



Gemeente **Zeist**

RAADSVORSTEL

Kaders gebiedsvisie Dijnselburg

Portefeuillehouder S. Jansen
Opsteller M. Dingemans
Zaak/stuknummer 283311
Raadsvoorstel 18RV061

Ronde Tafel 20 september 2018
Debat 18 oktober 2018
Raadsvergadering 13 november 2018

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Helder maken voor de samenleving onder welke voorwaarden en omstandigheden er ontwikkeling mag plaatsvinden in het gebied Dijnselburg.

Voorstel

1. De 'Kadernotitie Dijnselburg' vaststellen, waarin de inhoudelijke en proceskaders voor de totstandkoming van de gebiedsvisie Dijnselburg zijn vastgelegd.

Besluit Raad 13 november 2018:

Basis

Inleiding

Op 21 november 2017 is de bestuursopdracht 'Gebiedsvisie Dijnselburg' door het college vastgesteld. Met deze bestuursopdracht is opdracht gegeven voor het opstellen van een gebiedsvisie voor het gebied Dijnselburg en zijn de specifieke kaders voor deze visie benoemd, naast de gebruikelijke gemeentelijke beleidskaders. Vervolgens is met alle stakeholders (eigenaren, gebruikers, bewoners- en belangenverenigingen) in het gebied gesproken over deze kaders en is het proces toegelicht. Met deze gesprekken zijn aanvullende kaders opgehaald en is een aantal kaders aangescherpt. Dit heeft geleid tot de 'Kadernotitie Dijnselburg'. De kaders worden door middel van dit voorstel aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Argumenten

Inhoudelijk

1. Opstellen gebiedsvisie volgt uit Structuurvisie.
2. Beperking plangebied ten opzichte van Structuurvisie is wenselijk.
3. Het nu gaan opstellen van een gebiedsvisie is wenselijk vanwege de initiatieven die spelen in het gebied en de Versnelde Huisvesting.
4. Provincie verlangt een integrale gebiedsvisie.

Procesmatig

5. Het college heeft een heldere opdracht van de raad om tot de gebiedsvisie te komen.
6. Het vaststellen van de kadernotitie hoort bij de kaderstellende rol van de raad om de hoofdlijnen van het beleid te bepalen en de manier waarop dit beleid tot stand komt.
7. Met de kaders laat de gemeente aan betrokkenen zien welke rol zij van de gemeente mogen verwachten en welke rol de gemeente van de betrokken partijen verwacht.
8. Met de kaders geeft de gemeente (toekomstige) eigenaren op hoofdlijnen duidelijkheid over ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied.

Toelichtingen

X	Financiën	X	Juridisch	X	Risico's
X	Communicatie		Automatisering		Anders

Verdere proces

Nadat de raad de kaders heeft vastgesteld, zal gestart worden met het interactieve traject om tot een gebiedsvisie te komen. Planning hiervoor is november 2018 tot en met februari 2019. In het tweede kwartaal van 2019 komt het college met een voorstel tot vaststelling van de gebiedsvisie.

VERDIEPING

Inleiding

Ten noorden van Zeist, ten zuiden van Bosch en Duin en ten westen van Huis ter Heide ligt het gebied Dijnselburg. Hierin zijn verschillende functies aanwezig:

- Chinees Indisch restaurant Tong AH
- Enkele woonhuizen
- Camping Dijnselburg
- Sportvoorzieningen
 - Sporthal Dijnselburg
 - Zwembad Dijnselburg
 - Atletiekbaan en survivalbaan
- Landgoed Dijnselburg
- Benzinepomp
- Bos/park

