

Nieuw Landgoed

Naast het plan met woning bouw heeft LUW ook een plan gemaakt voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Dit is een plan wat bijna eigenlijk zouden willen realiseren op het terrein van Hessing. Dit plan heeft een grote kans van slagen en is een enorme winst voor de Ecologische Hoofdstructuur, de Stichtse Lustwarande, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Slagen-landschap (tijdlaagstructuur) om dit te behouden en te versterken op deze unieke locatie. Alle partijen die de CHS en de EHS van belang achten en hun beleid hebben afgestemd om deze bovenregionale structuren te behouden en te versterken dienen daarvoor al hun mogelijkheden aan te wenden om de (financiële) middelen bijeen te brengen om het terrein van Hessing te verwerven en op dit terrein een NSW Landgoed te ontwikkelen met daarop ruimte voor tussen de 10 en de 20

wooneenheden. Op dit nieuwe landgoed kan nog optimaler ruimte worden gegeven aan de bij de NHW behorende schootvelden en Liniezicht, optimale aansluiting van de Faunapassage en aansluiting op landgoed Sandwijck voor de EHS. Daarnaast kan de Utrechtseweg als drager van de Stichtse Lustwarande eer aan worden gedaan door de open dicht verhoudingen al direct in De Bilt te beginnen. Door de bouw van het landhuis met bijgebouwen kan ook, op beperkte schaal, de woningvoorraad van De Bilt worden aangevuld. Dit zou een perfecte relatie zijn tussen de drie belangrijkste megastructuren die hier samenkomen, waar de mogelijkheden voor natuur en recreatie samengaan.

Nawoord

Paul Winkler

Voorzitter bewonersvereniging Leefklimaat Utrechtseweg

Het doel van deze brochure is het bieden van 2 alternatieven voor het plan van Hessing. LUW heeft diverse keren aan initiatiefnemer Hessing en de gemeente De Bilt aangeboden te willen meedenken over de ontwikkelingen. Noch Hessing zelf noch de gemeente zijn op deze uitnodiging ingegaan. LUW heeft deze alternatieve plannen gemaakt om aandacht te vragen voor de vreemde gang van zaken bij de ontwikkeling van een groot woningbouw project op zo'n kwetsbare locatie. Daar kan toch niet zomaar aan voorbij worden gegaan. Bent u het met ons eens laat dan uw stem horen en geef een reactie aan LUW of aan de gemeente en de provincie.

Het is 5 voor 12

Als u meer exemplaren van deze brochure nodig hebt voor uw organisatie of andere medestanders laat het LUW weten. We sturen ze u graag toe.

Plannen van LUW

Slagen

voor het Hessing-terrein in de Bilt

in het groen

De Bewonersvereniging Leefklimaat Utrechtseweg (LUW) spant zich in voor een verbetering van het leefklimaat rondom de Utrechtseweg in De Bilt. Naar aanleiding van de ontwikkelingen op het terrein van Hessing en de instemming van de gemeente met dit plan heeft LUW alternatieve plannen ontwikkeld. LUW is niet tegen woningbouw op het terrein van Hessing. LUW constateert dat de gemeente De Bilt meewerkt aan een plan dat niet voldoet aan de vastgestelde toetsingkaders.

De alternatieve plannen van LUW voldoen aan alle eisen en wensen die gelden voor deze bijzondere locatie langs de Utrechtseweg. Ook passen deze plannen binnen de spelregels die het beeldkwaliteitplan stelt voor ontwikkelingen langs de Utrechtseweg. LUW heeft de voorkeur voor het ontwikkelen van een nieuw landgoed met beperkt wonen.

LUW begrijpt dat in De Bilt ook woningen gebouwd moeten worden en heeft daarom ook een plan, als alternatief voor het landgoedplan ontwikkeld. Dit plan voorziet in de bouw van 112 woningen en is dus qua woningaantal minimaal vergelijkbaar met het plan van Hessing. LUW beoogt met deze publicatie een van beide plannen tot uitvoering te brengen.

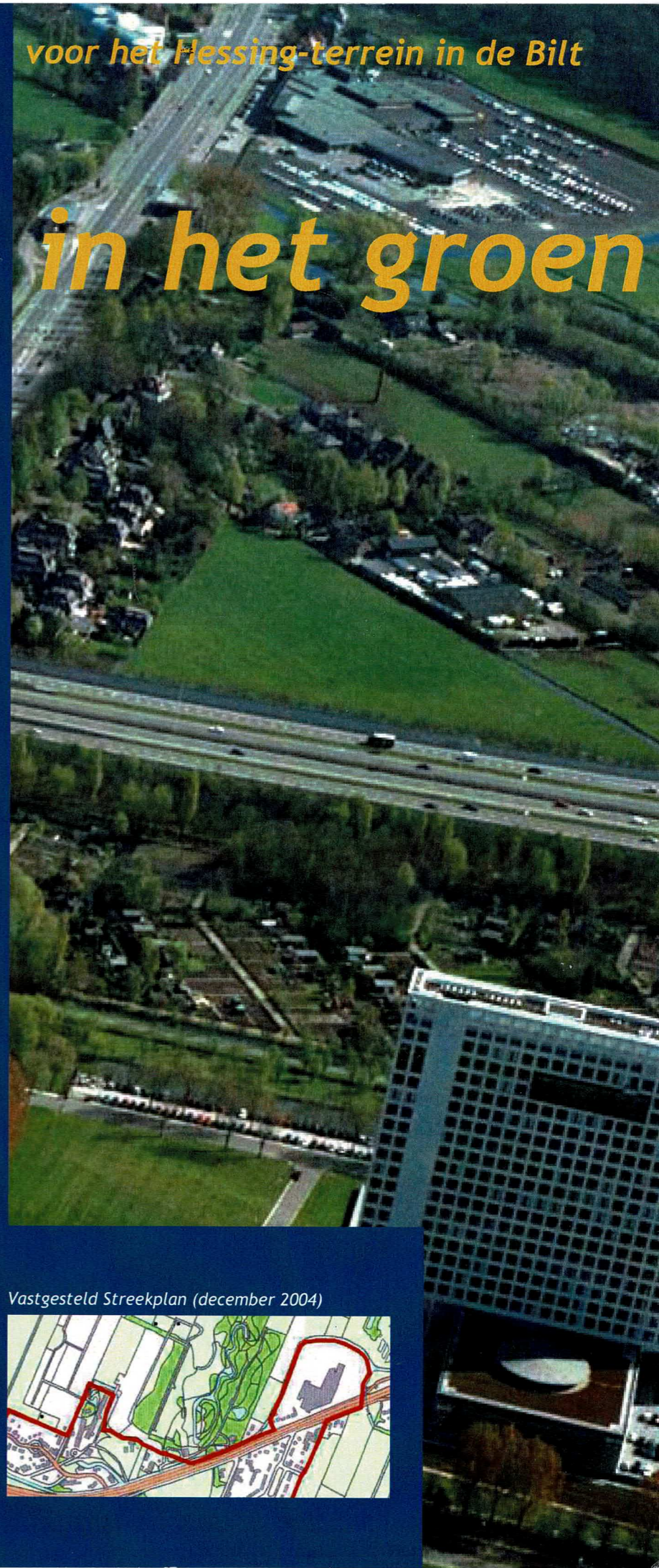
De rode contour (streekplan)

