

OVERZICHT REACTIES OP PROJECT NOORDWEG NOORD VIA E-MAILS

In mei en juli 2024 organiseerde Amvest publieksbijeenkomsten voor omwonenden over plannen voor een toekomstige bestemming van de huidige PGGM-locatie. Naast de op deze bijeenkomsten verzamelde reacties ontving Amvest ook via e-mails opmerkingen en suggesties. Deze zijn hieronder (geanonimiseerd) weergegeven.

Wij waren bij de bijeenkomst op het PGGM terrein op 8 juli. Nu is er wat verwarring over de plannen die er zijn t.a.v. de hoogbouw.

Wordt er bedoeld dat er mogelijk 14 etages gebouwd gaan worden of wordt het hoogste gebouw 14 meter hoog?

Heel hartelijk dank voor het organiseren van de bijeenkomst gisteravond en voor het delen van de informatie die jullie tot zover hebben opgehaald. Ik heb een aantal mooie ideeën voorbij zien komen.

Wat we naar aanleiding van gisteravond graag willen meegeven, zijn de volgende punten:

- Voor ons als buurtbewoners is en blijft de *rust* van het terrein - en de hele omgeving - het allerbelangrijkste. Het omvormen van het PGGM-terrein tot een woonwijk waar eventueel ook een school gevestigd gaat worden, gaat zeer veel veranderen in de sfeer en beleving van deze geliefde, rustige woonwijk.
- De plannen voor zover deze er nu liggen zijn onder andere gebaseerd op het gegeven dat de verkeersbelasting in de nieuwe situatie niet zwaarder mag zijn (v.w.b. het aantal verkeersbewegingen op een dag) dan de belasting zoals deze nu is. Waar echter nog weinig rekening mee gehouden lijkt te worden, is dat zodra het om *woonverkeer* gaat, de regelmaat van 's ochtends in en 's avonds uit waarschijnlijk heel anders gaat worden. Ik werk zelf bijvoorbeeld veel thuis en pak op onregelmatige tijdstippen de auto om iets te doen. Versterk dit effect nu eens met +/- 700 woningen en +/- 1000 voertuigen erbij + nog de verkeersbewegingen van en naar een schoolgebouw toe. Bovendien hebben wij aan de Noordweg-Noord ook al te maken met het 'voetbalverkeer' af en aan... Wij willen uitdrukkelijk niet dat de huidige rust door deze ontwikkelingen verstoord wordt. Waarbij ik wel graag nog wil opmerken dat we echt begrijpen dat er iets dient te gebeuren met het terrein van PGGM.
- Ons laatste punt is dat ik gisteravond begreep dat in het nieuwe plan de aanbouw van aanzienlijke hoogbouw overwogen wordt. Hierbij zou het nieuwe gebouw maar liefst *twee* keer de hoogte van het huidige gebouw kunnen hebben. Mocht dit een serieus plan worden, gaan wij hier absoluut niet mee akkoord: dit willen wij graag *bij voorbaat* kenbaar maken. In onze rustige, groene buurt zitten we graag in de tuin, waarbij het een veel te grote schending van het gevoel van privacy zou geven als wij als buurt ineens tegen een veertien verdiepingen tellend gebouw aan moeten kijken - waarvan de bewoners in/op onze tuinen kijken.

Even tot zover onze bevindingen naar aanleiding van gisteravond. Nogmaals bedankt voor de bijeenkomst en het faciliteren van de buurtparticipatie. Ik weet zeker dat er uiteindelijk een mooi plan zal komen te liggen, waar de buurt ook erg tevreden mee is.

Het is een groene oase, dagelijks 1 of meerdere wandelingen, wandelen met mijn hond. Het is er groen, fris, netjes en rustig. Heerlijk dus om even te ontspannen.

Met de herontwikkeling mogen jullie wat mij betreft rekening houden met:

- Behoud van bomen, waterpartijen en ecologische waarde, zoals PGGM het bij het ontwerp bedoeld heeft. Behoud van ruime groene wandelzone.

