

Wonen en leven in Zeist

Sanatoriumterrein en omgeving



Wat staat vast?

De komst van de buurtschap

- Discussie over de komst van de buurtschap is niet aan de orde: het Rijksbeleid, vormgegeven in Provinciaal en gemeentelijk beleid hier ter plaatse, maakt de komst van de buurtschap een feit;
- Een buurtschap met omgekeerde integratie vereist een minimum aantal voorzieningen, de nabijheid van een gewone woonwijk en het contact met de straat. Daardoor zijn veel locaties bij voorbaat niet geschikt voor een buurtschap bijvoorbeeld (hoge) kantoorgebouwen, zoals de Lizmann-flat;

Relatie Altrecht en Reinaerde

- De gebiedsvisie van Altrecht is o.a. bedoeld om de buurtschap een zo goed mogelijke plek op het sanatoriumterrein te geven. De cliënten van beide organisaties zijn totaal verschillend, menging is volstrekt ongewenst. Daarom kan Reinaerde geen intrek nemen in leegkomende gebouwen van Altrecht;
- De aanwezigheid van het bos is erg goed voor de genezing van de cliënten van Altrecht. Daarom zorgt Altrecht voor een visie die het behoud van het bos voorschrijft. Ook de cliënten van Reinaerde zijn hierbij gebaat. Verder zijn de cliënten van Altrecht er maar 'tijdelijk'. Ze worden behandeld en gaan daarna weer terug de maatschappij in. Rust is voor hen goed. Cliënten van Reinaerde *wonen* min of meer permanent in de voorzieningen Reinaerde. Zij hebben recht op deelname aan het normale maatschappelijke verkeer en willen niet de 'rust' van een isolement op een instellingsterrein.

Wonen en leven in Zeist

Sanatoriumterrein en omgeving



Wat staat vast?

Gemeentelijk ontwikkelingskader en buurtschap

- De gemeente heeft een ontwikkelingskader vastgesteld op 8 februari 2004. Daarin staat een locatie voor de buurtschap aangewezen. In overleg met de gemeente is gesproken over het huidige voorstel, dat afwijkt van het ontwikkelingskader. Dit voorstel is er, omdat hierdoor minder groen hoeft te verdwijnen;

Omvang buurtschap in het groen

- Op basis van het programma van eisen van Reinaerde, heeft de buurtschap een omvang nodig van 3,5 hectare. Bij een geringere omvang is het niet mogelijk de buurtschap vorm te geven. Zoals gezegd is de komst van de buurtschap onomkeerbaar;

Andere locaties

- Er zijn diverse locaties in een eerdere fase onderzocht. Die zijn om diverse redenen allemaal komen te vervallen (eigendomsverhoudingen, financiën, planning). Op 8 februari 2004 is daarom deze locatie aangewezen. Die kan wel;
- De clusterovereenkomst die voortvloeit uit het project Hart van de Heuvelrug zal op 30 mei door de gemeente Zeist worden ondertekend. Deze overeenkomst maakt de komst van de buurtschap mogelijk. Een snelle aanleg van de buurtschap heeft prioriteit van de Provincie, omdat dan Dennendal snel terug kan naar de natuur. Hierdoor komt er meer 'groen' dan 'rood';

Wonen en leven in Zeist

Sanatoriumterrein en omgeving



Wat staat vast?

Buurtschap op plek van SWZ

- Er is onderzoek verricht naar de mogelijkheid de SWZ te verplaatsen en daar de buurtschap te laten komen. Dat kan niet omdat:
 - verhuizen van de SWZ erg duur is;
 - de locatie slechts 2,5 hectare bevat;
 - de prijs per m² absurd hoog wordt (ca. € 1.200,- /m² uitgeefbare grond)
- De aankoop van kantoorgebouwen voor woningen van Reinaerde is om meerdere redenen onmogelijk. Niet in de laatste plaats om het geld. De kosten per m² zouden namelijk veel te hoog worden. Daardoor ontstaan er grote verliezen bij de aanleg van de buurtschap. Toch staan wij open voor realistische en financieel haalbare alternatieven.



