

Beknopte samenvatting sessie 2, 3 en 4 van de Participatiegroep gebiedsvisie Dijnseburg

Eind juni 2019 heeft de participatiegroep er vier bijeenkomsten opzitten. De bedoeling was dat de vierde bijeenkomst een slotbijeenkomst voor alle omwonenden zou zijn, waarop we de concept-gebiedsvisie zouden presenteren. Het proces loopt echter anders dan voorzien en kwaliteit vinden we belangrijker dan kwantiteit. We ruimen dus meer tijd in om tot een gebiedsvisie te komen.

De tweede bijeenkomst (08 mei) hebben de grondeigenaren – en dat was een onverwachte wending – mogelijke opties voor hun eigendom gepresenteerd aan de participatiegroep, in reactie op de modellen die voor die avond door bureau BRO waren gemaakt om te bespreken.. Dat hielp om het gesprek in de participatiegroep helderder te krijgen: zo konden we ons iets voorstellen hoe de gebieden van de grondeigenaren er mogelijk zouden kunnen uitzien en wat de gevolgen daarvan zouden kunnen zijn. Er is daarna in groepjes nog kort van gedachten gewisseld over go en no go opties.

De derde bijeenkomst (05 juni) hebben de grondeigenaren de uitkomsten toegelicht van de onderzoeken die zij hebben laten doen op hun terreinen. Cultuurhistorie, natuurwaarde, inbedding in de omgeving: er is een stroom aan informatie beschikbaar gesteld. Op basis daarvan heeft ieder lid van de participatiegroep drie punten naar voren gebracht, die in elk geval een volgende keer besproken moesten worden. Dat vormde de basis voor de vierde bijeenkomst.

De vierde bijeenkomst (26 juni) konden de deelnemers aan het participatieproces in verschillende rondes over 6 thema's (voortgekomen uit de punten die de derde bijeenkomst naar voren zijn gebracht) van gedachten wisselen. Wat daaruit is gekomen vindt u in bijgevoegd document. Hieruit is wel duidelijk geworden, dat over een aantal punten wel overeenstemming is, maar dat over sommige punten nog meer concreet doorgepraat moet worden. Dat gaat na de zomer gebeuren in een volgende bijeenkomst van de participatiegroep.

In de zomer gaat de gemeente aan de slag met huiswerk: voor haar eigen eigendom vergelijkbaar onderzoek laten doen (net zoals de eigenaren hebben gedaan) en met de eigenaren in gesprek over de onderlinge samenwerking om tot een zo goed mogelijke invulling te komen van Dijnseburg. Ondertussen zetten we de zaken waar de participatiegroep het in grote lijnen over eens is, alvast op papier als aanzet tot de uiteindelijke gebiedsvisie.

Participatiebijeenkomst Gebiedsvisie Dijnseburg

d.d.: 26-06-2019

Hieronder volgt een opsomming van de hoofdpunten die bij alle 6 de tafels zijn besproken.

Hoofdpunten Tafel: Bouwen op het landgoed

Eigenaar

- heeft geen extra woningen op het landgoed nodig om het oorspronkelijke bedrijfsplan uit te voeren
- denkt mee over woningen omdat de gemeente extra woningen nodig heeft
- wil met extra woningen de kwaliteit van het gebied en het gebouw groter maken
- geeft aan dat om toegankelijkheid mogelijk te maken de kwaliteit van het groen moet worden verbeterd (veiligheid; aansprakelijkheid)
- geeft aan dat er zonder extra geld voor kwaliteit groen (via bebouwing) geen algemene toegankelijkheid komt omdat de veiligheid dan niet gegarandeerd kan worden
- geeft aan dat er nog voldoende speelruimte in de eigen plannen zit: het aantal woningen en de locatie zijn nog niet bepaald
- wil de locatie van de woningen baseren op argumenten/onderzoek en niet op emoties
- voorkeur: woningen verspreiden over landgoed (ontsluiting via Panweg en Amersfoortseweg)
- geeft aan dat het landgoed aantal stukken landbouwgrond bevat. Deze zijn ook te gebruiken (er hoeft dan geen groen te verdwijnen)
- heeft liever niet alle woningen geconcentreerd op 1 locatie (massieve steenklomp)
- ziet als nadeel van woningen concentreren bij camping: op termijn wordt daar dan makkelijk weer wat bijgebouwd en zo raakt sluipenderwijs het gebied alsnog vol
- ruilen (extra woningen voor landgoed op andere locatie - bv camping): heeft niet voorkeur. Tegelijk geen veto.

