkeld zonder ook te kijken vanuit het perspectief van de aangrenzende bewoners.

De indruk bestaat ook dat alle betrokken partijen, de architect / tuinarchitect / ontwikkelaar Mooi Zeist / gemeente Zeist/ Commissie Ruimtelijke Kwaliteit / Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed / etc., etc. het in grote lijnen eens zijn geworden over de voorliggende plannen; daarbij wordt het getal van 95% eens genoemd. Is de zaak al beklonken? Kortom, tot nu toe heeft de participatie weinig zin gehad. Wij, bewoners, zijn bang dat partijen niet meer in staat zijn om van gedachten te veranderen en dat zou betekenen dat participatie geen zin meer heeft. Natuurlijk zullen de deskundigen bezweren dat wel degelijk met de uitkomsten van de participatie rekening zal worden gehouden. De uitdaging: dat zal dan wel moeten blijken en dat vergt een andere en open opstelling van de deskundigen.

2. Zorgcomplex staat op te korte afstand van de erfgrans

Wij zijn van oordeel dat de partijen die bij de planvorming zijn betrokken niet transparant zijn over de afstand tot de erfgrans, terwijl dit voor de bewoners een zeer essentieel punt is.

De architect was van mening dat de afstand tussen de voorgestelde bebouwing in de noordoosthoek van het plan (het zorgcomplex achter de PC1 tot en met PC17) ongeveer 8 meter zou bedragen. Blijkbaar is dat zijn beleving, maar beleving en werkelijkheid lopen sterk uiteen. Zorgvuldige meting op basis van de kaart met schaalaauiding leert dat de afstand tussen het nieuwe zorgcomplex achter de PC 1 tot en met PC17 en de erfgrans slechts 2,80 tot 3,70 meter bedraagt en hiertegen maken we bezwaar.

Alle partijen - eigenaar èn stedenbouwkundige èn gemeente èn bewoners - erkennen dat met de herontwikkeling van Veldheim een 'kwaliteitsimpuls' kan worden gerealiseerd. Een dergelijke korte afstand doet hieraan geen recht. Het is noch voor de nieuwe bewoners, noch voor de huidige omwonenden aan te merken als een kwaliteitsimpuls. De privacy wordt dan ernstig geschaad. Temeer daar in het nieuwe gebouw een daktuin gedacht is op de eerste verdieping waar de bewoners pontificaal op de achtertuinen van de P.C.

Hooftlaan kijken. Ook ontstaat hier naar verwachting een geluidsprobleem door de open daktuin op de eerste verdieping (geluid draagt ver) en dat baseren wij op ervaringen die in het verleden zijn opgedaan met geluidsoverlast door de tijdelijke bewoners op het Veldheimterrein.

Het belang voor de ontwerpers om meer aandacht te hebben voor de privacyprobleem wordt ook door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit onderkend, zie brief 25 februari 2022.

### 3. Zorgcomplex is te hoog

In het huidige ontwerp wordt voor de noordoosthoek uitgegaan van een complex met drie of vier woonlagen met een totale hoogte van 12,50 meter. Daarmee zou het nieuwe gebouw het hoogste gebouw zijn in de buurt en daarmee geen evenwichtige ontwikkeling opleveren. De bestaande woningen aan de P.C. Hooftlaan hebben een hoogte van 9,20 meter. Ook door de voorgestelde bouwhoogte wordt niet een kwaliteitsimpuls geleverd maar een kwaliteitsvermindering voor de huidige aangrenzende bewoners.

Het waarom van een kap van 5,50 meter met een woonlaag van ca 3 meter en resterend nog een ruimte van 2,50 meter hoog is niet duidelijk. Ons ontgaat het nut van zo'n hoog dak, terwijl het visueel wel een grote impact heeft op de beleving in de buurt.

Het gegeven dat het bestemmingsplan een bouwhoogte van 12,5 meter zou toelaten voor de maatschappelijke functie is geen legitimatie/ruimtelijk onderbouwing om dat in een nieuw bestemmingsplan voor Veldheim ook aan te houden voor woningen; tijden en inzichten veranderen gelukkig. Immers, velen zullen onderschrijven dat de huidige bebouwing op het Veldheimterrein tegenwoordig nooit meer op goedkeuring zou kunnen rekenen. De hoogte van 12,5 meter is niet voor niets op deze locatie nooit gerealiseerd, het ziet er niet uit, het is veel te hoog!

### 4. Aanzicht en opzet van het zorgcomplex vraagt meer kwaliteit

Het zorgcomplex heeft een woonlaag (woonkamers) van de zes maisonnettes op de eerste verdieping die alle uitkijken op en toegang hebben tot de daktuin. Dit schaadt de privacy van de huidige bewoners van de P.C. Hooftlaan. Een gebouw op grotere afstand tot de erfgrans en minder hoog kan onzes inziens veel beter op de zuidzijde worden georiënteerd.

### 5. Bebouwingsdichtheid onevenwichtig verdeeld

De woonbebouwing is met name aan de noordzijde in twee grote bouwblokken geprojecteerd. De woonbebouwing aan de oost- en westzijde is gespreid. Dit vinden wij onevenwichtig. Een legitimatie waarom de dichte bebouwing juist aan de noordzijde moet plaatsvinden ontbreekt.

Ons inziens verdient het aanbeveling om zorgvuldig te bezien of aan de oostzijde nog ruimte kan worden gevonden voor de bouw van enige woningen en daarmee de druk op de noordzijde kan worden ontlast.

Nu bestaat het gevoel dat het aanzicht van Veldheim vanaf de Utrechtseweg heilig is en het merendeel van de nieuwe bebouwing 'over de schutting wordt gegooid', tegen de erfgrans van de woningen aan de P.C. Hooftlaan, buiten het zicht. De belangen van de bewoners zijn blijkbaar ondergeschikt aan de belangen van de bezoekers van de Utrechtseweg.

