

# Kennismaking met de nieuwe eigenaar van Veldheim

Door Ivo Vermaas

Op 14 februari 2019 hebben circa 60 omwonenden van het terrein Veldheim, uit de Prof. Sproncklaan, P.C. Hooftlaan en de Tesselschadeaan, kennis gemaakt met de directeur van Mooi Zeist B.V., de heer Kinran, de nieuwe eigenaar van het terrein. Op deze avond zijn informatie en verwachtingen uitgewisseld. Kinran had deze kennismaking eerder willen organiseren maar door het kraken van de Stenia panden is de bijeenkomst nu pas georganiseerd. Hij wil in overleg met de gemeente en de buurt een mooi plan maken voor het Veldheim terrein. Dat is ook de opdracht vanuit de gemeente. Er komt een website waarop de ontwikkeling te volgen zal zijn en informatie en antwoorden op vragen te vinden zijn.

## Eigenaar Mooi Zeist B.V.

Mooi Zeist bv is sinds half oktober 2018 eigenaar van Veldheim (Utrechtseweg 69), Stenia (Utrechtseweg 86) en Utrechtseweg 119 (tegenover Stenia). De drie terreinen zijn gekocht om te herontwikkelen. Mooi Zeist B.V. is gelieerd aan de Rozendaalse Vastgoedgroep B.V. in Rozendaal. Dit bedrijf houdt zich bezig met de aankoop van complexen met sociale huurwoningen om deze vervolgens uit te nutten. Zij hebben ervaring met de ontwikkeling van woningbouw. De drie terreinen zijn gekocht zonder uitgewerkt plan, meer op basis van een Intentie en de idee dat er iets moois van te maken is. Directeur Kinran heeft een achtergrond bij ING Vastgoed en ING Financiering. Op deze avond zijn ook de twee terrein beheerders, Rob en Lars en communicatiemedewerkster Eva die onder andere een website gaat opzetten, aanwezig.

## Kader wijzigingen

Vooraf heeft Mooi Zeist contact gehad met de gemeente over eventuele bestemmingswijzigingen, daarbij is het raadsbesluit hierover leidend. De maatschappelijke vraag moet in kaart worden gebracht en de plannen voor de drie locaties moeten ontwikkeld worden in samenspraak met de bewoners.

## Uitvoeren van onderzoeken

Na de overdracht is Mooi Zeist begonnen met het in kaart brengen van alle bebouwing, de installaties en de infrastructuur. Door het faillissement was er al lange tijd geen groenonderhoud e.d. gedaan en is een grote schoonmaak gehouden.

De invulling van de bestemming 'maatschappelijk' wordt onderzocht door extern bureau Peters. Dit bureau is uitgekozen in overleg met de gemeente. Het cultuurhistorisch onderzoek plus onderzoek naar het groen wordt gedaan door SB4 uit Wageningen. Bij herontwikkeling naar wonen geldt de Woonvisie van de gemeente met de onderverderling in 30% koop, 30% markt huur en 30% sociale huur. De onderzoeken worden voor de drie locaties gezamenlijk gedaan.

## Anti-kraak bewoning

Mooi Zeist werd eerder verrast door krakers die - ondanks beheer door Camelot - op 7 november 2018 de Stenia panden gingen bewonen. De rechter heeft bepaald op woensdag 13 februari 2019 dat de krakers de panden moeten verlaten. Mooi Zeist bekijkt hoeveel mensen op de terreinen kunnen wonen om te voorkomen dat de panden opnieuw gekraakt worden en ook om de exploitatie van de terreinen uit te bekostigen. Het totale aantal mensen is nog niet bepaald. Voor Veldheim kan het gaan om ongeveer 80 mensen. Dat zijn mensen die een gebruiksovereenkomst hebben met Camelot en arbeidsmigranten die via uitzendbureau Cervo worden gehuisvest. Tot er meer duidelijkheid is zullen er mensen tijdelijk in de panden wonen. Het monument mag niet bewoond worden. Alleen de begane grond en de eerste verdieping mogen gebruikt worden. Overdag is het monument in gebruik als kantoor. Het tijdelijke gebruik van de panden op Veldheim is nog niet geregeld met

de gemeente. De vergunning daarvoor kan pas aangevraagd worden na de inspectie met de brandweer. Het voorstel is om de omwonenden te betrekken bij de aanvraag om zo afspraken te maken die overlast moeten voorkomen.

