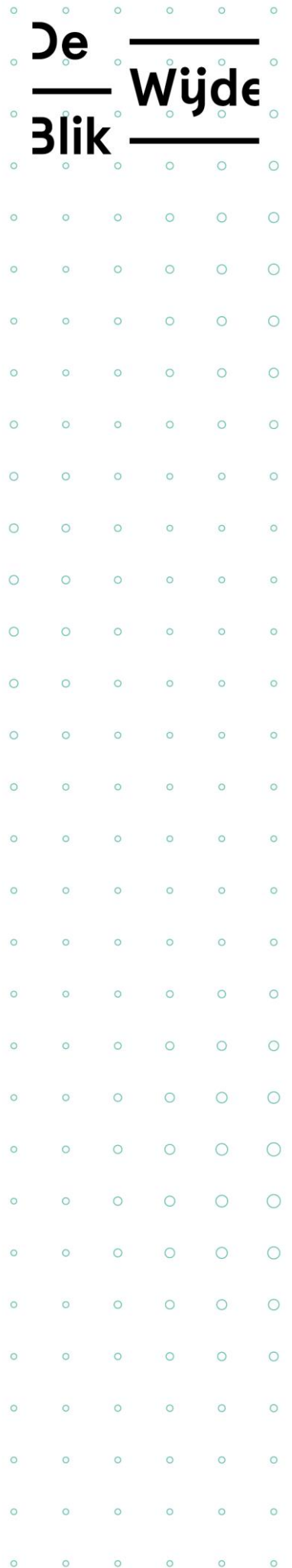




Participatierapport Eikenstein, Zeist

12 juli 2018



Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is voornemens het object de voormalige justitiële jeugdinstelling Eikenstein aan de Utrechtseweg 37 in Zeist te verkopen, ten behoeve van transformatie ofwel herontwikkeling van de locatie. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan functiewijziging van het object. Hierbij wordt gedacht aan de functies wonen, zorgvoorzieningen en kleinschalige detailhandel/horeca. Meest waarschijnlijk is een combinatie van transformeren (monumentale deel van de bebouwing) en nieuwbouw.

Voor het noordelijk deel van de Utrechtseweg is een Gebiedsvisie opgesteld met betrokkenen en belanghebbenden. Deze heeft de gemeenteraad vastgesteld op 12 december 2017. In deze Gebiedsvisie zijn reeds uitspraken gedaan over Eikenstein. Omdat de voorgenomen verkoop van het object Eikenstein (bebouwing en grondgebied) nu concreet wordt, is hiervoor op initiatief van het Rijksvastgoedbedrijf in samenwerking met de gemeente een beknopt participatietraject doorlopen met omwonenden en vertegenwoordigers van belangenorganisaties. Doel was om specifieke wensen en aandachtspunten mee te geven aan de koper(s) van Eikenstein, *aanvullend* op de Gebiedsvisie. Deze wensen en aandachtspunten vanuit de omgeving zullen samen met bestaand beleid, kaders en ambities vanuit de gemeente en onderzoeken op het gebied van o.a. verkeer en natuur een zogeheten ‘Nota van Randvoorwaarden en Uitgangspunten voor de herontwikkeling van Eikenstein’ vormen. Het gaat hier overigens om de permanente invulling van Eikenstein. Er is geen sprake meer van het mogelijk tijdelijk gebruiken van het nog te verkopen pand voor de huisvesting van statushouders.

In dit rapport schetsen we eerst kort hoe dit participatietraject eruit zag. Vervolgens koppelen we terug wat de betrokkenen inhoudelijk hebben aangevuld of – in een enkel geval – gecorrigeerd t.a.v. de Gebiedsvisie. *Let wel: we beperken ons hier dus hoofdzakelijk tot datgene wat aanvullend of afwijkend is ten opzichte van de Gebiedsvisie. In de reacties van omwonenden zijn ook zaken genoemd die reeds in de Gebiedsvisie stonden, deze voeren we hier dus niet opnieuw op of stippen deze slechts kort aan.* In de bijlage is tot slot het inspiratiedocument ‘Rendez Vous Eikenstein’ van de gemeente opgenomen. Dit document heeft de gemeente opgesteld vanuit haar wens om het sociaal-maatschappelijk programma het best tot zijn recht te laten komen. In de laatste bijeenkomst van de

werkgroep is dit gedeeld met de aanwezigen en daar enthousiast ontvangen.

