

## **Reactie op concept Gebiedsvisie Vollenhove e.o.**

20231213

### **Bewonerscommissie L-Flat**

#### **Stichting Beter Zeist**

##### **Eerste indruk**

- Een mooie integrale visie met relatie met verleden, omgeving en toekomst.
- 3 centra in Vollenhove: commercieel hart, buurthart (met wijkpaleis) en circulair hart (met werkplaats).
- Bij elk centrum toevoeging van woningen (in totaal 150-200, pag. 52-55).
- Integreren, opknappen en recreatief, actief en educatief gebruiken van omgeving en groen (voorbeeld Integraal Kind Centrum in buurthart, pag. 58).

##### **Enkele opmerkingen**

Een mooie renovatie van de parkeerdekken zou moeten volstaan. De verwachting is dat op het punt van nieuwe woningen veel weerstand kan komen. Er zijn namelijk veel bewoners en huurders van parkeerplaatsen of boxen. Hier zal wel een goed alternatief voor moeten komen. Bewoners van de L-flat zijn waren juist voorstander van woningen voor de flat met parkeren onder de grond. Graag dit aanpassen

Openbaar Vervoer Vollenhove. Gemist wordt een toelichting met betrekking tot het type openbaar vervoer in de wijk en wat bewoners hiervan vinden. Tijdens de bijeenkomsten van het VAT spraken bewoners en het VAT Team duidelijk hun voorkeur uit voor snelbussen (elektrisch) i.p.v. een (tram)baan. Graag deze voorkeur alsnog toevoegen.

HOV over (verlaagde?) Dreef. Een HOV naar en van USP vergt hoge kosten en geeft geluidsoverlast. De geraamde aanlegkosten bedragen met 40% marge 150 - 300 miljoen euro, exclusief BTW (bron onderzoek HOV Zeist Noord pag. 34 - 38). Daar komen de kosten voor onderhoud, beheer en exploitatie nog bij. Gemeente Zeist zal ongetwijfeld moeten bijdragen. Betekent dat er dan meer gebouwd moet worden in Vollenhove en omgeving om de kosten van het HOV te kunnen dragen?

Wat levert het voor de reizigers op qua tijdswinst en gemak? (Pag. 23, 37 en 39). Nu zijn er nog 3 bushaltes en elektrische verlengde bussen zijn straks standaard. Een HOV (met minimaal 1 halte) is na 2035 gepland (pag. 73). Er valt dus nog wel wat na te gaan of dit werkelijk een zinnige zaak is. Bovendien is het dan de bedoeling langs de lijn in Zeist Noord Vollenhove en Dijnselburg) minimaal 0 tot maximaal 5.000 woningen te bouwen (bron 2021: regionaal Integraal Ruimtelijk Perspectief, pag. 150).

Schetskaart HOV. Kijk ook naar de gevolgen van het HOV voor de natuur pag. 23. Daar is op de schetskaart het HOV zonder onderbouwing al geprojecteerd over de Kromme Rijnlaan en de Lage Grond (een belangrijke ecologische verbinding tussen Kromme Rijngebied en Vechtpassen & Heuvelrug).

De relatie van Vollenhove met Sanatoriumbos nader bezien qua functies van natuurgebied, toegankelijkheid voor kwetsbare cliënten en tijden van gebruik (pag. 22, 33 en 39).

Idem relatie met Bigagebied e.o. (pag. 33 en 39). Wellicht kan in dit gebied bij vertrek van de Bigagroep een wijkverbindend speelpark worden met openingen naar natuurgebied Sanatoriumbos en Thorbeckeplantsoen (zie de Kweektuinen in Haarlem Noord). Het zou mooi zijn wanneer de gehele wijk Zeist Noord (tussen A28, Bergweg-Schaerweijdelaan en Utrechtseweg) een dergelijk centraal, verbindend gebruikspark krijgt dat enigszins vergelijkbaar is met De Brink voor Zeist-West, De Boswerf voor Zeist-Oost.

Fasering uitvoering: herinrichting parkplan en groen staat als gepland voor 2030-2035 in tegenstelling tot bouwen voor 2025-2030 (pag. 72-723). Moet dat niet gelijklopen met de bouwontwikkeling? Dan kunnen alle huidige bewoners van de vergroening gaan profiteren en daaraan meehelpen. Ook kost het geruime tijd om groen te ontwikkelen.

Financiering en ambities. Op pagina 74 wordt gesproken van cofinanciering, subsidies, aanspreken van gemeentelijke reserves en betrokkenheid van (grond)eigenaren. Wat gebeurt er wanneer de financiering van de gebiedsvisie tekortschiet om alle ambities te realiseren? Denk bijvoorbeeld aan ondergronds parkeren (in Kerckebosch ook gesneuveld). Worden dan ondergronds parkeren, recreatie, educatie en groen sluitposten of PM-posten? Op pagina 75 wordt aangegeven dat in het op te stellen omgevingsplan (vroeger bestemmingsplan) de planvorming voor de ontwikkellocaties Buurthart en Noorderpunt in detail zullen worden opgenomen. Voor de andere ontwikkellocaties wordt nog volstaan met een globale uitwerking in het omgevingsplan. De sprong in grondwaarde als extra bebouwing op grond wordt toegestaan wordt gebruikt om het openbaar gebied te vernieuwen.

### **Aanbevelingen**

- HOV-ambitie. Formuleer deze voorzichtiger en ga ook niet vooruitlopen op het tracé: pag. 23, 37, 39, 73.
- Relatie van Vollenhove met het gebied aan de andere kant van de Dreef. Werk deze relatie goed uit in contact met de buurten aldaar. En houd rekening met de verschillende wenselijke functies van de deelgebieden Sanatoriumbos, BIGA-gebied en Thorbeckeplantsoen.
- Fasering uitvoering. Laat de groenontwikkeling geen sluitpost zijn maar gelijklopen met de bouwontwikkeling. Doe daarbij onder meer een beroep om het provinciale programma 'Groen Groeit mee'.
- Financiering en ambities. Er wordt geen duidelijkheid gegeven over wat de invloed van een tekortschietende financiering zal zijn op de realisering van de ambities van de gebiedsvisie. Denk aan ondergronds parkeren, recreatieve, educatieve en groene ambities. Worden die deels opgegeven of juist aangetast ten behoeve van de beoogde woningbouw?

Kortom: wat zijn de prioriteiten in Vollenhove en de Pedagogebuurt? Worden die alsnog opgenomen in de gebiedsvisie en het op te stellen omgevingsplan.