

Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. RT 21-02=2017 Rv 'Uitgangspunten en kaders Gebiedsvisie Utrechtseweg'

Geachte leden van de Commissie Ruimte, voorzitter, wethouder,

1. Aan de orde is het Rv: 'Uitgangspunten en kaders Gebiedsvisie Utrechtseweg'. Ook gezien haar eerdere betrokkenheid bij gegeven planvorming, mede op basis verzoek van BPD, maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gaarne gebruik van geboden gelegenheid nog een reactie op het voorliggende raadsvoorstel te geven. Eerst zal nog kort wordt stilgestaan bij proces tot op heden, waarna inhoudelijk op het voorstel zal worden ingegaan;

Proces tot op heden

2. Het is al enige tijd bekend dat Rabofacet en ook andere bedrijven en instellingen langs het westelijke gedeelte van de Utrechtseweg binnen afzienbare termijn naar elders zullen vertrekken of inmiddels reeds als locaties leegstaan. In totaal gaat het om Stenia, Lenteleven, Veldheim, TNO, Rabo Facet, Triodos Bank locatie naast Zeister Warande, Eikenstein en het kantoor daarnaast;
3. Mede op verzoek van de gemeente is dan ook in eerste instantie door Rabofacet contact gezocht met de Belangenvereniging Bewoners Belangen Dichterbij en ook de lokale belangenorganisaties, zoals de Stichting Beter Zeist, de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en ook de Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. Na aantal bijeenkomsten over het opstellen van een visie voor de locatie van Rabofacet hebben zich TNO en ook het Rijksvastgoed als eigenaar van Eikenstein zich daarbij aangesloten met als voorlopig resultaat de door OKRA opgestelde 'Landschapsvisie Utrechtseweg'. Alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in beginsel enthousiast is over die visie, ook gezien de wijze waarop daarbij op basis zogenaamde 'Lagenbenadering' diverse kwaliteiten in beeld zijn gebracht die o.i. voor toekomstige ontwikkelingen relevant moeten worden geacht, is het wel zo, ook al aangezien zij geen kennis heeft kunnen nemen van de definitieve versie, dat zij de definitieve versie nog wel op haar merites zal/wil beoordelen;
4. Gezien gegeven ontwikkelingen heeft al weer enige tijd terug, mede op basis van een initiatief van de Stichting Beter Zeist, in het voorjaar van 2016 een gesprek met de verantwoordelijk wethouder S. Jansen plaatsgevonden. Daarbij is voorgesteld gegeven ontwikkelingen vanuit een breder kader te laten plaatsvinden. Dus voor het gebied eerst een integrale Gebiedsvisie opstellen, alvorens ruimte aan afzonderlijke ontwikkelingen te geven. Dat juist ook om te waarborgen dat de kwaliteiten zoals deze zo kenmerkend zijn voor dit gebied, dat een integraal deel uitmaakt van de Stichtse Lustwarande, als uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen zullen worden genomen. Evenals natuurlijk ook langdurige processen (en procedures) zoals bij o.a. de Warande het geval is geweest te kunnen voorkomen. De wethouder gaf in het gesprek aan alleen een gebiedsvisie voor het gebied van Sanatoriumlaan-Dreef te willen en niet een van Dorpsstraat tot en met de gemeentegrens;
5. Terwijl het proces van opstellen de 'Landschapsvisie' en op basis daarvan mogelijke ontwikkelingsrichting afzonderlijke locaties met de initiatiefnemers (vrolijk) is doorgegaan en recentelijk ook een bijeenkomst voor bewoners is georganiseerd, heeft het proces bij de gemeente om tot de kaders te komen voor opstellen gebiedsvisie kennelijk nogal wat tijd in beslag genomen. Weliswaar lag er dan kennelijk wel een zogenaamde 'Bestuursopdracht', maar zijn de (daarbij) gegeven uitgangspunten/kaders op verzoek van de gemeenteraad later alsnog aangescherpt, ook al aangezien het hier om voor Zeist kenmerkend en bijzonder gebied gaat;

Inhoudelijke aspecten

6. Hierbij zal op aantal aspecten worden ingegaan, die o.i. voor het opstellen van de Gebiedsvisie relevant moeten worden geacht, zoals de grenzen van het plangebied, kaders en het voorgestane planproces.

