

Principeverzoek – Buitengoed Zeist 25112024

1. Inleiding



De huidige PGGM locatie aan de Noordweg Noord in Zeist biedt – door het voorgenomen vertrek - de kans om op eigentijdse wijze een nieuwe, voor iedereen toegankelijke “moderne buitenplaats” toe te voegen aan de prachtige reeks landgoederen en landschappen die Zeist rijk is. Een plek om te wonen, leren en te verblijven in een “buitengoede” leefomgeving die voortborduurt op de aanwezige groene kwaliteit en infrastructurele structuren.

Sinds 1969 is pensioenuitvoeringsorganisatie PGGM eigenaar van het terrein en houdt hier kantoor voor circa 2.000 medewerkers. Eind 2023 heeft PGGM echter aangegeven op termijn de locatie te gaan verlaten waardoor naar verwachting eind 2027 de locatie gaat vrijkomen voor een nieuwe invulling.

Met dit principeverzoek vragen wij de gemeente Zeist om medewerking en kaders te geven voor een planologische wijziging van de locatie Noordweg Noord 150 van kantoor naar wonen met (een aantal kleinschalige) voorzieningen. In dit principeverzoek geven wij de onderbouwing voor de herontwikkeling van dit terrein, waarbij wij kansen zien om naast de bouw van woningen en voorzieningen ook een bijzonder park openbaar te maken. Vanuit de gemeente is er de wens om aanvullend aan het woonprogramma ook onderwijshuisvesting in te passen.

Leeswijzer

In dit principeverzoek wordt een toelichting gegeven op de locatie en de tot dusver meegegeven kaders, het concept voor “Buitengoed Zeist” en vervolgens de ruimtelijke verkenning voor herontwikkeling. Daarbij wordt ook het tot nu toe doorlopen participatieproces beschreven en de input die dit proces heeft opgeleverd.

In de bijlagen wordt ingegaan op planologische en omgevingsaspecten waaronder de uitkomsten van diverse onderzoeken die de basis hebben gevormd voor de ruimtelijke verkenning en inzicht geven in de vervolgonderzoeken die moeten plaatsvinden.

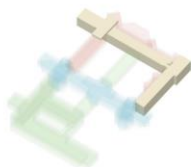
2. Locatie en aanleiding herontwikkeling

De locatie ligt aan de westzijde van Zeist, grenzend aan de gemeente De Bilt, het terrein van Fraterhuis van St Jozef en de woonwijken aan de Kroostweg en Fazantenlaan. De eerste bebouwing op het terrein is rond 1930 geweest toen hier de St Jozef Kweekschool werd gesticht, die daar was gehuisvest tot 1969 toen PGGM eigenaar werd.

PGGM gebouw

Verschillende tijdslagen

mei



De Sint-Jozef Kweekschool jaren '30



→ Architect: Willem Maas
→ Bouwjaar: jaren '30



PGGM gebouw jaren '70



→ Architect nieuwe vleugel en opdikkingen: waarschijnlijk J.B. van Grunsven (in de jaren '50 hoofdontwerper bij Gerrit Rietveld)
→ Bouwjaar: jaren '70



PGGM gebouw jaren '80



→ Architect: C.J.P. Hol (Inbo)
→ Bouwjaar: 1987



PGGM uitbreiding 2011



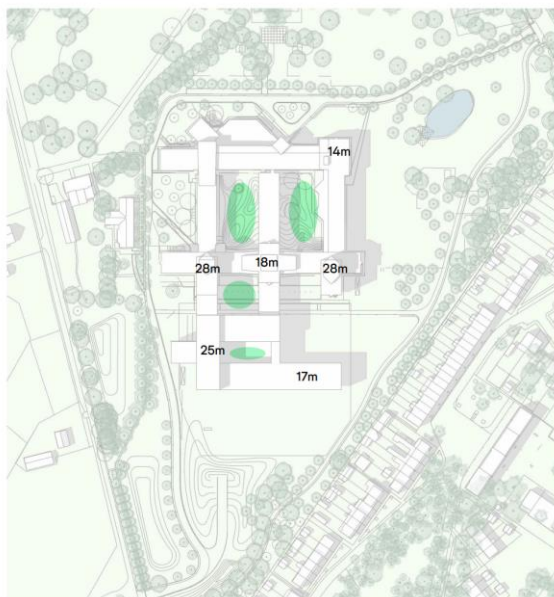
→ Architect: Josep Lluís Mateo
→ Landschapsarchitect: Piet Oudorp
→ Bouwjaar: 2011

Het perceel is circa 8 hectare groot, waarvan in de huidige situatie circa 10.000 m² BVO (13%) van het terrein bovengronds is bebouwd. Inclusief de ondergrondse parkeergarage is dat 17.000 m² BVO bebouwd. Het huidige kantoorgebouw bestaat grofweg uit drie delen: jaren 1970 - 1980, jaren '2010 en de parkeergarage. Het huidige vloeroppervlak van de kantoorgebouwen betreft circa 42.000 m² BVO bovengronds en 29.000 m² ondergronds in kelders en een drie-laagse ondergrondse parkeergarage met circa 960 plekken.

Bestaand: PGGM gebouw

Bouwvolumes

mei



→ Perceel ca. 80.100 m²

→ ca. 42.000 m² BVO bovengronds
→ FSI bovengronds: ca. 0,5
→ Footprint bovengronds excl. kelder: ca. 10.000 m² BVO
→ Bebouwingspercentage: ca. 13%

