

Verlag Algemene Leden Vergadering LUW

Bewonersvereniging Leeftklimaat UtrechtseWeg in de Bilt

Datum: 22 januari 2008
Locatie: Ron de Bruijn, UW 316 (PuraVida)

1. Opening en vaststellen agenda

Paul Winkler opent de vergadering, heet iedereen welkom. Naast een grote groep leden is er tevens een vertegenwoordiging van het Utrechts Landschap (Henrike Geessink) en de werkgroep Sandwijkstraat (Dick van Beek en Rijk van Oostenbrugge) aanwezig.

De vergadering is specifiek belegd om de ontwikkelingen rond het Hessingterrein en onze plannen hiervoor toe te lichten.

Hessing heeft, zoals al eerder gecommuniceerd, een masterplan opgesteld, waarin het terrein volledig met deels grote appartementenbouw en deels grondgebonden woningen wordt volgebouwd. Zowel de toetsingskaders uit het beeldkwaliteitplan als de daarna vastgestelde randvoorwaarden zijn niet gehanteerd. Eind mei heeft de gemeenteraad, ondanks protesten, het masterplan vastgesteld.

In de periode daarop is een bouwaanvraag 1^e fase gestagneerd in de welstandcommissie.

LUW heeft zelf samen met andere belanghebbenden een alternatief plan voor het terrein opgesteld waarin belangen en randvoorwaarden wel gerespecteerd worden. Dit plan wordt vanavond ter instemming voorgelegd aan de leden.

Dit plan zal ook in een gesprek met Gedeputeerden van de provincie worden toegelicht, evenals het al eerder gepresenteerde LUW-plan voor de herinrichting van de UW (van Racebaan tot Parklaan).

2. verslag algemene ledenvergadering 21 juni 2007

Het verslag wordt met dank zonder wijzigingen vastgesteld.

Nav: De juridische toetsing heeft plaatsgevonden: er kan alleen iets gebeuren op basis van juridisch harde stukken zoals een bestemmingsplan of een artikel 19-aanvraag. Het masterplan heeft die status niet en moet meer als een beleidsstuk worden gezien.

3. Hessingterrein: stand van zaken en plan

Hans Sluijmer licht de ontwikkelingen tot nu toe kort toe. In 2003 vormden plannen voor kantoorbouw op het Hessingterrein en daarmee verhoging van verkeersdruk op de UW de aanleiding tot oprichting van LUW. Kantoorbouw is vervolgens mede door onze inzet niet doorgezet en omgezet in woningbouw. Door Hessing zijn meerdere varianten in de afgelopen periode bedacht, met telkens als kenmerk dat het terrein volledig werd bebouwd zonder recht te doen aan landschappelijke, cultuurhistorische of ecologische belangen. Met een heel sterke lobby van enkele wethouders is de laatste versie van een woningbouwplan eind mei in de vorm van het masterplan geaccepteerd door de raad.

In de 1^e fase is het masterplan van Hessing door de welstandscommissie niet geaccepteerd en teruggestuurd. Het masterplan heeft een zeer wisselende emotionele status bij de verschillende raadsleden en partijen, is desalniettemin toch door de raad vastgesteld. We hopen dat Ditewig alle negatieve adviezen rond het plan niet kan blijven negeren en gaan ervan uit dat de adviezen ook bij de provincie zichtbaar zijn.

LUW heeft vervolgens een alternatief plan opgesteld met als doel om dat plan op verschillende niveaus bij provincie en gemeente voor te leggen ter behandeling. Wij willen daarmee een positief gebaar maken. Hessing heeft ons nooit bij planvorming betrokken. Wij dienen een alternatief plan in waarmee we aantonen dat het wel mogelijk is woningbouw en waarborging van de verschillende belangen in evenwicht te realiseren. Het plan gaat uit van een gelijk aantal woningen als het masterplan van Hessing en dekt daarmee de verplichting inzake de BRU-afspraken van de gemeente.

Ron de Bruijn licht het alternatieve LUW-plan toe.