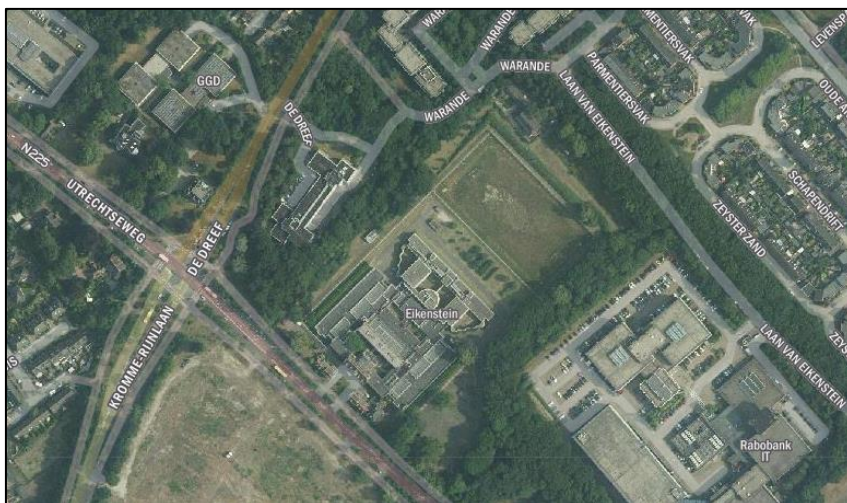
Opbouw participatietraject

Het traject bestond uit vier stappen: de aftrap en afsluiting vond plaats in openbare avonden, tussendoor kwam een werkgroep van bewoners en belangenorganisaties bijeen in twee besloten bijeenkomsten.

17 mei 2018: Openbare informatieavond

Op 17 mei vond een openbare informatieavond plaats. De directe omgeving was hiervoor uitgenodigd via een huis-aan-huis-brief in een breed gebied rond Eikenstein. Daarnaast was een aantal belangenorganisaties uitgenodigd. Tot slot was heel Zeist uitgenodigd via een advertentie in de lokale krant en berichtgeving op de gemeentelijke kanalen als website en Facebook. Er waren circa 50 mensen aanwezig.

Op deze avond werd het participatietraject toegelicht en kon iedereen aangeven of men deel wil uitmaken van de werkgroep. Daarbij is aangegeven dat de gemeente en RVB de definitieve werkgroep samenstellen, bestaande uit maximaal tien personen. Daarnaast kon iedereen zich aanmelden als geïnteresseerde, om op de hoogte te worden gehouden van het proces. Tot slot kon men die avond opmerkingen, wensen en suggesties voor Eikenstein meegeven, als huiswerk voor de werkgroep. Dit kon men aangeven op een luchtfoto van het gebied (zie afbeelding). Het verslag van de avond is verstuurd naar de groep geïnteresseerden.



4 juni 2018: Eerste besloten werkgroep

Deelnemers is toestemming gevraagd om hun namen en straten of organisaties te delen (ook op internet), zodat

anderen buiten de werkgroep kunnen zien wie er deelnemen aan de werkgroep. Niemand maakte bezwaar hiertegen. Vervolgens is eerst een korte inventarisatie gemaakt van ‘droombeelden van Eikenstein’. De weerslag daarvan bleek deels reeds opgetekend in de Gebiedsvisie en was voor het overige het uitgangspunt van de daaropvolgende discussie, die plaatsvond in vijf thema’s die onder het kopje ‘inhoudelijke thema’s’ in dit participatierapport zijn teruggebracht tot de essentie. Aan de hand van een modulaire maquette is met bouwblokjes van verschillende omvang en hoogte de discussie gestimuleerd. Hieruit is niet één eindsituatie gekozen, het diende slechts ter ondersteuning en visualiseerde in grove vorm de vele mogelijkheden met betrekking tot de bouwhoogte.

