KADERNOTITIE DIJNSELBURG

gemeente Zeist, 28 juli 2018



BRO

Ruimte om *in* te leven

INHOUDSOPGAVE

Integrale aanpak Dijnselburg **4**

1. Aanleiding 4
2. Naar een gebiedsvisie 4
3. Een kadernotitie als eerste stap 6
4. Kennismaking met het gebied 6
5. Inhoudelijke randvoorwaarden en uitgangspunten 7
6. Samen aan de slag, op een realistische wijze 12
7. Partijen waarmee gesproken is, individueel danwel tijdens bijeenkomst 16
8. Relevante delen projectenenveloppen Streefbeeld “Wegh der Weegen” 18

Bijlage A: Gebiedspaspoort **23**

Bijlage B: Ideekaart **45**

Bijlage C: Overzicht beleidskaders met relevante uitgangspunten Dijnselburg **51**

Bijlage D: Reactienota - Concept Kadernotitie Dijnselburg **57**

Gebiedsimpressie 1



1. Voorgevel Landhuis Dijnselburg



2. Kapel



3. Schuren achter het landhuis (1970)



4. Oude fruitmuur aan open ruimte in het bos



5. Bungalow



6. Voorzijde landhuis Dijnselburg gezien vanuit de bosrand



7. Verdiepte akker met besloten ligging. Grond is gebruikt voor de bouw van het Philosophicum.



8. Restant van structuur Wegh der Weegen, tegenwoordig met verschillende onderbrekingen



9. Hoog hekwerk rond Dijnselburg aan de zijde van de Amersfoortseweg

INTEGRALE AANPAK DIJNSELBURG

1. Aanleiding

In het gebied Dijnselburg speelt een groot aantal ontwikkelingen. Hierbij zijn verschillende (gebieds)partijen betrokken. Ondanks de hooggewaardeerde (cultuurhistorische) waarden in het gebied, is in de afgelopen decennia door diverse ontwikkelingen de kwaliteit afgebrokkeld en heeft het gebied zijn samenhang verloren. In de Structuurvisie uit 2011 heeft de gemeente Zeist daarom reeds de ambitie en het doel uitgesproken om de kwaliteit van de totale zone langs de A28 te verbeteren. Er is specifiek aandacht voor het gebied ten noorden van de A28 en ten oosten van de Panweg, waarvan het gebied Dijnselburg onderdeel uitmaakt. Door een integrale visie voor het gebied Dijnselburg op te stellen met een gerichte aanpak kan het een positieve impuls krijgen, zowel in sociaal (leefbaarheid) als ruimtelijk opzicht. Op zorgvuldige wijze in te passen woningbouw of andere functies, kunnen hiervoor een financiële drager vormen. Hierdoor kan het gebied mogelijk een bijdrage leveren aan de Versnelde Huisvesting, waarbij de gemeente beoogt om de komende vijf jaar ieder jaar 500 extra woningzoekenden te huisvesten in Zeist.

2. Naar een Gebiedsvisie

In het gebied zijn verschillende functies aanwezig, waarbij op de korte of langere termijn een investering/transformatie aan de orde is. Er is sprake van verschillende eigenaren, waaronder de gemeente Zeist. Gemeenschappelijke deler bij alle partijen is het streven naar kwaliteitsverbetering. Om de goede stappen te kunnen zetten, is het wenselijk om een door alle direct betrokken partijen gedragen gebiedsvisie op te stellen. Het gemeentebestuur van Zeist heeft hiertoe een Bestuursopdracht geformuleerd. Het doel van deze gebiedsvisie is meerledig:

- Raamwerk en richtsnoer voor (gefaseerde) planuitwerking, gericht op samenhang, kwaliteit, leefbaarheid van Dijnselburg;
- Kader voor adequate ruimtelijke- en functionele afweging van initiatieven gericht op een voorspoedig, maar zorgvuldig proces;
- Het ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering, het op gang en ook verder brengen van de individuele initiatieven, onder andere door het op zoek gaan naar wederzijdse meerwaarde;
- Basis en kader voor verankering in bestemmings-/omgevingsplan, de verwachting is dat de bestemming gewijzigd dient te worden om de gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken;
- Input voor de op te stellen Omgevingsvisie gemeente Zeist;
- Omdat het gebied gelegen is buiten de rode contour, vormt de Gebiedsvisie een onderbouwing van de beoogde stedelijke ontwikkelingen buiten de rode contour in de kernrandzone, danwelvoor het verzoek om de rode contour aan te kunnen passen.
- Behoud & bescherming natuurlijke & cultuurhistorische waarden.

De gebiedsvisie heeft voor de gemeente verschillende functies: (bij)sturen, toetsen, losmaken en uitnodigen, vrijlaten binnen speelruimte, richtsnoer voor eigen handelen en het op gang brengen van de uitvoering. Het gaat om het kunnen bewaken van de samenhang en (cumulatieve) effecten van de initiatieven op elkaar en op het grotere geheel.

Gebiedsimpressie 2



10. Voormalig spoorwegstation Huis ter Heide 1901 - 1940



11. Verscholen toegang tot kerkepad aan de noordzijde



12. Toegang tot Dijnselburg vanuit kerkepad met hoog hekwerk en verschillende verbodsborden



13. Kerkepad met restanten oude bomenlaan



14. Kerkepad met aan weerszijden soms op korte afstand hoge hekwerken



15. Volkstuin nabij kerkepad



16. Toegang tot sportcomplex



17. Brug van voormalige spoorlijn over A28



18. Hekwerk op overgang bosschages nabij kerkepad richting snelweg A28

3. Een kadernotitie als eerste stap

Als eerste stap op weg naar de Gebiedsvisie is deze Kadernotitie opgesteld, tot stand gekomen via een interactief proces met stakeholders (eigenaren, belanghebbenden, betrokkenen, geïnteresseerden). De Kaders zijn gebaseerd op:

- Een Omgevingsanalyse, waarbij in beeld gebracht is wat de concrete opgaven en kansen zijn voor het gebied, evenals de randvoorwaarden en vertrek- & aandachtspunten. Invalshoeken hierbij: ruimtelijke karakteristiek, cultuurhistorie & archeologie, landschap, functioneel gebruik, natuur & ecologie, milieu & gezondheid en de diverse geldende beleidskaders.
- Werkbijeenkomsten met ambtelijk specialisten;
- Gesprekken (individueel en in groepsverband) met stakeholders, in de Overige Bijlagen is een lijst hiervan opgenomen. *Op 2 juli 2018 worden de ontwerpkaders gepresenteerd aan al deze partijen gezamenlijk, reacties worden meegenomen bij de aanpassing tot de eindversie van de Kadernotitie.*

De resultaten van deze werkzaamheden zijn opgenomen in de Bijlagen ’Overzicht Beleidskaders en relevante uitgangspunten Dijnselburg’, ‘Gebiedspaspoort’ en een ‘IDeekaart’. Deze bijlagen maken geen formeel onderdeel uit van het gemeenteraadsbesluit ten aanzien van de te hanteren kaders, maar kunnen gezien worden als achtergrond, onderbouwing en een eerste stap naar visievorming in het vervolg.

4. Kennismaking met het gebied

Het visiegebied betreft het gebied tussen de Panweg, Amersfoortseweg, Huis ter Heide en de A28. De gebiedsimpressie in de vorm van een fotoverslag hiervoor en hierna laat zien hoe fraai het gebied is, maar toont gelijk ook de verbeterpunten en kansen. De nummers verwijzen naar de overzichtskaart aan het eind van de Kadernotitie, voorafgaand aan de Bijlagen.

Het gebied is in eigendom van diverse partijen en kent verschillende functies, zie hiervoor de functiekaart in de Bijlage Gebiedspaspoort. De verschillende functies geven ieder op zich aanleiding om na te denken over een wenselijk duurzaam, aantrekkelijk gebruik met toekomstwaarde voor Dijnselburg en een meerwaarde voor Zeist als geheel. Zo heeft het Landgoed zijn oorspronkelijke functie voor het Bisdom verloren, is de camping verouderd (en heeft deze nauwelijks nog een recreatieve functie), is de sporthoek Dijnselburg in ontwikkeling en de sporthal als onderdeel daarvan aan een opknapbeurt toe. Het aanwezige restaurant beziet zich op mogelijkheden in de context van mogelijke ontwikkelingen in het gebied. Het landgoed is inmiddels in eigendom van een ontwikkelende partij, een andere ontwikkelende partij voert oriënterende gesprekken met de campingeigenaar en de uitbater van het restaurant. Daarnaast spelen er prioritaire vragen op een hoger schaalniveau, die extra aanleiding vormen om een integrale visie voor het gebied op te stellen, zoals de Versnelde Huisvestingsopgave en de sterk gegroeide aandacht voor het versterken van recreatie, cultuurhistorie en natuur in Zeist en omgeving.

5. Inhoudelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

Deze Kadernotitie omvat de kaders die betrokken moeten worden bij de verdere visie- en planvorming voor het gebied Dijnselburg. Dit is minimaal noodzakelijk om de beoogde kwaliteitsverbetering en samenhangende ontwikkeling dichterbij te brengen. De onderstaande kaders & uitgangspunten zijn thematisch geclusterd en gebaseerd op de volgende Bijlagen van deze Kadernotitie:

- Bijlage A Het Gebiedspaspoort welke de analysekaarten omvat, zoals het huidig functioneel gebruik, de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten, de milieuaspecten, de ecologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden. Tevens is hierin het verkennende onderzoek naar de ecologische waarden opgenomen;
- Bijlage B De IDeekaart welke wensen en ideeën omvat zoals opgetekend uit alle gesprekken en documenten. Deze zijn nog niet bestuurlijk gewogen en ook niet beoordeeld in het licht van de diverse beleidskaders. De wensen en ideeën hebben geen formele status. Gebieds-/locatiegerichte ideeën zijn op kaart weergegeven, thematische algemenere aandachtspunten en ideeën zijn op een 'geeltje' geschreven. Deze IDeekaart vormt input voor het interactieve gebiedsvisietraject in het vervolg. Zo gaan ideeën en uitspraken van betrokkenen niet verloren die gedaan zijn in het interactieve traject rondom deze Kadernotitie;
- Bijlage C Een totaaloverzicht met relevante beleidsuitgangspunten. In principe moeten alle benoemde beleidsuitgangspunten in bijlage C in acht genomen worden, de hierna benoemde punten vormen de prioritaire en harde kaders. Deze worden door de gemeenteraad als zodanig bekrachtigd en vastgesteld. De reeds in de *bestuursopdracht* opgenomen uitgangspunten maken hiervan onderdeel uit, *deze zijn cursief weergegeven*.

Prioritaire inhoudelijke kaders en uitgangspunten:

Algemeen:

- *De gebiedsvisie heeft betrekking op het gebied tussen de A28, Panweg, Amersfoortseweg en Huis ter Heide.*
- De ontwikkeling van het gebied moet bijdragen aan de kernwaarden van Zeist: natuur, landschap, cultuurhistorie, zorgzaamheid, duurzaamheid en daarmee aan de versterking van het aantrekkelijke vestigingsklimaat van Zeist;
- Er moet rekening gehouden worden met (een goede aanhaking op) omliggende gebieden. Een hoogwaardige en samenhangende ontwikkeling staat voorop, welke leidt tot versterking van kwaliteit en leefbaarheid met een positieve uitstraling naar de omliggende gebieden. Een aandachtspunt is bijvoorbeeld de samenhang tussen landhuis en landgoed, versnippering dient voorkomen te worden.

Cultuurhistorie:

- *De toekomstige functies moeten bijdragen aan herstel en behoud van het cultuurhistorisch karakter van het landgoed;*
- De visie moet eraan bijdragen dat het Landgoed Dijnselburg als onderdeel van de "Wegh der Weegen", weer voor eenieder zichtbaar en beleefbaar wordt;
- *De ontwikkeling van het gebied Dijnselburg draagt bij aan versterking van het cultuurhistorisch karakter van de Wegh.* De ontwikkeling van het gebied is passend binnen de voor dit gebied relevante projectenveloppen van Streefbeeld "Wegh der Weegen";

- De visie moet uitgaan van het beschermen en waar mogelijk herstellen van cultuurhistorische waarden en structuren, zoals de lanenstructuur, het kerkepad, de zichtassen en het bijbehorende historische gebouwencluster (zie de ruimtelijke analysekaart in Bijlage A 'Gebiedspaspoort'). Het hoofdgebouw Dijnselburg, het Philisophicum alsmede het gehele landgoed zijn gemeentelijk monument en verdienen bijzondere aandacht. Ook maakt het gehele gebied, inclusief het landgoed, deel uit van de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie;
- Het gebied Dijnselburg kent meerdere tijdlagen. Inzicht hierin moet aan de basis liggen van een 'nieuwe tijdlaag' voor het gebied Dijnselburg;
- Het is van belang dat met respect omgegaan wordt met de archeologische verwachtingswaarden (zie Bijlage A).

Natuur en landschap:

- Het is van belang dat met respect omgegaan wordt met de bestaande en potentiële flora- en fauna in en om het gebied;
- Waardevol groen en natuur (zoals de lanenstructuren en open ruimten (zie ook Bijlage A.) moet behouden blijven en zo mogelijk beter aangehaakt worden op de omgeving;
- Als onderdeel van het visievormingstraject dient onderzocht te worden of en hoe Dijnselburg een functie kan vervullen in het versterken van de ecologische structuur van Zeist als geheel. Hierbij moet o.a. rekening gehouden worden met routes die voor de dieren van belang zijn, evenals met de gevolgen voor de flora en fauna van (eventuele) recreatiedruk;

Wonen en leven:

- De visie moet goed inspelen op demografische en maatschappelijke trends (toenemende vergrijzing, vergrote zorgbehoefte). *Als onderdeel van het visievormingsproces moet onderzocht worden 'hoe en in welke omvang Dijnselburg kan bijdragen aan de woningbehoefte in Zeist en specifiek aan opgave van de Versnelde Huisvesting'. Het gebied Dijnselburg dient hiervoor een functie te vervullen.*
  - Uitgangspunt voor de ontwikkeling is de kwaliteit van het woonmilieu en niet het aantal woningen. De gebiedsontwikkeling moet zich goed voegen in haar omgeving;
  - *Uitgangspunt voor de samenstelling van het programma is de differentiatie uit de Woonvisie 2016-2020: 20-30% goedkoop, 35-45 middelduur, 20-30% duur;*
  - Algemeen aandachtspunt is dat de camping momenteel een belangrijke maatschappelijk functie vervult in de vorm van tijdelijke huisvesting in noodsituaties. Wanneer het gebied deze functie verliest, is het goed ervoor waakzaam te zijn dat er een alternatieve locatie voor deze behoefte is in Zeist.