- Behoud 1-richtingsverkeer Noordweg in e/o Kroostweg uit.
- Autoluwe wijk door de bestaande ondergrondse parkeergarage te benutten.
- Hergebruik van materialen huidige gebouw, zoals cortenstaal en houten balken.
- Nieuwbouwproject De Zeister Enk aan de Laan van Eikenstein in Zeist is een mooi voorbeeld van wonen in het groen. Ook de bouwstijl en open/groene opzet spreken mij erg aan.
- Zorg ook voor betaalbare woningen voor jonge starters uit de gemeente Zeist.

Wij zijn heel dankbaar voor het park wat PGGM rondom hun gebouw hebben aangelegd en maken daar ook vaak gebruik van en maken meerdere keren per week een wandelingetje over het terrein. Dat mooie stukje natuur zorgt ook voor meer biodiversiteit, wat we merken op het terrein en ook in onze tuin aan de verschillende soorten vogels, insecten en eekhoortjes.

We zouden het dus heel erg jammer vinden als die natuur zou gaan verdwijnen in de toekomst en wat voor ons als buurtbewoners daarom belangrijk zou zijn bij de overwegingen is het behoud van die biodiversiteit en een fijne plek om een rondje te wandelen.

Hoe (en hoe vaak) maakt u gebruik van deze locatie?

– Bijna dagelijks voor een wandeling met de hond.

Wat maakt deze plek en deze buurt fijn om te wonen?

– De rust en het groene karakter van de wijk.

Mist u voorzieningen in uw directe omgeving (of breder in Zeist)?

– Nee.

Welke kansen ziet u voor de herontwikkeling van de PGGM-locatie?

– Wij zouden het fijn vinden als de groene hoofdstructuur van het PGGM-terrein behouden blijft (bomenlanen/vijver. Dit biedt kansen voor de natuur op het PGGM-terrein en de omgeving daarvan (het PGGM-terrein lijkt het foeragegebied van dassen te zijn). De bestaande ondergrondse parkeergarage biedt de kans om het te ontwikkelen gebied autoluw te houden en parkeerplaatsen op straat te voorkomen. Hopelijk kan de bestaande kantoorlocatie worden hergebruikt en kansen bieden om goedkope starterswoningen/appartementen te realiseren.

Het lijkt ons, gezien de huidige wooncrisis (wij hebben zelf jongvolwassen zoons die geen woning kunnen vinden betalen), voor de hand liggen dat dit terrein een woonbestemming krijgt. Het nieuwe deel van het PGGM pand kan tot appartementen worden omgebouwd en de oudere gebouwen kunnen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw met name voor starters. Wel vinden wij het van belang dat er afwisselend wordt gebouwd en dat er voldoende ruimte en groen overblijft, dus niet volbouwen.

Ik kijk hierop uit vanuit mijn huis in de Fazantenlaan en ervaar dit als onprettig vanwege de lelijkheid van het gebouw en ook de inkijk. Ik zou het liefst zien dat het hele gebouw wordt afgebroken en er een voedselbos wordt aangeplant. Dit kan in samenwerking met de vrijwilligersgroep van Duurzaam Zeist.

Als dit niet mogelijk is zou het fijn zijn als in ieder geval het hoge deel wordt afgebroken.

Wat ik mis in de buurt aan voorzieningen is een supermarkt, natuurvoedingswinkel en biologisch restaurant. Nice to have zou ook zijn een spiritueel centrum met workshops zoals landgoed Kraaybeekerhof in Driebergen.

Wij komen dagelijks op het PGGM-terrein. Om te wandelen (bijv. een lunchommetje tijdens een thuiswerkdag), te spelen met onze kinderen en hard te lopen. Daarnaast spelen onze kinderen regelmatig met elkaar of vriendjes op het PGGM-terrein. Ook fiets ik altijd over het PGGM-terrein als ik naar mijn werk ga (van de Kroostweg-Noord naar de Noordweg).