Overige deelnemers

- willen graag algemene toegankelijkheid van landgoed
- een beperkt deel van de bewoners vindt bouwen op het landgoed geen probleem (mits goed ingepast etc.)
- de meeste bewoners en groene groepen willen geen woningen op het landgoed

Redenen: 1. natuur niet schaden; 2. belangrijk voor recreatie van de omwonenden/-omgeving; 3. bos is schaars (geen ontbossing!); 4. er komen in dit gebied (Huis ter Heide) al zoveel woningen bij; 5. Het is een oud en uniek ensemble.

- groene groepen willen geen aanpak op behoud van structuur (want dan wordt het groen tussen alle oude lanen alsnog volgebouwd)
- hebben (als er toch gebouwd moet worden) voorkeur voor op/naast het terrein van de camping én rondom het huidige hoofdgebouw

Redenen: 1. dan geen extra infrastructuur nodig en w. dus geen versnippering

- Geen woningen in groen dicht bij Huis ter Heide: behoefte aan groene buffer.

Gemeente

- geeft aan dat de eigenaar wist bij aankoop dat het huidig bestemmingsplan geen woningbouw toestaat
- heeft behoefte aan woningen ergens in het gebied, niet persé op het landgoed
- snapt dat kwaliteitsverbetering van het landgoed en het hoofdgebouw geld vraagt dat er zonder extra bebouwing niet is
- geeft aan dat bouwen op het landgoed kan alleen als het onderzoek uitwijst dat er geen waardevolle natuur is
- geeft aan dat voor alle woningen (behalve die in het monument zelf) de woonvisie geldt (dus niet 30 villa's in het groen). Ambtelijk mag men daar niet van afwijken.
- hecht veel belang aan algemene toegankelijkheid van landgoed.

Nog niet beantwoorde vragen aan de gemeente:

- a. kan/wil de gemeente geld investeren in de kwaliteitsverbetering?
- b. zal/wil de gemeente de grond op het landgoed afstoten?

Hoofdpunten Tafel: Groenwaarden

Algemeen

- Er wordt over het algemeen veel waarde gehecht aan de aanwezige groenqualiteiten. Wanneer over groenqualiteiten gesproken wordt, wordt hoofdzakelijk het terrein van het landgoed bedoeld en in veel mindere mate het terrein van de camping en de sportfaciliteiten. De redenen waarom het groen waardevol wordt gevonden zijn divers:

- Flora en fauna
- Groenbeleving
- Milieuaspecten
- Recreatie
- Aantrekkelijk woonmilieu

- Over het algemeen wordt de wens uitgesproken het groene landgoed onaangetast te laten van bebouwde toevoegingen en het groen een kwaliteitsimpuls te geven. Over wat die kwaliteitsimpuls precies inhoudt lopen de ideeën uiteen. Een deel van de deelnemers kan zich voorstellen dat een kwaliteitsimpuls in het groen gepaard gaat met op kleine schaal het toevoegen van bebouwing. Voor sommige deelnemers is geen bebouwing toevoegen op het landgoed een hard uitgangspunt.

Specifieke inbreng

- De groenqualiteit van het gebied is (slechts) één van de functies in het gebied. Ontwikkelingen hieromtrent moeten in samenhang met de andere wensen en functies in het gebied gezien worden. Zorg voor een duidelijk overzicht van wat de natuurwaarden precies zijn en baseer daar afwegingen op over wat er kan op het landgoed.

