



Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist. Telefoon 030-6958618;
e-mail: werkgroep@natuurlijkzeist-west.nl

Inspraak Gebiedsvisie Station Driebergen-Zeist Ronde Tafel 28 mei 2014

Geachte aanwezigen,

1 Algemeen

Wij vinden de behandeling van de zienswijzen, niet alleen de onze, maar van iedereen die zich over de kwaliteiten van deze omgeving druk maakt, buitengewoon teleurstellend. Door diverse indieners wordt aangedrongen op het beter vastleggen van de kwaliteitsverbeteringen die worden gesuggereerd. Dat wordt door het college consequent afgehouden. Wij maken ons grote zorgen over de kwaliteit van het gebied.

Met de Stichtse Lustwarande hebben wij iets bijzonders in handen. Een fraai lint van landgoederen met landhuizen. Waar je ook komt, als het over Zeist gaat, weet men: dat is een groene gemeente. En daarmee scheppen we veel duurzaam plezier voor inwoners en bezoekers maar ook voor bedrijven en vooral voor de goedopgeleide medewerkers waar veel bedrijven het van moeten hebben.

Het gaat in de Stichtse Lustwarande om het samenspel van landhuizen, van parken, bossen, houtwallen, monumentale bomen langs lanen, of vrij of in groepjes. Om een afwisseling van open en gesloten ruimten.

De Gebiedsvisie focust veel te veel op de kwaliteit van gebouwen zelf. En ziet het belang van de compositie van het landschap over het hoofd. Op veel nu onbebouwde plaatsen worden rode ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Zonder dat duidelijk wordt wat de maatschappelijke winst is voor de burgers van Zeist en Driebergen. Dat is al erg. Wat nog erger is, is dat kwaliteitswinst voor landschap, natuur en cultuurhistorie niet duidelijk wordt en dat deze niet duidelijk wordt vastgelegd. Dit gebied bestaat uit landgoederen. Het gevolg van de Gebiedsvisie is niet Rood voor Groen. Maar vooral "Rood en nog Roder".

Uit de beantwoording van zienswijze 12 blijkt dat de volgende verbeteringen worden beoogd:

"De publieke voorzieningen hebben betrekking op:

- Kwaliteitsverbetering van de Rijnwijkse Wetering
- Verbindingsbrug zone 8
- 3 Langzaamverkeerroutes
- Groenstructuur Odijkerweg
- Route-informatie"

Omdat uit de beantwoording van zienswijze 51 blijkt dat het college ook niet echt een concreet te maken natuur, landschaps- en cultuurhistorische verbetering nastreeft bij de Rijnwijkse Wetering, is de voorgestane groenwinst van de Gebiedsvisie in relatie tot de ruimtelijke waarden van het gebied te mager. Het komt neer op bomen langs de Odijkerweg. Een taak waarvan je zou hopen dat een gemeente met een financiële positie als Zeist die ook kan uitvoeren zonder gebiedsontwikkeling. Of waarvoor de kosten die met het schrijven van projectplan in visie zijn gemoeid, ruimschoots dekkend waren geweest.

Verder wordt bij de beantwoording van zienswijze 13 het volgende opgemerkt.
 “Daarnaast wordt opgemerkt dat voor het stationsgebied gekozen is voor een organische gebiedsontwikkeling waarbij de overheden de ontwikkeling van het gebied, binnen gestelde kaders, aan de markt overlaat”.

Als het zo overgelaten wordt aan de markt, betekent dat dat de kaders van de Gebiedsvisie, juist over concrete winst voor waarden van de Stichtse Lustwarande, wel heel concreet moeten zijn.

Wij hopen dat u als raad wilt bewerkstelligen dat de visie via burgerparticipatie wordt aangescherpt.

Interactief werken ontbreekt volledig

En dan vinden wij het een groot gemis dat er **geen dialoog** over de voorstellen en de tekst van de Gebiedsvisie plaats vindt. Dit is een belangrijk gebied. Over de ideeën voor de Gebiedsvisie, nog niet eens over de tekst, is één informatieavond gehouden. Een informatieavond is **eenrichtingsverkeer**.

