

Stichting Beter Zeist

Secretariaat:
Griffensteijnseplein 22
3703 BG Zeist
06-46082657
KvK 30250364
NL98INGB0005803512
beterzeist@gmail.com
www.beterzeist.nl

Zeist, 14 oktober 2016

Betreft: voorwaarden voor procesvoorstel WA Hoeve

Aan de werkgroep Gebiedsvisie Den Dolder NO

Stichting Beter Zeist, platform van buurten en dorpen, participeert in de Werkgroep Gebiedsvisie WA Hoeve. Over het conceptvoorstel voor een open planproces en de garanties daarvoor zien wij het volgende als voorwaardelijk. Overigens zullen wij nog gedetailleerd reageren op het komende concept gebiedsvisie.

Als bijlage zijn de uitgangspunten voor de gebiedsvisie opgenomen van de Belangenvereniging Den Dolder en Stichting Beter Zeist. Deze zijn begin maart 2016 aan de werkgroep aangeboden.

Algemene opmerkingen

Het conceptvoorstel is opgesteld om de impasse over de diverse genoemde woningaantallen en de omvang en bepaling van de bouwvlakken te doorbreken. Niet het kader van de gemeente is de allerbelangrijkste bottleneck, maar de voorwaarden die Altrecht stelt voor een vertrek uit het gebied. Het gaat om een geleidelijke terugtrekking en het verkrijgen van voldoende financiële middelen, ca. 15 mln. euro, om het vertrek en de transitie te bekostigen. Het kader van de gemeente leidt maar tot een beperkte mate van nieuwe bebouwing in tegenstelling tot het honoreren van de financiële voorwaarde van Altrecht.

Wij vragen ons af of een vertrekkende private instelling een dergelijke niet marktconforme compensatie kan verwachten van de gemeente en van haar inwoners. De gemeente is als plaatselijke overheid verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening volgens de wet RO en de komende Omgevingswet. Daarbij weegt zij de vastgestelde beleidskaders af zoals deze voor het gebied relevant moeten worden geacht. Dat zijn de kaders zoals deze zijn vastgelegd in het rijks-, het provinciale en het gemeentelijke beleid. Het boven marktconform faciliteren van een instelling die zelf wil vertrekken hoort daar ons inziens niet bij. Dat schept een precedent voor andere instellingen en bedrijven die willen vertrekken. En uiteindelijk geeft het een concurrentievoordeel wanneer voor andere instellingen geen gelijk speelveld wordt gecreëerd. Dat laatste is dan zeker het geval omdat de verantwoordelijkheid van Zeist ophoudt bij de gemeentegrenzen.

Daar komt bij dat het gebied van de WA hoeve ligt in de Ecologische Hoofdstructuur c.q. het Nationale Natuurnetwerk. Gebieden rond het instellingsterrein zijn in eigendom van het

Utrechts Landschap en deze moeten onderling voldoende verbonden blijven.

De discussie over het aantal nieuwe woningen is in zoverre van belang omdat de kwaliteit en kwantiteit van bestaande natuur steeds meer zal worden aangetast bij grotere aantallen bewoners. Het Utrechts Landschap is daar duidelijk over. Verder wordt als gevolg van meer woningen een grotere druk verwacht op de voorzieningen van de kern Den Dolder. Denk aan scholen, winkels, wegen e.d. (zie in deze ook het eerder uitgevoerde 'Leefbaarheidsonderzoek Den Dolder').

De opvatting van Altrecht dat het eigenlijk niet uitmaakt of je 600 nieuwe woningen bouwt of 200 op grotere kavels klopt dan ook niet. Dat is alleen geredeneerd vanuit de opbrengst en niet met het oog op het behoud van de kwaliteiten van het gebied.

Over de door Altrecht gewenste opbrengst van 15 mln. bestaat behalve het hiervoor genoemde commentaar wel wat verschil van mening. Dan gaat het eerder om de geschatte invulling van de variabelen van kosten en opbrengsten dan om principiële verschillen. Wel is er verschil van inzicht of kan worden volstaan met bijvoorbeeld 200 nieuwe woningen of dat ca. 600 woningen nodig zijn om de door Altrecht genoemde opbrengst te halen. Wij zijn van mening dat een aantal van meer dan 200 nieuwe woningen niet nodig is, maar ook niet wenselijk is gezien de draagkracht van het gebied en die van de kern Den Dolder.

