

# Verslag Inloopbijeenkomst Eikenstein, Zeist

17 mei 2018, Sionskerk Zeist

Aanwezig: circa 50 omwonenden en vertegenwoordigers van de gemeente Zeist en het Rijksvastgoedbedrijf.

## Welkom

Gespreksleider Arjan Kaashoek van communicatiebureau De Wijde Blik heet iedereen welkom en peilt waar de mensen uit de zaal vandaan komen. Een enkeling is van buiten het gebied zelf, de rest woont in de directe omgeving. Arjan geeft aan dat iedereen zich vanavond kan aanmelden voor de werkgroep of om op de hoogte gehouden te worden van het proces.

## Programma

De avond start met een plenair gedeelte waarin onder anderen de projectleiders vanuit de gemeente en de projectleider vanuit het Rijksvastgoedbedrijf worden voorgesteld. Tijdens het tweede gedeelte van de avond kan men langs de tafels lopen waarop kaarten van het plangebied liggen. Het publiek krijgt de ruimte om vragen te stellen aan de projectleiders. Ook kan men wensen en suggesties indienen voor het plangebied Eikenstein. Alles wat er vanavond is opgehaald zal als huiswerk dienen voor de werkgroep die later wordt vastgesteld voor dit specifieke gebied.

## Doel

De gebiedsvisie voor de Utrechtseweg is vorig jaar december vastgesteld. Hierover is meerdere keren geparticipeerd. Onderdelen van deze Gebiedsvisie moeten nu worden uitgewerkt. Naast Eikenstein is dat bijvoorbeeld ook het terrein van RaboFacet, hierover vindt op dinsdag 22 mei een informatiebijeenkomst plaats.

Vanavond gaat het uitsluitend over Eikenstein. Het doel van dit traject is om te komen tot een “Nota randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van Eikenstein”. Dit ten behoeve van de verkoop van het terrein. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is eigenaar van het terrein en wil dit verkopen. Op voorhand wil het RVB samen met de gemeente meer duidelijkheid krijgen over de richtlijnen en regels voor het gebied, voordat het RVB Eikenstein met de omliggende gronden verkoopt.

## Aanleiding en achtergrond

Gespreksleider Kaashoek stelt projectleiders Patrick van Riel van het Rijksvastgoedbedrijf en Rinze van Veen van de gemeente Zeist voor en stelt hen een aantal vragen.

*Vraag: wat is de relatie tussen Eikenstein en de gebiedsvisie voor de Utrechtseweg?*

Reactie Rinze van Veen: Vorig jaar is er geparticipeerd over de Gebiedsvisie voor de Utrechtseweg. We gaan nu meer inzoomen op het gebied van Eikenstein. Het Rijksvastgoedbedrijf gaat dit complex verkopen en wil als het ware haar koper(s) een aantal richtlijnen/denkrichtingen meegeven om zo de bestemmingsplanprocedure te vergemakkelijken.

*Vraag: in hoeverre staat hetgeen in de Gebiedsvisie over Eikenstein wordt gezegd vast?*

Reactie Rinze van Veen: De gebiedsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld en is voor ons dan ook het uitgangspunt. Indien er goede ideeën aangedragen worden die eventueel in conflict zijn met of een aanvulling zijn op de gebiedsvisie, moeten deze opnieuw worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt het uiteindelijke besluit.

*Vraag: hebben we aan het einde van dit proces een uitgewerkt plan voor Eikenstein?*

Reactie Rinze van Veen: Nee, zo'n uitgewerkt plan gaat de nieuwe eigenaar van Eikenstein maken, compleet met ontwerp. Op basis daarvan moet vervolgens de bestemming worden gewijzigd. Wat er wél ligt aan het eind van dit proces is een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden. Daarin geeft de gemeente, mede namens de omwonenden dus, aan wat we

met elkaar graag zouden willen op deze plek. Of wat we juist absoluut niet willen. Of wat mooi zou zijn als het lukt, maar geen verplichting is.

*Vraag: de Nota geeft dus veel regels en richtlijnen mee voor Eikenstein, maar het gaat wel om het eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf.*

Reactie Patrick van Riel: Dat is waar, maar wij willen ook graag duidelijkheid bieden aan onze koper of kopers. Onze kopers vragen daar ook altijd om. We hopen dat de koper(s) op basis daarvan met een mooi plan komt, waar zowel de gemeente als de buurt zich goed in kan vinden.

