



Wijk Zeist-Noord

Geactualiseerd 28 april 2020

DE WIJK, DE ORGANISATIES, DE BELEIDSVISIES EN PLANNEN

INHOUDSOPGAVE RUBRIEK

- [Nieuws](#)
- [Wat is Zeist-noord?](#)
- [Bewonersorganisaties](#)
- [Invloedrijke acties](#)
- [Wijkvisie](#)
- [Aantasting Sanatoriumbos](#)
- [Zorgpilot Hart van de Heuvelrug](#)
- [Procedure doolhof](#)
- [Buurtschap gaat niet door](#)
- [Uitbreiding zorginstelling Altrecht](#)
- [Nieuwe gebiedsvisie 2015](#)
- [Sanatoriumterrein](#)
- [Park de Waterbron](#)
- [Verkeersmaatregelen](#)
- [Nieuwe woonwijk Rabo Facet terrein](#)
- [Nieuwe woonbuurt Eikenstein](#)
- [Aanpak Vollenhove](#)
- [Afbraak en vernieuwing Patijndorp](#)
- [Woonvisie en Bouwvisie](#)
- [Ontwikkelingsperspectief en Structuurvisie](#)
- [Aanpassingen structuurvisie Zeist 2020](#)
- [Bestemmingsplan Zeist-Noord](#)
- [Probleempunten in bestemmingsplan](#)
- [Geen gemeentelijke groene monumenten meer](#)
- [Laat Valckenbosch met rust](#)
- [Steun ons en daarmee ook uzelf](#)
- [Aandachtspunten per buurt](#)



[Nieuws/Home](#)
[Canon](#)
[Nieuwsflitsen](#)
[Jaarstukken](#)
[Allegro tuin](#)
[SamenDuurzaamZeist](#)
[Milieuvisie en Energie](#)
[SMAL Zeist](#)
[Omgevingswet](#)
[Geopark-Heuvelrug](#)
[Stadslandbouw Zeist](#)
[Zeist en politiek](#)
[Raadsinformatie](#)
[Beleidsstukken Zeist](#)
[Attenderingsservice](#)
[Oude archief Raad](#)
[Kieswijzer Plus Zeist](#)
[Vereniging Leefmilieu](#)
[Eikenprocessierups](#)

Nieuwsflits ontvangen?

stuur een e-mail
beterzeist@gmail.com

Word donateur

minimaal € 15 per jaar
NL98 INGB 000 580 3512
Stichting Beter Zeist en
mail uw gegevens naar
beterzeist@gmail.com

Contact? Meewerken?

Stuur een e-mail of bel
tel.: 06 – 460 826 57
Hanna van den Dool

KvKnr.: 302 503 64
RSIN.: 820 217 396
ANBInr.: 8202 17 396

Privacy Verklaring SBZ

NIEUWS

Gemeenterwerf naar bedrijfsterrein Johannes Postlaan

In januari 2019 heeft het college een [informatiebrief](#) naar de raad gestuurd over de toekomstige bebouwing van het resterende terrein van de gemeentewerf in Zeist West. Het is de bedoeling het gebied binnen tien jaar vrij te spelen voor woningbouw door verhuizing van de huidige gebruikers naar andere plekken en de gemeentewerf te verplaatsen naar een (bedrijfs)terrein aan de Johannes Postlaan.

[terug naar top](#)

WAT IS ZEIST-NOORD?

De wijk Zeist-Noord beslaat globaal de driehoek tussen de A-28, de Utrechtseweg en de lijn Schaerweijdelaan Bergweg en het laatste stukje van de Boulevard. Maar ook een deel van Valckenbosch (Gerodorp) behoort tot de wijk. Het gaat om allerlei typen buurten, waarvan de buurt Vollenhove (2.250 woningen) veel hoogbouw kent, maar ook laagbouw: de Pedagogebuurt met 228 woningen. Uitgangspunt van het Parkplan Vollenhove was door hoogbouw bos te behouden als natuurlijke groenvoorziening. Het gaat om de 13 woonlagen hoge galerijflats L-flat (728 woningen), de GERO-flat, de Montessoriflat en de wat lagere Winkelcentrumflat. De 60 meter hoge Torenflat heeft zelfs 19 woonlagen. Daarnaast zijn er veel buurten met rijtjeswoningen en (half)vrijstaande huizen. Ook liggen er bosrestanten, waterlopen, het waterleidinggebied en het daaraan grenzende park de Waterbron. Bij de Utrechtseweg grenst de wijk aan de landgoederen van de Stichtse Lustwarande. In dit meest dichtbevolkte deel van Zeist leeft ongeveer 27% van de inwoners van de gemeente, ca. 16.000 personen. Er wonen relatief veel jongeren en allochtonen.

[terug naar top](#)

BEWONERSORGANISATIES

In de wijk bestaan ongeveer 25 bewonersorganisaties, waarvan de meeste bewonerscommissies en huurdersorganisaties van complexen woningen en flats, zoals de Bewonersvereniging Warande (www.warande.net) en het Bewonersoverleg Vollenhoven. Verder hebben bewoners van bepaalde buurten zich verenigd, zoals de Componistenbuurt, de Pedagogebuurt (www.pedagogebuurtzeist.nl), de Dichtersbuurt/Parmentiersland (www.dichterbijzeist.nl) en Valckenbosch (www.stichtinggroenvalckenbosch.nl).

En ten slotte zijn er:

- o de stichting Vrienden van de Dieptetuin (www.dieptetuin.com),
- o de Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist (www.sanatoriumbos.nl),
- o de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. (www.milieuzorgzeist.nl) en
- o de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West (www.natuurlijkzeist-west.nl). De laatstgenoemde groep werkt namelijk ook voor gebieden van de Stichtse Lustwarande in deze wijk.

Sommige van de organisaties zijn actief bezig, andere leiden een sluimerend bestaan. De Stichting Beter Zeist wil de actieve groepen verbinden voor buurt en wijk overstijgende onderwerpen en zaken van algemeen belang. Uiteraard blijven de buurtgroepen zelf verantwoordelijk voor hun eigen beleid. Verder onderhoudt Beter Zeist via donateurs contact met de buurten, ook daar waar nog weinig gebeurt. Vooral huurders van woningcorporaties hebben nog het gevoel dat hun mening weinig invloed heeft. Maar als 'Vriend' van Beter Zeist kan dat veranderen.

