

Bouw nieuw hoofdkantoor Triodos Bank op het landgoed De Reehorst

De laatste jaren groeit de Triodos Bank stormachtig en daarom is de bank van plan om een nieuw internationaal hoofdkantoor te bouwen. De keuze is gevallen op landgoed De Reehorst. Stichting De Reehorst, die het landgoed en alle faciliteiten beheert, dreigde failliet te gaan onder meer door de aankoop van een boerderij met extra stukken grond.

De Triodos Bank heeft het landgoed inmiddels – via een speciale holding - aangekocht, maar met als ontbindende clausule de bepaling dat de Triodos Bank een bouwvergunning moet krijgen om daar haar nieuwe kantoorgebouw neer te zetten. Komt die toestemming er niet dan wordt de koop teruggedraaid.

Eind 2015 heeft de Triodos Bank ook het naastgelegen perceel Hoofdstraat 26 aangekocht. Dat perceel ligt tussen de Reehorst en de A12. Op dit moment staat er een boerderij met wat opstallen en is de grond deels in gebruik als parkeerplaats voor de politie, die aan de andere zijde van de A12 kantoorpanden heeft.

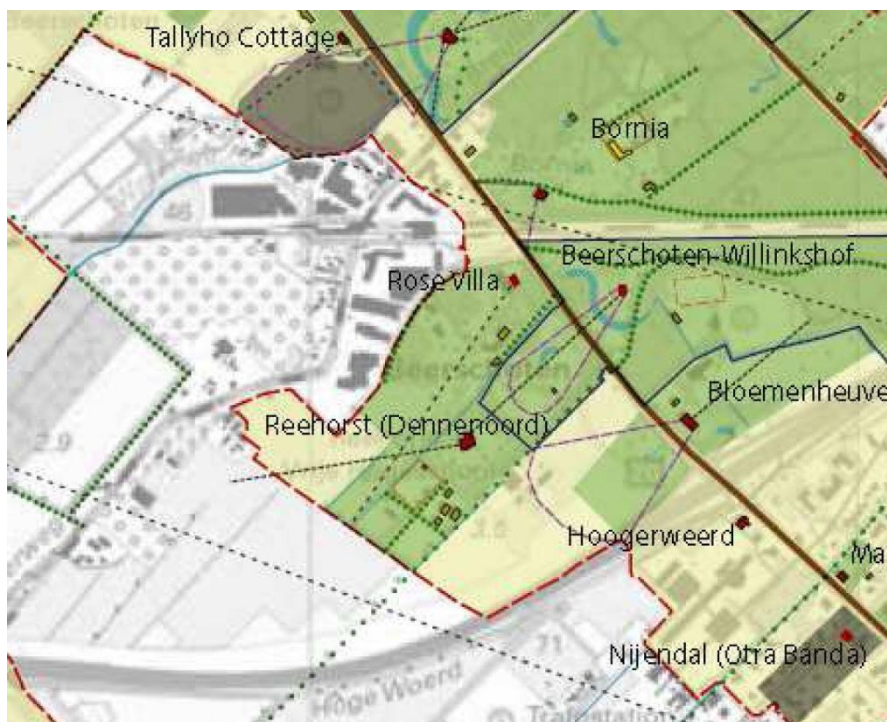


fig. buitenplaatsen in het gebied

Kenmerken van het gebied

Het landgoed maakt, gezien de ligging binnen de Stichtse Lustwarande (SLW), deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht maar ook van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS): het Nationale Natuurnetwerk dat voor het overleven van soorten van wezenlijk belang is.

Gezien de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich dan ook vanaf het begin tegen de bouw van een dergelijk groot kantoorgebouw verzet. Met een oppervlakte van maar liefst zo'n 12.000 m², exclusief parkeervoorzieningen, is dit een enorme aantasting van het gebied, hoe mooi en duurzaam dat gebouw ook mag worden.

En dan wil men ook nog juist in het cultuurhistorische deel van het landgoed De Reehorst gaan bouwen aan de kant van het stationsgebied Driebergen/Zeist.



Fig: Het beoogde nieuwe kantoorgebouw van de Triodos Bank

Kritiek

Naast het eerder genoemde bezwaar van bouwen in de CHS en EHS vindt SMZ de mentaliteit die hieruit spreekt verontrustend.

Juist van de Triodos Bank, die zich als duurzame bank profileert, zou je mogen verwachten dat ze natuur en groen respecteren en ontzien. Helaas.