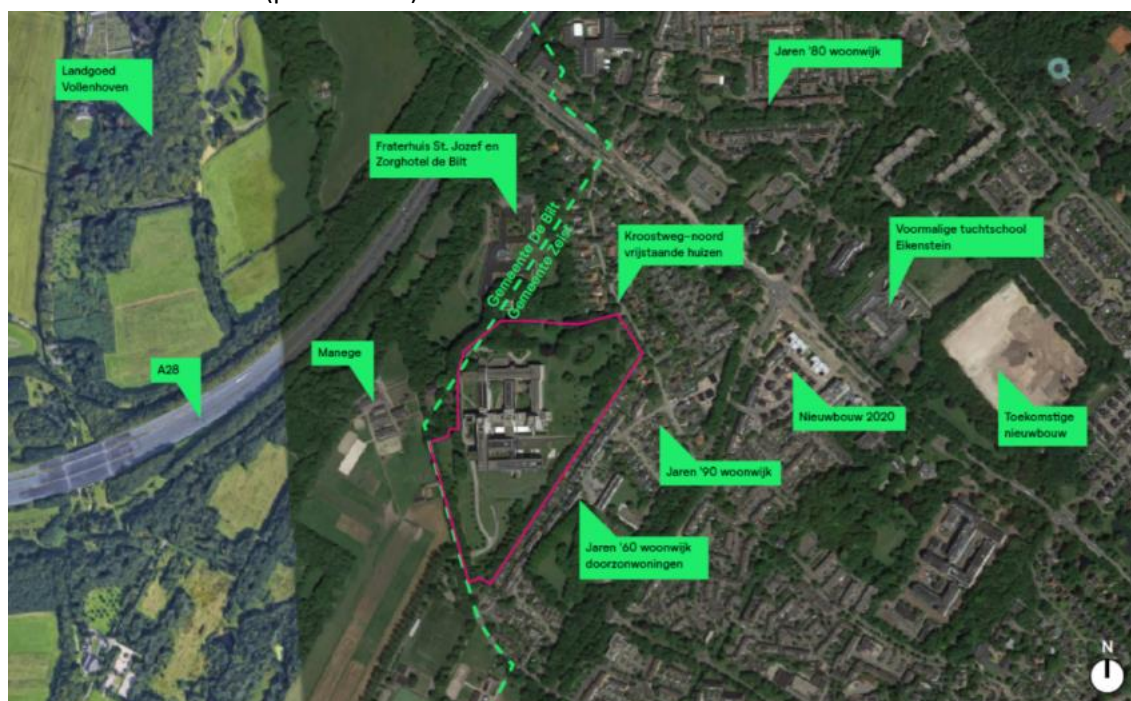
→ ca. 73.000 m² incl. kelder en parkeergarage
→ FSI incl. ondergronds ca. 0,9
→ Footprint incl. kelder: ca. 17.000 m² BVO
→ Bebouwingspercentage: ca. 21%



Het kantoor staat in een prachtige groene parkachtige omgeving, omringd door oude bomenlanen. De verkeersontsluiting loopt via de Noordweg (heen) en de Kroostweg Noord (terug) naar de Kromme-Rijnlaan en Utrechtseweg. Het terrein is volledig in eigendom van PGGM en is momenteel van zonsopgang tot zonsondergang opengesteld. Er kan doorheen worden gefietst om aan te sluiten op de fietsroute over de Noordweg naar het Utrechts Science Park (USP).

De omliggende Noordweg en Kroostweg Noord zijn oude middeleeuwse structuren (typerend voor de oude wegenstructuur van Zeist naar Utrecht). Vanuit de tijd van de fraters zijn onder andere nog een oude vijver op het terrein aanwezig en de verbinding naar de begraafplaats. Het bureau Stichting in Arcadië heeft een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd naar waardevolle terreinelementen.

In de omgeving staan eengezinswoningen met tuinen aangrenzend aan het terrein. Aan de Noordweg ligt de toegang naar Voetbalvereniging Saestum en naar twee maneges: Stal De Bree en Ecurie de la Fontaine (pensionstal).



Vertrek PGGM

PGGM heeft hoge ambities ten aanzien van duurzaamheid, vastgelegd in de Net Zero ambitie. Om deze ambitie te realiseren richt zij zich onder andere op de mobiliteit van de medewerkers én op de duurzaamheid van de huisvesting (gebouw en gebruik van gebouw). Hoewel het nog steeds een uitstekende werkomgeving is, stelt PGGM vast dat het kantoorvastgoed aan de Noordweg Noord in zijn huidige staat niet toekomstbestendig is. Het pand is te groot (jarenlange structurele leegstand oudbouw) en toekomstige duurzaamheidsopgaven vragen grote investeringen. Een deel van het pand wordt sinds december 2023 niet langer gebruikt omdat door hybride werken het kantoor anders wordt gebruikt en met grote regelmaat vanuit huis wordt gewerkt.

Tot een daadwerkelijke verhuizing, niet te voorzien vóór 2027, zal het huidige pand gebruikt worden zoals nu en voor de medewerkers een fijne werkplek blijven. Er zal intensief met de gemeente Zeist worden gesproken over een zorgvuldig proces van overdracht.

In een nauwgezet selectieproces heeft PGGM Amvest als ontwikkelaar gekozen en een intentie overeenkomst mee gesloten. Met Amvest kiest PGGM voor een ontwikkelaar die ervaring heeft in het realiseren van hoogwaardige leefomgevingen en als gebiedsbelegger daarna nog langjarig betrokken blijft. PGGM is pensioenuitvoerder en vermogensbeheerder voor PFZW. PFZW bezit 50 procent van de aandelen van Amvest Vastgoed en Amvest Development Fund.

3. Kader gemeente

In 2023 is PGGM met de gemeente in overleg getreden over haar vertrek naar een nieuwe locatie. Na consultatie van vele partijen door vastgoedadviseur CBRE is geconstateerd dat er geen vraag meer is naar kantoorruimte van deze omvang op deze locatie. Met name de omvang van het gebouw en de afstand tot de snelweg beperken de kans op een succesvolle verhuur als kantoor. Met de gemeente is gesproken over de kansen die herontwikkeling van het terrein biedt. De combinatie van woningbouw met nevenfuncties zoals onderwijs, met behoud van veel van het groen is als kansrijk genoemd.

De gemeente, Amvest en PGGM hebben begin 2024 een intentieovereenkomst gesloten om de herontwikkelingsmogelijkheden, waarbij rekening wordt gehouden met gemeentelijke opgaven, te onderzoeken en te komen tot een principeverzoek aan de gemeente voor medewerking aan een bestemmingswijziging.