In dit verband doet het vreemd aan dat de WA Hoeve inmiddels op de nog niet vastgestelde conceptkaarten van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) - overigens samen met Bosch en Duin - binnen de rode contouren is gebracht. De aanpassing van de rode contour heeft kennelijk op verzoek van de gemeente Zeist plaatsgevonden. Dat zet de deur open voor verdere verstedelijking, hetgeen uit een oogpunt van natuur en recreatie ongewenst is. Er wordt nota bene voor hetzelfde gebied gewerkt aan een uitbreiding van het nationaal park. De provincie heeft ten aanzien van Den Dolder Noord-Oost niet alleen de rode contour gewijzigd, maar wil ook meteen het binnenstedelijk bouwprogramma van Zeist met 200 woningen verhogen (zie de Herijking, Tabel op pag. 110 en toelichting op pag. 115). De bevolking weet echter van niets.

Tegen dit voornemen hebben vier organisaties in hun zienswijzen over de herijking van de PRS/PRV bezwaar gemaakt. Het gaat om Stichting Beter Zeist, Stichting Milieuzorg Zeist e.o., Belangenvereniging Den Dolder en Vereniging Bosch & Duin e.o.

Ad Voorstel voor een open planproces

Wil het voorgestelde open planproces niet vastlopen dan zijn ons inziens duidelijke randvoorwaarden en ook garanties, dus waarborgen, nodig voor het proces, de plankaders voor de ontwikkeling en een gedegen onderbouwing van de keuze van de bouwvlakken inclusief de volgorde van ontwikkeling ervan. Ook zal ook de garantie moeten worden gegeven dat de overgebleven groene delen van de vlekken voor de lange termijn groen blijven. Het gaat dan over de situatie waarin na voldoende resultaat nog groene vlekken onbebouwd zijn.

Procesgaranties

Gezien de langdurige ontwikkeling van het gebied zijn de volgende procesgaranties van belang.

Voor de begeleidingsgroep:

- Samenstelling en mandaat: zoals ook in het conceptvoorstel aangegeven dienen behalve **Platform van buurten en dorpen voor een mooi en groen Zeist en invloed van burgers**

Altrecht en de toekomstige ontwikkelaar(s) in ieder geval in de begeleidingsgroep ook de maatschappelijke organisaties vertegenwoordigd te zijn die een directe en aantoonbaar relevante betrokkenheid bij het gebied hebben. Het betreft op provinciaal niveau het Utrechts Landschap en op lokaal niveau in ieder geval BDD, Beter Zeist, de huidige bewoners en omwonenden, met daarbij een waarnemer van de gemeente. Zij dienen gemandateerd te kunnen functioneren vanuit hun organisaties of achterban. Daarnaast dienen de leden bekwaamheid op de diverse gebieden van de gebiedsontwikkeling te hebben.

- Procesbegeleiding: gezien de belangen die in het geding zijn, is het nodig dat partijen gezamenlijk een onafhankelijk voorzitter aanwijzen/aantrekken, als procesbegeleider;
- Planontwikkeling: begeleidingsgroep ontwikkelt per ontwikkelfase een uitvoeringsplan op basis van consent (vergelijk ook GONS), dat uiteindelijk wordt goedgekeurd door de gemeente.
- Betrokkenheid vanaf het begin: Het is belangrijk te stellen dat de begeleidingsgroep actief is vanaf de gebiedsvisie, zodat zij ook directe invloed heeft op de vertaling van de gebiedsvisie naar het bestemmingsplan.
- Status van de begeleidingsgroep: zwaarwegende adviesverantwoordelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen en uitvoeringsverantwoordelijkheid voor het goedgekeurde plan.

Voor het proces; verantwoordelijkheden nader verdelen tussen partijen:

- Voorlichting: heldere en periodieke voorlichting over de procesgang en ontwikkelingen.
- Afspraken: vastleggen van de gemaakte afspraken en overeenkomsten met marktpartijen, ontwikkelaars, kopers, huurders op een juridisch verantwoorde wijze, zo nodig met kettingbeding en boetebeding.
- Toezicht en handhaving: dat geldt voor de gemaakte afspraken en overeenkomsten.

Plankader van 200 nieuwe woningen volstaat.