De in het huidige streekplan opgenomen rode contour loopt over de binnenvoer van de omgelegde Biltse Grift. Vreemd is dat deze in het concept streekplan rond de bebouwing van Hessing lag. In de tijd tussen de ter inzage legging van het concept en de vaststelling van het definitieve streekplan is de contour opgerekt.

Concept Streekplan (juli 2003)



Vastgesteld Streekplan (december 2004)



Aangezien de groene contour naast de rode loopt is deze op tekening ook aangepast. De beschrijvingen van de aspecten die horen bij de groene contour zijn vervolgens niet aangepast en geven nog steeds aan hoeveel ruimtelijke reserveringen er voor de ecologische en cultuurhistorische hoofdstructuur nodig zijn. Dit betekent dat de huidige rode contour strijdig is met de groene contour.

Door volbouwen van de rode contour worden nu de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aangetast.

Voor de rode contour geldt dat er binnen mag worden gebouwd, tenzij het bouwen binnen deze contour negatieve invloed heeft op de Ecologische en Cultuurhistorische Hoofdstructuur, dan mag het NIET! Het streekplan geeft immers aan dat de rode contour in plaats van star nu flexibel moet worden gehanteerd. Daarnaast is het zo dat de ontwikkelingen binnen de rode contour alleen passen als er geen strijdigheden zijn met het kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijk beleid uit het streekplan (behoud van waardevolle structuren, voldoende ruimte voor groen en water).

In het streekplan is veel aandacht voor het cultureel erfgoed, er is een cultuurhistorische hoofdstructuur, deze bestaat uit samenhangende, historische waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Ze komen in grote lijn overeen met de door het rijk aangemerkte Belvédère gebieden in de provincie Utrecht. De nieuwe Hollandse waterlinie is hierin aangemerkt als megastructuur van bovenprovinciaal niveau. In de Nota Niet van Gisteren van de Provincie wordt de CHS uitgewerkt.

Niet van Gisteren Cultuurhistorische hoofdstructuur en Beleidsvisie van de provincie Utrecht

De in deze nota neergelegde visie geeft aan waar de prioriteiten liggen voor het cultuurhistorisch gebiedsbeleid van de provincie Utrecht in de komende jaren.

De nota richt zich op structuren van bovenlokaal schaalniveau. Hier vallen o.a. nationale (Nieuwe Hollandse Wa-



Werken bij Griffenstein rond 1939 (foto Douwe Koen)

terlinie) en regionale (Lustwarande) structuren onder. De NHW en de Stichtse Lustwarande vallen onder het sturingsmechanisme 'eisen stellen'. Deze aanduiding wordt toegepast op gebieden met een grote cultuurhistorische samenhang. De NHW valt daarnaast ook onder het sturingsmechanisme 'actief versterken'. Deze aanduiding betreft concreet geformuleerde projecten per deelgebied met als belangrijkste doel het verbeteren van de cultuurhistorie in de ruimte en in het beleid. De NHW is ook opgenomen in de agenda 2010. In en rond Utrecht gaat het erom de verdedigingselementen ook een recreatieve functie te geven. Waar mogelijk moet rondom de forten van de tweede ring (o.a. werken bij Griffenstein) de openheid gehandhaafd blijven. Een kans is het realiseren van de Robuuste ecologische Verbindingszone uit de nota 'natuur voor mensen en mensen voor natuur' eventueel gecombineerd met waterberging.

Bestemmingsplan "De Bilt-Zuid"

De gemeente De Bilt heeft besloten om het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied ten Zuiden van de kern De Bilt aan te passen met het oog op o.a. het vernieuwen en herstellen van de landschappelijke en ecologische structuur van het gebied. Dit gebied dreigt nu door allerlei ontwikkelingen, die samenhangen met hoge stedelijke druk vanuit de omgeving, haar functionele en landschappelijke structuur te verliezen. Het

primair doel van dit bestemmingsplan is een degelijk toetsingskader op te stellen voor de ontwikkeling van de reeds bestaande functies. Als secundair doel wordt o.a. genoemd: het voorkomen van onnodige bebouwing in het buitengebied en de planologische begeleiding van de versterking van de EHS in de vorm van beheersgebieden en natuureservaten.

In het hoofdstuk hoofdlijnen van het overheidsbeleid is het op het bestemmingsplan van toepassing zijnde beleid op Europees, rijks-, provinciaal en regionaal niveau opgenomen. Van belang voor het Hessingterrein en omgeving zijn onder andere:

Rijk:

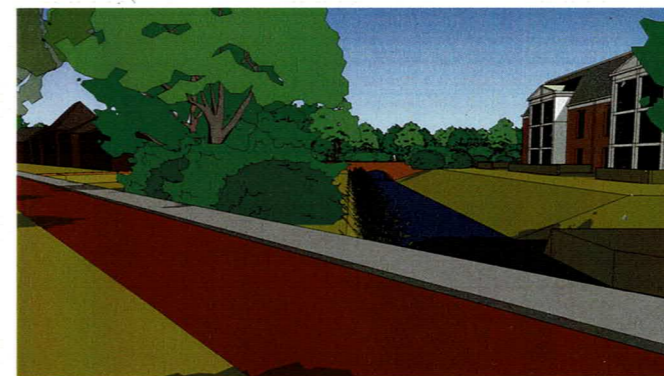
- de Nota Belverdère
- Natuurbeschermingswet en de ecologische hoofdstructuur
- Waterbeleid 21^{ste} eeuw

Provincie:

- Streekplan
- Cultuurhistorische hoofdstructuur Niet van Gisteren
- Waterhuishoudingsplan 2005-2010
- Beleidsplan Natuur en Landschap
- Werkdocument Ecologische verbindingszones provincie Utrecht
- Agenda Vitaal Platteland

Regionaal:

- Natuurgebiedsplan Kromme Rijn
- Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost
- Herinrichting Groenraven Oost
- Intergemeentelijk Structuurplan regio Utrecht
- Regionaal Structuurplan.



