

Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake 'Rv Gebiedsvisie sortie 16'

Geachte raadsleden, wethouder, overige (digitaal) aanwezigen,

1. Thans is het: 'Rv Gebiedsvisie sortie 16' aan de orde, dus het gebied dat vroeger als het terrein van Dorrestein werd aangeduid en dat dan een van de projectgebieden is die deel uitmaken van het programma : 'Hart van de Heuvelrug';
2. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maakt gaarne van de geboden gelegenheid gebruik een reactie op het: 'Rv Gebiedsvisie sortie 16' te geven. Eerst zal nog even kort worden stilgestaan bij het planproces, waarna een inhoudelijke reactie zal worden gegeven. Afgesloten zal worden met een conclusie;

Planproces

3. Zoals ook hiervoor al aangegeven maakt het project deel uit van het programma: 'Hart van de Heuvelrug'. Bij dat programma was dan de primaire doelstelling om een algehele kwaliteitsverbetering te bereiken. Centraal daarbij staat dan het doel om door de uitwisseling van rood en groen, dus op basis van wat wel als het 'schaakbordmodel' wordt aangeduid, het noordelijke en zuidelijke deel van de Utrechtse Heuvelrug d.m.v. groene corridors weer met elkaar te verbinden. Teneinde dat te kunnen financieren zijn ook een (groot) aantal rode projecten aangewezen, waarbij het wel zo is dat uiteindelijk van een positieve rood-groen-balans sprake dient te zijn, dat op basis van een aantal daartoe aangegeven 'rekenregels';
4. In 2004 is dan door alle partijen die bij het programma 'Hart van de Heuvelrug' betrokken waren, dus in totaal 17, de: 'Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug' afgesloten;
5. Deze 'Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug' is dan in eerste instantie nader uitgewerkt in een aantal zogenaamde 'Clusterovereenkomsten', zowel binnen de gemeente Soest als Zeist. Voor de gemeente Zeist heeft die uitwerking dan plaatsgevonden in een 3-tal clusterovereenkomsten, namelijk:
 - Clusterovereenkomst I: Zorgcluster;
 - Clusterovereenkomst II: Kamp van Zeist;
 - Clusterovereenkomst III: Westelijke corridor, inclusief rode ontwikkeling Huis ter Heide-West.

Voor zover de Stichting dat op basis stukken heeft kunnen nagaan komt de locatie Dorrestein op zich wel op diverse flyers/overzichtskaarten voor zoals deze in de loop van de tijd in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug zijn verspreid, maar is de betreffende locatie zelf niet expliciet aangegeven in zowel de: 'Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug', als ook niet in een van de gememoreerde: 'Clusterovereenkomsten';

6. Vanwege het aflopen van de: 'Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug', is door de provincie Utrecht, de gemeente Zeist en ook Soest in 2013 een 'Afsprakenkader Hart van de Heuvelrug' overeengekomen, hetgeen dan nader is uitgewerkt in de: 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug 2015'. Voor de rode locatie Dorrestein is daarbij de provincie Utrecht als trekker aangewezen;
7. In opdracht van de provincie Utrecht is dan door het bureau BGSV voor de locatie Dorrestein een gebiedsvisie opgesteld, getiteld 'Gebiedsvisie Sortie 16', Voor de naamgeving is dan het nummer van de sortie gebruikt zoals deze deel uitmaakt van de zogenaamde 'roedenverkaveling' van de Wegh der Weegen (zie in deze dus ook de website www.weghderweegen.nl);
8. Ten behoeve van het opstellen van de 'Gebiedsvisie Sortie 16', zijn er ook diverse participatiemomenten geweest. Zo is een eerste opzet van de visie in februari 2020 ook met de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. besproken, evenals is haar daar nog in juni 2020 een reactie op gevraagd, hetgeen door de Stichting ook per mail 23 juni 2020 is

- gegeven. In die zin heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus niet ook nog ten tijde van de (meer) officiële inspraakperiode van 22 juni t/m 17 juli 2020 een reactie gegeven;
9. Zelf heeft u, althans de raadsleden, dus als het goed is afgelopen vrijdagmiddag met het gebied kennis kunnen maken, evenals anders via het filmpje dat via you-tube is verspreid;