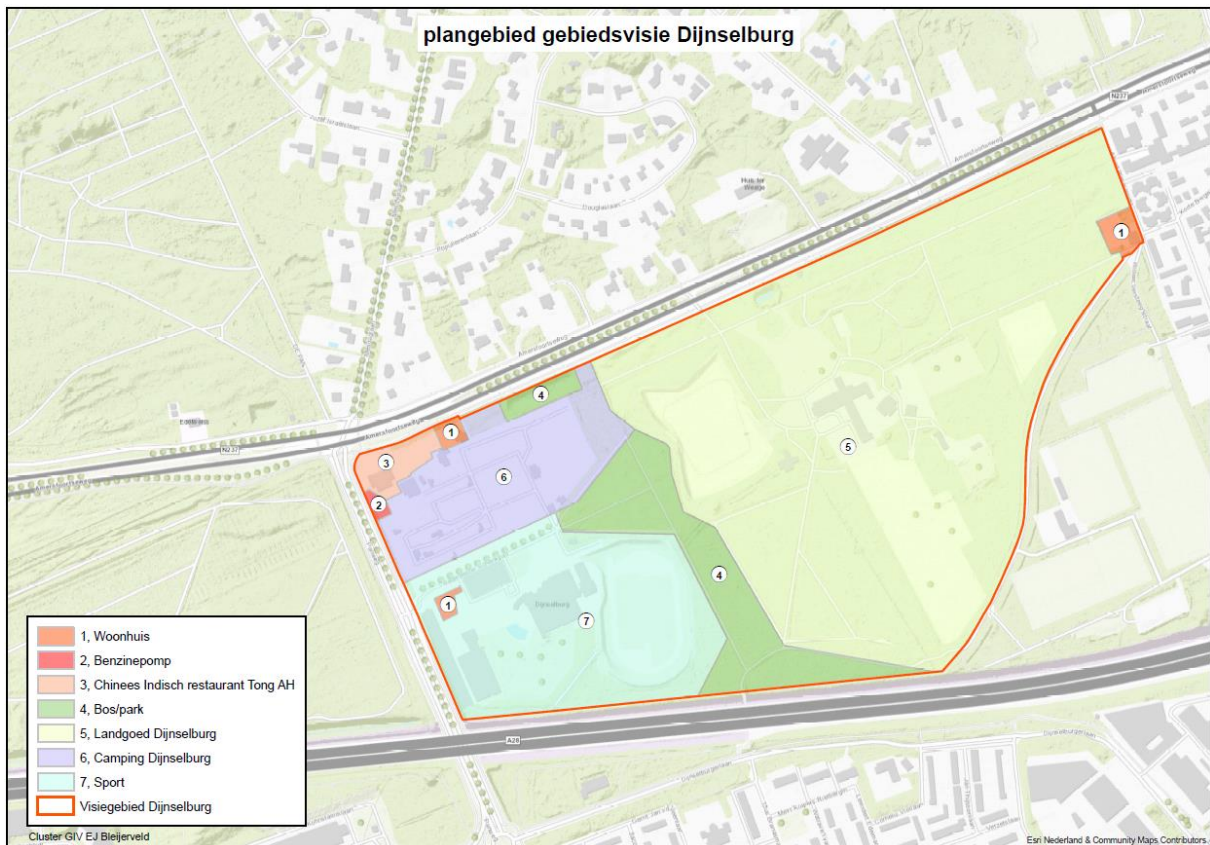
In figuur 1 zijn deze functies op kaart weergegeven.

Ontwikkelingen in het gebied

Op dit moment speelt een aantal ontwikkelingen in het gebied.

Camping Dijnselburg

Projectontwikkelaar BAM is in gesprek met de eigenaar van Camping Dijnselburg over mogelijke woningbouw. Ook de eigenaar van het Chinees Indisch restaurant Tong AH is hierop aangesloten.



Figuur 1: Functies Dijnseburg

Landgoed Dijnseburg

Het landgoed Dijnseburg heeft lange tijd te koop gestaan. Inmiddels is het landgoed gekocht door projectontwikkelaar Stroet BV. Deze heeft plannen voor een nieuwe functie in de bestaande gebouwen, in combinatie met toevoeging van (beperkte) woningbouw.

Bestuursopdracht

Op 7 november 2017 hebben wij de bestuursopdracht 'Gebiedsvisie Dijnseburg' vastgesteld. Hiermee hebben wij opdracht gegeven een gebiedsvisie op te stellen voor Dijnseburg. Tevens zijn in de opdracht inhoudelijke en proceskaders benoemd voor de totstandkoming van de visie. De inhoudelijke kaders geven onder meer aan welke ambities de gemeente voor het gebied nastreeft. De proceskaders bepalen het speelveld van de wijze waarop de gebiedsvisie tot stand komt.