De huidige locatie aan de Utrechtseweg is o.i. prima per OV te bereiken. Een verhuizing naar nieuwbouw op landgoed De Reehorst, vanwege de nabijheid van het station, betekent geen wezenlijk verbetering van de bereikbaarheid.

Daar komt bij dat er inmiddels een enorme oppervlakte aan kantoorgebouwen leeg staat in onze regio. Gebouwen die qua ligging en grootte prima kunnen dienen als nieuw hoofdkantoor van de Triodos Bank. Het WNF heeft recent bewezen dat een leegstaand gebouw goed is te transformeren in een duurzaam onderkomen met een passende groene uitstraling. Jammer en onbegrijpelijk dat de Triodos Bank hier geen oren naar heeft en gemeentes en provincie dit accepteren.

“Next best” is te ver van het station

Als 'next best' hebben de lokale natuur- en milieuorganisaties een alternatieve locatie voor het kantoor voorgesteld: verplaats de nieuwbouw richting de Odijkerweg en bouw op de plek die nu ingetekend staat een parkeerplaats. Dat is net buiten het historische gedeelte van het landgoed en dus ook buiten de EHS. Door daar te bouwen zou je, aansluitend op het oude landgoed, een geheel nieuw landgoed kunnen ontwikkelen, waardoor ook de daar aanwezige ecologische structuur zou worden versterkt.

De Triodos Bank wees dat af omdat de werknemers en bezoekers dan zo'n 300 m vanaf het treinstation naar het kantoor zouden moeten lopen. Dat vindt de Triodos Bank te ver!!

Duurzaam landgoedbeheer

Wat bij de plannen op zich weer wel tot de verbeelding spreekt is dat de Triodos Bank het landgoed ook echt op een duurzame manier wil gaan beheren namelijk op basis van de zogenaamde: '7 Reehorst principles'.

Daaronder vallen dan behalve een 'integrale duurzame ontwikkeling' ook een 'lokale voedselproductie', evenals de productie van duurzame energie samen met bedrijven en bewoners uit de omgeving op basis van een 'lokale energie-coöperatie'.



Fig. De 7 Reehorst principles

Wat betreft de 'lokale voedselproductie' heeft recent ook Mark Shepard een bezoek aan het landgoed De Reehorst gebracht, een ervaringsdeskundige uit de Verenigde Staten op het gebied van herstellende landbouw. Door bij de productie van voedsel uit te gaan van meerjarige gewassen - zoals bomen waarvan je de vruchten kunt oogsten - kun je, net als dat bij natuurlijke ecosystemen het geval is, de bodem continue bedekt houden. Zo sluit je de kringlopen en kom je tot een veel duurzamere productie van voedsel. Op zich is dit alles fantastisch, maar o.i. zou dat natuurlijk ook kunnen worden gerealiseerd zonder de bouw van een internationaal hoofdkantoor in de EHS.

Bezwaren SMZ terzijde geschoven

Uiteraard heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op de plannen een uitgebreide reactie gegeven.

Zo heeft de Stichting o.a. aangegeven dat de plannen in ieder geval strijdig zijn met de zogenaamde 'Ladder van duurzame ontwikkeling'. Daarbij moet eerst worden aangetoond of er wel een regionale behoefte is en - voor zover dat het geval is - of daar dan niet binnenstedelijk in kan worden voorzien. Zoals eerder gesteld, staan er in heel Nederland veel kantoorpanden leeg, ook binnen de provincie Utrecht.

Kijken we in Zeist dan staat bijvoorbeeld het direct aan het kantoorgebouw van de Triodos Bank grenzende Lenteleven (met een oppervlakte van 6.000 m²) leeg. Dat zou toch - zo zou je denken - een unieke kans bieden tot transformatie, ook omdat veel faciliteiten kunnen worden gedeeld. Binnenkort komen ook de nabijgelegen gebouwen van o.a. Rabofacet en TNO op de markt. Keuze te over dus.

In reactie hierop werd echter door de gemeente Utrechtse Heuvelrug aangegeven dat de Triodos Bank een oppervlakte van 12.000 m² nodig heeft en dat een dergelijke ruimte binnen de regio, althans op locaties die goed zijn ontsloten per OV, alleen beschikbaar zou zijn binnen het Stationsgebied Driebergen-Zeist.

