

Gemeente **Zeist**

Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist  
Postbus 513, 3700 AM, Zeist  
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist  
www.facebook.com/gemeentezeist

Ontvangen griffie  
14 september 2023  
RIB 23.095

Aan de gemeenteraad

<b>Datum</b>	13 september 2023	<b>Ons kenmerk</b>	222359
		<b>Uw kenmerk</b>	
<b>Bijlage(n)</b>	Schetsboek Welstand'	<b>Behandeld door</b>	Veen, Rinze van
<b>Onderwerp</b>	Anterieure Overeenkomst De Dreef 2	<b>Portefuillehouder</b>	Wethouder Welting

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u graag informeren over de planvorming voor De Dreef 2.

#### *Eerdere raadsinformatie en besprekingen*

In juli 2021 hebben wij u een brief gestuurd waarin we een toelichting gaven op onze beoordeling van een principeverzoek voor een nieuwe invulling van de locatie De Dreef 2. Het toen voorliggende principeverzoek had betrekking op sloop van het kantoor en nieuwbouw van ca. 100 woningen en een nieuw kantoorpand. Aan de beoordeling van het principeverzoek had het college verschillende voorwaarden en onderzoeksvragen verbonden.

Verschillende belangengroepen hebben in augustus 2021 ook richting uw raad gereageerd op de plannen. In september 2021 heeft uw raad aan de hand van de postlijst het project besproken en het belang van groen en bomen op deze locatie bevestigd.

In oktober 2021 is verder door uw raad een motie vreemd aan de orde van de dag aangenomen waarin is aangegeven dat voor het plan de Woonvisie van toepassing is, juist ook voor het sociale segment. Een invulling die volledig bestaat uit middenhuurwoningen, zoals in het principeverzoek beoogd was, was voor uw raad niet acceptabel.

Omdat de raad in het voortraject is geïnformeerd en het plan twee maal ook uitgebreid in de raad is besproken, willen wij u graag informeren over het resultaat van de planvorming. Vandaar deze Raadsinformatiebrief.

### *Planuitwerking*

Bij de verdere planuitwerking is gestart met een uitgebreide bomeninventarisatie. Op basis daarvan bleek dat de beoogde sloop-nieuwbouw ontwikkeling niet goed vormgegeven kon worden, zonder aantasting van omliggende bomen. Een invulling met behoud van de bomen moet grotendeels plaatsvinden binnen de huidige footprint van het gebouw en de omliggende verharding. Daaropvolgend is geconstateerd dat in dat geval beter gebruik gemaakt kon worden van de bestaande bebouwing. Het casco van het huidige kantoor is namelijk nog van goede kwaliteit en biedt ruimte voor een goede transformatie. Ook is de constructie stevig genoeg om het pand met één bouwlaag 'op te toppen'. Om tot een goed vormgegeven 'woongebouw' te komen worden aan de buitenzijde balkons toegevoegd.

Op deze wijze kan een woongebouw gerealiseerd worden met 75 appartementen en een (commerciële) ontmoetingsruimte op de begane grond. De precieze invulling van die ruimte is nog niet bekend.

In het gebouw komen 20 sociale huurwoningen (26,7%), 35 midden huurwoningen – laag segment (46,7%) en 20 midden huurwoningen – hoog segment (26,7%).

Hiermee wordt goed voldaan aan de Woonvisie en de motie van oktober 2021.

De Woonvisie biedt ruimte voor woningen in het dure segment, maar daar is binnen deze invulling geen ruimte voor opgenomen en voor de initiatiefnemer ook niet noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het project.

De buitenruimte rondom het gebouw wordt opnieuw ingericht. Daarmee neemt de verharding af en ontstaat meer ruimte voor groen en infiltratie van regenwater. De huidige ontsluiting via De Dreef wordt op verzoek van de gemeente opgeheven, zodat de locatie straks via de Koepellaan wordt ontsloten, daar is ruimte voor beschikbaar. Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeergarage onder het gebouw, op maaiveld blijven enkele parkeerplaatsen beschikbaar.

De kelder wordt uitgebreid met bergingen voor de woningen. Het huidige dak van de parkeergarage en de nieuwe bergingen worden afgedekt met groen, zodat het gebouw mooi in het landschap wordt opgenomen. Hierbij wordt enige (opgeschoten) bomen die in de taluds langs het gebouw staan verwijderd.

De CRK is positief over de architectuur van het pand en de groene inrichting van de omliggende buitenruimte. Verder wordt het gebouw verduurzaamd en van het gas afgekoppeld. Het gebouw voldoet aan de BENG-eisen voor nieuwbouw en de woningen krijgen een A++ label.