Inhoudelijke reactie

Ruimtelijke kader

10. De kuil van Dorrestein heeft al langer de aandacht van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o., niet alleen aangezien het terrein in het hart van de Heuvelrug is gelegen, maar ook aangezien de (al dan niet spontane) vegetatieontwikkeling die er in de loop van de tijd heeft plaatsgevonden, namelijk van heide naar bos¹.
11. Mede door de aanwezige natuurwaarden maakte het terrein tot nog niet zolang geleden deel uit van de EHS, thans het NNN. Aangezien in het toenmalige: 'Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug 2002', dat beoogd aan gebieden binnen het NNN een bepaalde natuurdoeltype toe te kennen, het terrein van Dorrestein niet langer als natuurgebied was begrensd, dus als deel van de EHS/het NNN, heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daartegen toen beroep aangetekend, hetgeen toen ook door de Rechtbank is gehonoreerd (zie in deze ook de: 'Uitspraak Rechtbank Utrecht, 08 maart 2004');
12. Verder heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in 2015 ook nog bezwaar aangetekend tegen een door de gemeente Zeist op aanvraag provincie Utrecht verleende omgevingsvergunning voor de zogenaamde 'Westelijke ontsluiting Soesterberg-Noord'. Nadat was besloten de vergunning te herzien, namelijk dat alleen nog de reconstructie van de kruising met de N-237 daarvan deel uitmaakte en dus niet langer de ontsluitingsweg zelf, heeft de Stichting dat bezwaarschrift toen ingetrokken. Daarna is evenwel door de provincie Utrecht de bomen die er ter plaatse nieuwe toegangsweg voorkwamen alsnog gekapt en dus mogelijk zonder omgevingsvergunning de betreffende ontsluitingsweg alsnog aangelegd.
Thans wordt de betreffende ontsluitingsweg kennelijk als bouwweg voor de bouw het nieuwe gebouw van de DNB gebruikt, waarvoor dan eveneens een nieuwe weg door het bos is aangelegd, inclusief een tunnel voor de das;
13. Inmiddels is het gehele gebied van Dorrestein uit het NNN gehaald en maakt het overeenkomstig de: 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (Herijking 2016)' deel uit van die gebieden die als 'Stedelijk gebied' zijn aangeduid, dus als gelegen binnen het gebied dat dan vroeger wel als de 'rode contour' werd aangeduid;
14. Wel heeft het gebied, zoals ook al in het 'Rv gebiedsvisie Sortie 16' aangegeven, dus overeenkomstig het: 'Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o. 2008', thans 'Beheersverordening 2017', wel nog een bestemming als natuurgebied, te weten: 'B0 - Bos' met de aanduiding 'nw – de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone');

Gebiedsvisie

15. Wat betreft het gebied van Dorrestein, dus thans: 'Sortie 16', is dus door het bureau BGSV een gebiedsvisie opgesteld, dat ook mede op basis van een daartoe door het Ecologische adviesbureau Van de Bijtel opgesteld ecologisch onderzoek, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat begrepen;

¹ Overeenkomstig hetgeen in die zin in de: 'Concept-Gebiedsvisie' wordt gesteld, zou sprake zijn geweest van aanplant van productiebos van voornamelijk grove den (zie ook de: 'Concept-Gebiedsvisie', pag. 18), hetgeen zo kan zijn, maar zelf heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat nog niet zo kunnen vaststellen.

16. Wat betreft de voorliggende: 'Concept-Gebiedsvisie Sortie 16' heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. aangegeven dat het dus wel degelijk wat betreft de natuur om een waardevol gebied gaat, met dus ook diverse er voorkomende beschermde soorten, zoals dus o.a. hazelworm, eekhoorns, etc.;
17. Wel heeft zij in het overleg van 14 februari 2020 en ook in haar mail van 23 juni 2020 aangegeven dat zij waardering heeft voor de wijze waarop een en ander is aangepakt en waarbij dus eerste op basis zogenaamde 'lagenbenadering' de diverse waarden in beeld zijn gebracht, dus zowel m.b.t. de cultuurhistorie, als ook de ecologie. Met name ook gezien het voorkomen van diverse beschermde soorten heeft de Stichting daarbij aangegeven dat zij gaarne over het ecologische onderzoeksrapport van het Ecologische adviesbureau Van den Bijtel zou beschikken, maar is daar verder geen reactie meer op gekomen;
18. Mede op basis van gegeven analyses, niet alleen van de waarden, maar ook de uitkomsten diverse milieuonderzoeken, is dan op basis van een viertal peilers (inclusief bijbehorende randvoorwaarden), te weten:
- Een sterke identiteit;
 - Gezond en verbonden;
 - Aanvullend woningbouwprogramma;
 - Natuurinclusief wonen en duurzaamheid,
- uiteindelijk een: 'Ruimtelijk raamwerk' opgesteld, dat de basis voor de toekomstige ontwikkeling vormt (zie ook onderstaande fig.: 'Ruimtelijke raamwerk');
19. Hierna zal eerst nog op bij met name diverse omgevingsfactoren worden stilgestaan, waarna nog op bij het 'Ruimtelijke raamwerk' zelf zal worden stilgestaan;