- De combinatie van historie en natuur op deze plek dichtbij waar veel mensen wonen is uniek en moet beschermd worden. Er moet een vorm van natuur behouden blijven die zijn eigen gang kan gaan en ruimte biedt aan fauna zoals vleermuizen.

- Onderzoek heeft aangetoond dat er in het gebied veel waardevolle flora en fauna is aangetroffen. Het oude bos zorgt voor een unieke flora en fauna. Het is daarom belangrijk alle natuurwaarden op het landgoed te behouden. Dit geldt in mindere mate voor de camping. Er zijn echter wel kansen voor een kwaliteitsslag. Het gebied ligt bijvoorbeeld geïsoleerd ten opzichte van andere groengebieden.

- Door het opstellen van een beheersvisie kan duidelijk worden wat precies waardevol is aan de groenwaarden op het terrein. Hierop kunnen beter beslissingen gebaseerd worden. Nu is het onduidelijk wat de waarde van het terrein precies is.

- De groenwaarden op het terrein gaan slechts onder voorwaarden samen met een andere (rode) functie:

- Bij voorkeur in de bestaande bebouwing, dus zonder bij te bouwen;
- Enkel wanneer inzicht gegeven kan worden in de kosten en baten van het project. Is de rode functie echt noodzakelijk om de groenwaarden een kwaliteitsimpuls te geven;
- Er moet vooraf een goede beheersvisie opgesteld worden waarin de groenwaarden vastgelegd worden;
- Er moet altijd een balans zijn tussen rood en groene kwaliteitsimpuls.

- De groenwaarden moeten op gebiedsniveau bekeken worden waarbij er verevend wordt tussen de rode opbrengsten van bouwen buiten het landgoed en de kosten van het groene landgoed. De kwaliteitsimpuls moet op gebiedsniveau beschouwd worden.

- Het landgoed heeft veel achterstallig onderhoud. Dit moet hersteld worden zodat een landgoed met parkstructuur ontstaat. Hierbij moet de focus op het gebruik van het landgoed voor de omliggende wijken liggen. De functie ten behoeve van de fauna is toch marginaal omdat het gebied geïsoleerd ligt en er veel verstoring plaatsvindt. Tevens zijn de cultuurhistorische waarden groter dan de natuurwaarden.

- Vanwege de geïsoleerde ligging is het belangrijk het gebied met ecologische verbindingzones te verbinden met omliggende gebieden. Aandachtspunt hierbij is om goed te onderzoeken welke fauna er al op Dijnseburg voorkomt en welke er via de verbindingen naar Dijnseburg kan komen. Dit kan namelijk om ongewenste soorten gaan.

- Als het gaat om omvormen van groen wordt waarde gehecht aan het aansluiten bij de principes van de Wegh der Weegen.

- Aan het groen houden van het landgoed wordt veel waarde gehecht. Meerdere keren wordt aangegeven dat genoeg genomen kan worden met een lager beheersniveau van het groen, als dit betekent dat het landgoed vrij blijft van rode toevoegingen.

- Het landgoed moet een openbaar toegankelijk park worden waarin de structuur van het landgoed herkenbaar gehouden/gemaakt wordt. Het park moet een functie hebben voor de omliggende wijken als park met een ontmoetingsplek in de bebouwing. Eventueel kan nabij de bestaande bebouwing in landgoedstijl kleinschalig bebouwing toegevoegd worden.
- Alle groenwaarden op het landgoed moeten behouden blijven vanwege de waarde van dit gebied in de grotere context. Het is één van de laatste grote groengebieden in de bebouwde omgeving, één van de laatste 'authentieke' landgoederen aan de Wegh der Weegen en deze waarde wordt alleen maar groter met alle bouwplannen in de omgeving.
- Goed onderzoek doen naar de waardevolle bomen op het terrein en overige flora en fauna geeft het noodzakelijke inzicht in wat de mogelijkheden en beperkingen zijn. Dan kan bekeken worden of bouwen mogelijk is. Voor sommige deelnemers is bouwen in het groen echter per definitie schadelijk voor de natuurwaarden.
- Er is een verschil aanwezig in de perceptie van natuurwaarden. De natuurwaarden vergroten kan ook betekenen dat een deel van de bomen gekapt moet worden zodat gezonde bomen overblijven. Of sommige flora en fauna kan mogelijk juist goed gedijen rond bebouwing. Voor andere deelnemers betekent natuurwaarden dat het landgoed grotendeels zo blijft zoals het is.