[terug naar top](#)

INVLOEDRIJKE ACTIES

Al sinds de planning van Vollenhove proberen burgers en buurtorganisaties het beleid van overheden en projectontwikkelaars te beïnvloeden. Want



het leefklimaat in de wijk moet niet achteruit gaan maar juist vooruit. Dankzij hun inspanningen zijn sommige voorstellen gelukkig nog niet doorgegaan, zoals bebouwing langs de Comeniuslaan en de Dijsselburgerlaan. De Raad van State wees die in 1983 af, maar Zeist blijft op het oorlogspad. Ook zorgden buurtbewoners in



plaats van de gemeente ervoor dat Rijkswaterstaat de geluidswal langs de A 28 bij het Herman Jordan Lyceum twee meter ophoogde. En nu is het zaak een nieuwe aanslag op het Sanatoriumterrein langs de Oude Arnhemseweg te voorkomen. Hetzelfde geldt voor enkele andere terreinen, zoals een bosstrook in de Componistenbuurt langs de Fröbellaan en een speelveld aan de Nicolaas Beetslaan in de Dichtersbuurt.

[terug naar top](#)

WIJKVISIE

In 2005 ontstond de [Wijkvisie 2005-2010](#) in een gezamenlijk actie van de gemeente, wijkbewoners, woningbouwcorporaties, politie en de stichting Meander. Daaruit bleek dat de bewoners het eens waren over het beleid voor de wijk. Deze werd uitgewerkt in een visie op de toekomst zoals voor:

- *Wonen*: niet vergroten van het bebouwde grondoppervlak van de wijk, maar uitplaatsen van overlast gevende bedrijven. De vrijkomende grond gebruiken voor nieuwbouw en stimuleren van doorstroming binnen de wijk.
- *Natuur*: in de wijk behouden en niet bouwen in bestaande groengebieden zoals het sanatoriums, het waterleidingsterrein, de stroken natuur langs de A28 en de Dreef.
- *Stichtse Lustwarande*: handhaven en verbeteren van het parelsnoer van landgoederen.
- *Verkeer*: overlast A 28 en files verminderen (overlast bedrijven) verminderen.
- *Andere beleidsterreinen*: ook is de visie uitgewerkt voor winkels en bedrijvigheid, veiligheid, sociaal beleid, voorzieningen, kunst en cultuur, en beleid en burgerparticipatie.

De gemeenteraad heeft de visie overgenomen met uitzondering van de bebouwing van het Sanatoriums. Zo ontstond het wijkprogramma 2006-2010 dat deels werd uitgevoerd.

[terug naar top](#)

AANTASTING SANATORIUMBOS



Patrick Greeven van de SMZ e.o. geeft uitleg tijdens de bosdag in het Sanatoriumbos in 2011

De afgelopen jaren is steeds meer van het Sanatoriums bebouwd. Nu bestaat de grootste dreiging uit het uitbreiden van Altrecht (voorheen Christelijk Sanatorium) en het in het bos geprojecteerde bebouwing (buurtschap) naast en op de Schermerslaan en de Thorbeckelaan. Op de huidige boslocatie van 3,2 hectare hadden circa 104 woningen en maatschappelijke voorzieningen moeten komen. Verder waren er nog circa 20 woningen gepland op de genoemde wegen die daarmee deels zouden worden afgesloten. Met een grote subsidie van de sector Volksgezondheid zouden er ook cliënten van Dennendal uit

Den Dolder worden gehuisvest. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat er 100 -125 cliënten vanuit Dennendal kwamen. Dat getal was echter niet erg realistisch, omdat veel cliënten of hun voogden/familie dat niet wensten. Vandaar dat men ook cliënten vanuit andere locaties in het buurtschap wilde huisvesten.

De bedoeling was het Dennendal-terrein in den Dolder grotendeels aan de natuur terug te geven, maar het was de vraag of dat wel zou gebeuren. Veel cliënten zouden zich namelijk niet in een woonwijk kunnen redden.

[terug naar top](#)

ZORGPLICHT HART VAN DE HEUVELRUG

Het gegoochel met bos, gebouwen, subsidies en geestelijk gehandicapten maakt deel uit van de zogenaamde Zorgplicht. Dat is één van de projecten van Hart van de Heuvelrug, waar het Utrechts Landschap zich sterk voor maakt. In een proces van schaken tussen overheden en landeigenaren ruilen deze rood (bebouwing) en groen (bos en natuurterrein) op de heuvelrug uit. Zo kunnen natuurterreinen onderling (ecologisch) worden verbonden en komt er ruimte voor extra woningen.

Op zich is dat een goede zaak, maar het Sanatoriums wordt niet gezien als groen (bos) maar als binnenstedelijk gebied (rood). Daarvan mag Zeist bepalen of het wordt aangetast, ook al is het een gemeentelijk monument. Feitelijk betekent dit dat bij het uitruilen meer groen verloren gaat dan er terugkomt. Bovendien geldt nog steeds het gezegde "Boompje groot, plantertje dood".

De Stichting Behoud Sanatoriums Zeist probeert het tij te keren zoals te lezen is op www.sanatoriumbos.beterzeist.nl. De BBD, de vereniging Bewoners Belangen Dichterbij van de Dichtersbuurt, Patijnpark en Parmentiersland ondersteunt dit streven en zet zich vooral in om de verkeersproblemen die dreigen te voorkomen (www.dichterbijzeist.nl). Inmiddels hadden beide organisaties, de Stichting Milieuzorg Zeist (www.milieuzorgzeist.nl) en buurtbewoners in onderling overleg met en met ondersteuning van de Stichting Beter Zeist in juli 2009 beroepen ingesteld bij de Raad van State.

[terug naar top](#)

PROCEDURE DOOLHOF

Zij hebben inmiddels ook hun zienswijzen gegeven over de gemeentelijke 'reparatie' van het gloednieuwe (!) bestemmingsplan Zeist Noord, waarin de grond van het Buurtschap nog als bos was bestemd. Het was overigens typisch een zet van de gemeente Zeist om tijdens het lopende beroep over de vrijstelling volgens de oude wet WRO nog een parallelle procedure te beginnen volgens de nieuwe Wro. De wegen van de gemeente zijn voor de burger ondoorgrondelijk en tijd vretend.