Sport en recreatie:

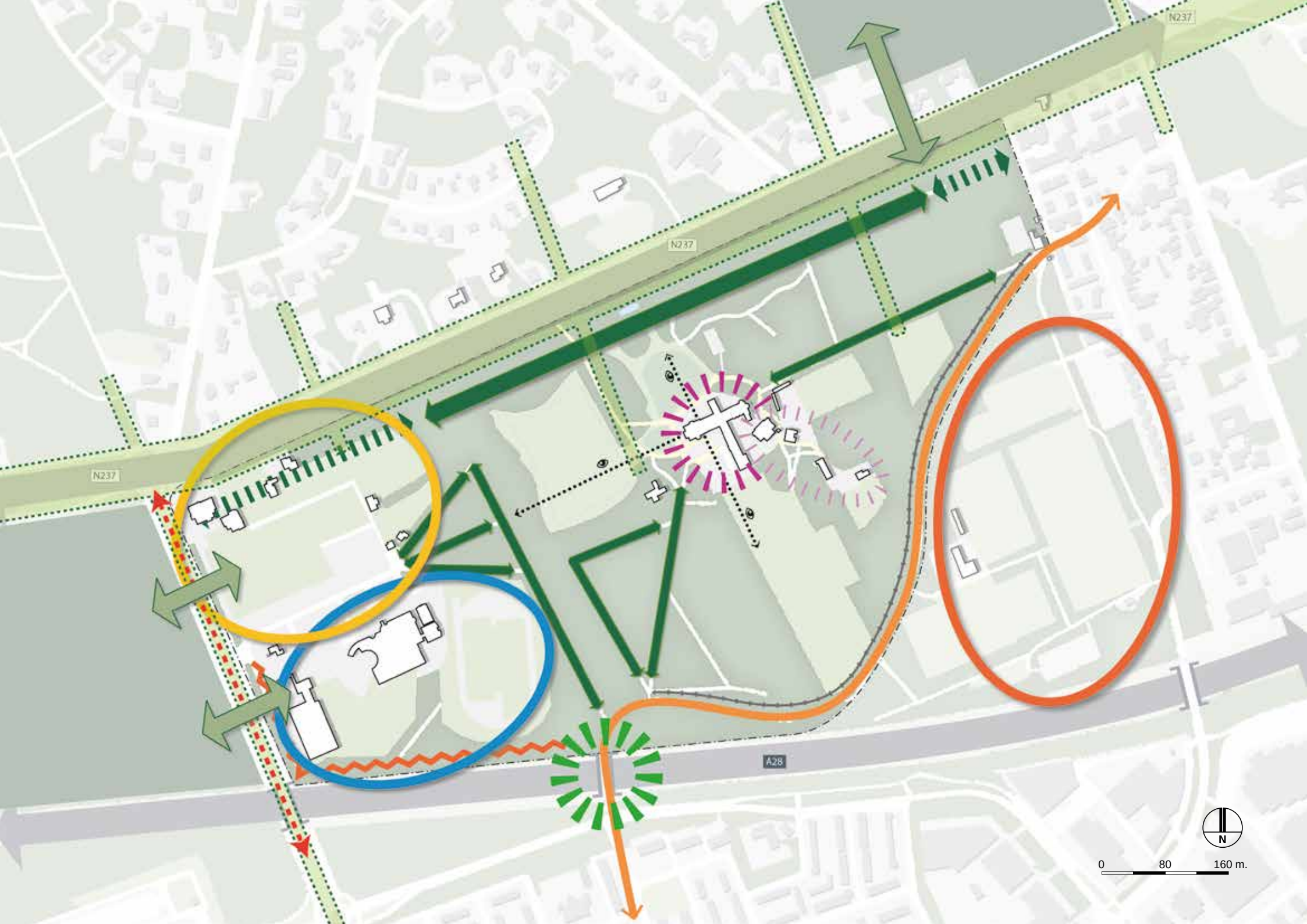
- *Voor de visievorming is het een uitgangspunt dat de huidige sportfuncties in en van de Sporthoek in het gebied blijven, met minimaal het huidige ruimtegebruik;*
- De ontwikkeling van Dijnselburg draagt nu en in de toekomst bij aan een goede spreiding van ruimtevragende sporten en basisschoolsportgelegenheden;
- Het is kansrijk om met de sporthoek in te spelen op trends die leiden tot veranderende sportbehoeften, zoals outdoor-sport*;*

- Aandachtspunt bij de visievorming is dat het gebied Dijnselburg logisch aangehaakt wordt op bestaande recreatieve routes;
- In de visie dient aandacht te zijn voor een zodanige inrichting, dat de huidige recreatieve-/uitloopfunctie van het gebied voor de omgeving behouden kan worden. Het voorkomen van overlast is hierbij een belangrijk aandachtspunt;
- *De gebiedsvisie geeft antwoord op de vraag of de gronden van Camping Dijnselburg behouden moeten blijven voor de recreatiefunctie of dat een andere functie mogelijk is.*

Infrastructuur en mobiliteit:
- Het voorkomen van bereikbaarheids-/parkeerproblemen in het gebied en in de omgeving, vormt een belangrijk aandachtspunt;
- Tijdens/parallel aan het visievormingstraject wordt onderzocht hoe Dijnselburg kan bijdragen aan bestaande infrastructurele opgaven (ook op het gebied van sociale- en verkeersveiligheid), voor gemotoriseerd en voor langzaam verkeer. Er ligt hierbij een belangrijke relatie met Huis ter Heide-west;
- Streven is om door een goede ontwikkeling en inrichting van het gebied Dijnselburg, bij te dragen aan de vergroting van het fiets- en het openbaar vervoergebruik;

Water, milieu en duurzaamheid:
- Als onderdeel van de visie wordt er geen nieuw oppervlaktewater in het gebied toegevoegd, dat is niet passend bij het gebied en de gesteldheid daarvan;
- Uitgangspunt vormt een duurzame, groene, gezonde en energieneutrale ontwikkeling (ook in de uitwerking en materialisatie). Dit geldt niet alleen voor nieuwbouw, ook voor de bestaande bouw op het Landgoed en binnen het gebied Dijnselburg. Verduurzaming van monumenten wordt namelijk steeds haalbaarder. De (on)mogelijkheden hiervan moeten in beeld worden gebracht via een DUMO-onderzoek;
- Belangrijk aspect waarmee rekening gehouden moet worden bij de visievorming zijn milieuaspecten. Uiteindelijk moet er sprake zijn van een goede milieuzonering, leidend tot een veilig, gezond en goed woon- en leefklimaat (zie milieukaart bijlage A).

Het kaartbeeld hierna visualiseert schetsmatig een aantal ruimtelijke uitgangspunten en kan gezien worden als eerste opstap naar visieontwikkeling in het vervolg. Het interactieve visievormingstraject start na vaststelling van deze Kadernotitie door de raad.


N237
N237
N237
A28
N
0
80
160 m.

Eerste schets ruimtelijke uitgangspunten gebiedsvisie Dijnselburg


Zorgvuldig omgaan met historisch groen karakter, evenals met recreatief gebruik landgoed


Aansluiting zoeken bij originele structuur Wegh der Weegen met sorties en kamers


Mogelijk verbinden aangrenzende nnn-gebieden


Laanstructuur langs Wegh der Weegen versterken conform originele opzet


Behoud originele structuren en hierop voortborduren met lanenplan


Inpassen nieuwe functie in landhuis Dijnselburg met behoud cultuurhistorische waarde en uitstraling


Inpassen huidige boerderijachtige bebouwing, zoeken naar passend gebruik


Voortbouwen op ontwerpgedachte, zichtlijnen hierbij van belang


Respect voor Kerkepad en beter aanhaken op routes


Toegankelijkheid Dijnselburg verbeteren


Inpassing sportfaciliteiten en goede aanhechting met omgeving


Panweg vriendelijker maken voor fietsers en wandelaars


Gebied aanhaken op omgeving


Kansrijke transformatielocatie (onderzoek benzinepomp)


Sporthoek Dijnselburg moderniseren


Ontwikkelingen afstemmen met ontwikkelingen op voetbalveld en woningbouw Huis ter Heide West

6.Samen aan de slag, op een realistische wijze

De gemeente Zeist wenst samen met betrokken en geïnteresseerden tot een breed gedragen en integrale visie voor Dijnselburg te komen. Kwaliteitsverbetering in meerdere opzichten en een gebiedsoverstijgende meerwaarde staan hierbij voorop.

Naast de inhoudelijke kaders zijn ook procesmatige en financiële kaders van belang. Een deel hiervan vloeit voort uit de *Bestuursopdracht,* deze zijn wederom *cursief weergegeven:*

Procesmatige kaders en uitgangspunten

- *De gemeente is proceseigenaar voor de Gebiedsvisie;*
- *De gemeente heeft daarnaast ook grondposities in het gebied (oostelijk deel campingterrein) en zal dan ook als eigenaar van een deel van het gebied deelnemen aan het interactieve proces;*
- *De gebiedsvisie komt op een interactieve wijze tot stand met de samenleving en met grond- en vastgoedeigenaren die initiatieven/plannen hebben, op basis van gelijkwaardigheid van ieders belang*. Eenieder die dat wil krijgt de gelegenheid om mee te denken en mee te werken. Gelijkwaardig betekent echter niet dat ieders wens of idee meegenomen en verwerkt kan worden in de uiteindelijke Gebiedsvisie;
- *Eigenaren van percelen kunnen hun ideeën over ontwikkelingsmogelijkheden van de eigen percelen inbrengen in het visietraject*. Het is vooral de bedoeling om eigenaren te stimuleren en gewenste ontwikkelingen met draagvlak van stakeholders mogelijk te maken.
- De raad geeft de kaders mee voor het interactieve traject en vervult tijdens het interactieve traject de rol als toehoorder. De gemeente stelt de kaders vast waarbinnen het interactieve proces gaat lopen (tijdens de bijeenkomsten met stakeholders en betrokkenen op 23 mei en 2 juli jl. zijn deze besproken). *Van tevoren zijn de kaders duidelijk bij de omgeving en stakeholders waarbinnen het interactieve proces plaatsvindt;*
- *Er wordt tijdens het interactieve traject gewerkt (indien wenselijk) met een onafhankelijk voorzitter;*
- De eigenaren/initiatiefnemers, gerelateerd aan delen van het gebied Dijnselburg, kunnen hun (bestaande) ideeën en plannen inbrengen in het gebiedsvisietraject;
- Voor zover eigenaren zelf ideeën, visies of plannen willen inbrengen in het visietraject, maken gemeente en eigenaren samenwerkingsafspraken met elkaar over rollen, verantwoordelijkheden en betrokkenheid in het visietraject, communicatie, evaluatie en voortgang;
- De gemeente Zeist stemt met de provincie Utrecht de mogelijkheden af rondom de gebiedsontwikkeling van Dijnselburg gelegen buiten de rode contour, in een kernrandzone;
- *De gebiedsvisie komt qua proces en inhoud tot stand zoals de Omgevingsvisie op een later moment. Dit betekent dat vertrokken wordt vanuit de aanwezige waarden en kwaliteiten en deze ten opzichte van elkaar worden afgewogen en gewaardeerd;*
- De gemeenteraad stelt de Gebiedsvisie vast. Besluitvorming vindt in beginsel plaats op basis van ‘consent’.

Gebiedsimpressie 3



19. Open ruimte met één van de centrale zichtassen vanuit het hoofdhuis.



20. Hoog hekwerk tussen Dijnselburg en kerkepad



21. Verscholen toegang vanuit de wijk over de snelweg richting Dijnselburg



22. Zichtas met oude bomenlaan richting het hoofdhuis



23. Zwembad Dijnselburg



24. Stacaravans op recreatiepark Dijnselburg



25. Tankstation nabij Chinees restaurant



26. Zicht op Chinees restaurant Tong Ah vanaf de Amersfoortseweg



27. Sporthal Dijnselburg

Financiële kaders en uitgangspunten

- Er zal gebruik worden gemaakt van realistische ramingen;
- Een financieel gezonde gemeente is het uitgangspunt. De gemeente benoemt vooraf geen financiële kaders;
- De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte en is zich ervan bewust dat de ontwikkeling kan leiden tot ideeën die om extra investeringen of extra beheerskosten kunnen vragen;
- De gemeente gaat ervan uit dat de investeringen in de openbare ruimte en voorzieningen die getroffen worden ten dienste van de gebiedsontwikkeling (binnen of buiten het gebied) meegenomen worden in de gebiedsexploitatie en (deels) verhaald worden;
- De gemeente streeft naar een maatschappelijk gedragen gebiedsvisie, die uitvoerbaar is en financieel haalbaar;
- Voorkomen moet worden dat iedere eigenaar/initiatiefnemer streeft naar financiële optimalisatie voor zichzelf. Een samenhangende kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling staat voorop, mogelijk leidt dit tot een overkoepelende grondexploitatie waarin de kosten en de opbrengsten evenredig verdeeld worden;
- Het gebied Dijnselburg wordt als één samenhangend geheel ontwikkeld, de daadwerkelijke realisatie kan in fasen plaatsvinden binnen de Gebiedsvisie en de gestelde kaders;
- Bij de besluitvorming over de vaststelling van de Gebiedsvisie worden zo nodig financiële vraagstukken voorgelegd. Op dit moment is daar geen concreet zicht op.

7.Partijen waarmee gesproken is, individueel danwel tijdens bijeenkomst

Eigenaren gesproken tijdens individuele gesprekken

- Landgoed Dijnselburg, Stroet projectontwikkeling & Fiva Management
- Chinees restaurant Tong AH, met de vertegenwoordiger
- Camping Dijnselburg, met eigenaar en adviseurs
- Esso Express station, eigenaar en directeur
- Afdeling Vastgoed eigenaar van sporthoek
- Woningeigenaar F.J.P. Deenekamp & K.G.H. van Ouwerkerk, Albert Plesmanring 15, 3712 DA Huis ter Heide
- Woningeigenaar A. van Ommeren & J.C. van de Kuil, Amersfoortseweg 8, 3705 GJ Zeist
- Landgoed Vollenhove
- Provincie Utrecht Peter Verlaan individueel gesprek
- HDSR Albert Elshof individueel gesprek

Exploitanten gesproken tijdens individuele gesprekken

- SRO Zeist BV exploitant Zwembad
- Exploitant horeca sporthal
- Atletiek vereniging
- Survival
- Fysio sport en training Dijnselburg,
- Gebroeders Cirkel Judo
- SV Zeist (buur)

Genodigden voor de bijeenkomst op 23 mei 2018

- Bewoners- en belangenvereniging Den Dolder (zijn niet naar de bijeenkomst gekomen)
- Bewonersvereniging Bosch en Duin
- Bewonersvereniging Huis ter Heide
- Bewonersvereniging Verzetswijk (zijn niet naar de bijeenkomst gekomen)
- Bewonersvereniging Vollenhove
- Vredenoord
- St. Wegh der Weegen (individueel gesproken en zijn ook aanwezig geweest bij de bijeenkomst)
- Natuurlijk Zeist West (zijn niet naar de bijeenkomst gekomen)
- Milieuzorg Zeist
- St. Beter Zeist (zijn niet naar de bijeenkomst gekomen)
- KNNV (zijn niet naar de bijeenkomst gekomen)
- Zeister historisch genootschap (zijn niet naar de bijeenkomst gekomen)
- Bewonerscommissie RK
- Zeister corporaties Woongoed en RK (zijn niet naar de bijeenkomst gekomen)

8.Relevante delen projectenenveloppen Streefbeeld “Wegh der Weegen”

Uit: Leeswijzer bij de projectenveloppen

Er zijn 24 project-enveloppen geformuleerd, gelijk het aantal vakken langs de Wegh. Elk project is anders in opzet en reikwijdte.

De project-enveloppen zullen over enkele jaren een actualisatie behoeven. Enerzijds geldt de termijn waarop een project is op te starten. Anderzijds is er de doorlooptijd die nodig is om het gewenste resultaat te bereiken. Voor sommige enveloppen geldt dat nut en noodzaak een eerste actie op korte termijn vereisen of dat realisatie van de doelstelling juist eenvoudig en dus spoedig kan zijn. Bij andere meer complexe of langjarige onderwerpen is juist beter om aan te haken wanneer de kans zich voordoet of de tijd rijp is.

*Haastige spoed noch een sukkeldrafje zijn aan de orde: in principe gelden een hoge reactiesnelheid en een lange adem voor de komende 50 jaar. Bij de beschrijving van ingrepen/maatregelen is onderscheid gemaakt in meer essentiële onderdelen **(‘streven’)** en meer wenselijke onderdelen **(‘suggestie’)**. (…)*

Zie voor illustrerend kaart- en beeldmateriaal en de volledige teksten de fraaie rapportage van het ‘Streefbeeld Wegh der Weegen’, mei 2018

Projectenveloppe 4. Regelmaat in sorties:
Het traject langs Dijnselburg kent 1 sortie, te weten nr. 22 (toegangsweg naar Dijnselburg).

