

Zienswijze op de Ontwerp Gebiedsvisie Dijnselburg, kenmerk 393245

Ingezonden door Vereniging Bosch en Duin e.o. en Omwonenden Amersfoortseweg

Al sinds 2019 zijn wij actief betrokken geweest bij de discussie rondom de gebiedsontwikkeling van Dijnselburg, het Landgoed en de gebieden er omheen. De eerlijkheid gebied te zeggen dat dit niet altijd constructief was vanwege het gebrek aan balans in belangen. Vaak hadden wij de indruk dat alleen de meningen van Gemeente, Eigenaar Bisdom terrein, Bouwfonds en anderen een grotere rol speelde dan Cultuurhistorische/Natuurwaarden, alsmede het belang van Omwonenden. De laatste maanden is hier gelukkig wat verandering in gekomen en zien wij meer van onze belangen gereflecteerd in de plannen die nu voorliggen geformuleerd in de Ontwerp Gebiedsvisie Dijnselburg.

Wij houden echter nog veel **zorgpunten**, die ons nog niet geruststellen:

- Wij zijn van mening dat het **introduceren van woningbouw**, om voor een gebiedseigenaar en initiatiefnemer financiële ruimte te creëren, een oneigenlijk planologisch argument is. Dat zou ook een precedent vormen voor andere eigenaren van onroerend goed in en rondom natuurgebieden om deze te verstedelijken. Uiteindelijk is het financiële risico van exploitatie, herstel, renovatie en achterstallig onderhoud van een aangekocht onroerend goed voor de eigenaar. Dat geldt ook voor een cultuurhistorisch Landgoed. Landgoedeigenaren hebben verschillende mogelijkheden om een verantwoorde exploitatie vorm te geven en mogelijk te maken. Denk bijvoorbeeld aan het aantrekken van vrijwilligers voor onderhoud en herstel, ombouw van de gebouwen tot woningen of andersoortig gebruik, crowdfunding, etc.
- Bovendien ontbreekt een **financiële analyse** waaruit zou moeten blijken dat woningbouw als financiële drager noodzakelijk wordt geacht om de kwaliteit van het Landgoed inclusief cultuurhistorische bebouwing veilig te stellen. Meerdere malen hebben we aangedrongen op inzage in de financiële opbrengst van de huizenbouw die zal moeten leiden tot kwaliteitsverbetering van het hele Dijnselburggebied, inclusief het Landgoed. Waarom is er wederom in deze gebiedsvisie geen overzicht van een onderbouwde financieringsconstructie meegenomen? Het lijkt ons dat ook het financiële plaatje onderdeel is van een visie en de realisatie hiervan!
- Wij blijven het **oneens met de keuze om in een kernrandzone te bouwen**. Het introduceren van woonbebouwing - zelfs op beperkte schaal - in een natuur- en cultuurhistorisch Landgoed in de kernrandzone, zal de zone veranderen in een deel van het bebouwd gebied van Zeist. Daarmee wordt feitelijk een nieuwe grens van de bebouwde kom geschapen. Vervolgens schuift in toekomst de kernrandzone verder op totdat het gehele gebied tussen Zeist (met Huis ter Heide en Den Dolder), De Bilt (met Bilthoven) en Soest (met Soesterberg) tot de bebouwde kernen van deze gemeenten behoort (dit mede in relatie tot voorgenomen toevoeging van woongebieden binnen deze gemeenten). Dit staat haaks op de bedoeling van het programma "Hart van de Heuvelrug" om het gebied te behouden als aaneengesloten natuurgebied.
Permanente woningbouw hoe goed ook ingepast in de natuur, is een fundamenteel andere vorm van grondgebruik die het gebied zal veranderen tot deel van de bebouwde kom van Zeist.
- Met het introduceren van permanente bewoning in het westelijk deel van het plangebied gaat de **flexibiliteit van het gebied verloren**. Ook een recreatieve of semi-recreatieve functie in het westelijk deel van het plangebied kan het onderscheid tussen 'rust en reuring' bevestigen.

