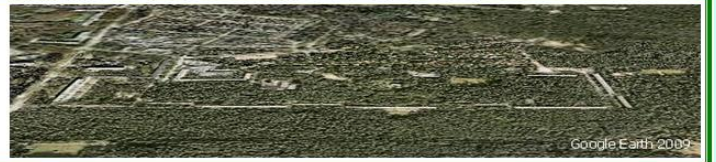




**Stichting  
Ontwikkeling  
Kerckebosch**



## Vrije kavels

***Dromen zijn niet altijd bedrog, maar . . .***

Om wat tegenwicht te bieden aan de fraaie voorstellingen van zaken m.b.t. het bouwen van de veel geprezen DROOMvilla's:

**Projectduur opgehoogd naar 15 jaar**

uit ...

RAADSVORSTEL Project Kerckebosch - Vaststelling Realisatieovereenkomst en Masterplan met bijlagen

document 09RAAD0001, versie 06/02/2009

'2. De uitgangspunten in het Masterplan worden vastgelegd voor een proces dat bijna 15 jaar gaat duren.'

Dit was daarvóór nog 10 jaar.

Hoe lang moet men aankijken tegen:



Vermoedelijk zijn de kinderen al lang het huis uit voordat de wijk zijn voltooiing nadert.

### **Vertragingsrisico**

uit ...

Gemeenteraad van de gemeente Zeist  
Meerjarenplanning woningbouw september 2010  
document 10uit08725

'Er zijn veel vertragingsrisico's die de planning in gevaar kunnen brengen.

In de eerste plaats zijn dit risico's op vertraging in de planologische procedure: tijdens politieke besluitvorming en procedures van bezwaar en beroep. De laatste tijd is er echter een belangrijk risico bijgekomen waardoor ook projecten na afgifte van de bouwvergunning nog kunnen vertragen. Dit betreft de verkoopbaarheid van woningen. De verkoop van vooral dure koopwoningen (vanaf €300.000) is in Zeist fors gestagneerd. Dit heeft tot gevolg dat projecten waarin veel dure koopwoningen zijn geprogrammeerd, een groot vertragingrisico hebben.'

uit ...  
Stand van zaken Kerckebosch en Zorgeloos Wonen Zeist-Oost  
document 11uit10327 dec 2011

Onlangs is gestart met de herziening van de grondexploitatie. Deze wordt geactualiseerd op basis van de meest recente (markt)inzichten. Zo is de verwachting dat de uitgifte van vrije sectorkavels meer getemporeerd zal moeten worden.

Dit heeft consequenties voor de kasstromen en de grondexploitatie. Naar verwachting zal de herziene grondexploitatie enerzijds ruimte bieden voor kwaliteitsverbetering, anderzijds lijkt er toch ook niet ontkomen te kunnen worden aan enige versoering van het ambitieniveau voor Kerckebosch. Begin 2012 zou in de AvA van de WOM een integrale afweging worden gemaakt met betrekking tot keuzes die gemaakt moeten worden om te komen tot een gezonde grondexploitatie.

In januari 2013 verscheen een schrijven op de gemeentesite van het college van B&W aan de Raad over een voorgenomen herontwikkeling van het Nieuw-Kerckebosch project, genaamd:  
2013-01-09 13TI.0003 - 13uit00187 T.I. Herbezinning Kerckebosch, voor inzage [klik hier](#).

Mede aangestuurd door het regeerakkoord waarin de woningbouwcorporaties worden geacht zich vnl. te richten op sociale woningbouw én waarvan een financiële bijdrage aan de schatkist wordt gevraagd, wil de Seyster Veste zich kennelijk bezinnen op hun ambities inzake het Kerckebosch project.

Ook lijkt eindelijk bij de gemeente het kwartje gevallen te zijn dat de financiële werkelijkheid anno nu enigszins afwijkt van de tijd dat de plannen gemaakt werden en de bomen nog tot in de hemel groeiden waardoor de gemakkelijk gemaakte aannames dat men gelijk in het begin van het project wel even 45 vrije kavels van ca. 600.000 euro zou verkopen niet erg realistisch meer lijkt.

Ook de 'Financiële Commissie Kerckebosch' van de Raad heeft een verslag en advies geproduceerd waarin, eindelijk, o.a. wordt gesproken van een beperkter aantal te bouwen woningen dan de voorgenomen 1250, waartegen de Stichting al vanaf het begin geprotesteerd heeft.