In het noordoosten ligt een bosgebiedje waaraan in het tuinhistorisch onderzoek Veldheim dd. 1 maart 2019 een positieve cultuurhistorische waarde wordt toegekend, overigens niet de hoogste waardering want die geldt voor het middengebied. Toch vinden gemeentelijke deskundigen dat enige benutting van dit gebied voor enkele woningen (zonder dat het aanzicht vanaf de Utrechtseweg ernstig wordt verminderd) niet aanvaardbaar

is gelet op de cultuurhistorische waarde. Wij zijn het daar niet mee eens! en wel om de volgende redenen:

- Lange tijd heeft in dit gebiedje tijdelijke bebouwing gestaan voor Zonnehuizen Veldheim. De gemeente vond het destijds blijkbaar wel aanvaardbaar om enige bebouwing toe te laten.
- De kwaliteit van het bosgebiedje (bomen, beplanting, etc.) wordt ook door de tuinarchitect als matig beoordeeld. Het is niet meer en niet minder dan een gewoon bosje.
- Aangevoerd wordt door de gemeente dat in het Collegebesluit van 20 maart 2018 in de notitie 'Herontwikkelingsmogelijkheden Veldheim Stenia' de voorwaarde is gesteld dat in de oosthoek geen bebouwing mag worden gerealiseerd. Dit is echter onjuist. IN die notitie wordt wel het volgende gesteld: 'Nieuwbouw dient het monumentale karakter van het perceel te ondersteunen/versterken en bij te dragen aan de allure van de Stichtse Lustwarande. Wij zijn van mening dat enige woningbouw hieraan geen geweld doet.
- Gesteld wordt dat het bosgebiedje in de noordoosthoek van Veldheim betekenis heeft in het geheel van de Lustwarande waarin sprake is van een opeenvolging van bebouwing op enige afstand van de Utrechtseweg en groengebiedje. Ons inziens is dat niet een cultuurhistorisch argument maar een stedenbouwkundig argument / visie en daar kijken wij dus anders tegenaan.

## 6. Parkeren

Er worden in de plannen verschillende functies voorzien, met elk een eigen parkeerbehoefte. Het gaat om de volgende functies:

- Wonen, 43 woningen. De gemeente houdt een parkeernorm aan van 2 parkeerplaatsen per woning, dus in totaal 86 parkeerplaatsen.
- Zorghotel. Onduidelijk is hoeveel zorgplekken worden gerealiseerd, maar de praktijk leert dat een levensvatbaar zorghotel minimaal 20 zorgplekken moet faciliteren. Voor zover bekend heeft het CROW geen specifieke parkeernormen voor een zorghotel. Veel gemeenten hanteren hiervoor de norm die geldt voor verpleeghuiszorg en deze bedraagt 1,5 tot 1,7 per plek. Uitgaande van 1,6 parkeerplaats per zorgplek bestaat er behoefte aan 32 parkeerplaatsen.
- Huisartsenpraktijk en/of fysiotherapeut. Een solitaire praktijk komt niet veel meer voor, dus het zou kunnen gaan om een groepspraktijk van stel drie artsen. De norm daarvoor bedraagt 1,5 tot 2,5 per behandelkamer, dus het zou hier kunnen gaan om ca 7 parkeerplaatsen.

In totaal zou er derhalve behoefte bestaan aan  $ca\ 86 + 32 + 7 = 125$  parkeerplaatsen. In het plan zijn slechts 100 parkeerplaatsen voorzien, en dit betekent dat een deel van de bewoners / bezoekers op de P.C. Hoofllaan wil gaan parkeren, die nu al vol staat. De parkeerdruk zal onaantvaardbaar toenemen. In het huidige plan is het al moeilijk om 100 parkeerplekken te kunnen realiseren, dus dit duidt erop dat het nu gedachte programma van woningen en zorgplekken voor het Veldheimterrein gewoon te groot is!

Het aanhouden van lagere parkeernormen is een theoretische wens omdat een lager autobezit niet kan worden afgedwongen.

## 7. Ontsluiting ook via de Utrechtseweg

Voor wat betreft het aspect verkeer sluiten wij ons aan bij een reactie van diverse andere bewoners onder meer van [REDACTED]. Kort gezegd, door de nieuwe ontwikkeling van Veldheim met slechts

een ontsluiting via de P. C. Hooftlaan, wordt die laan veel te zwaar belast. Het is dringend gewenst dat de bestaande ontsluiting via de Utrechtseweg ook blijft bestaan.

Wij hopen dat deze reactie wordt meegenomen bij het aanpassen van het huidige ontwerp.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

#### Bijlage 1: Gezamenlijke Hoofdpunten voor (her)ontwikkeling Veldheimterrein (september 2018)

Namens de bewoners van de Prof. Sproncklaan-, P.C. Hooftlaan en Tesselschadelaan.

In afwachting van de resultaten van een diepgaand cultuurhistorisch en ecologisch flora en fauna onderzoek vraagt een goede herontwikkeling van het Veldheimterrein in ieder geval aandacht voor de volgende hoofdpunten;

##### Bebouwing:

Wij willen dat het monumentale hoofdgebouw de hoofd stempel op het terrein blijft drukken en dat bestaande zichtlijnen (voor en achterzijde) behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden:

Aanvullende evt. nieuwbouw/verbouw moet het monumentale karakter van het hoofdgebouw ondersteunen en mag hoogstens 1 laag met kap zijn. Goothoogte 3 meter en dak hoogte 6,5 meter. Nieuwe bebouwing minimaal 15 meter uit de erfgrans van bebouwing uit omliggende straten.

##### 1. Groen:

Wij hechten aan het mooie groene karakter van buitenplaats Veldheim:

Duurzaam behoud en bescherming van aanwezige (oer)bomen, bosje en groen dat aan of op omliggende percelen grenst. Zorgvuldig werken bij de sloop, de bouw en het parkeren om de bomen te beschermen (ook het wortelnetwerk).