De Raad van State heeft zich op 3 februari 2010 onbevoegd verklaard de beroepen te behandelen en verwees deze door naar de Rechtbank in Utrecht. Dit was al een misser van de gemeente die haar burgers naar de verkeerde beroepsinstantie had verwezen.

De Rechtbank vond vervolgens in eerste instantie de behandeling van de beroepen niet spoedeisend. Zij honoreerde toen niet het dringend verzoek tot versnelling van de procedure van de zorginstelling Reinaerde en de woningbouworganisatie Zeister Veste. Vervolgens verklaarde de Rechtbank op 16 juni 2011 alle beroepen niet ontvankelijk. Volgens de rechtbank kan namelijk pas beroep worden aangetekend, wanneer de gemeente een bouwvergunning voor het Buurtschap heeft afgegeven en dat was nog niet gebeurd. In feite al weer een tekortkoming van de gemeente die geen bouwvergunning in het 'mandje' besluiten had opgenomen. Daarmee dreigde de gemeente en Reinaerde vrij spel te krijgen voor het realiseren van het Buurtschap. De organisaties zouden door een fout van de overheid buiten spel staan! Vandaar dat deze burgerorganisaties een hoger

beroep tegen de beslissing van de Rechtbank hebben ingesteld. De beroepen waren vooral van procedurele aard, omdat de Rechtbank de zaak nog niet inhoudelijk had behandeld.

Ondertussen besloot de raad toch het reparatie-bestemmingsplan Buurtschap volgens de nieuwe Wro vast te stellen. Dit ondanks allerlei burger- en politieke acties voor het behoud van het bos en tegen de knip in de Thorbeckelaan. Dus moesten de organisaties een extra serie beroepen instellen over dezelfde zaak.

Hoe zou je dit moeten noemen: de burger uitputten zodat ze vanzelf ophouden? Volgens de nu ex-wethouder Gudde komen de burgers toch wel voor hun rechten op, waarvan acte. Na de besluitvorming over het buurtschap werd overigens wel een motie aangenomen over het instellen van een proefknip, maar het bestemmingsplan was al aangenomen. De proef was bedoeld om in geval van een definitieve afsluiting in de praktijk de gevolgen na te gaan voor het verkeer.

Inmiddels liepen ook de beroepsprocedures tegen dit reparatieplan bij de Raad van State. Deze heeft in januari 2011 over het bos en de afsluiting van de aangrenzende wegen een verslag laten opstellen door een omgevingsdeskundige van de gerechtelijke overheidsstichting (StAB). De Stichting Beter Zeist liet in januari 2011 ook een [evaluatie-rapport](#) uitbrengen door een deskundige van de Stichting Nationaal Landschapskundig Museum Telluris. Hij maakte naar aanleiding van het StAB-verslag ook een [aanvulling op het rapport](#).

De beroepsprocedure over het bestemmingsplan “Buurtschap” volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in het Sanatoriums kwam nu in een eindstadium. Daarop werd op 29 november 2011 in één zitting zowel het WRO-Hoger beroep behandeld als het Wro-beroep. Ten slotte deed op 4 april 2012 de Raad van State uitspraak over beide beroepen. Deze was negatief voor de beroepsgangers.

Vervolgens was het wachten op de bouwvergunning voor het bouwplan. In feite werd het behoud van het bosdeel nu afhankelijk van de woningmarkt en van het subsidie van ca. 30 miljoen euro voor de integratie van cliënten van Dennendal. Wellicht was er nog wel een oplossing denkbaar geweest in verband met Hart van de Heuvelrug, door een deel van het subsidie in te zetten in Dennendal voor de herhuisvesting van de cliënten.

[terug naar top](#)

BUURTSCHAP SANATORIUMBOS GAAT TOCH NIET DOOR

In de zomer van 2013 werd het duidelijk dat zorginstelling Reinaerde en de Zeister Veste afzien van het bouwen van het geplande buurtschap in het Sanatoriums. De procedures die de buurt- en milieuorganisaties met hulp van Beter Zeist hebben gevoerd zorgden gelukkig voor jarenlang uitstel van de bomenkap. Inmiddels droogde de subsidiestroom voor de huisvesting op. De zorginstellingen moeten steeds meer in hun inkomsten voorzien door declaraties voor uitgevoerde behandelingen. Verder komen er minder intramurale plekken voor mensen met een verstandelijke beperking. In Dennendal waren van de 350 plekken voor cliënten begin 2000 er eind 2013 nog maar 160 over. De rest heeft een plek gekregen in een woonwijk. Die wordt samen met de familie en verwanten gekozen. In Dennendal gaat het nu nog om cliënten met een zware zorgdraag met vaak meerdere beperkingen.

De Stichting Beter Zeist overlegt nu samen met de burgerorganisaties met Altrecht (de huidige gebruiker) over het toekomstig gebruik van het gehele Sanatoriumterrein. Volgens de wens van deze organisaties wordt het grootste gedeelte van het terrein een (gemeentelijk) beschermd bospark. Dit is in overeenstemming de door de burgers opgestelde Wijkvisie. Daarin wordt het bos aangeduid als centrale parel van de Wijk Zeist-noord. Vroeger was het ook een gemeentelijk monument. De politiek zou dat ons inziens ook in haar partijprogramma's moeten opnemen. Wij hebben de politieke partijen daarom voor de raadsverkiezingen van 2014 gevraagd wat zij wilden met het bos: verder aantasten of juist behouden zoals de meeste burgers wensen.

In het coalitieakkoord 2014-2018 staat dat deze wens zal worden gehonoreerd. Op die manier zal de woonbestemming voor het terrein voor het beoogde Buurtschap weer worden omgezet in die van bos (VBSanatorium.VSO1). De gemeente heeft op 8 juli 2014 besloten daarvoor een bestemmingsplan (NL.IMRO0355.VBSanatorium.VO01) voor te bereiden. De verwachting is dat de procedure binnen een jaar wordt afgerond. Daarmee zou de coalitie op dit dossier haar coalitieakkoord 2014-2018 nakomen.