## Plan ontwikkeling

Kinran schat dat er ongeveer 5 jaar nodig zullen zijn om te komen tot een plan met voldoende draagvlak vanwege de afstemming en de procedures. Het monument Veldheim zou verbouwd kunnen gaan worden voor wonen en zorg en daar omheen een hoefijzer met wonen. Mooi Zeist heeft het architectenbureau Friso Woudstra uit Vorden ingeschakeld voor de plannen.

Al die tijd zal het terrein beheerd moeten worden en de panden veilig bewoond.

Met de projectgroep van de bewoners uit de omliggende straten van Veldheim kan regelmatig overleg plaatsvinden over de planontwikkeling. Mooi Zeist heeft ervaring met de ontwikkeling van woningbouw. Dat heeft hun voorkeur. Mooi Zeist heeft geen contact gehad met Azarias. Zij hadden wel een plan maar waren geen eigenaar. Het was vreemd dat zij woningen aanboden want dat kon feitelijk niet.

Kinran ziet geen mogelijkheden voor de bestaande bebouwing rond het monument. Wat hem betreft kan dat beter gesloopt worden. Maar dat is allemaal nog onduidelijk zolang de onderzoeken nog niet zijn afgerond. Kinran gaat er vanuit dat er verschillende scenario's ontwikkeld zullen worden, die besproken zullen worden met gemeente, omwonenden, de Rijksdienst voor monumenten, welstand, e.d. Mooi Zeist is een commercieel bedrijf dat rendement moet maken. Een mooi plan heeft ook meerwaarde voor de buurt. Het aantal en



soort woningen is ook van invloed. 30% sociale huur levert een lager rendement en dan komen er wellicht meer woningen.

## Parkeren

Er wordt nog gezocht naar meer gebruikers. Auto's voor Veldheim moeten en kunnen langs de Utrechtseweg het terrein op want het hek staat open. Voor de tijdelijke gebruikers zijn er genoeg parkeerplaatsen op het terrein. Er kan niet meer van de Utrechtseweg naar de PC Hooftlaan gereden worden met de auto omdat er paaltjes zijn geplaatst. Kinran verwacht geen parkeeroverlast in de omliggende straten. De bewoners verzoeken om dit regelen in de gebruiksovereenkomsten.

## Projectgroep omwonenden

Omdat de omwonenden in het verleden regelmatig verrast werden door de Zonnehuizen is er argwaan. Beloftes werden niet nagekomen en er was verkeersoverlast. Vandaar de vele vragen aan de nieuwe eigenaar. De omwonenden zijn al georganiseerd in een projectgroep en hebben zich verdiept in de eerdere plannen en hun wensen op papier gezet. Kinran wil met de projectgroep en de gemeente regelmatig overleggen. De onderzoeksrapporten en de verschillende scenario's kunnen

besproken worden in een open overleg zonder voldongen feiten. Hij is ook realist: het gaat niet lukken om iedereen achter het definitieve plan te krijgen.

## Vervolg en contact

Zodra er meer te melden is, bijvoorbeeld na afronding van de onderzoeken, komt er een vervolg overleg met omwonenden. In de tussentijd moet de website geactiveerd zijn. [www.mooi-zeist.nl](http://www.mooi-zeist.nl)

Vanuit de omwonenden is een projectgroep die een aantal zaken voorbereid en als contactpersoon fungeert met de nieuwe eigenaar en de gemeente.

Mail uw vragen naar [bestuur@dichterbijzeist.nl](mailto:bestuur@dichterbijzeist.nl)