



december 2023

## **Verlag inloopbijeenkomst** Herontwikkeling V&D Zeist

## Inleiding

**Op donderdag 14 december organiseerde de ontwikkelaar voor de omgeving een inloopbijeenkomst over de plannen voor woningbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige V&D in Zeist. Tijdens deze sessie werden de plannen en het proces verder toegelicht. Tevens konden de bezoekers hun vragen stellen aan de aanwezige professionals.**

In totaal zijn er ruim 400 brieven verspreid in de directe omgeving en is de bijeenkomst aangekondigd in verschillende media. Zodoende werd de avond erg goed bezocht met rond de 200 personen.

In dit sfeerverslag wordt kort teruggeblikt op wat er tijdens de avond behandeld en besproken is.

## Informatieavond

De aanwezigen lieten zich informeren over de plannen voor de woningbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige V&D in Zeist. De overgrote deel van de bezoekers was zeer te spreken over het plan voor woningen op deze plek. Ze zien het als een welkome ontwikkeling op de plek van de voormalige V&D, omdat dit er na jaren van leegstand niet beter op wordt. Veel bezoekers bezochten de bijeenkomst ook, omdat ze zelf geïnteresseerd zijn om hier in de toekomst te gaan wonen.

In totaal worden er straks ongeveer 175 huurwoningen gerealiseerd, waarbij de verdeling 37% sociale huur (maximaal € 808,-), 45% middenhuur laag (€ 820,- tot € 1.100,-) en 18% middenhuur hoog (€ 885,- tot € 1.200,-) is. De aanwezigen hebben wel veel vragen over de toewijzing en of de woningen speciaal voor bijvoorbeeld senioren en/of starten zijn. De woningen zijn voor alle geïnteresseerden, maar over de toewijzing is op dit moment nog niets te zeggen.

Een enkele bezoeker vraagt zich af hoe dit dan gaat met parkeren, omdat de te realiseren parkeerkelder 70 plaatsen gaat bevatten. Voor de ontwikkeling geldt dat het moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm en dat er geen extra parkeerdruk op het gebied mag komen. Daarom worden er straks extra parkeerplaatsen in de parkeergarage aan de Eerste Hogeweg afgenomen.

De aanwezigen waren daarnaast erg te spreken over het ontwerp van Nieuwe Architecten. Het oogt als een mooi gebouw met diverse doorgangen en plekken voor groen. Een enkele buurtbewoner vindt het wel jammer dat het 'sleutelgat' (de doorgang vanaf het Emmaplein naar de voormalige V&D) niet meegenomen wordt bij de ontwikkeling. Helaas is dit eigendom van een andere eigenaar en lukte het niet om dit te betrekken bij dit project. Daarnaast is het niet inpasbaar in de huidige plannen.



*Het was een drukke avond in Hotel FIGI in Zeist.*

Tot slot zijn veel bezoekers nieuwsgierig naar het verdere proces. De ontwikkelaar is nu druk bezig met de indiening van de omgevingsvergunning en gaat daarna aan de slag met de selectie van een aannemer. Als de vergunning uiteindelijk verleend is, moet de voormalige V&D eerst gesloopt worden. Buurtbewoners gaven aan het belangrijk te vinden dat er goed naar de bouwlogistiek en mogelijke overlast wordt gekeken. Dit is ook een onderdeel wat aan de aannemer wordt uitgevraagd. Zodra er een aannemer is verbonden aan het project, wordt er een sessie georganiseerd voor de omgeving om te laten zien hoe de sloop en bouw wordt aangepakt. Na de sloopfase duurt het daadwerkelijk bouwen 1,5 jaar. Oplevering staat gepland voor begin 2026.

## Vervolg

Alle buurtbewoners en andere geïnteresseerden worden via de digitale nieuwsbrief in het vervolg op de hoogte gehouden van mijlpalen in het project. Alle informatie wordt verder via [www.eerstehogeweg19.nl](http://www.eerstehogeweg19.nl) wereldkundig gemaakt en voor vragen kan iedereen altijd terecht op [contact@eerstehogeweg19.nl](mailto:contact@eerstehogeweg19.nl).