Hoofdpunten Tafel: Plangebied integraal bekijken

De belangrijkste punten dan wel punten waarover meerdere malen is doorgesproken, komende die uit de verschillende gespreksronden:

- Integraliteit kent vele vormen en uitwerkingen; je dient in elk geval over de grenzen van het visiegebied heen te kijken, je dient vervolgens ook binnen het visiegebied zelf over de deelgebieden heen te kijken, zowel in ruimtelijke als functionele zin. Het gebied verdient een integrale benadering, je moet al direct bij de entree het 'gevoel' te hebben in een bijzonder gebied te zijn, dat onderdeel uitmaakt van het Landgoed Dijnseburg (dus ook bij de entree aan de Panweg). Hierover zijn de meesten het eens.

- Het landgoed als 'gebiedstype' dient voorop te staan bij de integrale benadering van het Landgoed Dijnseburg. Kijkend naar de definitie van een landgoed kan deze vele vormen hebben, maar over het algemeen staat de economische samenhang en het samenhangende gebruik in een landgoed voorop ('bebouwing met omringende landerijen'). Het is een andere benadering als die van een 'landhuis', waarbij sprake is van één hoofdgebouw en bijgebouwen, met omringende tuinen.

- Idealiter zal bebouwing en inrichting meer op elkaar afgestemd moeten worden, dit voorkomt willekeur en verbetert de samenhang in het gebied. Er zal eenzelfde 'vormtaal' moeten worden ontwikkeld en gehanteerd.

- In ruimtelijke zin bestaat het landgoed uit een kleinschalige cluster aan bebouwing (de 'pit') waaromheen de verschillende landerijen/bospercelen zijn gelegen. Een ontwikkelconcept zou eveneens deze benadering dienen te volgen, dus geen verspreide bebouwing maar bebouwing in/rondom die 'pit'.

- In de omgeving van zwembad/camping speelt dit ontwerpprincipie minder, daar kan sprake zijn van een soort van contramal waar bebouwing overheerst en groen wordt ingepast. In zijn algemeenheid dient de entree aan de Panweg wel meer aandacht te krijgen, het parkeerterrein zou beter bouwkundig of (deels) ondergronds dienen te worden opgelost, wellicht in combinatie met de herontwikkeling van de sporthal.

- Bij de ontwikkeling van de camping en directe omgeving zou sprake moeten zijn van een duidelijke verweving met het landgoed en de sporthoek, er moeten geleidelijke overgangen komen en geen harde afscheidingen en/of rooilijnen. Het gebied moet meer integraal onderdeel uitmaken van zowel sporthoek als landgoed. Er wordt zelfs gedacht aan huisvesting voor (professionele) sportbeoefenaars in het gebied, of de realisatie van een sporthotel.

- Gedachten gaan uit naar het meer sportief en recreatief verbinden en benutten van het landgoed inclusief de velden van de sportvereniging bij Huis ter Heide. De atletiekbaan is qua uitvoering en kwaliteit uniek in Nederland, er kan wellicht meer gebruik worden gemaakt van de omgeving om deze waarde beter te kunnen etaleren. Daar staat tegenover dat recreatief gebruik voor de omwonenden mogelijk moet blijven zonder te veel 'last' te hebben van te veel sportbeoefenaars in het gebied

- Over het gehele visiegebied moet een raamwerk worden vastgelegd waarbinnen ontwikkelingen kunnen ingepast. Dit raamwerk komt idealiter voort uit de te onderzoeken ecologische en groene waarden (lanen, bospercelen, weides) en de cultuurhistorische waarden (zichtlijnen, bebouwing, rooilijnen). Dit raamwerk is verknoopt aan zijn omgeving waarmee de integraliteit op hoger schaalniveau is gewaarborgd en versnippering wordt voorkomen.

