



EEN NIEUWE TOEKOMST VOOR DE UTRECHTSEWEG NOORD

Impressieverslag van de startbijeenkomst op maandag 22 mei 2017 in de Sionskerk

OPENINGSWOORD

Remco Bontenbal opent de startbijeenkomst en heet de aanwezigen van harte welkom. Hij vertelt kort het doel van de avond: mensen te informeren hoe de gemeente samen met de belangstellenden en betrokkenen een gebiedsvisie wil maken. Remco Bontenbal licht zijn rol toe als onafhankelijk voorzitter van de avond. Ook geeft hij aan dat hij het belangrijk vindt om goed naar elkaar te luisteren en elkaar uit te laten praten. Hij geeft vervolgens het woord aan de wethouder Sander Jansen.

WELKOMSWOORD

Wethouder Sander Jansen heet de ongeveer 130 aanwezigen hartelijk welkom en spreekt zijn waardering uit voor de grote betrokkenheid bij dit onderwerp.

"De Utrechtseweg Noord is vanuit Utrecht dé entree van Zeist. In de komende jaren komt hier een aantal panden leeg te staan en dat biedt kansen en mogelijkheden. Zowel voor Zeist als voor de regio Utrecht. Het is voor de gemeente en inwoners van Zeist een uitgelezen kans om met elkaar te onderzoeken hoe we het gebied mooier en aantrekkelijker kunnen maken. Met als doel: een omgeving waar het prettig is om te wonen, werken en recreëren. Met een uitstraling die past bij de allure van de monumentale buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande. En met straks als resultaat een gebiedsvisie, oftewel een gewenst toekomstbeeld van het gebied Utrechtseweg Noord.

In de tussentijd zijn er al allerlei ontwikkelingen gaande in het gebied, zoals de verbreding van de Utrechtseweg en de tijdelijke invulling van Eikenstein. Die laatste staat overigens los van de gebiedsvisie die we gaan maken, want die gaat over een groter gebied en gaat over de definitieve invulling van een groter gebied, waar Eikenstein onderdeel van is. Momenteel wordt nog onderzocht of de nieuwe invulling van Eikenstein haalbaar is. In de pauze heeft u de gelegenheid zich te laten informeren en vragen te stellen over al deze ontwikkelingen die er op dit moment zijn.



Het opstellen van een gebiedsvisie is een uniek nieuw proces voor Zeist. Wij doen dit samen met u. We hebben geen blauwdruk, wel kaders die zijn vastgesteld door de raad.
Het samen maken van de gebiedsvisie is een voorbeeld van gebiedsontwikkeling-nieuwe-stijl om mensen meer invloed op hun woon- en werkomgeving te laten hebben.
Vandaar dat we u als belanghebbende, omwonende of anderszins betrokkene hebben uitgenodigd om mee te doen aan het interactieve proces.
In het interactieve proces gaan met elkaar nadenken over vragen als: hoe zouden we het gebied willen gebruiken en inrichten? Welke activiteiten zouden er wel of niet plaats mogen vinden? Aan welke functies hebben we als gemeente nu en in de toekomst behoefte en hoe past dat eventueel in dit gebied?

De eigenaren van bedrijfspanden aan de Utrechtseweg Noord – zij zijn vanavond ook hier aanwezig - hebben al een eigen visie gemaakt op hun terreinen en de inpassing in het gebied, de landschapsvisie. Dit is gebeurd in samenspraak met de omgeving – een aantal van u zal hier ook bij betrokken zijn geweest - en in goed overleg met de gemeente.

Deze landschapsvisie is ook onderdeel van het interactieve traject voor de gebiedsvisie.

Samen maken we de gebiedsvisie waarmee we de toekomst van het gebied gaan neerzetten. Zodat dit gebied de entree wordt waar Zeist trots op kan zijn.