*Veel bezoekers waren geïnteresseerd om hier in de toekomst te gaan wonen.*

## Vragen en reacties

Tijdens de inloopavond werden de aanwezige bezoekers ook gevraagd naar hun reacties op de ontwikkelingen en eventuele vragen die ze in deze fase al hebben. Aanwezigen konden met post-its ook hun wensen, ideeën en aandachtspunten meegeven aan het projectteam, alsmede een naam voor het project voorstellen. Hieronder worden de concrete vragen beantwoord en zijn de voorstellen voor een naam opgenomen. Alle overige opmerkingen zijn terug te vinden in de bijlage.



### Verkeer en parkeren

- 70 parkeerplekken zijn voorzien. Waar blijven de auto's van de overige bewoners?  
*Voor de ontwikkeling geldt dat het moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm en dat er geen extra parkeerdruk op het*

*gebied mag komen. Daarom worden er straks extra parkeerplaatsen in de parkeergarage aan de Eerste Hogeweg afgenomen. Een parkeervergunning op straat krijgen toekomstige bewoners niet.*

- Krijgen alle woningen een parkeerplaats toegewezen in de kelder?  
*Dat past niet gelet op het aantal woningen. Daarom worden er straks extra parkeerplaatsen in de parkeergarage aan de Eerste Hogeweg afgenomen.*

## Ontwerp en woningen

- Waarom is gekozen voor het terugbrengen van een groot gebouw op deze locatie?  
*Er is in Zeist veel behoefte aan betaalbare huurwoningen. Om dit te kunnen realiseren is een bepaalde hoeveelheid woningen nodig om het rendabel te maken. Met minder woningen en/of een kleiner gebouw is dit beide niet haalbaar.*
- Het voorgestelde ontwerp is op bepaalde punten hoger dan het bestaande gebouw en dan de bebouwing aan de Meester De Klerkstraat. Welke invloed heeft dit op de bezonning van de bestaande omliggende woningen?  
*Er is in het positioneren van de nieuwe volumes veel rekening gehouden met de bezonning van de omliggende bestaande woningen. Doordat het vier blokken zijn en we variëren in hoogte en breedte, kunnen we zelfs voor vrijwel alle omliggende woningen de bezonning verbeteren ten opzichte van het bestaande massieve blok. Om dit te valideren maken wij uitgebreide bezonningsstudies en informeren wij de direct omwonenden actief.*
- Is het mogelijk dat de lift van de nieuwbouw ook te gebruiken is voor het ontsluiten van de woningen aan de Meester de Klerkstraat?  
*Dit is binnen de huidige planopzet niet mogelijk en niet als uitgangspunt gehanteerd. Het koppelen van de gebouwen zou op veel vlakken uitdagingen opleveren. Zo zijn de verdiepingshoogten verschillend en ook vanuit veiligheid (brandcompartimentering) is het koppelen niet aan te raden.*

## Toekomst bewoners

- Woningen ook geschikt en betaalbaar voor senioren?  
*Eigenlijk zijn de woningen geschikt voor iedereen. Er is nog niet bekend over de daadwerkelijke toewijzing.*
- Woningdelers toegestaan?  
*Hier is nog niets over bekend.*

## Tijdens de bouw

- Hoe wordt er omgegaan met geluid tijdens de bouw?  
*Dit wordt met de aannemer besproken. Uiteraard is hier tijdens het slopen en bouwen aandacht voor en is het verstandig om geluidsmeters te plaatsen om te kunnen toetsen of maatregelen voldoende werken.*

## Naamgeving gebouw

Tijdens de inloopavond zijn bezoekers ook gevraagd of ze nog een goed idee hadden voor een naam voor het project. Dit leverde een mooie lijst met verschillende suggesties op die we graag delen. Overigens is het goed te melden, dat gebruik van de letters 'V' en 'D' in verband met het zijn van een merknaam nog moet worden onderzocht.

- V&D Staete
- Quatre Mains
- Blok 4
- De 4 van Zeist
- V&D Hof
- V&D Building
- Hogeweg Estate
- De V&D Glorie
- Hart v/d Hogeweg
- Quatre Bras
- 4 Seizoenen
- Jong Zeist
- H19
- V&D's Hope
- Dream Estate
- Tuinkamer Zeist
- Vier & Dimensies (4D)
- Blocks
- Highway Center
- Ve en De
- Vivere & Divertirsi

Tot slot schreef nog iemand op dat het een idee is om de vier blokken te vernoemen naar bekende Zeistenaren.