Opgave
De beleving van deze zijwegen spitst zich toe op de punten waar zij aansluiten op de Wegh, opdat de sorties daar ruimtelijk herkenbaar zijn.

Gewenst eindbeeld
De sorties zijn nog steeds voor langzaam verkeer herkenbaar aan de sortie-tegels in het plaveisel. Voor sneller verkeer zijn de sorties herkenbaar door een onderbreking in de dichte zijwand van de weg. Sortiewegen hebben in principe nooit voorrang op de Wegh. De sorties worden zelf niet bebouwd en vormen ook geen zichtas op bebouwing.

Ingrepen/maatregelen
- Streven: aansluiting van de sorties op de Wegh markeren door onderbreking in de laanbeplanting en groene zijwand. Voor het contrast kennen de eerste meters van de sortie geen laanbeplanting.
- Streven: waar mogelijk worden verdwenen sorties als doorgaand pad hersteld, ten minste over de eerste 188 m (= 50 roeden) en bij voorkeur over de gehele historische lengte.
- Suggestie: waar mogelijk worden de sorties voorzien van een historisch profiel met aan weerszijden beplante wallen aan de buitenzijde en laanbomen langs het pad (behalve in de eerste meters vanaf de Wegh).

Projectenveloppe 5. Vormprincipes binnen de vakken:
Plangebied gebiedsvisie Dijnselburg vormt één hooguit twee vak(ken).

Opgave
Alle vakken verschillen en voor de invulling is geen standaardoplossing te geven. Het historische principe van centraal accent en nevenschikking van andere volumes op enige afstand, dat zich langs de Wegh heeft ontwikkeld, biedt echter een leidraad om tot een passende ruimtelijke kwaliteit en bebouwingsintensiteit te komen.

Gewenst eindbeeld
Door consequente toepassing van het historische vormprincipe binnen de vakken is een heldere verdeling van bouwvolumes ontstaan, waarbij de hoofdmassa centraal in het vak en op afstand van en in een zichtlijn naar de Wegh ligt, andere volumes op enige afstand, en eventueel kleinere en fijnere bebouwing (in rooilijn) aan de straatzijde is gesitueerd. Ook in bouwhoogte biedt het principe richtlijnen: geen hoogbouw direct langs de weg, terwijl op enige afstand van de weg desgewenst meer hoogte toegelaten kan worden. De vakken hebben hun groene (bos)sfeer behouden en er is geen stedelijk karakter ontstaan. Hoofdontsluiting vindt centraal op de Wegh (en niet via de sorties) plaats. Beplanting is divers (niet alleen eik, ook den) afgestemd op de landschappelijke situatie en met ecologische betekenis. De randen van de vakken zijn solide afgebakend en groen en fungeren als buffers. De dorpskernen van Soesterberg en Huis ter Heide wijken af door een andere historische context.

Ingrepen/maatregelen
- Streven: vastlegging richtlijnen vormprincipe, ontsluiting en randen in Beeldkwaliteitsplan.
- Streven: wijziging van de opzet van de vakken waar nu de beeldkwaliteit gemankeerd is.

Dus: geen bebouwing langs de Wegh, geen hoofdaansluiting aan de Wegh.

Projectenveloppe 10. Karakter van de vakken: zie 5.

Opgave
Een solide uitstraling van een vak dat de (bos)sfeer en de(groene) randlengte waarborgt en waarbij de maat van een vak kan worden ervaren.

Gewenst eindbeeld
De uiteenlopende gebruiksvormen binnen de vakken zijn herkenbaar eigen en bieden een rijke scharkering langs de Wegh.

Ingrepen/maatregelen
- Streven: de buitenplaatsen beter zichtbaar maken, met name Dijnselburg, Egghermonde en Oude Tempel (als historische buitenplaats), en ook Vollenhoven en Beerschoten daarbij betrekken. De groene façade is van belang, maar ook het groene karakter van zij- en achterkanten.
- Streven: terreinen als (historische) entiteit behouden, zoals het Overbos van Vollenhoven, Beerschoten, Dijnselburg, Oud-Zandbergen en Blookerpark, Beukbergen, Abrona, Egghermonde, Oude Tempel, Kontakt der Kontinenten en klooster Cenakel, Du Moulin kazerne, Hebron en Zon en Schild, Van Hoornbeeck College, Lichtenberg en Constantinianum.
- Streven: ook de overige vakken presenteren zich met herkenbaar eenduidig beeld.

Projectenveloppe 11. De omgeving van de Wegh

Opgave
Verknopen van de Wegh en de attracties in de omgeving, om zich gezamenlijk als ensemble te profileren.

Gewenst eindbeeld
Door betere zichtbaarheid en bekendheid van de wegomgeving is het gebied aantrekkelijker geworden voor in het bijzonder bewoners, maar ook voor recreanten.

Ingrepen/maatregelen
- Streven: ruimtelijk zichtbaarheid en verwijzing vergroten van aanliggende bijzondere (historische gebouwen en plekken, te denken aan:
  - buitenplaatsen Zandbergen, Beukbergen, Egghermonde, Oude Tempel
  - Blookerpark
  - historische ‘haltes’: De Pan, Huis ter Heide, Huis ten Halve, Spitsheuvel
  - voormalig station en café Spitfire (restauratieplan in de maak)
  - Belgenmonument
  - Galgenberg
  - Kontakt der Kontinenten en klooster Cenakel
  - marechausseekazerne en Du Moulinkazerne
  - markante villa’s en woonhuizen
- Suggestie: beleving vergroten door intergemeentelijke organisatie van een open-tuinenroute of open-monumentendag langs de Wegh.
- Streven: organisatorische netwerkvorming met attracties (op gebied van cultuur en historie) in omgeving, zoals NMM, Slot Zeist, Mondriaanhuis en Museum Flehite in Amersfoort, park Randenbroek of paviljoen Beerschoten waarbij in communicatie(middelen) naar elkaar verwezen wordt (ook in relatie tot een centrale website als gebiedsportaal).

Projectenveloppe 17. Verkeersveiligheid van de Wegh

Opgave
Hoewel de opgave voor verkeersveiligheid niet primair bij dit streefbeeld past, is zij essentieel voor het toekomstige beeld en begrip van de Wegh. De opgave om de verkeersveiligheid te monitoren en waar nodig te vergroten is blijvend actueel.

Gewenst eindbeeld
Een duurzame Wegh is voor alle verkeersgebruikers veilig. Daarbij is ook aandacht voor passende en voldoende verlichting van weg en fietspaden.

Ingrepen/maatregelen
- Streven: een oplossing voor de kwetsbare situatie van de vele uitritten, te denken aan ventwegen (fietsstraat) of verlaging van de maximumsnelheid (en de daarbij horende snelheidscontrole en -handhaving, alsmede aangepaste vormgeving van de N237).
- Streven: aanpassing of aanvulling van duurzame verlichting van fietspaden, mede in relatie tot snelfietsroute langs de weg, en te denken aan verlichtingskleur en bewegingssensoren, in relatie tot beperking van ecologische verstoring.

Projectenveloppe 18. Themaroute en ommetjes rondom de Wegh

Opgave
Vergroten van de recreatieve mogelijkheden van de Wegh door het aanbieden van routes, zowel voor lange als voor korteafstand (voor verschillende recreanten).

Gewenst eindbeeld
Een uitgekiend recreatief padennetwerk in aansluiting op de Wegh, letterlijk (verbinding), figuurlijk (themaverhalen) en landelijke bekendheid.

Ingrepen/maatregelen
- Streven: opstellen en uitzetten van een recreatieve thema-route tussen Utrecht en Amersfoort waarin de verhalen van de Wegh centraal staan.
- Streven: vergroten toegankelijkheid zodat ommetjes (met name wandelingen door aanwonenden) mogelijk worden, bijvoorbeeld ontsluiting van het NMM voor wandelaars vanaf de Wegh.

Projectenveloppe 19. Beeldkwaliteit langs de Wegh

Opgave
Oplossingen zoeken voor onwelgevallige locaties en gesprek aangaan met eigenaren en gebruikers, om de beeldkwaliteit te laten aansluiten op de omgeving.

Gewenst eindbeeld
Een omgeving van de Wegh die aansluit bij de beoogde sfeer en kwaliteit, indeling van de vakken met passende verdeling van bouwvolumes.

Ingrepen/maatregelen
- Streven: opstellen Beeldkwaliteitsplan en Beheerplan met specifieke aandacht voor oplossing van uit de toon vallende locaties.
- Suggestie: per locatie gesprek aangaan met eigenaren en/of gebruikers

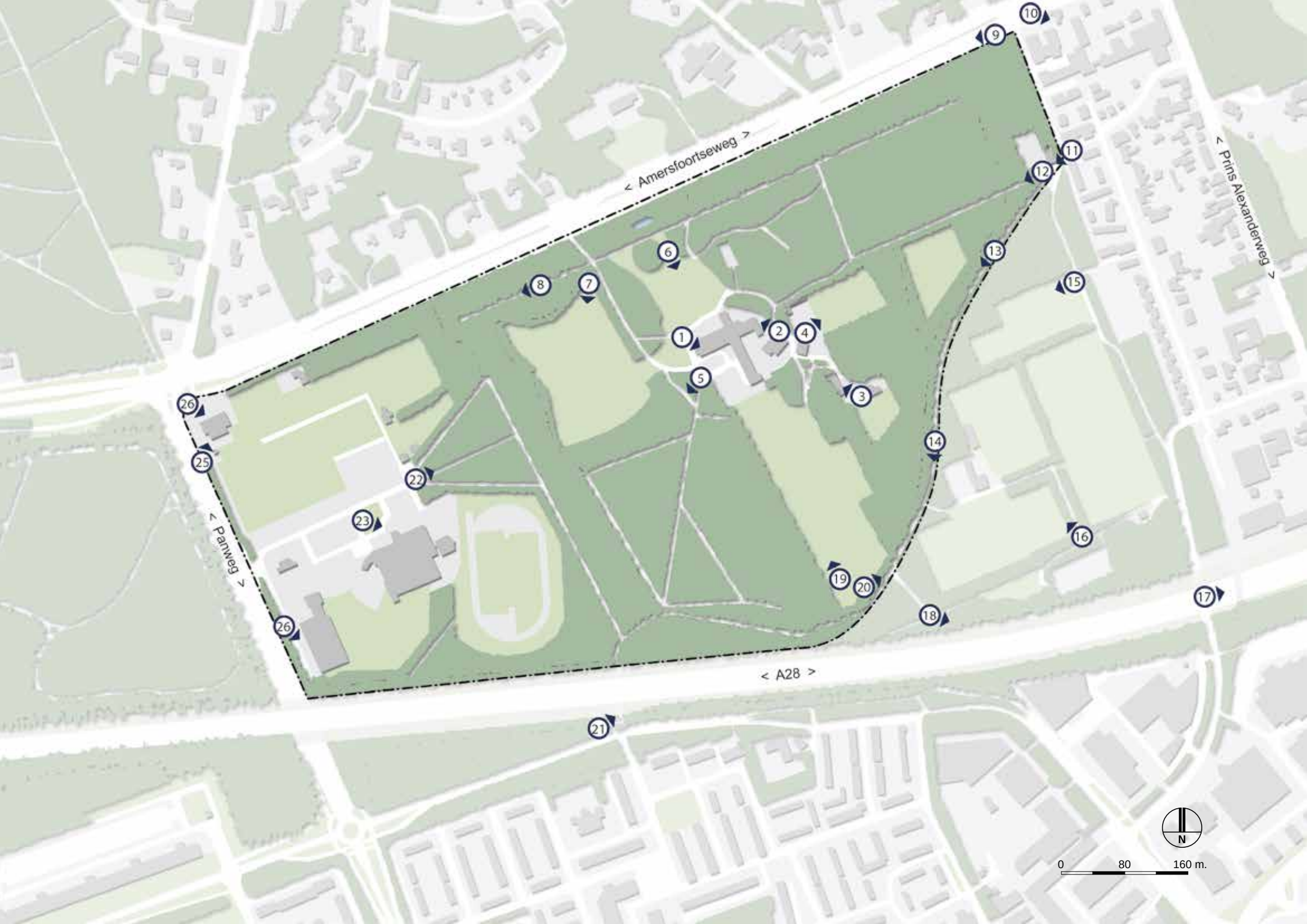
Projectenveloppe 21. Vinger aan de pols bij plannen

Opgave
De kaders vanuit de Wegh vroegtijdig bekend en kaderstellend laten zijn bij ontwikkelingen in de omgeving van de Wegh.

Gewenst eindbeeld
Realisatie van dit streefbeeld door geleidelijke adaptatie in het gebied.

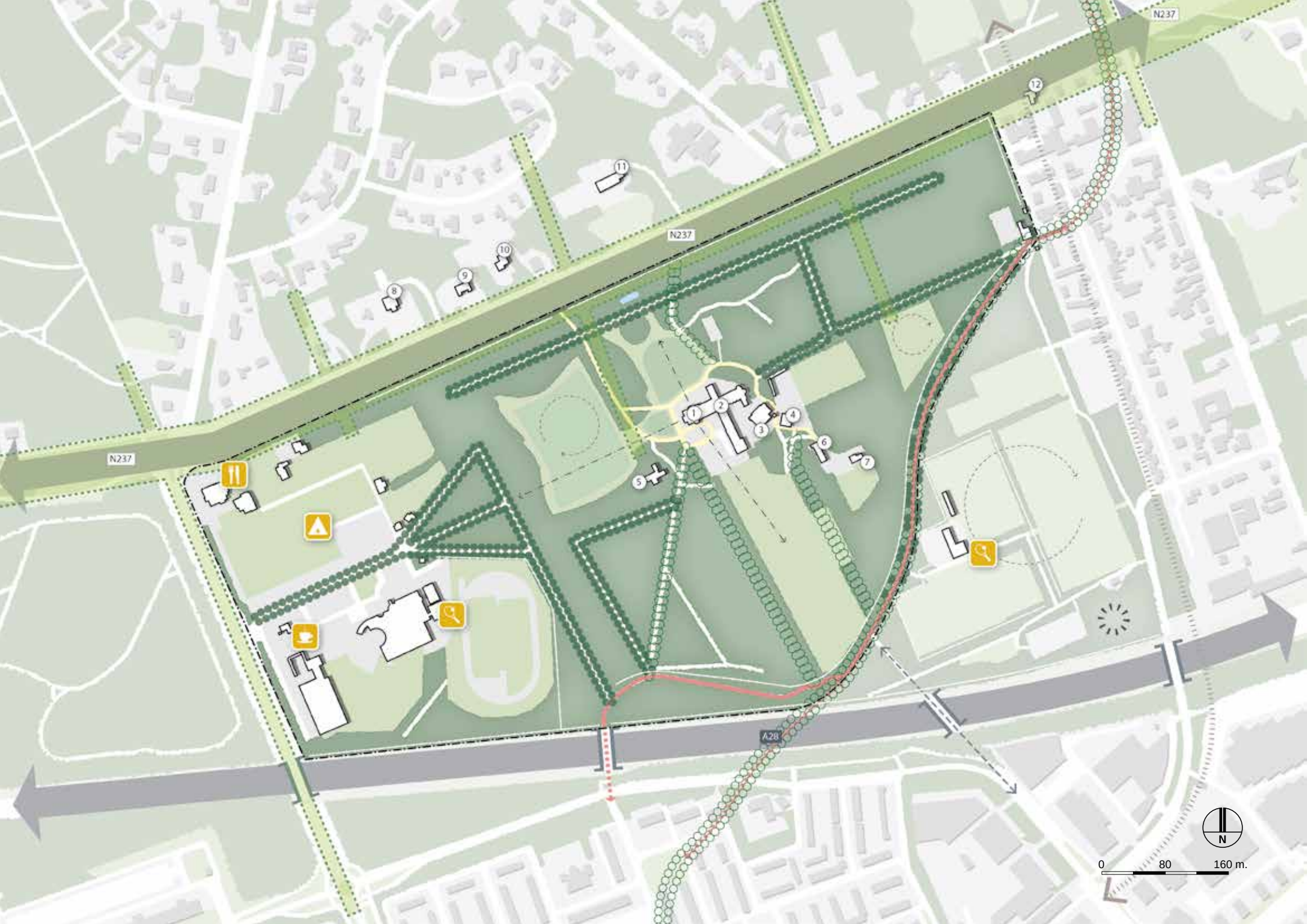
Ingrepen/maatregelen

- Streven: institutionele bewaking van de kaders vanuit de Wegh (Streefbeeld, Beeldkwaliteitsplan en Beheerplan) bij planvorming in het gebied. Operationele bewaking door regie-voerder, gemeenten en provincie. Stichting ”Wegh der Weegen” zou als belangenbehartiger en onafhankelijke kennispartner kunnen opereren om gemeenten, commissies ruimtelijke kwaliteit en anderen te voorzien van informatie.