Fig.: Ruimtelijke raamwerk Sortie 16

Cultuurhistorie

20. Zoals dus ook uit de in de: 'Gebiedsvisie' daartoe gegeven cultuurhistorische analyse naar voren komt, maar het gebied dus deel uit van de zogenaamde 'roedenverkaveling' van de 'Wegh der Weegen', waar binnen het gebied zowel aan de westelijke zijde dan een sortie was geprojecteerd en aan de oostelijke zijde een zogenaamde 'half-sortie';
21. Voor zover de Stichting dat uit de: 'Concept-Gebiedsvisie' heeft begrepen wil men de beide sorties herstellen, dat wel bij met name de echte sortie 16 rekening houdend met wensen van de aanwonende bewoners van het woongebied Beukbergen;
22. Verder is hier dus vroeger de buitenplaats Sterrenberg gevestigd geweest, inclusief ook het hoofdhuis, dus zou het o.i. goed zijn als ook daarmee bij de stedenbouwkundige opzet/hiërarchie en ook materialisatie rekening zou worden gehouden;

Ecologie

23. Dan is dus duidelijk op basis van het in die zin door het Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel uitgevoerde ecologische onderzoek dat er een relatief groot aantal beschermde soorten voorkomen, ook wat betreft potenties. In ieder geval dus diverse soorten vleermuizen, althans een vleermuisroute, dassen (inclusief burcht), diverse soorten roofvogels, hazelwormen, eekhoorns, evenals mogelijk ook levendbarende hagedissen, kormvlieders, etc. (zie in deze dus ook de: 'Concept-Gebiedsvisie', fig. op pag. 16). Daarnaast vele bijzondere paddenstoelen en mossen en korstmossen, dat mede ook vanwege het gegeven dat de grond is afgegraven (t.b.v. aanleg van de A-28) en dus de bodem nog relatief voedselarm is. Daarnaast komen er op basis bomenonderzoek Pius Floris ook aantal waardevolle bomen voor, met name ook in het deel dat niet is afgegraven (zie in deze dus ook de 'Concept-Gebiedsvisie', Fig. op pag. 18);
24. Voor de gegeven ontwikkeling zal gezien de er voorkomende beschermde soorten dus vrijwel zeker een Ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk zijn, dat dus op basis van een zorgvuldige analyse of door de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen daardoor de overeenkomstig de Wet Natuurbescherming voor beschermde soorten de vereiste 'gunstige staat van instandhouding' niet in gevaar komt. Met name wat betreft de das, maar eigenlijk alle voorkomende beschermde soorten, is het dus vooralsnog onduidelijk of een dergelijk Ontheffing ook zal worden verleend. Natuurlijk overeenkomstig het 'Ruimtelijk raamwerk' zal de burcht worden behouden, maar het gaat ook om het behoud van voldoende foerageergebied, evenals de mogelijkheid tot uitwisseling met andere dassenfamilies/-clans;
25. Dan blijft het dus ook vooralsnog onduidelijk of er nog een compensatie van het/de te kappen bos/bomen dient plaats te vinden, dat dan kennelijk mede afhankelijk of daarmee al dan niet reeds in het programma Hart van de Heuvelrug is rekening gehouden. Ook in die zin zou het o.i. goed zijn als op basis van een algehele 'bos-balans' daar dan een nader inzicht zou worden gegeven, dat ook aangezien de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er zo haar twijfels over heeft of al het bos dat inmiddels in het kader van de projecten die deel uitmaken van het programma Hart van de Heuvelrug is verdwenen (denk aan o.a. 6.3 ha op de Sterrenberg), maar ook dat nog zal gaan verdwijnen (denk aan o.a. 15 ha bos in kader Ontheffing Wet Natuurbeheer Vliegbasis t.b.v. uitbreiding areaal veldleeuwerik, 25 ha t.b.v. ontwikkeling woonwijk Apollo-Noord), wel in voldoende mate zal worden gecompenseerd. Dat dus ook vanuit de gedachte dat aan bos zowel wat betreft de biodiversiteit, maar ook m.b.t. vastlegging CO2 in kader klimaatproblematiek een belangrijke betekenis kan worden toegekend (zie in deze dus o..a.: 'Bos voor de toekomst - uitwerking ambities en doelen landelijke Bossenstrategie en beleidsagenda 2030 (Min Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2020)');

