

Van: omwonenden Utrechtseweg 119

Aan:

College van B&W Zeist

Postbus 513

3700 AM Zeist

Betreft: Herontwikkeling perceel Utrechtseweg 119

Zeist, 8 juni 2018

Geacht college,

Wij, omwonenden van het perceel Utrechtseweg 119, ontvingen uw brief van 16 april 2018 met kenmerk 264492-246947. Dank daarvoor. Onze gemeenschappelijke belangen betreffen de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Utrechtseweg 119, de voormalige locatie Peronnik van de Zonnehuizen Veldheim en Stenia.

Wij hebben daarover onderling contact gezocht. Wij hebben onze belangengroep inzake deze herontwikkeling als volgt afgebakend: bewoners van Lommerlust 1 t/m 23, Utrechtseweg 121 – 125 (huis Lommerlust) en Steniaweg 2 t/m 30. De meeste bewoners zijn ook eigenaren van deze panden, c.q. appartementen. Onze belangen betreffen zowel ons woongenot als de waardeontwikkeling van onze woningen. Onze belangen en meningen zijn niet identiek, maar wel gelijkgericht. We hebben bij deze groep ook de diaconie van de PKN Zeist en de stichting Timon betrokken, eigenaar en huurder van het perceel Utrechtseweg 117, dat momenteel leeg staat en verbouwd wordt.

Wij hebben geen vertegenwoordigers benoemd. We verzoeken u om uw verdere correspondentie aan alle genoemde adressen te sturen.

Mogelijk zijn er nog meer belanghebbenden, met name overige bewoners van de Steniaweg en bewoners van omliggende woonstraten, vanwege eventuele verkeersgevolgen van deze herontwikkeling. U moet zelf beoordelen aan wie u verder uw brieven richt.

Wij hebben kennis genomen van uw raadsvoorstel 18RV024, uw collegebesluit van 20 maart 2018 (agendapunt 102) en uw raadsinformatiebrief 18.053 met kenmerk 264492 en datum 4 april 2018 met de bijgaande notitie 'Herontwikkelingsmogelijkheden Veldheim Stenia'. Deze notitie bevat voor ons belangrijke informatie, maar ontbrak bij uw brief van 16 april.

In uw brief stelt u dat u er belang aan hecht dat de omgeving wordt betrokken bij de planontwikkeling. We verzoeken u daarnaar te handelen en voortaan ook dit soort informatie met ons te delen.

Bestemming

Volgens het huidige bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. is de bestemming van het perceel Utrechtseweg 119: maatschappelijk, met bouwvlakken ter plaatse van het oorspronkelijke hoofdgebouw langs de Utrechtseweg en de 'werkplaats van een school', achter in de tuin, gebouwd in 1994.

Wij zijn geen voorstander van wijziging van deze bestemming als dat de deur open zet, al is het zelfs maar op een kier, voor nieuwbouw. Daarvoor is het perceel te smal (28 m). Nieuwbouw zou ten koste gaan van ons woongenot en leiden tot vermindering van de waarde van onze huizen.

Uitbreidingsplan Peronnik 1999

In 1999 hadden de Zonnehuizen aan de achterzijde van Peronnik een aanbouw van 21 meter in twee bouwlagen voorbereid, buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan. Het toenmalige college was van plan daarvoor een vrijstelling te verlenen. De omwonenden hebben daar toen bezwaar tegen gemaakt, met als gevolg dat het plan is gesneuveld. Dezelfde argumenten zouden opnieuw van toepassing zijn als nu opnieuw nieuwbouw overwogen wordt.

Toegankelijkheid voor auto's

Een probleem met deze locatie is en blijft de toegankelijkheid voor auto's en parkeren in dit groene gebied. Het perceel heeft een uitrit op de Utrechtseweg. De gemeente en de provincie willen het gebruik van uitritten op de Utrechtseweg beperken om de doorstroming op de Utrechtseweg te bevorderen. Deze uitrit is jarenlang niet gebruikt; voor de Zonnehuizen was de toegankelijkheid voor auto's niet nodig. Via een pad van 3 meter breed, rakelings langs de erfafscheiding met Utrechtseweg 117 kunnen auto's naar de achtertuin. Dit is voor ons acceptabel als het om een paar auto's gaat, in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernorm, maar niet meer dan dat. De achtertuin van dit gemeentelijk monument is niet bedoeld als parkeerterrein.