Voor de ontwikkeling zijn ambtelijk vanuit beleid de volgende kaders meegegeven:

Ruimtelijke kaders:

- De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de invulling van eventuele nieuwbouw. Behoud van groene ruimte zoals past bij de opzet als modern landgoed (en ook in de huidige bebouwing zichtbaar is) is daarbij het kader.
- Hoogbouw is goed denkbaar. Hiervoor is wel een analyse nodig om de ruimtelijke betekenis daarvan voor de directe omgeving en breder in Zeist inzichtelijk te maken. Daarbij gaat het niet alleen om de ruimtelijke inpassing, maar ook functioneel (wat brengt deze locatie straks aan meerwaarde?).
- Historische elementen en lijnen behouden. Op basis van cultuurhistorisch onderzoek gezamenlijk bepalen welke onderdelen hiervoor in aanmerking komen.
- Bestaande bomen behouden en de groene kwaliteit van het gebied versterken.
- Mobiliteit is een belangrijk thema. De eventuele toename van verkeersbewegingen mag niet meer zijn dan op dit moment in de kantoorfunctie is toegestaan. Alternatieven, zoals inzet op fiets en OV gebruik bieden kansen.

Programma:

- Voor woningdifferentiatie is de woonvisie leidend. Kansrijk zijn hier het toevoegen van woningen in het middendure segment.
- Idee kan zijn om (deels) kleinere woningen te ontwikkelen met gedeelde voorzieningen (ontmoeting, sport, etc.), ingericht als een community. Dit kan zowel voor jongeren als voor ouderen zijn.
- Wat betreft zorgwoningen, wordt onderschreven dat hier wellicht kansen liggen voor ouderen en zorg. Echter, door het gebrek aan voorzieningen in de nabije omgeving, is dit ondergeschikt aan woningen voor andere doelgroepen. Voor de meer concrete invulling is het raadzaam de woonzorgvisie af te wachten (concept gereed oktober 2024).
- De parkeernota van de gemeente Zeist is uitgangspunt.

- De locatie is zeer kansrijk als het gaat om een natuurinclusieve buurt met duurzame en wellicht bio-based gebouwen. Hiervoor is een analyse naar een goede circulaire invulling essentieel.
- De gemeente vraagt te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor inpassing van een onderwijsfunctie i.v.m. de herhuisvestingsopgave voor bestaande scholen.

Proces

Om tot een plan te komen is participatie met omwonenden, belangenorganisaties en andere partijen in de omgeving noodzakelijk. Dit participatieproces moet voldoende ruimte geven voor inbreng in de planvorming en dit dient inzichtelijk gemaakt te worden. Hierbij dient het "Afwegings- en Toetsingskader Participatie Omgevingswet Gemeente Zeist 2024" te worden gehanteerd.

Stand van zaken november 2024

In de periode januari tot september 2024 zijn in opdracht van Amvest diverse onderzoeken gedaan, is een programma voor de locatie opgesteld op basis van het meegeven kader vanuit de gemeente en heeft Mei architecten en stedenbouw in samenwerking met landschapsbureau Flux een planconcept uitgewerkt met een ruimtelijke visie (zie bijlage 1).

In deze periode heeft ook overleg met de buurt plaatsgevonden om hen te informeren en te consulteren en is met diverse stakeholders gesproken. In de bijlagen zijn de onderzoeken en participatie verslagen opgenomen.

De uitgevoerde onderzoeken betreffen een onderzoek naar de cultuurhistorie van het terrein, quick-scans naar onder andere aanwezige flora en fauna en de verkeerscapaciteit van het omliggende wegennet uitgaande van de huidige functie van kantoor en transitie naar een nieuwe functie van wonen met voorzieningen. De uitkomsten van de onderzoeken tonen geen belemmering voor herontwikkeling van de locatie Noordweg Noord. Voor de verdere planontwikkeling en een planologische wijziging zijn aanvullende onderzoeken nodig.

Vanuit de participatie is een belangrijke wens vanuit omwonenden om zoveel mogelijk groen te behouden. Dit sluit aan bij de cultuurhistorische waardering van het terrein en de uitkomst van de quick-scan van het flora- en fauna onderzoek. Onderstaande waarderingskaart vanuit cultuurhistorie geeft vanuit verschillende perspectieven en belangen een goed beeld van wat belangrijk is te behouden en waar de ruimte voor ontwikkeling zit.

Overzicht mogelijk waardevolle elementen in het plangebied

1. Vijver (1a), voormalige toegangsweg (1b), beplanting en solitaire bomen (1c) nabij voormalige entree oostzijde.
2. Voormalige laan met heesterborders tussen voormalige kapel en begraafplaats (van belang aangezien deze samenhang heeft met de buiten het plangebied gelegen begraafplaats die op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Zeist aangeduid als funerair erfgoed).
3. Mogelijke restanten van het vloeiwedensysteem.

NB. 1 Buiten het plangebied vormen de Kroostweg, Noordweg en Schortelooeksesteeg als onderdelen van de Middeleeuwse wegenstructuur waardevolle elementen.

NB. 2 Het plangebied is onderdeel van het voormalige gehele terrein van de Sint Jozef Kweekschool (het studiegebied). Ook in het studiegebied bevinden zich mogelijk waardevolle onderdelen. Het is van belang om het plangebied in samenhang met studiegebied te benaderen. Duidelijk voorbeeld hiervan is het laantje met de plantvakken dat naar de begraafplaats voert dat in het plangebied ligt, terwijl de begraafplaats zelf hier buiten ligt.



3. Uitgangspunten voor herontwikkeling

3.1 Ontwikkelingen in Zeist

De gemeente Zeist heeft net als elke andere gemeente in Nederland een grote woningopgave vanuit demografische ontwikkelingen van groei en vergrijzing van de bevolking. In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen de bouw van 4.000 woningen mogelijk te maken. Inmiddels is de woningvoorraad in de periode 2022-2023 met 358 woningen toegenomen. Daarnaast zijn er op dit moment bijna 2.600 woningen gepland in Zeist (Woningmonitor 2024). In deze planning is een woningbouwontwikkeling op de Noordweg Noord locatie nog niet opgenomen.