##### 2. Verkeer en parkeren:

Wij willen geen verdere verhoging van de parkeerdruk en verkeersdoorstroming in omliggende straten:

Een hoofdontsluiting aan de Utrechtse weg (bouwverkeer ook langs deze route aan- en afvoeren) met afstand (min 15 m) van bebouwing bij erfgrans TSL 2 en ontzien bosje PSL). P.C. Hooftlaan wordt een nevenontsluiting voor langzaam verkeer. Geen doorgaande autoroute over het terrein. Parkeren op eigen terrein.

##### 3. Actief betrekken van de buurt bij (her)ontwikkeling

Wij willen actief meedenken, gehoord worden en samenwerken;

Wij willen actief betrokken worden en tot een mooi passend Veldheimterrein in de buurt en Lustwaranda komen. Als waardevolle parel van Zeist.

4. Het groen en onze huizen moeten de (her)ontwikkeling schadevrij doorstaan.

Daarom willen wij:

- Een nulmeting van groen. En van de bestaande bebouwing van aangrenzende straten.
- Een bouwwijze (ook bij evt. onderkeldering!) die schade aan bebouwing en bomen voorkomt.

5. Overig: 1. Randvoorwaarden bij kettingverkoop en 2. milieumaatregelen

Wij willen:

- 1 Dat bij kettingverkoop van het Veldheimterrein de randvoorwaarden bepalingen meegaan naar de rechtsopvolger
- 2 Voorkeur voor het opnemen van (duurzame) milieumaatregelen (gericht op energiebesparing en verduurzaming bouwplan en gebied )

Bezwaar schetsplan / massaplan dd. 17 mei 2022 van diverse bewoners onder meer van [REDACTED]

Betreft: Bezwaar schetsplan/massaplan

Geachte mevrouw C. Brouwer, geachte heer A. Brokkaar,

9 Mei jl. kregen wij een rondleiding namens Mooi-Zeist over het terrein van Veldheim. Dank voor de uitnodiging. Wij zijn blij met de vormgeving van de zichtlijn op de ingang van het hoofdgebouw Veldheim, kant P.C. Hooftlaan. Ook met het ovaal met groen op de binnenplaats en het groen voor de gebouwen aan weerszijden van het plein. Wij maken ons echter grote zorgen dat de P.C. Hooftlaan de enige ontsluiting is van Veldheim. Hierdoor ontstaat een forse toename op de verkeersdruk. In eerste instantie op de doorstroom en verkeersveiligheid in de gehele straat, en in tweede instantie op de uitgang zelf met de daar direct tegenovergelegen woningen nummer [REDACTED].

Wat betreft de doorstroom en verkeersveiligheid zien wij in de plannen van Mooi-Zeist een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen dan ten tijde van de Zonnehuizen. Wanneer de plannen tot uitvoering komen leidt dit voor ons tot veel te veel verkeersbewegingen. Grote vrachtwagens voor het leveren aan het hoofdgebouw, vele bezoeken per dag aan de huisarts, fysiotherapeut, diëtiste, POH en andere zorgverleners, de bewoners zelf, bezoekers voor de bewoners in de diverse gebouwen, maaltijdbezorgers, fietsers, bezoekers voor het park, pakketdiensten, boodschappenbezorgdiensten. Wij vragen ons daarom ten zeerste af of deze druk op de ontsluiting en de na recente reconstructie nog smallere P.C. Hooftlaan, is doorgerekend. Is daarbij ook rekening gehouden met de bottleneck bij de professor Sproncklaan, daar waar het tweerichtingsverkeer is?

In de P.C. Hooftlaan wordt door kinderen gespeeld op straat, fietsers gebruiken de straat als doorgaande route naar het centrum en auto's kunnen elkaar nu al nauwelijks goed passeren. Laat staan dat er een vrachtwagen op regelmatige basis doorheen moet.

De verkeersdruk op de (uitweg aan de) P.C. Hooftlaan kan geheel of gedeeltelijk worden weggenomen door

ontsluiting van het Veldheim-terrein aan de kant van de Utrechtseweg. Een uitweg aan die zijde is al in de jaren negentig vergund (voor 4 meter breed; maar defacto is de uitweg al sinds jaar en dag eerder 7 á 8 meter breed). De uitweg is al die jaren ook daadwerkelijk gebruikt en ons is niet bekend dat dat problemen heeft gegeven. Als de huidige locatie van de uitweg aan de Utrechtseweg om enige reden toch minder wenselijk zou zijn, kan een verplaatsing van de uitweg helemaal naar de oostkant van het terrein of meer in oostelijke richting soelaas bieden. Volgens de huidige bestemming is (auto)verkeer op het veldheimterrein over de volle breedte toegestaan, namelijk door de bestemming van twee met elkaar verbonden delen van het terrein voor parkeerdoeleinden. Uit dat oogpunt kan dus geen bezwaar worden gemaakt tegen de ontsluiting aan die kant. Overigens zijn ons de argumenten tegen een ontsluiting van het terrein aan de zijde van de Utrechtseweg niet bekend. Ons is ook geen gemeentelijk of provinciaal beleid bekend, dat daaraan in de weg zou staan.

Wat betreft de uitgang in het voorgestelde plan; de auto's die het terrein verlaten schijnen rechtstreeks met hun koplampen de huizen van [redacted] binnen en van opzij in nummer [redacted]. Deze overlast is helaas niet door ons zelf te verhelpen; een plantenhaag is niet afdoende en een stenen muur mag juridisch niet. Ook voor dit probleem zou het verlichtend werken dat een deel van het verkeer van het Veldheimterrein via de Utrechtseweg verloopt. Een andere oplossingsrichting kan zijn minder verkeersbewegingen oproepen met een kleiner plan. Of mogelijk al het verkeer via de Utrechtseweg laten lopen en aan de kant van de P.C. Hooftlaan enkel een fiets en voetgangersingang. Of kiezen voor eenrichtingsverkeer waarbij het verkeer het Veldheim terrein aan de kant van de P.C. Hooftlaan op gaat en aan de kant van de Utrechtseweg verlaat. Onderzoek naar de verkeersdruk en verkeersonveiligheid vinden wij dan ook erg belangrijk.