Het procesvoorstel kan volstaan mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Nu wordt in het midden gelaten of er straks 200 woningen worden gebouwd dan wel 600 of meer. Zoals eerder aangegeven maakt dat voor de belasting van het gebied en van Den Dolder veel uit. De kwaliteit van de nieuwe buurt staat voorop, niet het aantal woningen. Dat is het uitgangspunt van de Structuurvisie Zeist. Wij pleiten in verband met het draagvlak van het gebied en van Den Dolder voor een beperking tot maximaal 200 nieuwe woningen. De door de gemeente voorgestelde 50 sociale woningen kunnen ons inziens ook worden gerealiseerd in bestaande te behouden monumentale gebouwen.

Gedegen onderbouwing van de bouwvlakken en de volgorde van ontwikkeling

Een beperking van het aantal nieuwe woningen betekent dat de bouwvlakken waarschijnlijk kunnen worden geprojecteerd binnen de rode contouren van de bestaande bebouwing. Over de bouwvlakken is wat ons betreft nog geen voldoende overeenstemming. De bepaling daarvan zal meer gefundeerd moeten plaatsvinden. Zo is de vlekkenkaart getekend zonder een gedegen inventarisatie en afweging van wat al of niet wordt opgeofferd. Het is juist nodig vanaf het begin te kunnen beschikken over gedegen inventarisaties van de transitiekansen van de (cultuurhistorische) gebouwen en van waardevolle natuur en landschapselementen.

Dat geldt bijvoorbeeld voor de langgerekte vlek ten zuiden van de historische middenas en ook voor het zgn. Vierde Kwadrant. Het Utrechts Landschap geeft aan dat het Vierde Kwadrant een belangrijke natuurwaarde heeft. Dat geldt niet alleen voor de daar voorkomende biotopen (o.a. heide/schraalgrasland en ook opgaand bos), maar ook gezien de landschapsecologische functie die nu juist dit gebied vervult. In dit verband is in ieder geval

behalve de ontwikkeling van een brede schraalgrasland/heide-corridor, ook het behoud van een strook bos langs de spoorlijn en de Dolderseweg van belang. Zo'n strook kan zelfs de waarde van de te bebouwen percelen verhogen, waardoor uiteindelijk minder bouw nodig zal zijn. Daarnaast brengt de eventuele bebouwing van het Vierde Kwadrant ook vanwege het spoor en de provinciale weg de noodzaak van de bouw van kostbare geluidschermen met zich mee. Die zullen dan eveneens door extra rood moeten worden bekostigd.

Een en ander betekent dat het zgn. Vierde Kwadrant, bij voorkeur grotendeels vrij van bebouwing dient te blijven. Voor zover toch van bebouwing sprake dient te zijn, kan deze pas plaatsvinden nadat de noordelijker locaties zijn ontwikkeld. Wel kan vanaf het begin binnen gegeven ecologische randvoorwaarden de bouw van een sociaal-culturele voorziening worden ingepast, zoals deze door de BDD wordt gewenst. Die is ook van belang om de aansluiting met het dorp te versterken. De gevolgen van een dergelijke voorziening voor de na te streven natuurdoelen zullen dan nog wel in kaart moeten worden gebracht. Dat geldt overigens voor alle bouwvoornemens.

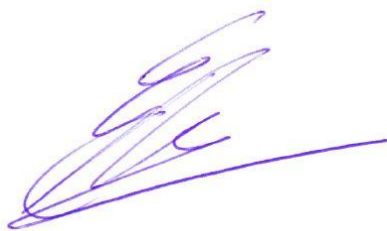
In algemene zin verdient het aanbeveling binnen vastgestelde bouwvlakken allereerst de minst waardevolle delen te bebouwen en de waardevolle gebiedselementen zoveel mogelijk te behouden.

Plankader voor natuur- en cultuurinclusief ontwerpen en beheer.

Het gaat hier om geowaarden, ecologische waarden, landschap en cultuurhistorie en in aansluiting daarop de recreatieve waarden. Het inventariseren, behouden, verder ontwikkelen en beheren vergt een speciaal plan. Daarbij zal ook moeten worden voorzien in compensatie voor het verlies van natuur- en cultuurwaarden. Binnen de bouwvlakken zal natuur- en cultuurinclusief ontwerpen een voorwaarde moeten zijn voor de ontwikkeling. Daarbij zal de ontwikkelaar c.q. de architect intensief moeten samenwerken met de betrokken natuur- en cultuurgroeperingen.