Vandaag zetten we hiervoor de eerste stap, in de verwachting dat we in september een mooi resultaat zullen hebben waar we met zijn allen trots op zijn. Veel succes met dit interactieve traject!"

VRAGEN

Visiegebied

Jan Peter licht toe dat het visiegebied is bepaald aan de hand van de toekomstige ontwikkelingen op de 3 locaties van TNO, Rabofacet en Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en het entreegebied van Zeist vanuit Utrecht. Gevraagd wordt waarom de locatie van Zeister Warande (terrein hoek Kromme Rijnlaan/Utrechtseweg) buiten het visiegebied is gehouden. Reden hiervan is dat voor de Zeister Warande al een bestemmingsplan ligt. Dit vormt om deze reden geen onderdeel van de gebiedsvisie. Wèl zal in de gebiedsvisie rekening worden gehouden met dit gebied om het zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten.



Gebiedsontwikkeling-nieuwe-stijl (GONS)

Gevraagd wordt of de spelregels van GONS bij het opstellen van de gebiedsvisie zullen worden toegepast en of er dus bij consent¹ zal worden besloten.

Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt uitgegaan van het principe van consent.

Projectteam

Remco Bontenbal stelt de leden van het projectteam voor: Jan Peter Gulmans (projectleider), Inge Broekstra (projectleider), Alette Borman (communicatieadviseur), Ivo van der Bruggen (communicatieadviseur) en Régine Heij (projectassistent) van de gemeente en Bart Dijk en Mirte van Laarhoven van OKRA landschapsarchitecten.

De gebiedsgrenzen

Jan Peter Gulmans licht toe hoe de grenzen van het gebied tot stand zijn gekomen. Daar zijn twee aanleidingen voor geweest. De eerste is de toekomstige ontwikkelingen van de beschikbaar komende locaties van TNO, Rabofacet en Rijksvastgoedbedrijf. Er is gekeken naar gebieden in de nabijheid van deze drie locaties die effecten/gevolgen ondervinden van toekomstige plannen op deze locaties. Die gebieden bepalen de grens van het visiegebied. De andere aanleiding vormt de entree van Zeist. Het is de bedoeling dat de visie zich ook richt op het aantrekkelijk maken van de entree van Zeist vanuit Utrecht. Die entree wordt door de gebiedsgrenzen weergegeven.

Wat is een gebiedsvisie?

Jan Peter Gulmans legt uit wat een gebiedsvisie inhoudt: een visie op een bepaald gebied: hoe zouden we dat willen gebruiken en inrichten? Welke activiteiten zouden er wel of niet plaats mogen vinden? Aan welke functies hebben we als gemeente nu en in de toekomst behoefte en hoe past dat eventueel in dit gebied? Een visie is een plan op hoofdlijnen, verdere concrete invulling gebeurt door het vaststellen van een bestemmingsplan voor (een deel) van het gebied. De gebiedsvisie is ook een kaderstellend document. Het geeft toekomstige initiatiefnemers die plannen willen maken voor een locatie, duidelijkheid over welke ontwikkelingen wel en welke niet mogelijk zijn.

Aanpak OKRA en relatie gebiedsvisie – landschapsvisie

Bart Dijk, projectleider namens OKRA landschapsarchitecten, stelt het bureau en de medewerkers voor en legt uit wat de fascinatie van het bureau is voor het gebied en de opgave. Uitgelegd wordt welke aanpak OKRA hanteert bij de opgave. De visie wordt gebaseerd op onderzoek (historie, beleid). De uitkomst van dit onderzoek zal samen met een analyse worden vertaald in meerdere scenario's. Het uiteindelijke doel is te komen tot een integrale gebiedsvisie. Onderdeel van de opgave vormen interviews met beleidsmedewerkers, een bezoek aan het plangebied (excursie met de participatiegroep), diverse workshops met de participatiegroep om input te verzamelen en ter toetsing.