De gemeente heeft op 28 januari 2015 een ontwerp [Bestemmingsplan Sanatoriumbos](#) ter visie gelegd. Daarin wordt het betreffende terrein voor het buurtschap weer bestemd als Bos, Waarde – Cultuurhistorie 2. Over het ontwerp hebben [Beter Zeist en Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist](#) en in aansluiting daarop Milieuzorg Zeist zienswijzen ingediend. Daarin werd onder meer gepleit voor een betere verankering van het bestemmingsplan in de Zeister beleidskaders: de Structuurvisie Zeist 2020 en het Groenstructuurplan Zeist. Dat is toegezegd in de Nota van Zienswijzen van 7 april 2015. Wel kwamen de zorginstellingen [Altrecht en Reinaerde](#) nadien nog met een voorstel voor wijziging van het ontwerp Bestemmingsplan. Op 21 mei dienden Beter Zeist en Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist daarop hun [reactie aan de Ronde Tafel van 26 mei](#) in. [terug naar top](#)

UITBREIDING ALTRECHT



Dit stuk van het bos had ook moeten wijken!

Ook Altrecht GGZ wil(de) uitbreiden, niet alleen achter het hoofdgebouw, maar ook langs de Oude Arnhemseweg en de Schermerslaan. Buurtorganisaties, lokale milieugroepen en Beter Zeist bestreden dit laatste voorstel. Waarom niet de ambulante zorg, het management en een deel van de

ondersteunende activiteiten in kantoorflats te huisvesten, bijvoorbeeld langs de Dreef. Een soortgelijke oplossing voldeed inmiddels bij de jeugdpsychiatrische instelling Zonnehuizen, locatie Veldheim. Die verplaatste haar extramurale activiteiten naar een kantoorgebouw langs de Utrechtseweg. Inmiddels is er juist sprake van dat Altrecht haar diensten vanuit Den Dolder verplaatst naar het Sanatoriumterrein. Als dat zou gebeuren kunnen er nieuwe problemen ontstaan over de bestemming van het parkbos. Vandaar dat Beter Zeist samen de Stichting Behoud Sanatoriums Zeist, de meest betrokken buurtorganisaties en de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. hierover contact onderhouden met Altrecht.

Na druk van de bewonersorganisaties en het platform Zeist voor Zeist had D66 al in juni 2007 een amendement ingediend om de twee zoeklocaties niet op te nemen in het bestemmingsplan Zeist-noord. Bebouwing van dit deel van het Sanatoriums was in strijd met het coalitie-akkoord 2006-2010 van PvdA, VVD, CDA en GroenLinks. Alleen CDA, VVD en CU/SGP stemden tegen het amendement, maar GroenLinks en PvdA stemden met de oppositie mee. Zonder verwijzing naar het aangenomen amendement nam het college de zoeklocaties toch in het ontwerp op. Dat leverde in februari 2009 een confrontatie op met de insprekers, zoals de milieuoorganisaties en het platform. In de raad zorgde dit voor een pittige discussie over wie het uiteindelijk voor het zeggen heeft: de raad of het college. Het college heeft toen bakzeil gehaald door het ontwerp te wijzigen. Wethouder Gudde moest dus buigen voor de raad.

[terug naar top](#)

NIEUWE GEBIEDSVISIE 2015 SANATORIUMTERREIN

In 2014 heeft het bureau VenhoevenCS architecture+urbanism van Altrecht opdracht gekregen een gebiedsvisie voor het Sanatoriumterrein op te stellen. Zij is begonnen met

het inventariseren van belangen, verwachtingen, kansen en knelpunten. Daarna volgt per 4 maart 2015 een workshopfase om de visie te ontwikkelen. Daaraan doen behalve Altrecht, de gemeente en het bureau ook bewonersorganisaties mee. Het gaat om Stichting Beter Zeist, Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist, Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en de vereniging Bewoners Belangen Dichterbij. lees [verder](#) het begindocument.

Gezien de ontwikkelingen op het WA Hoeve terrein van Altrecht in Den Dolder is daar de afgelopen jaren echter nog geen prioriteit aan gegeven.

Naar aanleiding van het Ontwerp Bestemmingsplan Sanatoriumbos Zeist hebben Beter Zeist en Milieuzorg Zeist in hun zienswijzen gepleit voor het verbreden van de gebiedsvisie naar het (buurtschap)terrein van Reinaerde en de aanliggende bosschages, parken en waterpartijen. Tevens zou ook de relatie moeten worden gelegd met de verbinding van het bos met natuurgebieden aan de andere zijde van de A-28. Op pagina 208/2089 van de Structuurvisie Zeist 2020 wordt ingegaan op de overkapping van deze rijksweg. Daardoor zou worden het mogelijk worden de ecologische relaties met het Sanatoriumbos te versterken.

[terug naar top](#)

PARK DE WATERBRON

November 2009 werden de twee varianten voor een park op het vrij toegankelijke deel van het waterleidingterrein toegelicht aan de omwonenden. De ene mogelijkheid was geen woningbouw en een beperkte inrichting van het park. De tweede: wèl woningbouw aan de noordkant (Nepveulaan en Javalaan) en een iets meer ingrijpende (her)inrichting voor een park. De woningbouw zou dan deels deze herinrichting financieren. Als gevolg van de koppeling van mogelijke woningbouw en de parkinrichting ontstond er bij omwonenden commotie over de tweede variant.



Inmiddels lag er alleen een plan voor het inrichten van het park, hoe het ook wordt gerealiseerd: met of zonder woningbouw. Dat voorstel kreeg de instemming van de omwonenden. Dat laat zien dat een goede inspraak de kwaliteit van een plan kan verbeteren. Daardoor worden omwonenden serieus genomen en voelen zij zich meer verbonden met het eindresultaat. Uiteraard waren er nog wel enige aandachtspunten voor de inrichting van het park en de voorbereiding van het beleidstraject. De omwonenden, de Stichting Milieuzorg Zeist en de Stichting Beter Zeist hebben daarover ingesproken. De uitvoering vond plaats in het voorjaar en de zomer van 2011. Het resultaat mag er wezen en is zeker ook te danken aan de intensieve inspraak met de omwonenden over hun wensen en de afweging daarvan.