Terrein Woongoed

De achtertuin van Utrechtseweg 119 liep oorspronkelijk door tot de Oude Arnhemseweg. De achterste helft is nu het terrein van Woongoed, met bestemming kantoor. Woongoed toont zich een goede buur, maar het is jammer dat dit terrein zich zo ontwikkeld heeft, midden in een woonwijk. De bewoners van Lommerlust 25 t/m 41 kijken tegen een 7 meter hoge muur op de erfrens aan. Dit is de blinde zijgevel van het kantoor (oorspronkelijk werkplaats) van Woongoed. De rest van het perceel is een intensief gebruikt parkeerterrein voor circa 60 auto's. Zie onderstaande foto. Er is nog nauwelijks groen. Dit terrein is alleen toegankelijk via de Steniaweg en een uitrit tussen nummers 28 en 30 met een stevig schuifhek dat buiten werktijd op slot gaat. De bewoners van de Steniaweg en de omliggende wegen krijgen dit verkeer door hun straat.



Parkeerterrein Woongoed (in vakantietijd...)

In de notitie over de herontwikkelingsmogelijkheden staat dat ontsluiting van het perceel Utrechtseweg 119 eventueel mogelijk is via het terrein van Woongoed. Dit is voor ons onacceptabel. De overige bewoners van de Steniaweg en de bewoners van de Willem Pijperlaan, de Van Reenenweg en de Oude Arnhemseweg zullen er ook geen voorstander van zijn. Ook een uitbreiding van het terrein van Woongoed met meer kantoorgebouwen, meer parkeerplaatsen, meer verkeer door onze woonstraten (Steniaweg en omgeving) en minder groen is voor ons onacceptabel.

Al met al is geen enkele functie of bestemming die leidt tot een grote toestroom van auto's realistisch. Een congres- of hotelfunctie, zoals genoemd in de notitie over de herontwikkelingsmogelijkheden, is uitgesloten.

Werkplaats

In 1994 is achter in de tuin van Utrechtseweg 119 een 'werkplaats van een school' (Steniaschool) gebouwd. De bouwkosten bedroegen destijds f 525.000 excl. BTW. Het gebouw heeft een vierkant oppervlak van circa 400 m² en de structuur van een schoolgebouw, met een centrale hal en 5 leslokalen. Het gebouw is door deze specifieke vorm en structuur ongeschikt voor bewoning.

Volgens het toenmalige bestemmingsplan (Uitbreidingsplan 1937) mochten bijgebouwen worden gebouwd tot maximaal 35 m², maar mochten B&W 'ten behoeve van een voor de publieke dienst bestemd gebouw' (zoals een school) daarvan afwijken. Dat is toen gebeurd. Dit bouwvlak is vervolgens overgenomen in bestemmingsplan De Schil, vastgesteld in maart 2000, en opnieuw in het huidige bestemmingsplan Zeist Centrum e.o., vastgesteld in september 2012. Zo is dit bouwvlak op de kaart gekomen.

Volgens de bouwvergunning van 4 augustus 1993 moet het gebouw met een brandweervoertuig tot op 40 meter van de hoofdtoegang bereikbaar zijn, met een wegbreedte van 3,5 meter. Aan die eis is nooit voldaan.

Volgens de bouwvergunning moet de gevel op een afstand tussen 2,5 en 7,5 meter van de erfafscheiding een brandwerendheid van tenminste 30 minuten bezitten. Ook aan die eis wordt niet voldaan. De gevel zit op 3 meter van de erfgrans. In de gevel zitten ramen en deuren met gewoon glas (brandwerendheid een paar minuten) en ventilatieroosters.

