

Bijlage bij brief aan Gedeputeerde staten d.d. 11-2-2024

Toetsing van de Gebiedsvisie Dijnselburg aan het Provinciaal beleid.

1 Wat betekent een planologische zonerings als 'Kernrandzone'?

Het gebied tussen de A28 en de Amersfoortseweg binnen de gemeente Zeist is als 'Kernrandzone' bestemd in het provinciaal beleid.¹ (Zie kaarten in de bijlage.) Het is een duidelijk 'tussengebied' tussen de bebouwing van Zeist (ten zuiden van de A28) en het groen van de bossen en buurtschap Bosch en Duin (ten noorden van de N237 Amersfoortseweg). Zowel de A28 als de Amersfoortseweg vormen daarbij duidelijke grenzen. Voor het planologisch beleid voor een kernrandzone bestaan duidelijke overwegingen die er kort gezegd op neer komen dat:

- Een kernrandzone is een *overgangszone* tussen bebouwd en landelijk gebied.
- Een kernrandzone is geschikt voor *ruimtelijke functies* die niet gemakkelijk in bebouwd gebied passen.
- *Woningbouw* is mogelijk maar alleen als het bijdraagt tot kwaliteitsverbetering.

De Omgevingsvisie van de Provincie Utrecht stelt immers het volgende:

*... "De kernrandzone is het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies."*²

*... "Vanwege de kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vragen wij gemeenten om specifiek beleid gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is. Daarbij stimuleren wij gemeenten om hun kernrandzone(s) in breder verband te bekijken en hiervoor een integrale ontwikkelvisie op te stellen. Idealiter neemt de gemeente het initiatief om voor de gehele kernrandzone gezamenlijk met gebiedspartijen en de provincie een integrale ontwikkelvisie op te stellen. Als de gemeente met ons overeenstemming bereikt over de ontwikkelvisie, kan deze door de gemeente worden gehanteerd als uitnodigend beleidskader. Planinitiatieven die hierbinnen passen, kunnen dan zonder nadere provinciale beoordeling worden uitgewerkt. Ter ondersteuning voor het opstellen van een ontwikkelingsvisie is een provinciale handreiking beschikbaar via onze website."*³

2 Waarom is de Ontwerp-gebiedsvisie voor Dijnselburg niet geschikt voor de Kernrandzone?

De ontwerp-gebiedsvisie voor Dijnselburg die door de gemeente Zeist is opgesteld⁴ strookt niet met de uitgangspunten van de Provincie voor Kernrandzones omdat het uitgaat van het principe om woonbebouwing op aanzienlijke schaal te realiseren. In feite wordt het Dijnselburg gebied gezien als zoek locatie voor woningen. Dit strookt niet met een beleid voor een Kernrandzone dat er juist vanuit gaat dat er *kwaliteitsverbetering* moet plaatsvinden met als uitgangspunt de bestaande functies in het

¹ Zoneringskaarten Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

² *Omgevingsvisie Provincie Utrecht*, 10/3/21, p. 107.

³ *Omgevingsvisie Provincie Utrecht*, 10/3/21, p. 109.

⁴ *Gebiedsvisie Dijnselburg*, Ontwerp-gebiedsvisie, BRO, September 2022.

gebied met alleen woningbouw als mogelijke functie als deze bij zou dragen tot kwaliteitsverbetering. In de participatiegroep is er herhaaldelijk op gewezen dat de bijdrage van woningbouw tot kwaliteitsverbetering van het gebied niet is duidelijk gemaakt. Er werd slechts gewezen op woningbouw als financiële drager.

3 Waarom is het handhaven van de Kernrandzone zo belangrijk voor Zeist en de Provincie?

Het is belangrijk te wijzen op het belang van de kernrandzone tussen de A28 en de N237 op de lange termijn. Traditioneel heeft deze zone plaats geboden aan een reeks van functies die hebben gevarieerd van religieuze, recreatieve tot voorlopige huisvesting functies. Het Dijnseburg gebied is daarom een goed voorbeeld van de flexibiliteit die een kernrandzone biedt. Vanaf het midden van de vorige eeuw is er een horeca functie ('uitspanning') geweest op de hoek van de Panweg en Amersfoortseweg. Die is omgevormd tot restaurant met camping voor dagtoeristen, veranderd over de jaren tot tijdelijke huisvesting voor immigranten, en meest recent als opvang woonlocatie voor Oekraïense gezinnen. Het bisdom terrein is van een kerkelijke functie gewijzigd in een woonlocatie voor internationale studenten. De gemeente zelf heeft het terrein beschikbaar gevonden voor belangrijke recreatieve functies zoals een zwembad, sporthal en atletiekbaan.