In opdracht van de 3 eigenaren (BPD, RVB en TNO) heeft OKRA een landschapsvisie op de locaties van de 3 eigenaren gemaakt. De opdracht van de gemeente om een gebiedsvisie te maken, heeft betrekking op een groter gebied. De landschapsvisie zal als input meegenomen worden voor de gebiedsvisie, maar er zal met een frisse blik naar het gebied gekeken worden.

¹ Consent wil zeggen dat een deel van de betrokkenen het niet perse eens hoeft te zijn met de uitkomst, van het interactief traject, maar hier ook geen bezwaar tegen hebben.



Proces

Jan Peter Gulmans geeft een toelichting op het proces over hoe de gebiedsvisie tot stand komt. De gemeente heeft de samenleving geïnformeerd om deel te nemen aan het interactieve traject van de gebiedsvisie via een huis-aan-huis brief aan ruim 1600 adressen, de stakeholders binnen het gebied zijn benaderd, er heeft een oproep gestaan in de Nieuwsbode op 10 mei en via diverse oproepen in de social media. Dit heeft geleid tot meer dan 80 aanmeldingen voor deze avond. Aan de opkomst te zien is te merken dat het onderwerp leeft. Er zijn inmiddels meer dan 30 aanmeldingen voor de participatiegroep. Ook vanavond kan men zich hier voor nog aanmelden.

De participatiegroep maakt samen met de gemeente en OKRA landschapsarchitecten de gebiedsvisie op basis van de door de raad vastgestelde kaders en spelregels. OKRA landschapsarchitecten is de penvoerder van de gebiedsvisie.

Planning

- 22 mei: openbare startbijeenkomst met uitleg en toelichting van het proces, het doel en de verwachtingen).
- 14 juni: 1e workshop en excursie in het gebied met de participatiegroep om een beeld te krijgen van de omgeving, de belangen en de al bestaande ideeën.
- 5 juli en 30 augustus: 2e en 3e workshop participatiegroep met de landschapsarchitect waarin ideeën, voorstellen, wensen en mogelijkheden worden verzameld.
- 20 september: openbare slotbijeenkomst met terugkoppeling van de resultaten van de workshops.
- November/december: bestuurlijke besluitvorming.

Rollen

- De gemeente is regisseur van het interactieve proces en faciliteert de workshops met de participatiegroep. De gemeente neemt ook deel aan de participatiegroep, denkt mee, levert de nodige expertise en adviseert op basis van de door de raad vastgestelde kaders. De gemeente is ook belanghebbende in verband met het eigendom van gronden in het gebied.
- De raad is het besluitvormend orgaan en wordt uitgenodigd om tijdens de workshops met de participatiegroep aanwezig te zijn als toehoorder.
- De participatiegroep maakt, samen met de gemeente, inhoudelijk de gebiedsvisie onder leiding van OKRA.
- OKRA begeleidt de participatiegroep en de workshops en stelt de gebiedsvisie op.

Gevraagd wordt naar de rol van OKRA en van de gemeente als regisseur. Jan Peter Gulmans legt uit dat de rol van de gemeente regisseur en de overall-bewaker van het proces is. OKRA bewaakt de inhoud. Gevraagd wordt om een procesfacilitator voor de participatiegroep in de vorm van een onafhankelijk begeleider. Jan Peter geeft aan dat de gemeente bij de workshops met de participatiegroep aanwezig is als procesfacilitator en heeft er alle vertrouwen in de workshops vanuit deze procesrol te kunnen begeleiden.

Tijdens de pauze is er gelegenheid tot het stellen van vragen aan de diverse aanwezige experts van de gemeente en de locatie-eigenaren over de onderwerpen: proces van de gebiedsvisie, lopende projecten in het gebied, tijdelijke invulling van Eikenstein, de landschapsvisie en de bedrijfsontwikkelingen van de 3 eigenaren.