21 juni: Tweede besloten werkgroep

Voor deze bijeenkomst was een discussienotitie opgesteld, als grove voorloper van de op te stellen Nota van Voorwaarden en Uitgangspunten voor herontwikkeling van Eikenstein. Tijdens de bijeenkomst is in gezamenlijkheid besloten te focussen op dat wat daadwerkelijk afwijkt van de Gebiedsvisie, om hinderlijke herhaling zoveel mogelijk te voorkomen. Ook had de werkgroep weinig behoefte aan overzichten van bestaand beleid van diverse overheden en andere feitelijkheden, waar de werkgroep immers niets aan kan veranderen. Op deze manier is de bijeenkomst vooral besteed aan dat wat beïnvloedbaar is en dus input voor discussie was. Daarom ook is juist dat deel opgenomen in dit Participatierapport. De andere delen van de discussienotitie keren uiteraard wel terug in de uiteindelijke Nota.

Beide bijeenkomsten van de werkgroep verliepen in goede harmonie.

9 juli: Openbare informatieavond

Op deze avond is in feite de inhoud van dit Participatierapport (maar dan de versie van 4 juli 2018) gepresenteerd aan omwonenden. Er waren circa 50 mensen aanwezig. In het tweede deel van de avond is een inconsequentie geconstateerd m.b.t. de bouwhoogten, dit is aangepast in zowel het verslag als in dit Participatierapport (versie 12 juli 2018).

Vervolgtraject

Zowel op 17 mei als in de eerste bijeenkomst met de werkgroep is ook beknopt het vervolgtraject geschetst:

- Na behandeling van de Nota in de gemeenteraad verkoopt RVB via openbare inschrijving. Hierna volgt op basis van plannen van de koper een Bestemmingplanwijziging, met inspraakmogelijkheid.

- De koper van Eikenstein vraagt vervolgens op basis van het nieuwe Bestemmingsplan een Omgevingsvergunning aan, wederom met inspraakmogelijkheid voor belanghebbenden.
- Start (ver)bouw/transformatie door de koper van Eikenstein.

Inhoudelijke thema's

Openbaarheid en toegankelijkheid

Na transformatie is het terrein levendig en toegankelijk en open ingericht. De openbare ruimte stimuleert ontmoeting. Er is speelruimte voor kinderen, buurtbewoners kunnen ommetjes maken en er is een goede route vanuit de groene lob die een groene verbinding met Eikenstein krijgt (zie Gebiedsvisie). Het laantje van Dreesman is exclusief voor voetgangers, dus niet voor fietsers. Tussen RaboFacet en Eikenstein is een goede langzaam-verkeersverbinding. De gemeente zal, in afstemming met de uiteindelijke koper van Eikenstein, een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie vastleggen, als aanvulling op de Welstandsnota.

Functies voor het terrein

De functies op het terrein zijn vooral gericht op wonen met een mix van doelgroepen, waaronder doelgroepen met een (lichte) zorgvraag (woon-zorg combinaties). Er is tevens een mix van woningtypen (bijv. gezamenlijk/zelfstandig wonen), prijsklassen, huur/koop. Concreet voorbeeld dat in de werkgroep enthousiast werd ontvangen is de Knarrenhof, een woongemeenschap van veelal actieve 55-plussers die vooralsnog geen zorg behoeven maar voor wie dat op termijn eenvoudig in te passen is in de woning en/of op afroep beschikbaar is. Wat de werkgroep betreft zijn er naast woningen mogelijk ondersteunende maatschappelijke voorzieningen aanwezig, die door meerdere partijen gebruikt kunnen worden, zoals: (zorg)voorzieningen; dependance van gezondheidsvoorzieningen zoals huisarts en kinderdagverblijf (geen volledig gezondheidscentrum). Voorzieningen zijn naar verwachting vooral haalbaar wanneer ze worden geëxploiteerd door één eigenaar/huurder, waarbij publiek-private samenwerking denkbaar is. Het monumentale pand is bij sterke voorkeur in handen van één eigenaar (t.b.v. behoud identiteit en kwaliteit).

Natuur en duurzaamheid

Eikenstein past binnen de identiteit van de Stichtse Lustwarande. Groenstructuren zijn van belang op het terrein en met name het beschutte karakter van de groene laantjes

wordt gewaardeerd. Interactie met de groene scheg maakt een belangrijk onderdeel uit van de ruimtelijke inrichting van het terrein. Versterken van de groene scheg is uitgangspunt. Verbreding van specifieke delen van de groene scheg, in samenhang met de uitwerking van Eikenstein en/of de belendende locatie van Rabo/BPD is nader te onderzoeken en vast te leggen. Er is veel aandacht voor biodiversiteit (gevarieerde inheemse beplanting) en duurzaamheid. Zowel oud- als nieuwbouw wordt conform de energie/duurzaamheid richtlijnen van gemeente Zeist gerealiseerd.

