

Gemeente **Zeist**

Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Gedeputeerde Staten Provincie Utrecht
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Datum	7 september 2023	Ons kenmerk	246161
Bijlage(n)	Situatietekening Recreatiepark Dijnselburg	Behandeld door	Henri van de Brug
Onderwerp	(Ruimtelijke) onderbouwing bij ontheffing tijdelijke omgevingsverordening		

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

De oorlog in Oekraïne duurt voort, het einde is nog niet in zicht. Inmiddels wordt duidelijk dat we rekening moeten houden met een langdurig verblijf van Oekraïense vluchtelingen en de komst van meer vluchtelingen uit het door oorlog getroffen gebied. Waar eerst gezocht werd naar opvangplekken voor korte termijn moeten we nu verder kijken naar de middellange en misschien zelfs wel de lange termijn.

Gemeenten en veiligheidsregio's blijven grote inspanningen leveren om de opvang van Oekraïense vluchtelingen te organiseren onder meer door nieuwe opvangplekken te realiseren. Zo ook de Veiligheidsregio Utrecht en de gemeente Zeist.

Noodzaak voor nieuwe opvangplekken

Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne zijn in de gemeente Zeist ca. 280 opvangplekken gerealiseerd. Deze opvangplekken zijn verspreid over 6 locaties. Voor deze locaties zijn overeenkomsten aangegaan met verschillende (korte) looptijden. Een aantal van deze overeenkomsten loopt nog dit jaar af en kunnen niet meer verlengd worden. Daarnaast zien we dat de Particuliere Opvang Oekraïners (POO) langzaam maar zeker verschuift naar Gemeentelijke Opvang Oekraïners (GOO).

De urgentie om alternatieve locaties te realiseren voor de langdurige opvang van Oekraïense vluchtelingen is hoog. We willen voorkomen dat mensen die op dit moment al in Zeist worden opgevangen op straat komen te staan. Zonder nieuwe opvanglocaties loopt het aantal opvangplekken in het 2e kwartaal van 2024 terug tot ca. 30. De gemeente Zeist draagt bij aan de taakstelling van de provincie Utrecht door 300 opvangplekken als doel te stellen. Om deze 300 plekken voor een periode van 3 jaar te realiseren is hieronder een voorstel uitgewerkt.

Recreatiepark Dijnselburg

De grond onder Recreatiepark Dijnselburg is voor de helft eigendom van de gemeente Zeist, de andere helft is enkele jaren geleden gekocht door Bouwfonds gebiedsontwikkeling (BPD). Bij de koop van de grond zijn BPD en de exploitant (Achterberg Groep) overeengekomen dat de exploitatie van het recreatiepark eind 2023 eindigt. Op de grond die in eigendom van BPD is staan ca. 100 chalets, 3 woningen en enkele bijgebouwen.

De komende periode wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar het realiseren van flexwoningen op locatie van het recreatiepark. Tegelijk wordt er gewerkt aan een gebiedsvisie voor het

hele gebied waarin het eindbeeld permanente woningbouw is. In deze gebiedsvisie wordt, indien dit haalbaar blijkt, ook de fase met flexwoningen meegenomen. Het streven is om de gebiedsvisie medio 2024 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Het haalbaarheidsonderzoek naar de flexwoningen vergt, onder andere vanwege te verrichten deelonderzoeken en het bijbehorende participatieproces, de nodige tijd. Bovendien zal de voorbereiding en uitvoering van de permanente woningen van de gebiedsvisie nog veel meer tijd kosten. Dit zou betekenen dat de ca. 100 chalets eind 2023 afgevoerd worden en de grond in afwachting van de planvorming en realisatie daarvan een tijd lang niet gebruikt zal worden. Deze ontwikkeling is niet wenselijk, omdat de gemeente Zeist een behoorlijke opgaaf heeft liggen voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

Daarom wil het college in afwachting van de gebiedsvisie en de mogelijk gefaseerde realisatie van flexwoningen en/of permanente woningen de bestaande opstallen van het recreatiepark de komende drie jaar (ingående op 1-11-2023) inzetten voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. De opvang zal volledig plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. De exploitant is bereid om de exploitatie met 3 jaar te verlengen en BPD is bereid het opstalrecht met de exploitant met 3 jaar te verlengen hiervoor. Als de realisatie van flexwoningen haalbaar blijkt dan zien wij de fasering als volgt:

Fase 0

De gemeente huurt de opstallen die op de grond van BPD staan vanaf 1-11-2023 voor een periode van 3 jaar. Dit betekent onder meer dat op deze grond gedurende de looptijd van de huurovereenkomst geen flexwoningen geplaatst kunnen worden.