De omwonenden zijn begin juli via een huis-aan-huis-brief geïnformeerd over de gewijzigde plannen. Op 6 juli 2023 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de belangengroepen. Hierin werd enerzijds waardering uitgesproken voor de (fors) aangepaste plannen. Anderzijds werd ook aandacht gevraagd voor betrokkenheid bij de verdere uitwerking van de plannen voor de inrichting van de omliggende buitenruimte. De initiatiefnemer zal daar verder vorm en inhoud aangeven en heeft een deel van de gevraagde aanpassingen al in het ontwerp verwerkt.

### *Procedure*

Met het wijzigen van de plannen is ook de procedure voor de verlening van een omgevingsvergunning gewijzigd. Voor sloop-nieuwbouw was een bestemmingsplanprocedure nodig, vandaar dat uw raad in juli 2021 ook was geïnformeerd over de stand van zaken.

Nu is sprake van een transformatieopgave. Deze transformatie kan met behulp van een eenvoudige 'kruiemelprocedure' door ons college behandeld worden. Het plan komt daarmee niet voor raadsbesluitvorming in aanmerking.

Voor het project is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder meer afspraken over de woningbouwprogrammering, duurzaamheid en kostenverhaal zijn opgenomen.

### *Vervolg en afsluiting*

De procedure zal in de komende maanden doorlopen worden, zodat begin 2024 een start kan worden gemaakt met de transformatie. Naar verwachting kunnen begin 2025 de nieuwe bewoners hun intrek nemen in het pand.

De planvorming voor de locatie van De Dreef 2 heeft, mede naar aanleiding van de ingediende reacties van belangengroepen en de bespreking daarvan in de raad, een behoorlijke koerswijziging gekend. Wij zijn als college blij met het resultaat, waarbij het omliggende groen behouden blijft en wordt versterkt, nieuwe ruimte wordt geboden voor woningzoekenden, juist in marktsegmenten waar veel vraag naar is én een duurzaam gebouw wordt gerealiseerd met een fraaie uitstraling. Wij hebben er ook vertrouwen in dat de vormgeving van de openbare ruimte in overleg met de belangengroepen tot een goed eindresultaat zal leiden. In de bijlage van deze brief zijn afbeeldingen van het plan opgenomen.

*Overig*

Een belangrijk punt, wat los staat van het project, maar wat we niet onbenoemd willen laten: het pand is in de afgelopen periode (en nog tot het eind van 2023) door de eigenaar ter beschikking gesteld voor de huisvesting van Oekraïners. Wij zijn de eigenaar erkentelijk hiervoor en willen dat daarom ook graag nog extra bij u onder de aandacht brengen.

Wij vertrouwen erop u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd en hopen dat u ons positieve oordeel over het eindresultaat deelt.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