Ook wordt men opgeroepen om zijn/haar droom van het gebied op te schrijven op de 'dromen-ansichtkaart' en deze op te hangen in de 'Dromenhoek'. Verder kan men zich aanmelden voor de participatiegroep.



Dromen

Remco Bontenbal leest een aantal dromen voor. Met name groen is een onderwerp waar veel over gedroomd wordt. En dat het een gebied voor iedereen wordt. De dromenansichtkaarten kunnen **tot en met 30 mei** worden ingezonden en zullen als input dienen voor OKRA.

Participatiegroep

Inge Broekstra van de gemeente vertelt op welke wijze de participatiegroep tot stand zal komen. Er kunnen maximaal 45 personen deelnemen aan de participatiegroep. Van groot belang is dat er binnen de participatiegroep een evenredige vertegenwoordiging van belangen aanwezig is, zoals bijvoorbeeld groen, wonen, verkeer en duurzaamheid.

Op dit moment zijn er al meer dan 40 aanmeldingen. Mensen die aan de participatiegroep deelnemen krijgen hiervan bericht. Degenen die zich hebben aangemeld, maar niet kunnen deelnemen, krijgen ook bericht met daarbij de reden.

Gevraagd wordt of rekening wordt gehouden met het zomerreces. Bij het plannen van de workshops is hier inderdaad rekening mee gehouden. De data van de workshops met de participatiegroep zijn: 14-6, 5-7 en 30-8. Op 20-9 is de slotbijeenkomst. Alle bijeenkomsten worden gehouden in de avond.



VRAGEN PARTICIPATIEGROEP

Deelname en rol participatiegroep

- Gevraagd wordt welke rol de participatiegroep heeft (alleen adviserend?) en hoe wordt omgegaan met verschillende belangen? De inbreng van omwonenden kan heel verschillend zijn. Hoe wordt geselecteerd wie in de participatiegroep komt en wat gebeurt er als er straks mensen uit hele verschillende hoeken deelnemen? Heeft de participatiegroep wel invloed en zo ja, welke?

De participatiegroep zal zo breed mogelijk worden samengesteld, zodat alle belangen aan tafel komen. De participatiegroep denkt met elkaar en OKRA landschapsarchitecten na over de mogelijke invulling van het gebied, op basis van aanreikingen van OKRA. In de participatiegroep wordt geluisterd naar elkaars belangen, in hoeverre die elkaar kunnen aanvullen en wanneer ze elkaar tegenwerken. De participatiegroep heeft invloed op de inhoud van de visie. Deze wordt samen met gemeentelijke vakspecialisten gemaakt.

Besluitvorming door de participatiegroep

- Gevraagd wordt hoe je via het GONS-principe komt tot besluitvorming in de participatiegroep? OKRA bepaalt samen met de participatiegroep wat er in de gebiedsvisie komt. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de vakdisciplines van de gemeente en inbreng van technische kennis. Op dit moment kunnen we niet zeggen hoe de inhoud van de visie er uitgaat zien en in hoeverre de visie gedragen wordt door de participatiegroep. Het is mogelijk dat er een door de participatiegroep breed gedragen visie ligt. Maar het is ook mogelijk dat er verschillende denkrichtingen voor het gebied zijn bedacht, vastgelegd in verschillende scenario's. In principe wordt gestreefd naar draagvlak, uitgaande van de door de raad vastgestelde kaders. Eventuele kanttekeningen waarin wordt gemotiveerd waarom bepaalde keuzes wel en niet zijn gemaakt, maken onderdeel uit van het concept eindproduct.

De uitkomst uit de participatiegroep gaat ongewijzigd naar B&W en de raad, eventueel voorzien van een oplegnotitie. Uiteindelijk neemt het college van B&W een besluit.

De raad wordt ook geïnformeerd over het proces, dus niet alleen over de uitkomst daarvan, maar ook hoe we tot het eindresultaat zijn gekomen.