Daarna heeft het college de Gebiedsvisie vastgesteld en konden er zienswijzen worden ingediend. Het college heeft de indieners van de zienswijzen zelfs niet gehoord. Of zelfs maar de telefoon gepakt als een zienswijze onduidelijk was (zie beantwoording 162). Het college heeft zonder verder gesprek een Nota van Beantwoording opgesteld. De indieners van zienswijzen, althans degenen die moeite nemen in te spreken, moeten het doen met 5 minuten inspreken tijdens de behandeling door de gemeenteraad.

Wij willen ervoor pleiten dat er alsnog een interactief proces plaats vindt over de Gebiedsvisie waarbij vooral gefocust wordt op het concreet maken van de kwaliteitswinst voor natuur-, landschap en cultuurhistorie, de eerste kernwaarden van de Zeister Structuurvisie. Met het voorliggende voorstel wordt de deur geopend voor allerlei rode ontwikkelingen zonder dat er duidelijke voorwaarden liggen voor groene winst.

In dit verband wijzen wij ook op de werkwijze die aangegeven is bij de beantwoording van zienswijzen over de Zeister Structuurvisie:

- *Het gaat in dit soort gevallen om het gezamenlijk realiseren van een Gebiedsvisie door maatschappelijke organisaties en marktpartijen.*
- *De gebiedsvisie omvat een programma van eisen.*

1. Uitwerking van gebiedsvisies en gebiedsontwikkelingsplannen

Voor de zones of nauwkeuriger gedefinieerde specifieke gebieden maakt de gemeente gebiedsvisies waarvoor de structuurvisie en de sectorale beleidsdocumenten de kaders vormen. Een gebiedsvisie omvat naast de beschrijving van een toekomstbeeld, een programma van eisen waaraan gebiedsontwikkeling moet voldoen. Voor (een aantal) gebieden neemt de gemeente het initiatief om gebiedsontwikkelingsplannen op te stellen. In deze gebieden betreft de gemeente zo mogelijk actief maatschappelijke organisaties en marktpartijen om gezamenlijk de visie te realiseren. In de gebiedsontwikkelingsplannen wordt het plan van aanpak van de te realiseren visie beschreven. Zonodig worden bestemmingsplannen aangepast om mogelijke ontwikkelingen juridisch te borgen.

Wij vinden het groene programma eisen in deze Gebiedsvisie vrijwel volledig ontbreken. Rode zaken worden vrij concreet, groene niet.

Verder ontbreekt interactief werken bij de verdere uitwerking. In zienswijze 8 wijst het college interactief werken krachtig af. Vreemd, want veel initiatieven zullen leiden tot aangepaste bestemmingsplannen.

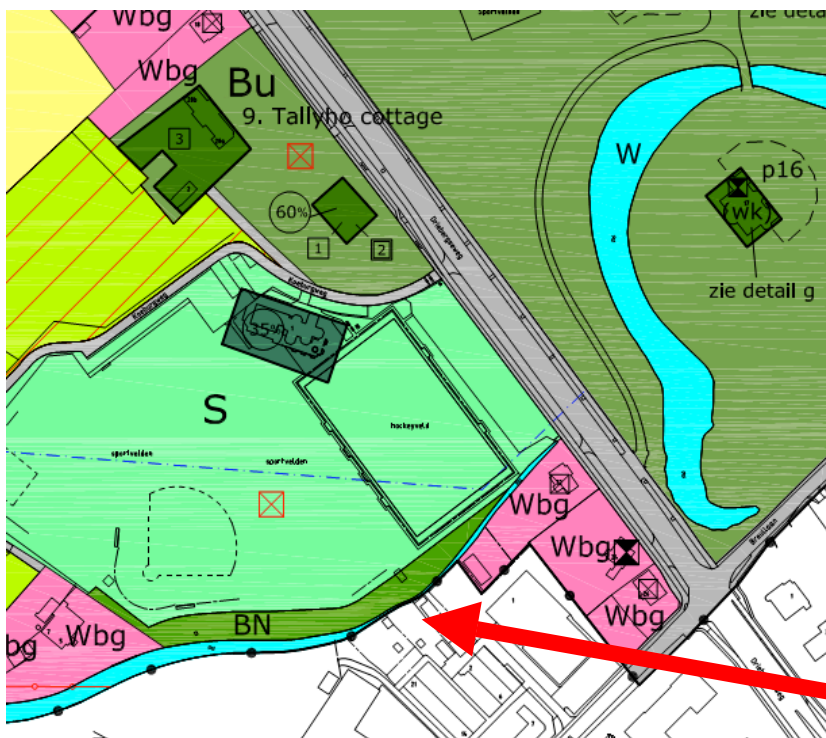
Bij voorbaat geeft u als gemeenteraad al aan dat burgerparticipatie niet aan de orde is. Dat betekent dat in uitwerkingsplannen bebouwing alle aandacht krijgt maar dit door gebrek aan kennis en aandacht voor het groen zeker ten koste van de groene kwaliteiten zal gaan.