Aan de hand van beelden schetst hij het plan en de belangen op en rond het terrein:

- De UW is onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Dit vormt een cultuurhistorisch en landschappelijk kader en biedt landschappelijk samenspel tussen open en dichtprofielen aan beide kanten van de weg. Hier wordt met het Hessingplan niet aan tegemoet gekomen, terwijl het LUW-plan dit profiel wel versterkt.
- Nieuwe Hollandse Waterlinie: vanuit deze regelgeving dient er minimaal 150 meter openheid te zijn voor het schootsveld. Woningbouw in het masterplan ligt voor 1/3 in dit schootsveld en komt daarmee niet tegemoet aan het cultuurhistorische kader. Het LUW-plan laat de ruimte voor het schootsveld open.
- Slagenlandschap: in het Hessingplan is geen slagenstructuur herkenbaar. Het slagenlandschap wordt wel doorgetrokken in het LUW-plan. Het Hessingplan heeft de Grift als buffer tov de groene contour nodig. Door de uitwerking van het slagenlandschap inclusief de waterlijnen is dit voor het LUW-plan niet nodig en kan de Grift in haar oorspronkelijke voorlangse ligging worden teruggebracht. Er blijft voldoende buffer voor de dassenburcht behouden.
- Ecologische hoofdstructuur (EHS): in het systeem van faunapassages om het Rivierenlandschap en de Utrechtse Heuvelrug te verbinden is een faunapassage onder de UW een laatste bottleneck. Voor een goed functionerende passage moet er voldoende ruimte breedte voor in- en uitstroom zijn rondom de passage. Hieraan wordt vanuit het Hessingplan niet voldaan. Het LUW-plan komt hier wel aan tegemoet.

Ron schetst in beelden de ruimte die er nodig is om aan alle belangen tegemoet te komen en daarmee ook de ruimte die overblijft voor woningbouw. Deze vlek is de basis geweest voor het LUW-plan. Op deze vlek is het mogelijk om 112 woningen te realiseren inclusief een ondergrondse parkeergarage. Er is gekozen voor appartementbouw zonder grote eigen buitenruimten, maar wel met een mooie inbedding in het groene landschap. De parkeergarage zal op of iets boven maaiveld uitkomen. Met een damwand zal er geen probleem voor de waterhuishouding zijn. In het Hessingplan zit ook een ondergrondse parkeerbak, in dat geval is er echter voor de waterhuishouding in het gebied geen sprake van een ontwaterende slotenstructuur.

Het LUW-plan gaat uit van enkele appartementencomplexen met 3 lagen en een (gedeeltelijke) kap. De appartementen zullen ca 110 m² netto zijn met een geschatte waarde van 4 tot 5 ton euro. Het aantal woningen en de footprint zijn wel uitgewerkt, maar moeten nog verder worden vormgegeven in ruimtelijke beelduitwerking en variatie-indrukken. De uitwerking van LUW zal op hoofdlijnen blijven. Als het lukt om dit plan omarmd te krijgen, zullen architecten er verder uitwerking aan moeten geven.

Met dit LUW-plan wordt aangetoond dat met behoud van alle waarden wel degelijk woningbouw op het Hessingterrein mogelijk is. Het LUW-plan komt aan alle randvoorwaarden tegemoet zoals voldoende afstand van gebouwen tov de UW, de maximale bouwhoogte en footprint, de open structuur en de zichtlijnen naar het achterliggend landschap.

De rode contour die uiteindelijk in het Streekplan van de provincie is terechtgekomen conflicteert met de belangen van de Hollandse Waterlinie, de Stichtse Lustwarande en de EHS. In het voorontwerp van het plan zijn al deze belangen wel aangehaald. Alhoewel dit tekstueel in het plan nog steeds het geval is, is het bij de uitwerking van de rode contour niet meer hekenbaar.

Het aantal appartementen is gelijk aan het aantal in het masterplan van Hessing, doordat de meters echter veel minder zijn zal het ook minder waarde genereren dan in het masterplan. Uitgaande van een globale raming brengt het LUW plan een reële waarde van € 13-14 mio op. Dit is echter aanzienlijk minder dan de speculatiewinsten die Hessing met het masterplan beoogt.