Plan van LUW

LUW streeft naar een duurzame ontwikkeling van het leefklimaat aan de Utrechtseweg. Een plan voor grootschalige woningbouw op het Hessingsterrein moet rekening houden met alle wensen en eisen die vastgelegd zijn in het ruimtelijk kader van de overheid, zoals het Streekplan en het Bestemmingsplan. Niet een "harmonieuze architectuur" maar de ecologische en cultuurhistorische hoofdstructuur en het slagenlandschap zijn voor ontwikkelingen op het Hessingsterrein bepalend.

Uitgangspunten van het woningbouwplan van LUW zijn:

- Maximale open ruimte aan de Hollandse Waterlinie met een minimaal vrij schootsveld van de Werken bij Griffenstein van 150 meter breed, Liniezicht en vrij inundatiegebied;
- Het slagenlandschap zoveel mogelijk terugbrengen en sterk herkenbaar in het plan integreren. Hier toe de Biltse Grift voor zover mogelijk zijn oorspronkelijk verloop langs de Utrechtseweg teruggeven
- Een ruimte van minimaal 120m breed vanaf de werken bij Griffenstein plus 2 bufferzones van 50m breed aan weerszijden vrijhouden van bebouwing ten behoeve van de faunapassage van de Ecologische Hoofdstructuur,
- Inpassing van het woningbouwplan

in de principes van de Stichtse Lustwarande. De open-dicht verhouding tussen Sandwijkstraat en de werken bij Griffenstein is van wezenlijk belang;

- Een omvang van 112 woningen met gemiddeld 108m² netto oppervlakte. Dit is een haalbaar aantal en een courante woningoppervlakte

vlakke

- Ruimte sparen door te kiezen voor appartementen. Het grondbeslag is een fractie t.o.v. een plan met grondgebonden woningen
- Het beeldkwaliteitplan inclusief toetsingskaders en de randvoorwaarden van de gemeente De Bilt;
- Zo gering mogelijke impact van wonen op omringende natuurontwikkeling (voor EHS)

Het LUW-plan is opgebouwd uit een middenveld waar, bovenop een ondergrondse parkeergarage, 4 gebouwen staan met elk 16 appartementen. Op de beide flankerende velden (de slagen van het slagenlandschap) staan 6 compacte woongebouwen met elk 8 appartementen. Vanuit het middenveld bereikt men deze via toegangsbruggen over de sloten. De buitenruimtes van de appartementen zijn binnen de bouwvolumes opgelost zodat geen verstoring van de natuurwaarden in de omgeving mogelijk is. Elke woning profiteert van het vrije uitzicht op het omringende natuurlandschap.

Bij verdere planuitwerking zal meer differentiatie ontstaan zowel in woningtypes als in architectuur.



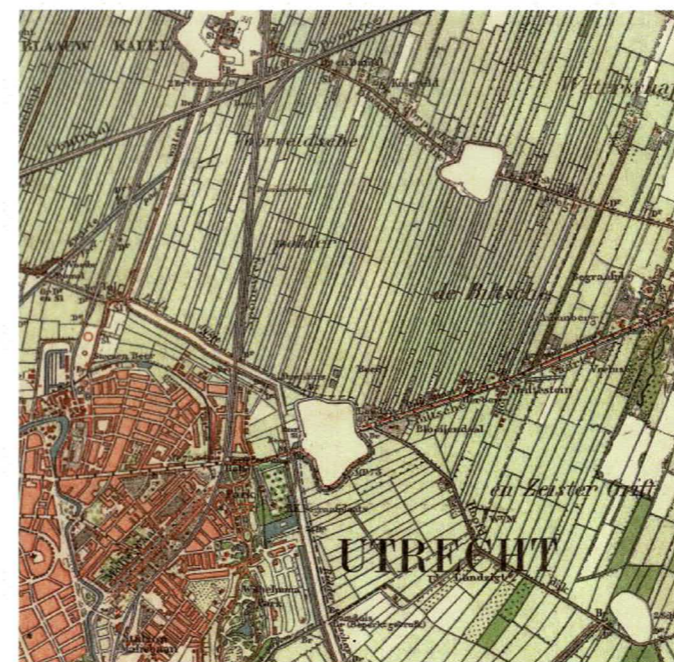
In het bovengenoemd beleid is in het plangebied veel aandacht voor het behoud en versterking (uitbreiding) van de natuurwaarden en het cultuurhistorisch erfgoed.

De gemeente De Bilt heeft een aantal plannen gemaakt die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en van toepassing zijn voor beleidsbeslissingen. Het gaat hierbij ondermeer om:

- Landschapsbeleidsplan
het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande landschapsbeeld
- Milieubeleidsplan
met name de doelgroep natuur, landschap en recreatie zijn van belang, de gemeente wil bestemmingsplannen aanscherpen ten behoeve van natuur en landschap
- Waterplan
In het gebied liggen mogelijkheden voor waterberging, daarnaast wordt ruimte voor nieuwe natuur gezocht, met name langs de Biltse Grift. Tevens worden de mogelijkheden onderzocht voor completering van de ecologische verbinding van de Bilt-Zuid onder de Utrechtseweg
- Beeldkwaliteitplan Utrechtseweg, Het vergelijk
De Utrechtseweg vormt de ruggengraat van de Stichtse Lustwarande. Gezien de ontwikkelingen die langs de Utrechtseweg voorzien zijn, heeft de gemeente een beeldkwaliteitplan vastgesteld om de ontwikkelingen in goede banen te leiden. Dit plan bevat richtlijnen voor de ontwikkeling van de openbare ruimte en de bebouwing rondom de Utrechtseweg. Hierbij is vooral aandacht voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en potenties van het gebied. Er zijn richtlijnen opgesteld voor de hoofdlijnen, het landschap, ecologie en de bebouwing, waaraan bouwplannen getoetst moeten worden.