Het wèl of niet accepteren van woningbouw aan de noordkant is nu een zaak van de raad en de provincie. Die overheid zou dan moeten instemmen met het verleggen van de grens van het waterwingebied zodat woningbouw mogelijk zou worden. Wat nog in het vat zit is het omzetten van een industrieterrein aan de noordwestkant in een stuk park. Het vergt wel het verplaatsen van de bedrijvigheid, wat ook het waterleidingbedrijf Vitens het beste uitkomt. Als dat op termijn zou doorgaan wordt de ruimte die voor het park aan de noordkant verloren gaat gecompenseerd. De gemeente zal dan wel het voortouw moeten nemen om de verplaatsing mogelijk te maken.

[terug naar top](#)

VERKEERSMAATREGELEN

De gemeente begon in 2012 met de aanpassing van het kruispunt Panweg/De Dreef/Dijnselburgerlaan. Het kruispunt werd in 2013 omgevormd tot een rotonde, zodat het verkeer beter kan doorstromen. Verder werd in 2013 het kruispunt Utrechtseweg/Sanatoriumlaan aangepast. Dat zijn inderdaad drukke kruispunten die nodig moesten worden verbeterd. In 2012 kwam ook de minirotonde op de gevaarlijke kruising Schaerweijdelaan/Oude Arnhemseweg gereed. Iedereen vindt het een grote verbetering is al was er nog wel discussie over het bewust niet toepassen van aparte fietsstroken.

[terug naar top](#)

NIEUWE WOONWIJK RABO FACET TERREIN E.O. EN PARKEEROVERLAST

BPD Ontwikkeling heeft het voormalig datacenter aan de Laan van Eikenstein in Zeist gekocht van Rabobank Nederland. De projectontwikkelaar wil op dit terrein een woonwijk neerzetten. BPD Ontwikkeling is onderdeel van Rabo Vastgoedgroep.

De komende periode wordt gestart met de planvorming voor de nieuwe woonwijk. De afbraak van het kantorencomplex is gepland in het voorjaar van 2017, maar het kan ook (veel) later worden. Dick Boekhout, ontwikkelingsmanager bij Bouwfonds: 'De nieuwe woonomgeving op deze mooie groene locatie, krijgt qua stijl en identiteit een typisch Zeists gevoel. Met stakeholders die nauw betrokken zijn bij ontwikkelingen in Zeist gaan wij deze identiteit bepalen.'

Eikenstein en Rabo Facet

Per 1 mei 2016 kwam ook het terrein van Eikenstein vrij. De Rijksgebouwendienst denkt na over herontwikkeling van het terrein. De Zeister groene groepen, Stichting Beter Zeist en BBDichterbij pleiten voor een samenhangende ontwikkeling met die voor Rabo Facet en de omgeving. Met wethouder Sander Jansen is een verkennend gesprek gevoerd over een gebiedsvisie of toetsingskader voor de herontwikkeling van terreinen (waaronder TNO) in de Stichtse Lustwarande langs de Utrechtseweg.

Er werd op eigen initiatief een overleg gestart tussen de ontwikkelaars en eigenaren van Rabo Facet, Eikenstein en TNO en de burgerorganisaties Beter Zeist, Dichterbij, Milieuzorg Zeist en Natuurlijk Zeist-West. Dat leidde in 2016 tot een gemeenschappelijke [landschapsvisie](#) voor het totale gebied. Daarna heeft de gemeente een [conceptkader](#) opgesteld voor de ontwikkeling van een gebiedsvisie. Daarover adviseerde de [Adviescommissie](#) Milieukwaliteit en Leefomgeving. De Ronde Tafel van de raad met insprekers over het conceptkader werd gehouden op 21 februari 2017. Voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie lees [verder](#).

Op 29 mei 2018 kon over de beoogde ontwikkeling worden ingesproken in de Ronde Tafel, zie de reactie van [Stichting Milieuzorg Zeist](#). In december 2019 is het [ontwerp Bestemmingsplan](#) voor Rabo Facet inclusief Groen raamwerk Utrechtseweg gepubliceerd waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. De Ronde Tafel over het groene raamwerk is op 9 januari 2020

Inmiddels werd er ook een [voorontwerp bestemmingsplan](#) voor Eikenstein gepubliceerd, zie ook de [brief](#) voor de inloopbijeenkomst. Het plan lag tot en met 6 juni 2017 ter inzage voor zienswijzen. Op 18 oktober 2018 meldde het college per [brief](#) de stand van zaken van de planontwikkeling.

Inmiddels is er in 2019 ook een voorstel ontwikkeld voor het Groene Raamwerk van de herontwikkeling van het gebied langs de Utrechtseweg noord van de Sanatoriumlaan/Oirschotlaan tot aan de gemeente De Bilt, zie hiervoor het [nieuwsitem](#).

Parkeeroverlast Rabobank

Al meer dan tien jaar zorgde de vestiging van de Rabobank langs de Laan van Eikenstein

in Zeist Noord voor veel parkeeroverlast. De gemeente stelde toen voor daarlangs twee zijden parkeren mogelijk te maken. De 'tijdelijke' voorziening betekende dat daar het Zeister profiel met een grasstrook wordt opgeofferd. Ook zou de Oude Arnhemseweg langs het Sanatoriumterrein worden heringericht om parkeren aantrekkelijk te maken. Dat alles betekent dat de Rabobank een door de Raad van State afgedwongen parkeervoorziening niet uitvoert. Zo wordt de overlast afgewenteld op de omgeving. Tijdens de op 8 april 2015 gehouden jubileumbijeenkomst van de buurtorganisatie Dichterbij waren velen hier niet van gediend, ook de meeste politici niet. Uiteindelijk is de extra parkeervoorziening langs de Oude Arnhemseweg niet doorgegaan.

[terug naar top](#)

NIEUWE WOONBUURT EIKENSTEIN

Op basis van de [vastgestelde gebiedsvisie](#) voor de Utrechtseweg en omgeving is in 2018 begonnen met het opstellen van een nota randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van Eikenstein. Dit vindt plaats in een interactief traject met de omwonenden en andere direct belanghebbenden. Hierbij het [verslag van de eerste inloopavond](#). In juni vonden nog een twee werkgroep-bijeenkomsten plaats. Daarop werd het resultaat ervan teruggekoppeld naar de grote groep. Dat bood mogelijkheden de opzet ervan nog aan te passen of van commentaar te voorzien, zoals [Werkgroep Natuurlijk Zeist -West](#) heeft gedaan. Daarna heeft het college per [brief](#) de stand van zaken aangegeven.