Daarnaast zal tijdens de bouw ook verkeer naar en van het bouwterrein gaan. Ook in die periode willen wij zo min mogelijk overlast ervaren. Dat dat er zal zijn begrijpen we. Daar krijgen we ook iets voor terug. Nu heeft de sloop en opbouw van het Rabobank terrein schade toegebracht aan de omringende huizen. De juridische procedures met omwonenden lopen nog. Doordat zwaar materieel door de straat reed hebben huizen aan die straat schade opgelopen. Uiteraard willen wij dit voorkomen. Ook om de verstandhouding goed te houden. De bestrating en inrichting van de P.C. Hooftlaan zijn absoluut ongeschikt zijn voor bouwverkeer. Dit risico op schade kan worden voorkomen door de ontsluiting aan de Utrechtseweg 69 ook ten tijde van sloop en bouwwerkzaamheden te gebruiken.

Met vriendelijke groet,

P.C. Hooftlaan:

[redacted] (Nummer 20)

[redacted] (Nummer 21)

[redacted] (Nummer 24)

[redacted] (Nummer 25)

[redacted] (Nummer 26)

[redacted] (Nummer 27)

[redacted] (Nummer 17)

[redacted] (Nummer 18)

[redacted] (Nummer 19)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Prof. Sproncklaan:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Tesselschadelaan:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Reactie 15**

**Naam:** [REDACTED]

**Adres:** P.C. Hooftlaan

**Datum:** 21 juni 2022

Beste Robert Jan

Tijdens de laatste bijeenkomst over het Veldheimerrein (de terugkoppeling van reacties) bleek er een misverstand te zijn over de bomen in de hoek Prof. Sproncklaan/P.C. Hooftlaan.

De gedachte leek dat die alleen in de achtertuinten van de omliggende huizen staan. En er staan ook geen bomen daar op de ontwerptekeningen. Maar drie van de grootste (zomereiken) staan juist op de Veldheimerrein, vlak achter de achtertuinten van de huizen.

Hierbij de foto's vanuit onze achtertuin ([REDACTED]). Het gaat om de grote bomen achter onze schutting.

Het zijn mooie, grote bomen en ze zijn ook opgenomen in het recente bomenplan van de gemeente Zeist, en dus beschermd.

Hopelijk helpt dit bij de verdere gedachtevorming.

Als u meer informatie wil, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groeten,

*Op deze plek stonden twee foto's die vanwege A.V.G. niet worden getoond in dit document*

---

**Reactie 16:**

**Naam:** [REDACTED]

**Adres:** P.C. Hooftlaan

**Datum:** 20 mei 2022

Dietz

Dhr. H. Geerdes  
info@dietz.nl

Mooi-Zeist BV  
Dhr. M.F. Kinran  
mf.kinran@rvgrealestate.nl

Gemeente Zeist  
Dhr. A. Brokkaar  
a.brokkaar@zeist.nl

cc

Alle raadsfracties van de gemeente Zeist

Zeist, 20 mei 2022

Onderwerp: Reactie participatie Villa Veldheim

Geachte heren Geerdes, Kinran en Brokkaar,

Naar aanleiding van de wandeling vorige week op Veldheim wil ik graag reageren op de plannen, zoals die nu (mei 2022) zijn gepresenteerd door Mooi Zeist BV. Ik vind het noodzakelijk om deze aanvulling te doen, omdat wij – omwonenden van Veldheim – niet voldoende toelichting kunnen geven op de vragen in de QR-code-enquête. Bovendien zijn vraagstelling en antwoordenkeuzes wel erg beperkt (!) en bieden deze onvoldoende ruimte voor inhoudelijke feedback.

De brief van mijn bureaus [REDACTED] onderschrijf ik volmondig op alle punten, die zij



bespreken. U heeft hun reactie inmiddels ontvangen.

Ik zal hun argumentatie hier niet herhalen, maar denkt u deze er vooral bij. Ik heb een

paar aanvullingen op hun tekst:

Aanvankelijk was ik verrast door het in 2018 door u gepresenteerde idee om Veldheim te ontwikkelen als een mooi groen landgoed met een monumentaal hoofdgebouw en daaromheen lage bijgebouwen. Dat zou een passende voorzetting van zijn interessante geschiedenis zijn en een waardevolle bijdrage aan het GROEN en aan SCHONE LUCHT in Zeist kunnen leveren. Groot is mijn teleurstelling over het door u getoonde ontwerp, met name van het gedeelte aan de achterkant/noordzijde van het terrein, waar de bebouwing hoog, massaal en kaal – gespeend van groen – lijkt te worden. Niet bepaald het charmante idee dat ik heb van een landgoed met een hoofdgebouw en lage bijgebouwen eromheen, huizen met een begane grond en één verdieping onder een schuin dak.

In het door u gepresenteerde plan wordt nu alleen rekening gehouden met de 'zichtlijnen op het monumentale hoofdgebouw' vanaf de Utrechtseweg, waar het gemotoriseerde verkeer elke dag langs zoeft en een enkele fietser of wandelaar zal stilstaan bij de mooie aanblik van het gebouw en het park.