Ruimtelijk raamwerk

26. Voor zover ruimtelijke aanvaardbaar, zij het dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar dus wel gezien de er thans aanwezige natuurwaarden en dan in het bijzonder de er relatief in grote aantallen voorkomende beschermde soorten daar grote kanttekeningen bij blijft plaatsen, kan de Stichting zich in algemene zin vinden in de in het 'Ruimtelijke raamwerk' gegeven stedenbouwkundige verkaveling, met dus herstel beide sorties en ook in het middengedeelte een 'ecologische zone' (dat dan ook wel als het 'natuurlijke hart' wordt aangeduid) met dus ook bepaalde natuurdoelen t.a.v. o.a. het behoud beschermde soorten. Daarnaast wordt dan aan 'natuurinclusief bouwen' en ook 'duurzaamheid' (inclusief ook waar mogelijke groene daken) een belangrijke betekenis toegekend;
27. Tegelijkertijd wil men dan wel dat 'natuurlijke hart' ook wel nog toegankelijk maken voor spelen en ontmoeten zonder dat dan ten koste gaat van aanwezige natuurwaarden, maar duidelijk zal zijn, ook al aangezien het toch o.i. om een in ecologisch opzicht zone met een beperkte breedte gaat, dat dat tot bepaalde spanningsvelden met nu juist de er aanwezige en ook beoogde natuurwaarden aanleiding zal leiden. Dat nog los van het gegeven dat het inmiddels uit diverse onderzoeken bekend is dat loslopende honden en met name ook katten tot vele slachtoffers onder aanwezige natuurlijke populaties van dieren leiden;

Woningbouwprogramma en relatie Mastergrex

28. Men wil dus een relatief groot aantal woningen realiseren, namelijk ca. 170 woningen, waarvan 60-80 % meergezinswoningen en dat in een gedifferentieerd programma met dus een accent op de sociale huur en het middeldure segment;
29. Als de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat goed uit het raadsvoorstel heeft begrepen zal dat dus uiteindelijk door de mindere opbrengsten leiden, zij het met minder risico's dat het project uiteindelijk niet door zal gaan. Wel zullen die mindere opbrengsten voor het programma Hart van de Heuvelrug als geheel tot een negatieve Mastergrex leiden, hetgeen dus betekent dat dat financiële tekort dan weer op andere plannen binnen het programma Hart van de Heuvelrug zijn weerslag zal hebben. Dus is dan de vraag of dat dan wel weer gewenst is, zeker als daardoor de druk op binnen andere plannen aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie wordt vergroot;

Conclusie

30. Alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan dat uitgaande van een bepaalde 'opgave', namelijk als 'rood project' binnen het programma Hart van de Heuvelrug', er op basis van een daartoe gegeven analyse in de voorliggende: 'Gebiedsvisie Sortie 16' is geprobeerd rekening te houden met aanwezige waarden, acht zij het gezien nu juist die waarden en dan in het bijzonder de er voorkomende natuurwaarden nog te vroeg hier een definitief oordeel over te geven. Dat dus ook aangezien zij tot op heden, ook al wordt in de voorliggende: 'Concept-Gebiedsvisie' dan wel een samenvatting van de diverse in die zin uitgevoerde onderzoeken was gegeven, geen inzage heeft gehad in de onderzoeksrapporten die daaraan ten grondslag liggen. Ook is nog onduidelijk of uiteindelijk wel aan alle relevante wettelijke beleidskaders zal kunnen worden voldaan, zoals de Wet natuurbescherming of de zogenaamde 'Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling';
31. In ieder geval is op basis van de wel gepresenteerde gegevens duidelijk dat het wel degelijk om een in cultuurhistorisch en ook ecologisch opzicht waardevol gebied gaat, waar dus zeer zorgvuldig mee zou moeten worden omgegaan.

Patrick Greeven