Fase 1

Op de grond die in eigendom van de gemeente is staan geen chalets. Op deze grond kunnen de flexwoningen van de eerste fase geplaatst worden. Deze woningen kunnen ingezet worden voor de doorstroming van de bewoners van de chalets mocht dat nodig zijn.

Fase 2

Na afloop van de huurovereenkomst tussen de gemeente en de exploitant kunnen de flexwoningen van de tweede fase op de grond van BPD geplaatst worden.

Omgevingsvergunning

Het beoogde tijdelijke gebruik vindt volledig plaats binnen de bestaande bebouwing van het recreatiepark maar is in strijd met de geldende bestemming 'recreatie' binnen het bestemmingsplan 'Amersfoortseweg E.O.' d.d. 15-1-2008. Het is mogelijk om tijdelijk, voor de beoogde periode van 3 jaar, af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van de procedure bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 ° Wet algemene bepalingen omgevingswet gelezen in samenhang met artikel 4 negende lid Bijlage II Besluit omgevingsrecht, mits een en ander niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening:

Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

Naast de strijdigheid met het bestemmingsplan is het beoogde gebruik ook in strijd met de interim omgevingsverordening provincie Utrecht. Wij verzoeken u via deze brief ontheffing te verlenen van de volgende instructieregels:

- Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied
- Artikel 9.6 Instructieregel recreatiewoningen
- Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies anders dan wonen

dan wel hiervoor toepassing te geven aan de hardheidsclausule.



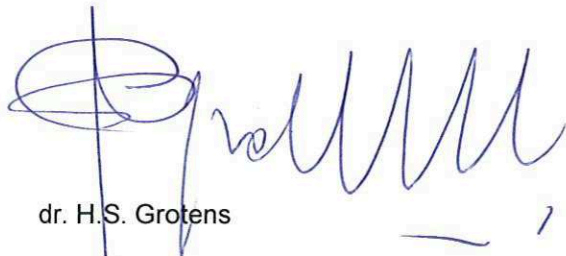
Meer informatie

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neemt u dan gerust contact op met projectmanager Henri van de Brug, telefoon 06-21 51 33 39 of email h.van.de.brug@zeist.nl.

Hoogachtend,

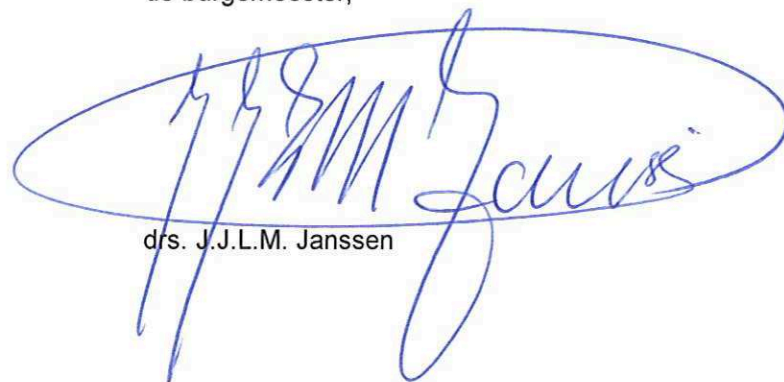
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,



dr. H.S. Grotens

de burgemeester,

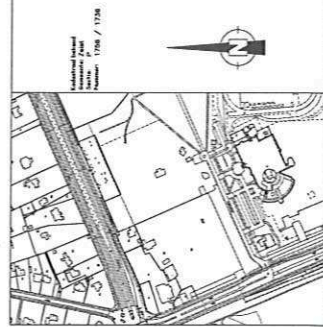


drs. J.J.L.M. Janssen





- Legenda**
- Grænir
 - Byggingar
 - Plötur
 - Vegir
 - Vatni
 - Gróður
 - Tæknirætur
 - Önnur byggingar



KADASTRALE SITUATIE

Project	5152-A001
Client	BOSS
Scale	1:1000
Date	15.08.2018
Author	BOSS
Reviewer	BOSS
Project Manager	BOSS



