

Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake: ‘Kaders Gebiedsvisie Dijnselburg’

Geachte raadsleden, verantwoordelijk wethouder, overige aanwezigen,

1. Thans ligt de besluitvorming voor over de: ‘Kaders Gebiedsvisie Dijnselburg’ (zie in deze ook het: ‘Raadsvoorstel Kaders gebiedsvisie Dijnselburg’). Graag maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de geboden gelegenheid gebruik nog een reactie op de gegeven kaders te geven. Eerst zal kort worden ingegaan op het planproces, waarna de gegeven kaders inhoudelijk aan de orde worden gesteld, althans voor zover daar aanleiding toe is;

Planproces

2. Allereerst wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de gemeente haar complimenten geven voor de wijze waarop het proces om tot de gegeven kaders te komen is opgepakt. Dat hangt dan met name ook daarmee samen dat men er in tegenstelling tot bijvoorbeeld het opstellen van de Gebiedsvisie voor de WA-Hoeve er voor heeft gekozen niet alleen voor het opstellen van de Gebiedsvisie zelf een interactief traject te volgen, maar nu dus ook voor de kaders. Dat zou dan meteen een unicum zijn. Daarnaast heeft men dus mede op basis van het advies van een aantal stakeholders besloten hen niet allen afzonderlijk te spreken, zoals men aanvankelijk van plan was, maar meteen een gezamenlijke gebiedsbijeenkomst te organiseren¹;
3. Wel is het dus zo dat reeds in de zogenaamde ‘Bestuursopdracht’ een aantal ‘Uitgangspunten’ waren opgenomen, die dus als ‘Ontwerp-kaders’ tijdens de gebiedsbijeenkomsten aan de ‘stakeholders zijn gepresenteerd, maar deze konden dus nog wel op basis van de door hen gegeven inbreng worden aangepast, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat steeds begrepen;
4. Helaas kon de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vanwege een (drie)dubbele agenda niet op bijeenkomst zijn waarbij de: ‘Concept-Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg’, d.d. 27 juni 2018, werd gepresenteerd. Gelukkig werd eenieder wel in de gelegenheid gesteld om nog een reactie op de betreffende: ‘Concept-Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg’ in te dienen, ook al was de periode van 2 weken natuurlijk wel erg kort. Zoals ook uit de: ‘Reactienota – Concept Kadernotitie Dijnselburg’ valt af te leiden heeft o.a. de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van die geboden gelegenheid gebruik gemaakt alsnog een reactie op de betreffende ‘Concept Kadernotitie Dijnselburg’ in te dienen;
5. In de: ‘Reactienota – Concept Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg’ wordt door de gemeente een reactie gegeven op de ingebrachte inspraakreacties. Zoals ook uit de betreffende ‘Reactienota’ valt af te leiden, hebben de gegeven reacties tot een aantal doorgevoerde wijzigingen aanleiding gegeven, evenals zijn nog een aantal ambtelijke wijzigingen door doorgevoerd. Dat heeft dus uiteindelijk tot de ‘Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg’, d.d. 28 juli 2018 geleid, die thans ter besluitvorming aan uw raad voorligt;
6. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is ook gezien de gegeven reacties op de alsnog op de ‘Concept Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg’ binnen gekomen reacties, evenals de nadere onderbouwing die daarbij is gegeven, de gemeente erkentelijk voor de o.i. zorgvuldige wijze waarop het proces om tot kaders te komen is doorlopen. Dat dit proces o.i. op zorgvuldige wijze heeft plaats gevonden, wil overigens nog niet zeggen dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich geen zorgen maakt over eventuele ruimtelijke ontwikkelingen die (kennelijk) boven dit toch bijzondere gebied hangen. Die zorgen

¹ Wel hebben er t.b.v. kaders ook een aantal individuele gesprekken met eigenaren/exploitanten plaatsgevonden (zie ook de: ‘Kadernotitie, Hoofdstuk 7, pag. 15-16).

hangen dan mede ook samen met de inspraakreacties van bepaalde eigenaren uit het gebied op de: 'Concept-Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg', waar zij op zich uiteraard wel het recht toe hebben, maar waarbij zij toch eerder lijken te gaan voor 'winstmaximalisatie' dan het op integrale wijze verbeteren kwaliteiten van het gebied als geheel, althans leidt de Stichting dat uit gegeven reacties af, maar wellicht ziet zij dat dus verkeerd;

7. In die zin is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wat betreft het vervolgproces t.a.v. het opstellen van de echte Gebiedsvisie wel blij dat nu ook expliciet is opgenomen dat de besluitvorming in beginsel op basis van 'consent' plaatsvindt;