De woonvisie van de gemeente Zeist vraagt aandacht voor starters/jonge gezinnen, middeninkomens, spoedzoekers en mensen met een zorgvraag. Bij nieuwbouwontwikkelingen zullen kwaliteit en betaalbaarheid met een accent op het middensegment leidend zijn. Begin 2024 is onderstaande woningbouwdifferentiatie vastgesteld:

TABEL A: Woningbouwdifferentiatie alle segmenten (prijsnivo 2024)

Segment	Aandeel	Prijsnivo maximaal	Prijsnivo gemiddeld	Opmerking
Sociale huur	25%-30%	€ 879,66	€ 780,-	Betaalbaar segment
Midden segment laag Middenhuur* Betaalbare koop	37%-42%	€ 1.123,13 (€ 1.234,44*) € 390.000,00	€ 1.020,- (€ 1.120,-) € 355.000,-	min. 67%
Midden segment hoog vrije sector huur vrije sector koop	min. 13%	€ 1.875,- € 480.000,-	€ 1.500,- € 435.000,-	Hogere segment max. 33%
Hoge segment vrije sector huur vrije sector koop	max. 20%	- -	- -	

TABEL B: Woningbouwdifferentiatie middensegment (prijsnivo 2024)

Segment	Aandeel	Prijsnivo maximaal	Prijsnivo gemiddeld
Midden segment laag Middenhuur* Betaalbare koop	min. 67%	€ 1.123,13 (€ 1.234,44*) € 390.000,00	€ 1.020,- (€ 1.120,-) € 355.000,-
Midden segment hoog huur koop	max. 33%	€ 1.875,- € 480.000,-	€ 1.500,- € 435.000,-

Woningdifferentiatie tabellen gemeente Zeist 2024

Bewegen en Buitenruimte

Naast de woonvisie is ook een beleidskader gezondheid, sport en bewegen vastgesteld. De locatie aan de Noordweg biedt kansen voor sport, spel en beweging voor jong en oud en kan een stepping-stone zijn in het uitgebreide fiets-, hardloop en wandelnetwerk in de omgeving. Er zijn ook kansen om een link te leggen met de naastgelegen sportterreinen van Saestum en om een gezonde en beweegvriendelijke buitenruimte te creëren. Een goede invulling van de buitenruimte is belangrijk voor verbinding van nieuwe bewoners met de bestaande bewoners uit de directe omgeving. In de vervolg planuitwerking kan in samenspraak met Saestum en omwonenden dit verder vorm krijgen.

School

Voor het voorzieningenprogramma heeft de gemeente ook de wens geuit om een basisschool of een school voor speciaal onderwijs op deze locatie in te passen. De gemeente heeft voor meerdere scholen de opdracht om de bestaande bouw te verduurzamen, uit te breiden of te vervangen.

Zeister Waarden

Door de gemeente zijn voor nieuwbouw ontwikkelingen een aantal kernwaarden opgesteld. Een stedenbouwkundig plan zal moeten aansluiten op de zes Zeister Waarden uit de Omgevingsvisie:

- Groen: versterken van flora en fauna en laten zien dat mens en natuur samengaan
- Cultuur en historie: zuinig zijn op de historische elementen
- Verscheidenheid aan woon- en leefgebieden
- Zorgzaam in een inclusieve samenleving
- Dorps waarden met stadse allure
- Initiatieven moeten bijdragen aan de verduurzaming van Zeist

4. Doelgroepen en ambities vanuit Amvest

De omvang van de locatie biedt ruimte om een groot aantal woningen te bouwen met kansen om een gemengde nieuwe woonbuurt te maken voor alle generaties en prijssegmenten. Amvest heeft de ambitie om de locatie te herontwikkelen naar een mooie nieuwe woonomgeving met een aantal (kleinschalige) ondersteunende voorzieningen als een fysio- en beweegtherapeut, voor sport en spel en bijvoorbeeld een theehuis. Amvest zal daarnaast als gebiedsinvesteerder langdurig eigenaar blijven van een groot deel van de woningen en deze verhuren. De focus van Amvest ligt op woningen in het betaalbare segment. De locatie ligt op fietsafstand van veel zorginstellingen in Zeist en Utrecht (waaronder het UMC, het WKZ en het Diaconessenhuis). Amvest ziet de locatie als ook geschikt voor het huisvesten van zorgpersoneel als een van de sleutelberoepen waarvoor de noodzaak om woningen te realiseren hoog is. Vanuit de grote woonopgave en de omvang van de locatie is er ruimte voor een groot aantal woningen dat in een mix van appartementen en grondgebonden kan worden gerealiseerd, voor verschillende prijsklassen van huur en koop.

Uitgaande van de omvang van de locatie is een woningbouwprogramma tussen de 600 en 700 woningen denkbaar afhankelijk van grootte, typologie en stedenbouwkundige opzet. De combinatie met een school als aanvullend programma is een doelstelling vanuit de gemeente.



Een nieuw woonconcept voor Zeist: Buitengoed Zeist waar bewoners en buurtgenoten gezond kunnen leven, bewegen, ontmoeten, sporten en spelen.

In onze verkenning naar de plek en in gesprekken met de buurt hebben we ontdekt dat dit een geliefde groene plek is, waar niet alleen de vele werknemers van PGGM tijdens hun pauze van kunnen genieten, maar waar ook de buurtbewoners in het weekend en 's avonds graag gebruik van maken. Bij de laatste verbouwing in '2010 is zorgvuldig een groot park aangelegd en is het gebied autoluw geworden door de bouw van een grote ondergrondse parkeergarage.



Voor en na verbouwing in 2010

Wij zien voor de herontwikkeling kans om op het door PGGM gerealiseerde landschap voort te bouwen. We hebben deze sterke landschappelijke drager als uitgangspunt genomen die ruimte biedt aan mens en natuur. Het huidige kantoorterrein is nu afsluitbaar en ligt geïsoleerd in de wijk en is bij velen ook onbekend. Door herontwikkeling kan het een open karakter krijgen en aan Zeist worden toegevoegd. Het terrein aan de Noordweg-Noord ligt in de invloedsfeer van de Stichtse Lustwarande en biedt daardoor kansen voor een eigentijds, toegankelijk en modern buitenplaats-concept.

Door binnen het geheel bijzondere plekken te maken met een hoge mate van gemeenschappelijkheid kan, zoals de oorspronkelijke kweekschool in de jaren '30 was bedacht, opnieuw gezorgd worden voor elkaar en de omgeving.