< Amersfoortseweg >
< Prins Alexanderweg >
< Panweg >
< A28 >
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
25
26
26
N
0
80
160 m.

BIJLAGE A: GEBIEDSPASPOORT

- Ruimtelijk- en cultuurhistorische analyse
- Huidig gebruik
- Aspecten milieu & gezondheid
- Archeologische verwachtingswaarden
- Geschiktheid voor flora- en faunasoorten


N237
N237
N237
A28
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
N
0
80
160 m.

Ruimtelijke analyse


Grens projectgebied


Huis der professoren - 1883


Philosopicum - 1951


Koetshuis Dijnselburg


Zusterhuis Dijnselburg - ca. 1900


Bungalow - 1970


Schuur - 1970


Schuur - 1970


Villa Henny - 1916


Landhuis Lovdalla - 1911


Villa Joyau - 1902


Huis ter Wege - 1905


Spoorwegstation Huis ter Heide 1901 - 1941


Vanaf 1647 aanleg Wegh der Weegen. Zestig meter breed met vakken en sorties. Tegenwoordig beperkt herkenbaar.

In 1652 zijn vakdelen 20 & 21 Zuid toegewezen aan de ‘edelen van Utrecht’. Dit is de locatie van het huidige ‘Dijnselburg’.


Oversteek A28 autoverkeer


Tot de jaren ‘60 Dijnselburg ook vanuit het zuiden bereikbaar


Voormalige spoorweg 1901 - 1941


Bestaande ontsluiting Dijnselburg voor autoverkeer


Hekwerk


Bestaande bomenlanen, nog steeds herkenbaar


Bomenlanen, grotendeels verdwenen


Bestaand kerkepad


Originele route kerkepad deels niet meer herkenbaar


Bos

Grasland


Open ruimte


Zichtassen vanuit Herenhuis


Verdiepte akker (grond gebruikt voor bouw Philosophicum)

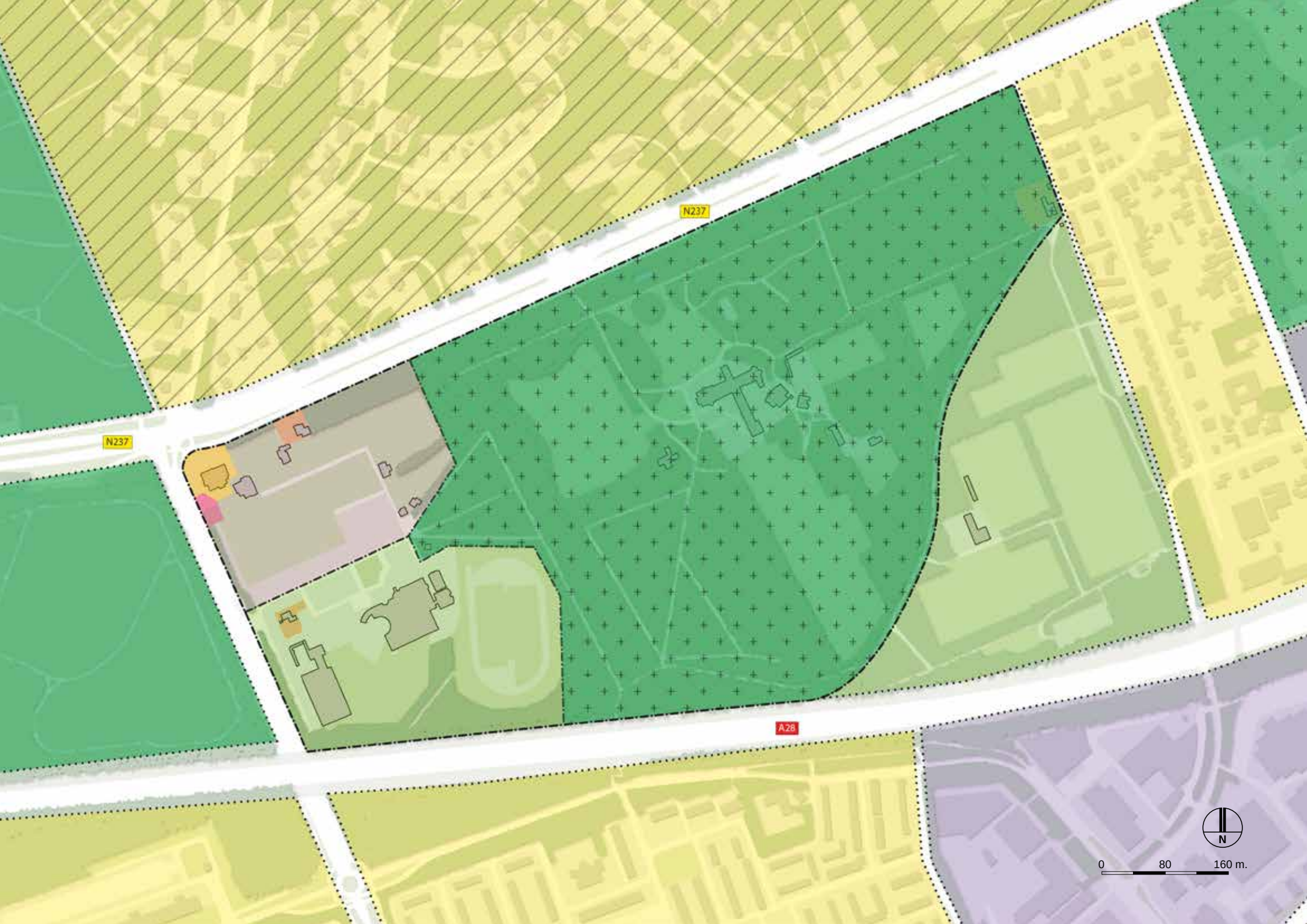

Locatie historische grafheuvel, momenteel niet zichtbaar


Restaurant


Camping


Sportvoorziening


Sportcafé


N237
N237
A28
N
0
80
160 m.

Functies


Landgoed


Sport


Camping


Horeca


Natuur


Wonen


Wonen in het groen


Bedrijf


Benzinepomp


Drie bestaande woningen in het gebied


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
N
0
80
160 m.

Milieu – omgevingsaspecten – gezondheid

Onderzoekszone Wet Geluidshinder

1. **N237**, Amersfoortseweg 80 km/uur, onderzoekszone van 200 meter
   N238, 80 km/uur, onderzoekszone van 200 meter
2. **A28**, rijksweg, onderzoekszone van 600 meter
3. **Panweg**, 50 km/uur, onderzoekszone van 200 meter

Externe veiligheid



4. **Recreatiepark Dijnselburg**, Badmeester Schenkpad 1
5. **Zwembad Dijnselburg**, Badmeester Schenkpad 8

Buiten plangebied



1. **Shell Service, Amersfoortseweg 30**, ligt op voldoende afstand
   Shell Zelftankstation, Boulevard 70, ligt op voldoende afstand
   N237, plangebied ligt binnen 200 meter
   N238, plangebied ligt binnen 200 meter
2. **A28**, plangebied ligt binnen 200 meter.
2. **A28** heeft een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter.
2. **A28** heeft plaatsgebonden risicocontour van 13 meter

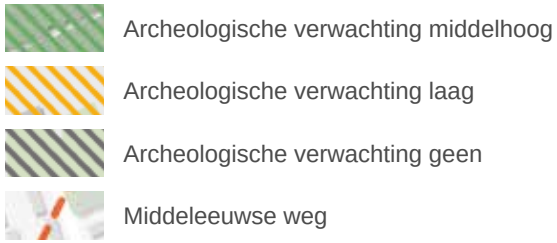
Bedrijven en milieuzonering



4. **Recreatiepark Dijnselburg**, grootste richtafstand voor geluid van 50 meter
5. **Zwembad Dijnselburg**, grootste richtafstand voor geluid van 200 meter
6. **Sporthal**, grootste richtafstand voor geluid van 50 meter
7. **Atletiekbaan**, grootste richtafstand voor geluid van 50 meter
8. **Chinees restaurant**, grootste richtafstand voor geluid van 10 meter
9. **Farmaceutisch bedrijf**, grootste richtafstand voor geluid van 50 meter
10. **Essotankstation (zonder LPG)**, grootste richtafstand voor geluid van 30 meter
11. **Percuriscollege**


N
0
80
160 m.

Archeologische verwachtingswaarden



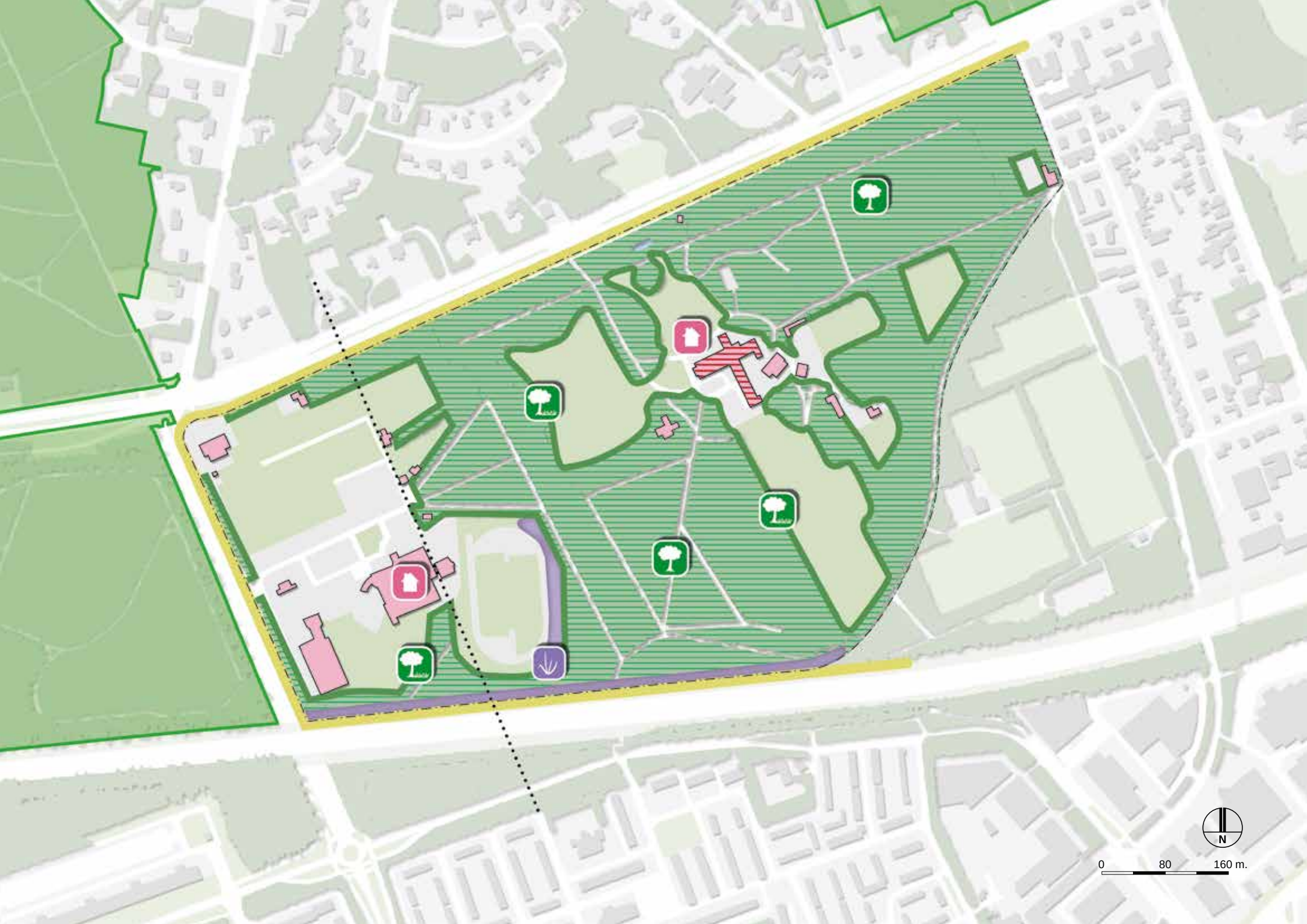
Archeologische verwachting middelhoog

Archeologische verwachting laag

Archeologische verwachting geen

Middeleeuwse weg

Bron: De archeologische verwachtings en beleidsadvieskaart van de gemeente Zeist, 2008


N
0
80
160 m.

Ecologie geschiktheid soorten

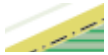

bos: nesten (roof)vogels, das, boommarter, eekhoorn en hazelworm


bosrand: diverse planten, hazelworm, foerageergebied vleermuizen en kleine marterachtigen


gebouwen: vleermuisverblijfplaats, huismus en gierzwaluw


oud gebouw: vleermuisverblijfplaats, steenmarter, huismus, gierzwaluw, kerkuil en muurplanten


heide: levendbarende hagedis en hazelworm


Plantendiversiteit hoog in bermen (droog-schrale grazige vegetaties)


Natuurnetwerk Nederland (NNN)


Indicatieve 250-meter buffer rondom gevoelige gebieden voor verzuring

VERKENNEND ECOLOGISCH BUREAUONDERZOEK

Notitie : **Verkennend onderzoek ecologische waarden 'Landgoed Dijnselburg' Zeist**

Datum	:	14 februari 2018
Opdrachtgever	:	Gemeente Zeist
Projectnummer	:	208X00866
Opgesteld door	:	ir. M.J.I.C. van de Schoot
Interne controle:	:	ing. M. Koen

Inleiding

Voor de planontwikkeling van Landgoed Dijnselburg is BRO gevraagd een verkennende bureaustudie naar ecologische waarden binnen het plangebied op te zetten. In dit rapport wordt ingegaan op verschillende aspecten binnen het gebied. Hier zal worden bekeken welke soorten per biotooptype voor kunnen komen. We maken hiermee op voorhand inzichtelijk binnen welke delen van het plangebied de grootste potentiële ecologische risico's liggen met betrekking tot ontwikkelingen en wat dan de mogelijkheden zijn. Voorbeelden van de te raadplegen bronnen: Beleidskader Wet natuurbescherming provincie Utrecht, EHS-wijzer Utrecht, Verspreidingsgegevens/atlassen vanuit de PGO's, Nationale Database Flora en Fauna (via www.quickscanhulp.nl), Lokale werkgroepen (o.a. IVN Heuvelrug en Kromme Rijn, KNNV afdeling Zeist Heuvelrug Kromme Rijn en huidige beheerder van het landgoed). Wanneer de ontwikkelingsrichting concreter wordt, kan in het vervolg zo nodig gericht veldbezoek plaatsvinden. Naast soortenbescherming wordt ook inzichtelijk gemaakt of het plangebied of delen hiervan bescherming genieten conform de Wet natuurbescherming (Natura 2000 en houtopstanden) of provinciaal natuurbeleid. Over dit laatste is reeds geconstateerd dat het plangebied geen deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Wel kunnen ontwikkelingen binnen het plangebied een externe werking hebben op natuurgebieden in de omgeving. Potentiële verstoringsfactoren zullen eveneens in de verkennende bureaustudie worden aangehaald.

