

Aan de opstellers van het politiek akkoord Zeist 2022-2026

Betreft: ontwikkeling gebiedsvisie Dijnselburg

De bovengenoemde organisaties maken zich zorgen over ontwikkeling van de gebiedsvisie Dijnselburg. Het betreft vooral de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing langs de Wegh der Weegen en de mogelijke aantasting van het vroegere Bisschoppelijk terrein van landgoed Dijnselburg.

SAMENVATTING

Aanbevelingen

1. De maatschappelijke participatie over deze ontwikkeling verloopt niet volgens de door de raad vastgestelde kadernotitie. Dat moet anders en beter. Wij vragen dan ook *de voorgestelde conceptfase van de gebiedsvisie om te vormen tot een ontwerpfase waardoor participatie tot haar recht kan komen.* Dat biedt betere waarborgen voor de kwaliteit van de gebiedsvisie en daarmee ook voor maatschappelijke acceptatie en draagvlak voor deze ruimtelijke ontwikkeling.
2. Verder vragen wij *voor de raad om een bindend adviesrecht (piepsysteem) voor het plangebied Dijnselburg* in geval van te verwachten politieke gevoeligheid of impact op de samenleving en op de omgeving.

Korte toelichting

Beperkte nieuwbouw op de camping en in plaats van het restaurant is in beginsel acceptabel mits aangepast aan de omgeving en rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van de Wegh der Weegen. Ook kan eventueel het sportterrein worden aangevuld met bebouwing. Het overgebleven landgoed Dijnselburg zelf is echter geen bouwlocatie binnen de bebouwde kom want het gebied ligt buiten de rode contouren¹⁾, maar ligt wel in de kernrandzone van Zeist, c.q. de kern Huis ter Heide. In beginsel volstaat daar een cultuurhistorische renovatie, hergebruik en zo nodig transformatie van de bestaande bebouwing. Een verdere uitbreiding van de bebouwing van het vroegere kerkelijk landgoed en het aanleggen van nieuwe (ontsluitings)wegen tast de kwaliteiten van het cultuurhistorisch, (landschaps)ecologisch en recreatief waardevolle gebied en de Wegh der Weegen aan. Dit zeker gezien de invloed van de al voorgenomen bebouwing in de directe omgeving van de bebouwde kom van Huis ter Heide.

Een (zeer) beperkte bebouwing onder zeer strikte voorwaarden op een goed ingepaste plek in het gehele plangebied waar het landgoed deel van uitmaakt lijkt aanvaardbaar, mits daar ook echt een aantoonbare kwaliteitsimpuls voor het gebied tegenover staat²⁾ en die ook

¹⁾ In het **Groenstructuurplan, deel I**, pag. 38 staat het gebied aangegeven als landschappelijk groen gebied binnen de bebouwde kom. Dat is onjuist.

²⁾ Zie **provinciale Interim-Omgevingsverordening Art. 9.8 Instructieregel Kernrandzone:**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden kan bestemmingen en regels bevatten voor een eenmalige uitbreiding tot 50 woningen mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
- b. De verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnepanelen, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- c. Tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
- d. Omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Zie voor de **toelichting op art. 9.8:** Interim-Omgevingsverordening Utrecht. pag. 187/188.

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing etc.

duurzaam instand wordt gehouden³⁾). Aangezien er geen sprake is van onder meer een aansluitende verstedelijkte structuur in de omgeving (punt 1b van Art. 9.8) is verstedelijking niet aan de orde. Er wordt namelijk niet voldaan aan de randvoorwaarde daarvoor in de Instructieregel Kernrandzone⁴⁾.

Omdat het plangebied Dijnselburg inclusief camping e.o. buiten de rode contour ligt is overeenkomstig de provinciale Interim-Omgevingsverordening een éénmalige, maximale uitbreiding tot 50 woningen in beginsel wel mogelijk⁵⁾. Gezien de aanwezige kwaliteiten ligt het dan voor de hand dat deze dan op de plek van de huidige camping komen, mits wordt aangetoond dat zoiets voor de vitaliteit van de kern noodzakelijk is⁶⁾.

BIJLAGE ONDERBOUWING

Gebied

Het totale plangebied voor de gebiedsvisie Dijnselburg ligt tussen de A28 aan de zuidkant, de Panweg aan de westkant en de Amersfoortseweg aan de noordkant. Het resterende landgoed Dijnselburg vormt het midden en de oostkant van het gebied. Het gebied valt onder het bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.

Gebiedswaarden

Dijnselburg/Dinslo kent een lange historie die zelfs teruggaat tot een uithof van het Klooster Oostbroek. De verschillende tijdslagen die daarbij een rol hebben gespeeld zijn nog duidelijk zichtbaar. Het gebied is *cultuurhistorisch en (landschaps)ecologische waardevol*. Wel zijn er nog bepaalde verbeteringen wenselijk zoals uitwisseling met bossen van Overplaats Vollenhove en diverse bosgebieden aan de andere zijde Amersfoortseweg. In ieder geval komen ook diverse beschermde soorten in het gebied voor, waaronder de das. Daarnaast had het een *recreatieve waarde* ook al heeft de huidige eigenaar de toegang tot het terrein om "veiligheidsredenen" afgesloten. Deze waarde kan gemakkelijk weer worden hersteld.

Participatie

In de Kadernotitie is naar voren gebracht dat *de gebiedsvisie in principe op basis van consent tot stand zou komen* (zie ook Kadernotitie, pag. 12). Deze ontwikkeling in 2019 en

³⁾ Zie hiervoor ook de "Handreiking Kwaliteit van kernrandzones".