Wij bevelen u als gemeenteraad dringend aan:

1. *Het college te vragen de Gebiedsvisie op via burgerparticipatie op interactieve wijze te verrijken met een programma van eisen voor natuur, landschap en cultuurhistorie.*
2. *In de Gebiedsvisie als één van de voorwaarden voor afwijken van vigerende bestemmingsplannen burgerparticipatie en interactief werken op te nemen.*

Rijnwijkse Wetering, kernwaarden van de Structuurvisie onder druk

Wij maken ons zorgen over het nog gedeeltelijk beschermde natuurgebied de Rijnwijkse Wetering. In plaats van naar uitbreiding van de natuur en verbetering van de ecologische verbinding te streven, stelt het college op verschillende plaatsen in de Gebiedsvisie voor om het gebied verder voor allerlei niet natuurlijke ontwikkelingen op te stellen. En dat terwijl het gebied bij elke bestemmingsplanronde en elk bouwplan al verder wordt verkleind. De Wetering is de laatste waterloop die van hoog naar laag loopt in de gemeente. Het zou zonde zijn deze verder te verstenen met terrassen van woningen en dergelijke.



(Plankaart
bestemmingsplan)

Nog maar een klein stukje natuurgebied (BN) rest langs de Rijnwijkse Wetering. In plaats van de groene grens te verzachten en dus roder te maken, graag meer groene oevers langs de Rijnwijkse Wetering.

Wij hopen dat de gemeenteraad in de Gebiedsvisie opneemt dat het groen in dit gebied moet worden uitgebreid en dat niet-groene ontwikkelingen in dit gebied alleen toegelaten zijn als ook het groen langs de Rijnwijkse Wetering wordt uitgebreid. Ook volgens de Zeister Structuurvisie loopt hier een ecologische verbinding!

Een tweede parkeergarage van 600 plaatsen, is dat kwaliteitswinst?

Allereerst wordt onze zienswijze niet beantwoord waar de 600 parkeerplaatsen (1 per 50 m2 bvo) die toevoegen van 30.000 m2 kantoorbebouwing vragen, ruimtelijk blijven. Ondergronds

parkeren blijkt lastig in dit gebied. Dat betekent dus in weerwil van de kwaliteitsambities, ook nog eens een parkeervraag vergelijkbaar met een tweede grote parkeergarage. Een flinke toeneming van verstenen en verrommelen. En dat terwijl er nu ook al parkeerproblemen zijn en er in plaats van 800 maar 600 P&R-plekken komen.

Wij vinden dat het realiseren bebouwing en dus ook van kantoorruimten alleen mag als transformatie van bestaande bebouwing. Wij hopen dat de gemeenteraad dit duidelijk wil vastleggen.