Het plangebied betreft het terrein tussen de A28 en de N237, ten oosten van de Panweg. Binnen dit voornamelijk bossig gebied is centraal gelegen het klooster van landgoed Dijnselburg. Om dit complex heen liggen enkele gazons en maisakkers. In het westen van het plangebied liggen een sporthal en zwembad, met enkele sportfaciliteiten, ook Dijnselburg genoemd. Ten noorden hiervan ligt een recreatiepark met onder andere stacaravans.

Beschermde gebieden

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Oostelijke Vechtplassen”, bevindt zich op circa 10 kilometer afstand ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Het plan zal een toename van stikstofuitstoot door onder andere een toename in verkeersbewegingen veroorzaken. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden en ligging van het plangebied tussen twee drukke wegen, is een significante toename aan stikstofdepostie op Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Om eventuele twijfel hieromtrent weg te nemen, wordt geadviseerd om wanneer de plannen concreter zijn een enkelvoudige Aerius-berekening te laten uitvoeren.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt in het westen aan de overzijde van de Panweg, en in het noordoosten aan de overzijde van de N237 van het plangebied. De wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk zullen niet direct aangetast worden, gezien bij beide gebieden een brede vierbaansweg het plangebied van het Natuurnetwerk scheidt. Wel bevat het Natuurnetwerk ten westen van het plangebied verzuringsgevoelige gebieden, waar door een toename aan stikstofdepositie als gevolg van onder andere een toename

in verkeersbewegingen de wezenlijke kenmerken en waarden mogelijk kunnen wijzigen. Of de provincie Utrecht de externe effecten met betrekking tot stikstofdepositie toetst dient nader onderzocht te worden.



Figuur 1. Ligging Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden ten opzichte van perceel plangebied

Beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming

van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermend. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Vogels
In het broedvogelonderzoek rond Dijnselburg en Huis ter Heide van Bureau Waardenburg bv uit 1992 wordt over broedvogels het volgende gezegd:
"Vanuit ornithologisch gezichtspunt voegt vooral de aanwezigheid van oude loofbomen een waardevolle component aan het landschap toe. Daar waar veel oud hout aanwezig is, zoals rond Dijnselburg en Zandbergen warden met zware boomelementen geassocieerde vogelsoorten als Glanskop, Boomklever en Kleine bonte specht aangetroffen. Veel holenbroeders als Kauw, Spreeuw en Holenduif vinden hier nestelgelegenheid.

Het voorkomen van de Groene specht wijst nogmaals op het belang van de ruimtelijke afwisseling. Deze soort vindt in dit gebied een geschikt milieu door de aanwezigheid van open terreinen in de directe omgeving van oudere bomen. Ook de opmerkelijk hoge roofvogelstand met Sperwer, Havik en Buizerd (en twee paar Bosuilen) wijst op de relatie tussen het bos en de directe omgeving. Daarbij gaat het zowel om de aangrenzende bebouwing, bossen als open landschap. (…). Dit vestigt de aandacht op het belang van rust in het broedperceel, die zo het zich laat aanzien voor deze soorten van groter belang is dan de rust van het gebied in zijn geheel."

In de directe omgeving zijn waarnemingen bekend van meerdere bijzondere soorten: boomvalk, buizerd, bosuil, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief en zwarte wouw. Het is aannemelijk dat een deel van deze soorten binnen het plangebied broedt. Huismus, gierzwaluw en kerkuil zijn soorten die verbonden zijn aan gebouwen. Met name de gebouwen van het oude klooster bieden voor deze soorten mogelijk verblijfplaatsen, onder de dakpannen, open ruimtes en op ongebruikte zolders met een toegang. Boomvalk, buizerd, bosuil, havik, ransuil, roek, sperwer, wespendief en zwarte wouw zijn soorten die met name in bomen broeden. Deze soorten broeden vaak op rustige plekken waar niet al te veel mensen komen. Met name deze rustigere plekken zullen van belang zijn voor deze soorten.

Daarnaast zullen binnen het plangebied nog een scala aan algemene soorten broeden. In de gebouwen kunnen soorten als zwarte roodstaart en spreeuw tot broeden komen. In de bossen en de struwelen aan de bosranden kunnen soorten als matkop, meerdere soorten spechten, (vuur)goudhaan, boomkruiper, boomklever, zwartkop, vink, goudvink, appelvink, staartmees, pimpelmees, merel, winterkoning en gekraagde roodstaart voorkomen en nestelen. De intensief gemaaide gazons bieden foerageergebied voor vogels als merel en groene specht.

Subconclusie
Binnen het gebied liggen veel waarden voor vogels, met name in de rustige, oudere bosgebieden, en in het klooster, liggen belangrijke natuurwaarden voor deze soorten.

Vleermuizen
Volgens verspreidingsgegevens van de Zoogdiervereniging is het plangebied gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, baardvleermuis, Brandts vleermuis, vale vleermuis, franjestaart, kleine dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, meervleermuis en watervleermuis.

Er zijn twee type locaties waar vleermuizen kunnen verblijven, gebouwen en bomen. Soorten als gewone grootoorvleermuis hebben hun hangplekken op bereikbare, weinig betreden ruimtes als zolders, die in het klooster mogelijk aanwezig zijn. Andere gebouwbewonende soorten als laatvlieger en gewone dwergvleermuis kunnen smallere ruimtes, als de spouw van het zwembad en het klooster gebruiken als verblijfplaats. Deze soorten kunnen onder dakpannen, achter dakbeschot of in spouwmuren hun verblijfplaats hebben. Daarnaast zijn er boombewonende vleermuizen als rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis die in bomen met doorlopende holtes, of achter loshangend schors, hun verblijfplaats hebben. Voor deze soorten zijn de bomen met geschikte holtes van groot belang.

Alle soorten foerageren rond opgaand groen of open water. Geschikt open water is binnen het plangebied niet aanwezig. De bossen zijn echter zeer geschikt als foerageergebied. Met name de randen van bossen worden veelvuldig gebruikt als foerageergebied. De bossen kunnen ook gebruikt worden

door vleermuizen die hun verblijfplaatsen buiten het plangebied hebben. De meeste soorten vleermuizen zijn afhankelijk van vliegroutes, waarlangs ze van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied vliegen. Deze bestaan uit lijnvormige structuren als bosranden of bomenrijen. Het is voor vleermuizen van belang dat dergelijke structuren vanuit potentiele verblijfplaatsen naar foerageergebied intact blijven.

Subconclusie
Gebouwen als het zwembad, het Chinees restaurant en het klooster, maar ook kleinere gebouwen en woningen op het terrein bieden naar verwachting geschikte verblijfplaatsen aan vleermuizen. Ook bomen met holtes zijn van belang voor als verblijfplaats voor vleermuizen in het gebied. Met name de bosranden zijn geschikt als foerageergebied en vliegroutes.

Grondgebonden zoogdieren
Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn vele soorten zoogdieren aanwezig. Zo zijn de marterachtigen in deze omgeving goed vertegenwoordigd. Hermelijn, wezel, bunzing, steenmarter, boommarter en das zijn allen binnen 5 kilometer van het plangebied waargenomen. De meeste van deze soorten houden van een dichte groene structuur waar ze zoveel mogelijk ongezien kunnen leven. Dichte bossen, met veel ondergroei, zijn van belang. Oude schuurtjes kunnen voor sommige soorten als verblijfplaats dienstdoen, net als konijnenburchten. Voor de boommarter zijn bomen met diepe holtes van groot belang om als nestlocatie te dienen. Dassen zouden binnen het plangebied voor kunnen komen, al maakt de geïsoleerde ligging, tussen grote wegen, dat het plangebied moeilijk te bereiken is. Sporen van aanwezigheid zijn echter duidelijk herkenbaar. Wanneer er echter een dassenburcht binnen het plangebied aanwezig is zal deze van grote ecologische waarde zijn. Het wordt verwacht dat eekhoorns ook veelvuldig in de bossen voor zullen komen. Zij maken takkennesten, maar kunnen ook in boomholtes hun nest hebben. De oudere loofbossen zijn geschikt voor deze soort. Daarnaast zijn soorten als konijn, huisspitsmuis, dwergspitsmuis, bosmuis, aardmuis, veldmuis, dwergmuis, tweekleuirge bosspitsmuis, woelrat, egel, vos en ree waarschijnlijk ook aanwezig binnen de bossen. Beschutte dichtbegroeide plekken, zoals aan bosranden, bieden voor deze soorten benodigde beschutting.

Subconclusie
Voor beschermde zoogdieren zijn verblijfplaatsen als holtes in bomen en burchten in de grond van belang. Als foerageergebied en verbindingszone bieden dichtbegroeide bosranden en bos met veel beschutting een hoge waarde.

Reptielen
In de omgeving van het plangebied zijn levendbarende hagedis, zandhagedis, hazelworm en ringslang aangetroffen. Hazelworm komt voor in bossen, bosranden, houtwallen en wegbermen. Hier verschuilt hij zich vaak in bladlagen of ondergronds. De bossen en met name structuurrijke bosranden vormen belangrijk habitat voor deze soort. Levendbarende hagedis zou op open, zonnige structuurrijke plekken kunnen voorkomen als de berm van de A28 en de

rand van het atletiekveld. Voor zandhagedis en ringslang biedt het gebied naar verwachting weinig tot geen geschikt habitat, door het ontbreken van grote open zanderige plekken en water, al is door het geschikte habitat in de omgeving een incidentele waarneming niet uit te sluiten.

Subconclusie
Bos met structuurrijke bodem en bosranden bieden geschikt habitat voor hazelworm, een habitat wat veelvuldig aanwezig is binnen het plangebied. Wel is het gebied zeer geïsoleerd gelegen, aangezien aan elke zijde minstens een vierbaans weg is gelegen. Hierdoor is de aanwezigheid van deze soort mogelijk minder vanzelfsprekend dan men zou verwachten.

Amfibieën
Binnen het plangebied is weinig geschikt voortplantingshabitat aanwezig. Voor zover te zien zijn er geen poelen aanwezig binnen het plangebied. Wel lopen er enkele sloten. Deze kunnen worden gebruikt als voortplantingswater voor soorten als alpenwatersalamander, kleine watersalamander, bastaard-kikker, bruine kikker en gewone pad. Indien er poelen in het plangebied aanwezig zijn zouden deze ook kunnen worden gebruikt door kamsalamander en poelkikker. In de omgeving komt ook vroedmeesterpad voor. Het is bekend dat deze soort op een specifieke plek in Utrecht is uitgezet, aanwezigheid binnen het plangebied is uitgesloten. Heikikker komt in de omgeving voor, maar het plangebied zelf biedt geen geschikt habitat voor deze soort.

Als landhabitat is het plangebied zelf zeer geschikt. Onder dood hout, in de humuslaag, en in holen in de grond kunnen amfibieën schuilen en overwinteren. Echter, gezien het plangebied is afgesneden van de meer geschikte voortplantingswateren door wegen is een grote jaarlijkse trek niet te verwachten. Hier is ook geen indicatie van. Grote hoeveelheden dieren die hier hun landhabitat hebben zijn daarmee uitgesloten.

Subconclusie
De aanwezige open wateren (sloten) zijn naar verwachting matig geschikt voor amfibieën. Indien er poelen binnen het plangebied aanwezig zijn kunnen deze mogelijk zeer geschikt zijn. De bosgrond met dikke humuslaag en veel holen en dood hout zijn geschikt als landhabitat, echter zijn hier door de ligging geen grote aantallen te verwachten.

Vissen
Bij het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Subconclusie
Negatieve effecten op beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

In de ruime omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van kommavlinder, sleedoornpage, beekrombout en gevlekte witsnuitlibel. Deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun habitat. Kommavlinder komt voor op droge, schrale, open graslanden, duinen en gevarieerde heide. Dit type habitat is alleen aan de zuidzijde van het plangebied als berm van de A28 aanwezig. Deze strook zal naar alle waarschijnlijkheid in de huidige staat behouden blijven. Sleedoornpage is niet geheel uit te sluiten, aangezien niet bekend is of binnen het plangebied sleedoornstruwelen aanwezig zijn. Is dit het geval dan zou deze beschermde soort hier voor kunnen komen. Verspreiding van beekrombout en gevlekte witsnuitlibel beperken zich tot de waterrijke beekdalen in de buurt.

Algemenere vlinders en libellen, als kleine vos, dagpauwoog, gehakkelde aurelia, platbuik, grote keizerlibel en lantaarntje profiteren van eventueel aanwezige struweelrijke bosranden, en kruidenrijke bermen en graslanden.

Subconclusie

Negatieve effecten voor beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

Vegetatieonderzoek uit 1992 heeft de florale kwaliteit van het gebied gemeten. (Bureau Waardenburg bv, 1992). Het plangebied bevat geen vochtige of natte vegetatie. De diversiteit aan planten wordt voor een groot deel gerealiseerd door fraai ontwikkelde droog-schrale grazige vegetaties in bijvoorbeeld bermen. Met betrekking tot grazige vegetaties is onder anderen het grazige talud aan de oostrand van een maisakker vlakbij Dijnselburg. Soorten als Hazepootje en Zandblauwtje worden hier gevonden. De meeste bermen in het gebied zijn floristisch waardevol tot zeer waardevol. Het gaat daarbij met name om de Amersfoortseweg, de Zandbergenlaan, de Panweg en het bermtalud van de A28. Tot 23 soorten per opname zijn hier aangetroffen. Veel aandachtssoorten zijn in deze bermen gevonden, bijvoorbeeld Reukgras, Vogelpootje, Hazepootje, Vroege haver, Zandblauwtje en Dwergviltkruid (langs de A28). Langs de Panweg is op enkele plaatsen het Kaal Breukkruid aangetroffen. Met betrekking tot bosgebied is relatief weinig naaldbos aanwezig. De meeste naaldbossen zijn tamelijk soortarm. Er is relatief veel eiken- en beukenbos. Deze bossen zijn niet altijd erg soortenrijk maar herbergen oude bomen die voor vogels, vleermuizen en insecten van groot belang zijn. Mooie oude beuken- of eikenlanen komen o.a. voor bij Dijnselburg. Gemengd, relatief droog loofbos komt eveneens vrij veel voor, maar is grotendeels beperkt tot het terrein rand Dijnselburg. Het gaat hier over het algemeen om vrij soortenarme bossen. Vrijwel steeds gaat het om eiken-berkenbos, soms met een Grove den.

Soorten van schrale, droge bermen dan wel schraalweiden komen in het gebied op vrij grote schaal voor. Vooral langs de Amersfoortseweg, de Zandbergenlaan en de noordelijke berm van de A28 zijn soorten als Vogelpootje, Vroege haver, Reukgras, Hazepootje, Zandblauwtje en in mindere mate Hondsviooltje veelvuldig aan te treffen. Langs de Zandbergenlaan en de A28 komt ook Kruipbrem voor en langs de A28 Dwergviltkruid. Langs de Panweg

is op verschillende plaatsen het Kaal Breukkruid aangetroffen, de enige vindplaats van dit plantje in alle voor dit onderzoek gekarteerde gebieden. Een bijzondere vondst betreft het Mosbloempje nabij Dijnselburg. Het gaat hier om een zeer zeldzame lijst die op de Rode Lijst voorkomt. De soort is ten tijde van het onderzoek in 1992 massaal aangetroffen op een onverhard boerenpad aflopend vanaf het terrein bij Dijnselburg naar een maisakker, die in een afgegraven terrein-deel ligt.