Op de lange termijn kunnen en zullen er opnieuw aanpassingen plaatsvinden waarbij het gebied ruimte kan bieden aan functies die niet gemakkelijk in de bebouwde kom van Zeist kunnen worden ingepast. Daarbij is het ook van belang te realiseren dat het deel van het landgoed Vollenhoven dat tot de kernrandzone behoort een volledig onbebouwd gebied beslaat dat tot 2022 in particulier bezit was en waar de Wegh der Weeghen nog het meest duidelijk in het landschap aanwezig is.

Het introduceren van woonbebouwing - zelfs op beperkte schaal - in de Kernrandzone, zal de zone veranderen in een deel van het bebouwd gebied van Zeist. Een uitbreiding van woningbouw op incrementele basis, bijvoorbeeld ten westen van de Panweg lijkt dan even voorspelbaar als het uitdijen van een inktvlek op papier.

4 Hoe voldoet het Dijnseburg gebied aan de aspecten van een Kernrandzone?

De provincie geeft in haar Omgevingsvisie ook een opsomming van aspecten die een rol kunnen spelen in het ruimtelijk beleid/visie voor een kernrandzone. De volgende 12 aspecten worden daarbij genoemd:⁵

- Logische begrenzing en inrichting waaronder een goede afronding van de bebouwingskern.
- Robuuste inrichting met een stevige en stabiele structuur die bestand is tegen de 'waan van de dag'.
- Ruimte voor flexibele, combineerbare, in de tijd aanpasbare inrichting en functies.
- Klimaatbestendige inrichting door bijvoorbeeld ruimte voor waterberging c.q. –opslag op te nemen.
- Aantrekkelijk ingepast wegnnet dat door langzaam verkeer veilig gepasseerd kan worden.
- Biedt ruimte voor een breed scala aan (lokale) functies, in ieder geval op het gebied van recreatie en ontspanning, stadslandbouw en stedelijk-gelieerde functies als sportvelden.
- Diversiteit in aanbod die aansluit bij de vraag van de beoogde recreanten.

⁵ Omgevingsvisie Provincie Utrecht, 10/3/21, p. 158/159.

- Goed, uitnodigend en veilig bereikbaar en toegankelijk vanuit het nabijgelegen stedelijk gebied, zowel voor langzaam als gemotoriseerd vervoer.
- Inrichting die aan sluit bij de identiteit van kern en landschap.
- Voldoende omvang en ruimte om het 'uit-de-stadzijn' te ervaren.
- Sociaal veilig.
- Semi-stedelijke functie zodanig geplaatst en ingepast dat ze de recreatieve beleving niet frustreren.
- Aantrekkelijke beleving van het aangrenzende stedelijk gebied.

Een toetsing van het Dijnselburg gebied aan een aantal van deze aspecten maakt duidelijk dat de ontwerp-gebiedsvisie **niet** de juiste aanpak is voor deze kernrandzone.

Logische begrenzing en inrichting waaronder een goede afronding van de bebouwingkern.

De ligging van de A28 tussen de bebouwing van Zeist en de kernrandzone maakt dat dit een logische begrenzing is als afronding van de bebouwing van Zeist. Voor het Vollenhoven deel van de kernrandzone ten westen van de Panweg, is dit ook duidelijk aangezien ten zuiden van de weg er intensieve bebouwing is (Vollenhove appartement gebouwen) terwijl direct aan de noordzijde een volledig onbebouwd gebied bestaat. Voor het Dijnselburg deel ten oosten van de Panweg geldt deze logische begrenzing evenzeer met woningen direct ten zuiden van de A28 en andere functies ten noorden ervan.

Robuuste inrichting met een stevige en stabiele structuur die bestand is tegen de 'waan van de dag'.

De historisch landschappelijke structuur die behouden is op het voormalig bisdom terrein biedt een goed uitgangspunt om de structuur van het gebied te bepalen. Woningbouw in dit gebied zoals voorgesteld door de gemeente doet hier afbreuk aan en introduceert in feite een continuëren van de huidige woonbebouwing ten zuiden van de A28 in het gebied ten noorden ervan.

Ruimte voor flexibele, combineerbare, in de tijd aanpasbare inrichting en functies.