Consultatiebijeenkomst raad

Op 19 april 2018 zijn de kaders voor de gebiedsvisie toegelicht aan de gemeenteraad. Tevens is gesproken met de raad over haar rol tijdens het participatietraject. Besloten is dat raadsleden als toehoorder aanwezig kunnen zijn tijdens de participatiebijeenkomsten, maar dat er geen vaste afvaardiging komt vanuit de raad.

Betrekken stakeholders bij de kaders

In mei 2018 is vervolgens gesproken met alle stakeholders in en rondom het gebied. Het gaat hier om eigenaren, gebruikers, bewoners- en belangenverenigingen. In hoofdstuk 7 van de kadernotitie is een overzicht opgenomen van de stakeholders waarmee is gesproken. Het in een vroegtijdig stadium betrekken van de stakeholders (al bij het opstellen van de kaders) is nieuw. Normaal gesproken worden de kaders op basis van een gebiedsanalyse opgesteld. Voor deze aanpak is gekozen, is om

groter draagvlak te creëren en om meer informatie op te halen, dat van belang is voor de kaders van de gebiedsvisie.

Kaders

Doel van de gesprekken met de stakeholders was dan ook het toelichten van het proces tot het komen van een gebiedsvisie, alsmede het ophalen van extra kaders voor de gebiedsvisie en het aanscherpen van de kaders uit de bestuursopdracht. De belangrijkste extra kaders die opgehaald zijn uit de gesprekken met de stakeholders voor de gebiedsvisie, zijn de volgende:

- *De ontwikkeling van het gebied dient te passen binnen het Streefbeeld voor de Wegh der Weegen.*
- *Onderzocht dient te worden of en hoe Dijnsselburg een functie kan vervullen in het versterken van de ecologische structuur van Zeist als geheel.*
- *Waardevol groen en natuur (zoals de lanenstructuren en open ruimten) moet behouden blijven en zo mogelijk beter aangehaakt worden op de omgeving.*
- *Uitgangspunt voor de ontwikkeling is de kwaliteit van het woonmilieu en niet het aantal woningen. De gebiedsontwikkeling moet zich voegen in haar omgeving.*
- *Het is kansrijk om met de sporthoek in te spelen op trends die leiden tot veranderende sportbehoefte, zoals outdoorsport.*
- *In de visie dient aandacht te zijn voor een zodanige inrichting, dat de huidige recreatieve/uitloopfunctie van het gebied voor de omgeving behouden kan worden. Het voorkomen van overlast is hierbij een belangrijk aandachtspunt.*
- *Tijdens/parallel aan het visievormingstraject wordt onderzocht hoe Dijnsselburg kan bijdragen aan bestaande infrastructurele opgaven. Er ligt hierbij een belangrijke relatie met Huis ter Heide-West.*
- *Er wordt geen oppervlaktewater in het gebied toegevoegd. Dit is niet passend bij het gebied en de gesteldheid hiervan.*

In hoofdstuk 5 van de kadernotitie zijn alle specifieke kaders benoemd voor deze gebiedsvisie. Hierbij is onderscheid gemaakt in de kaders, die voortkomen uit de bestuursopdracht (deze zijn cursief weergegeven). De overige kaders zijn voortgekomen uit de gesprekken met de stakeholders. In bijlage C zijn de gebruikelijke gemeentelijke beleidskaders weergegeven, die van toepassing zijn op de gebiedsvisie.

Concept kadernotitie

Op 2 juli 2018 is het concept van de kadernotitie gepresenteerd aan alle stakeholders. Tot en met 15 juli kon een reactie hierop gegeven worden. Door negen stakeholders is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Een aantal reacties heeft geleid tot aanscherping van de kadernotitie. De reactienota, waarin alle reacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien, is als bijlage opgenomen bij de kadernotitie.