- Na de uitvoering van voornoemde onderzoeken wordt pas goed duidelijk waar sprake is van belangrijke en/of unieke waarden en waar verbeteringen of 'impulsen voor het gebied' kunnen worden ingepast. Deze impulsen (indien het woongebouwen betreffen) zijn over het algemeen kleinschalig waar het landgoed betreft, er moet sprake zijn van het inpassen van initiatieven in de vorm van acupunctuur.

- Er worden al heel veel nieuwe woningen toegevoegd nabij Huis ter Heide, namelijk in de vorm van de uitbreidingen West en Zuid. De kern Huis ter Heide wordt met het eventueel toestaan van nieuwe ontwikkelingen op het landgoed (indien in de directe nabijheid van Huis ter Heide) bovenmatig 'belast' met deze extra woondruk. Er wordt afgevraagd wanneer het genoeg is en of de balans niet doorslaat? Aangevoerd wordt evenwel dat de eventuele toevoegingen in of rond het landgoed vanuit volkshuisvestelijk perspectief heel hard nodig zijn, de wachtlijsten voor huisvesting van met name jongeren/starters op de huizenmarkt lopen in Zeist op tot meer dan 10 jaar wachttijd, dit is een groot maatschappelijk probleem waarvoor - ook in het kader van onderhavige visie - een oplossing moet worden gevonden.

- Een gezamenlijke, integrale grondexploitatie binnen het visiegebied wordt door sommigen als harde randvoorwaarde gezien om te komen tot goede plannen, anderen geven aan dat dit slechts een middel is om te komen tot de gewenste verevening. Vanuit volkshuisvestelijke en ruimtelijke overwegingen is een integrale benadering sowieso wenselijk, je hoeft dan niet per deelgebied strikt vast te houden aan de woningcategorisering uit de Woonvisie. Er zou uitrust kunnen plaatsvinden door bepaalde woning categorieën meer te laten aansluiten

bij de kwaliteiten van en gebied, maar bijvoorbeeld ook grotere aantallen te realiseren daar waar deze goed zijn te ontsluiten en waar er geen problemen zijn vanuit ecologisch, cultuurhistorisch en/of milieutechnisch gebied.

- Bij de visie op het landgoed worden twee uitersten/scenario's geschetst: óf het landgoed 'blijft zoals het is', namelijk een min of meer gesloten inrichting/landgoed waarbij sprake is van één of enkele private partijen in een beperkt aantal gebouwen en waarbij delen van of de gehele groene omgeving qua publieke toegankelijkheid wordt ingeperkt, óf het landgoed ontwikkelt zich naar een multifunctioneel geheel (ook binnen de bestaande gebouwen), waarbij de openheid en toegankelijk voorop staat maar waarbij ook sprake is van meer bebouwing en bewoning in de omgeving, en waarbij de omgeving c.q. de bospercelen worden getransformeerd naar de vormtaal van de Engelse stijtuinen

Hoofdpunten Tafel: Infrastructuur

Ronde 1 kenmerkt zich door aanzet vanuit 1 persoon, waarna de andere 2 daarop aansluiten. Hierdoor is sprake van gedeelde beelden.

Recreatie

Gebied toegankelijk / ontsloten voor recreatie: Wandelen, fietsen, hondenuitlaat, ...
Waarom? Gebied is voor iedere Zeistenaar.
Vraagt OV-verbinding, parkeren, paden

Ontsluiting gebied

Het gebied moet op meerdere punten ontsloten worden met onderlinge verbindingen. Reden hiervoor is voorkomen dat 1 ontsluitingspunt overbelast wordt. Maar ook vanuit veiligheidsoogpunt. Hulpdiensten moeten gebied op verschillende manieren kunnen bereiken.
Binnen gebied geen doorgaande verbindingen (uitgezonderd hulpdiensten). Buiten de bebouwing wandel- en fietspaden. Bij voorkeur natuurlijke verharding. Goede aansluiting op wandel- fietsviaduct (aan beide zijden!)