Grenzen plangebied Gebiedsvisie

7. De gebiedsvisie wordt, zoals uit het voorstel blijkt, beperkt tot het gebied tussen Sanatoriumlaan en grens gemeente De Bilt. Omdat er ook in het gedeelte Dorpsstraat – Sanatoriumlaan panden leegstaan, c.q. leegkomen wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch voorstellen het gebied met betreffende zone uit te breiden. Dit geldt des te meer aangezien het hier om aaneengesloten zone met vergelijkbare karakteristieken gaat (vergelijk ook overigens zone-indeling: 'Structuurvisie Zeist Schrijf je met een Q' en waarbij de gehele zone SLW tot aan Station Driebergen-Zeist in ogenschouw genomen¹);
8. Daarnaast zou het o.i. goed zijn als in Gebiedsvisie gewoon ook het gebied 'Zeister Warande' en omgeving in zijn geheel wordt meegenomen, aangezien dat plan natuurlijk toch ook in zeker zin mede bepalend zal zijn met betrekking tot overige ontwikkelingen zoals deze in het gebied in de (nabije) toekomst zullen plaatsvinden, o.a. wat betreft mogelijke zichtlijnen, etc.;
9. Overigens spelen niet alleen ontwikkelingen bij Rabofacet, TNO en Eikenstein, maar ook t.a.v. kantorencomplex aan De Dreef, alwaar transformatie naar wonen is voorzien. Verder zoals onder punt 2 aangegeven Stenia, Lenteleven, Veldheim, Triodos Bank, de locatie naast de Zeister Warande;

Kaders voor opstellen Gebiedsvisie

10. Op zich is het goed dat er kaders zijn, die ook richting aan het interactieve proces kunnen geven. En helemaal dat deze nu aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd, ook d.m.v. Ronde Tafel, zodat ook (mogelijke) participanten zich hierover uit kunnen spreken;
11. Bezien we dan gegeven kaders, dan kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar in algemene zin mee instemmen, zij het dat zij o.i. wel wat aanvullingen heeft;

Cultuurhistorie en groen

12. In ieder geval kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich natuurlijk vinden in het kader: 'Cultuurhistorische waarden behouden en versterken (SLW), waaronder het gemeentelijk en particulier groen'. Toch is hier in het verleden wat dat dan in ruimtelijke zin betekent, dus doorwerken bij ruimtelijke ontwikkelingen van de principes van de SLW, heel wat discussie geweest, zoals o.a. bij herontwikkeling locatie Zeister Warande. In die zin is het dus van belang daarvoor duidelijke kaders mee te geven, zoals bijvoorbeeld de kenmerkende 'ruime groene voet' van gebouwen en ook bepaalde afstand hoofdgebouw tot weg, etc. (vergelijk bijvoorbeeld ook het: 't Vergelijk - Een beeldkwaliteitsplan voor de Utrechtseweg De Bilt (Wissing Stedenbouw en RO, 2004)');
13. Verder valt het op dat expliciet wordt aangegeven dat monumentale panden van TNO en ook Eikenstein behouden dienen te blijven (zie ook onder het hoofdje: 'Te versterken cultuurhistorische aspecten in het gebied'), hetgeen de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. uiteraard onderschrijft. Er komen binnen het plangebied echter ook een aantal 'monumentale groenstructuren' voor die overeenkomstig gemeentelijke Monumentenlijst (1990) als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn aangeduid. Alhoewel er bij dit kader er in algemene zin wel wordt verwezen naar diverse (beleids)documenten, zoals o.a. 'Visie Stichtse Lustwarande (Provincie Utrecht, 2013)', de 'Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (Provincie Utrecht, 2013)', het gemeentelijke 'Groenstructuurplan Groen voor Zeist' en ook de 'Erfgoedverordening', evenals hieraan ook onder hoofdje: 'Te behouden, c.q. te versterken karakteristieken van het gebied' aandacht aan het de betekenis van monumentaal groen wordt gegeven, acht de Stichting het van belang dat behalve het behoud van monumentale panden óók expliciet *'het behoud van monumentale groene structuren'* als kader wordt meegegeven;
14. Dan valt het op dat eigenlijk geen enkel kader wordt meegegeven t.a.v. ecologische waarden zoals deze in dit gebied voorkomen, terwijl het gebied wel als zodanig deel uitmaakt van de zogenaamde EHZ van de gemeente Zeist. Natuurlijk wordt er als kader wel ook in algemene zin gerefereerd aan het gemeentelijke 'Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist', maar het ware o.i. toch goed als ook voor deze zone wordt aangegeven dat er bij ontwikkelingen niet alleen rekening wordt gehouden met aanwezige