dr. H.S. Grotens



de burgermeester,

drs. J.J.L.M. Janssen

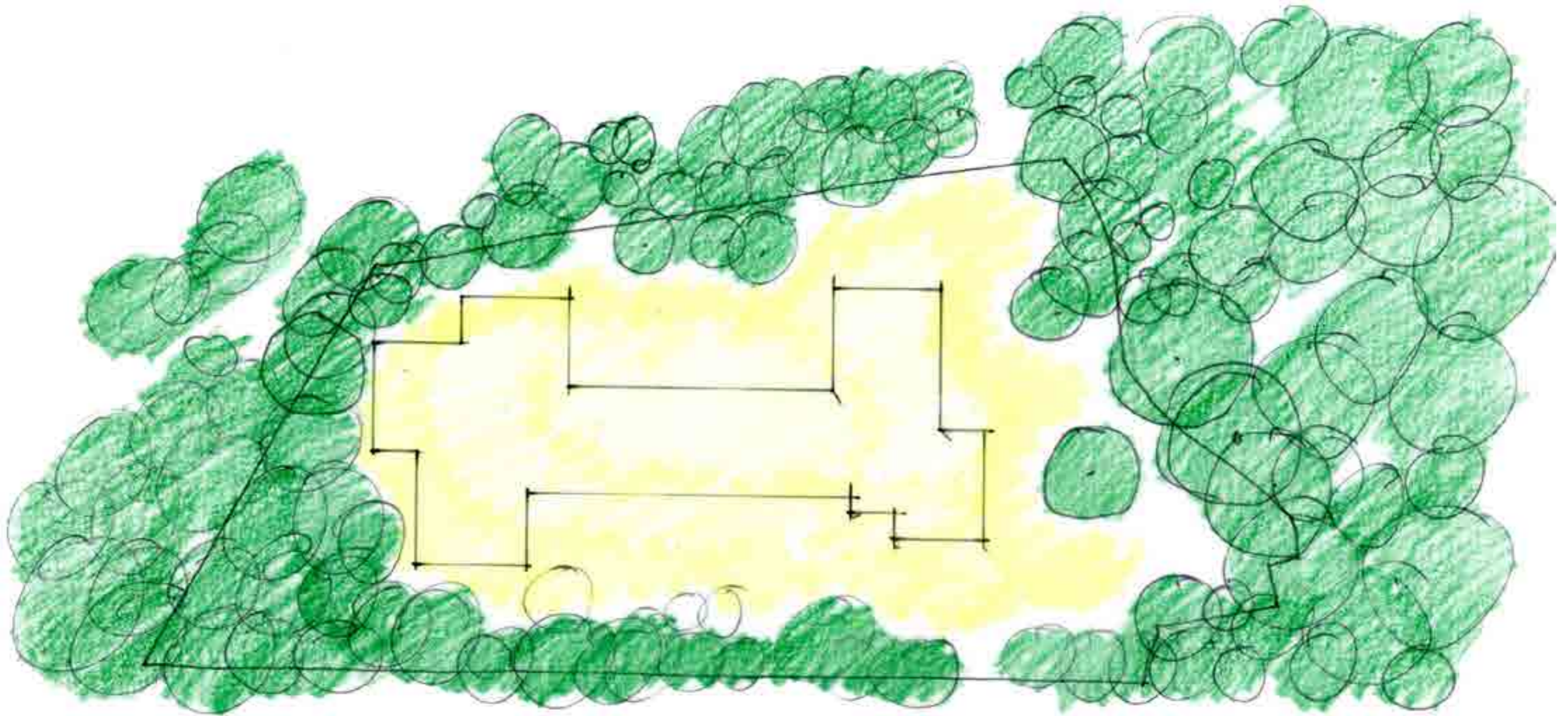




MAAK  
*space*

SCHETSBOEK - 30 MAART 2023  
ZEIST, DE DREEF





## FOTO'S HUIDIGE SITUATIE



# REFERENTIES TRANSFORMATIES KANTOREN NAAR WONINGEN

DUURZAME TRANSFORMATIES VAN GEDATEERDE KANTOORGEBOUWEN NAAR EIGENTIJDSE WOONGEBOUWEN MET EEN NIEUW ELAN