In het bestuurlijk besluitvormingsproces krijgt de samenleving de mogelijkheid om in te spreken tijdens de ronde tafel. Deze reacties en overwegingen kan de raad meenemen in haar besluit tot vaststelling van de gebiedsvisie.

INHOUDELIJKE VRAGEN

1. Gevraagd wordt of de Vogelbescherming is uitgenodigd om deel te nemen aan het interactieve traject.

Antwoord: dit is niet gebeurd. Wij zullen hen alsnog uitnodigen.

2. Is er budget binnen de gemeente voor realisatie van de plannen? Stel dat we van de Rabofacetlocatie een park willen maken, is daar dan geld voor?

Antwoord: het gaat niet alleen om het geld, maar vooral om de realisatie, hoe we plannen gaan realiseren. Voor een park is niet op voorhand geld beschikbaar maar het is niet uitgesloten dat hier geld voor vrij wordt gemaakt. Dat is een keuze die de raad zal moeten maken.

3. In de grens van het visiegebied zitten rare kronkels. Kan deze grens nog wijzigen?

Antwoord: De grens is vastgesteld door de raad. Dat hoeft op zich geen probleem te vormen.

Kleine aanpassingen zijn mogelijk zonder dat een nieuw raadsbesluit nodig is.

4. Wat is de betekenis van de gebiedsvisie voor onroerend goedeigenaren in het gebied? Kan er ook besloten worden over het eigendom van een ander?

Antwoord: We denken bij het opstellen van de visie in mogelijkheden. Het is niet de bedoeling om eigenaren te dwingen tot veranderingen. Dat kan ook niet en willen we niet. We willen een perspectief bieden voor initiatiefnemers die plannen hebben voor het gebied.

Door een van de eigenaren wordt aangevuld dat participeren aan de gebiedsvisie op vrijwillige basis is..

De gebiedsvisie kent zijn eigen proces en traject en staat los van te voeren GONS-trajecten voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Initiatiefnemers die plannen hebben voor het gebied voeren separate GONS trajecten. De gebiedsvisie beslist dus niet over onroerend goed van eigenaren in het visiegebied maar geeft initiatiefnemers richting en kaders mee voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de Utrechtseweg Noord.

5. Wordt rekening gehouden met andere ontwikkelingen en besluiten die in de toekomst genomen gaan worden? Kan daarmee nog geschoven worden?

Antwoord: Met lopende en toekomstige ontwikkelingen wordt zeker rekening gehouden. Het plantraject is dermate kort, dat andere ontwikkelingen in het gebied als gegeven worden meegenomen in het proces van de gebiedsvisie. Wel voor zover dit relevant is voor een periode van over 10 jaar en verder.

6. Hoe verhoudt de gebiedsvisie zich tot bestemmingsplannen?

Antwoord: de gebiedsvisie vormt straks het kader voor het op te stellen bestemmingsplan.

7. Dat de locaties van BPD/RVB/TNO vrijkomen is aanleiding voor de gebiedsvisie. Wat is de aanleiding voor het toevoegen van het entreegebied?

Antwoord: Vanuit Utrecht is dit gebied de entree naar Zeist als onderdeel van de Stichtse Lustwarande. De gemeente vindt dit karakter belangrijk om te behouden en te versterken en wil daar in de gebiedsvisie ook iets over zeggen. Het gebied is groter dan alleen de uitbreiding van de Utrechtseweg, ook de omliggende percelen worden betrokken omdat die voor een belangrijk deel de uitstraling bepalen.

8. Hoeveel zin heeft het om dromen in te dienen en in hoeverre heeft de stem van de participatiegroep gewicht? Rabofacet is eigenaar van de grond en bepaalt wat daarmee gebeurt. Ligt niet alles al vast? Rabofacet voert ook al gesprekken met de buurt. Heeft het nog zin om mee te praten?