¹ Zie overigens ook: 'Advies AML', ook al heeft dat iets andere strekking.

natuurwaarden² (vergelijk ook: 'Natuurinclusief ontwerpen'³), maar ook dat er waar mogelijk tot een landschapsecologische structuurversterking kan worden gekomen, ook vanuit perspectief Zeist als geheel;

15. Wat betreft relevante beleidsdocumenten zou o.i. in ieder geval ook naar 'Welstandsnota' moeten worden verwezen (zie in deze o.a. ook 'Welstandsnota 2010' onder hoofdstuk 7.3: 'Stichtse Lustwarande');

Wonen, werken en recreëren

16. Natuurlijk biedt dit gebied ook kansen voor een (mix) van wonen, werken en recreëren, zeker als bepaalde complexen leeg komen ook voor starters, etc..
Wat betreft de daartoe gegeven 'kaders' tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarbij wel aan dat zij in de loop van de tijd steeds voorzichtiger is geworden met het leggen van een duidelijke relatie met het USP en in het bijzonder dan de aanwijzing van zogenaamde 'Satellietlocaties'. Zoals bekend ontwikkelt het USP zich als zogenaamde 'Top-locatie' (zie in deze overigens ook het: SVIR) onstuimig, met dus ook alle gevolgen voor druk op omringende kwetsbare gebieden, zoals o.a. Oostbroek (denk ook aan PMC), maar ook druk op de bereikbaarheid. Teneinde in de toekomst een 'verkeersinfarct' te voorkomen zijn er dan ook allerlei 'wilde' ideeën, zoals aanleg geheel nieuwe spoorlijnen dwars door (zeer) kwetsbare gebieden (zie behalve de: 'Gebiedsverkenning Utrecht-Oost (BVR, 2016)' in het kader van het MIRT met name ook de 'Quickscan haalbaarheid spoorverbinding USP (Arcadis, 2016)'). In die zin is het dan ook goed dat de gemeenteraad heeft aangegeven er geen voorstander van te zijn, tenminste als de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat goed heeft begrepen, dat het gebied van de Utrechtseweg zich ontwikkelt tot 'Satellietlocatie' (vergelijk ook 'RIVM-terrein' in Bilthoven/'Bilthoven Biologicals')), met alle mogelijke ruimtelijke consequentie van dien;
17. Dan worden er bij verschillende kaders (dus) nog al eens gerefereerd aan beleidsdocumenten die juist ook bij andere van de gegeven kaders relevant moeten worden geacht, zoals bijvoorbeeld 'Bouwvisie' en ook het 'Afkoppelplan Zeist' die o.i. eerder bij dit kader aan de orde moet worden geacht dan bij het kader: 'Versnelde Huisvestingsopgave';

Versnelde huisvestingsopgave

18. Voor zover deze uiteindelijk past binnen uiteindelijke ruimtelijke kaders zoals die uit Gebiedsvisie naar voren (zullen) komen, heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar geen moeite mee, mits ook bij gegeven tijdelijke oplossingen nadrukkelijk wordt rekening gehouden met aanwezige waarden natuur, landschap en cultuurhistorie;

Duurzaamheid en HUL

19. Goed dat aan dit kader bijzondere aandacht wordt gegeven, waarbij een duurzame inrichting, inclusief daarbij nadrukkelijk ook rekening houdend met natuur/biodiversiteit, uiteindelijk ook ten goede komt aan leefklimaat mens;
20. Meer in het bijzonder liggen er binnen het plangebied mogelijk, ook gezien de hier van oorsprong voorkomende oude 'eng', die (helaas) geheel door Raofacet is volgebouwd, mogelijk in het kader van een 'Circulaire economie' ook kansen voor o.a. stadslandbouw, maar dat is dan alvast een bepaalde invulling gegeven kaders/beleidsdocumenten, zoals (o.a.) Brede Milieuvisie;

Verkeer en parkeren

21. Onduidelijk is wat ermee wordt bedoeld dat '*bij de functionele invulling van het gebied rekening wordt gehouden met een aansluiting van de Laan van Eikenstein op de Dreef*', wat dan mogelijk een nieuwe doorsnijding van het groen en de ecologische structuur/verbinding ter plaatse betekent;

Bestaand beleid

² Helaas zijn de (nesten van) rode mieren, zoals deze voorkwamen in parkje tussen Utrechtseweg en Rabofacet, niet langer aanwezig, mede doordat bij het beheer lang niet altijd rekening is gehouden met de (nesten van de hier) aanwezige mierenkolonies.