ARGUMENTATIE

1. Opstellen gebiedsvisie volgt uit Structuurvisie.

In de Structuurvisie voor Zeist uit 2011 is als één van de doelstellingen opgenomen om de kwaliteit van het gebied rondom de A28 te verbeteren. In de Structuurvisie staat hierover het volgende: *“Er wordt een integrale gebiedsvisie gemaakt voor het gebied tussen de A28, Amersfoortseweg, Panweg*

en de Zandbergenlaan. Daartoe wordt op interactieve wijze een aantal studies gedaan, waaronder een omgevingsanalyse. Het herschikken van rood en groen behoort tot de mogelijkheden. Doel is om de fragmentatie van de ontwikkelingen en de projecten tegen te gaan en op integrale wijze de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren.”

2. Beperking plangebied ten opzichte van Structuurvisie is wenselijk

Gekozen is om het plangebied van de gebiedsvisie te beperken tot de grens van Huis ter Heide, dit in tegenstelling tot wat in de Structuurvisie is opgenomen. Reden hiervoor is dat voor heel Huis ter Heide (voorheen Huis ter Heide, Huis ter Heide West, Huis ter Heide Zuid en Oud Zandbergen) een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Momenteel wordt gewerkt aan een nota van uitgangspunten hiervoor. De ontwikkeling van 80 woningen in Huis ter Heide-West wordt hierin opgenomen.

Daarnaast heeft de raad op 7 november vorig jaar het masterplan Buitensportaccommodaties vastgesteld. Hierin is onder meer opgenomen dat SV Zeist verplaatst wordt naar sportpark Noordweg. Hiermee komen de voetbalvelden van SV Zeist vrij. Voor deze locatie dient dan een nieuwe functie gevonden te worden. Voor een definitieve verhuizing dienen echter nog diverse voorbereidende handelingen te worden verricht. Naar verwachting neemt de raad medio/eind 2019 een definitief besluit omtrent deze verhuizing. Pas op dat moment is definitief duidelijk of en wanneer de voetbalvelden van SV Zeist daadwerkelijk vrijkomen. Om deze reden wordt voorgesteld om de voetbalvelden van SV Zeist dan ook niet op te nemen in het plangebied van de gebiedsvisie Dijnselburg.

3. Het nu gaan opstellen van een gebiedsvisie is wenselijk vanwege de initiatieven die spelen in het gebied en de Versnelde Huisvesting.

Zoals onder 'Inleiding' aangegeven speelt er momenteel een aantal initiatieven in het gebied (camping Dijnselburg en landgoed Dijnselburg). Normaal gesproken hanteert de gemeente Zeist bij particuliere initiatieven de lijn dat de initiatiefnemer zelf een participatietraject met de omgeving opstart binnen de gemeentelijke beleidskaders om te komen tot een gedragen plan. In dit geval is het wenselijker om de verschillende initiatieven niet afzonderlijk te beoordelen, maar gezamenlijk te bekijken. Hiermee kunnen kansen en ontwikkelingen die zich in het gebied voordoen, beter benut en op elkaar afgestemd worden. Dan is wel een perceelsoverstijgende gebiedsvisie nodig.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in januari 2017 besloten om in te stemmen met de Versnelde Huisvesting. Dit houdt in dat de gemeente zich gaat inzetten voor extra toevoeging van goedkope en middeldure huurwoningen te komende vijf jaar. Alle potentiële locaties voor woningbouw dienen eerst bekeken te worden of deze in aanmerking komen om een bijdrage te leveren aan deze opgave. Dijnselburg is één van de locaties die mogelijk een bijdrage kan leveren aan deze opgave, te meer omdat de gemeente hier nog grondpositie heeft (het oostelijk deel van de camping).

4. Provincie verlangt een integrale gebiedsvisie.

Het gebied is gelegen buiten de rode contour. Om toch ontwikkelingen mogelijk te maken in dit gebied, verlangt de provincie een integrale gebiedsvisie.