Beeldkwaliteit / clustering

Niet gespreid bouwen (Bosch en Duin) maar geclusterd. Geen versnippering om beeldkwaliteit van gehele gebied te behouden of versterken. Ook binnen cluster geen versnippering maar samenhangend beeld. Mogelijk verschillend beeld per cluster.

Gedacht wordt aan 3 clusters voor wonen. Bij camping, bij bisdom en hoek HtH / Amersfoortseweg. Elk cluster zijn eigen ontsluiting, om doorgaand verkeer in gebied te voorkomen. Ontsluiting hoek HtH via parallelweg langs Amersfoortse weg.
Kerkebosch mag een voorbeeld genoemd worden van geslaagde integratie van wonen en groen.

Parkeren

Scheiden parkeren voor wonen en voor sport / recreatie.
Parkeren in woonclusters zoveel mogelijk uit zicht. B.v. door integratie met landschap (achter struiken, aanleg / gebruik van hoogteverschillen, ...)
Parkeren voor sport en recreatie bij zwembad en sporthal. Moet voldoende capaciteit hebben. Huidige capaciteit lijkt voldoende.

Gewoon goed regelen!

- Ondergrondse infra
- Glasvezel
- Afvoer van water en afval
- Gasloos

No go!

- Windmolens in gebied
- Aantasting Kerkepad

Ronde 2 : Geen deelnemers

Ronde 3 vertrekt vanuit gepresenteerde resultaten uit ronde 1

No go: Bouwen in hoek HtH / Amersfoortseweg. Te grote belasting groei van HtH naast ook uitbreiding in HtH West.

Ontsluiting (Serge Vonk – stedenbouwkundige camping)

Geen nieuwe ontsluitingen creëren voor nieuwe woonclusters, maar juist uitgaan van bestaande ontsluitingen. Huidige ontsluiting sporthoek is nu al soms knelpunt. Steun voor meervoudige ontsluiting
Huidige campinggebied is op 2 plaatsen ontsloten. Via ingang sporthoek en via huidige restaurant/pompstation. (Roorda)

Wonen (Serge Vonk – stedenbouwkundige)

Beperk je niet tot een plat aantal woningen. Maar kijk vooral naar de woonkwaliteiten. Vanuit natuurinclusief is de auto weliswaar noodzakelijk, maar zijn met name de voet- en fietspaden belangrijk.

Clustering

Naast woonclusters ook aandacht voor sportcluster. Goed overloop naar natuur met o.a. fitness trail

Beperkt je naast het sportcluster tot 2 clusters met bebouwing: camping en bisdom.

Huidige campinggebied leent zich het best voor grootschalige bouw. (Roorda) M.b.v. het concept compacte stad kan dan wellicht het landgoed hierin ontzien worden en een andere functie krijgen (vergelijk ook met Kontakt der Kontinenten, Vonk)