Inhoudelijke reactie

8. Mede n.a.v. de gebiedsbijeenkomst van 23 mei 2018, met daarbij ook bijzondere aandacht voor de daartoe opgestelde omgevingsanalyse (zie hiertoe ook de betreffende Bijlage A: 'Gebiedspaspoort') én ook een inventarisatie van (eventuele) wensen/dromen (zie ook de betreffende Bijlage B: 'Ideekaart'), heeft er dus een aanvulling van de door de gemeente meegegeven: 'Ontwerp-kaders' plaatsgevonden, zoals ook duidelijk uit de: 'Concept-Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg', d.d. 27 juni 2018, naar voren komt. Dat geldt zoals ook hiervoor onder het hoofdje 'Planproces' reeds aangegeven ook voor de reacties zoals deze op het betreffende Concept zijn binnengekomen en die dus tot de uiteindelijke: 'Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg', d.d. 28 juli 2018, hebben geleid;
9. Zoals ook uit de: 'Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg' naar voren komt en dan in het bijzonder de daarbij gegeven omgevingsanalyse, evenals ook de daarbij gegeven kansen/dromen, is voor het gebied dus ook echt een kwaliteitsimpuls mogelijk (zie in deze overigens ook hét uitgangspunt van de 'Structuurvisie: 'Zeist schrijf je met een Q'). Een belangrijke voorwaarde of dé voorwaarde daarbij is o.i. dan wel dat ook echt voor de integrale aanpak wordt gekozen, dus in (onderlinge) samenhang, inclusief de omgeving, dus uiteindelijk ook samen met alle betrokken. Dat dat ook wordt voorgestaan blijkt met name ook uit de reacties van de gemeente in de: 'Reactienota – Concept Kadernotitie Dijnselburg', maar het leek de Stichting goed dat toch nog eens te benadrukken;
10. Bezien we dan de kaders zoals deze uit de: 'Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg' naar voren komen dan kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich in veel van de gegeven kaders vinden. Dat mede ook aangezien bepaalde van de gegeven kaders met name op basis van de op de: 'Concept-Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg' ingekomen inspraakreacties dus alsnog zijn bijgesteld.
Wel is het zo dat tussen bepaalde van de gegeven kaders, zoals zo vaak, er van een bepaalde belangentegenstelling sprake kan zijn, althans daartoe kan leiden. Dat geldt dan o.i. in het bijzonder ook voor de gegeven kaders die zich richten op het behoud van (aanwezige) waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie t.o.v. die m.b.t. de woningbouw/versnelde huisvestingsopgave (kader: '*Het gebied Dijnselburg dient hiervoor een functie te vervullen*'), ook al wordt daarbij dan aangegeven, dat '*moet worden onderzocht 'hoe en in welke omvang Dijnselburg kan bijdragen aan de woningbehoefte in Zeist en specifiek aan opgave van de Versnelde huisvestingsopgave*';
11. Gelukkig heeft er dus nog wel mede n.a.v. de op de: 'Concept Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg', d.d. 27 juni 2018, binnengekomen reacties een bepaalde aanvulling of zo men wil aanscherping van bepaalde kaders plaatsgevonden, waarbij o.i. de belangrijkste aanvulling is dat bij het opstellen van de Gebiedsvisie rekening wordt gehouden met het (inmiddels opgestelde) 'Streefbeeld Wegh der Weegen', inclusief bijbehorende projectenvelopen. Ook is alsnog aangegeven dat het landgoed Dijnselburg een

- gemeentelijk Monument is, evenals dat het gehele gebied deel uitmaakt van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Utrecht. Ook gezien de reactie van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op de: 'Concept Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnseburg' zal het duidelijk zijn dat zij verheugd is dat in de gegeven kaders dit nu nadrukkelijk(er) naar voren wordt gebracht, zodat ook duidelijk is dat met name het landgoed, maar feitelijk het gehele gebied een belangrijke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt, mede in relatie tot de (wijdere) omgeving, zoals dus met name ook de gehele ontwikkelingsgeschiedenis van de Wegh der Weegen;
12. Ook aan het behoud van 'waardevolle' natuur wordt in de gegeven kaders de nodige aandacht gegeven, ook in relatie tot de omgeving. Alhoewel het gebied dan formeel geen deel uitmaakt van de EHS, thans NNN, moet het voor het evenwichtig functioneren daarvan o.i. wel degelijk van belang worden geacht, ook al aangezien het (naar verwachting) voor een aantal soorten wel degelijk als leefgebied en/of migratiezone kan functioneren². Wel is het dan van belang dat aanwezige natuurwaarden behouden blijven en het gebied door het nemen van bepaalde mitigerende maatregelen beter wordt verbonden met natuurgebieden uit de omgeving, zodat zo een meer aangesloten natuurnetwerk ontstaan. Juist ook gezien aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie maakt het gebied overeenkomstig het gemeentelijke 'Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist' dan ook deel uit van de EHZ van Zeist (zie in deze ook het: 'Groenstructuurplan Groen (voor) Zeist', de 'Plankaart');
 13. Juist ook gezien aanwezige waarden van cultuurhistorie, natuur en ook landschap, ook al is dan ook t.a.v. die waarden nog wel een kwaliteitsimpuls mogelijk, zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan, dat men uiterst terughoudend zou moeten zijn met het toevoegen van nieuwe rode functies, zoals woningen of infra, en dat men zich dus wat dat betreft voornamelijk zou moeten richten op transformatie/functieverandering bestaande gebouwen en functies, althans voor zover daardoor dus echt een kwaliteitsslag mogelijk is. Zoals bekend is het gebied geheel gelegen buiten de zogenaamde 'rode contour' en zijn daar overeenkomstig het provinciale beleid alleen onder bepaalde voorwaarden rode ontwikkelingen mogelijk (zie in deze met name ook het: 'Kernrandzonebeleid provincie Utrecht' zoals vastgelegd in (o.a.) de PRS/PRV (Herijking 2016)'). Daarnaast is ook de 'Ladder van duurzame verstedelijking' van toepassing (zie ook het Barro) en zou dus tevens moeten worden aangetoond dat in eventuele behoefte niet ook in het binnenstedelijke gebied kan worden voldaan;
 14. Juist gezien de daarmee te verwachten negatieve effecten op aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie spreekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich dan ook al bij voorbaat uit tegen de eventuele aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voor Huis ter Heide-West door het landgoed Dijnseburg, ook al aangezien voor zover bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bekend over een dergelijke ontsluitingsweg al bij ontwikkeling Huis ter Heide-Zuid bepaalde afspraken zijn gemaakt;
 15. Wat betreft het landgoed Dijnseburg zelf zou o.i. dus vooral moeten worden gekeken naar een functieverandering van bestaande gebouwen, aangezien het toevoegen van nieuwe bebouwing vrijwel zeker tot een aantasting van bestaande waarden zal leiden;