Het [raadsvoorstel](#) kwam op 29 november in de Ronde Tafel voor inspraak. Dat gebeurde samen met het [participatierapport](#) met de randvoorwaarden en uitgangspunten en ook met de beoogde invulling [Rendez Vous](#). Zie verder de inspraaknotities van [Vereniging Natuurlijk Zeist-West](#) en [Stichting Beter Zeist](#). Uiteindelijk neemt de raad op 15 januari 2019 een besluit. Daarvoor heeft GroenLinks een [amendement](#) ingediend om het minimumaantal woningen per ha te verhogen van 25 naar 30. Dit amendement heeft de gemeenteraad op 15 januari 2019 aangenomen.

Na instemming door de gemeenteraad, heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) het object en het terrein veerkocht aan de combinatie voor projectontwikkeling Pelgt-Vos en Fakton. Die zal een concreet plan opstellen en uitwerken dat gebaseerd is op de door de raad vastgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten. Bij de planuitwerking zullen de omgeving en andere belanghebbenden opnieuw betrokken worden. De nieuwe eigenaar neemt daarvoor het initiatief.

[terug naar top](#)

AANPAK VOLLENHOVE

In het kader van een regiodeal voor het vitaliseren van achterstandswijken heeft de gemeente Zeist Vollenhove voorgedragen als een van de 5 wijken van de deal. Het gezamenlijke voorstel wordt met de andere deelnemende gemeenten en de provincie bij het Rijk ingediend. Voor de ontwikkelingen in Vollenhove reserveert Zeist 3 miljoen euro. De verwachting is dat het Rijk ook een dergelijk bedrag voor de wijk zal inzetten als het voorstel wordt aanvaard. Zo zullen er ten behoeve van meer woningdifferentiatie 10 % koopwoningen worden toegevoegd en wordt de wijk gasloos gemaakt, zie verder de voorgestelde [Regiodeal](#).

Het gewenste toekomstbeeld van de gemeente voor Vollenhove is een buurt waar iedereen plezierig woont en bewoners zich met elkaar en hun buurt verbonden voelen. Het college vraagt de raad daarom om in te stemmen met een aanpak voor de buurt, voor de komende 15 jaar. In de aanpak [Vollenhove Vooruit](#) bundelen bewoners, gemeente en organisaties die actief zijn in Vollenhove, hun krachten om Vollenhove vooruit te helpen. Zie verder het [persbericht](#). Het [Raadsvoorstel](#) werd op 4 december 2019 in de Ronde Tafel besproken. Inspraakreacties waren er van [Stichting Milieuzorg Zeist e.o.](#), [Stichting Beter Zeist](#), vereniging [Bewoners Belangen Dichterbij](#), Stichting Sanatoriumbos Zeist en [Evert-Jan van](#)

[Hasselt](#). Op 14 januari 2020 besloot de raad over de aapak en werd het [manifest](#) daarvoor door alle betrokkenen ondertekend.

[terug naar top](#)

AFBRAAK EN VERNIEUWING PATIJNDORP

De Zeister Woningcorporatie Woongoed bereidt zich voor op afbraak en vernieuwing van delen van het beeldbepalende Patijndorp. De te slopen adressen liggen aan de Panweg, Burg, Patijnlaan en de Dijnsweg. Patijndorp is gebouwd naar ontwerp J.M. Paap in 1920-1921 en de huizen zijn beschermd als monument. De betreffende woningen zijn een voor Zeist beeldbepalend vroeg voorbeeld van sociale woningbouw in een tuinstedelijke setting. De wijk bestaat uit maar liefst zes verschillende types huizen. In vergelijking met sociale woningbouw elders in Nederland heeft de buurt, naar goede Zeister traditie, een zeer chique uitstraling.

De huizen zijn aan renovatie toe en bovendien hebben ze grote tuinen. Dat betekent dat bij nieuwbouw meer huizen kunnen worden neergezet. Inbreiding is een middel om binnen de bebouwde kommen van Zeist meer mensen te huisvesten. Dat gaat in dit geval ten koste van groen en cultuurhistorie. De vraag is of er ook andere mogelijkheden zijn voor deze buurt. Twee landelijke instellingen op het gebied van behoud van erfgoed, Stichting het Cuypersgenootschap en de Erfgoedvereniging Bond Heemschut, maken zich ernstig zorgen over de ontwikkeling. Net als bij de naoorlogse huizen aan de Cornelis Schellingerlaan e.o., kiest Woongoed zelf voor sloop in plaats van renovatie. Hoewel de bewoners al lang schriftelijk van Woongoed te horen hebben gekregen dat zij weg moeten, is bij de gemeente nog geen verzoek binnengekomen voor het intrekken van de monumentenstatus. NDZ heeft over de gang van zaken [raadsvragen](#) gesteld.

[terug naar top](#)

WOONVISIE EN BOUWVISIE

Eerdere woonvisies

In 2004 legde Zeist in een beleidsnota vast dat de gemeente tenminste 3.000 woningen wilde bouwen. Daarna stelde in 2007 de gemeente haar Woonvisie 2005-2015 vast. Deze hield in dat Zeist in 2015 ongeveer 3.300 extra woningen wilde hebben. Dat was boven het aantal van circa 1.450 woningen die zouden moeten worden vervangen. Per jaar zou dit zo'n 300-400 extra nieuwe woningen betekenen, terwijl de gemeente beweerde dat het er slechts 200 waren. Maar deskundigen van onder andere de Technische Universiteit Delft en de VROM-Raad gaven aan, dat 100 extra woningen per jaar voldoende waren om Zeist op ruim 60.000 inwoners te houden. Zoveel inwoners wilde de gemeente hebben om haar voorzieningen te behouden.

In 2008 stelde ze na veel gekrakeel haar [Bouwvisie](#) vast om meer en hoger te kunnen bouwen.

Mede gedwongen door de economische stagnatie wilde de gemeente komen tot een nieuwe woonvisie. In de Woonvisie 2012-2015 werd het aantal te bouwen woningen teruggebracht tot gemiddeld 100-135 per jaar. Dat komt aardig in de buurt van het aantal woningen dat Beter Zeist al jaren geleden berekende voor de eigen behoefte in Zeist, namelijk zo'n 85 extra woningen per jaar. Verder was het de bedoeling de omslag van kwantiteit naar kwaliteit en maatwerk (kleinere projecten en aanpassing aan de doelgroepen) ook in de praktijk uit te voeren.