Vanuit de landschappelijk en historische invulling van het terrein willen wij een woonconcept ontwikkelen voor een groene en zorgzame leefomgeving gericht op gezond leven, bewegen, ontmoeten en spel. We gaan voor een gedifferentieerd woonprogramma met bijbehorende voorzieningen. Het aanwezige landschappelijk groen is een belangrijke drager voor de conceptuitwerking. Het biedt kansen om het groen qua biodiversiteit en klimaatadaptatie te versterken en om een buurtfunctie voor nieuwe en bestaande bewoners in de omgeving te realiseren. Vanuit een waardering voor de omgeving spreekt een duurzame, gezonde én toekomstbestendige gebiedsontwikkeling voor zich, waarbij gebouwen en buitenruimte samen een sterke identiteit vormen passend bij de Zeister Waarde 'Dorp met stadse allure':

“Welkom op Buitengoed Zeist, waar samen gezond en sportief wordt geleefd en gewoond, er ruimte is om te leren en recreëren. Een plek voor nieuwe bewoners en omwonenden, want al jaren weten de burens deze fijne groene oase in Zeist te vinden om te wandelen, fietsen, skeeleren in de zomer en sleeën in de winter”



Buiten sporten



Ruimte voor groepslessen met de buurt



Gymzaal met actieve plint, ook te gebruiken voor buurtactiviteiten



Pluktuin



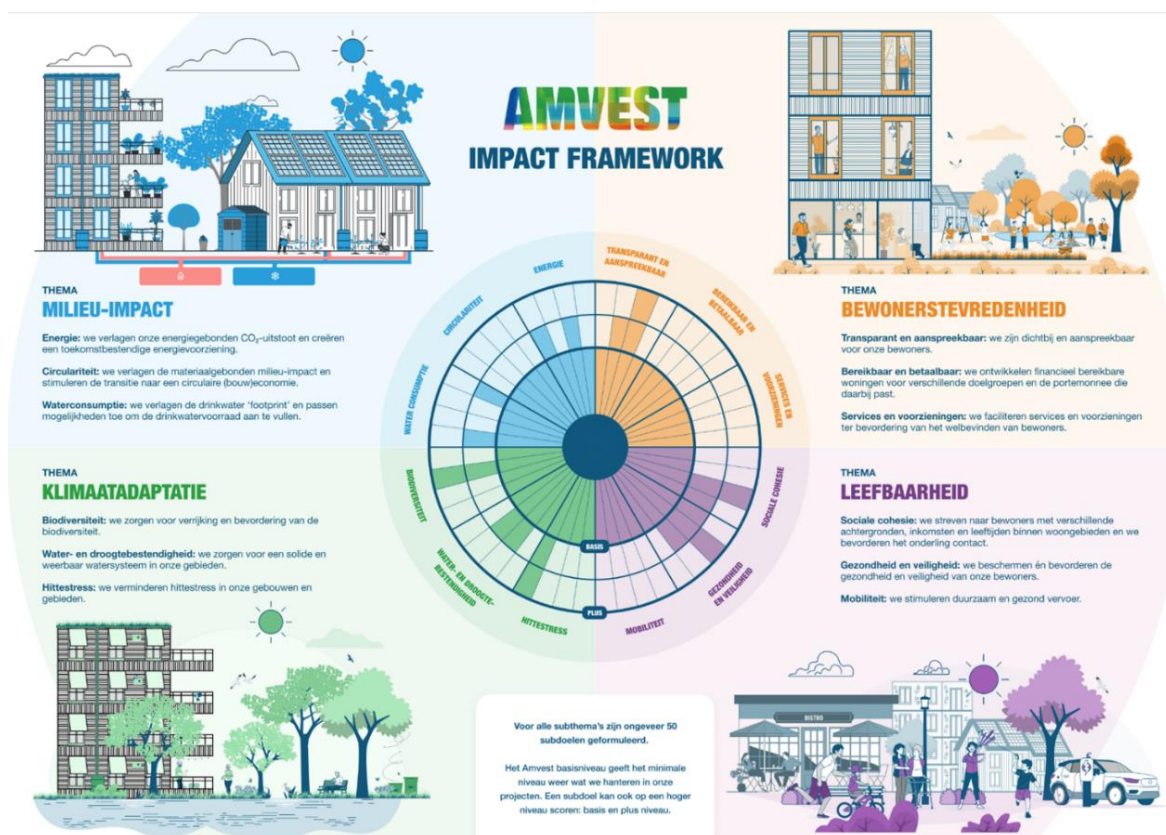
Ligweide



Theehuis

Duurzaamheid

Amvest heeft voor haar woningbouwontwikkelingen en gebiedsbeleggingen een Impact Framework opgesteld waarin duurzaamheids ambities en doelstellingen zijn vertaald naar twaalf thema's. Op ecologisch gebied verlagen we de milieu-impact en zorgen we dat de woningen en woongebieden klimaatadaptief zijn. Op sociaal gebied verbeteren we de leefbaarheid en verhogen we de bewonerstevredenheid.



5. Participatie

Op 25 mei, 8 juli en 23 september 2024 zijn de omwonenden van de locatie Noordweg Noord uitgenodigd voor inloopbijeenkomsten over de herontwikkeling van deze locatie. In de directe omgeving zijn in totaal ongeveer 290 schriftelijke uitnodigingen verspreid. Het verspreidingsgebied is in overleg met de gemeente Zeist vastgesteld. Ook is op 8 juli 2024 een bericht gepubliceerd in de Nieuwsbode. In de bijlage is het volledige verslag opgenomen.



De eerste bijeenkomst was gericht op kennismaking met de buurt en om te horen wat deze plek voor de omwonenden betekent en hoe zij het terrein gebruiken. Ongeveer 90 omwonenden hebben de bijeenkomst bezocht.