Antwoord: We denken vanuit kansen. Dromen zijn ook kansen. In de participatiegroep gaat het om evenredige belangen. Met elkaar moeten we tot de meest optimale invulling van het gebied zien te komen. Maar de belangen en ideeën van de eigenaar zijn uiteraard van groot belang. Volgens de eigenaar van Rabofacet heeft het altijd zit om mee te praten en te denken. Wel zijn een aantal projectonderdelen van het BPD project al aan de orde geweest in gesprekken met de omgeving. De eigenaar staat er voor open dat de participatiegroep nieuwe inzichten kan geven voor de ideeën voor de Rabofacetlocatie, als onderdeel van de landschapsvisie.

9. Een groep bewoners is al anderhalf jaar bezig met de plannen van Rabofacet. Door kruist de gebiedsvisie dit traject niet? Het lijkt alsof we weer opnieuw gaan beginnen. We willen graag meer groen, maar al het groen is van de gemeente en die heeft geen budget. Wat is de zin van een dergelijk traject als er geen geld is? Moeten dan de eigenaren gaan betalen? Hoe gaan we hier mee om?

Antwoord: Dit is ook te zien als voorwerk. Dit traject is gelukkig ook in samenwerking met de omgeving en andere belanghebbenden gedaan. Dus we gaan er van uit dat door kruisen niet aan de orde zal zijn, maar dat het ingevoegd kan worden of bijgestuurd kan worden. Geld is een zaak die we aan de orde moeten stellen als we weten over welke bedragen we het hebben. Dan is de raad aan zet: maar dat kan pas op basis van een voorstel. Zij maken dan de afweging of ze geld over hebben voor de wensen van de samenleving. Gelukkig is de financiële situatie van de gemeente beter dan een aantal jaar terug. Daarnaast is het gebruikelijk afspraken te maken met ontwikkelaars over het in financiële zin bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte in en om het projectgebied.

10. Opmerking: we hebben liever niet dat de aansluiting van de Laan van Eikenstein op de Dreef er komt. Reactie: wat er uiteindelijk in het visiegebied gaat gebeuren zal worden besproken in de participatiegroep. Dat geldt dus ook voor de aansluiting. Is dit in de ogen van de participatiegroep een wenselijke, noodzakelijke of onnodige toevoeging aan het verkeersnetwerk? Het spreekt voor zich dat het toekomstbeeld wel realistisch moet zijn in de haalbaarheid en realiseerbaarheid daarvan. Dat geldt is er nu niet is, wil niet zeggen dat het er ook niet komt. Daar gaat de raad over. De raad beseft wel dat om zaken te kunnen realiseren er budget beschikbaar moet zijn.

Afsluiting

Met deze starbijeenkomst is een begin gemaakt van het interactieve proces van de gebiedsvisie. Remco Bontenbal dankt alle aanwezigen hartelijk voor hun aanwezigheid en inbreng en nodigt iedereen uit om nog even na te praten tijdens een afsluitend drankje.

Hoe verder?

U kunt op de hoogte blijven van het verdere proces via www.zeist.nl/utrechtsewegnoord. Vragen kunt u stellen via zeist@zeist.nl

Een nieuwe toekomst voor de Utrechtseweg Noord

De Utrechtseweg Noord is vanuit Utrecht de entree van Zeist. In de komende jaren komt hier een aantal panden leeg te staan en dat biedt mogelijkheden. Het is voor de gemeente én inwoners een uitgelezen kans om te onderzoeken hoe we het gebied mooier en aantrekkelijker kunnen maken. Met als doel: een omgeving waar het prettig is om te wonen, werken en recreëren. En met een uitstraling die past bij de allure van de monumentale buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande. Gemeente Zeist start een interactief proces waar geïnteresseerden en belanghebbenden aan kunnen meedoen. Om zo te komen tot een gebiedsvisie, een gewenst toekomstbeeld, voor de Utrechtseweg Noord.