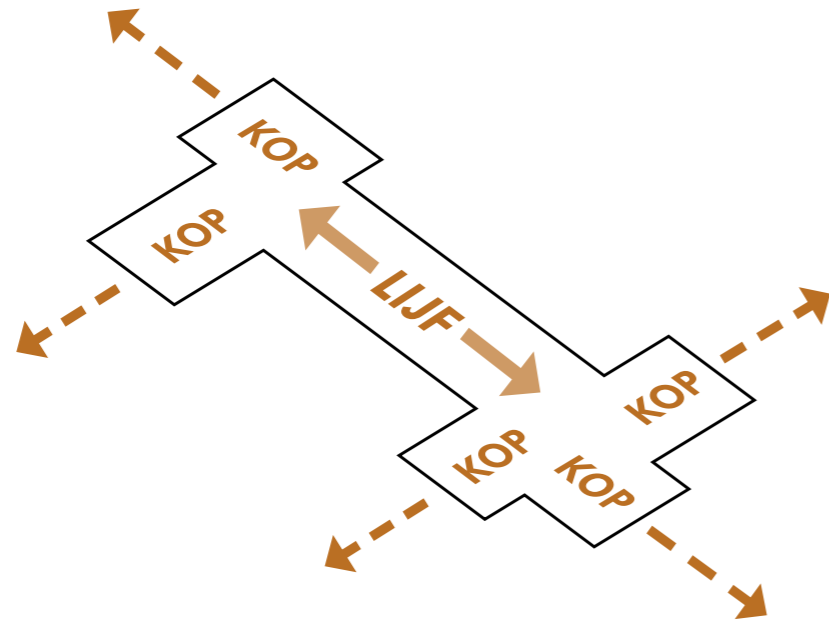
# NATUURLIJK WONEN IN HET LANDSCHAP

MIX ARCHITECTUUR

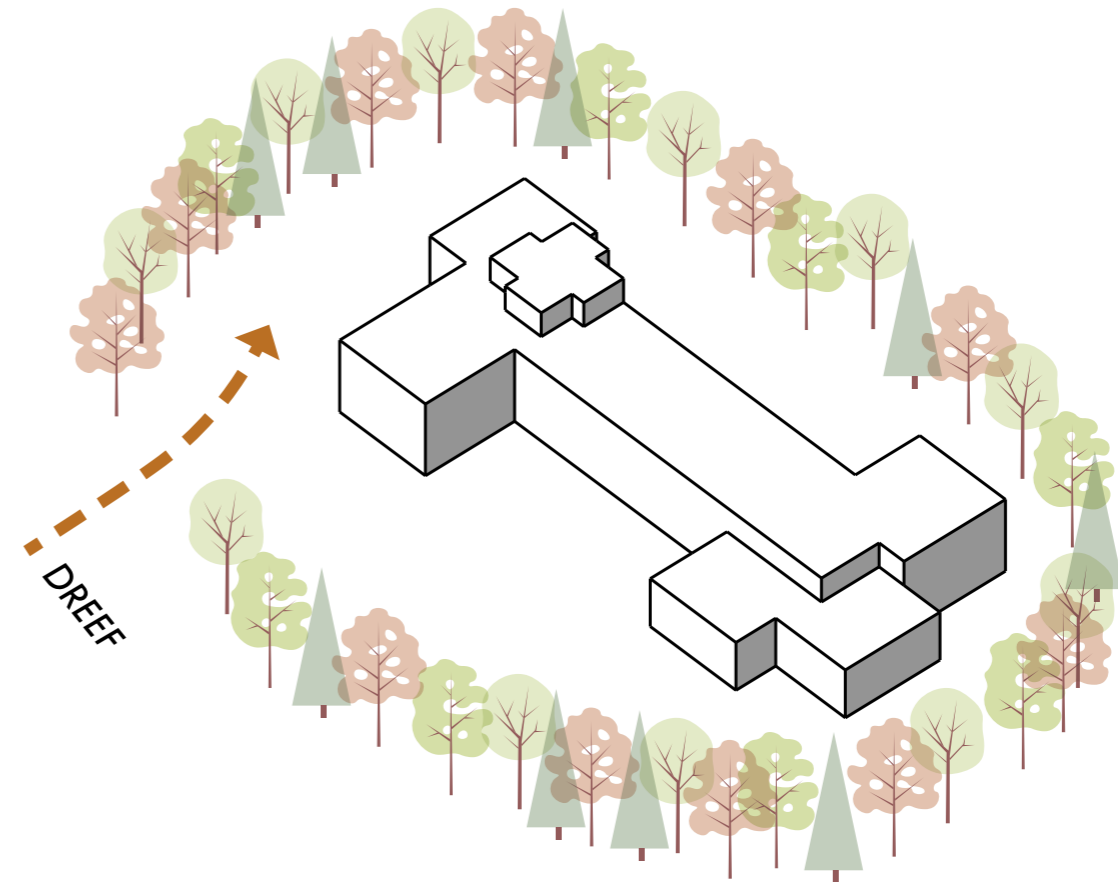
- DE ARCHITECTUUR EN HET LANDSCHAP REAGEREN OP ELKAAR EN VERSTERKEN ELKAAR
- DUURZAME, NATUURINCLUSIEVE EN KLIMAATADAPTIEVE ARCHITECTUUR
- IN HET OMLIGGENDE LANDSCHAP WORDT HET PARKEREN, VERBLIJVEN, ONTMOETEN EN BEWEGEN OP EEN ONTSPANNEN WIJZE GEÏNTEGREERD