Op de tweede bijeenkomst stond een eerste globale ruimtelijke visie voor een mogelijke herontwikkeling van de locatie centraal. Er waren een aantal informatiepanelen opgesteld, waarop te zien was wat verschillende onderzoeken tot nu toe hebben opgeleverd. Deze onderzoeken gaan over onder andere ecologie, cultuurhistorie en verkeer. Een samenvatting van de buurtreacties die tijdens de eerste bijeenkomst zijn gegeven, stond ook op een informatiepaneel. Op andere panelen is getoond wat de mogelijke richting van herontwikkeling is, op basis van de eerste onderzoeken en reacties. Deze globale visie voor de mogelijke herontwikkeling is aan de buurt voorgelegd om hierop te kunnen reageren. Er is met veel mensen gesproken, waarbij zowel positief als negatief is gereageerd op de visie voor de ontwikkeling.

Tijdens de derde bijeenkomst zijn twee denkrichtingen voor ontwikkeling gepresenteerd, waarbij de circa honderd aanwezigen naar de voor- en nadelen daarvan is gevraagd. Er waren naast een aantal panelen met informatie ook enkele gesprekstafels ingericht voor specifieke thema's: verkeer, park, bebouwing & wonen- en onderwijsprogramma. Bij deze gesprekstafels konden de bezoekers zich laten informeren over het betreffende thema, hun vragen stellen en in gesprek gaan met de bij elke tafel aanwezige deskundige(n). De reacties bestonden zowel uit positieve als kritische feedback en ook werden er suggesties gedaan voor de verdere uitwerking van de plannen. In basis is negatief gereageerd op de hoogte en de positie van een woongebouw van 45 meter hoog in de noordoost hoek van het terrein, alsook de positie van een school aan de zuidzijde. Zorgen zijn geuit over de verkeersafwikkeling naar en van het terrein op de omliggende wegenstructuur. Amvest heeft, mede op basis van de ingewonnen reacties, de twee denkrichtingen samengebracht in een nieuwe voorbeeldverkaveling. Dit voorbeeldmodel ligt met dit principeverzoek voor en vormt de basis voor de vervolg planuitwerking. In de bijlage is het volledige participatieverslag opgenomen.

Er zijn aparte gesprekken gevoerd met de voetbalvereniging Saestum, met de eigenaar van het aangrenzend fraterterrein, de Lenferink Group en met vertegenwoordigers van Beter Zeist, Stichting Milieuzorg Zeist en Natuurlijk Zeist-west.

Het e-mailadres noordwegnoord@amvest.nl is beschikbaar voor vragen en reacties. De website www.noordwegnoord.nl is ingericht voor informatie over het project en de bijeenkomsten. Hier kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor een nieuwsbrief. Ten tijde van het indienen van dit principeverzoek verschijnt een eerste nieuwsbrief.

6. Ruimtelijke verkenning

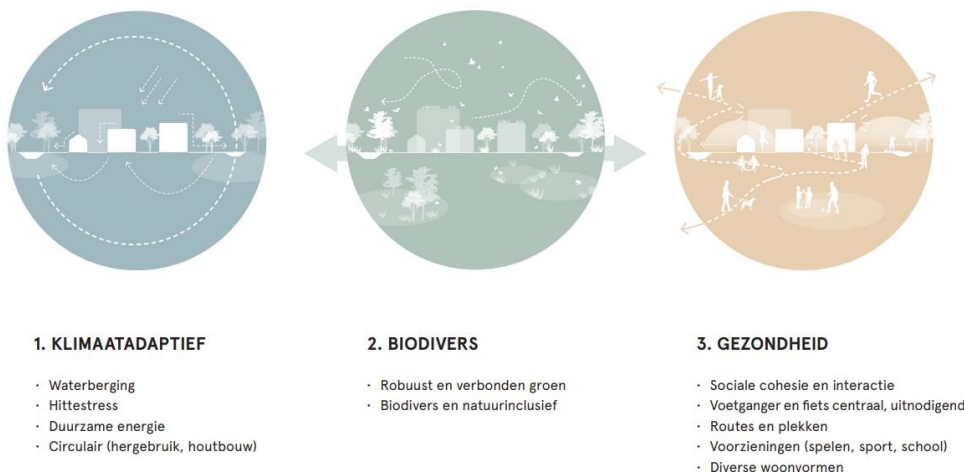
Vanuit de gemeente is gevraagd om een goede ruimtelijke analyse van de plek (op diverse schaalniveaus), welke als onderlegger voor eventuele nieuwe ontwikkelingen gebruikt kan worden.

Thema's zijn:

- Ontstaansgeschiedenis
- Groen en landschap
- Korrelgrootte
- Bebouwingsdichtheid
- Bebouwingsvlak (gehele gebied of geconcentreerd)
- Ontsluiting
- Relatie Fraterhuis
- Relatie Stichtse Lustwarande
- Woningtypologie in relatie tot omgeving en Zeist als geheel
- Huidige bebouwing en mogelijk hergebruik (verhouding behoud/ sloop/ nieuwbouw)

MEI Architects&Planners heeft in samenwerking met FLUX landschapsarchitecten een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van het PGGM terrein gemaakt. Vanuit deze analyse is toegewerkt naar mogelijke invullingen. Hierbij is gekeken naar wat de plek kan dragen en wat passend is. Op basis van de programma opgave van Amvest zijn diverse ruimtelijke verkenningen gemaakt. De Stedenbouwkundige en Landschappelijke visie is als bijlage A bij dit principeverzoek opgenomen.

Voor de planontwikkeling is vanuit drie hoofd duurzaamheidsambities gedacht:



Naar aanleiding van de uitkomsten van diverse quick-scans als ecologie, verkeer en cultuurhistorie alsook input vanuit de eerste buurtbijeenkomst op 25 mei is een 1^e ruimtelijke concept gemaakt.

Tijdens deze bijeenkomst is als opbrengst opgehaald:

- Er wordt grote waarde gehecht aan het kunnen gebruiken van het parkachtige terrein om te kunnen wandelen en spelen en veel bewoners refereren aan een “rondje PGGM” dat ze vaak lopen;
- Veel bewoners geven waardering aan de aanwezige flora en fauna;
- Voor met name bewoners die dicht bij het terrein wonen, is het belang geuit voor minimaal handhaven van huidige afstand met nieuwe bebouwing en om de rust van het terrein te koesteren;

- Er zijn verder zorgen geuit ten aanzien van toename van verkeer en de verkeersafwikkeling van de locatie naar het omliggende wegennet.



