



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

<<Geadresseerde>>
<<Adres>>
<<Postcode>> <<Woonplaats>>

Datum	16 april 2018	Ons kenmerk	264492 - 246947
Uw kenmerk		Burgerservicnr.	
Bijlage		Behandeld door	M.A.G. Dingemans
Onderwerp	Herontwikkeling percelen Veldheim Stenia		

Geachte heer/ mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over het verzoek aan de gemeente Zeist om mee te werken aan bestemmingswijziging van Utrechtseweg 69, 86 en 119 inclusief de percelen. Daarnaast informeren wij u hoe wij daar als gemeente mee omgaan en hoe u als omwonende daar uw inbreng kan geven.

De zorgorganisatie Veldheim Stenia is failliet en daarom worden de percelen 69, 86 en 119 aan de Utrechtseweg verkocht. De makelaars die de verkoop verzorgen, hebben aan de gemeente in december 2017 gevraagd wat de mogelijkheden zijn voor eventuele nieuwe functies en nieuw bebouwing op deze percelen.

Bij een dergelijk verzoek onderzoeken wij als gemeente welke bestemmingen mogelijk en wenselijk zijn vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt. Dit onderzoek heeft begin dit jaar plaatsgevonden en op 20 maart 2018 heeft het college het besluit genomen over de eventuele herontwikkelingsmogelijkheden. Daarmee is op hoofdlijnen vastgesteld welke functies mogelijk zijn, welke (nieuw)bouwmogelijkheden er zijn en onder welke voorwaarden. Hieronder leest u de belangrijkste uitgangspunten voor herontwikkeling van de percelen.

Uitgangspunt 1: Aantoonbaar gebrek aan vraag naar maatschappelijke functie

De percelen Utrechtseweg 69, 86 en 119 hebben momenteel een maatschappelijke bestemming. De verkopende makelaars verwachten dat de huidige maatschappelijke functie niet aantrekkelijk is voor eventuele kopers. De aanwezige gebouwen staan leeg en vervullen geen maatschappelijke functie meer. Dit geldt echter voor meerdere percelen in Zeist. Ook daarvoor bestaan plannen voor een andere functie (meestal woningbouw). Ons college wil voorkomen dat in de toekomst een tekort ontstaat aan maatschappelijke percelen.

Een nieuwe eigenaar van de percelen van Veldheim Stenia aan de Utrechtseweg moet daarom eerst aantonen dat er geen vraag is naar de maatschappelijke functie. Alleen dan kan nagedacht worden over een andere functie voor de betreffende percelen. Dit is de belangrijkste voorwaarde voor herontwikkeling. Daarbij gelden dan onderstaande voorwaarden.

Uitgangspunt 2: Nieuwbouwmogelijkheden ondersteunend aan monumentaal karakter

De drie percelen liggen aan de Utrechtseweg. Die is onderdeel van de Stichtse Lustwarande, een 'lint' van landgoederen dat zich uitstrekt van De Bilt naar Rhenen. Daarnaast is het hoofdhuis op Utrechtseweg 69 een Rijksmonument en zijn de hoofdhuizen op de andere percelen gemeentelijk monument. Eventuele nieuwbouw dient het monumentale karakter van de percelen te versterken. Daarvoor is dan cultuurhistorisch onderzoek (voor tuin en gebouwen) noodzakelijk. De resultaten van zo'n onderzoek zijn leidend voor eventuele nieuwbouwplannen en gelden voor de gebouwen en het gehele perceel.

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

Wanneer blijkt dat er geen vraag is naar de maatschappelijke functie, dan ligt het voor de hand om de percelen een woonfunctie te geven. De drie (voormalige) locaties van Veldheim Stenia liggen in/nabij woonwijken en in onze gemeente is er grote vraag naar woningen. De gemeenteraad heeft bovendien in 2017 besloten dat er versneld extra woningen moeten komen, zodat er meer betaalbare woonruimte komt voor starters en herstarters. Daardoor moet de wachttijd voor een sociale huurwoning korter worden. Dit noemen we de 'Versnellingsopgave huisvesting'. Bij woningbouw is de differentiatievoorwaarde uit de Woonvisie leidend.

De Utrechtseweg wordt echter ook gekenmerkt door een mix van functies (wonen/werken). Het is dan ook wenselijk om te onderzoeken of een andere functie dan wonen, of een combinatie van wonen met een andere functie, mogelijk is.

Uitgangspunt 4: Planontwikkeling in samenspraak met omwonenden

Bij een herontwikkeling van de percelen van voormalig Veldheim Stenia vinden wij het van belang dat de omgeving betrokken wordt bij de planontwikkeling. Dit stellen wij de toekomstige eigenaar dan ook als randvoorwaarde.

Vervolg

De makelaars gaan nu de betreffende percelen aanbieden voor verkoop, rekening houdend met de in deze brief genoemde voorwaarden.

Meer informatie

Wanneer u vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met Marcel Dingemans (projectleider gemeente Zeist) op telefoonnummer 14 030 of per email via zeist@zeist.nl. Meer informatie over ontwikkeling van de percelen van voormalig Veldheim Stenia vindt u op www.zeist.nl/veldheimstenia

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M.A.G. Dingemans
Team Ruimtelijke Ontwikkeling