Vanuit de NDFF zijn in de directe omgeving van het plangebied beschermde soorten bekend als knolspirea, wilde averuit, dennenorchis, dreps, korensla, naakte lathyrus, ruw parelzaad, schubvaren en stofzaad. Een soort als schubvaren heeft zijn groeiplaats vaak op oude muren en gebouwen, welke binnen het plangebied aanwezig zijn. Deze soorten kunnen sporadisch voorkomen in de bermen en open plekken binnen het plangebied, maar zeer geschikt habitat is niet aanwezig. De grootste diversiteit aan planten zal zich in open plekken bevinden, als de akkerranden en bermen, en (tijdelijke) halfopen plekken in het bos.

Subconclusie
Mogelijk zijn beschermde soorten aanwezig, met name groeiend op de oudere gebouwen. Algemene soorten zullen met name in structuurrijke halfopen delen waar te nemen zijn.

Conclusie
Navraag bij lokale werkgroepen kan vooraf al meer duidelijkheid verschaffen over bepaalde natuurwaarden binnen het plangebied. Hieronder zal de geschiktheid per habitat voor bepaalde soort(groep)en worden besproken.

Bebouwing: Geschikt voor gebouwbewonende vogels als huismus, gierzwaluw en kerkuil, en vleermuizen als franjestaart, gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Directe omgeving van klooster mogelijk geschikt voor vroedmeesterpad en enkele (zeldzame) muurplanten als schubvaren, steenbreekvaren en muurleeuwenbek. Oudere ongebruikte schuren kunnen als verblijfplaats voor bijvoorbeeld steenmarter of bunzing dienen.

Bossen: Bomen met holtes geschikt als verblijfplaats voor boommarter, eekhoorn en meerdere vogelsoorten. Er kunnen vele (beschermde) vogels in de bomen nestelen, als buizerd, ransuil, boomvalk en matkop. Op de bodem van het bos kan de hazelworm leven, en kan het landhabitat van amfibieen bevatten. Daarnaast zijn mogelijk aanwezige holen geschikt voor veel soorten, als marterachtigen, konijn, vos, amfibieën en hazelworm.

Dichte bossen/struwelen: de dichte bossen en struwelen bieden een goede schuilplaats en leefgebied aan kleine marters, ree, hazelworm en amfibieën.

Open water: Eventueel aanwezig open water biedt habitat voor met name amfibieën en libellen.

Geraadpleegde bronnen

Algemene Literatuur

- Creemers, R.C.M. & J.J.C.W. van Delft (RAVON) (red.) 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Nederlandse Fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden / European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.
- Dietz C., O. von Helversen & D. Nill 2011. Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. De Fontein/Tirion Uitgevers, Utrecht.
- Limpens, H., J. Regelink & R. Koelman 2010. Vleermuizen en planologie. Zoogdiervereniging, Nijmegen.
- Ministerie van Economische Zaken 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.
- SOVON Vogelonderzoek Nederland 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nederlandse fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

Algemene websites

- bij12.nl (kennisdocumenten van o.a. huismus, gierzwaluw en diverse vleermuissoorten)
- eis-nederland.nl (soortgegevens ongewervelden)
- floron.nl (soortgegevens planten)
- ravon.nl (soortgegevens amfibieën, reptielen en vissen)
- sovon.nl (soortgegevens vogels)
- synbiosys.alterra.nl/natura2000 (Natura 2000-gebieden)
- verspreidingsatlas.nl/planten (verspreidingsgegevens planten)
- vlinderstichting.nl (soortgegevens vlinders en libellen)
- wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2017-03-01 (wettekst Wet natuurbescherming)
- www.zoogdiervereniging.nl (soortgegevens zoogdieren)

Provinciale websites

- https://www.provincie-utrecht.nl/loket/kaarten/geo/ecologische/ (NNN Utrecht)
- https://www.provincie-utrecht.nl/loket/kaarten/geo/natuurbeheerplan/ (natuurbeheerplan Utrecht

BIJLAGE B: IDEEKAART

- Locatiespecifieke uitspraken, wensen en ideeën
- Overige ideeën, accenten en wensen, thematisch geclusterd


< Amersfoortseweg >
< Prins Alexanderweg >
< Panweg >
< A28 >
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
N
0
80
160 m.

Locatiespecifieke uitspraken, wensen en ideeen

Uitspraken

1. De Panweg wordt door fietsers en voetgangers ervaren als een onprettige weg. Zorg voor verlichte en veilige fietspaden, ook voor de kinderen.
2. De sporthal is gedateerd.
3. De verbinding aan de zuidzijde van Dijnselburg richting centrum en voorzieningen in Zeist is van belang. Het is een snelle verbinding die toekomstig van grote waarde kan zijn.
4. De toegang naar en omgeving van de fietsbrug wordt als onvoldoende ervaren, het nodigt niet uit tot het gebruik ervan.
5. De toegang is niet uitnodigend, er staan verbodsborden die de toegang verbieden en een goede verbinding met de overzijde ontbreekt.
6. Onderzoek naar verplaatsen benzinepomp. Houd rekening met verplaatsing op lange termijn omdat deze functie niet past dicht bij een woonwijk.
7. Bestaande camping en Chinees is een mooie bouwlocatie, goed aanhaken bij de omgeving is belangrijk.
8. Het landgoed ligt enigszins verscholen. Het kan vanuit de buitenzijden beter zichtbaar gemaakt worden. Het landgoed kan zich meer als ‘een geheel’ te presenteren.
9. Bestaande laanstructuur en zichtlijn zoals de ‘ganzevoet’ behouden.
10. De open ruimte is bijzonder qua natuurwaarde.
11. Aanhechting van zwembad, atletiekbaan en sporthal met de omgeving mogelijk verbeteren.
12. De laanstructuur (vanuit de Wegh der Weegen - Amersfoortseweg) versterken, is een behoudenswaardig en authentiek onderdeel van grotere structuur.
13. Uitstraling van parkeerterrein bij zwembad verbeteren.
14. De open ruimten in het bosgebied zijn waardevol, met name de bosranden zijn ecologisch waardevol.
15. De bestaande woning vormt een dissonant in het gebied, behoud is geen ‘must’.
16. Atletiekbaan en outdoor-activiteiten zijn goed passende functies, de uitstraling kan meer uitnodigend worden gemaakt.
17. Sporthoek Dijnselburg: moderniseren. Uitbreiden en vergroten van uitstraling van Sporthoek Dijnselburg en omgeving als een sprekende en aantrekkelijke sport en ontmoetingsplaats van Zeist.
18. Afstemmen met ontwikkeling voetbalvelden nabij Huis ter Heide (waarvan een deel mogelijk wordt omgevormd tot ongeorganiseerd gebruik, dagrecreatie en wellicht verblijfsrecreatie) en met woningbouw Huis ter Heide West.
19. Mogelijk nieuwe verbindingsweg/ontsluitingsweg tussen Amersfoortse wegen woningbouw Huis ter Heide West.
20. Benoemen huidige functie camping (tijdelijke oplossing voor mensen die met spoed een tijdelijke woning zoeken).
21. De kuil op het landgoed kan functioneren als waterberging.
22. De moestuinmuur is heel oud, het is wenselijk deze te behouden.
23. Leefbaarheid Huis ter Heide niet aantasten.

Wensen

24. Het oude kerkepad wordt gezien als onderdeel van een grotere route, dit mag niet aangetast worden en zou meer kunnen worden geaccentueerd als onderdeel van een wandelroute (ommetje).
25. De laanstructuur is ter hoogte van de camping nagenoeg verdwenen, dit zou teruggebracht kunnen worden.
26. Luxeappartementen passen in het landhuis Dijnselburg.
27. Zorginstellingen passen in het landhuis Dijnselburg.
28. Wonen/multifunctioneel gebruik op de verdieping bij sporthal onderzoeken.
29. Blijvende aanwezigheid van binnensportvoorzieningen met functie voor omliggende wijken onderzoeken.
30. Zorgen voor een goede combinatie van binnen- en buitensport (aanhakend op bestaande accommodaties), zoals fitnesscentrum, buitenfitness, Pitch & Putt golf.
31. Verbinden gebieden NNN.
32. Ruime groene buffer langs Amersfoortseweg.
33. Landgoed waarderen als groene parel.
34. Restaurant(s) inpassen langs de Wegh der Weegen is mogelijk, vroeger waren er ook restaurants langs de weg.
35. De entree naar de sporthoek kan verbeterd en verhelderd worden, zorg voor een duidelijke uitstraling van een sportcomplex met diverse faciliteiten en een duidelijke scheiding tussen sporten en wonen.
36. Herstellen van de sorties van de Wegh der Weegen, besteed daarbij aandacht aan de beleving van de aanhaakpunten op de Wegh der Weegen.

Overige ideeën en accenten

Wonen en leven

(her)starters

Doorstroming op gang brengen

Combi sociale-, middel- en dure huur: Niet alleen sociale huur, gebied mag geen enclave worden

Werknemers sciencepark, kenniswerkers

Huisvesting topsporters

Aansluiten op woningbouw Verzetswijk en Bos en Duin

Short/ mid stay voor expats maar ook voor noodopvang

Luxe appartementen of tiny houses in landhuis

Innovatief omvattend woonconcept met gezamenlijke tuinen, naar buiten gericht, camping gevoel

Samenwerken met zorginstelling (of uitstroom GGZ)

Levensloop-bestendig en duurzaam

Woongemeenschap eventueel met (zorg)voorziening

Voorzieningen maatschappelijk

Veel zorginstellingen verouderd, verhuizen naar Dijnselburg!

Extramurale (groeps)woningen

Uitloop en verpoosgebied voor mensen uit omliggende wijken ; al 50 jaar wandelgebied

Natuur-begraafplaats

Maatschappelijke functie, functie voor omliggende wijken

Multifunctionele sport / zorg / ontspannings-functie

Cultuurhistorie

Aanhaken op cultuurhistorische structuur en uit de diverse tijdlagen

Relatie Amersfoortseweg

Verknopen cultuurhistorie, cultuur en recreatie & toerisme

Onderzoek en waardeer de diverse tijdlagen

Versterken oude lanenstructuur

Recreatie & toerisme

Wellness, beautycentrum

kunst in het gehele gebied

Verblijfs-accommodatie met uniek concept

Binnen en buitensport, snijvlak beweging en cultuur en gezondheid

Kansrijk! Natuurbeleving, zingeving, hoogwaardige gastronomie, cultuur, levenskwaliteit, bewegen en gezondheid

Huisvesting kenniswerkers

Hoofdkantoor zorginstelling

Kansrijke sectoren: zorg, recreatie, zingeving

Werken en ondernemingsklimaat

Het landgoed valt nu niet onder de Natuurschoonwet

Landschap & natuur

Nieuw landgoed

Robuuste ecologische landschappelijke waarde voor recreatief medegebruik

Natuurinclusief ontwikkelen

recreatie mag natuur niet bijten

Verbinden NNN gebieden

Natuurgebied of steppingstone?

Duurzaamheid en milieu

Duurzame monumentenzorg

Cradle-to-cradle

Gasloos

Houtenergiecentrale past niet bij de milieudruk in dit gebied

Geluidsoverlast van A28 evenals fijnstof, voor natuur en woonfunctie hinder

Natuurwaarde op het landgoed; aandacht voor lichtvervuiling/ overlast

Concentratie binnensport, die functie voor omliggende wijken vervult

Sporthoek Dijnselburg in samenhang met Huis ter Heide

Voorzieningen sport

Ouderensport, combinatie zorg

Vraag naar sport!

Sporthotel buitenlandse clubs in het landgoed

Meer mogelijkheden buitensport, individueel en in groepsverband

Gastvrijheid en openstelling

Kijk naar relatie met en effecten op Huis ter Heide

Bereikbaarheid & toegankelijkheid

Bushalte, betere ov-ontsluiting

Goed aanhaken op omgeving, o.a. inbedden in fietsroutes

Verlaging max snelheid Amersfoortseweg

BIJLAGE C: OVERZICHT BELEIDSKADERS MET RELEVANTE UITGANGSPUNTEN DIJNSELBURG

Thema	Kaders en uitgangspunten voor (Gebiedsvisie) Dijnselburg

Algemeen
Structuurvisie Zeist 2020, 2011
 	
Ontwikkelperspectief Zeist 2030
Beleef Zeist
	• Kernwaarden van Zeist zijn: natuur, landschap, cultuurhistorie, zorgzaamheid & duurzaamheid, 5 kernen met eigen identiteit. De ambitie is om deze kernwaarden te versterken.
	• Zeist, groen, gezond en gastvrij!
	• Kwaliteit & samenhang: dé uitgangspunten voor alle thema's en gebieden
	• De Zone A28 is in de Structuurvisie benoemd als één van de integrale ontwikkelingszones. Ambitie: bereiken van een duurzame leefomgeving en verbeteren kwaliteit. Twee hoofddoelen: 'kwalitatieve versterking groen' & 'verminderen woningnood'. Belangrijke uitgangspunten vanuit de Structuurvisie:
	  o Leefbaarheid, kwaliteit, samenhang;
	  o Structuur landgoed is de basis;
	  o Versterken recreatieve waarde en langzaam verkeersrelatie tussen bebouwd gebied en buitengebied;
	  o Herschikking rood en groen mogelijk;
	  o Gefaseerde ontwikkeling.
	• Ruimte bieden aan initiatieven

Wonen Coalitieakkoord 2018-2022 Structuurvisie 2020, 2011 Woonvisie Zeist 2016-2020 Versnelling huisvesting	• Voor iedereen moet er de mogelijkheid zijn om goed te kunnen wonen in Zeist. Een woningmarkt die aansluit op de vraag. • Streven naar evenwichtige bevolkingsopbouw: accenten voor kleine huishoudens algemeen, starters, senioren en modaal inkomen • Kwaliteit woonmilieu en kwaliteit woon- en leefomgeving zijn leidend, niet het aantal woningen dat toegevoegd wordt • Alle projecten: 25-30% goedkoop, 35-45% middelduur, 20-30% duur. Bij afwijking toestemming gemeenteraad nodig. • Uitgangspunten nieuwe woningen: Levensloopbestendig, duurzaam, innovatief • Versnelling huisvesting: 5 jaar ieder jaar 500 mensen extra, accent (her)starters., urgent woningzoekenden. Projecten met minimaal 50% sociale en middeldure huur kunnen mogelijk in dit kader versneld gerealiseerd worden

Thema	Kaders en uitgangspunten voor (Gebiedsvisie) Dijnselburg
Werken Structuurvisie 2020, 2011 Economisch Kompas 2018-2021	• Het gaat goed met Zeist, maar niet op lauweren rusten! • Belangrijk om goede voorwaarden voor ondernemers te bieden • Keten van 'bedrijven, onderwijs, mensen' versterken • Kans meer hoofdkantoren in Zeist (zorg, verzekering, milieuorganisaties) • Bedrijven aan huis, doorgroei naar zelfstandig bedrijf faciliteren • Kansrijk: recreatie, zorg, dienstverlening • Behoud bereikbaarheid is van belang om economische kansen te kunnen pakken. Aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een cruciale voorwaarde voor een vitale economie.
Voorzieningen - maatschappelijk (zorg, onderwijs, welzijn) Structuurvisie 2020, 2011 Brede sociale visie Zeist 2012	• Zo groot mogelijke zelfredzaamheid van mensen. • Streven naar zorgvernieuwing en innovatie • Alle openbare ruimten moeten geschikt zijn voor ontmoeting • Zeist werkt aan clustering van voorzieningen (onderwijs, zorg en welzijn) in wijken en streeft naar multifunctioneel gebruik voorzieningen
Voorzieningen - detailhandel Structuurvisie 2020, 2011	• Detailhandel concentreren in centra • In winkelgebieden mix van voorzieningen met horeca en cultuur, speciaalzaken.
Voorzieningen -sport Masterplan Buitensportaccommodaties Sport zet Zeist in beweging	• Sport en bewegen in openbare ruimte stimuleren, belangrijk want werkt preventief voor geestelijke en lichamelijke problemen • Voor iedere bewoner van Zeist, is de ambitie dat op korte afstand een sportmogelijkheid aanwezig is die laagdrempelig is • Sportverenigingen moeten meer samenwerken, richten op efficiënt gebruik accommodaties, leidend tot sterke en vitale sportverenigingen • Zoveel mogelijk clusteren, diversiteit op 1 locatie, binnen en buitensport. Komen tot multifunctionelere, flexibele inzet sportaccommodaties • Komen tot een goede spreiding van (intensieve en grootschalige) sporten over Zeist • Bevorderen sport in de openbare ruimte (26% volwassenen beoefenen een sport in de openbare ruimte)