Het bestemmingsplan stelt verder dat:

De aanwezigheid van het grote aantal archeologische, historisch bouwkundige en landschappelijke waarden maakt dat behoud, versterking en vernieuwing van deze waarden



Uitgangspunten zijn bij de afweging van belangen bij wijziging van bestaande en bij nieuwe vormen van grondgebruik in het plangebied

De landschappelijke structuur van De Bilt-Zuid wordt gekenmerkt door zowel open, halfopen als gesloten gebieden. Deze afwisseling in open- en geslotenheid is kenmerkend voor dit deel van de Stichtse Lustwarande en maakt het gebied waardevol. Landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden zijn kwetsbaar. Dat geldt in het bijzonder voor het landschappelijk fraaie, maar onder stedelijke druk staande gebied dat de overgang vormt tussen de beboste Utrechtse Heuvelrug en het meer open Kromme Rijngebied. Het ligt dan ook voor de hand dat het bestemmingsplan er in de eerste plaats voor moet zorgen dat de landschappelijke kwaliteiten beschermd worden. De gemeente zal daarom uitbreiding van bebouwing en van erven beoordelen op de wijze waarop de bestaande landschapswaarden worden aangetast en op welke wijze deze worden gecompenseerd. Het bestemmingsplan is er voorts op gericht om de volgende kenmerken zo goed mogelijk in stand te houden:

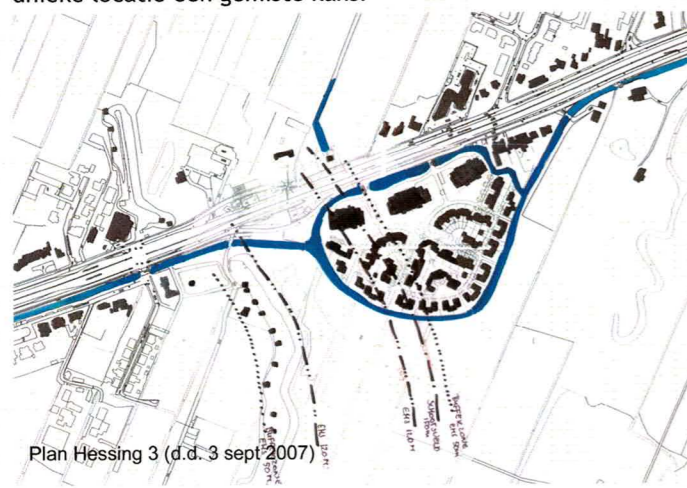
- *de geringe aanwezigheid van bebouwing buiten de bebouwingslinten langs de Utrechtseweg;*
- *de handhaving van de historisch open zichtlijnen (afgestemd op beeldkwaliteitplan);*
- *de werken en gebouwen die in het kader van de NHW zijn gerealiseerd;*



Het gebied De Bilt-Zuid vormt een uiterst belangrijke schakel in de te realiseren verbinding tussen het Vechtplassen gebied en het Kromme Rijngebied én tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. De Bilt-Zuid is de enige plek waar deze verbinding tot stand kan worden gebracht. De werken bij Griffenstein en de ruimte daaromheen zijn zowel in de natte en de droge verbindingzone een belangrijke schakel.

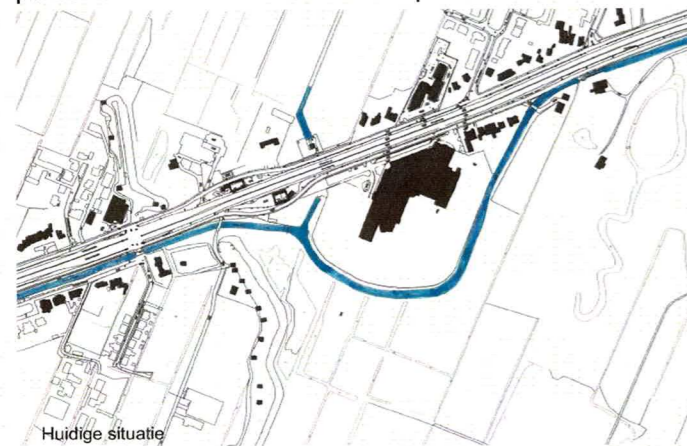
Aanleiding tot het alternatieve plan van LUW.

Het masterplan van Hessing. De hier weergegeven versie is die van 3 sept 2007. Dit masterplan voldoet op geen enkele wijze aan het beeldkwaliteitplan van de gemeente De Bilt. Het plan houdt ook geen rekening met de belangrijke bovenprovinciale structuren zoals ecologische hoofdstructuur, De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stichtse Lustwarande. Dit is op zo'n unieke locatie een gemiste kans.



Huidige situatie

Getekend is de bebouwing van garagebedrijf Hessing met de in het verleden omgelegde Biltse Grift en de restanten van het slagenlandschap. De volgende afbeeldingen geven de uitgangspunten en randvoorwaarden van het plan van LUW aan.

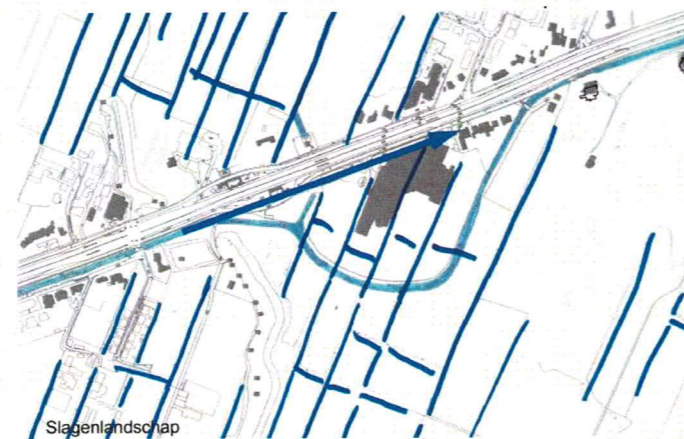


Slagenlandschap

Het uit de 12^{de} eeuw stammende slagenlandschap is in de directe omgeving nog duidelijk herkenbaar aanwezig. Op het terrein van Hessing is dit slagenlandschap echter verdwenen. De Biltse Grift heeft door diverse omleggingen een vreemde loop in het landschap gekregen. Uitgangspunt voor het plan is het slagenlandschap. Zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterken als karakteristiek landschap tegen de Utrechtse



Heuvelrug. De Biltse Grift krijgt zijn oude loop als trekvaart langs de Utrechtseweg weer terug.