2 Reacties op de beantwoording van de zienswijzen

Zienswijze 23 Vrijbrief voor bebouwen parken Stichtse Lustwarande

Wij hebben bezwaar gemaakt tegen de stelling dat de parken van de Stichtse Lustwarande verbeterd worden door bebouwing toe te voegen. Het antwoord van het college verbaast ons hogelijk. Het college geeft nog eens duidelijk aan van mening te zijn dat geen park in de Stichtse Lustwarande "af" is en dat er altijd verbeteringen mogelijk zijn door bebouwing toe te voegen. Naar onze mening worden door te bouwen in parken altijd cultuurhistorische waarden aangetast omdat de oorspronkelijke verhouding tussen open en gesloten ruimten verloren gaat en daarmee een deel van het parkontwerp.

De visie van het college bij deze zienswijze is blijkbaar niet meer "Rood voor groen" maar "Meer rood - mits met respect voor de cultuurhistorie - is per definitie een verbetering". Wij vinden dit in strijd met het idee van behoud van de Stichtse Lustwarande en met de kernwaarden van de structuurvisie van Zeist. In zienswijze 108 geeft het college aan dat bebouwing bedoeld is om tot transformatie te komen. Dat is een andere invalshoek en dient dan concreter te worden vastgelegd.

Zienswijze 51 Rijnwijkse Wetering

De in de conceptgebiedsvisie aangegeven verbeterde ecologische inrichting van de Rijnwijkse Wetering blijkt een onjuiste woordkeuze van het college te zijn geweest. Het gaat nu volgens het college om een "ecologische inrichting met een verbeterde kwaliteit van water en groen (uitstraling en beheer)." Blijkbaar is dit geen verbeterde ecologische inrichting want dat schraapt het college. Daar zit dan ook onze zorg. Het laatste natuurgebiedje en de verbinding tussen De Breul en het Kromme Rijngebied verliest zijn bescherming en kwaliteit. *Wij hopen dat de raad de oorspronkelijke formulering wil handhaven en dat via burgerparticipatie de verbeteringen geconcretiseerd kunnen worden.*

Zienswijze 67 uitzicht vanaf het station op Rijnwijk

Jammer dat de waarde van het uitzicht op de bijzondere en fraaie hakhoutpercelen van Rijnwijk niet wordt gekend en wordt onderkend. Overall moet het groen worden opengelegd voor recreatie. Maar waar er bestaand fraai uitzicht is op de bijzondere kwaliteiten van het Kromme Rijngebied, wordt daaraan voorbij gegaan.

Wij hopen dat de raad zal toevoegen dat dit uitzicht moet worden gerespecteerd.

Zienswijze 68

Bij een beantwoording van de vraag over de parkeerdruk bij kantooruitbreiding geeft het college aan dat dat vraagstuk door initiatiefnemers moet worden opgelost en dat er zeer strikte normen zullen worden aangehouden.

Wij hopen dat gemeenteraad concreter wil maken welke normen dat dan zijn (wat ons 1 pp per 50 m² bvo). Dit ook omdat er nu sprake is van parkeeroverlast omdat er in het verleden ruimere normen zijn aangehouden.

Zienswijze 84 t/m 96 alsmede 125 t/m 129 Uitbreiding kantoorbouw tot max. 30.000 m²

Waarom kiezen de gemeente Zeist en Utrechtse Heuvelrug voor deze kantooruitbreiding? Toch niet alleen omdat de provincie het goed vindt zoals in de Gebiedsvisie wordt gesteld. Het wordt niet duidelijk wat de maatschappelijke voordelen voor de gemeenten zijn en hoe

deze worden afgewogen tegen verlies van historische, landschappelijk en stedenbouwkundige kwaliteit. Er is ook geen concreet programma van eisen van aantoonbare verbetering van de omgevingskwaliteit aan de bebouwing verbonden. Met het -vanzelfsprekende - "goed inpassen" bewerkstellig je geen verbetering van de situatie maar maak je alleen de verslechtering die je aanbrengt, minder erg. Een concreet voorbeeld is de Triodosbank. *Naast de enorme verslechtering in de Reehorst van cultuurhistorische en landschappelijke waarden: welke verbetering gaat dit nu opleveren of welke verbetering zou dit bouwplan moeten opleveren in termen van meer landschap of transformatie van bestaande gebouwen?*