Het is heerlijk om zo'n mooi park vlakbij huis te hebben en we ervaren dit als een grote

meerwaarde in onze woonomgeving. We hopen dat dit parkachtige karakter bewaard blijft bij de herontwikkeling.

1. Wij maken 2 a 3 keer per dag gebruik van het heerlijke park dat het PGGM voor ons heeft opengesteld. Destijds gaf het PGGM aan dat voor de enorme overlast van de bouwactiviteiten er een park is aan gelegd met name ook voor de buurtgenoten.
2. Het park is aangelegd met een goede ecologische inhoudt, dat uiteraard bewaard moet blijven. Zie foto's.
3. Het enorm aantal zonnepanelen is van groot belang voor de toekomstige bewoners.
4. De nieuwbouw, ontworpen door een befaamd Spaanse architect geeft een rustiekbeeld in de omgeving. Wellicht is de nieuwbouw te gebruiken door de Gemeente.
5. De oudbouw slopen voor appartementen. Maximaal 3 woonlagen.

We hebben 25 mei de mogelijkheid gehad om onze eerste wensen/zorgen kenbaar te maken (plakken van memo's). Dit is een natuurlijk een prima start, maar er zijn nog vele onduidelijkheden in deze fase van het initiatief. En dat is ook te begrijpen. Daarom blijf ik graag aangehaakt (via een mailingslijst) en ben nieuwsgierig naar de plannen. Een aantal aanvullende ideeën/aandachtspunten van mijn kant:

- **Behouden van het huidige karakter van de groene omgeving.** Het terrein zorg voor rust en ontspanning voor de directe woonomgeving. Even een 'rondje PPGM' lopen na een lange werkdag. Ook onze kinderen lopen/fietsen regelmatig een 'rondje PPGM', zonder drukke straten over te steken. Oftewel 'Rondje PPGM' is in onze buurt een begrip. Het zou fantastisch zijn om dit begrip te behouden (met een lichte naamsverandering natuurlijk). Bovendien is 's avonds en in het weekend het PGGM-kantoor gesloten en dat merk je in de positieve zin als je in de achtertuin bent.
- **Identiteit van de buurt behouden door verbinding tussen huidige buurt en het voormalige fraterhuis.** Hoe zorg je ervoor dat de identiteit van de buurt behouden blijft? Als je het mij vraagt, maar ook wat in het nieuws is (o.a. vanochtend een item op radio 1), is dat er een 'zeer' groot tekort is aan zorgwoningen voor ouderen (die niet meer geheel zelfstandig kunnen wonen, maar wel bij hun partner willen blijven) en voor starters in de woningmarkt (dit speelt al langere tijd). Voor sociale huurwoningen is in mijn perspectief al ruime aandacht in Zeist. Het is goed om te realiseren dat het voormalige Fraterhuis al een zorgfunctie heeft. Daarom past het uitbreiden van deze zorgfuncties in dit stukje Zeist juist zo goed (vormt een logisch geheel) en is prima te verdedigen. Tevens dragen de rust en het groene karakter bij aan het welzijn van de buurt.
- **Uitstraling en ligging van de herontwikkeling.** Mijn inziens past hoogbouw niet in deze randzone van Zeist. Beter is om aan te sluiten op hoe de woningen er nu uitzien in de buurt. Bovendien om het groene karakter (groene stroken) te behouden en herontwikkeling op de huidige funderingen van het PGGM-gebouwcomplex (inclusief behouden van ondergrondsparkeren.
- **Gregoriuslaantje.** Ons huis grenst aan de achterzijde van het Gregoriuslaantje dat momenteel wordt afgescheiden met een hek. Ik zou graag eens willen overleggen wat mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld een achterom te creëren, door bijvoorbeeld het hek op te schuiven (of te verwijderen).