⁴⁾ Interim-omgevingsverordening Utrecht, pag. 86:

Kernrandzone: zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op het stedelijk gebied. Hieronder vallen ook dorpskernen. De omvang van deze zone is indicatief aangegeven en kan variëren, onder meer afhankelijk van de al aanwezige functies, de kwaliteiten en de aanwezige bebouwingsdichtheid. In deze zone komen, naast agrarische activiteiten, kernrandactiviteiten voor;

⁵⁾ Dijnselburg valt nu nog onder de **versnellingsopgave** met een daarbij genoemd aantal van 150 woningen.

⁶⁾ Idem zie **verordening Art. 9.12: Instructieregel éénmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van kernen:**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden** kan bestemmingen en regels bevatten voor een eenmalige uitbreiding tot 50 woningen mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de eenmalige uitbreiding tot 50 woningen is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern;
- b. aangetoond is dat niet binnen de kern in de behoefte voorzien kan worden;
- c. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en qua aard en omvang past bij de kern;
- d. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
- e. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone; en
- f. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing

2020 heeft het college gestopt onder andere gezien het verschil van inzicht in de mate van bebouwing van het groen. Op verzoek van enkele participanten heeft B&W toen gekozen voor een sterkere regierol van de gemeente bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie. In dit verband zullen met de gebiedseigenaren ook afspraken worden gemaakt over de verdeling van lusten en lasten. De participatie door de samenleving blijft beperkt tot het informeren over proces en product. Over het product, de concept gebiedsvisie, zal vanaf juni 2022 een formele zienswijzeprocedure worden gevolgd. Dan vindt ook het informeren plaats, de *laagste trede van de participatieladder*.

Planning

De door het college gemaakte keuze betekent *dat de planning vooral afhangt van de gebiedseigenaren*. Die kunnen de komende maanden achtereenvolgens meespreken over de doelen en het 'speelveld', het herijken van de bouwstenen uit het eerdere proces, het procesvoorstel, het concept ruimtelijk raamwerk en de scenario's voor het plangebied Dijnseburg. Maatschappelijke belanghebbenden staan daarbij buitenspel. Dat is ook mede het gevolg van de vrijheidsgraden van het Handvat burgerparticipatie Zeist. Daarin besluit het college bij een ontwikkeling of en wanneer participatie plaatsvindt. Bovendien laat het college het niveau (mate van Invloed), reikwijdte en vorm van de participatie over aan initiatiefnemers.

Kennelijk gelden de oude afspraken over participatie van de door de raad geaccordeerde Kadernotitie niet meer.

Adviesrecht omgevingswet

Conform het aangenomen RV Adviesrecht Omgevingswet is het college het bevoegd gezag voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Bij veel buitenplanse afwijkingen zijn vrijwel altijd waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie in het geding, evenals leefomgevingskwaliteiten, ook bij transformaties van bestaande gebouwen. Dat geldt zeker ook voor Landgoed Dijnseburg en omgeving (veelal oude delen van het oude landgoed). Op initiatief van het college of raad kan een omgevingsplanactiviteit voor bindend advies aan de raad worden voorgelegd, bijvoorbeeld vanwege de te verwachten politieke gevoeligheid of impact in de samenleving en op de omgeving.

Wij vragen u dit '*piepsysteem*' voor het plangebied Dijnseburg toe te passen mede omdat het gebied buiten de rode contouren ligt. Dat laat onverlet dat onder bepaalde voorwaarden transformatie van bestaande bebouwing kan plaatsvinden met behoud van cultuurhistorische en groene waarden hetgeen in Dijnseburg aan de orde is.

Verkiezingsprogramma's

Tijdens de verkiezingsdebatten hebben de meeste politieke partijen toegezegd *niet in het groen te willen bouwen en niet buiten de rode contouren*. Toch wil men door op het landgoed Dijnseburg te bouwen in feite de rode contouren verder oprekken. Zo wordt sluipenderwijs het groene goud van de Heuvelrug als bouwgrond geëxploiteerd. En wat eenmaal is bebouwd wordt niet meer groen. Daarbij worden ook aperte onwaarheden gedebiteerd als zouden er bijvoorbeeld in Kerckebosch meer bomen staan dan eerst. In werkelijkheid zijn er volgens zeggen 600 jonge bomen geplant, maar daartegenover staat dat 30 ha. oud bos werd gekapt ten behoeve van een netto uitbreiding met 289 woningen. Die 30 ha. is in juridische procedures tot en met de Raad van State nooit betwist. Het betrof grotendeels gemengd bos in 3 etages, dat waren ca. 10.000 – 15.000 bomen. De toenmalige bewoners van Kerckebosch hebben het gemeentehuis bezet om het binnenbos te behouden. Zij wilden dat de flats alleen maar zouden worden gerenoveerd of successief vervangen.

Geen propaganda voor ontbossing

Dit 'succesverhaal' over de zegeningen van ontbossing moet van tafel, zeker als precedent voor komende gevallen. Het opofferen van een op zich oud bosmilieu ook op het oostelijke

Stichting Beter Zeist, Vereniging Bosch en Duin e.o., Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide.
Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

deel van de camping moet in Zeist geen optie meer zijn. Het duurt ca. 100-150 jaar voordat op armelijke gronden een dergelijk milieu weer is ontstaan. Wees daar zuinig op en laat initiatiefnemers en grondeigenaren daar om reden van financiële opbrengst niet over beslissen.