² Zie wat betreft in ieder geval de potentie gebied voor bepaalde (beschermde) soorten ook de: 'Concept – Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnseburg', Bijlage A en dan onder de notitie: 'Verkennd onderzoek ecologische waarden Landgoed Dijnseburg (BRO, 2018)', zij het dat het dus wel alleen om verkennend onderzoek gaat met een veldbezoek in febr. 2018 en waarbij wel bepaalde eerdere onderzoeken zijn meegenomen, zoals onderzoek Bureau Waardenburg uit 1992, maar dus geen uitgebreid veldonderzoek heeft plaatsgevonden.

16. Wel ziet de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. kansen voor een bepaalde (mate van) woningbouw op de locatie van de camping Dijnselburg, dat ter transformatie van de huidige camping, die eigenlijk tot een soort van 'woonenclave' is geworden, ook door de chalets die hier wel heel dicht op elkaar staan, maar die woningbouw zou dan wel moeten aansluiten op de bestaande bebouwing uit de omgeving, dus in zeer lage dichtheden en ook (wederom) rekening houdend met uitgangspunten van het 'Streefbeeld Wegh der Wegen', dus dat daadwerkelijk zo ter plaatse ook echt een groene ruimtelijke kwaliteitsimpuls ontstaat;
17. Verder is het in ieder geval goed dat ook uitgebreid aandacht wordt gegeven aan voorwaarden vanuit oogpunt milieu (geluid, gezondheid (overigens m.u.v. luchtkwaliteit)) en ook duurzaamheid, zodat in deze niet dezelfde 'fouten' worden gemaakt als bij de ontwikkeling van Huis ter Heide-West en waarbij een bepaalde ontwikkeling achteraf toch niet mogelijk bleek vanwege geluidshinder A-28. Dat overigens tot opluchting van velen en met name ook bewoners Huist ter Heide, maar dat terzijde;

Conclusie

18. O.i. is een zorgvuldig proces doorlopen, waarvoor ook de complimenten;
19. Ondanks die zorgvuldigheid blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich wel zorgen maken over de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het betreffende gebied, ook al aangezien de diverse eigenaren zich kennelijk toch eerder op 'winstmaximalisatie' lijken te richten dan op een echt integrale kwaliteitsimpuls, waarop gelukkig ook de gemeente zich gezien de door haar in de: 'Reactienota – Concept Kadernotitie Dijnselburg' gegeven reacties richt;
20. Op basis gegeven kaders is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval (wel) bereid deel te nemen aan het vervolgproces, dus het opstellen van de Gebiedsvisie zelf, ook gezien de kansen die er zijn om aan dit gebied ook echt een integrale kwaliteitsimpuls te kunnen geven, met name ook wat betreft de in het gebied aanwezige en voor zover mogelijk nog te ontwikkelen waarden van cultuurhistorie, het landschap en de natuur, als ook de beleving daarvan (zie in deze overigens ook de: 'Omgevingswet');
21. Duidelijk zal zijn dat het bij het opstellen van een dergelijke Gebiedsvisie (zoals altijd) gaat om het vinden van de juiste balans, mede op basis aanwezige waarden, maar daaraan kan het (in principe) besluiten op basis van 'consent' o.i. dus een belangrijke bijdrage geven, mits natuurlijk ook alle relevante stakeholders aan tafel zitten, of zo u wilt aan de 'maaltijd' deelnemen;

Patrick Greeven (Stichting Milieuzorg Zeist e.o.)