

Vragen en opwaarderingen m.b.t. Dijnselburg brief + bijlage aan GS

Fractie	#	Vraag/input	Antwoord/reactie
Volt		<p><u>Opwaardeerverzoek</u> Wij gaan graag met GS in gesprek over de kernrandzone in het Dijnselburg gebied. De principiële vraag is hier aan de orde of verstedelijking tot kwaliteitsverbetering leidt. Verstedelijking lijkt ons hier niet tot kwaliteitsverbetering te leiden. We zijn benieuwd hoe GS dit ziet.</p>	
	1	Is de voorgestelde gebiedswijziging zoals voorzien door de gemeente Zeist juridisch mogelijk volgens de laatste vastgestelde verordening?	<p>Het gebied Dijnselburg is in de verordening voor het overgrote deel aangeduid als 'uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk'. Daarbij wordt wel getoetst op andere voorwaarden uit de verordening. Bij woningbouwontwikkeling met meer dan 50 woningen wordt, naast beoordeling op de andere regels in de verordening, als voorwaarde gesteld dat de locatie past binnen het PPWW. Dit betekent dat de locatie regionaal wordt afgestemd. Locaties die worden opgenomen in het PPWW worden bovendien beoordeeld aan de hand van een planMer.</p>
	2	Klopt het dat er formeel maar 50 woningen mogen worden gebouwd?	<p>Nee, dat klopt niet. De verordening biedt ruimte voor woningen zonder dat daar regionale afstemming voor nodig is, maar welk onder voorwaarden dat de ontwikkeling niet in strijd is met ander provinciaal beleid. Bij meer woningen is altijd regionale afstemming nodig. Voor locaties met minder dan 50 woningen kan woningbouw plaatsvinden op grond van de vitaliteitsregeling.</p>
	3	Is de Kernrandzone geschikt voor grootschalige bebouwing of is dit inderdaad in strijd met de huidige omgevingswet?	<p>Rondom alle kernen, waar zij in de verordening aangegeven zijn als stedelijk gebied, zijn (indicatieve) kernrandzones opgenomen. De omvang van die kernrandzone hangt daarbij af van de omvang van de kern zelf. Het kernrandzone-artikel in de verordening biedt de rechtstreekse mogelijkheid om kleinschalige verstedelijking, waaronder wonen, toe te staan om kwaliteitsverbetering te verwezenlijken. Zoals onder 1. is aangegeven biedt de verordening in het gebied aangeduid als 'woningbouw onder voorwaarden mogelijk', ook via opname in het PPWW de ruimte voor grootschaliger woningbouw. De kernrand verschuift met de uitleg mee naar buiten toe en moet conform de PPWW voorwaarden aantrekkelijk worden vormgegeven.</p> <p>Alleen in gevallen waar een gebied wel als kernrandzone is aangegeven maar niet als "woningbouw onder voorwaarden mogelijk", dan is grootschalige ontwikkeling niet mogelijk in die kernrand. Omdat stedelijke ontwikkelingen (uitbreiding) op grond van de kaders in de verordening altijd in aansluiting op het stedelijk gebied plaatsvinden, betekent dit automatisch dat deze zich in kernrandzones zijn gelegen en hier grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn.</p>

			Als voorbeeld: de locatie Kersenweide die in het PPWW23 is opgenomen met meer dan 1000 woningen valt ook (deels) in een kernrandzone.
PvdA	4	Herkent GS de geschetste gang van zaken m.b.t. het opstellen van de gebiedsvisie Dijnseburg?	De gemeente Zeist is geruime tijd bezig met het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor het gebied. Er is een uitgebreid en intensief gebiedsproces geweest met alle gebiedspartijen, maar dit leidde niet tot een gedragen resultaat. Sinds ongeveer een jaar heeft de gemeente de regie gepakt om tot een gebiedsvisie te komen. Gelet op het intensieve participatieproces de afgelopen jaren zijn de standpunten en bedenkingen van gebiedspartijen bij gemeente goed bekend. De gemeente rondt op dit moment nu eerst de ontwerp gebiedsvisie af. Behandeling van de ontwerp gebiedsvisie in de gemeenteraad is aanstaande (gepland in april). In de procedure is ruimte om zienswijzen bij de gemeente kenbaar te maken.
	5	Is GS betrokken geweest bij het opstellen van de gebiedsvisie?	GS is niet betrokken bij de totstandkoming van de gebiedsvisie Dijnseburg. Het gaat hier om gemeentelijke visievorming. Ambtelijk is over de gebiedsontwikkeling Dijnseburg wel herhaaldelijk overleg geweest.
	6	Hoort de kernrandzone in het PPWW bij "binnenstedelijke ontwikkelingen" of bij "uitleg"? Indien dat laatste het geval is: had deze ontwikkeling dan niet al in het PPWW2023 opgenomen moeten zijn?	De gemeente Zeist heeft de locatie eind 2023 voor het eerst aangedragen om in de snelkooksessie PPWW te worden beoordeeld. De kernrandzone-instructieregel in de verordening betreft een uitzonderingsmogelijkheid op het verstedelijkingsverbod landelijk gebied. Eventuele mogelijk gemaakte woningen via deze regeling gaan buiten het PPWW om. Ontwikkelingen van meer dan 50 permanente woningen in de kernrandzone kan alleen als het op het gebied ook de aanduiding 'woningbouw onder voorwaarden mogelijk' is gevestigd. Daarbij wordt ook op de andere aspecten in de verordening beoordeeld en als voorwaarden voor ontwikkeling meegegeven.
	7	Kent GS de gebiedsvisie? Zo ja, hoe beoordeelt GS deze?	GS is inhoudelijk niet op de hoogte van de gebiedsvisie. Wel is de locatie en het woningbouwvoornemen van de gemeente bekend via het voorbereidend proces (snelkooksessies) in het kader van het PPWW2024. Conclusies hiervan worden in april ambtelijk met de gemeenten gedeeld.
	8	Wat is de formele rol van GS (toetsend, vergunnend of anderszins) bij het proces van en na vaststelling van de gebiedsvisie?	GS heeft geen formele rol in het proces van vaststelling van de gebiedsvisie. Dit is een gemeentelijke aangelegenheid. GS heeft wel een formele rol in de vaststelling van het PPWW en in de uiteindelijke wettelijke procedures (Omgevingswet en vergunningverlening), die pas in beeld zullen komen na verdere planvorming.