Mijn advies is om juist in te zetten op de groep van ouderen (in combi met zorgfuncties) en starters op de woningmarkt! Ik woon al ruim 25 jaar aan de Fazantenlaan en spreek regelmatig ouderen mensen die eigenlijk niet weg willen uit de buurt waar ze wonen. Echter ze ontkomen er niet aan om uiteindelijk de juiste zorg te krijgen. Hoe fijn zou het zijn als zij maar een paar honderd meter op te hoeven schuiven naar het PGGM terrein, waarbij ze in contact blijven met de buurt en ruimte kunnen geven aan starters.

De vraag wat het PGGM-terrein voor ons betekent: we komen er ongeveer drie keer per week en vinden er rust en de schoonheid van de natuur: bomen, struiken en vogels.

We hopen dat er geen bestemming komt die veel verkeer met zich meebrengt. Daarvoor leent de toegangsweg zich eigenlijk niet. We hopen dat de parkachtige sfeer behouden blijft. Als er per se gebouwd moet worden, dan is dit misschien een idee: Een parkflat met woningen voor ouderen. Dat soort huisvesting heet vaak 'parkflat' omdat het doorgaans in een parkachtige omgeving ligt. En die omgeving is er al. Er zijn veel senioren in onze stad/omgeving en door de vergrijzing wordt hun aantal groter. En daarom groeit ook de behoefte aan geschikte huisvesting voor deze doelgroep. Het betekent ook dat zij hun oude, vaak grotere, woningen verlaten. Hierdoor kunnen jonge mensen de achtergelaten woning kopen of huren, waardoor ook deze leeftijdsgroep geholpen wordt.

Het type seniorenwoning is nader in te vullen door betrokkenen:

- A. Luxe met voorzieningen als fitnessruimte, woonkamer, restaurant, bibliotheek of winkeltje. Of
- B. juist sober, bijv. sociale huurwoningen voor ouderen.

Wij hebben een aantal post-its opgehangen, maar daarop konden wij niet ons hele verhaal kwijt, vandaar deze 'iets uitgebreidere' mail.

Wij hebben een aantal ideeën:

Zou het niet mooi zijn om de huidige gebouwen te gaan inrichten als woon-zorg complex. Wij denken dat Zeist veroudert en merken in onze directe omgeving dat mensen die een heel leven met hun partner hebben samengewoond, ineens gescheiden worden omdat een van beiden zorg nodig heeft. Hoe mooi zou het zijn wanneer je een soort appartementen/studio's zou kunnen realiseren waar mensen die zorg nodig hebben, samen met een eventuele partner zouden kunnen wonen. Dit zou dan van tijdelijke aard kunnen zijn, waardoor je de voorziening voor veel mensen beschikbaar kunt stellen. Je zou ook kunnen denken aan een hospice-achtige setting waar mensen, die niet lang meer te leven hebben, hun laatste dagen samen met hun partner kunnen zijn. In het gebouw zou je, naast appartementen/studio's ook zorgverleners kunnen toelaten, die daar behandel/therapie ruimtes zouden hebben en mogelijk kan er een 'restaurant'-functie komen, waar de bewoners samen kunnen eten. Het zou dan ook mooi zijn als je vanuit de buurt bijvoorbeeld eenzame ouderen ook kunt laten eten (tegen een vergoeding), waardoor je meteen ook verbinding met de buurt zou krijgen. Wij kennen een voorbeeld waarbij dit bij een instelling voor mensen met dementie is gerealiseerd. Buurtbewoners mogen daar ook eten en voor beide partijen is dit een sociale gebeurtenis. Dit zou nog uitgebreid kunnen worden met een 'tafeltje-dekje' achtige service. Ook een idee zou zijn om deze voorziening een sociale functie te geven, waarbij de bewoners/gasten ook kunnen deelnemen aan hobby-groepjes. Ook deze zou een sociale-/buurt-functie kunnen hebben.