Ten tijde van de bouwaanvraag en realisatie van deze werkplaats waren de Zonnehuizen ook eigenaar van het pand Lommerlust 11. Dit pand heeft een pad naar achteren. Dit pad werd gebruikt als toegang voor personeel via een deur in het hek op de erfafscheiding. Deze toegang werd genoemd in de stukken bij de bouwaanvraag ('noodtoegangsroute'). Maar in 2009 hebben de Zonnehuizen dit pand verkocht. De huidige eigenaar hoeft geen overpad te verlenen. Het hek zit sindsdien op slot met een inmiddels vastgeroest hangslot.

De werkplaats werd door de Zonnehuizen alleen overdag gebruikt. Dat ging goed. De omwonenden hadden er nauwelijks last van. De geïsoleerde ligging van dit gebouw vormde geen probleem, omdat de leerlingen en hun begeleiders daar lopend en met de fiets naar toe gingen. Doordat de werkplaats deel uitmaakte van dezelfde organisatie, was het geen probleem dat daarbij gebruik gemaakt werd van het overpad van het hoofdgebouw.

De werkplaats wordt sinds augustus 2017 anti-kraak bewoond, in strijd met het bestemmingsplan en het beoogde gebruik in de bouwaanvraag, op basis waarvan B&W destijds hebben afgeweken van de bepalingen in het toenmalige bestemmingsplan. De direct aanwonenden hebben last van deze bewoning. Deze situatie moet niet lang voortduren.

Voorstel herverkaveling

Uw college noemt een woonfunctie als voor de hand liggende herontwikkelingsmogelijkheid voor dit perceel. Al het voorgaande overwegend zien wij in dat geval geen toekomst meer voor de werkplaats. Die zou dan gesloopt moeten worden en het betreffende bouwvlak verwijderd uit het bestemmingsplan.

Als de bestemming wonen wordt, zijn de bewoners van Lommerlust 1 t/m 13 en Steniaweg 8 t/m 16A bereid mee te werken aan een herverkaveling en verkoop van de achterste 1.500 m² van het perceel volgens bijgaande schets. Zij maken die bereidheid bij dezen kenbaar en zullen de curator en de makelaars daarover informeren. Dit terrein wordt dan naar rato van huidige tuinbreedten verdeeld en toegevoegd aan de achtertuinten van deze panden. De achtertuin van de Utrechtseweg 119 wordt dan even diep als van het daarnaast gelegen huis Lommerlust.

Wij staan positief tegenover dit plan. Wij verwachten dan dat het bouwvlak van het hoofdgebouw in het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

- De nieuwbouw-dreiging is daarmee dan voorgoed afgewend.
- Er komen geen extra verkeersstromen door de Steniaweg en omgeving.
- Het probleem met de bereikbaarheid van het middengebied is opgelost.
- Het doet er niet meer toe dat niet voldaan is aan de brandveiligheidseisen in de bouwvergunning van de werkplaats.
- Het hoofdgebouw kan worden herontwikkeld als appartementengebouw, net als het huis Lommerlust.
- De parkeerbehoefte zal beperkt blijven tot een overzichtelijk aantal auto's; dit is ook van belang voor het gebruik van de uitrit en de doorstroming op de Utrechtseweg.
- De rest van de achtertuin kan een groen karakter behouden; de vergrote achtertuinten van de Lommerlust en de Steniaweg zullen uiteraard ook overwegend groen zijn.
- Het hoofdgebouw kan mooi gerestaureerd worden met respect voor de monumentale status. Het ligt voor de hand om de voortuin en de stroken naast het hoofdgebouw dan de bestemming 'tuin' te geven, net als bij alle overige woningen.

Het staat iedereen in onze groep vrij om aanvullende ideeën, wensen, voorwaarden etc. apart kenbaar te maken.

Wij verzoeken u tijdig een informatiebijeenkomst te organiseren.

Wij wachten uw reactie af.

Met vriendelijke groet,

Omwonenden Utrechtseweg 119

Kopie:

- Gemeenteraad Zeist
- Curator mevrouw Cools van advocatenkantoor Van Riet
- Makelaars Drieklomp en Ans de Wijn
- Woongoed Zeist
- Diaconie PKN Zeist
- Stichting Timon
- Stichting Beter Zeist

Bijlage voorstel herverkaveling

