

Aanpassing concept gebiedsvisie Utrechtseweg Noord / 23 november 2017

Aan de gemeenteraad
t.a.v. het college

Betreft: debat over concept gebiedsvisie Utrechtseweg Noord.

Inleidende toelichting

Tijdens de Ronde Tafel van 9 november 2017 hebben de insprekende organisaties hun waardering geuit over de concept gebiedsvisie. Wel bestond er nog onduidelijkheid over enige onderdelen van de tekst en over sommige plankaarten. Het ging vooral om enkele inconsequenties, vergissingen en fouten. Tijdens de Ronde Tafel deed de portefeuillehouder de toezegging om met wijzigingen te komen op het concept ten aanzien van de fietsroutes en de bouwlocaties nabij groene zones.

Op 22 november ontvingen de insprekende organisaties via raadsinformatie de aanpassingen. Zij zijn daarvoor erkentelijk. Toch blijven er nog punten over die volgens de organisaties zouden moeten worden aangepast. Daar de visie als onderlegger zal fungeren voor de op te stellen deelbestemmingsplannen is voor alle belanghebbenden helderheid noodzakelijk over de interpretatie en consequenties van de visie. Bijgaande aanpassingen zorgen daarvoor. Zij zijn in lijn met de inspraakreacties en met de resultaten van de bijeenkomsten van de grote werkgroep gebiedsvisie.

Wat de aangegeven bouwhoogten betreft hebben de organisaties er vertrouwen in dat in de volgende ontwikkeltrajecten gekomen kan worden tot maatschappelijk gedragen bouw- en inrichtingsvoorstellen. Het nu al in de conceptvisie vastpinnen van (maximale) bouwhoogten hoger dan die van gebouwen langs de Utrechtseweg kan echter leiden tot allerlei procedures, zoals eerder bij Woonpark Zeist en later Zeister Warande. Die kunnen sterk vertragend werken. Dat is juist niet de intentie van de organisaties, maar het kan wel het gevolg zijn van de aangegeven bouwhoogten en hoe de ontwikkelaars daar gebruik van willen maken.

Stichting Beter Zeist
vereniging Bewoners Belangen Dichterbij
Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
vereniging Natuurlijk Zeist-West

Bijlage: overgebleven voorstellen voor aanpassing

Ad fietspaden

- *Pag. 42/43 en pag. 53: Nieuwe fietspaden in kaarten laten vervallen. Het kaartje op pagina 53 kan vervallen omdat het fietspadennetwerk niet verandert.*
Toelichting

Het gaat volgens de kaarten om de mogelijkheid (onderzoekslocatie) van:

- een fietspad over het laantje van Dreesmann langs Eikenstein;
- een nieuwe fietsdoorsteek tussen Eikenstein en de Dreef;
- een fietspad tussen Parmentiersland en de huizen van de Sanatoriumlaan (langs De Meerklank).

Toelichting:

De in de kaart geprojecteerde fietspaden zijn thans echter wandelpaden (gestippeld) in plaats van fietspaden behorend tot het langzaam verkeersnetwerk. Het gebied is al voldoende doorgankelijk via de bestaande fietsroutes. Dat wordt in de gebiedsvisie ook aangegeven, net als in de recente notitie met wijzigingen van het college.

Voor het Laantje van Dreesmann geldt dat dit een populair wandelpad is door de groene zone. Bovendien ligt er op slechts geringe afstand al een fietspad langs de Dreef. Ook de verbinding tussen Eikenstein en De Dreef is al grotendeels aanwezig langs de Studentenflats.

Een versnippering van de groene verbindingzone met fietspaden levert geen meerwaarde op (zie Groenstructuurplan Zeist) en verhindert juist het recreatief gebruik voor wandelaars. Tijdens het interactief ontwikkeltraject wilde slechts een persoon van de grote groep het laantje van Dreesmann gaan gebruiken als fietspad. De overgrote meerderheid wilde dat juist niet.

