

Aan het college van B&W van Zeist

Huis ter Heide, 19 juni 2020

t.a.v. De heer Sander Jansen, wijkwethouder

i.a.a.

(naam bekend griffie), projectleider Dijnselburg (en naam bekend griffie, projectleider HtH Weste en Zuid)

leden van de gemeenteraad Zeist en participatiegroep Dijnselburg

Betreft: Bezorgdheid over Gebiedsvisie Dijnselburg

Geacht college,

Hierbij spreken wij onze grote zorg uit over het verloop van het participatieproces.

De eerste twee sessies over natuur/ecologie en cultuurhistorie/infrastructuur (houtskoolschets, 9-11 juni) gaven door de verschillende onderzoeken een duidelijk beeld over achterliggende waarden, van belang als norm en richting bij het bepalen van een verbeterplan voor het plangebied.

Veel teveel nadruk op woningbouw

De derde sessie schetste het schrikbeeld van een oprukkende verstedelijking in deze kernrandzone. Onze kleine gemeenschap van 265 huishoudens levert met de bouw van ruim 170 woningen in HtH-zuid en HtH- west reeds voor Zeist een disproportioneel grote bijdrage aan de invulling van de woningbehoefte van o.a. de Gemeente Zeist. Bijna een derde van de reeds geplande woningen in het kader van de versnellingsopgave komt in Huis ter Heide. Daarvoor wordt reeds veel van het groene karakter en de recreatieruimte opgeofferd.

Nu komen de plannen voor Dijnselburg daar nog overheen. We sommen maar even op: ca. 200 woningen op de camping, ca. 45 bij het Chinees restaurant, een vage schets van een woonzorgcentrum voor ca. 200 personen/wooneenheden in de kuil bij het hoofdgebouw van Dijnselburg en daarnaast nog een verder onduidelijk aantal woon/werkplekken in de bestaande bouw, een nog niet nader ingevuld woonvlak op het kleine maisveld achter de moestuin vlak bij het middeleeuwse kerkepad. In totaal dus ca. 450 woningen. En dit nog allemaal naast de invulling van de bestaande bouw (aantal bewoners hiervan onbekend). Het bouwen van woningen lijkt inmiddels meer een doel op zichzelf en een mooi verdienmodel geworden met een nog onduidelijke en nader te bepalen kwaliteitswinst voor de andere waarden van het gebied. En dat was niet de afspraak.

In hoeverre kwaliteitsverbetering?

De vraag of al die woningen mede gelet op de eisen van natuur en cultuurhistorie en de status van een kernrandzone hier wel inpasbaar zijn is niet/nauwelijks beantwoord. Wij maken ons - als buurtschap - dan ook grote zorgen over de vraag of het karakter en de relatieve rust van het landgoed door deze forse woonontwikkelingen (en alles wat daar nog bij komt) wel behouden blijven. En dit is wel een voorwaarde van de gemeenteraad (13 november 2018). Zie verder ook de structuurvisie van Zeist 2020 (pg. 224 en 245).

Beperkte onderbouwing woningbouw

De verschillende eigenaren gaan (deels) in op de verdere vergroening en het rekening houden met natuur- en cultuurwaarden. Op de vraag of dit bijzondere plangebied überhaupt wel geschikt is voor woningbouw (laat staan in deze enorme aantallen) wordt eigenlijk nauwelijks ingegaan maar middels allerlei bouwscenario's direct met JA beantwoord. Er is weinig onderbouwing van de vraag: "waarom juist hier zoveel woningen?" en "wat voor soort woningen zouden hier dan eventueel wel passen?". Een overtuigende visie waarom deze omvangrijke woningbouw voor de ontwikkeling van dit gebied nou zo belangrijk en waardevol is, wordt in onze ogen dus niet gegeven, alleen dat woningen gezien "de" woningbehoefte nu eenmaal nodig zijn. Ook het kostendrager-argument wordt bij herhaling opgevoerd, terwijl enig financieel inzicht in de kosten van kwaliteitsinvesteringen zoals groenverbetering, bouwplannen, etc. ook na herhaalde verzoeken niet geboden wordt. Beoordeling of woningbouw (in deze aantallen) redelijk is, is dus niet mogelijk.

Afstemming en financiële verevening

Waar en hoe de woondifferentiatie van de gemeente en de versnellingsopgave precies ingevuld gaan worden (per eigenaar of verdeeld over het hele gebied) blijft eveneens maar onduidelijk. Gelet op een overleg met de provincie is het ook de vraag in hoeverre de versnellingsopgave hier meespeelt (advies d.d. 17 oktober 2019: "Maak de gewenste ontwikkelingen in Dijnselburg los van de versnellingsopgave... Het gaat om de kwaliteiten van het gebied als zodanig.").

Of en hoe er van enige verevening van kosten en baten sprake zal zijn en van verdere alternatieve financieringsmogelijkheden (o.a. subsidies, donaties moestuin, bijdrage huurders/kopers voor landgoed-onderhoud) is niet of beperkt onderzocht. Meer regie vanuit de gemeente en ondersteuning van een gezamenlijk publiek belang is hard nodig.

Het landgoed Dijnselburg met bestaande bouw

Een invulling van de kapel wordt helaas - ook na herhaaldelijk vragen - niet genoemd. Positief is wel dat het oorspronkelijke kleine oostelijke bouwvlak is losgelaten maar nu helaas is verschoven naar de kleine maisakker. Dat gebied indifferent noemen delen wij niet. Voor de waarden natuur en cultuurhistorie ligt dat anders. De oprukkende woningbouw vanuit Huis ter Heide West - waar ook al veel groen verloren gaat en de komst bij SV Zeist van een softbalclub - moet daar dan ook niet te dichtbij komen. Door al die ontwikkelingen komt het groene karakter van de kleine buurtschap Huis ter Heide disproportioneel onder druk en dat is toch ook één van de kernwaarden van Zeist?

Enige beperkte en in het landgoed passende nieuwbouw naast de bestaande gebouwen, om zo ook het hele gebied op te waarderen, heeft de BBV Huis ter Heide steeds onderschreven. Om zo de waarde van de buitenplaats (het in de loop van vele jaren sterk verkleinde landgoed) voor de toekomst te behouden, maar de globale plannen zoals die nu voor het hele gebied gepresenteerd zijn moeten nog eens heel goed tegen het licht gehouden worden. We moeten zuinig en trots zijn op onze laatste groene pareltjes van Zeist. Verbouw en kwaliteitsverhoging van het philosophicum is kennelijk te duur, en om de tijdelijke vergunning van verhuur van woonruimte aan buitenlandse studenten in kleine kamertjes (geen doelgroep voor de versnellingsopgave!) zonder meer hier dan maar te continueren is voor ons geen bij het landgoed passende afdoende en toekomstbestendige oplossing.

Conclusie m.b.t. de voortgang

Kortom, nog veel te veel vragen zijn onbeantwoord voor ons. Een integrale bespreking en afweging van de verschillende publieke en private belangen is nog van groot belang evenals een goede regie vanuit de gemeente daarbij.

We vernemen graag uw reactie op onze stellingname. Er ontstaat na de enthousiaste ideeën van het begin nu toch wel een toenemende onrust in de wijk en ook een afbrokkelend vertrouwen in het gehele proces.

Een door ons te onderschrijven gebiedsvisie is er nu dus zeker nog niet.

Met vriendelijke groet,

(namen griffie bekend)

Werkgroep RO van de Buurt- en Belangen Vereniging Huis ter Heide