Wij vinden de Gebiedsvisie gebrekkig op het punt van de locatie van de kantoorbebouwing. Deze wordt door een cirkel van 250 m om het station waarbinnen ook gebieden liggen die bij voorbaat al ongewenst zijn. Als het er bij de kantoorbebouwing vooral om gaat om minder goede bebouwing te vervangen door betere bebouwing, zoals het college aangeeft bij zienswijze 108, kan er beter een kaart een worden bijgevoegd waarop de gebieden met die bebouwing zijn aangegeven. Nu liggen er gebieden in de cirkel waar bebouwing ongewenst is, zoals de rand van De Breul en het Abbingterrein en de Rijnwijkse Wetering. De kaart voor de kantoorlocatie die nu nieuw in bijlage 3 van de Gebiedsvisie is toegevoegd, wekt de indruk dat kantoorbebouwing in deze gebieden ook mag. Een cirkel kan werken voor een provinciale Structuurvisie, voor een Gebiedsvisie is een cirkel trekken een veel te globale uitwerking.

Verder wordt in de beantwoording van de zienswijzen over de Triodosbank wel uitgelegd dat het plan in strijd is met Structuurvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, maar niet waarom die strijdigheid wordt geaccepteerd en hoe die zich verhoudt tot de zelfbinding van de gemeenteraad.

Zienswijze 99 Uitstraling hockeyvelden zone 8

De beantwoording van onze zienswijze verbaast ons. Wij trekken het nut van sportvoorzieningen niet in twijfel maar wij vinden het vreemd dat het college niet wil proberen iets aan de uitstraling te doen. Wij vragen ons af welke natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische aspecten het college ziet aan moderne hekken, reclameborden, kunstgrasveld, lichtmasten en kleedkamers en een kantine? In de beantwoording van zienswijze 173 wordt overigens wel aangegeven dat de uitstraling van sportvelden negatief is. Waarom je hieraan dan niets wil doen in het kader van een kwaliteitsverbetering, zoals wij vragen, is niet duidelijk.

Wij hopen dat de raad wil opnemen dat dit verbeteren van de uitstraling in het programma van eisen wordt opgenomen.

Zienswijze 131 Windmolens tot 200 m hoog in de landgoederenzone toegestaan?

Dit is misschien een wat prikkelende kop, maar waarom wordt hier niet meer kwaliteit geleverd? Straks staan er inderdaad windmolens het spoor in Bornia omdat een initiatiefnemer zich beroept op de tekst van de Gebiedsvisie. Wij vinden het gestelde over het toestaan van duurzame energie-opwekking langs het spoor veel te vaag. Ook hieraan dienen duidelijk kwaliteits-eisen te worden gesteld, ook richting bijdrage aan gebiedsverbetering gegeven ook economisch hoge opbrengsten tegenwoordig. De gemeenten moeten zich m.b.t. windmolens niet alleen beroepen op beleid van de provincie, maar een eigen beleid hebben.

Wij hopen dat de raad het college vraagt kwaliteitscriteria op te nemen.

Zienswijzen 136, 140 en 160 Bebouwing met een bijzonder tintje.

Het verbaast dat bebouwing in het buitengebied wel wordt toegestaan als er een 'bijzonder tintje' aanzit. Ook gebouwen met een 'bijzonder tintje' blijven rood en zorgen voor verstening en verrommeling, hoe sympathiek het gebruik ook is. Ook hier is de relatie met

qualiteitsverbetering van het gebied zelf weer losgelaten en is de toegelaten omvang volkomen onduidelijk. Er zijn verder genoeg andere plekken in Zeist voor bijzonder bebouwing. Er liggen overal bouwterreinen braak en ook verzorgingshuizen e.d. zijn in transformatie. Het is veel duurzamer dit op bestaande locaties te zoeken.