Woonvisie Zeist 2016-2020

In 2016 stelde de raad een nieuwe woonvisie 2016-2020 vast. De bouwambitie is daarin toch weer flink verhoogd. Gedurende de periode tot het jaar 2028 zouden minimaal 2.200 nieuwbouwwoningen moeten worden opgeleverd. Verder voorziet de woonvisie voor de kokende 5 jaar in een versnelling van de huisvestingsopgave voor 2.500 personen (waaronder statushouders) in de sociale woningbouw. De gemeente kijkt daarbij ook naar

de ontwikkeling van het Science Park in de Uithof en in Bilthoven en de opvattingen binnen het overleg van de U(trecht)-10 gemeenten.

Deze bouwambitie heeft grote consequenties voor de gemeente.

Stichting Beter Zeist vindt dat de woning- en bouwbehoefte in een breder verband zou moeten worden gezien. Het gaat daarbij ook om de (on)wenselijkheid van uitbreiding van woonkernen gezien hun omgeving. Waarom in de gemeente Zeist groen en bos opofferen als er elders meer ruimte is? Zie verder de rubriek [Woonvisie](#).

De Rekenkamer Zeist zal nog een onderzoek doen naar de prestatieafspraken in verband met de woninghuisvesting.

[terug naar top](#)

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF EN STRUCTUURVISIE

Half 2009 werd het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 vastgesteld, maar het leverde toch geen bindend kader op voor de daarop volgende Structuurvisie Zeist 2020; zie verder de rubriek [Ontwikkelingsperspectief](#).

Het was de bedoeling dat de raad begin 2011 over de Structuurvisie Zeist 2020 zou besluiten. Daarom hield het ingehuurd projectmanagement in de herfst van 2009 vele informatiebijeenkomsten en kwam het snel daarna met een ontwerp-visie van maar liefst 271 pagina's.

In april 2010 heeft Beter Zeist een uitgebreide inspraaknotitie ingediend. Deze en andere reacties werden geanonimiseerd verwerkt maar onvolledig beantwoord. Dat werd duidelijk tijdens de Ronde Tafel van 4 november 2010, waarin insprekers vroegen om een echte dialoog met de raad over de conflictpunten.

Op 20 januari 2011 vond een contact plaats met enkele partijen (D66, PvdA, GroenLinks en SP) over de kernwaarden en keuzen van de visie, maar niet over de uitwerking ervan. De eerste indruk was dat het getal van 3.300 extra woningen als (een in de bijlagen verborgen) uitwerking blijft gelden. Daarvoor werden steeds nadere argumenten genoemd. In de structuurvisie gaat het nu om het voorzien in de verwachte gezinsverdunding, de bevordering van de doorstroming op de woningmarkt en het bouwen voor middengroepen. Ook de zorginstellingen en bedrijven zouden meer ruimte moeten krijgen. Het meer bouwen staat voor de oplettende lezers – ondanks de mooie kernwaarden – toch nog centraal.

Beter Zeist stuurde in november 2010 en begin 2011 brieven met concrete voorstellen voor aanpassing van de visie naar de Raad. Dat gebeurde samen met de lokale milieuorganisaties en enkele buurtverenigingen: zie de rubriek [Downloadarchief](#).

[terug naar top](#)

AANPASSINGEN STRUCTUURVISIE ZEIST 2020

De Structuurvisie werd op 1 maart 2011 vastgesteld met wat aanpassingen (amendementen) en moties: zie de rubriek Gemeente beleid → Structuurvisie.

Voor Zeist-Noord zijn de volgende specifieke amendementen van belang.

(5.1): Een overkapping van de A 28 wordt niet benut voor sportvelden en bebouwing van landgoed Vollenhoven, maar wel voor opwekking van duurzame energie;

(5.20): Het schrappen van de detailtekst op pagina 206, dat op termijn de hekken rond het Sanatoriums en het Landgoed Vollenhoven overbodig zijn.

Verder is er een motie aangenomen die ook betrekking heeft op het onderzoek naar de (aftakking van een) mogelijke tram van De Uithof door de wijk naar Dijnselburg.

(5.23): Bij het onderzoek naar de tramverbinding met Utrecht (De Uithof) betrekken dat geen verslechtering optreedt – ook qua tarieven – van het openbaar vervoer en de bereikbaarheid van Zeist voor auto's.

Voor het overige wordt hier verwezen naar de meer algemene aangenomen moties: zie rubriek [Structuurvisie](#).

[terug naar top](#)

BESTEMMINGSPLAN ZEIST-NOORD

Op 24 februari 2009 werd het bestemmingsplan Zeist-Noord in de raad vastgesteld. Het is een zogenaamd in hoofdzaak conserverend document met juist de bedoeling daarvan naar believen af te wijken in overeenstemming met de Structuurvisie Zeist 2020. Dit is op zich al een juridisch monstrum, want een bestemmingsplan moet de belanghebbenden juist rechtszekerheid bieden voor de toekomst. Van zo'n plan kan volgens de bedoeling van de wet alleen in dringende gevallen en indien noodzakelijk worden afgeweken. In hoeverre bovendien de raad zich bij de afwijkingen buitenspel zet, gezien de delegatie van taken naar het college, is nog een apart punt.

In het bestemmingsplan ontbreekt een duidelijke visie op wonen en werken, op de verbinding van groen en natuur in de wijk (ecologische verbindingzones), op de recreatieve voorzieningen (jantje betonnorm) en op gezondheid/verkeer.

[terug naar top](#)

PROBLEEMPUNTEN IN BESTEMMINGSPLAN

Problematisch in het plan zijn vooral:

- De verandering van bestemming van natuurterreinen naar bestemmingen die het gemakkelijker maken deze gebieden aan te tasten;
- De bestemmingsveranderingen en zoeklocaties op het Sanatoriumterrein;
- Het opnemen van een regeling "losse" plandelen voor Vollenhoven;
- Geen aandacht voor de overlast van de A 28.