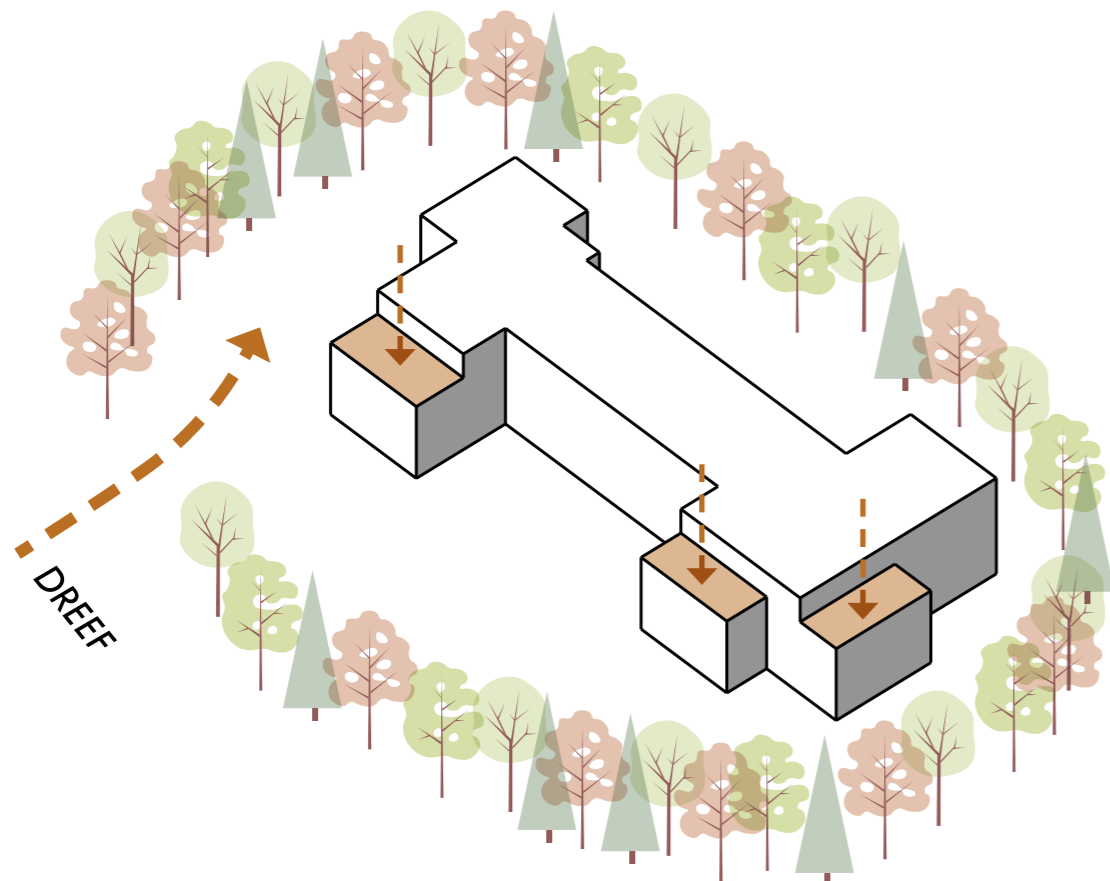
# MASSASTUDIE TRANSFORMATIE



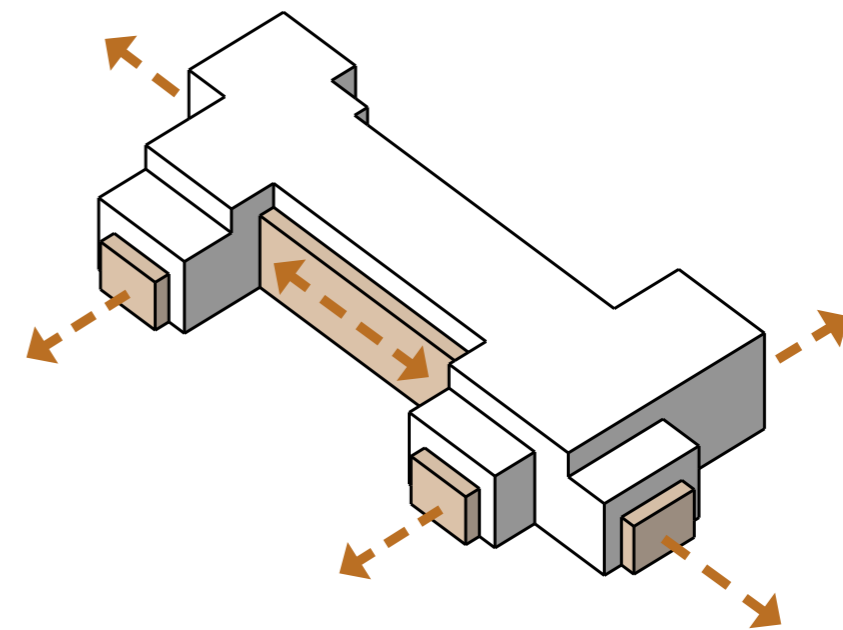
ANALYSE BESTAANDE FOOTPRINT



BESTAANDE MASSA, ENTREE EN BOMEN



OPTOPPING BOUWT AF NAAR ENTREE/BOMEN



TERRASSEN VERSTERKEN DE MASSA

# STRUCTUUR OVERZICHTEN

SCHAAL 1 : 500



BEGANE GROND



1<sup>E</sup> VERDIEPING



2<sup>E</sup> VERDIEPING



3<sup>E</sup> VERDIEPING



## VOGELVLUCHT ZUID-WEST



# VOGELVLUCHT NOORD-OOST



## HOUTEN FRAMES ACCENTUEREN DE KOPPEN VAN DE SCULPTUUR



## HOUTEN FRAMES ACCENTUEREN DE KOPPEN VAN DE SCULPTUUR - HOUTCONSTRUCTIE ZONDER BEGROEIING



## TERRASSEN GAAN OP IN HET LANDSCHAP





## TERRASSEN GAAN OP IN HET LANDSCHAP - HOUTCONSTRUCTIE ZONDER BEGROEIING



## IMPRESSIE ENTREEGEVEL