5. Het college heeft een heldere opdracht van de raad om tot de gebiedsvisie te komen.

Door zowel de inhoudelijke als de proceskaders voor het tot stand komen van de gebiedsvisie vast te leggen in de kadernotitie, is het voor het college duidelijk wat de opdracht is. Bij het uiteindelijke voorstel tot vaststelling van de gebiedsvisie kan de raad toetsen of aan deze kaders is voldaan.

- 6. Het vaststellen van de kadernotitie hoort bij de kaderstellende rol van de raad om de hoofdlijnen van het beleid te bepalen en de manier waarop dit beleid tot stand komt.*

Met het vaststellen van de kadernotitie bepaalt de raad welke inhoudelijke en procesmatige speelruimte het college heeft bij de totstandkoming van de gebiedsvisie voor Dijnseburg op zowel inhoud als proces en welke rol de raad daarbij heeft.

- 7. Met de kaders laat de gemeente aan betrokkenen zien welke rol zij van de gemeente mogen verwachten en welke rol de gemeente van de betrokken partijen verwacht.*

Hiermee wordt aan de voorkant duidelijk voor alle partijen waar het gesprek al of niet over kan gaan en welke rol de partijen bij de totstandkoming van de visie hebben.

- 8. Met de kaders geeft de gemeente (toekomstige) eigenaren op hoofdlijnen duidelijkheid over ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied.*

Met deze kaders kunnen (toekomstige) eigenaren rekening houden bij het verkopen van hun percelen of het maken van plannen voor hun percelen.

TOELICHTING

Financiën

Voor het opstellen van de kadernotitie is een extern (stedenbouwkundig) adviesbureau ingeschakeld. Dit bureau wordt ook ingeschakeld voor het opstellen van de gebiedsvisie zelf en zal ondersteuning bieden tijdens het interactieve traject. Ook zijn en worden verschillende (bewoners)bijeenkomsten georganiseerd, waarvoor kosten worden gemaakt. In totaal is een budget van € 70.000,- geraamd. Dit bedrag is door de raad beschikbaar gesteld door middel van een technische begrotingswijziging begin dit jaar.

Communicatie

Zodra de kaders door de raad zijn vastgesteld, wordt gestart met het interactieve traject voor de totstandkoming van de gebiedsvisie. Dit zal breed gecommuniceerd worden, onder andere via een persbericht en op de gemeentelijke website. Ook zullen alle stakeholders hierover bericht worden. Het participatietraject is toegankelijk voor iedereen.

Juridisch

Het opstellen en vaststellen van een gebiedsvisie heeft geen juridische consequenties. Wanneer een verandering van functie ten opzichte van de huidige situatie wordt voorgesteld in deze visie, dan dient dit vervolgens nog juridisch-planologisch vastgelegd te worden in een nieuw bestemmingsplan.

Risico's

Als de kaders voor de gebiedsvisie niet worden vastgesteld, dan kan geen gebiedsvisie gemaakt worden met als gevolg dat:

1. er geen samenhangende ontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden. Daarmee laten we zowel huidige als toekomstige kansen liggen die bijdragen aan de ambities om de kwaliteit van het gebied te verbeteren.

2. voor ieder perceel waar de eigenaar een ontwikkeling wenst, apart onderzocht moet worden wat op de betreffende locatie mogelijk en gewenst is. Dit kost de initiatiefnemer, samenleving en gemeente veel tijd en inspanning.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

De planning op hoofdlijnen is als volgt:

Vaststellen kadernotitie door raad	11 november 2018
Interactief proces en opstellen gebiedsvisie	November 2018 tot en met februari 2019
Vaststellen gebiedsvisie door raad	Tweede kwartaal 2019

Evaluatie

De raad stelt uiteindelijk de gebiedsvisie vast. De raad ziet er dan op toe dat deze visie is opgesteld binnen de kaders die nu ter vaststelling voorliggen bij de raad.

BIJLAGEN

1. Kadernotitie gebiedsvisie Dijnselburg

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 18RV061

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 augustus 2018;

BESLUIT:

De 'Kadernotitie Dijnselburg' vast te stellen, waarin de inhoudelijke en proceskaders voor de totstandkoming van de gebiedsvisie Dijnselburg zijn vastgelegd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 november 2018.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter