

## Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op 'Gebiedsvisie SDZ'

Geachte raadsleden,

1. Eind november vorig jaar is de integrale 'Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist' op een avond in Driebergen gepresenteerd en daarna ter inzage gelegd. Door velen is (gelukkig) van de geboden mogelijkheid gebruik gemaakt een reactie op de 'Gebiedsvisie SDZ' te geven. In de zogenaamde 'Nota van Antwoord' is daar door beide gemeenten op hun beurt weer een reactie gegeven.
2. Eerst zal een algemene reactie op de 'Gebiedsvisie SDZ' worden gegeven, waarna nog op een aantal meer specifieke punten zal worden ingegaan;

### Algemeen

3. Laat duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. uiteraard verheugd is dat de 'Gebiedsvisie SDZ' er eindelijk ligt. Zelf had zij evenwel liever gezien, zoals ook in haar inspraakreactie op de Gebiedsvisie (en ook de beide bestemmingsplannen voor het Stationsgebied) aangegeven, dat in kader planproces er eerst voor het gehele gebied een integrale Gebiedsvisie was opgesteld, alvorens goedkeuring was gegeven aan de beide afzonderlijk door de gemeenteraden van Zeist en Driebergen voor het Infraproject vastgestelde bestemmingsplannen<sup>1</sup>. Pas dan was het o.i. ook echt mogelijk geweest niet alleen ook vanuit het gebied als geheel heldere (ruimtelijke) kaders aan het Infra-project mee te kunnen geven, maar ook tot een goede onderlinge afstemming te kunnen komen, dus door ook echt tot synergie-effecten tussen het Infra-project en (eventuele) ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving te kunnen komen (zoals o.a. parkeervoorzieningen);
4. Wat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. voorts ontzettend jammer blijft vinden, is dat voor de Gebiedsvisie geen interactief traject heeft plaatsgevonden (vergelijk ook aanpak 'Radar' in kader project HSL-Oost/A-12 uit begin jaren '90). Door gezamenlijk met stakeholders op basis aanwezige gebiedskwaliteiten mogelijke toekomstverkenningen in beeld te brengen (vergelijk o.a. ook interactieve aanpak Structuurvisie 'Zeist schrijf je met een Q (gemeente Zeist, 2011)') en zo gezamenlijk tot keuzen te komen had je o.i. ook echt tot een breed gedragen Gebiedsvisie kunnen komen;
5. Als we het plan zelf bezien dan kent dat in ieder geval een heldere opbouw, waarbij op basis de kwaliteiten van het gebied (zie ook hoofdstuk 2) eerst aan de hand van een zestal uitgangspunten een algehele Visie voor het gebied als geheel wordt gepresenteerd, evenals ook ambities per (deel)aspect worden aangegeven (zie ook hoofdstuk 3), waarna per zone een 'schets' wordt gegeven van een bepaald toekomstbeeld (zie hoofdstuk 4). Vervolgens wordt nog kort ingegaan op enkele uitvoeringsaspecten (zie hoofdstuk 5);
6. Wat betreft die algehele 'Visie (lees: 'Ontwikkelingsrichting') kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich wel vinden in de meeste van het daartoe gegeven zestal uitgangspunten en dan met name die t.a.v. de ontwikkeling van het Stationsgebied als een 'duurzaam knooppunt' waarbij het gebied een bijzondere 'korrel' vormt in de groene gordel van de Stichtse Luswarande (SLW).  
Waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel met name moeite mee heeft is het uitgangspunt: 'Rood in groen, groen in rood', aangezien zonder heldere kaders en ook spelregels dan feitelijk in het gehele gebied in beginsel alles mogelijk is. In die zin heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in haar reactie op de 'Gebiedsvisie' er dan ook in het bijzonder voor gepleit alsnog aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen expliciet duidelijke 'kaders' en met name ook 'spelregels' mee te geven. Met name uit de eerdere presentaties in het kader van de 'Gebiedsvisie' heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ook altijd begrepen dat dergelijk kaders en met name spelregels ook wenselijk zijn om bepaalde ontwikkelingen in het gebied in een bepaalde richting te sturen. Het gaat hier immers om een gebied, zo komt ook o.a. uit de 'Kwaliteitsatlas SDZ (Arcadis, 2011)' naar voren, met hoge kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie, en juist door heldere kaders en spelregels een toekomstige ontwikkelingen mee te geven, kan o.i. worden gewaarborgd dat die kwaliteiten niet alleen worden behouden, maar waar mogelijk ook versterkt (vergelijk ook spelregels in: 'Visie op de Stichtse Lustwarande');

---

<sup>1</sup> Zoals u ongetwijfeld inmiddels bekend is gezien effecten van het Infraproject op de omgeving tegen door de beide gemeenteraden vastgestelde bestemmingsplannen door aantal organisaties beroep bij de Raad van State ingesteld.

7. Verheugd is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval voor de bijzondere aandacht die in de voorliggende gebiedsvisie niet alleen aan 'duurzaamheid' wordt gegeven, maar ook in de in het gebied voorkomende 'ecologische relaties/verbindingen' (zie met name ook: 'Kaart landschap visie')<sup>2</sup>. Pas door tot aaneengesloten natuurnetwerken te komen kan hier ook echt aan de natuur in het gebied en daarmee ook aan het natuurnetwerk als geheel een kwaliteitsimpuls worden gegeven. Wil men in het gebied evenwel ook echt tot zo'n aaneengesloten natuurnetwerk komen dan zou men o.i. dus ook vanuit dat perspectief in de voorliggende Gebiedsvisie heldere kaders moeten opnemen t.a.v. welke ontwikkelingen al dan niet op een bepaalde plek aanvaardbaar moeten worden geacht, die op dit moment evenwel - zoals ook hiervoor al aangegeven - ontbreken;
8. Bezien we dan de beantwoording op gegeven inspraakreacties in de 'Nota van Beantwoording' dan heeft deze wel geleid tot aantal o.i. (waardevolle) aanpassingen, zoals:
- aangeven ecologische relatie tussen De Breul en Overplaats De Breul op de 'Kaart Visie Landschap';
  - randvoorwaarde ten aanzien van mogelijke ontwikkeling van project op locatie Abbing dat daarbij rekening wordt gehouden met aanwezige kwaliteiten landgoed Rhijnwijck,
  - toevoegen aantal specifieke (aandachts)punten t.b.v. te ontwikkelen gebiedskwaliteiten, zoals opknappen Rijnwijcksewetering, aanleg groenstroken Odijkerweg, realisatie van een 3-tal langzaam verkeersroutes, etc.<sup>3</sup>,
- maar dat het als het om de echt grotere ruimtelijke ontwikkelingen gaat, zoals deze ook in de voorliggende Gebiedsvisie zijn opgenomen (denk met name ook aan ontwikkeling 'Triodosbank' en 'Hoofdstraat 26'), men daar o.i. in inhoudelijke zin niet tot nauwelijks op in gaat;
9. Wat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. tenslotte in algemene zin betreurt is dat de beide gemeenten zich wat betreft hun 'rol' in toekomstige gebiedsontwikkeling o.i. toch tamelijk passief opstellen. Weliswaar wil men dan wel een bepaalde regierol spelen, o.a. door opstellen van voorliggende Gebiedsvisie, evenals bepaalde plannen ook (overeenkomstig van toepassing zijnde regelgeving) toetsen en zo mogelijk ook faciliteren, maar daarbij dan niet als 'actieve partner' opereren, bijvoorbeeld door actieve grondverwerving, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat begrepen. Wil men bepaalde processen evenwel van de grond krijgen dan kan zo'n rol o.i. soms toch noodzakelijk zijn (vergelijk ook aankoop gronden parkeergarage en eigenlijk ook Prinsenhof in kader ontwikkelingen Stationsgebied). Juist ook voor gebiedsontwikkeling als geheel moet o.i. voorts een 'verevening' tussen diverse planonderdelen wel degelijk van belang worden geacht, zeker als de financiën niet langer tot aan de hemel groeien. Ook in die zin was het o.i. goed geweest, ook in kader opties Wro, dat dergelijke vereveningsmogelijkheden wel degelijk in de Gebiedsvisie waren opgenomen (vergelijk overigens ook 'Structuurvisie Zeist schrijf je met een Q (Zeist, 2011)', pag. 234/240);

### Specifieke aspecten

10. Helaas zitten er eigenlijk ook nu al op gebiedsniveau tegenstrijdigheden tussen de Gebiedsvisie en het Infraproject. Zo ziet men in de Gebiedsvisie enerzijds de 'Rhijnwijcksewetering', o.i. overigens terecht, als een belangrijke Structuurdrager en wil men deze dan ook in landschappelijk opzicht versterken (zie hiertoe o.a. ook de 'Visiekaart algemeen' en ook de: 'Kaart landschap Visie'), maar als de gemeenten dan in kader van het Infraproject gewoon toestaan dat er tot op bijna de oever van de Rijnwijcksewetering een parkeergarage (voor Bochane) kan worden gebouwd, dan maakt dat wel duidelijk, ook al gaat het hier dan om een toekomstvisie, hoe snel kennelijk toch concessies aan bepaalde uitgangspunten zijn gedaan<sup>4</sup>;
11. Verder blijft o.i. toch onduidelijk wat met kleinschalige ontwikkeling op/nabij terreinen Phoenix wordt bedoeld (zie onder 'Zone 8'), ook gezien ecologische structuurverbetering zoals deze daar eveneens wordt beoogd;
12. Een ander belangrijk punt is natuurlijk de beoogde ontwikkeling van een kantoorgebouw met een maximale bvo van (maar liefst) 12.500 m<sup>2</sup> voor de Triodosbank op het landgoed

<sup>2</sup> Zie in deze overigens ook de folder: 'Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West, 2009)'.

<sup>3</sup> Overigens wordt er onder de werktitel 'Klompepad Stoetwegen' al actief gewerkt aan nieuw klompepad vanuit Station DZ in richting van de Kromme Rijn.

<sup>4</sup> De Ontwerp-Gebiedsvisie was er immers al voordat door beide gemeenteraden de voor het Infraproject relevante bestemmingsplannen zijn vastgesteld;

de Reehorst (zie de 'Gebiedsvisie', onder 'Zone 4', pag. 45). Door de opname van dit concrete project faciliteren de gemeenten eigenlijk zonder ook maar enig nader kader dit project, zij voor de echte realisatie er natuurlijk nog wel de vereiste planologische procedures dienen te worden gevolgd. Zoals ook al in de Zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op de Gebiedsvisie aangegeven, betekent dit kantoorgebouw een enorme inbreuk op de kwaliteiten van het landgoed De Reehorst, waardoor o.i. de balans tussen rood en groen, hetgeen toch een belangrijk kenmerk is van de langs de SLW voorkomende buitenplaatsen, geheel verstoord raakt. Bovendien moet het plan o.i. wel degelijk strijdig worden geacht met zowel provinciale als gemeentelijke (wettelijke) (beleids)kaders. Weliswaar staat er in de PRS/PRV aangegeven dat er bij het Station Driebergen-Zeist (op grond van bestaande afspraken tussen de gemeente(n) en provincie) kantoorontwikkeling mogelijk is tot een maximum van 30.000 m<sup>2</sup> BVO, maar dat *daarbij wel rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van de EHS in het gebied*. En zoals bekend ligt met name het landgoed De Reehorst, althans het parkgedeelte, midden in de EHS. Verder moet het plan o.i. wel degelijk ook met de 'Structuurvisie 'Groen dus vitaal' strijdig worden geacht, waarin immers voor landgoederen/buitenplaatsen in gegeven zone 2.8 is aangegeven, dat *'een uitbreiding van de gebouwen met 10% van de 'footprint' mogelijk is als de bestaande parkeerplaatsen ondergronds worden aangelegd en met 20% als dat in twee volledige lagen gebeurt, mits daardoor de grondwaterstromen niet verstoord worden'*. Hier gaat het evenwel allereerst niet om een uitbreiding van een bestaand gebouw, maar om een geheel nieuw gebouw en wordt er bovendien zoals de plannen nu zijn niet ondergronds geparkeerd.