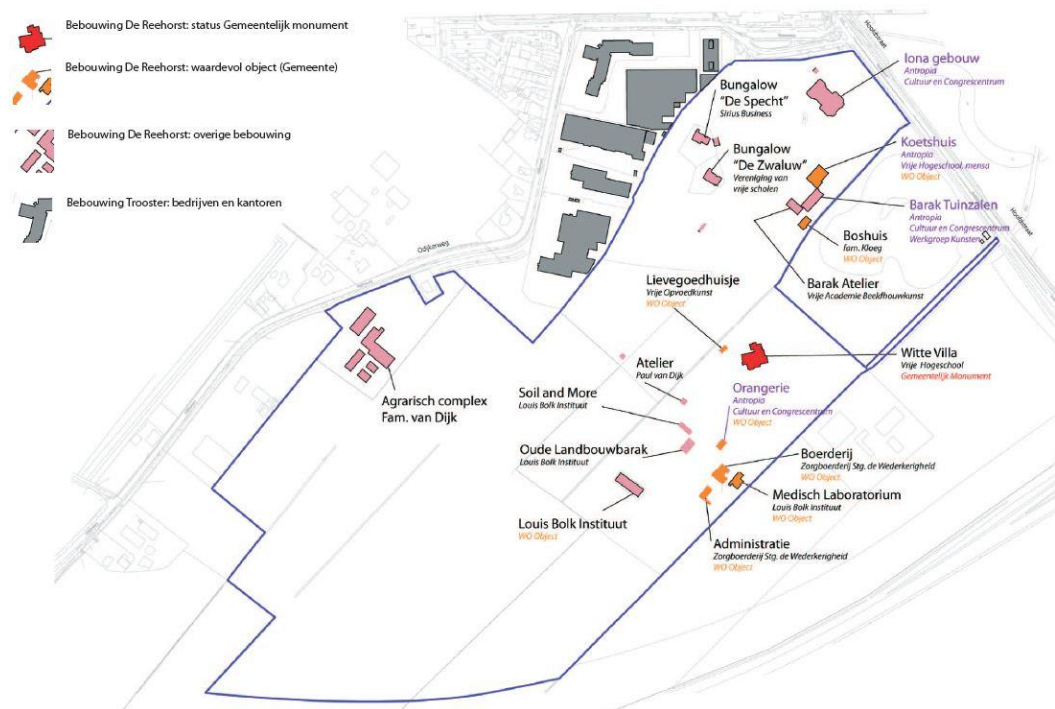


Fig. Plangebied

Landschapsplan ter compensatie van schade

Ten gevolge van de plannen treedt hoe dan ook een verlies van natuur, landschap en cultuurhistorie op. Teneinde dat verlies te kunnen compenseren heeft de Triodos Bank ook een Landschapsplan opgesteld. De Triodos Bank heeft de natuur- en milieuorganisaties bij

de opstelling van dat Landschapsplan betrokken. Zo hebben zij hun kennis kunnen inbrengen van onder meer de ecologische relaties zoals deze hier voorkomen. Over het landgoed en ook het aangrenzende gebied van Hoofdstraat 26 loopt immers een ecologische verbinding vanaf de faunapassage onder de A12 nabij het landgoed Rijnwijck in de richting van de Utrechtse Heuvelrug. Dat alles neemt niet weg dat er door de plannen wel degelijk een inbreuk op de bestaande waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zal plaatsvinden, die o.i. wel degelijk strijdig moeten worden geacht met de beleidskaders die nu juist beogen deze waarden te beschermen.

Voorontwerp bestemmingsplan

Inmiddels zijn de plannen in een vergevorderd stadium en is op verzoek van de Triodos Bank door de gemeente Utrechtse Heuvelrug de daarvoor noodzakelijk bestemmingsplanprocedure in gang gezet.

Teneinde te kunnen voldoen aan gegeven beleidskaders heeft de Triodos Bank de firma Arcadis tal van onderzoeken laten uitvoeren, zoals een geluidsonderzoek en een natuuronderzoek. Op basis van al die onderzoeken is geconcludeerd dat de plannen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Inmiddels heeft de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, waar het landgoed De Reehorst onder valt, in meerderheid ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan.

Beroep

Dus zal de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in een verder vervolg moeten besluiten of zij tegen deze plannen beroep bij de Raad van State zal aantekenen. Daarbij is de precedentwerking die ongetwijfeld van dit plan zal uitgaan voor SMZ een belangrijke overweging. De Stichting is daar door nota bene verschillende projectontwikkelaars al geweest!

Het volledige "voorontwerp bestemmingsplan landgoed De Reehorst" kunt u downloaden op de site van de gemeente Utrechtse Heuvelrug: www.heuvelrug.nl.