De werken bij Griftenstein

De werken bij Griftenstein zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Een bovenprovinciale structuur in het kader van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht. Zeer waardevol als voorpoststelling voor de verdediging van de stad Utrecht. Uitgangspunten zijn: minimaal vrij schootsveld van 150 meter; Liniezicht vrijhouden; inundatiegebied zoveel mogelijk openhouden



De Stichtse Lustwarande

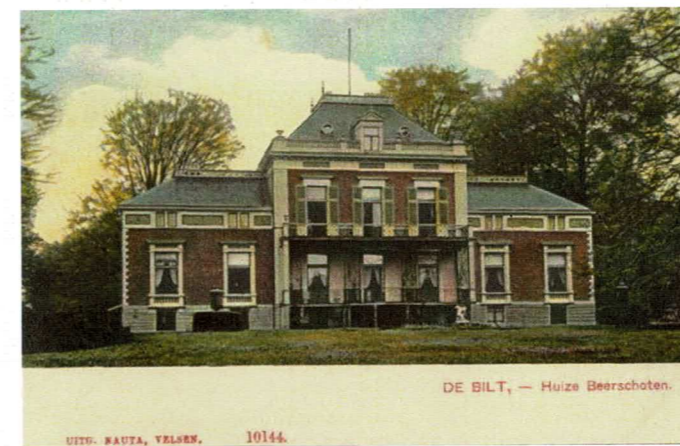
De Utrechtseweg is de drager van de SLW. De verhouding tussen open en dicht is voor de Stichtse Lustwarande erg belangrijk. De landgoederen zijn dicht en bebost en worden afgewisseld door openheid en uitzicht over het landelijk gebied. Dit houdt in dat er tussen Landgoed Sandwijck en de werken bij Griftenstein moet worden gestreefd naar zoveel mogelijk openheid. Dit kan goed samenvallen met de gewenste openheid van het schootsveld en inundatiegebied van de NHW.

LUW: En waar dient een woningbouwplan tenslotte nog meer rekening mee te houden?

De bouwplannen moeten zich voegen in het al uit de 12^e eeuw daterende en nog steeds herkenbare slagenlandschap. Een bouwplan dient rekening te houden met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Hessingterrein ligt immers in het schootsveld en inundatiegebied van de "werken bij Griftenstein". Tenslotte dienen bouwplannen het karakter te respecteren van de Stichtse Lustwarande die vanaf Utrecht tot Rhenen loopt.



Als een plan met al deze aspecten rekening houdt is het voor het Utrechts Landschap een goed plan. En dat is geen utopie: er kan een prima plan uitkomen, als je rekening houdt met deze aspecten.



"Een gemiste kans."

Interview met Drs. Ing. Karl Blokland
Accountmanager Projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie

LUW: Wat is de link tussen de doelstelling van het project de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de ontwikkelingen op en rond het Hessingterrein?

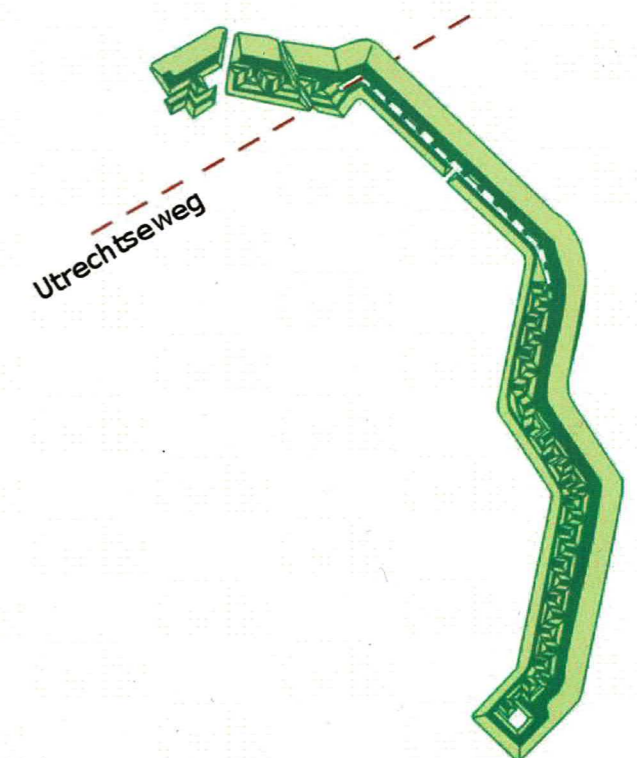
Typologisch en morfologisch zou de Nieuwe Hollandse Waterlinie uitgangspunt moeten zijn voor ontwikkelingen in dit gebied. Het bouwplan ligt in het verlengde van het schootsveld van de Werken van Griftenstein, die deel uitmaken van de structuur van het nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterli-



nie en gelegen zijn aan weerszijden van de Utrechtse weg. Het is een locatie in de oostelijke stadsrand van Utrecht waar het binnengaan van de stad, door de linie heen, bij uitstek beleefbaar kan worden gemaakt. Het perspectief "liniegezicht" uit Panorama Krayenhoff is hier van toepassing. Redenerend vanuit de Nieuwe Hollandse Waterlinie zouden de Werken van Griftenstein in onze ogen veel meer betekenis moeten krijgen. Duurzame inrichting en beheerslasten kunnen het best geïntegreerd worden in een totaalplan.

LUW: Welke eisen zouden aan planvorming in het Waterlinielandschap gesteld moeten worden?

Wij streven naar een plan dat zo min mogelijk schade aanricht en waarbij samenhang en beheer centraal staan. Het Hessingplan is weliswaar in een gevorderd stadium maar de direct aangrenzende Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn niet als volledig uitgangspunt voor het ontwerp van het Hessingterrein genomen. Dat is een gemiste kans. De zichtbaarheid van de Werken vanaf de weg is voor ons in ieder geval een heel belangrijk aspect. Nieuwbouwplannen op het Hessingterrein zullen met respect en realisme ontwikkeld moeten worden.