Aandacht voor het zicht op de achterzijde van het hoofdgebouw en op de karakteristieke rode beuken op het plein voor de ingang aldaar is in uw plan echter geheel verdwenen,

terwijl de omwonenden van de P.C. Hooftlaan daar elke dag mee te maken hebben. Door de wijze waarop u het achterplein wilt inrichten met appartementsgebouwen – achter de huizen P.C. Hooftlaan 19-27 een massief gebouw van ± 30 m lang en 12 m hoog, – achter de huizen P.C. Hooftlaan 5-17 eveneens een groot blok zorgappartementen, beide gebouwen op korte afstand van de erfgrans van onze percelen, verdwijnt voor de bewoners van de P.C. Hooftlaan het zicht op het hoofdgebouw volledig !

De twee monumentale rode beuken vindt u kennelijk lastig; de beheerder/eigenaar van het terrein verzorgt ze niet, (tot nog toe) geen snoei van dode takken in de gehavende beuk - men voelt kennelijk geen urgentie er een specialist bij te halen die wellicht de vermeende schimmelziekte kan helpen genezen. Beide trotse beuken – de gehavende en de gezonde boom – staan niet ingetekend op de plattegrond van het nieuwe plan! Zijn ze al afgeschreven ?

Ten aanzien van de geplande gebouwen op dit achterterrein is onduidelijk wat precies uw definitie van goothoogte en nokhoogte inhoudt. U noemde tijdens de wandeling de getallen 8 respectievelijk 12 meter. Meet u die vanaf het maaiveld ?

Het is prijzenswaardig dat u voor een groot deel van het terrein zorgdraagt voor het behoud van de bestaande beplanting en deze ook wilt aanvullen en versterken. Maar voor de achterzijde van het terrein is dat kennelijk niet een belangrijk thema. U wilt vlak achter de erfgrans met onze percelen bouwen, een autoweg / toegang tot een parkeergarage aanleggen, zonder rekening te houden met de bestaande beplanting, zoals in mijn tuin: een walnotenboom, die regelmatig wordt geïnspecteerd door een eekhoorn en de mooie, transparante acacia die evenals de noot achter in mijn tuin staat en welke voor alle burens een eyecatcher is. De acacia wordt in het Tuinhistorisch onderzoeksrapport (2019)\* ook genoemd als één van de kenmerkende bomen op het landgoed naast de beuk en de eik. Eind mei / begin juni – als de witte bloemtrossen zich ontvouwen – zoemen duizenden bijtjes in de acacia op zoek naar honing. De boom is bovendien standplaats voor vele vogels. De stam van de acacia staat pal naast / op de erfgrans tussen mijn perceel en dat van Veldheim en op ongeveer een meter afstand van de tuin van de burens [REDACTED]. De kruin van de boom heeft een diameter van vijftien meter; dat betekent dat de takken zich zeven meter uitstrekken t.o.v. de stam. De boom heeft een imposant wortelgestel, dat zich deels onder het huidige lage gebouw op Veldheim uitstrekt.

Een nieuw gebouw neerzetten op een afstand van vier meter tot de erfgrans van mijn perceel én activiteiten in de bodem als graven / bemalen voor de fundering van het getekende hoge gebouw, een parkeergarage en het aanleggen van een weg voor auto's bovenop de wortels ... dat alles zal deze boom en haar wortels beschadigen en het einde van de prachtige acacia betekenen. Dat kan ik niet accepteren.

Er zijn wellicht meer bomen op het terrein, die te lijden krijgen door bouw- en graafactiviteiten.

En de drie eiken op de 'oprijlaan' tussen PCH 17 en 19 ? Onduidelijk of die mogen blijven ?

Op het achterplein zien we dus veel aaneengesloten steen en weinig tot geen groen: hét recept voor een hitte-eiland tijdens zomerse dagen, zoals je dat ook in de stad vindt. Bij laagbouw of bij 'meer ruimte tussen huizen' (twee-onder-een-kap) en meer beplanting, is dat probleem niet aan de orde.

Wat is precies de doelgroep voor wie u de verschillende huizen gaat bouwen? Zijn dat ouderen en/of gezinnen met kinderen en/of jongeren? Een diverse, of een homogene groep mensen?

Je mag toch hopen dat niet ieder gezin twee auto's nodig heeft, dat er ook gefietst zal worden (fietsenstalling?).

Heeft u ook nagedacht over de energietransitie?

Over tien jaar zijn de behoeftes qua vervoer wellicht totaal anders dan nu - elektrische auto's, deelauto's, minder auto's? Is die dure en voor het groen belastende ingreep als een ondergrondse parkeergarage dan nog nodig? Ik vind het bepaald een slecht plan om het aantal parkeerplaatsen bij de Utrechtseweg te verminderen. Hoe makkelijk is het om die te maskeren met beplanting!

Ik pleit er dan ook voor, dat de toegang / uitgang van Veldheim aan de Utrechtseweg behouden blijft, wordt aangepast en in verband met de bouw tijdelijk wordt vergroot, bij voorkeur wordt verlegd, zodat bouwverkeer, afvoer van gesloopte materialen en aanvoer van bouw materiaal via de Utrechtseweg kan geschieden.

Onlangs zijn de P.C. Hooftlaan en omliggende straten, prachtig bestraat in opdracht van de Gemeente Zeist (chapeau!) en in het najaar worden de opengevallen plekken langs de weg beplant met jonge bomen, zodat de P.C. Hooftlaan weer een groene laan zal zijn. De straat is ook iets smaller geworden. Zwaar bouwverkeer zal de nieuwe bestrating zeker beschadigen en bovendien voor gevaarlijke situaties (veel jonge fietsers!) zorgen.

Alle reden dus om het 'grootverkeer' via de Utrechtseweg te laten plaatsvinden.

Ik wens u veel wijsheid en een open blik toe bij het maken van plannen voor deze bijzondere plek.