Thema	Kaders en uitgangspunten voor (Gebiedsvisie) Dijnselburg
Recreatie, Leisure, horeca Cultuurpact 2017-2019 Scan kansen recreatie & leisure door BRO (februari 2018)	• Recreatie en toerisme is sterk in Zeist. Aangrijpen kansen om te versterken! • Recreatie koppelen aan groen en cultuurhistorie, erfgoed, monumenten, cultuur. • Kwaliteitstoerisme versterken/ op inzetten, met het oog op het versterken van het woon- en onderneemklimaat. • Recreatieroutes compleet maken en onderling verbinden, hoge kwaliteit • Let bij recreatieve ontwikkelingen op de draagkracht van het gebied: maak onderscheid in intensief, extensief en zeer extensief • Zeist op de kaart, door vergroten bekendheid van cultuur en erfgoed in Zeist.
Cultuur, erfgoed, archeologie Structuurvisie 2020, 2011 Zeist, kans- en cultuurrijk, cultuurvisie Cultuurpark 2017 – 2019 De Utrechtse Buitenplaatsen biotoop Streefbeeld “Wegh der Weegen”	• Een bruisend cultureel en maatschappelijk Zeist! • Cultuurhistorie zichtbaar/beleefbaar maken, verbinden en toegankelijker maken. Onderdelen moeten elkaar passend versterken • Versterken samenhang cultuur, kunst, erfgoed en recreatie. Hierdoor Zeist steviger op de kaart. Zeist werkt samen met provincie hieraan. • Hoofdgebouw Dijnselburg en Philosophicum zijn gemeentelijk monument • Samenhang tussen gebouwen en landschap versterken: Landgoed Dijnselburg is (samen met Beek en Royen, WA Hoeve) voorbeeld voor de hechte relatie tussen groen en bebouwing, zorgvuldigheid van schaal en ruimte en kwaliteit openbare ruimte rondom de bebouwing. Dit beeld behouden. • Aansluiten op en zorgvuldig omgaan met Archeologische (verwachtings)waarden • Verrichten bouwhistorisch-, tuin- en parkhistorisch onderzoek, conform landelijke richtlijnen. Maak beheerplan voor landgoed. Volg zoveel mogelijk de volgende relevante uitgangspunten vanuit de Buitenplaats-biotoop (provincie) voor de Amersfoortseweg: • Behoud en versterk de 17de-eeuwse vakkenverkaveling, maak regelmatige vakkenritme vanaf de weg herkenbaar en herstel profiel en beplanting sorties; • Verbeter de rechtlijnigheid, boombeplanting en inrichting van de N237 als een doorlopende weg; • Benader een vak als één geheel, met representatieve façade aan de weg; • Behoud monumentale complexen, stuur op herontwikkeling achterterreinen; • Stuur de bebouwing en inrichting van de vakken; • Versterk grote aaneengesloten gebieden en voorkom versnippering; • Vermijd ontwikkelingen die de kwaliteiten van de buitenplaatsen én het direct aan de weg grenzende terrein negatief beïnvloeden. • Ambities voor de buitenplaatsen: Verbeter zichtbaarheid vanaf de weg; Versterk de oriëntatie en het zicht van de huizen op de hoofdweg; Behoud en versterk het representatieve karakter; Behoud overplaatsen en de relatie over de weg; Dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden om binnen de buitenplaats te vernieuwen en kwaliteit toe te voegen, zonder de structuur aan te tasten. Sluit aan op de uitgangspunten zoals benoemd in het ‘Streefbeeld Wegh der Weegen’. *Zie B. overige Bijlagen voor relevante delen projectenveloppen*

Thema	Kaders en uitgangspunten voor (Gebiedsvisie) Dijnselburg
Landschap, groen, natuur Structuurvisie 2020, 2011 LOP Kromme Rijngebied+ Groenstructuurplan	• Zeist is en blijft een mooie groene gemeente! Natuur, landschap en cultuurhistorie zijn kernwaarden, daarop moet aangesloten worden. • Groen versterken en robuuster maken, binnen en buiten de kom. Groengebieden en parken moet goed onderling verbonden worden. Versnippering groen en natuur moet tegengegaan worden. • Ambitie Zeist: versterken natuurwaarden, natuurontwikkeling, natuurbeleving • Recreatief medegebruik landschap en natuur meer mogelijk maken. • Koester kralensnoer landgoederen en buitens op de Utrechtse Heuvelrug. • Houdt rekening met de droge lijnvormige ecologische structuur langs de Amersfoortseweg (LOP: 'een van de slagaders van het landschap'). • Houdt rekening met het kerngebied NNN aan de overzijde van de Panweg. • Werken aan netwerk ecologische dwarsverbindingen, dwars op de Heuvelrug • Houdt rekening met geschiktheid van het gebied en de bebouwing voor flora- en faunasoorten. De kaart 'ecologie' in Bijlage A Gebiedspaspoort geeft de potentiele geschiktheid voor soorten aan. Gekoppeld aan planontwikkeling moet nader onderzoek uitwijzen of de betreffende soort aanwezig is.
Beeldkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, belevingswaarde Structuurvisie 2020, 2011 Bouwvisie, visie op hoger bouwen	• Zeist wordt gezien als grootste parel aan ketting van kernen op de Heuvelrug: de glans is verdwenen, Zeist heeft de ambitie deze terug te brengen. • Ieder gebied ontwikkelen met eigen identiteit en kwaliteit. Streven naar diversiteit. • Compacte stad, bouwen binnen contour. Bij bouwen buiten de contour is groencompensatie aan de orde. Dijnselburg is gelegen buiten contour. • In beginsel niet hoger bouwen dan omgeving. (Welstandsnota en PvE inrichting openbare ruimte, nu niet verwerkt, wel relevant voor vervolg naar gebiedsvisie en uitwerking daarvan)
Water Structuurvisie 2020, 2011	• Duurzaam stedelijk waterbeheer is doel
Duurzaamheid Structuurvisie 2020, 2011 Brede Milieuvisie (2016)	• Een duurzame samenleving, een energieneutrale gemeente in 2030 • Duurzame en energieneutrale nieuwbouw • Gemeente voorbeeldrol eigen vastgoed BP-traject houtenergiestation is niet voortgezet.
Verkeer, parkeer, infra Structuurvisie 2020, 2011 GVVP Parkeerbeleidsnota	• Voortzetten lobby gericht op aanpakken van 'A28 multiprobleem': barrière, geluid, stof, structuren doorbroken, aantasting woon- en leefklimaat • Verkeersbeleid vanuit gebruiker en inwoner opzetten • Sluipverkeer tegengaan • Fietspaden veilig, hoofdfietsroutes compleet maken • Flexibel OV, duurzaam vervoer • Parkeren oplossen binnen project

Thema	Kaders en uitgangspunten voor (Gebiedsvisie) Dijnselburg
Leefbaarheid & gezondheid Coalitieakkoord 2018-2022 Structuurvisie 2020, 2011 Woonvisie 2016-2020 Meedoen is gezond! Gezondheid Brede sociale visie Zeist	• Gezondheid is centrale waarde en uitgangspunt voor de gemeente Zeist • Samenhang gezondheid, welzijn en sport • Integraal sociaal beleid: WMO, jeugd, ouderen, gezondheid, minima, veiligheid • Meer ruimte voor maatschappelijk initiatief. Meer verantwoordelijkheid bij de burgers voor eigen woonomgeving. • Preventieve benadering, zorg voor kwetsbaren, overheid vangnet, zo hoog mogelijk zelfredzaamheid mensen • Veiligheid: veilig op straat en veilig VOELEN
Milieuaspecten Brede Milieuvisie (2016)	• Zie kaart milieuaspecten in Bijlage Gebiedspaspoort: aandacht voor geluidzones wegen, externe veiligheid (wegen en bv tankstation), zones van bedrijven/activiteiten i.h.k.v. bedrijven en milieuzonering • Gemeente Zeist heeft ambities om te werken aan verbetering van de omgevingskwaliteit, zoals ten aanzien van de luchtkwaliteit. • Ambitie duurzaam bouwen bij nieuwbouw.
Financieel	• Financieel gezonde gemeente
Juridisch-planologisch Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o. 2007 Structuurvisie 2020, 2011 Verordening provincie Utrecht	• In bestemmingsplan is bestaande situatie vastgelegd van de diverse delen van het plangebied. Sportvoorzieningen worden geconsolideerd. Uitbreiding buitenplaats niet mogelijk. Aantal plaatsen camping vastgelegd. • In Structuurvisie Zeist is Dijnselburg benoemd als zone waarvoor gebiedsvisie opgesteld wordt • Gebied is gelegen buiten de rode contour zoals opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte. Het ligt in de kernrandzone (art 4.8). Provinciaal beleid voor de kernrandzones is gericht op kwaliteitsverbetering, verblijfsmogelijkheden verbeteringen en goede verbindingen vanuit de kern. Toegestaan zijn kleinschalige stedelijke functies aansluitend op het stedelijk gebied ten behoeve van recreatie, natuur. Uitplaatsing van een stedelijke functie is mogelijk naar dit gebied, wanneer in het stedelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit verhoogd wordt. Ruimte voor ruimte-woningen. Stadsrandactiviteiten. Voorgaande ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer deze passend zijn in een integrale visie op de kernrandzone. Voorwaarde goede landschappelijke inpassing. Ruimtelijke kwaliteit. Geen verstoring van functioneren agrarische bedrijven. • Elke 4 jaar vindt een herijking plaats van de stedelijke programma's in de provincie. Dan worden ook de rode contouren integraal geactualiseerd. Als gemeenten een urgente maatschappelijke opgave niet binnen hun huidige stedelijke gebied en aangewezen uitbreidingslocaties kunnen accommoderen, en de algemene regels voor de kernrandzone niet kunnen worden toegepast, wordt in gesprek tussen provincie en gemeente gezocht naar een oplossing. Zo nodig en mits ruimtelijk aanvaardbaar wordt meegewerkt aan het opnemen van een nieuwe uitbreidingslocatie middels een partiële herziening van de PRS/PRV.

BIJLAGE D: REACTIENOTA – CONCEPT KADERNOTITIE DIJNSELBURG

De concept-kadernotitie Dijnselburg is op 27 juni 2018 aan de eigenaren, exploitanten, buurt- en belangenverenigingen in en rondom het plangebied van de op te stellen gebiedsvisie Dijnselburg toegezonden. Tot en met zondag 15 juli 2018 kon worden gereageerd op het concept.

Er zijn reacties ontvangen van negen partijen (geanonimiseerd):

1. Stroet/Fiva management eigenaar Landgoed Dijnselburg
2. P. S. namens Chinees restaurant
3. Stichting Milieuzorg Zeist e.o,
4. Buurt- en belangenverening Huis ter Heide
5. Vereniging Bosch en Duin
6. P. B. namens Camping Dijnselburg eigenaren
7. Van O.
8. Vredenoord
9. Stichting Wegh der Weegen

In de tabel hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat, per opmerking/vraag weergegeven (kolom 2) en voorzien van een beantwoording van de gemeente (kolom 3). De tabel eindigt met een conclusie waarin inzichtelijke wordt gemaakt in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van de concept-Kadernotitie Dijnselburg (kolom 4). Aan het eind van de tabel volgt een overzicht van de wijzigingen die ambtelijk zijn doorgevoerd in de Kadernotitie.

appellant	**zienswijze**	**reactie gemeente**	**gevolgen voor de Kadernotitie**
1.			
1.1	De ideeën en wensen van het Landgoed worden niet herkend in de uitgangspuntennota. Daarin worden een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over kwaliteitsinvesteringen op het landgoed. Wat opvalt in het geheel is dat de gemeente duidelijk aangeeft dat alle kosten door de exploitanten gedragen moeten worden, maar voor landgoed Dijnselburg de kaders zo smal maakt dat een haalbare exploitatie niet rendabel lijkt. Ook vinden zij de uitgangspunten voor het landgoed van een dermate hoog detailniveau dat ze al te sterk sturend zijn voor de gebiedsinrichting.	In aparte gesprekken zijn de ideeën en wensen geïnventariseerd, welke uiteindelijk (mede) hebben geleid tot onderhavige kadernotitie. De gemeente is het niet met appellant eens dat de kaders zodanig smal zijn dat geen haalbare exploitatie zou kunnen worden gehaald. Wat evenwel duidelijk is, is dat verdere verstening en verdichting niet wordt verkozen. Dit is in de kaders vertaald. Waar sprake is van heldere uitgangspunten (vanwege vaststaand beleid) is inderdaad gekozen voor duidelijke, strakke kaders. Dit voorkomt discussies in de fase van de gebiedsvisie.	Geen
1.2	Op basis van de kadernotitie krijgt de appellant het gevoel dat kwaliteitsverbetering op het landgoed mis-/gebruikt wordt als legitimering voor de ontwikkelingen op de omliggende gronden.	Er is sprake van een integrale gebiedsvisie waarvoor thans de kadernota voorligt. Eventuele ontwikkeling van omliggende gronden staat los van eventuele ontwikkeling	Geen