Bovendien introduceert woningbouw tot op vijf bouwlagen een stedelijke sfeer die niet past binnen de kernrandzone van de gemeente.

De Provincie is hier heel duidelijk over geweest in haar reactie op de Gebiedsvisie.

Uitgangspunt van omwonenden is dat het plangebied als deel van de kernrandzone tussen Zeist en Bosch en Duin een planologisch belangrijke functie vervult.

- De **opstelling van de Eigenaar van het Bisdom terrein**, die te kennen heeft gegeven in hun zienswijze geen kwaliteitsverbetering te willen doen, baart ons zorgen. Bij gebrek aan financiële analyse kunnen wij niet nagaan hoeveel deze kosten zouden zijn, wat zij aan normaal onderhoud van het Landgoed zelf zouden moeten bijdragen en wat zij van de Gemeente Zeist krijgen ter compensatie.
Een onwillige partner in een dergelijk complex Dijnselburggebied met vele belangen geeft weinig stabiliteit naar de toekomst. Wat gaat er gebeuren? Komt er helemaal geen kwaliteitsverbetering?
- In navolging van voorgaand punt is het zeer de vraag of het Landgoed weer **opengesteld** wordt **voor het publiek**, zoals voorgaande decennia tijdens het Bisdom tijdperk altijd het geval was. Velen in de omgeving maken met of zonder hond graag een wandeling in dit prachtige natuurgebied!
- Tot slot nog de **paragraaf 5.2.5. “Uitgangspunten onbebouwd deel Landgoed (5)”** (blz. 30). Wij vinden deze paragraaf totaal niet passen in een visie die voor een beperkt aantal jaren is geschreven. Deze paragraaf zet alles in de visie op losse schroeven want onder de uitzonderingsregels is altijd wel een argument te vinden om hetgeen geformuleerd is als visie, weer van tafel te schuiven. Waarom heb je dan een visie om vervolgens de achterdeur open te houden om toch op alle plekken woningbouw toe te laten?!
Ondanks het feit dat dit een aanwijzing is van de Provincie voor Landgoederen in het algemeen, vinden wij deze paragraaf in een gedetailleerde Gebiedsvisie Dijnselburg niet passen. Het ontkracht alle jaren van overleg met elkaar. Ons voorstel is deze paragraaf te herformuleren en hier een clause op te nemen dat als uitzonderlijke gevallen of ontwikkelingen zich voordoen er opnieuw een visie met belanghebbenden ontwikkeld wordt!

Tot slot willen we ook onze waardering uitspreken voor de volgende aspecten, die wij belangrijk vinden en nu ook teruglezen in het ontwerp van de Gebiedsvisie:

- Behoud van *cultuurhistorisch waarden*, zoals Wegh der Weegen (geen woningbouw op en extra uitgang aan de Amersfoortseweg), de sortie Panweg wordt erkend en bewaard, hoekaanzicht bij het restaurant blijft zoals het is (geen woningbouw), behoud en herstel van de zichtlijnen en het Kerkepad.
- Behoud van *ecologische waarden*, zoals akkerland, heide, bomen, planten en bescherming van de verschillende diersoorten.
- Terugbrengen van de *“noodzakelijk” woningbouw* tot 200 huizen op alleen het campinggebied, al blijft dit ons inziens een overschrijding van het mogelijk aantal van 50 toe te voegen woningen in een kernrandzone, zoals hierboven is beargumenteerd.

Wij vragen de Gemeenteraad nadrukkelijk onze opmerkingen en aanbevelingen mee te nemen in hun besluitvorming en tegemoet te komen aan onze grote zorg omtrent permanente woningbouw met alle consequenties van dien!

Wij danken u tevens voor de positieve wending in het participatieproces en hopen in toekomst dit nog verder te kunnen uitbouwen naar gezamenlijke besluitvorming op een volgende visie.

Was getekend:

Vereniging Bosch en Duin e.o., vertegenwoordigd door
Jan van den Berg Jeths
Ed Pipers

Omwonenden Amersfoortseweg, vertegenwoordigd door
Johanna van der Stroom
Henk van der Kamp
Lineke Stolker
Hilligje Bungener