

Bijlage 6. Toelichting op de randvoorwaarden van de gemeente Zeist

betreffende het document Herontwikkeling percelen Veldheim Stenia van de gemeente Zeist met kenmerk 264492 – 246947 en datum 17 april 2018

Coöperatie Nieuw Veldheim wil met dit document aantonen hoe zij voldoet aan de randvoorwaarden die de gemeente Zeist heeft opgesteld.

Uitgangspunt 1. Aantoonbaar gebrek aan vraag naar maatschappelijke functies

Als geïnteresseerde koper, heeft Coöperatie Nieuw Veldheim geen gebrek geconstateerd naar maatschappelijke functies en wel degelijk diverse maatschappelijke functies in haar plan opgenomen, omdat daar vraag naar is binnen onze planontwikkeling. De betreffende maatschappelijke organisaties zien het als win-win om in het project mee te mogen doen. We noemen er enkele, waarvan sommigen willen huren en sommigen al voorkeursrechten gekocht hebben voor een opstal:

- La Grange, huiswerkbegeleiding, momenteel gevestigd aan de van Renesselaan in Zeist;
- Scillz, MBO opleidingen voor de zorg, met landelijke dienstbaarheid, momenteel gevestigd aan de Socrateslaan in Zeist;
- Academie voor Antroposofische Gezondheidszorg, nascholing HBO+ en universitair+ voor antroposofische beroepen in de gezondheidszorg, gevestigd in Driebergen;
- Sportschool Dojo Otoshi, SDO, met judo, karate, weerbaarheid en ouderbeweging, momenteel gevestigd aan de Johan van Oldenbarneveldlaan in Zeist;
- De Rederij, gezinshuis (zorg) momenteel gevestigd aan Brugakker in Zeist;
- Gezinswoningvorm Everaert, (zorg) momenteel gevestigd aan de Gooyer Wetering in Driebergen;
- Kindertherapeuticum, landelijke dienstbaarheid, voor kinderen met ontwikkelingsvragen, momenteel gevestigd aan de Stationlaan in Zeist (zou prachtig zijn in combinatie met de 3^e stroom vrijeschool op Stenia);
- Kinderopvang, voorheen gevestigd in Zeist;
- Stichting de Rode draad, begeleid kamer wonen voor jongeren van 15 tot 25 jaar, nieuw initiatief;
- Zorghotel voor mensen voor of na ziekenhuisopname, nieuw initiatief;
- Dagbesteding voor jongeren met een beperking, waaronder ambachtelijke werkplaatsen en een leerrestaurant, nieuw initiatief;

Uitgangspunt 2. Nieuwbouw mogelijkheden ondersteunend aan monumentaal karakter

Als geïnteresseerde koper, heeft Coöperatie Nieuw Veldheim met haar architecten goed gekeken naar de huidige opstallen en in haar planvorming geprobeerd om recht te doen aan wat er is. Er zal meer ruimte tussen de huidige bebouwing gerealiseerd worden, om zo achter en voor te verbinden.

Landhuis Veldheim wordt in haar oorspronkelijke staat teruggebracht, de keuken aanbouw zal verdwijnen. Het gebouw komt weer los en op zichzelf te staan en zal met minimaal 1 miljoen euro gerenoveerd worden tot een mooi pand voor zalenverhuur, kantoorfunctie, leerrestaurant en enkele appartementen.

De andere panden worden grondig gerenoveerd tot bedrijfsruimten, woningen en appartementen voor diverse doelgroepen en generaties. Sommige oude panden zullen gesloopt worden en plaatsmaken voor ecologische duurzame nieuwbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met het monumentale karakter van het landhuis.

Voor Stenia geldt hetzelfde. De villa wordt grondig opgeknapt en zal diverse maatschappelijke functies gaan herbergen, zoals bijvoorbeeld een kindertherapeuticum, zorghotel en enkele woningen. De oude woongroep gebouwen worden gesloopt om plaats te maken voor duurzame, ecologische woningbouw.

Voor Peronnik geldt hetzelfde. De villa wordt grondig opgeknapt en zal diverse maatschappelijke functies gaan herbergen, zoals een begeleid wonen project voor jongeren (jeugdzorg) en kinderopvang en bedrijfswoning. In het Wielandgebouw achter zou La Grange graag neerstrijken, huiswerkbegeleiding en individueel schooltrajecten voor jongeren met autisme en andere stoornissen. Verder dagbesteding en eventueel een conciërgewoning.

De architecten die wij in de arm hebben genomen, zijn deels dezelfde die eerder (jaren geleden) voor de locaties getekend hebben. Dit maakt dat de stijl behouden blijft.

Uitgangspunt 3. Eventueel woningbouw, mogelijk in combinatie met andere functies

Gezien bovenstaande blijkt dat Coöperatie Nieuw Veldheim inderdaad wonen wil combineren met andere maatschappelijke functies. Zij wil dan ook een gedeeltelijke bestemmingswijziging aanvragen voor wonen. We denken ongeveer 90 woningen te kunnen realiseren voor diverse doelgroepen met diverse budgetten, sociale en middel dure koop en huur. In het duurdere segment hebben we niet zoveel momenteel, maar dat kan eventueel veranderen als daar vraag naar blijkt te zijn.

Uitgangspunt 4. Planontwikkeling in samenspraak met omwonenden

Coöperatie Nieuw Veldheim en haar oprichter Vereniging Azarias Buurtontwikkeling heeft in een vroeg stadium de buurt van Veldheim en later ook Stenia betrokken. Wij vinden het belangrijk, omdat we een burgerinitiatief zijn, onze plannen met de omwonenden te delen en zoveel als mogelijk rekening te houden met de wensen en behoeften van de bestaande buurt. Dat we ook een financieel gezond plan moeten ontwikkelen, staat daarmee soms op gespannen voet, omdat de bouwpercelen juist grenzend aan de achtertuin liggen van de huidige omwonenden.

Veldheim: er zijn 4 bijeenkomsten georganiseerd voor de buurt in de Sionskerk, die over het algemeen goed bezocht werden. (20-2; 5-4; 3-5; 7-6) De sfeer was aanvankelijk wat vijandig en er kwam veel oud zeer naar boven, maar keerde zich nadat we onze plannen hadden toegelicht. Er werd waardering uitgesproken voor het feit dat we onze plannen delen en inspraak houden. Dat had verder geen andere partij nog gedaan. Er is enthousiasme over het totaal plan, maar natuurlijk blijven mensen het lastig vinden dat er gebouwd gaat worden achter hun tuin. Na de eerste bijeenkomsten met omwonenden hebben we in het plan Veldheim 2 gebouwen geschrapt en 3 kleine rijtjes nieuwbouwwoningen zijn enkele meters verder weg van de tuinen van de omwonenden geplaatst. Wordt vervolgd na de aankoop.

Stenia: er is een bijeenkomst geweest op 23 mei jl. De bewoners waren enthousiast en stelden het zeer op prijs dat we contact opnamen om onze plannen te delen. Dat had verder geen andere partij nog gedaan. We hebben hun zorgen meegenomen. Wordt vervolgd na aankoop. De buurtvereniging heeft namens de omwonenden een steunbetuiging voor ons initiatief naar de curator, mogelijke kopers en gemeente gestuurd.

Peronnik: via via ontvingen we een brief van de omwonenden rond Peronnik aan de gemeente. Er is contact geweest met 2 omwonenden. Wordt vervolgd na aankoop.

Conclusie: ons initiatief voldoet aan de eisen van de gemeente en we zijn reeds begonnen met de gewenste acties.