Wij denken dat mensen zo langer het gevoel kunnen hebben niet alleen patiënt te zijn, maar ook nog deel te kunnen nemen aan de maatschappij. Inclusiviteit staat daarbij hoog op de agenda. De parkeergarage onder het gebouw zou goed gebruikt kunnen worden om de omgeving groen, ruim en licht te houden, zodat mensen optimaal kunnen genieten van de omgeving en de natuur. Wij denken dat het (voormalige) fraterhuis een goed voorbeeld zou kunnen zijn (qua ruimte en rust en studio's), maar zouden er dus meer zorgfuncties aan toevoegen.

Een ander idee zou kunnen zijn dat er een middelbare school of ROC/hogeschool gebruik kan gaan maken van de gebouwen zoals ze er nu staan. Een deel van het gebouw is al ooit een school geweest en de indeling zou dus best prima weer terug worden gebracht tot een schoolomgeving. Het terrein is goed bereikbaar, ook met openbaar vervoer en er is meer dan genoeg ruimte om schoolse activiteiten te laten plaatsvinden.

Tot slot, als er toch een woonwijk gerealiseerd zou moeten worden, dan zouden wij heel graag zien dat de wijk qua opzet en bouw lijkt op de wijk (rondom de Fazantenlaan). De reden waarom wij op

de Fazantenlaan zijn gaan wonen is de 'dorpse' uitstraling, rust, ruime opzet, groen en natuur. Het zou dan mooi zijn om dit door te trekken.

Wij zouden dan ook kiezen voor koopwoningen zoals die nu in de wijk staan. Ideaal voor starters, maar ook voor ouderen die een ander, groter, huis achterlaten en ook voor alleenstaanden die dit soort huizen in hun eentje kunnen betalen. Wij zien dat deze groepen mensen weinig tot geen mogelijkheden in Zeist hebben om te gaan wonen. Wij denken daarnaast dat je dan ook een doorstroom creëert in de sociale huur die al aanwezig is in Zeist.

Tot zover onze ideeën.....

We hebben ook nog een wens....:

Ons huis grenst met de achtertuin aan het Gregoriuslaantje. Wij hebben al vaker bij PGGM navraag gedaan of wij dit laantje eventueel zouden mogen gebruiken, zodat wij een 'achterom' bij ons huis zouden kunnen creëren. Wij zouden hierover heel graag in gesprek willen, omdat we van meerdere burens weten dat dit een wens is. Op dit moment is er op de Fazantenlaan steeds vaker een parkeerprobleem, wat opgelost zou worden als we ook achter de huizen kunnen gaan parkeren. Ons idee zou dan zijn om het hek te verplaatsen tot aan de overkant van het Gregoriuslaantje, maar we staan uiteraard open voor ideeën en suggesties van jullie.

Wij zouden heel graag deze mogelijkheid met jullie willen bespreken en onderzoeken....

Hoe (en hoe vaak) maakt u gebruik van deze locatie?

– Bijna dagelijks voor een wandeling met de hond.

Wat maakt deze plek en deze buurt fijn om te wonen?

– De rust en het groene karakter van de wijk.

Mist u voorzieningen in uw directe omgeving (of breder in Zeist)?

– Nee.

Welke kansen ziet u voor de herontwikkeling van de PGGM-locatie?

– Wij zouden het fijn vinden als de groene hoofdstructuur van het PGGM-terrein behouden blijft (bomenlanen/vijver. Dit biedt kansen voor de natuur op het PGGM-terrein en de omgeving daarvan (het PGGM-terrein lijkt het foeragegebied van dassen te zijn). De bestaande ondergrondse parkeergarage biedt de kans om het te ontwikkelen gebied autoluw te houden en parkeerplaatsen op straat te voorkomen. Hopelijk kan de bestaande kantoorlocatie worden hergebruikt en kansen bieden om goedkope starterswoningen/appartementen te realiseren.