Het LUWplan wordt de komende weken verder uitgewerkt. Het plan wordt uiteindelijke vormgegeven in een toegankelijke brochure vergelijkbaar met die van de UW. Daarin worden tevens ter versterking en ondersteuning adhv interviews met belangenvertegenwoordigers (UL, wg Sandwijkstra, HWL en stichtse Lustwarande) de waarden vanuit verschillende hoeken belicht. Die brochure wordt breed verspreid naar alle leden en belanghebbenden en daarmee gaan we verder op pad.

Alle leden betuigen unaniem hun instemming met dit LUW-plan voor het Hessingterrein.

4. Stand van zaken ontwikkeling UW

De visie van LUW op de UW is weergegeven in de brochure van Racebaan tot Parklaan. De leden bedanken met een hartelijk applaus de werkgroep en vooral Rudo Cleveringa die hier heel veel tijd en energie aan heeft besteed.

Er vindt discussie plaats over de ventwegen en de fietspaden. In het plan van de provincie wordt alle verkeer afgewikkeld over de ventwegen, waardoor het totaal asfaltprofiel eerder toe- dan afneemt. LUW wilde aanvankelijk het hoofdprofiel versmallen en alleen fietspaden. Dat bleek echter overvraagd en is dus teruggebracht tot het voorgestelde kernprofiel. Het heeft ook met doorstroming van verkeer op de weg te maken, wat voor de provincie doorslaggevend is. We denken met deze LUW-versie een haalbare optie ingebracht te hebben.

De overlast van de firma Agterberg: Agterberg levert risico's op voor fietsers en kinderen. Met de provincie is besproken om het verkeer van Agterberg te laten afvloeien naar de Biltse Rading. Dat wordt onderzocht, maar heeft verder nog geen status. We nemen het wel mee in het geplande overleg met de gedeputeerde, juist gezien hun rol op het grensvlak tussen gemeenten.

5. Wat verder ter tafel komt en rondvraag

- Er wordt bij de verkeerslichten bij De Bilt-Zuid veel door rood gereden, wat gevaarlijke situaties oplevert. Dat wordt aan het lijstje bespreekpunten met de provincie toegevoegd.
- Rodemterrein: alle puin is afgevoerd. Henrike Gessinink van het UL licht toe dat de gebouwen gesloopt zijn, dat nu echter nog de verontreinigde grond gesaneerd moet worden. Er wordt geprobeerd de oorspronkelijke parkstructuur met enkele monumentale bomen te behouden met daarachter een natuurgebiedje. In het licht van de doorzichtlijnen wordt gekeken hoe met het rijtje populieren wordt omgegaan. Als het terrein klaar is, wordt gestart met de faunapassage, de inrichting sorteert hier alvast op voor. Zo wordt er gekeken naar het herstel van de tankvallen bij Griftensteijn. Samen met meerdere partijen wordt een inrichtingsplan opgesteld. Er zal een beknopte brochure komen waarin ook een verbinding wordt gelegd tussen Griftensteijn als onderdeel van een grotere structuur. De faunapassage onder de UW die ook bij het LUW-plan aansluit, past in de initiatieven van de provincie. Deze brochure is een ambtelijk initiatief en moet nog bestuurlijk worden afgetikt. De ambtenaren steken met deze werkwijze hun nek uit.
- Het centenlaantje: de gemeente wil dit wel doortrekken, maar er moet nog een grondruil worden geregeld. Het centenlaantje loopt langs het nu beschermde terrein van Rodem en komt bij Park Arenberg uit.

6. Sluiting en afsluitend drankje

Paul Winkler sluit, met de constatering dat er een geweldige hoeveelheid kennis en betrokkenheid is bij leden en werkgroepen van LUW, de vergadering.

Ron en Marian de Bruijn worden heel hartelijk bedankt voor hun gastvrijheid. De vergadering wordt met een drankje afgesloten.

De volgende vergadering is waarschijnlijk op 15 mei 2008. Hierover worden de leden nader bericht.

Besluitenlijst

	Omschrijving	Datum besluit
1-08	De ALV betuigt instemming met het alternatieve LUW-plan voor het Hessingterrein.	22-01-2008