Anderzijds zou met de plannen voor de Triodosbank o.i. wel tot een kwaliteitsimpuls voor het gebied als geheel kunnen worden gekomen als in de vorm van een 'nieuw landgoed' het toekomstige hoofdgebouw aan de zijde van het indertijd door Reehorst aangekochte boerderij langs de Odijkerweg zou worden geprojecteerd, dus ongeveer op plek waar nu de Triodosbank haar parkeerplaatsen wil aanleggen. Met dat alternatief zou dus aansluitend op het huidige landgoed een geheel nieuw landgoed kunnen worden gecreëerd, waardoor ook nog eens ter plaatse (in richting ecoduct onder de A-12) tot een echte versterking van de ecologische en ook landschappelijke structuur kan worden gekomen. Helaas heeft de Triodosbank in de overleggen die daartoe met de natuur- en milieuorganisaties hebben plaatsgevonden dat alternatief steeds naast zich neergelegd, aangezien een dergelijke plek te ver van het station zou zijn. O.i. moet voor werknemers duurzaamste bank van Nederland een kleine ochtend- of avondwandeling van het Station door het fraaie beukenlaantje zoals dat op het landgoed De Reehorst voorkomt toch juist als een plus voor hen toekomstige werkplek worden gezien;

13. Ten aanzien van Hoofdstraat 26 in de voorliggende Gebiedsvisie nu eigenlijk zonder nadere kaders alle opties kennelijk opgehouden, terwijl het gezien de opgave hier een ecologische corridor tussen de Utrechtse Heuvelrug en het ecoduct A-12 te realiseren wel degelijk gezien doelsoorten bepaalde eisen met zich meebrengt, niet alleen wat betreft de inrichting, maar ook wat gewenste bufferzones betreft (zie in deze o.a. ook het rapport: 'Advies tegengaan verstoring in ecologische corridor CNA (Alterra, 2012)'). Voorts heeft de interactieve planvorming duidelijk gemaakt dat de voorkeur van participanten, wellicht op enkele uitzondering na, uitgaat naar een ecologisch, landschappelijk ook cultuurhistorische versterking van het gebied, ook rekening houdend met functie van het gebied als de overplaats van de buitenplaats Bloemheuvel, met daarnaast kleinschalige maatschappelijke activiteiten in/op plek monumentale boerderij. Juist een parkeergarage of grootschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals een biovergistingsinstallatie werden daarbij voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft begrepen nu juist als niet passend gezien;

### **Conclusie**

14. De voorliggende Gebiedsvisie bevat o.i. wel degelijk ook een aantal positieve elementen om in het gebied tot een algehele structuurversterking te kunnen komen, zoals versterking ecologische en ook landschappelijke structuur. Anderzijds zijn ook aantal ontwikkelingen opgenomen die o.i. hier tot een sterke aantasting van de nu juist met de Gebiedsvisie beoogde kwaliteitsimpuls voor de SLW zullen leiden. In die zin dient o.i. dus ten aanzien bepaalde ontwikkelingen alsnog de juiste balans te worden gevonden.

*Patrick Greeven (Stichting Milieuzorg Zeist e.o.)*