Verkeer en parkeren

Parkeren gebeurt op het terrein van Eikenstein, is bij voorkeur niet zichtbaar vanaf de Utrechtseweg en zorgt niet voor overlast bij omwonenden. Er is sprake van een flexibel stedenbouwkundig ontwerp, dat rekening houdt met de mogelijkheid dat er in de toekomst minder auto's worden gebruikt. Denk aan parkeerplaatsen op maaiveld die landschappelijk goed met het terrein worden geïntegreerd en/of een tijdelijk parkeergebouw dat kan worden getransformeerd naar een maatschappelijke voorziening of plaats kan maken voor groen.

Ruimtelijke indeling

Bebouwing zal bij voorkeur (in de plint) van functie kunnen wisselen (flexibiliteit). Het monumentale hoofdgebouw aan de Utrechtseweg is dominant in schaal en uitstraling en staat vanuit de gebiedsvisie c.q. Stichtse Lustwarande op een 'groene voet' (omringd door groene strook). De bouwhoogte varieert, ligt veelal op 2 tot 4 bouwlagen en is gemaximaliseerd op 6 lagen. Dat laatste slechts als hoogteaccent op bebouwing die merendeels 4 bouwlagen of lager is. Dit is dus conform Gebiedsvisie. Deze accenten hebben een duidelijke functie, bijvoorbeeld om een open groengebied of plein te markeren. Gestapelde bouw is bij voorkeur niet op één plaats geconcentreerd, maar is verspreid over het gebied. De hoogste bebouwing ligt bij voorkeur achter het monumentale hoofdgebouw, omdat het op deze plek niet zichtbaar is vanaf de Utrechtseweg. De relatief hogere bebouwing (hoogteaccenten van 5 of 6) bevindt zich niet direct aan de Laan van Eikenstein (specificering van wat reeds is vermeld in de Gebiedsvisie). In het plan Eikenstein is er een gezamenlijke groene ruimte aanwezig, verbonden via een langzaam verkeersroute met de groene lob. In zijn algemeenheid verdient openbare ruimte de voorkeur boven grotere tuinen als private buitenruimte.

Bijlage: Visie gemeente

Hieronder volgt de visie van de gemeente op een sociaal-maatschappelijk concept voor Eikenstein, zoals deze tevens is verwoord tijdens de tweede en laatste bijeenkomst van de werkgroep (21 juni 2018).

‘Rendez-vous Eikenstein’

De gemeente heeft nagedacht over welke stedenbouwkundige aspecten van belang zijn als we een afwisselende en gemengde buurt willen krijgen met ruimte voor veel ontmoeting. Een buurt waarin ook plek is voor kleinschalige voorzieningen die door een groter deel van de wijk gebruikt kunnen worden.

Eigenlijk een plek waar mensen beschikbaar zijn om elkaar te helpen.

Dit betekent dat het gebied moet uitnodigen om er te komen en te zijn. De locatie moet een plek bieden die (ook voor de wijk) echt een bestemming is waar je ook naartoe wilt. Een plek om te ontmoeten.

Zeker in een deel van het gebied willen we gebruik van de openbare ruimte stimuleren en hier een hoge mate van levendigheid mogelijk maken, waarbij sprake kan zijn van interactie tussen bewoners en gebruikers van het gebied. Tegelijkertijd moet de bewoner zich ‘geborgd’ en veilig voelen.

Om dit te faciliteren zijn naar ons idee een aantal ruimtelijke uitgangspunten van belang.

Het realiseren van ‘open’ bebouwing, in verbinding met elkaar en met de omgeving. Dit betekent een meerzijdige, liefst zoveel mogelijk alzijdige oriëntatie van bebouwing, voordeuren aan openbare ruimte, gevelopeningen aan meer zijden en een goede invulling van de plinten (ruimtes op de begane grond) zodat ontmoeting wordt gestimuleerd.