## **Proces**

Arjan Kaashoek licht vervolgens het participatieproces toe, wat we hieronder kort schetsen:

- 17 mei: Vanavond kan iedereen aangeven of men deel wil uitmaken van de werkgroep. De gemeente en RVB stellen de definitieve werkgroep samen, bestaande uit maximaal tien personen. Mogelijk moeten dus mensen afvallen. Daarnaast kan iedereen zich aanmelden als geïnteresseerde. U wordt dan op de hoogte gehouden van het proces, ook als u niet deelneemt aan de werkgroep. Verder kunt u vanavond uw opmerkingen, wensen en suggesties voor Eikenstein meegeven, als huiswerk voor de werkgroep.
- Eind mei worden de geselecteerde deelnemers uitgenodigd voor de 1<sup>e</sup> bijeenkomst van de werkgroep. Op hetzelfde moment wordt een beknopt verslag van 17 mei verstuurd naar alle geïnteresseerden.
- 4 juni: 1<sup>ste</sup> besloten werkgroep met daaropvolgend het verslag van de bijeenkomst naar alle geïnteresseerden.
- 21 juni: 2<sup>de</sup> besloten werkgroep met daaropvolgend het verslag van de bijeenkomst naar alle geïnteresseerden. Dit verslag zal ook een eerste samenvatting van de Nota bevatten en tevens de uitnodiging voor de informatieavond op 9 juli.
- 9 juli: brede informatieavond voor de buurt waarin men hoort wat er uit de werkgroep is gekomen.

## **Werkgroep 1 (4 juni)**

Uw suggesties en opmerkingen dienen als huiswerk voor de eerste bijeenkomst met de werkgroep. Daarnaast komen de volgende thema's aan de orde:

- Openbaarheid en toegankelijkheid
- Functies voor het terrein
- Natuur en duurzaamheid
- Verkeer en parkeren
- Ruimtelijke indeling

## **Werkgroep 2 (21 juni)**

Op de tweede bijeenkomst ligt er een grove aanzet voor de Nota van randvoorwaarden en uitgangspunten, die wordt dan nader gedetailleerd.

## **Brede informatieavond voor de buurt (9 juli)**

Deze avond heeft als doel de uitkomsten van de werkgroep (met name de concept Nota) te toetsen bij de brede groep van omwonenden. Daarnaast krijgt u die avond een actueel overzicht van het vervolgproces.

## **Vervolgtraject: besluitvorming**

Na de laatste bijeenkomst zal het College van B&W de Nota in behandeling nemen. Geïnteresseerden zullen hierna een terugkoppeling krijgen per mail en/of brief. De Nota wordt vervolgens door de Raad behandeld, waarna een definitief besluit volgt. Ook dit wordt

teruggekoppeld naar alle geïnteresseerden. Met de vastgestelde Nota van randvoorwaarden en uitgangspunten kan het Rijksvastgoedbedrijf het terrein verkopen.

### **Vervolgtraject: verkoop en realisatie**

Patrick van Riel van het Rijksvastgoedbedrijf schetst hoe het daarna verder gaat:

- Rijksvastgoedbedrijf verkoopt door middel van een openbare inschrijving
- De geselecteerde koper maakt een plan en vraagt een wijziging van het Bestemmingsplan aan. Hiervoor moet het ontwerp nader worden uitgewerkt, in overleg met de gemeentelijke commissies Welstand en Monumenten. Ook zijn er diverse onderzoeken verplicht, zoals voor Verkeer en Flora & Fauna. Bij deze Bestemmingsplanprocedure vindt er formele inspraak plaats en hebben omwonenden de mogelijkheid om formele zienswijzen in te dienen. Uw deelname aan de werkgroep verandert dus niets aan uw recht om t.z.t. een formele zienswijze in te dienen.
- Na een vastgesteld Bestemmingsplan kan de koper een Omgevingsvergunning aanvragen. Soms kunnen deze procedures ongeveer tegelijkertijd lopen.
- Pas na een gewijzigd Bestemmingsplan en een verleende Omgevingsvergunning kan de (ver)bouw door de koper van Eikenstein starten.