Reacties op de adviezen

Verkeer

- Op dit moment zijn er verkeersproblemen in de buurt (o.a. aanwezigheid school en vrachtverkeer SWZ). Deze staan los van de komst van de buurtschap. We begrijpen dat het gevoel bestaat dat de komst van de buurtschap het verkeersprobleem nog groter maakt. Het is zeer de vraag of dat juist is. Maar het is van belang dat de gemeente een samenhangend verkeersonderzoek uitvoert. Daarover is reeds overleg. Ook wij vinden dat zo'n plan er snel moet komen. Het is een goed idee daar bewoners bij te betrekken;
- Wij zijn het eens met het advies dat de buurt alleen bestemmingsverkeer zou moeten krijgen. Hoe dat voor elkaar gebokst kan worden, daarover willen we graag met u verder praten. Op dit moment lijken de meningen wat verdeeld te zijn over hoe het kan; bijvoorbeeld wel of geen drempels, wel of niet afsluiten van de Thorbeckelaan.
- Je kunt bestemmingsverkeer bevorderen door steeds kleine stukken buurt te ontsluiten. Dergelijke ontsluitingen komen bv in Almere voor. Doorgaand verkeer kan daar niet de buurt in komen. Of dit wenselijk is, daarover kunnen we praten;
- Het lijkt ons niet waarschijnlijk dat het openbaar vervoer door de komst van 100 woningen zijn routes en haltes gaat verplaatsen. Maar als we dit echt willen, zouden we het aan de diverse vervoersbedrijven kunnen gaan voorleggen;

Wonen en leven in Zeist

Sanatoriumterrein en omgeving



Reacties op de adviezen

Veiligheid

- Wij kunnen ons voorstellen dat het bos niet volledig wordt opengesteld, maar dat er op enkele plaatsen hekken komen die 's avonds dicht gaan. Ook over het gewenste toezicht in het park kunnen we met elkaar overleggen;

Gebruik van het bos

- Het idee is om het sanatoriumterrein een aantrekkelijker gebruiksfunctie te geven, zonder dat het bos aangetast wordt. Daarom zijn er voorstellen voor betere wandelpaden, een parkrand, een nieuwe uitkijktoren en een wandelring. Graag praten wij verder met u of dit juiste voorstellen zijn en of het wellicht anders kan/moet;

Onderhoud van het bos

- Het bos moet in de toekomst beter worden onderhouden. Dit om de natuur meer kans te geven en de verscheidenheid aan flora en fauna, zeker in de ecologische rand langs de Dreef, te bevorderen. Wij horen graag van u suggesties voor een beter beheer van het bos;

De Sociale Werkvoorziening Zeist

- Het goederenverkeer van de SWZ levert veel overlast op. Wij zijn het er mee eens dat er daarom een nieuwe ingang bij de Dreef moet komen. Het vrachtverkeer moet niet langer door de buurt rijden;

Wonen en leven in Zeist

Sanatoriumterrein en omgeving



Reacties op de adviezen

Architectuur en stedenbouw

- Als we verder zijn met de buurtschap (planologische fase), kunnen we een klankbordgroep formeren, waarin een afvaardiging van de buurt is vertegenwoordigd. Zij kunnen meedenken over de inrichting die in de buurtschap gerealiseerd moet worden;
- De bouwhoogten die gerealiseerd moeten worden om 100 woningen te bouwen in een gebied dat niet meer dan 3,5 hectare groot is, bedragen maximaal vier lagen.
De klankbordgroep kan in een latere fase meedenken over de inrichting in de buurtschap en over waar welke bouwhoogtes komen. Om de buurtschap toch een 'boswijk' te laten zijn, bouwen we in dichtheden van circa 35 woningen per hectare (vgl Amsterdam: 80 per hectare). Overigens zijn deze dichtheden ook een eis van Reinaerde. Voor het hele sanatoriumterrein geldt overigens een maximale bouwhoogtet van vier lagen;