Parkeren is niet dominant aanwezig in het straatbeeld. Mogelijkheden voor wonen, werken, kleinschalige zorg en ontspanning (spelen) en wellicht een kleinschalige uitspanning.

Uitnodigend gebruik voor bewoners én bezoekers.

Behoud van de menselijke maat.

Eén en ander wil de gemeente graag met de nieuwe eigenaar uitwerken in een beeldkwaliteitplan.

In zo'n plan kan ook worden uitgelegd hoe met positionering van bebouwing wordt omgegaan. Hier kun je namelijk verschillende visies op hebben. Bebouwing die juist meer een gebied omsluit (waardoor bijvoorbeeld kleine openbare 'huiskamers' kunnen ontstaan) of juist meer losse bebouwing die op elkaar georiënteerd is en naast plekken bijvoorbeeld ook een route in het plangebied kan aangeven. Wij willen de bebouwingmogelijkheden vooralsnog graag openhouden. De nieuwe eigenaar kan hier op basis van de genoemde uitgangspunten zelf een visie op ontwikkelen.

Wel willen we graag met de nieuwe eigenaar ervoor zorgen dat er een consistent geheel ontstaat die het gehele gebied een eigen samenhangende identiteit geeft. De aanwezige cultuurhistorie van het monument Eikenstein en de groene setting vormen hierbij een cadeau, die uitdrukkelijk bij zullen dragen aan deze samenhangende identiteit.

In het beeldkwaliteitplan zal ook aangegeven worden hoe wordt omgegaan met de inrichting en het mogelijke gebruik van de openbare ruimte. We streven naar zoveel mogelijk gemeenschappelijk gebruik en inrichting van de openbare ruimte met een belangrijke groene component. In onze stedenbouwkundige visie op het gebied staan wij er verder voor in dat een groot deel van de openbare ruimte ingericht wordt als plek voor ontmoeting, plezier, sport, ontspanning en spelen.

Dit betekent dat vanuit de visie van de gemeente het belang van openbare/ gezamenlijke gebruiksruimte in dit plangebied boven private buitenruimte gesteld wordt.

In de openbare ruimte zien wij wel een onderscheid tussen meer intensief te gebruiken ruimtes en rustiger ruimtes. In het plangebied moet naar het idee van de gemeente, maar we wisselen hier graag met u van gedachten over, een openbare ruimte zijn waar sprake is van veel levendigheid. Levendigheid in de vorm van mensen die zich op die plek bevinden, maar wel in een groene setting.

We denken hierbij bijvoorbeeld aan:

- *Een beweegtuin (speeltuin voor volwassenen / ouderen/ mensen met beperking, ook te gebruiken voor fysiotherapie*
- *Een speeltuin voor kinderen*
- *Picknicktafel*
- *Grasveld/ ruimte voor bootcamp*
- *Spelvormen in de open lucht*
- *Werkplekken, ook in de openbare ruimte*

- *Een en ander eventueel in combinatie met een kleine uitspanning, gerund door mensen uit de buurt.*

Ook andere openbare functies zien wij graag in relatie met de levendige openbare ruimte. Hierbij streven wij wel een naar een afwisseling tussen wonen en andere functies om het gebied ook in de avonduren en de weekenden een plek van ontmoeting te laten zijn.

Om deze reden hebben wij de locatie ook als werktitel de naam Rendez-Vous Eikenstein meegegeven.

In de meer ‘rustige’ openbare ruimte kan bijvoorbeeld gedacht worden aan vormen van stadslandbouw, een eigen opgezette vlindertuin, maar ook gewoon een rustig grasveld met een bankje, of een plekje onder een boom waar je kunt zitten.

Tot slot stimuleert de gemeente duurzame stedenbouw, denk aan groene daken en/of zonnepanelen maar ook ‘natuurinclusief ontwerpen’: het bouwen van een groene wijk waarin voorzieningen voor dieren reeds in de bebouwing en opzet worden meegenomen (bijv gierzwaluw, mussen).

De stedenbouwkundige inrichting moet kunnen bijdragen aan het bovengenoemd beoogde concept, maar tegelijkertijd ook ruimte bieden voor andere goede invullingen, mocht het beoogde sociaal-maatschappelijke concept onverhoopt niet doorgaan.