“Wonen dichtbij de Grift maakt natuurontwikkeling onmogelijk”

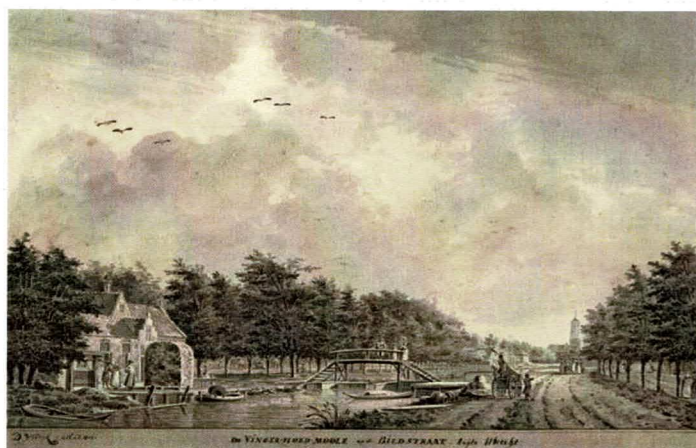
Interview met ir. Cees Beenen
voorzitter werkgroep Sandwijck :

L UW: Waar moet woningbouwplan op het Hessingterrein in zijn algemeenheid rekening mee houden?:

Vanzelfsprekend moet elk plan zich voegen in zijn omgeving. Dat wil zeggen dat de bebouwing in schaal aansluit bij andere bebouwing aan de Utrechtseweg tussen Griffensteen en Vollenhoven. Dat het slagenlandschap als patroon in de stedenbouwkundige opzet sterk herkenbaar is en dat de landschappelijk en historisch kenmerkende afwisseling hier tussen open en dicht wordt gehandhaafd. Nagenoeg aaneengesloten bebouwing kan dus niet, dat is hier helemaal strijdig mee.

L UW: En qua natuurontwikkeling?

Natuurontwikkeling moet juist op en bij het Hessingterrein, de enige plek waar dit in een overigens steeds verder verrommelende omgeving nog kan, ruimte krijgen. De kans om de natte en droge faunapassage onder de Utrechtseweg te realiseren kan en moet nu aangegrepen worden en wel in samenhang met de ontwikkeling op het Hessingterrein. Aan de westzijde moet een strook van 150m vanaf de brug naar Stomphorst volledig onbebouwd blijven om realisatie van de EHS niet in gevaar te brengen. Dit gaat onherroepelijk ten koste van de bebouwingmogelijkheid die binnen de “Rode contour” is aangegeven. Die contour mag dan ook niet als star gegeven worden opgevat. De niet bebouwde zone aan de westzijde moet ononderbroken lopen tot aan de Utrechtseweg. Het is dan nog mogelijk een goed functionerende natte en droge passage onder de Utrechtseweg door te maken.



L UW: Welke invloed heeft woningbouw op het Hessingterrein verder op natuurontwikkeling?

Woningbouw heeft door kunstlicht, geluiden en zelfs door geur een heel nadelig effect op natuurontwikkeling. Dit effect kan alleen door letterlijk “afstandhouden” worden verminderd. Het nadelig effect langs de rand van woningbouw gaat tot tussen 100m en 150m het aangrenzende natuurgebied in. Wonen dichtbij de Grift maakt elke natuurontwikke-

ling langs de noord oever praktisch onmogelijk denk maar aan wat er gebeurt als er dan steigers en bruggetjes worden aangelegd. Landgoedontwikkeling met beperkte daarbij passende bebouwing zou hier de mooiste oplossing zijn want dat past het best in de context; dan heeft vermelding van de Stichtse Lustwarande pas echt zin

“Cultuurhistorische effectrapportage noodzakelijk”

Interview met Drs. Roland K.M. Blijdenstijn
Cultuurhistoricus sector Cultuur Provincie Utrecht :

L UW: Welke rol speelt de provincie bij de totstandkoming van plannen op het Hessingterrein?

De provincie moet in elk geval binnen verschillende sectoren de plannen toetsen aan het vastgestelde beleid. Het belang van de plannen is echter dermate groot dat brede betrokkenheid heel vroeg in het planproces noodzakelijk is om bijvoorbeeld schade aan natuur en cultuur te verhinderen. Helaas is van die actieve betrokkenheid nauwelijks sprake, voor zover ik dat vanuit de sector cultuur kan beoordelen. Diverse vakafdelingen zijn weliswaar verontrust maar bij de sector RO wacht men kennelijk af totdat getoetst kan worden in het kader van de artikel 19 procedure.

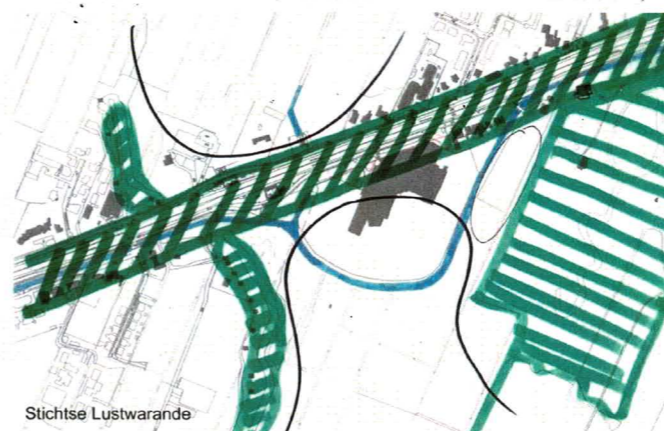
L UW: en wat is de rol vanuit cultuurhistorisch standpunt?

Het gebied is vanuit de stad Utrecht de aanzet van de Stichtse Lustwarande. De Utrechtseweg is een belangwekkende, al in de Middeleeuwen als via Regia bekende route tussen Utrecht en Keulen. Het uit de 12e eeuw stammende slagenlandschap is duidelijk rondom aanwezig behalve op het Hessingterrein zelf. De Werken bij Griffensteen zijn wat verborgen maar compleet intact. Het landelijk gebied tekent zich sterk af tegen het Landgoed Sandwijck. De Biltsche Grift, gegraven rond 1640, is behalve het verloop rondom Hessing, gespaard gebleven.

Het is vanwege al die cultuurhistorische monumenten evident noodzakelijk een Cultuur Historische Effect Rapportage (CHER) te maken. Een CHER is voor de provincie een instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te begeleiden, randvoorwaarden te stellen en aanbevelingen te doen. Het is curieus maar tot heden is ons hieromtrent niets gevraagd. Het is ook onbegrijpelijk en niet van deze tijd dat er Hessingplannen in omloop zijn gebracht waaraan niet zorgvuldig en procesmatig is gewerkt.

L UW: Wat is de aanbeveling?