Kortweg, de plannen voor Kerckebosch zullen zeker niet worden uitgevoerd zoals in bestemmingsplan en op sites beschreven.

### **Lawaai en verkeersrisico**

Oorspronkelijk werden 708 woningen gesloopt en 1250 nieuwe gebouwd, verspreid over een periode van 15 jaar.

Ook worden er nieuwe scholen gebouwd en een MultiFunctioneleAccommodatie aan Hoogkanje.

Het huidige winkelcentrum dat nú al te weinig parkeercapaciteit heeft, zal op de schop moeten maar dit is met opzet buiten het bekende bestemmingsplan gehouden.

Dit brengt naast een geleidelijke uitbreiding van de wijk tevens veel bouwverkeer, lawaai, overlast en verkeersrisico met zich mee.

Vooraf dit laatste baart ons grote zorgen voor de schoolgaande jeugd daar de scholen geclusterd worden aan Hoogkanje dat tevens een belangrijke verkeersader zal worden. Met de auto halen en brengen verergert dit nog verder.

### **Bijstelling plannen**

Ondertussen meldt de WOM, gedateerd 22.07.2013:

De gemeente Zeist en Seyster Veste hebben een akkoord bereikt over de verdere aanpak van Kerckebosch Zeist. Dit voorstel wordt aan de gemeenteraad en de Raad van Commissarissen van Seyster Veste ter besluitvorming aangeboden. Het akkoord houdt onder meer in dat er meer eengezinswoningen en minder appartementen gebouwd worden in Kerckebosch. Dit komt tot uitdrukking in een gezamenlijke nieuwe grondexploitatie. Het College van B&W van Zeist heeft hiermee op 16 juli jongstleden ingestemd. Alle 706 flatwoningen aan de Prinses Irenelaan en de Prinses Margrietlaan worden conform afspraak gesloopt. In totaal komen er tussen de 800 en 1000 woningen terug. Dat is beduidend minder dan de 1250 die oorspronkelijk waren gepland. Dat komt doordat de vraag naar appartementen kleiner is dan enkele jaren geleden.

Sinds het vaststellen van het Masterplan in 2008 is de woningmarkt sterk veranderd. Dat heeft ook effect op Kerckebosch. De verkoop van woningen en grond voor vrije kavels is belangrijk voor de financiering van de ontwikkeling van Kerckebosch. Er is immers geld nodig om sociale huurwoningen te maken, voorzieningen te realiseren en nieuwe straten en natuur aan te leggen. Inspelen op de markt is dan ook belangrijk. Het bouwen van meer eengezinswoningen betekent dat de vernieuwing met minder risico's en sneller tot stand kan komen dan met appartementen.

### **Heide???**

uit ...



### **Prachtig, niet waar?**

Op het naburige Heidestein voert men al jaren een strijd om de heide te behouden en hier en daar terug te veroveren op de begrassing.

Naar zowel de mening van de Stichting als van andere bij de natuur betrokken organisaties zoals Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is de kans groot dat de veelgeroemde boswiggen snel zullen worden tot hondenuitlaatplekken, trapveldjes en zandvlakten.

Je kunt deze gebiedjes tenslotte moeilijk vele jaren met hekken afsluiten alhoewel de ecooloog van de gemeente tijdens de zitting voor de Raad van State suggereerde de heide te omringen met schrikdraad ten einde kinderen en honden te weren.

### **Wonen in het bos**

Het huidige binnenbos is momenteel netto zo'n 43 ha groot en zal door de bouw gedecimeerd worden tot ongeveer 14 ha, in sterk versnipperde vorm, dus er blijven hier en daar wel wat bomen staan maar onder een bos wordt toch meestal wel wat anders verstaan.

### **Wonen in je eigen bos**

Na protesten van de bewoners van de Graaf Janlaan NO heeft de gemeente alsnog een scheidende bosstrook toegezegd tussen de oude en nieuwe wijk.

ECHTER, deze bosstrook wordt wel gewoon in rekening gebracht bij de kavelkopers voor 688 euro per m<sup>2</sup>.

Zij betalen zo'n 185.000 euro voor dit stukje eigen bos dat natuurlijk door de gemeente buiten de verkoop had moeten worden gelaten.