Natuurwaarde

Wandel- en fietspaden niet verlichten

Zo weinig mogelijk ontsluiting en bebouwing

Hoofdpunten Tafel: Woonsferen

- Het is belangrijk om eerst de waarden van het landgoed in beeld te brengen alvorens uitspraken te kunnen doen over de daar wenselijke/passende woonsferen (“als je gaat snijden moet je eerst weten wat de waarden zijn”).
- Onderzoek zoals dat in opdracht van het Landgoed gedaan is naar de kwaliteit van de bomen laat zien dat vanuit het oogpunt van veiligheid 50 tot 80% van de bomen gekapt moet worden.
- Ook wanneer er geen wettelijke/formele groenwaarden uit het te verrichten onderzoek naar voren komen dat heeft ‘groen’ ook andere waarden waarmee rekening gehouden moet worden, zoals emotionele waarde, uitloopgebied/ommetjes, ter gezondheidsbevordering, CO₂-opname, insecten en ten behoeve van de klimaatbestendigheid (voorkomen oplopende hittestress).
- Naast groenwaarde, is ook de woningbehoefte een belangrijke maatschappelijke opgave die argumenten geeft om serieus te kijken naar de mogelijkheden van woningbouw in het gebied. De behoefte is groot in Zeist, aan iedere categorie.
- Kritische vraag die gesteld werd is wel: voor wie wil de gemeente Zeist bouwen, voor de mensen uit de gemeente Zeist of ook voor de mensen van buiten Zeist, de Utrechtse metropolitane regio? Gevraagd wordt om het aantonen van de noodzakelijkheid van het (extra) bouwen in Zeist.
- Het vermoeden is dat bepalender voor wat, waar, wel/niet kan de cultuurhistorische waarden zijn (bepalender dan de groenwaarden). Illustratief: een deel van de mensen aan tafel is voorstander van concentratie van bebouwing rondom het landgoed, waarbij het landgoed een karakteristieke functie krijgt. Juist het concentreren van bebouwing rondom het landgoed knelt met de cultuurhistorische waarden van het landgoed (open gebieden rondom, zichtassen e.d.)
- Gezien de waarde van het gebied is het van belang dat zorgvuldig omgegaan wordt met de grond. Voorkeur van eigenlijk iedereen heeft daarom om te kiezen voor een woningtype met zo min mogelijk beslag op de ruimte: gestapeld bouwen zonder tuinen.
- Overeenstemming is er over het feit om het terrein van de camping zo optimaal mogelijk te gebruiken, met gestapelde complexen in een groene, ruimte setting. Gestreefd moet worden naar een grote variatie aan woningtypen en prijsklassen. Kerckebos wordt aan iedere tafel genoemd als een goed voorbeeld voor de inrichting van dit deelgebied.
- Kans wordt gezien om via een goed inrichting en ook vergroening in dit deel van de Panweg (dus niet volledig in hoge dichtheden ontwikkelen) een aantrekkelijke entree van Zeist te maken.
- Voor het deel van het landgoed wordt (door de deelnemers van de 3 groepen deelgenomen aan het gesprek over de woonsferen) op zich het idee van ontwikkeling van een Engels landschapspark gedragen: kronkelende paadjes, met verrassende doorkijkjes en een aantrekkelijke inrichting van het gebied. Waar niet geheel draagvlak over is, is over in welke mate daar dan appartementencomplexen van enkele lagen inpassen. Enkele complexen, niet in het oog springend en buiten elkaars zichtafstand (ook in de winter), ondersteunend aan de landgoedstructuur en niet boven de bomen uitstekend, daarover kan consent bereikt worden is de verwachting (mits het onderzoek naar de waarden aantoont dat dat kan). Dan moet er wel meanderend door heel het gebied wandelroutes aanwezig zijn, welke je ook tot het landhuis brengen.
- Consent is er over het uitgangspunt dat als er woningen toegevoegd gaan worden op het landgoed, dat dat dan alleen in veel lagere dichtheden acceptabel is dan op het terrein van de camping, daar zijn hogere dichtheden acceptabel (nog steeds een groene setting a la Kerckebosch).
- In het landhuis wordt een kans gezien voor een markante (publieks)functie, passend bij de uitstraling, waar bijvoorbeeld ook een kopje koffie/thee gedronken kan worden. Hierdoor heeft het landhuis een functie voor haar omgeving. Of een zorgfunctie (denk aan herstelplek na langdurige ziekenhuisopname).
- Gesuggereerd wordt om het visiegebied als een samenhangend geheel te benaderen bij de ‘toets’ aan het gemeentelijke woonbeleid met de programmatische verdeling. Het visieterrein als geheel moet voldoen aan de vereiste programmatische samenstelling (met o.a. 30% sociaal) en niet ieder deelgebied op zich. Hierdoor is het minder complex om woningen te realiseren passend bij de kenmerken voor deelgebieden. Gesproken is bijvoorbeeld om het gebied van de camping het accent te leggen op woningen voor gezinnen en startende 1- en 2 persoonshuishoudens en op het landgoed kan een accent gelegd worden bij ouderen en het bouwen voor de doorstroom / ‘lege-nesters’.
- Vanuit omringende bewoners wordt een groenbuffer ten opzichte van nieuwe woningen gevraagd.
- Consent bestaat over het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van financiële haalbaarheid voor de ontwikkelende partijen. Winstoptimalisatie wordt niet gezien als een wenselijk uitgangspunt.
- Een proces / resultaat als omtrent de ontwikkeling van het landgoed Zandbergen wordt gevreesd.