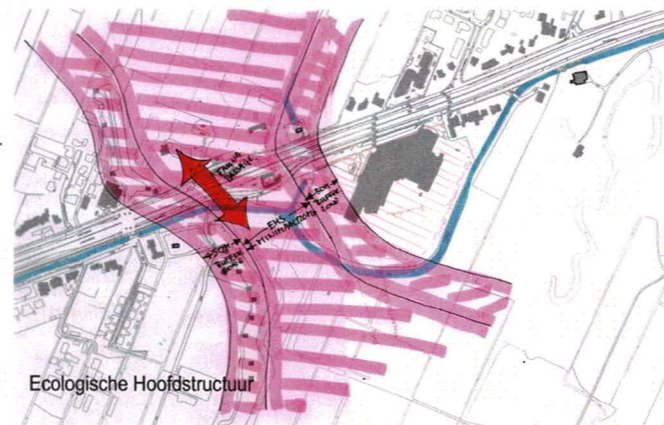
Als je dan toch bouwplannen hebt doe dan typologisch onderzoek naar hetgeen gewenst is. Beschrijf de kwaliteiten van het gebied en stel randvoorwaarden op. Waarom geen prijsvraag uitgeschreven om echt goede ideeën te genereren? En houd op met het misbruiken van de kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande.



Stichtse Lustwarande

Ecologische Hoofdstructuur

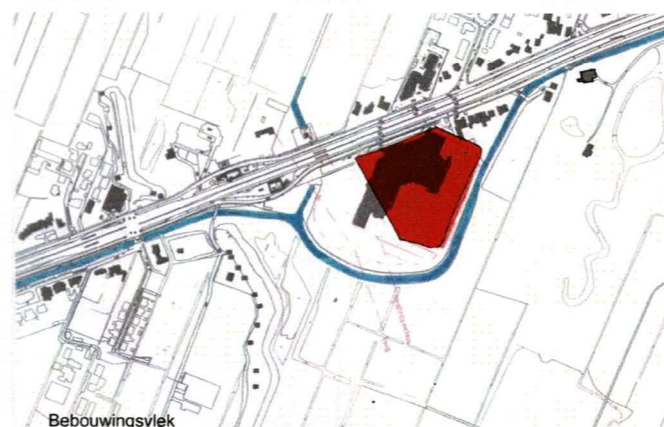
De EHS kruist de Utrechtseweg ter hoogte van het tankstation. Recent is het Rodemterrein aangekocht door de gemeente De Bilt en in beheer gegeven aan het Utrechts Landschap. Het UL is nu bezig met de inrichting ervan als natuurgebied. Om de verbinding met de natuur aan de andere kant van de Utrechtseweg te maken wordt een Faunapassage aangelegd onder de Utrechtseweg door. Direct na de Faunapassage zou de EHS zo breed mogelijk moeten zijn maar minimaal 120 m gemeten vanaf de voet van de werken bij Griffensteen. Dit om de dieren de kans te geven ongestoord de Utrechtseweg te passeren. Er moet aan beide zijden een bufferzone komen van 50 m zodat er zo min mogelijk invloed is van bewoning. Betreding door bewoners en huisdieren is niet gewenst.



Ecologische Hoofdstructuur

Bebouwingsvlek plan LUW

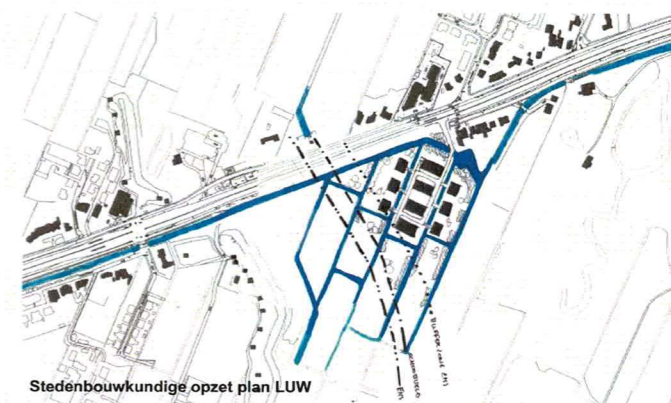
Als alle uitgangspunten voor bouwen op deze locatie worden gehanteerd dan blijft er een bebouwingsvlek over waar gebouwd kan worden. Deze bebouwingsvlek geeft maximale ruimte aan EHS en CHS.



Bebouwingsvlek

Plan van LUW

LUW streeft naar een duurzame ontwikkeling van de omgeving van de Utrechtseweg. Dit betekent rekening houden met alle wensen en eisen die vastgelegd zijn in het ruimtelijk kader van de overheid. Zoals het Streekplan en Bestemmingsplan. Met name de ecologische en cultuurhistorische hoofdstructuur zijn daarbij bepalend. Omdat het voormalig garagebedrijf midden in deze twee structuren ligt.



Stedenbouwkundige opzet plan LUW

Nieuw landgoed

Het meest optimale plan zou zijn om een nieuw landgoed op deze locatie te ontwikkelen. Waar is er een betere mogelijkheid dan aan de drager van de Stichtse Lustwarande een 21^{ste} eeuwse landgoed te bouwen? Voor de verwezenlijking van dit plan zouden de middelen bijeen moeten worden gebracht om het garagerrein aan te kopen en met alle betrokken partijen van de CHS en de EHS het landgoed te ontwikkelen. Dit zou gezien het belang mogelijk moeten zijn, denk aan de investeringen voor de EHS, het pact van Rijnauwen. Gedeeltelijk kunnen de kosten worden gedragen door de verkoop van de wooneenheden in het landhuis en de bijgebouwen.



Nieuw Landgoed



“Geen enkele bebouwing dat is zonder twijfel het beste!”

Interview met Dr. Catharina van Groningen
Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

L UW: Welke ontwikkeling zou vanuit cultuurhistorisch perspectief het beste voor het Hessingterrein zijn?

Die vraag is eenvoudig beantwoord: Geen enkele bebouwing dat is zonder twijfel het beste!

De van Utrecht tot Rhenen lopende Stichtse Lustwarande kenmerkt zich door een sterke afwisseling tussen gesloten groene blokken waarin de landgoederen liggen met daarin een buitenplaats, en open agrarisch landschap. Nergens in de hele Stichtse Lustwarande is deze afwisseling beter beleefbaar te maken dan juist hier, maar dan moet de bebouwing van Hessing, een waanzinnig grote puist middenin dat open agrarische landschap, voorgoed verdwijnen. Let wel zonder daarvoor in de plaats nieuwbouw te plegen.



L UW: is dat niet wat al te ambitieus gesteld?

Nee, bekijk het is van deze kant: Je hoeft niet eens goed te kijken om te zien dat de beide zijden van de Utrechtseweg na sloop van de garage als open gebied met elkaar communiceren.