Wat het nog ingetekende fietspad achter de huizen van de Sanatoriumlaan betreft het volgende. Ook dit voetpad is een populair wandelpad dat om veiligheidsredenen niet moet worden vervangen door of gecombineerd met een fietspad. Het is bovendien een groene verbindingzone tussen het Sanatoriumbos en de groene zones langs de Utrechtseweg. Verder zorgt het voor een extra ingewikkelde oversteek over de Oude Arnhemseweg. De wenselijkheid van het fietspad is ook nooit ondersteund tijdens het ontwikkeltraject.

Kortom: de extra fietspaden zijn volgens de tekst van de gebiedsvisie niet nodig, versnipperen het groene gebied en verdragen zich niet met het bestaande gebruik van de paden als wandelroutes.

- *Pag. 56 eerste alinea: een na laatste zin veranderen in:* “De achterzijde van de locatie Eikenstein wordt voor auto- en fietsverkeer toegankelijk gemaakt via het verlengde van de Koepellaan, zodat met Eikenstein tevens een directe fietsverbinding ontstaat via bestaande fietspad langs de studentenflats naar De Dreef en de Utrechtseweg.”

Toelichting: zie voorgaande.

Ad bouwlocaties en bouwhoogten

- *Pag. 62 en 64: de 2 kaartjes verwijderen. De nog aan te passen visiekaart en de teksten zijn voldoende. De verbijzonderingen in de kaartjes zijn te specifiek voor een visie maar passen wel in een bestemmingsplan.*

Toelichting

De Visiekaart geeft de mogelijke bouwlocaties al voldoende duidelijk aan. De hoogteaccenten zijn juist direct aangrenzend aan de bestaande groene zones getekend, hetgeen niet klopt met de tekst van de visie.

- *Pag. 63 onder foto: de eerste 5 regels vervangen door de volgende nieuwe alinea:* “Bij het hoogte- en bouwbeleid gelden de volgende uitgangspunten:
 - Er wordt uitgegaan van twee tot vier bouwlagen inclusief begane grond en kap. Op sommige plekken is een hoogteaccent met vijf tot zes bouwlagen inclusief begane grond en kap mogelijk.
 - De bouw dient ingepast te worden in de Stichtse Lustwarande qua kenmerken, beeldkwaliteit en beleving vanaf de Utrechtseweg.

Nieuwbouw ligt in principe verscholen achter het hoofdgebouw en is dus niet zichtbaar vanaf de Utrechtseweg.

- In principe geldt voor nieuwbouw een aflopende hoogt gradiënt naar de achterliggende woonwijken, zoals bij in het plan Zeister Warande is vastgelegd.
- Ten opzichte van bestaand en monumentaal groen wordt voor nieuwbouw tenminste een afstand van 10 meter aangehouden.

Deze uitgangspunten worden verder geconcretiseerd tijdens de ontwikkeling deelbestemmingsplannen met behulp van GONS-trajecten.”

Toelichting

Bovenstaande punten zijn tijdens de laatste bijeenkomst van het ontwikkeltraject duidelijk verwoord door de rapporteurs van de 2 daarop betrekking hebbende werkgroepen en zijn ook geaccepteerd door de plenaire groep. De projectleider stelt dat dat niet het geval is, maar hij kan zich niet beroepen op een (vastgesteld) verslag. Vanuit de werkgroep is echter door een rapporteur wel een verslag opgesteld van de resultaten. Dat spoort met de bovengenoemde punten. Wat de afstand betreft is toen niet precies 10 meter genoemd, maar wel een voldoende afstand. Wat de organisaties daaruit afleiden is dat de afstand minimaal 10 meter moet zijn, omdat anders de toekomstige bewoners zullen vragen om kap van de groene zone in verband met de lichtinval en de kroonomscherming van de bomen.