Wij verzoeken u dringend rekening te houden met de genoemde (rand)voorwaarden als garanties voor de ontwikkeling van het gebied. Dit met het oog op een verantwoorde ontwikkeling, waarbij de diverse belangen evenwichtig zijn/worden afgewogen.

Met vriendelijke groet,



Stichting Beter Zeist
Egbert Visscher, voorzitter

Bijlage: uitgangspunten voor gebiedsvisie WA Hoeve / 2 maart 2016

Belangenvereniging Den Dolder (BDD) en Stichting Beter Zeist

Voor het beoordelen van de 3 door de initiatiefnemers aangeboden scenario's was weinig tijd. Daardoor hebben BDD en Beter Zeist ieder apart een voorlopige reactie ingediend. Nadien hebben zij overlegd over hun gemeenschappelijke uitgangspunten voor de gebiedsvisie. Het resultaat vindt u onderstaand. Wij vertrouwen erop dat de initiatiefnemers deze uitgangspunten verwerken in hun rapportage voor de bijeenkomst van 10 maart a.s.

Uitgangspunten

- Stichting Beter Zeist accepteert de voorkeur van Belangenvereniging Den Dolder voor het situeren van nieuwe bebouwing dichtbij de dorpskern van Den Dolder opdat een goede aansluiting met de kern mogelijk wordt.
- De kwaliteit van de nieuwe buurt staat voorop, niet het aantal woningen¹. Dat is in overeenstemming met de Structuurvisie Zeist 2020. Een verkaveling van de strook langs de Dolderseweg past hier niet bij.
- Er wordt een sociaal-culturele voorziening voor Den Dolder gecreëerd bij het begin van de nieuwe bebouwing in de zuidwest hoek van het terrein.
- De beoogde transitie vindt plaats binnen de rode contouren van de bestaande bebouwing van de WA-Hoeve. Daar is voldoende ruimte om tot een succesvolle transitie te komen.
- De bestaande ecologische verbindingzones met het ecoduct Op Hees en de oostelijk en noordelijk gelegen natuurgebieden worden gehandhaafd en verder geoptimaliseerd en bij voorkeur robuuster gemaakt².
- Voor het welslagen van de transitie is het essentieel dat de bestaande c.q. oude functies en de nieuwe functies elkaar zo weinig mogelijk negatief beïnvloeden. Dat is een belangrijke (rand)voorwaarde voor de tijdsplanning van de functiewisseling.
- Als principes voor de ruimtelijke ontwikkeling gelden architectonische samenhang, landschapsbehoud en natuur- en cultuurinclusief ontwerpen. Dat op basis van een gedegen inventarisatie van de te behouden natuur- en cultuurwaarden. Daarbij zal de architect intensief moeten samenwerken met de betrokken natuur- en cultuurgroeperingen.
- De verkeersaansluiting met de nieuwe buurt moet nader worden bezien in relatie tot de gekozen situering van de buurt, het te verwachten verkeersaanbod op basis van het aantal nieuwe woningen en andere voorzieningen, de wens vanuit het dorp Den Dolder voor een directe verkeersaansluiting en de mogelijkheden daartoe die de provincie als wegbeheerder ziet. De fiets- en voetgangersverbinding met het station moet worden geoptimaliseerd.

¹ Volgens het vroegere plan Vierde kwadrant waren in 2010 208 nieuwe woningen gepland; nu spreken de initiatiefnemers zelfs over van 400-500. Het aantal zal veel beperkter moeten blijven.

² Enige mogelijkheden: 1. De smalle zone tussen de Historische Middenas en Dennendal kan worden verbreed door het amoveren van de twee in de zone uitstekende delen van de gebouwen van Dennendal. 2. De verbindingzone ten zuiden van de middenas kan worden versterkt door of het gebouw Spinoza (Centrum Maliebaan) te amoveren of het alleen een kantoorfunctie te geven. 3. De huidige smalle verbindingzone (smalle 'banaan') in het zuidwesten bij het fietsviaduct zou kunnen worden verbreed door het amoveren van het Deltahuis. 4. De verbinding tussen de natuurgebieden ten noordoosten van Dennendal en die ten westen van de WA hoeve kan worden hersteld. Dat vergt wel medewerking van Dennendal.