BEDRIJFSRUIMTEN/ENTREES IN DE PLINT SUBTIEL GEACCENTUEERD DOOR TOEPASSING VAN AFWIJKEND GEPROFILEERDE GEVELBEKLEDING



## IMPRESSIE ENTREEGEVEL - HOUTCONSTRUCTIE ZONDER BEGROEIING

BEDRIJFSRUIMTEN/ENTREES IN DE PLINT SUBTIEL GEACCENTUEERD DOOR TOEPASSING VAN AFWIJKEND GEPROFILEERDE GEVELBEKLEDING



## FRAGMENT MARKERING ENTREE IN HOUTEN FRAME

BEDRIJFSRUIMTEN/ENTREES IN DE PLINT SUBTIEL GEACCENTUEERD DOOR TOEPASSING VAN AFWIJKEND GEPROFILEERDE GEVELBEKLEDING



# FRAGMENT MARKERING ENTREE IN HOUTEN FRAME - HOUTCONSTRUCTIE ZONDER BEGROEIING

BEDRIJFSRUIMTEN/ENTREES IN DE PLINT SUBTIEL GEACCENTUEERD DOOR TOEPASSING VAN AFWIJKEND GEPROFILEERDE GEVELBEKLEDING



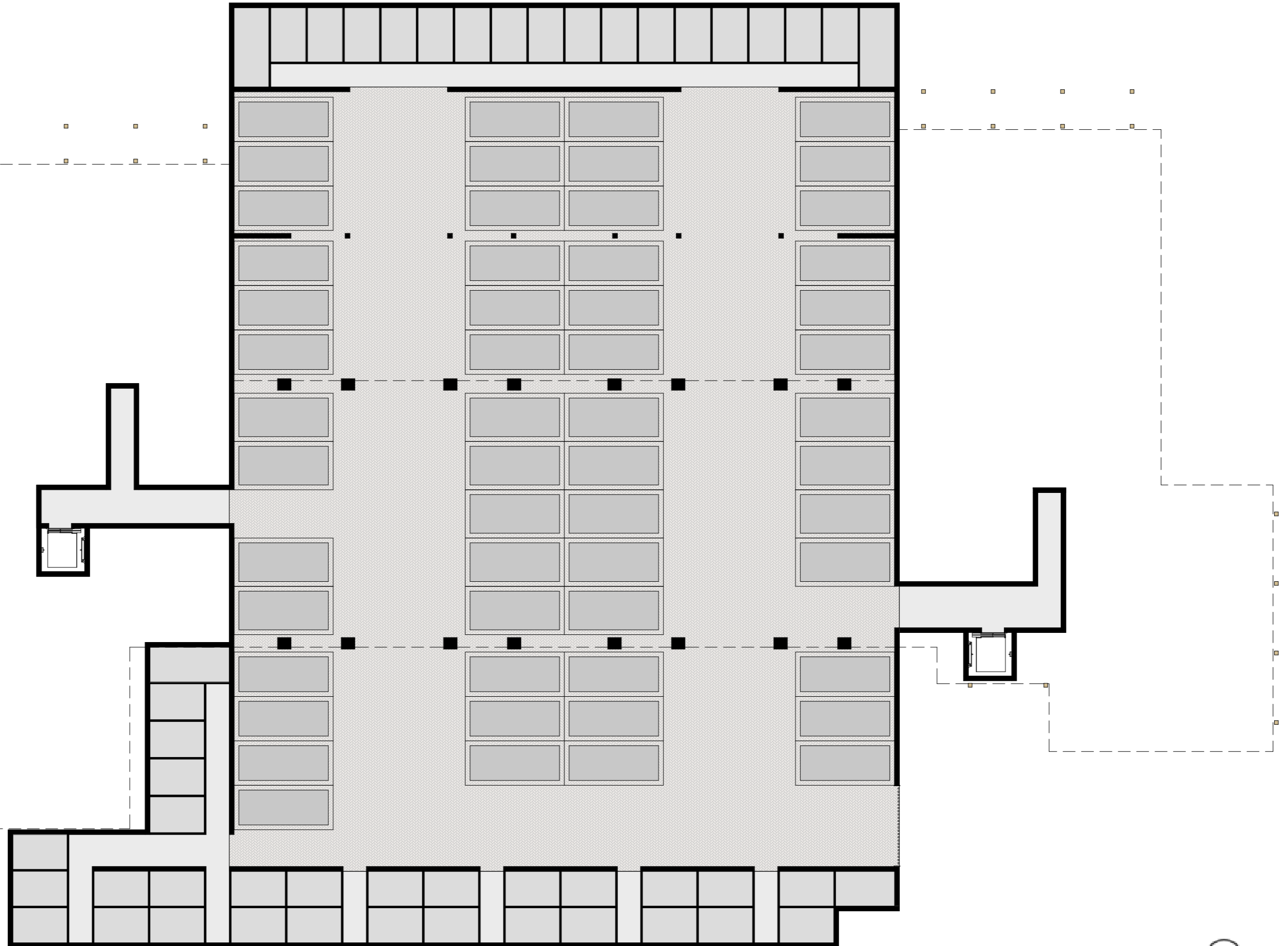
## HOUTEN FRAME GEVULD MET PERGOLA'S EN TERRASSEN