Met vriendelijke groet,,

[Redacted]  
P.C. Hooftlaan [Redacted]  
[Redacted]

\* <https://mooi-zeist.nl/app/uploads/2019/07/Vldheim-onderzoeksrapport-1.pdf>

---

**Naam:** [Redacted]

**Adres:** Prof. Sproncklaan

**Datum:** 20 mei 2022

Mooi-Zeist Brinkweg 3 6991 JN Rheden pr@mzeist.nl

CC.

Gemeente Zeist t.a.v. A. Brokkaar, programma manager en ambtelijk opdrachtgever van ruimtelijke projecten  
Postbus 513 3700 AM Zeist

Betreft: reactie/bezwaar schetsplan/massaplan Villa Veldheim

Zeist, 19 mei 2022

Geachte lezer, geachte heer Brokkaar,

Op 9 mei zijn wij op locatie geïnformeerd over de plannen voor de herbestemming van buitenplaats Veldheim aan de Utrechtseweg 69 in Zeist. Op de website van Mooi Zeist is op verzoek van omwonenden in de loop van de week aanvullende informatie geplaatst. Dankzij initiatief uit de buurt hebben we de reacties van de commissie voor ruimtelijke kwaliteit ontvangen. Helaas is de notitie van de stedenbouwkundige van de gemeente Zeist nog niet ter inzage verstrekt. Gezien de onvolledige en gefaseerde informatieverstrekking is de reactietijd van 10 dagen te kort. Toch geven we een reactie.

Het is een goede zaak dat de herbestemming van Veldheim een volgende fase ingaat. We waarderen de geboden mogelijkheid om als omwonenden te kunnen reageren op de plannen. De antwoorden op de enquêtevragen via de qr-codes geven ons inziens echter onvoldoende inzicht in de essentie.

Er zijn twee grote pijnpunten: de hoogbouw en de ontsluiting. - De hoogbouw (appartementengebouwen) aan het plein bij het hoofdgebouw is vanuit

monumentaal oogpunt te massaal. Nieuwbouw bij een rijksmonument dient ondergeschikt te zijn en afstand te houden. Daarnaast tast de nieuwbouw het woongenot van de aanliggende huizen aan de P.C. Hooftlaan ernstig aan. De reële verwachting is dat de negatieve gevolgen voor privacy, lichttoetreding, uitzicht, lawaai etc. onevenredig groot zijn. Daarnaast hebben wij zorgen over de gevolgen van de aanleg van de

diepen bestaande kelder?) voor de waterhuishouding. We bevelen een hydrologisch onderzoek aan waarbij de gevolgen van de bouw voor het bomenbestand (ook in de achtertuinen van aangrenzende woningen) voor het hele terrein wordt uitgevoerd. De ontsluiting van de nieuwe wijk loopt via de P.C. Hooftlaan. Dit is te belastend voor deze onlangs opnieuw ingerichte laan met versmalde rijbaan en tevens voor de Prof. Sproncklaan, waarlangs het verkeer wordt afgewikkeld. De andere zijde van de PC

**en**

Hooftlaan heeft al te maken met de afwikkeling van het verkeer van en naar de Guido Gazellelaan via de Tesselschadelaan. Niet alleen de te verwachten toename van het verkeer door bewoners van Veldheim, ook bezoekers van het te ontwikkelen zorgplein en leveranciers (pakketbezorging) etc. zullen bijdragen aan grote drukte. Dit draagt niet bij aan de verkeersveiligheid in deze kinderrijke buurt. Het afwikkelen van (een deel van) het verkeer zal plaats moeten vinden langs de bestaande uitweg aan de Utrechtseweg. Dit is een stevige opgave voor de gemeente Zeist om in goede banen te leiden.

Programma van eisen Bovenstaande pijnpunten zijn grotendeels het gevolg van het programma van eisen van de projectontwikkelaar. Het is meer van hetzelfde. Als alles iets minder zou kunnen, kunnen toekomstige problemen worden opgelost. Er moet minder conservatief gedacht worden. Laat de architect bijvoorbeeld een nieuw woningconcept ontwikkelen: de autoloze woning. En zorg daarbij voor een paar elektrische Veldheim-Ieenauto's. Als je een aantal van dergelijke woningen voor progressief denkende mensen bouwt, los je een lokaal probleem (gedeeltelijk) op, draag je als gemeente en nieuwe wijk bij aan een betere toekomst en verwerf je sympathie.

Restauratie Het doel van de restauratie is behoud van het monument. Een deel van de kosten betreft de cascorestauratie en de verduurzaming. Het andere deel wordt bepaald door de eisen die de herbestemming stelt. Maak er geen 'gouden kranen' monument van, niet alleen vanwege de kosten nu, maar ook vanwege de kosten op termijn.

Groen De aandacht voor behoud van het monumentale groen, zowel het bomenbestand als de onderbegroeiing, en versterking daarvan juichen we toe. Volgens de informatie sneuvelen er geen bomen

op de gekozen bouwlocaties. We zijn daar echter niet gerust over, omdat vergelijking van de bouwkaart en de bomenkaart geen duidelijkheid geeft. Indien kap onvermijdelijk is, moet niet-zuinige compensatie plaats vinden. Het parkeren onder bomen verdicht de grond en belemmert de - in deze tijd toch al verstoorde - watertoevoer en wordt daarom ernstig afgeraden.

len

We wensen u wijsheid en succes bij de verdere ontwikkeling en blijven graag op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Prof. Sproncklaan [Redacted]  
[Redacted]

---

**Naam:** [Redacted]

**Adres:** P.C. Hooftlaan, Prof. Sproncklaan, Tesselschadelaan

**Datum:** 20 mei 2022

Mooi-Zeist  
Brinkweg 3  
6991 JN Rheden

T.a.v. Dietz Strategie en Communicatie  
Celine Brouwer  
Office@Dietz.nl

Cc:  
Gemeente Zeist  
A. Brokkaar, Programma Manager en Ambtelijk opdrachtgever van ruimtelijke projecten Postbus  
513  
3700 AM Zeist