Gepresenteerde Ruimtelijke Visie tijdens de buurtbijeenkomst op 8 juli 2024

Tijdens de bijeenkomst op 8 juli is als opbrengst opgehaald:

- Waardering vanuit de bewoners om de parkachtige autoluwe omgeving te behouden en de zone tussen de bestaande woonomgeving en nieuwbouw te duiden. De bestaande bomenlaan langs de rand van het terrein wordt zoveel als mogelijk behouden.
- Voor met name bewoners die dichterbij het terrein wonen, blijven zorgen ten aanzien van de afstand tussen hun woning en nieuwe bebouwing. Daarbij is ook gevraagd om aan de zuidzijde van het plan de bebouwing zo laag mogelijk te houden.
- Er zijn wisselende reacties gekomen voor hoogbouw tot 45m hoog.
- De keuzen om de huidige inrit en uitrit voor verkeer te behouden en dat niet al het verkeer op 1 locatie wordt afgewenteld is positief, al blijven er zorgen over de verkeersafwikkeling van de locatie naar het omliggende wegennet.

Op 23 september zijn vervolgens 2 denkrichtingen als mogelijke plantuitwerking gepresenteerd.

Bestaande situatie

Denkrichting A

Denkrichting B



Door de buurt is negatief gereageerd op hoogte en de positie van een woongebouw van 45 meter hoog in de noordoosthoek en de positie van een school aan de zuidzijde. Op basis van de workshops met de stedenbouwkundigen en de uitkomsten van participatiebijeenkomsten zijn we tot principes voor de vervolgitwerking gekomen zoals opgenomen in onderstaande voorbeeldverkaveling. In de Stedenbouwkundige en Landschappelijke visie wordt dit verder onderbouwd. Hierbij hebben we het hoogteaccent meer verplaatst naar de noordoostelijke kant van het plangebied, verder van de

bestaande woningen. De locatie van de school is naar het noorden verplaatst, zodat deze niet te dicht op de bestaande woningen zit.

Voorbeeldverkaveling

Principes voor vervolg planuitwerking

Hoogte-accents
Hof
Zoekgebieden

mei



→ Ca. 54.000 m² BVO wonen
→ Ca. 5.700 m² BVO school plus 2 gymzalen
→ Bebouwingspercentage bovengronds ca. 14%



Natuurlijk spelen voor de jongeren



Ruimte voor groepslessen met de buurt



Water voor verkoeling en om in te spelen



Sport en spel zoals jeu de boules



Een gemeenschappelijke pluktuin



Een ligweide om te genieten van de rust, zon en natuur

6. Principe verzoek

Met het verhuizen van PGGM komt een prachtig 8 ha groot terrein aan de rand van Zeist beschikbaar voor een nieuwe invulling. Amvest wil als ontwikkelaar en gebiedsinvesteerder van toekomstbestendige woningen en woongebieden met stedenbouwkundige kwaliteit hier een goede leefomgeving realiseren met een gevarieerd woningaanbod en services en voorzieningen die bijdragen aan het comfort van de bewoners. Waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en goed samenleven.

Aan de gemeente Zeist vraagt Amvest met dit principeverzoek om medewerking en kaders te geven voor de planuitwerking met als doel een planologische wijziging van de locatie Noordweg Noord 150 van kantoorbestemming naar wonen met ruimte voor voorzieningen.

Uitgangspunten hierbij zijn:

Programma

1. Het totale plan bevat een gedifferentieerd woonprogramma met tussen de 500 en maximaal 650 woningen. Het exacte aantal woningen is afhankelijk van de woningtypologieën en woninggroottes.
2. Het plan bevat maximaal 7.100 m² onderwijsfunctie, waaronder 2 gymzalen.
3. Het totaal aantal m² (BVO) ligt tussen 50.000 en 62.000 m². Optimalisatie in het totaal aantal m² BVO wordt gezocht in multifunctioneel gebruik van ruimten en inzet van de reeds bestaande parkeergarage en souterrain.

Mobiliteit

4. Het wordt een autoluwe inrichting van het gebied, waarbij parkeren plaatsvindt in de ondergrondse parkeergarage. Wandelen, fiets en OV verbruik prefereert boven het gebruik van de auto. Dit is een leidend principe bij de uitwerking van het plan.
5. De verkeersafwikkeling volgt de reeds bestaande wegstructuur. Het aantal verkeersbewegingen dat het nieuwe plan genereert, moet passen bij een goede verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid van de omliggende straten.

Ruimtelijke kwaliteit

6. De cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied zijn leidend. Het gebied krijgt een groen en openbaar karakter en biodiversiteit wordt versterkt.
7. De locatie van de nieuwe bebouwing richt zich in de basis op de plek waar nu het kantoorgebouw en de parkeergarage staat (zie bijlage 1 ruimtelijk kader).
8. Er is ruimte voor kleinschalige bebouwing in de zuidwestelijke strook langs de Noordweg. Gedacht wordt aan een gymzaal, ontmoetingsplek voor de buurt of een andere maatschappelijke functie.
9. Het plan heeft een goede ruimtelijke inpassing in het omliggende gebied en heeft daarbij een differentiatie in bouwhoogte. Gezien de woningbouwopgave en wens tot behoud van de groene kwaliteit, is er ruimte voor 1 of 2 hoogteaccenten van maximaal 45 meter. Deze worden in het noordmidden-noordwestelijk deel van het plan gerealiseerd. De hoogteaccenten moeten beargumenteerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied.

Proces en participatie

10. Het plan wordt verder uitgewerkt in overleg met de buurt en andere belanghebbenden, binnen de hierboven gestelde randvoorwaarden. Hierbij worden ook de belangen van woningzoekenden en toekomstige bewoners meegenomen.

Vervolgproces

Bij positieve besluitvorming inzake het principeverzoek zullen wij een stedenbouwkundig en landschappelijk plan gaan uitwerken. Dit plan zal de definitieve opzet en het kader aangeven voor nieuwe bebouwing. Ook hierbij zullen wij de buurt en stakeholders betrekken.

Voor de volgende planfasen zal een participatieplan worden opgesteld, waarin de verschillende momenten van informeren en betrekken van bewoners bij de planvorming tot de formele contactmomenten in het kader van besluitvorming worden aangegeven.