BEDRIJFSRUIMTEN/ENTREES IN DE PLINT SUBTIEL GEACCENTUEERD DOOR TOEPASSING VAN AFWIJKEND GEPROFILEERDE GEVELBEKLEDING



## NATUURLIJK WONEN TUSSEN DE BOMEN

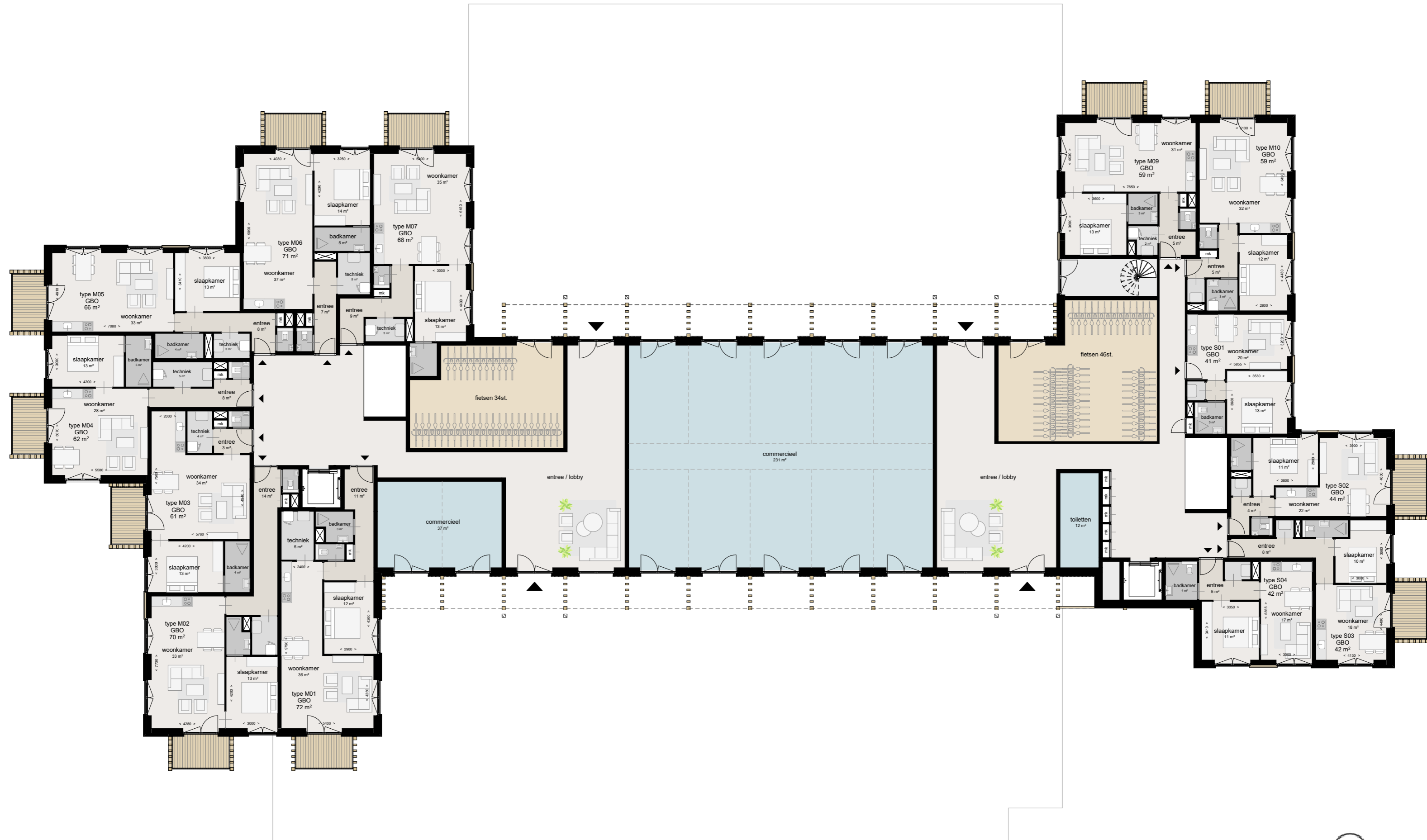






# PLATTEGROND BEGANE GROND

SCHAAL 1 : 200



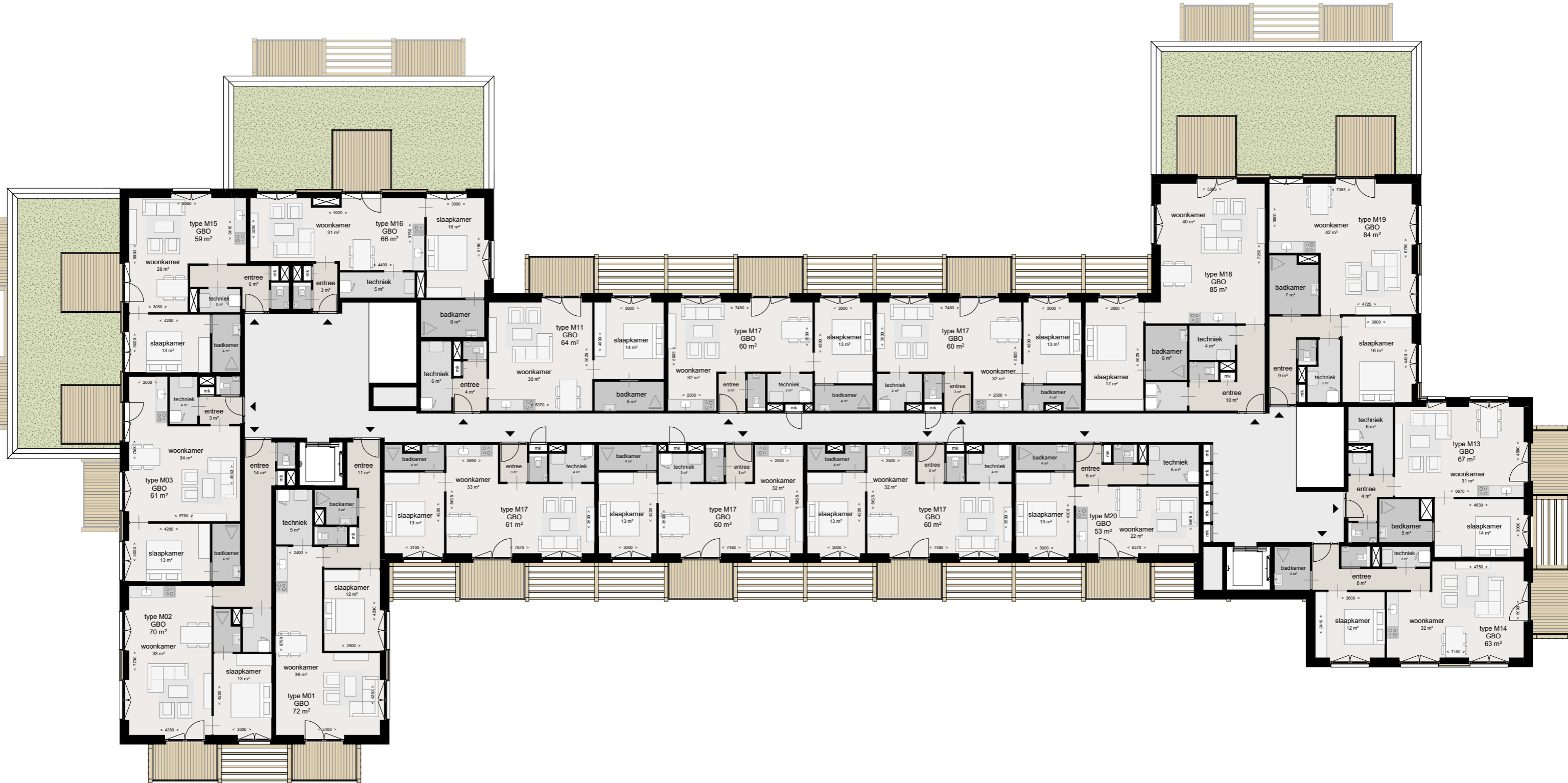
# PLATTEGROND 1<sup>E</sup> EN 2<sup>E</sup> VERDIEPING

SCHAAL 1 : 200



# PLATTEGROND 3<sup>E</sup> VERDIEPING

SCHAAL 1 : 200











# COLOFON

## ONTWIKKELING:

### **Consilium Ontwikkeling B.V.**

Kauwenhoven 37  
6741 PW Lunteren  
telefoon: 06 21 56 47 88

## REALISATIE:

### **Bouwbedrijf NAP BV**

Postbus 129  
6740 AC Lunteren  
telefoon: 0318 48 35 12

## ARCHITECTUUR:

### **MIX architectuur B.V.**

Argonstraat 24  
Postbus 180  
6710 BD Ede  
telefoon: 0318 64 89 50  
[www.mix-architectuur.nl](http://www.mix-architectuur.nl)  
[info@mix-architectuur.nl](mailto:info@mix-architectuur.nl)

## ONTWERP BUITENRUIMTE:

### **MAAKspace**

Monnikenpad 5  
3817 VK Amersfoort  
telefoon: 06 215 837 51  
[www.maak.space](http://www.maak.space)  
[mark@maak.space](mailto:mark@maak.space)

## ADVIES RUIMTELIJKE ONTWIKKELING:

Buro SRO Arnhem  
Sweerts de Landasstraat 50  
6814 DG Arnhem  
telefoon: 026 35 23 125  
[www.burosro.nl](http://www.burosro.nl)  
[arnhem@burosro.nl](mailto:arnhem@burosro.nl)

## PROJECTNUMMER: P00532