Hoofdpunten Tafel: Bebouwing op Chinees restaurant en camping

Vraag: kan het terrein van Sporthal Dijnselburg niet bij de camping worden getrokken als gebied voor woningen om de aansluiting bij de rest van Zeist te realiseren?

Wat wil je daar?

Ronde 1: Omwonende & Eigenaren

- Ontwikkelen → woningbouw : zakelijk & financieel belang
- Kwaliteitsverbetering → Bebouwing, groen
- Sneller proces, want we zijn al een tijd bezig.
- Eigendom behouden
- Restaurant blijft
- Bebouwing erboven
- Niet alleen sociale woningbouw, maar mix
- Privacy behouden: wil prettig blijven wonen, maar snapt heel goed dat er wat gaat/moet gebeuren

Ronde 2: omwonenden & eigenaren & RK-woningcorporatie

- Invulling woningbehoeften: druk op de woningmarkt verkleinen
- Gemengd woonmilieu: goede kansen benutten voor woningbouw
- Vooral sociaal, midden en net erboven
- Starters + gezinnen
- Inspelen op de kwaliteit die er is in het gebied, zoals sport voorzieningen en het landgoed: meer dan een standaard woonwijk
- Gedifferentieerd woonbuurt met veel samenhang: behoefte aan camping op deze plek is minder dan voorheen en wonen past beter op deze plek
- Gehele gebied 3 clusters voor wonen bestemmen (aan de randen): mensen kans geven op woning
- Gebied rond landgoed behouden (geen woningen): kwaliteit landgoed behouden
- Gemengd woning programma
- Meer bebouwingskwaliteit bij Chinees
- Ontsluiting aan Amersfoortse weg en niet aan Panweg: privacy
- Nette, gedifferentieerde woningbouw: doelgroepen aan woonruimte helpen
- Tijdelijke oplossingen – spoedzoekers: niet al het verkeer via één ingang, is te druk, veiligheid
- Tiny houses voor starters (kleine woningen bij elkaar betaalbaar)
- Ouderen
- Langs weg acht meter nokhoogte, max. 12 meter gebied in.

Ronde 3: omwonenden & eigenaren & GPPZ

- Concentratie bebouwing op huidige camping: verstand van woningbouw
- Stedenbouwkundig integraal ontwikkelen: gebied als kwalitatief geheel
- Maak voorkant van gebied weer groen
- Integrale grondexploitatie – Verevening mogelijk maken
- Groen
- Gebouw van Chinees in huidige vorm weg. Groen doortrekken
- Zo min mogelijk bouwen, zo groen mogelijk: zo groen mogelijk houden van gebied
- Liefst op de camping alleen
- Tiny houses (groen, ruim)
- Iets moois op de hoek, een entree (horeca) → met groot terras
- Lage appartementen aan Panweg: overgang Vollenhove/Bosch en Duin
- 6-8 laags. Parkeren ondergronds: infrastructureel praktisch
- Wijksteunpunt/zorg/supermarkt in de plint
- Bushalte
- Maak een mix van woningen: rijtjes, 2 onder 1 kap, voorkeur scenario 3 (van campingscenarios): mooi inpassing op locatie en haalbaarheid en draagvlak voor.
- Variatie van bouw, verschillende klassen → Ook op landgoed .