### **Vragenronde**

Dit eerste deel van de avond wordt afgesloten met enkele vragen van aanwezigen, die we gezamenlijk behandelen.

*Welke wensen heeft de gemeente voor het plangebied?*

Reactie Rinze van Veen: de hoofdlijnen daarvan zijn al verwoord in de Gebiedsvisie, daarbij gelden ook andere beleidsnota's die van toepassing zijn voor de gemeentelijke wensen voor de invulling van deze plek. Nu we gaan inzoomen op Eikenstein is het allereerst belangrijk dat omwonenden en belangengroepen aan het woord komen, vandaar dit proces. De belangen van de buurt en het gemeentelijk beleid komen vervolgens samen in de genoemde Nota, die het resultaat is van dit proces.

*De gemeente heeft een keer gekeken naar een tijdelijke invulling van Eikenstein, is hier nog ruimte voor?*

Destijds kwam er een voorstel voor opvang van statushouders. Dit is toen niet doorgegaan. Er zijn nu geen plannen voor een tijdelijke invulling voor het plangebied, dat heeft nu ook weinig zin om de tijd die rest tot verkoop daar te kort voor is. Het gaat nu daarom om een permanente invulling voor Eikenstein.

*De volgorde Omgevingsvergunning <-> Bestemmingsplan klopt niet op de presentatie. U heeft gelijk. (In dit verslag is de juiste volgorde aangegeven.)*

### **Suggesties uit de buurt**

Het tweede deel van de avond heeft een informeel karakter: de aanwezigen gaan met de gemeente en RVB in gesprek en geven hun suggesties, voorkeuren en zorgen aan. Hier volgt een beknopte opsomming, zoveel mogelijk gegroepeerd per thema.

### Voorzieningen/functies:

- Maatschappelijke voorziening: gezondheidscentrum, school, kinderdagverblijf, huisartsenpraktijk, tandartspraktijk. Op dit moment weinig tot geen beschikbare maatschappelijke voorzieningen in de buurt.
- Horecavoorzieningen zijn gewenst (bijv. buurtkroeg).
- Meer functies voor ouderen.
- Woon/zorgcombinaties gewenst.
- Werkplekken voor freelancers e.d.
- Glasvezelverbindingen (meer programma).
- In hoofdgebouw mogelijkheid tot cultuurhuis/filmhuis.
- Speeltuin.

### (Woning)bouw:

- Hoogbouw laten aansluiten op de omgeving en niet hinderen voor omwonenden (schaduw).
- Aandacht voor grootte van de huizen i.r.t. perceel.
- Hoogbouw in de buurt van het monument en laagbouw meer achter op het terrein.
- Geluidswal handhaven nabij woning.
- Indien woningbouw dan klimaatneutraal (energielabel A en cradle to cradle).
- Sociale huurwoningen.
- Betaalbare appartementen. Zeist kent op dit moment veel dure appartementen.
- Starterswoningen tussen 2 a 3 ton.
- Seniorenwoningen.
- Geen hoogbouw.
- Monument Eikenstein in oorspronkelijke staat herstellen.

### Groen/duurzaamheid:

- Groene architectuur (bedoeld wordt wellicht landschappelijke structuur, red.) behouden en/of versterken. Ook tussen buffer RaboFacet en terrein van Eikenstein.

### Bedrijvigheid:

- Voor bedrijvigheid met name de TNO-locatie gebruiken.

### Verkeer:

- Autoverkeer afremmen door splitsing in (knip) van Laan van Eikenstein.
- Geen doorsteek van De Dreef naar Laan van Eikenstein, maar behouden zoals het nu is.
- Ontsluiting aan noordzijde van Eikenstein.
- Verkeerstroom opsplitsen, deel via Utrechtseweg en deel via Laan van Eikenstein.
- Ontsluiting via Utrechtseweg mogelijk maken.

### Overige opmerkingen:

- Graag groene speelruimte/tuinen voor kinderen.
- Let op geluidsbelasting en luchtvervuiling, met name nu er twee grote ontwikkelingen naast elkaar plaatsvinden.
- Suggestie: geef de werkgroep een rondleiding door de voormalige gevangenis.