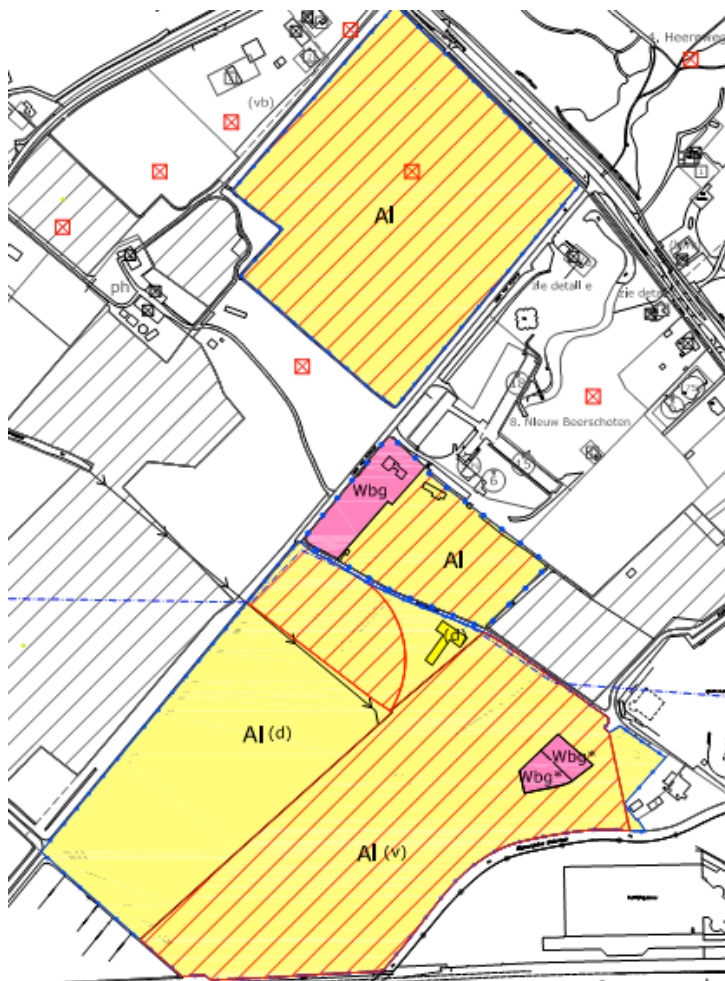
Wij hopen dat de raad dit punt schrapt.

Zienswijzen 146 t/m 148 Transformatie naar wonen en parkeren in zone 6.

De Gebiedsvisie constateert dat Rijnwijkse Wetering wat verborgen in het groen ligt. En vervolgens wordt wonen, parkeren en recreëren aan de Rijnwijkse Wetering gepropageerd. Vervangen van natuur door parkeerterreinen, grasvelden, tuinen en terrassen zou geen nadelen voor de natuur hebben. Deze beantwoording vinden wij onaannemelijk.

Wij vinden het ook vreemd dat hierover geen nader overleg moet ons is gevoerd.

Zienswijzen 161 en 162 relatie gebiedsvisie met vigerend bestemmingsplan



Het gebied tegenover De Breul kent volgens het huidige bestemmingsplan nog niet benutte bouwrechten voor grotere woningen dan er nu zijn zonder verdere voorwaarden voor gebiedsontwikkeling. In dit gebied bevindt zich al veel bebouwing (niet zichtbaar op bijgaande kaart). Nu in dit gebied een 'landelijke' en geen 'parkachtige' uitstraling wordt voorgestaan, moet de Gebiedsvisie geen extra bouwrechten geven en dus helder zijn over het programma van eisen voor dit gebied. Handhaaf de agrarische en landelijke uitstraling.

Wij hopen dat de raad bebouwing in deze zone wil schrappen.

(plankaart uit het herziene bestemmingsplan buitengebied 2009).

Zienswijze 168 Renbaan of trainingsbaan

Wij hebben voorgesteld om de 'renbaan' niet als renbaan te omschrijven. Hieronder kan ook een voorziening worden verstaan met publiek en tribunes en dergelijke. *Het college geeft in de Nota van Beantwoording ons suggestie niet weer om deze baan als trainingsbaan te omschrijven en maakt ook niet duidelijk waarom deze suggestie wordt afgewezen.*

Tot zover onze inspreekreactie.

Wij zijn graag tot nadere toelichting bereid.

Ernest Schuler e.schuler@natuurlijkzeist-west.nl 06-49876043