Zeist, 19 mei 2022

Betreft: Bezwaar schetsplan/massaplan

Geachte mevrouw C. Brouwer, geachte heer A. Brokkaar,

9 Mei jl. kregen wij een rondleiding namens Mooi-Zeist over het terrein van Veldheim. Dank voor de

uitnodiging. Wij zijn blij met de vormgeving van de zichtlijn op de ingang van het hoofdgebouw Veldheim, kant P.C. Hooftlaan. Ook met het ovaal met groen op de binnenplaats en het groen voor de gebouwen aan weerszijden van het plein. Wij maken ons echter grote zorgen dat de P.C. Hooftlaan de enige ontsluiting is van Veldheim. Hierdoor ontstaat een forse toename op de verkeersdruk. In eerste instantie op de doorstroom en verkeersveiligheid in de gehele straat, en in tweede instantie op de uitgang zelf met de daar direct tegenovergelegen woningen nummer [REDACTED].

Wat betreft de doorstroom en verkeersveiligheid zien wij in de plannen van Mooi-Zeist een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen dan ten tijde van de Zonnehuizen. Wanneer de plannen tot uitvoering komen leidt dit voor ons tot veel te veel verkeersbewegingen. Grote vrachtwagens voor het leveren aan het hoofdgebouw, vele bezoeken per dag aan de huisarts, fysiotherapeut, diëtiste, POH en andere zorgverleners, de bewoners zelf, bezoekers voor de bewoners in de diverse gebouwen, maaltijdbezorgers, fietsers, bezoekers voor het park, pakketdiensten, boodschappenbezorgdiensten. Wij vragen ons daarom ten eerste af of deze druk op de ontsluiting en de na recente reconstructie nog smallere P.C. Hooftlaan, is doorgerekend. Is daarbij ook rekening gehouden met de bottleneck bij de professor Sproncklaan, daar waar het tweerichtingsverkeer is? In de P.C. Hooftlaan wordt door kinderen gespeeld op straat, fietsers gebruiken de straat als doorgaande route naar het centrum en auto's kunnen elkaar nu al nauwelijks goed passeren. Laat staan dat er een vrachtwagen op regelmatige basis doorheen moet.

De verkeersdruk op de (uitweg aan de) P.C. Hooftlaan kan geheel of gedeeltelijk worden weggenomen door ontsluiting van het Veldheim-terrein aan de kant van de Utrechtseweg. Een uitweg aan die zijde is al in de jaren negentig vergund (voor 4 meter breed; maar defacto is de uitweg al sinds jaar en dag eerder 7 á 8 meter breed). De uitweg is al die jaren ook daadwerkelijk gebruikt en ons is niet bekend dat dat problemen heeft gegeven. Als de huidige locatie van de uitweg aan de Utrechtseweg om enige reden toch minder wenselijk zou zijn, kan een verplaatsing van de uitweg helemaal naar de oostkant van het terrein of meer in oostelijke richting soelaas bieden. Volgens de huidige bestemming is (auto)verkeer op het veldheimterrein over de volle breedte toegestaan, namelijk door de bestemming van twee met elkaar verbonden delen van het terrein voor parkeerdoeleinden. Uit dat oogpunt kan dus geen bezwaar worden gemaakt tegen de ontsluiting aan die kant. Overigens zijn ons de argumenten tegen een ontsluiting van het terrein aan de zijde van de

1 van 3

Utrechtseweg niet bekend. Ons is ook geen gemeentelijk of provinciaal beleid bekend, dat daaraan in de weg zou staan.

Wat betreft de uitgang in het voorgestelde plan; de auto's die het terrein verlaten schijnen rechtstreeks met hun koplampen de huizen van [REDACTED] binnen en van opzij in nummer [REDACTED]. Deze overlast is helaas niet door ons zelf te verhelpen; een plantenhaag is niet afdoende en een stenen muur mag juridisch niet. Ook voor dit probleem zou het verlichtend werken dat een deel van het verkeer van het Veldheimterrein via de Utrechtseweg verloopt. Een andere oplossingsrichting kan zijn minder verkeersbewegingen oproepen met een kleiner plan. Of mogelijk al het verkeer via de Utrechtseweg laten lopen en aan de kant van de P.C. Hooftlaan enkel een fiets en voetgangersingang. Of kiezen voor eenrichtingsverkeer waarbij het verkeer het Veldheim terrein aan de kant van de P.C. Hooftlaan op gaat en aan de kant van de Utrechtseweg verlaat. Onderzoek naar de verkeersdruk en verkeersonveiligheid vinden wij dan ook erg belangrijk.

Daarnaast zal tijdens de bouw ook verkeer naar en van het bouwterrein gaan. Ook in die periode willen wij zo min mogelijk overlast ervaren. Dat dat er zal zijn begrijpen we. Daar krijgen we ook iets voor terug. Nu heeft de sloop en opbouw van het Rabobank terrein schade toegebracht aan de omringende huizen. De juridische procedures met omwonenden lopen nog. Doordat zwaar materieel door de straat reed hebben huizen aan die straat schade opgelopen. Uiteraard willen wij dit voorkomen. Ook om de verstandhouding goed te houden. De bestrating en inrichting van de P.C. Hooftlaan zijn absoluut ongeschikt zijn voor bouwverkeer. Dit risico op schade kan worden voorkomen door de ontsluiting aan de Utrechtseweg 69 ook ten tijde van sloop en bouwwerkzaamheden te gebruiken.

Met vriendelijke groet,



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

Alle raadsfracties van de gemeente Zeist.  
[raadsgriffie@zeist.nl](mailto:raadsgriffie@zeist.nl)

Zeist, 19 mei 2022

**Onderwerp: Reactie participatie Villa Veldheim**

Geachte heer Geerdes, Beste Herman,

Graag 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, en hebben deze ook afgestemd met de burens.

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 ten slotte vanuit onze woning op de buitenplaats.