Gelukkig zijn door acties van buurtbewoners, hun organisaties en het platform Zeist voor Zeist (de voorloper van de Stichting Beter Zeist) enkele aantastingen voorlopig van de baan. Het gaat daarbij om het opofferen van het bos langs de Fröbellaan en het speelveld bij de Nicolaas Beetslaan. Ook hebben milieuorganisaties en Beter Zeist nog iets gedaan gekregen zoals het door de raad afstemmen van de zoeklocaties, op het Sanatoriumterrein, maar andere (verborgen) dreigingen blijven helaas bestaan. Het bestemmingsplan is inmiddels gewijzigd aangenomen.

[terug naar top](#)

GEEN GEMEENTELIJKE GROENE MONUMENTEN MEER

Dit punt van het bestemmingsplan speelt voor heel Zeist. De gemeente haalt namelijk alle groene monumenten die op de gemeentelijke Monumentenlijst staan daar vanaf. Dit gebeurt zodra de terreinen in de geactualiseerde bestemmingsplannen zijn aangeduid met de dubbelbestemming: 'Cultuurhistorische waardevol gebied'. Er is dan geen aparte Monumentenvergunning meer nodig. Wel zal de Monumentencommissie het College nog over aanlegvergunningen adviseren. Dit leidt er toe dat de nu aangewezen gemeentelijke groene monumenten hun status als monument verliezen en dat hun bescherming afneemt. Al met al is geen recht gedaan aan de Wijkvisie van Zeist-Noord, hoewel er wel naar wordt verwezen, maar helaas verkeerd.

De wijze van opstellen en behandelen van het bestemmingsplan wordt ook in andere de wijken worden toegepast. Toch hebben de Stichting Beter Zeist, de buurt- en milieuorganisaties geen beroep aangetekend tegen het plan juist gezien het conserverende karakter ervan. Toen echter een 'reparatie' ervan werd vastgesteld, zoals ten aanzien van het Buurtschap in het Sanatoriums, kwamen zij wel in actie.

[terug naar top](#)

LAAT VALCKENBOSCH MET RUST

In het voorjaar van 2009 heeft de Stichting Groen Valckenbosch een schriftelijke enquête gehouden onder de buurtbewoners. De overgrote meerderheid gaf aan dat de wijk groen en open moet blijven. Dus ook geen woningen op het historische spoorlijntraject, zie de [samenvatting van de enquête](#).

Overigens heeft de woningbouwcorporatie De Zeister Veste nog beroep ingesteld tegen de conserverende bestemming van de historische spoorlijn, maar dat beroep werd niet ontvankelijk verklaard omdat het twee dagen te laat was ingediend. Nu wordt er dus geen woningbouw voorzien: we blijven echter waakzaam en laten ons niet in slaap sussen. Dat gold ook voor het vervangen van 16 woningen van de Gerolaan door meer nieuwe woningen in de vorm van drie hofjes met garages die zouden grenzen aan en uitkomen op de groenstrook van de spoorlijn. Dit plan uit februari 2011 is inmiddels letterlijk van de baan. Zeister Veste heeft de corporatiewoningen daarom toch gerenoveerd.

[terug naar top](#)

STEUN ONS EN DAARMEE UZELF

Wilt u ook:

- De kwaliteit van uw leefomgeving verbeteren?
- De overlast van de A 28 verminderen in plaats van laten toenemen?
- De wijk niet verder volbouwen, maar ruimte, groen en speelvelden bewaren?
- Het park op het gehele openbare waterleidingsterrein uitbreiden in plaats van nog meer woningen?
- Het prachtige Sanatoriumbos en het historische spoortraject blijven beschermen?
- Een verantwoorde aanpassing, renovatie en reconstructie van (betaalbare) woningen in plaats van kostbare prestige projecten zoals een nieuw gemeentehuis en een zogenaamde sneltram?
- De scholen en de kinderopvang niet overvol laten worden door de extra inwoners?
- De wijk veiliger maken?
- Geen slachtoffer zijn van verdeel- en heerspolitiek?

Steun ons dan door Vriend te worden van de stichting Beter Zeist.

Samen met u en de buurtorganisaties kunnen we Zeist leefbaar houden.

[terug naar top](#)

AANDACHTSPUNTEN PER BUURT O.A.:

- **Dijnselburg:** beheer en uitbreiding bedrijventerreinen
- **Verzetswijk:** overlast A 28, reconstructie van de wijk op termijn
- **Indische buurt:** verdere uitbreiding park de Waterbron
- **Staatsliedenkwartier:** behoud Sanatoriumbos, bedrijven J. v. Oldenbarneveltlaan
- **Vollenhoven:** overlast A 28, herstructurering of renovatie flats, behoud open ruimte
- **Pedagogebuurt:** overlast A 28, behouden van het groen langs deze rijksweg
- **Componistenbuurt:** overlast A 28, behoud bosrestanten/waterlopen
- **Parmentiersland e.o.:** parkeerdruk verminderen, behoud Sanatoriumbos en plannen woonwijk Rabofacet-terrein en Eikenstein
- **Dichtersbuurt:** behoud Sanatoriumbos (gebiedsvisie) en speelveldjes, overlast verkeer, een goede invulling van de vrijkomende locatie Veldheim
- **Patijnpark:** overlast verkeer en vernieuwing
- **Valckenbosch:** behoud karakter buurt
- [terug naar top](#)

LINKS

www.sanatoriumbos.beterzeist.nl

www.pedagogenbuurtzeist.nl
www.dichterbijzeist.nl
www.warande.net
www.stichtinggroenvalckenbosch.nl
www.natuurlijkzeist-west.nl
www.wijkservicepuntnoord.nl

2 reacties op *Wijk Zeist-Noord*



A.A.F. Planken schreef:

augustus 4, 2020 om 10:15 am

Wie is nu verantwoordelijk voor het beheer van het Sanatoriumbos?

[Beantwoorden](#)



Egbert Visscher schreef:

augustus 19, 2020 om 6:06 pm

Het grootste deel wordt beheerd door Altrecht. Het deel waar het buurtschap had moeten komen achter de Kapel en langs de Schermerslaan tot de Beukenlaan op het terrein wordt beheerd door Reinaerde.

[Beantwoorden](#)

Geef een reactie

Het e-mailadres wordt niet gepubliceerd. Vereiste velden zijn gemarkeerd met *

Reactie

Naam *

E-mail *

Site

Reactie plaatsen