³ Zie wat betreft 'Natuurinclusief ontwerpen' o.a. ook 'Brede Milieuvisie'.

22. Goed dat overzicht wordt gegeven van bestaand beleid. Documenten die overigens nog worden gemist is o.a.: 'Een beeldkwaliteitsplan voor Zeist (Zeist, 1992)', ook al is dat mogelijk nooit vastgesteld door gemeenteraad;

Planproces

Interactieve beleidsvorming én ook Procesbegeleiding interactief proces

23. Goed dat hieraan nu (ook) bijzondere aandacht wordt gegeven, ook gezien eerdere ervaringen, waarbij ook nogal eens organisaties die voor bepaalde algemene belangen opkwamen niet altijd door individuele bewoners even welkom werden geheten. Vergeet in dit verband niet dat met name ook bewonersorganisaties vaak ook al hun contacten hebben met belanghebbende bewoners(groepen);
24. Wat voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel onduidelijk blijft waarom aan verdere invulling interactieve proces pas door het College een invulling wordt gegeven nadat de kaders zijn vastgesteld. Dat zou je o.i. nu toch ook al kunnen doen;
25. Dan wil men kennelijk toch parallel aan het opstellen van een Gebiedsvisie de mogelijkheid voor partijen open houden om voor afzonderlijke ontwikkelingen een apart GONS-project te starten. Alhoewel men dan kennelijk door 'samenwerkingsovereenkomsten' een goede afstemming tussen de nog op te stellen Gebiedsvisie en betreffende GONS-projecten wil waarborgen, acht de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dit toch ongewenst. Juist door opstellen Gebiedsvisie geef je vanuit perspectief zone als geheel duidelijke kaders aan afzonderlijke ontwikkeling mee, zodat de samenhang met de kernkwaliteiten van het gebied als geheel is gewaarborgd. Het voorstel om naast opstellen Gebiedsvisie ook afzonderlijke interactieve trajecten mogelijk te maken, dus voor elk gebouw en directe omgeving afzonderlijk, kan o.i. gemakkelijk aan de samenhang van het gebied als geheel voorbij gaan. Dat maakt dus een afgewogen en integrale gebiedsontwikkeling lastig, zo niet onmogelijk. Dat zowel uit een oogpunt van landschapsinrichting, als gezien bouwvolumes en verdeling van categorieën woningen. Bovendien kost het oneigenlijk veel extra tijd en overleg voor afstemming als dat dan al zou gebeuren. Daar komt bij dat tijdens het huidige informele overleg al een goede onderlinge vertrouwensbasis is ontstaan;
26. Wat betreft de 'rol' van de gemeente als procesbegeleider en ook behartiger bepaalde belangen is het essentieel ook gezien ervaringen planontwikkeling WA-Hoeve, dat het proces wordt begeleid door onafhankelijk voorzitter en onafhankelijk notulant, waarbij gemeente wel vrij is via ambtenaren vakinhoudelijke kennis/expertise in te brengen (vergelijk ook: 'GONS-proces' Zeister Warande');

Samenwerkingsafspraken met eigenaren

27. Voor zover er samenwerkingsafspraken dienen te worden gemaakt, zouden deze o.i. vooral procesmatig van aard dienen te zijn, evenals transparant, zodat partijen ook weten wat er afgesproken is over 'rollen';

Relatie met Omgevingsvisie

28. De Omgevingsvisie komt er aan, dus is het goed ook met integrale karakter daarvan bij opstellen Gebiedsvisie al rekening te houden, ook al zitten o.i. alle ingrediënten die daarbij van belang moeten worden geacht wel al in de gegeven kaders;

Conclusie

29. Mooi dat er aantal kaders liggen, die o.i. op punten nog wel kunnen worden aangevuld. Procedureel t.a.v. onafhankelijke leiding en notulering én inhoudelijk t.a.v. het meenemen van de specifieke kenmerken en beeldkwaliteit van de Stichtse Lustwarande, het behoud van groene monumenten, de principes van 'Natuur (en Cultuur) Inclusief Ontwerpen'. Verder wordt gepleit voor het uitbreiden van de gebiedsvisie met het traject Dorpsstraat – Sanatoriumlaan;
30. Tot slot spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de wens uit dat het opstellen van de 'Gebiedsvisie Utrechtseweg' een voorbode mag zijn het 'herstel' in alle luister van dit gedeelte van de 'Parel van de Stichtse Lustwarande'.

Patrick Greeven