Amvest zal gedurende de hele ontwikkeling zorgdragen voor transparante, duidelijke en waar wenselijk ook persoonlijke communicatie.

Parallel aan de planuitwerking zullen (vervolg)onderzoeken worden gedaan om een goede ruimtelijke ordening te onderbouwen. Na vaststelling van dit plan kan vervolgens het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) worden gestart, met de formele inspraak mogelijkheden voor belanghebbenden.

In onderstaand schema is op hoofdlijnen de doorlooptijd voor een omgevingsplantraject aangegeven. Onze doelstelling is dat wanneer PGGM verhuist en haar deuren in Zeist sluit, spoedig erna met nieuwbouwwerkzaamheden kunnen worden gestart om leegstand en sluiting van het terrein te voorkomen. Voor alle bouwactiviteiten die te zijner tijd zullen plaatsvinden zal een communicatieplan (BLVC-plan) worden opgesteld en zoveel mogelijk de overlast voor omwonenden en flora & fauna worden beperkt.

Voor de verdere uitwerking zullen wij onze ervaring in gebiedsgerichte participatieprocessen inzetten. We gaan een stedenbouwkundig en landschapsontwerp opstellen. Dit is de uitwerking van het plan. We doen dit in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden. In het bijzonder geven we stem aan woningzoekenden en toekomstige bewoners.

We doen dit in de vorm van inloopbijeenkomsten voor iedereen en werkbijeenkomst met een kleinere planbegeleidingsgroep. Het niveau van participatie hierbij is consulteren (inloop) en adviseren (werkbijeenkomsten). De hierboven genoemde kaders zijn hierbij randvoorwaardelijk.

BIJLAGEN

- | | |
|---|---------------------------------|
| A | Ruimtelijke verkenning MEI-FLUX |
| B | Onderzoeken |
| C | Participatie verslag |

ACHTERGROND INFORMATIE

1. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het PGGM-terrein heeft verschillende bestemmingen gehad: kazerne van het Nederlandse leger, de Duitse bezetter en de geallieerden en een pedagogische academie. In 1932 hebben de Fraters van Utrecht een klooster met kweekschool en internaat opgericht. In de jaren 70 heeft PGGM de locatie aangekocht en vervolgens in de loop der jaren verbouwd, gerenoveerd en in 2010 middels een nieuwe aanbouw uitgebreid. De rijke historie van het terrein is vandaag de dag nog beperkt zichtbaar.

Het huidige karakter van de PGGM locatie is een groen landschap met prachtig aangelegde tuinen en een groot kantoorgebouw van circa 42.000 m² BVO. Onder het kantoorvolume bevindt zich een ondergrondse drie laagse parkeergarage met circa 960 parkeerplaatsen. Het totale perceel in eigendom van PGGM is ongeveer acht hectare groot, waarvan 13% bovengronds is bebouwd en 21% met ook de ondergrondse parkeergarage. De locatie is omringd door diverse ruimtelijke structuren.

De huidige bestemming omvat de functies: kantoor, natuur en verkeer. Voor een wijziging naar de functie wonen en voorzieningen zoals onderwijs is een nieuw omgevingsplan noodzakelijk. Hiervoor is eerst een stedenbouwkundig plan nodig met opzet en kader voor nieuwe bebouwing en daarbij behorende onderzoeken om een goede ruimtelijke ordening te onderbouwen.

Bestemmingen:

- Gebouw: kantoor
- Klein vlakje de Bilt: maatschappelijk,
- Rest plot: natuur of verkeer
- Delen van het plot hebben een archeologische waarde

Max. bebouwingspercentage terrein 60%

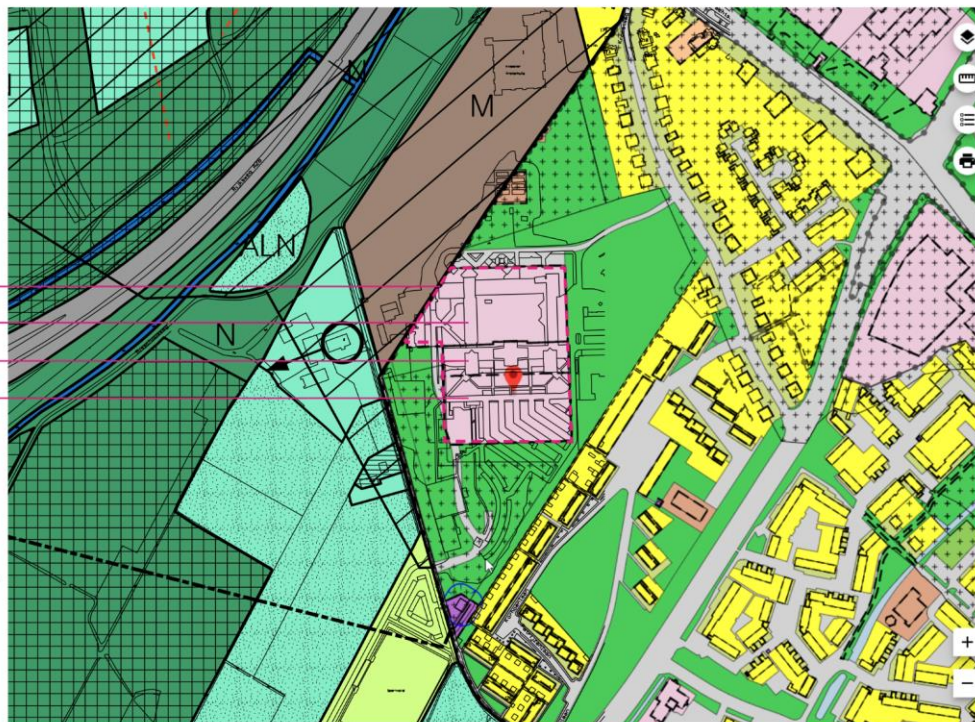
Max. bouwhoogte 11 m

Max. bouwhoogte 21 m

Max. bouwhoogte 25 m

Legenda

- Kantoor
- Bedrijf
- Groen
- Verkeer
- Dubbelbestemming waarde archeologie I
- ALN
- N
- W
- B
- S
- M
- V
- WA



2. Foto's huidige locatie