Het Dijnselburg gebied is een goed voorbeeld van de flexibiliteit die een kernrandzone biedt. De wijziging in grondgebruik is mogelijk omdat er nooit een 'definitieve' verkaveling heeft plaatsgevonden. Precies waar een kernrandzone voor is bedoeld en met behoud van de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden en landschappelijk patroon met zichtlijnen. Woningbouw in dit gebied zoals voorgesteld door de gemeente betekent dat het gebied een uitbreiding wordt van de woonbebouwing van Zeist.

Biedt ruimte voor een breed scala aan (lokale) functies, in ieder geval op het gebied van recreatie en ontspanning, stadslandbouw en stedelijk-gelieerde functies als sportvelden.

De gemeente zelf heeft het terrein over de jaren beschikbaar gevonden voor belangrijke recreatieve functies zoals een zwembad, sporthal en atletiekbaan. Dit alles is mogelijk omdat er nooit een 'definitieve' verkaveling heeft plaatsgevonden. Precies waar een kernrandzone voor is bedoeld en met behoud van de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden en landschappelijk patroon met zichtlijnen.

Diversiteit in aanbod die aansluit bij de vraag van de beoogde recreanten.

Hier liggen grote mogelijkheden voor een gemeentelijk beleid die in de ontwerp gebiedsvisie onvoldoende worden benaderd. Gedacht kan worden aan een culturele functie met horeca gecombineerd met zwembad, sporthal, wandelmogelijkheden voor de plaatselijke bevolking.

Goed, uitnodigend en veilig bereikbaar en toegankelijk vanuit het nabijgelegen stedelijk gebied, zowel voor langzaam als gemotoriseerd vervoer.

Het gebied is uitstekend bereikbaar als gevolg van de ligging aan de provinciale weg en Panweg en Huis ter Heide.

Inrichting die aan sluit bij de identiteit van kern en landschap.

De voorgestelde woonbebouwing doet afbreuk aan de identiteit van het voormalig bisdom terrein met de historische padenstructuur en zichtlijnen.

Voldoende omvang en ruimte om het 'uit-de-stadzijn' te ervaren.

Hier voldoet het gebied duidelijk aan. Vanaf de Utrechtseweg tot en met Huis ter Heide bestaat er een integraal groene zone met duidelijk landschappelijk historische waarde (bv. de Wegh der Weeghen structuur op het Vollenhoven terrein en de padenstructuur op het voormalig bisdom terrein). Bovendien is er duidelijk sprake van een hoge biodiversiteit waarde.

5 Wat betekent de bovengrens van 50 woningen in een kernrandzone?

De provincie hanteert in de Omgevingsvisie een bovengrens van 50 woningen waarbinnen gemeentelijk vrijheid bestaat. Boven dat aantal moet er planologische toetsing als bouwlokatie worden toegepast. Tijdens een inspraakbijeenkomst (virtueel) van de Provincie werd uitgelegd dat voor een kernrandzone ook zo'n principe van 50 woningen als bovengrens wordt gebruikt.

*..."Vitaliteit kernen In een aantal kernen in de provincie Utrecht staat de vitaliteit onder druk: er is sprake van vergrijzing en gezinsverdunning. Hierdoor dreigt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven weg te vallen. Door middel van woningbouw voor specifieke doelgroepen willen gemeenten de vitaliteit van een aantal kernen behouden en versterken. Voor deze kernen geldt echter evenzeer dat primair wordt ingezet op binnenstedelijke (binnendorpse) ontwikkeling waarbij compacter en innovatiever zal moeten worden gebouwd dan tot nu toe gebruikelijk. Daar waar geen binnendorpse mogelijkheden meer zijn faciliteren wij deze gemeentelijke ambities door een eenmalige kleinschalige uitbreiding per kern ten behoeve van de lokale vitaliteit tot 50 woningen zonder regionale afweging mogelijk te maken. Daarbij vinden wij het belangrijk dat de uitbreiding past bij het karakter van het dorp en dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap. Voor een aantal kleinere kernen kan een uitbreiding met maximaal 50 woningen uitkomst bieden, voor andere en grotere kernen is soms een grotere uitbreiding vanuit lokaal perspectief gewenst. Grotere locaties dienen echter via de hierna geschetste systematiek in regionaal verband te worden afgewogen."*⁶

6 Provinciaal Programma wonen en Werken 2021

Citaat van de provincie in het provinciaal Programma Wonen en Werken van 5-10-2021.