Vanuit de gemeente wordt gepleit voor extra woningbouw om diverse redenen, zoals de versnelling van de huisvestingsopgave voor specifieke doelgroepen. Wat de Stichtse Lustwarande betreft gelden als bouwcondities vooral de groene inkadering, de cultuurhistorische waarden en de beeldkwaliteit van het gebied gezien vanuit de Utrechtseweg. Ook in het vigerende gemeentelijk beleidskader, de Bouwvisie, staat dat nieuwe bebouwing in deze cultuurhistorische zone respectvol moet worden ingepast. Citaten daaruit: *“De mogelijkheden en wenselijkheden van hoogteaccenten moeten per situatie op basis van gedegen onderzoek en analyse worden aangetoond. In dit onderzoek moeten naast aspecten van stedenbouw en stedelijke structuur ook de aspecten van leefbaarheid, ecologie, landschappelijke vormgeving, verkeersafwikkeling, cultuurhistorie en economie worden betrokken”*. En: *“Langs belangrijke toegangswegen in Zeist en op bijzondere markante plaatsen kan ook op basis van een onderzoek en nadere analyse hoger dan de bestaande bebouwing worden gebouwd. Gaat het om het gebied langs de Utrechtseweg en de Driebergseweg dan moet in het ingestelde onderzoek en analyse het respect voor de Stichtse Lustwarande en andere cultuurhistorische en natuurwaarden onmiskenbaar een plaats krijgen.”*

Een dergelijk gedegen onderzoek en analyse is niet uitgevoerd voor de transitielocaties. Vandaar dat bouwhoogten hoger dan bestaande gebouwen langs de Utrechtseweg nu nog niet kunnen worden vastgelegd, laat staan hogere bouwaccenten die vanaf de Utrechtseweg zichtbaar zullen zijn.

De karakteristieke waarden van de Stichtse Lustwarande en hoe daarmee om te gaan staan in de Structuurvisie Zeist 2020, het Groenstructuurplan Zeist, het Beeldkwaliteitsplan, de Provinciale visie voor de Stichtse Lustwarande, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRV) en andere beleidsdocumenten van de provincie.

- *Pag. 65 onder 6^e eis toevoegen: “als bouwlaag geldt hier ook de begane grond en de kap.”*

Toelichting

Anders zou er toch weer een extra bouwlaag kunnen worden gerealiseerd die niet zou kunnen sporen met de beeldkwaliteit.

Ad bestaand Groen

- *pag. 42 Visiekaart: alsnog het bestaande groen intekenen.*

Toelichting

Het gaat om de bestaande bomenrij als perceelscheiding tussen Zeister Warande en Triodoskantoor en idem de bestaande bosstrook achter het Triodosgebouw. Volgens de visie wordt bestaand groen juist gehandhaafd c.q. versterkt.

Parkeren

- *Pag. 56 onder eisen: toevoegen van punt: “Wild parkeren” tegengaan bij het Herman Jordan Lyceum en de groenstrook en het speelveld van Mooi Zeist.”*

Toelichting:

Dit is tijdens de werksessies expliciet gevraagd. Het past in de gebiedsvisie omdat de ruimtelijke situatie kennelijk de gelegenheid biedt tot de niet toelaatbare overlast. Gezien het beperkte toezicht en de geringe handhaving zal dan ook een ruimtelijke aanpassing nodig zijn.

Kaders

- *Pag. 53 2^e alinea: aanpassing tekst over de verbreding van de Utrechtseweg en de aanleg van een fietstunnel.* Huidige zin vervangen door: “In verband met de bereikbaarheid van Zeist is het college akkoord gegaan met de verbreding van de Utrechtseweg Westzijde tot aan de Dreef en de aanleg van een fietstunnel bij kruispunt De Dreef-Utrechtseweg. Wel zal er nog een bestemmingsplan procedure volgen.”

Toelichting

Dit is een feitelijke constatering die niet afdoet aan de nog te volgen procedure. Nu lijkt het erop dat er al een vaststaand plan is dat door de raad is vastgesteld. Dat moet echter nog gebeuren.