Graag lichten wij 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 mooi uitzicht op het hoofdgebouw in de zomer en winter en ook op al het groen, waaronder de rode beuken. Hier genieten wij dagelijks van, dus is het fijn om mee te kunnen praten/denken over de plannen.

Nu vragen wij ons wel af in hoeverre wij 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 wij 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 P.C. Hooftlaan wordt overvol gebouwd, zowel in oppervlakte als in hoogte. Het prachtige Rijks monumentale pand valt volledig weg achter een appartementengebouw en een zorgplein. Het zicht op het hoofdgebouw 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. Wij 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.

Buren die hier al jaren wonen, 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. Zij zijn toen niet betrokken bij het proces. Dit betekent niet dat wij 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 er zijn 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 de 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 wij daarop inhoudelijk 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 P.C. Hooftlaan dat aankan. Ons vermoeden is dat de net opgeknapt P.C. 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 wij zoveel verkeer toevoegen aan deze nieuwe situatie en toch een veilige situatie behouden? Vergeet ook niet dat al het verkeer van de Zeister Enk een toevoeging gaat worden op het bestaande verkeer in de buurt, waardoor straten als de Sanatoriumlaan het heel zwaar gaan krijgen.

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 P.C. 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 P.C. 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 wij 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 beschermede 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 P.C. 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, hetgeen wij graag willen 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 de parkeerkelder vlakbij 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, zoals de prachtige Acacia van onze buurvrouw op nummer ■ en de notenboom op nummer ■.

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. Wij nodigen u graag uit om vanuit onze tuin naar het landgoed te komen kijken.

Ook de inrit van de parkeerkelder vlakbij de tuin van onze burens 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 tuinen? Wij vragen het ons ernstig af!

In het plan is te zien dat aan deze zijde geen groen is toegevoegd maar stenen (gebouwen en inrit naar een parkeerkelder). Vanuit onze woning zien we nu vooral groen, maar in de toekomst zien we dus vooral stenen! 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 P.C. Hooftlaan. Of vanuit de bewoners/ aansluitende tuinen van de P.C. 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 wij 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.....alleen maar stenen, dat kan toch niet waar zijn?!

*Op deze plek stond een foto die vanwege A.V.G. niet wordt getoond in dit document*

Het mooie uitzicht vanuit onze woning richting Veldheim in het voorjaar. Het uitzicht op de hoofdgebouw verdwijnt volledig.

Op het perceel van onze buurvrouw op nummer ■ staat een prachtige Acacia. Deze boom staat op de grens met het terrein van Mooi Zeist. Tijdens de wandeling werd verteld dat het bestaande gebouw achter onze tuin volledig voorzien is van een kelder, zodat de bestaande wanden kunnen dienen als damwand. Hierdoor is er geen gevaar voor de prachtige acacia vertelde Erik Blok. Uit onze informatie blijkt dat dit pand helemaal niet voorzien is van een kelder. De wortels van de boom zitten waarschijnlijk ook onder de fundering van het pand. Wij maken ons dan ook ernstig zorgen, omdat deze boom het niet gaat overleven als u op zo'n korte afstand een dergelijk groot gebouw gaat neerzetten met ook nog een parkeerkelder eronder. De toegang van de parkeerkelder gaat over de wortels van deze boom. Er gaat enorm veel groen verloren, en deze boom, die niet van Mooi Zeist is, mag niet verloren gaan!

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 is/wordt, en achter het hoofdgebouw alles hoog en gaat er monumentaal groen verloren. 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 hoeft te 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 en verzocht in de brief.

Met vriendelijke groet,



---

**Naam:** ■■■■■■■■■■

**Adres:** Tesselschadelaan

**Datum:** 20 mei 2022

Dietz  
H. Geerdes  
Bemuurde Weerd OZ 37  
3514 AP UTRECHT  
info@dietz.nl

Cc:  
Mooi-Zeist

Brinkweg

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

Alle raadsfracties van de gemeente Zeist.

Zeist, 17 mei 2022

Onderwerp: Reactie participatie Villa Veldheim

Beste mensen,

Wij wonen sinds 40 jaar op de P.C Hooftlaan en ik geef graag nog een aanvullende reactie op het voorstel van Mooi Zeist

De brief van over dit voorstel onderschrijven wij volledig. De brief is gemaakt in een samenwerking van de bewoners van de P. die allen ongeveer een zelfde schade ondervinden door de massieve appartementenbouw vrijwel direct grenzend aan onze tuinen.

Wat wij nog zouden willen toevoegen is het niet passen van de plannen bij de historie van Veldheim. De stichting zonnehuizen Veldheim en Stenia was een kleinschalige zorginstelling en zij gaf hulp aan kwetsbare kinderen sinds ongeveer 1931. Daarvan zou toch ook iets moeten terugkomen in de nieuwe plannen!

Waarom is kleinschalige woningbouw voor de lage inkomensgroepen niet mogelijk? Dat is prima te integreren met de natuurwaarde van het park.

De linker voorzijde van het park kan dan veel beter benut kan worden. Dat gaat zonder de zichtlijnen en de natuurwaarde te schaden.

Ik begrijp natuurlijk dat geld het probleem is. En dat de grote Villa voor heel veel geld gerestaureerd moet worden. Enzovoort.

Met name de gemeente zou mee kunnen denken in deze richting. Dus niet weer dure appartementen, traditioneel en niet ecologisch gebouwd maar slimme, ecologische bouw voor lage en midden inkomens. Denk ook aan tiny houses.

En dan wordt de villa maar wat minder perfect verbouwd en niet ingezet als een soort chantageargument voor dure bouw.

De buurt is er niet op uit om alles te stagneren. Er is best een heel mooi plan te maken. Maar zoek dan echte samenwerking met de buurt.

P.C. Hooftlaan

Mede namens van de Tesselschadelaan ,