Hiernaast steekt de buitenplaats Sandwijck als groen blok prachtig af. Dit gevoelige landschap is niet de plek voor een woonwijk met zijn stedelijke uitstraling aan massa, overvloedig kunstlicht, geluid en beweging. Het is een gemiste kans dat de gemeente De Bilt, die zich zo profileert als groene gemeente, het landelijk gebied met een nieuw bestemmingsplan beschermt en trots is op zijn landgoederen en buitenplaatsen, hier woningbouw wil realiseren. Juist op deze plaats moet en kun je van de Stichtse Lustwarande een statement maken, door de werken bij Griffensteen te versterken en Sandwijck als eerste (nog overgebleven) buitenplaats van de Stichtse Lustwarande een extra buffer te geven. Woningbouw past niet in dit scenario.

L UW: en als dan toch gebouwd moet worden hoe zou dat dan het beste kunnen?



In elk geval in zeer bescheiden schaal en met zo min mogelijk massa. Een paar bescheiden gebouwtjes in een hedendaagse architectonische vertaling..misschien zou dat nog net gaan. De Stichtse Lustwarande heeft vele kenmerken maar in geen geval een éénduidige architectuurstijl. Retro-architectuur als panacee om passend bij de Stichtse Lustwarande te bouwen is in mijn optiek onjuist en een gemiste kans.

Maar, gemeente De Bilt, versterk Uw groene cultuurhistorische kwaliteit aan de entree van uw gemeente! Het is een unieke kans om een uniek gegeven - in geen gemeente op de Heuvelrug is het Lustwarande beeld zo sterk bewaard gebleven - te intensiveren. Degenen die na ons komen zullen dankbaar zijn!

“Woningbouw heeft een sterk nadelige invloed op de faunapassage”

Interview met Simon Hofstra
Secretaris Landinrichtingscommissie

L UW: wat is de rol van de Landinrichtingscommissie in het gebied bij Hessing?

De Landinrichtingscommissie heeft opdracht van GS van provincie Utrecht voor de herinrichting van Groenraven-Oost. Onderdeel daarvan is het ontwerpen en realiseren van natuurgebieden in de Voorveldsepolder ten noorden van de Utrechtseweg en het gebied rondom Sandwijck ten zuiden van de Utrechtseweg. Deze natuurgebieden vormen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en sluiten van twee kanten aan op de toekomstige faunapassage van de Utrechtseweg. Dat wil zeggen dat wij voor een groot deel verantwoordelijk zijn voor de aansluiting van de natuurgebieden op de te realiseren faunapassage. De verantwoordelijkheid voor ontwerp en uitvoering van die faunapassage zelf ligt bij de provincie, als eigenaar van de weg, met wie wij vanzelfsprekend nauw samenwerken.

L UW: op welke wijze kunnen ontwikkelingen op het Hessingterrein de EHS in gevaar brengen?

Niet alleen het ontwerp van de faunapassage en het aanliggende natuurgebied bepaalt het succes van een faunapassage, ook het gebruik van de nabije omgeving is zeer bepalend. Woningbouw heeft een sterk nadelige invloed op het functioneren van de faunapassage (nog meer dan een bedrijfsterrein), omdat de permanente aanwezigheid van mensen de dieren afschrikt. Wil de faunapassage ook daadwerkelijk gebruikt worden door de reeën en andere dieren waar de passage voor bedoeld is, dan moet de bewoning op voldoende afstand blijven. Ook de wijze van bouwen is van belang. Als de nadelige uitstraling te heftig wordt of te dichtbij komt zal straks de faunapassage niet functioneren. Daarom moet de breedte van het natuurgebied langs de woonbebouwing voldoende zijn wil onze opdracht slagen.

L UW: en als het dan tot conflicterende situaties leidt?

Als woningbouwplannen het functioneren van de ecologische verbinding gaan frustreren zullen wij dat aan GS rapporteren. Er zal dan besloten moeten worden of de lokale belangen van een woningbouwplan zwaarder wegen dan de regionale belangen van een ecologische verbinding die loopt van de Langbroekerwetering/Kromme Rijn tot aan het Noorderpark en Vechtplassen gebied. Er zijn en worden al vele miljoenen euro's geïnvesteerd in 4 grote faunapassages en de faunapassage Utrechtseweg is de vijfde. Er bestaat voor deze faunapassage ook geen alternatieve locatie. Voor een lokaal woningbouwplan zijn wel alternatieven te bedenken, zoals het schuiven met de ligging of de vorm van bebouwing, maar de ecologische verbinding is echt aangewezen op deze groene doorgang in een verder rood gebied. Dit is de laatste schakel in een keten van vele faunapassages en natuurgebieden; daar kun je niet mee schuiven

“Ecologische Hoofdstructuur is een majeur project”

Interview met Drs. Hendrike Geessink
Stichting Het Utrechts Landschap, Hoofd afd. Planvorming

L UW: Waar moet een woningbouwplan op het Hessingterrein rekening mee houden in relatie tot de EHS?:

Het Hessingterrein is omringd door (deels toekomstige) natuurgebieden die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Doel is om een grote ecologische verbinding te realiseren tussen het Kromme Rijngebied, Het Noorderpark en de Utrechtse Heuvelrug. Dat is een majeur project, dat invulling geeft aan nationaal en provinciaal beleid. Vele deelprojecten zijn in het kader van deze verbinding al gerealiseerd: er zijn natuurterreinen ingericht, barrières overwonnen en tientallen miljoenen euro's geïnvesteerd. Het succes van de EHS staat of valt bij realisatie van de laatste schakel en die ligt precies naast en aan de zuid- en westzijde deels over het Hessingterrein. Als net ook daar woningen gebouwd worden ontstaat onvoldoende ruimte voor een goed functionerende EHS en dus grote schade ook aan al gerealiseerde delen van dit belangrijke natuurproject.

L UW: Hoeveel ruimte neemt die EHS in beslag?

Voor de ecologische verbinding langs Griffensteen is een kernzone van ca. 120m breedte nodig met aan weerszijden een bufferzone van 50m breedte. Dit is een flessenhals, waar ook een natte en droge faunapassage onder de Utrechtseweg door gerealiseerd gaat worden. Tussen drukke autowegen en woongebieden zijn de omstandigheden voor ree, das, ringslang en andere amfibieën die van de EHS gebruikmaken heel kritisch en die bufferzones zijn echt noodzakelijk. Verder moet er ook goed met bestaande natuurgebieden rekening gehouden worden, vooral de uitstraling richting landgoed Sandwijck.