In de sub regio Utrecht Oost zijn door onder andere de ligging van veel kernen te midden van natuur en een aantrekkelijk landschap en de knelpunten in de bereikbaarheid de verstedelijkingsmogelijkheden beperkt. Het totaal van realisatie en pijplijn gezamenlijk is thans niet voldoende om de bovenkant van de gegeven bandbreedte te bereiken, en het is zeer de vraag of er nog meer plancapaciteit kan worden toegevoegd. De gemeenten in deze regio zijn voor het grootste deel aan gewezen op binnenstedelijke woningbouw.

⁶ Omgevingsvisie Provincie Utrecht, 10/3/21, p. 89/90.

Appendix A – Screenshots van Kaartbeelden uit de Omgevingsvisie Provincie Utrecht

The screenshot shows the 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' website. The main map displays various planning zones with different colors and patterns. A legend on the right side lists the following categories:

- Realiseren en verbeteren Natuurnetwerk Nederland
- Transitie naar duurzame landbouw
- Verkenning duurzame toekomst glasbouw
- Versterken grote natuursystemen
- Vitale steden en dorpen
 - Binnenstedelijke en binendorpse ontwikkeling
 - Lange termijn zoeklichting grootschalige integrale ontwikkeling wonen-werken-bereikbaarheid
 - Potentiële locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunt
 - Prioritaire locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken
 - Zoeklichting grootschalige integrale ontwikkeling wonen-werken-bereikbaarheid
- Kernrandzone

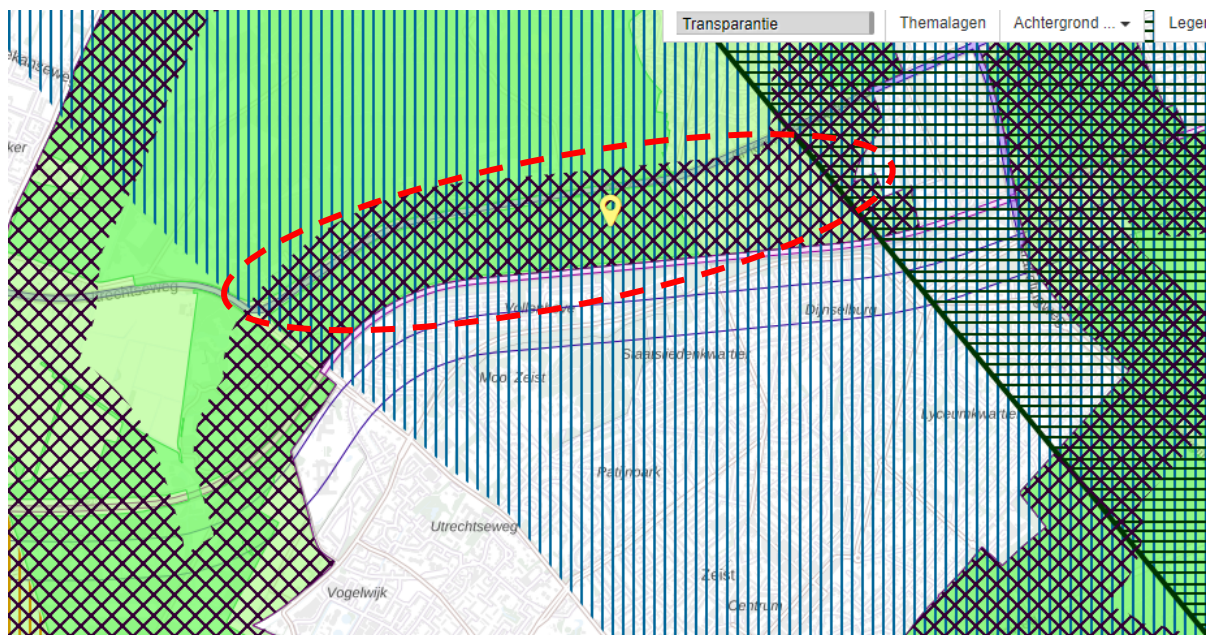
Below the map, there is a section titled '4.6.1 Aantrekkelijke landschappen' with the following text:

Ambities

- 2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van onze karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
- 2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
- 2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone.

Hierna is het beleid weergegeven waarmee we deze ambities willen bereiken. De vetgedrukte woorden in de tekst zijn weergegeven op themakaart 14. Ook zijn verwante legenda-eenheden op andere kaarten vetgedrukt.

Kernrandzone



Kernrandzone (gestippelde rode ovaal toegevoegd aan kaartbeeld).