	Voor de verantwoording naar de provincie voor het bouwen buiten de rode contour is een kwaliteitsimpuls noodzakelijk, daarnaast vragen de omwonenden ook natuur en parkgebieden om te recreëren. Beide doelen worden volgens de kadernotitie primair bereikt op het landgoed.	op/van het landgoed. Ook bij ontwikkeling van de omringende gebieden (grenzend aan het landgoed) dient sprake te zijn van een kwaliteitsimpuls.	
1.3	Het zou goed zijn om Huis ter Heide West onderdeel uit te laten maken van de uitgangspunten zodat het speelveld direct duidelijk wordt.	In de bestuursopdracht is de omvang en begrenzing van het onderzoeks-/plangebied vastgelegd. Er is bewust voor gekozen om Huis ter Heide West niet op te nemen in het plangebied voor de visie, omdat hiervoor de kaders al vastliggen en deze niet opnieuw ter discussie gesteld hoeven te worden. Uiteraard wordt in de kadernotitie wel rekening gehouden met ontwikkelingen, waarden en belemmeringen in de aansluitende gebieden	Geen
1.4	De appellant is van mening dat het gevoerde proces tot nu toe en het beoogd proces geen recht doet aan een van de belangrijkste eigenaren binnen het gebied. De concept kadernotitie wordt zonder vooroverleg direct gepresenteerd aan alle genodigden voor het participatieproces (buurt- en belangenverenigingen, eigenaren en exploitanten). Daarbij wordt gelijkwaardigheid gesuggereerd die er niet is.	Er is in die zin sprake van gelijkwaardigheid dat alle eigenaren en exploitanten binnen het gebied zijn gesproken over ideeën en wensen. De kadernotitie is gelijktijdig aan alle partijen gestuurd om daarmee te voorkomen dat partijen worden voorgetrokken c.q. de indruk ontstaat dat zaken worden voorgekookt.	Geen
1.5	Op basis voor voorgaande argumenten ziet de appellant geen basis om, met als uitgangspunt de voorgestelde kadernotitie, verder deel te nemen aan het participatieproces om te komen tot een gebiedsvisie. Het gevoel dat al veel te veel is bepaald overheerst.	Dit is voor kennisneming aangenomen. Zoals eerder aangegeven, er is sprake van een proces waarin op basis van gelijkwaardigheid gezocht wordt naar gedeelde belangen en er kaders zijn geformuleerd waarbinnen partijen zich grotendeels kunnen vinden. Dat daarmee niet álle belangen kunnen worden gediend moge duidelijk zijn.	Geen
1.6	Als toevoeging op deze reactie heeft de appellant haar eigen uitgangspuntennotie voor het landgoed toegezonden.	Voor kennisgeving aangenomen. In het gebiedsvisietraject kan appellant, indien gewenst, deze uitgangspuntennotitie als wens in brengen.	Geen
2.			
2.1	Appellant stelt dat de aanwezigen op de bijeenkomst van 2 juli jl. voorstelden dat er een soort vereffening zou moeten plaatsvinden tussen de eigenaren van grondstukken in het plangebied als onderdeel van de spelregels. Appellant wil deze extra voorgestelde spelregel niet toegevoegd zien.	In de kadernotitie wordt aangegeven dat voorkomen moet worden dat iedere eigenaar/initiatiefnemer financiële optimalisatie uitsluitend voor zichzelf nastreeft. Mogelijk leidt dit tot een overkoepelende exploitatie, maar dit kan ook anderszins worden bereikt. Uitgangspunt voor de visie is een kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied.	Geen
2.2	Appellant maakt bezwaar tegen een reactieperiode van nog geen twee weken. Deze periode is zeer kort en valt ook nog eens in de zomervakantieperiode. Het argument dat het in september moet worden ingebracht bij de Gemeenteraad houdt geen stand gezien de zeer lange tijd die er nodig is geweest voor het opstellen van de concept kadernotitie.	Er bestaat geen vastgestelde termijn voor het geven van zienswijzen op een kadernotitie, gekozen is voor twee weken om inderdaad daarmee een aanlevertermijn te kunnen halen. Door uitloop van de gesprekken met eigenaren c.a. is de reactieperiode inderdaad kort, maar weer niet zodanig kort dat er geen – al is het globale – reactie kan worden gegeven. Daarnaast is ruim van te voren	Geen

		deze reactietermijn aangekondigd, zodat appellant hier rekening mee kon houden.	
2.3	(blz. 4) In de kadernotitie is sprake van aanpassen van de rode contour dan wel een stedelijke ontwikkeling buiten de rode contour in de kernrandzone mogelijk te maken (blz. 4). Wat het verschil tussen deze twee benaderingswijzen en wat is het verschil in uitwerking van beiden? Appellant stelt voor dit op te nemen in de kadernotitie.	Het verschil is vooral procedureel, voor beide mogelijkheden geldt de noodzaak om eerst een gebieds(ontwikkel)visie vast te stellen. Het is uiteindelijk de provincie die hierin de keuze bepaalt, waarbij aangetekend dient te worden dat het aanpassen van de rode contour een aanpassing van de provinciale verordening behoeft (en daarmee tijdrovend is). De gemeente ziet verder geen aanleiding dit nu nader uit te diepen, dit kan beter tijdens het gebiedsvisie-traject worden meegenomen.	Geen
2.4	(blz. 7) Bij de uitgangspunten onder de rubriek Cultuurhistorie wordt steeds verwezen naar het Landgoed. Dit is echter slechts een deel van het gebied waarvoor de kadernotitie wordt opgesteld. In de overige gebieden hebben al zoveel andere activiteiten plaatsgevonden en vinden plaats dat deze uitgangspunten niet meer van toepassing kunnen zijn. Het streefbeeld van “Wegh der Weegen” moet (daar) niet per definitie het uitgangspunt zijn, de weg was in zijn tijd vooruitstrevend en de nieuwe gebiedsvisie zou dat ook moeten zijn.	Dit is juist. Het is juist een belangrijk uitgangspunt om terug te grijpen naar deze bijzondere historische periode c.q. tijdslaag, dit is ook als zodanig onderkend in diverse provinciale en gemeentelijke beleidsnota’s. Binnen deze context zijn naar de mening van de gemeente weldegelijk ook vooruitstrevende oplossingen denkbaar.	De tekst wordt aangepast. Geen
2.5	(blz. 8) Bij het tweede aandachtsstreepje is het uitgangspunt te kort door de bocht. Door toepassing van de woonvisie wordt de kwaliteit al dan niet nadelig beïnvloed. Des te belangrijker wordt het dat het ook om op te nemen als onderdeel van dit uitgangspunt dat het om een (financieel) haalbare visie dient te gaan.	De financiële haalbaarheid dient leidend te zijn voor de gebiedsvisie, dit wordt bevestigd op pagina 14, 5e aandachtsstreepje. Maar daarnaast is een kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied het belangrijkste uitgangspunt voor het gebied.	Geen
2.6	(blz. 9) Onder de rubriek Water, Milieu en Duurzaamheid bij aandachtsstreepje 1 wordt zowel gesproken over gebied Dijnselburg als ook Landgoed Dijnselburg. Graag een duidelijker onderscheid tussen beiden bij de uitwerking van het uitgangspunt. Geen nieuw oppervlaktewater als uitgangspunt, met als argument dat “het niet passend is bij het gebied en de gesteldheid daarvan” klopt niet. Vlakbij in Huis ter Heide ligt aan de Amersfoortseweg bij het Blookerpark een grote historische vijver. De resultante van de uitwerking van de gebiedsvisie kan daarentegen wel zijn dat er niet wordt gekozen voor een nieuw oppervlaktewater.	Dat is juist. De grote historische vijver betreft een uitzondering; uitgangs-punt blijft dat nieuw oppervlaktewater niet passend is bij het gebied en de gesteldheid ervan.	De tekst wordt aangepast. Geen

2.7	(blz.11) Legenda, laatste punt: Ontwikkelingen van het gebied afstemmen ontwikkelingen op het voetbalveld en woningbouw Huis ter Heide West; graag aanvullen met: ….zonder dat dit de ontwikkeling van het grotere gebied waarop deze kadernotitie toeziet belemmert.	Bij afstemming wordt inderdaad ook bedoeld dat er geen sprake mag zijn van belemmeringen.	Geen
2.8	(blz. 12) Bij het een na laatste aandachtsstreepje staat dat het uitgangspunt de kernrandzone is en niet eventuele wijziging van de rode contouren. Op blz. 4 staat dat wijziging van de rode contouren ook tot de mogelijkheden behoort.	Er vindt na vaststelling van de kaders en tijdens het proces van de gebiedsvisie overleg plaats met de Provincie over de wijze waarop de ontwikkeling 'passend' kan worden gemaakt binnen het provinciale beleid. Dit kan door vaststelling van een gebiedsvisie (en Provinciale accordering) over dit deel van de kernrandzone van Zeist OF door verlegging van de rode contour, met de gebiedsvisie als onderbouwing.	Geen
2.9	(blz. 14) Vierde aandachtsstreepje: Investeringen in de openbare ruimte. Er zal onderscheid zijn welke partijen en in welke mate er profijt wordt getrokken van de investeringen in de openbare ruimte. Dat de Gemeente Zeist als uitgangspunt wil opnemen dat zij een deel van haar investeringen in de openbare ruimte wil verhalen dient te worden aangevuld met "voor zover het een direct betrokken partij betreft".	Het is evident dat het verhalen van kosten uitsluitend direct betrokken partijen betreft (de causaliteit van het kostenverhaal moet worden aangetoond).	Geen
	Hierbij moet ook de mogelijke verbindingsweg/ontsluitingsweg voor de woningbouw Huis ter Heide West worden betrokken (punt 19 blz. 29). Deze weg dient voor het woningbouwplan Huis ter Heide West en mag niet financieel drukken op dit plangebied.	Hiervoor geldt wederom de causaliteit van het kostenverhaal.	Geen
	Er dient te staan: Voorkomen moet worden dat iedere eigenaar/initiatiefnemer streeft naar maximalisatie voor zichzelf. Wel dient er te worden gestreefd naar optimalisatie voor iedere eigenaar/initiatiefnemer. De gehele ontwikkeling dient voor elk der partijen meer op te leveren dan als de partijen zelf afzonderlijk zouden ontwikkelen.	Er staat 'financiële optimalisatie', dit staat gelijk aan 'maximalisatie'. Inhoudelijke optimalisatie is daarmee niet uitgesloten.	Geen
	De appellant ziet een overkoepelende grondexploitatie als een mogelijke resultante van de uitwerking van de uitgangspunten.	Dat is juist, vandaar dat dit als mogelijkheid wordt benoemd.	Geen
	De realisatie van de ontwikkeling kan gefaseerd plaatsvinden. Aanvullen met: ook per eigenaar/belanghebbende. Hiermee wordt bedoeld dat de eigenaar van een gebied in de gebiedsvisie zijn eigen ontwikkeling zelf gefaseerd kan laten uitvoeren.	Dit wordt hier eveneens mee bedoeld c.q. dat mag zo worden geïnterpreteerd.	Geen
2.10	(blz. 29) Punt 13: uitstraling parkeerterrein verbeteren is een opdracht voor de Gemeente Zeist zelf en niet zozeer onderdeel van de gebiedsvisie. Feitelijk had dit een onderdeel moeten zijn	Dit punt betreft woordelijk een van de uitspraken die tijdens de gesprekken is opgetekend. Het is daarmee geen kader, maar wel richtinggevend voor de gebiedsvisie.	Geen

	van de gerealiseerde herontwikkeling van het zwembad. Dit punt dient geen onderdeel te zijn van deze kadernotitie.		
2.11	(blz. 30) Punt 25: aanvullen deze zin met: “dan wel gesymboliseerd” Punt 32: Ruime groene buffer langs Amersfoortseweg. Deze zin vervangen door Groene buffer langs Amersfoortseweg. Het woord “ruime” is te kwalitatief. Punt 34: Een restaurant inpassen langs de Wegh der Weegen vervangen door: restaurant(s) inpassen langs de Wegh der Weegen Punt 36: Het terugbrengen van de sorties… vervangen door: Het symbolisch terugbrengen van de sorties	Dit punt betreft woordelijk een van de wensen die tijdens de gesprekken is opgetekend. Dit punt betreft woordelijk een van de wensen die tijdens de gesprekken is opgetekend. Dit zal worden aangepast. Dit punt betreft woordelijk een van de wensen die tijdens de gesprekken is opgetekend.	Geen Geen Tekst wordt aangepast Geen
2.12	(blz. 37) Rubriek Financieel Juridisch planologisch. Bij bullet 3 staat: “Ruime voor ruimte woningen”. Dit moet zijn: “Ruimte voor ruime woningen”.	Het moet zijn ‘Ruimte voor ruimte-woningen’.	Tekst wordt aangepast
2.13	(blz. 42) Kop: relevante delen projectenveloppen streefbeeld “Wegh der Weegen”. Het is appellant niet duidelijk of dit gedeelte integraal onderdeel uitmaakt of gaat uitmaken van de gebiedsvisie Dijnselburg of dat dit de inbreng is van een van de betrokken partijen. Hetgeen de Stichting Wegh der Weegen nastreeft betreft een eng historiserend beeld.	Dit deel maakte eerst geen onderdeel uit van de kaders en de gebiedsvisie, echter thans is besloten dit wel te doen. De gemeente wenst daarmee invulling te geven aan de uitgangspunten van de projectenveloppe. Het betreft in de ogen van de gemeente geen ‘eng’ historiserend beeld, dit wordt ook bevestigd door het provinciale beleid in deze; de kadernotitie sluit hierop aan.	De tekst wordt aangepast
2.14	(blz. 43) Projectenveloppe 4 Regelmaat in sorties: Het traject langs Dijnselburg kent 1 sortie. Wordt hier bedoeld Landgoed Dijnselburg? Zo ja dan graag het woord Dijnselburg vervangen door Landgoed Dijnselburg. Bij “Ingrepen/maatregelen” bij bullet 2: Wordt met de eerste 88 roeden bedoeld: de eerste 188 meter haaks op de Amersfoortseweg? Projectenveloppe 5: vormprincipes binnen de vakken: onder “Gewenst eindbeeld”: Het is niet duidelijk welk deel van het plangebied Gebiedsvisie Dijnselburg precies wordt bedoeld. Er is sprake van één hooguit twee vakken. Wordt hiermede het Landgoed Dijnselburg bedoeld of juist meerdere percelen langs de Amersfoortseweg? In ieder geval is het gewenste eindbeeld historiserend waarbij feitelijk wordt teruggegrepen naar maar één periode. Deze keuze is niet enkel arbitrair maar houdt ook geen rekening met latere ontwikkelingen. Om dit van toepassing	Dit betreft de letterlijke tekst uit de projectenveloppe. Met Dijnselburg wordt inderdaad het landgoed bedoeld. Bedoeld wordt 50 roeden, dat zijn ca. 188 m. haaks op de weg gemeten De vakken zijn gelegen tussen respectievelijk Panweg, toegang Landgoed Dijnselburg en Huis ter Heide. De gemeente wenst invulling te geven aan de uitgangspunten van deze projectenveloppe. Het betreft in de ogen van de gemeente geen (te) historiserend beeld, dit wordt ook bevestigd door het provinciale beleid in deze; de kadernotitie sluit hierop aan. Voor de gebiedsvisie wordt de Wegh der Weegen als belangrijkste tijdlaag als uitgangspunt genomen.	Geen Geen Geen

	te verklaren voor het gehele plangebied langs de Amersfoortse-weg is niet opportuun. Er is in de loop van de geschiedenis steeds nieuwe bebouwing ontstaan. Er moet naar de toekomst worden gekeken met respect voor het gehele verleden en niet enkel het tijdvak van de ontstaansgeschiedenis van de Amersfoortseweg.		
	Het is niet duidelijk of het gewenst eindbeeld integraal onderdeel uitmaakt van de kadernotitie of enkel dient als inbreng van een van de betrokken partijen.	Dit deel maakte eerst geen onderdeel uit van de kaders en de gebiedsvisie, echter thans is besloten dit wel te doen. De gemeente wenst daarmee invulling te geven aan de uitgangspunten van de projectenveloppe.	Geen
	Geen hoogbouw langs de Amersfoortseweg dient niet te worden opgenomen als vooraf gewenst eindbeeld in de kadernotitie. Ten eerste is niet duidelijk wat precies onder hoogbouw wordt verstaan en ten tweede kunnen er accenten in de vorm van boomtoppenbouwhoogte, gelijk zoals toegepast in de nieuw-bouw in Kerkenbosch, bijdragen aan een moderne visie op de Amersfoortseweg.	Beschreven staat ‘geen hoogbouw direct aan de Amersfoortseweg’. Op enige afstand is dit weldegelijk mogelijk. De gemeente steunt dit uitgangspunt.	Geen
	De conclusie: “Dus: geen bebouwing langs de Wegh, geen hoofdaansluiting aan de Wegh” klopt mede gezien voorgaande totaal niet. Geen nieuwe bebouwing langs de Amersfoortseweg zou op voorhand mogelijk enkel kunnen gelden voor het Landgoed Dijnselburg. Maar een historische hoofdontsluiting is daar wel aanwezig.	‘Geen bebouwing’ dient te worden genuanceerd, beschreven is ‘direct aan de Amersfoortseweg’. ‘Geen hoofdaansluiting’ betekent geen gebiedsontsluitende (hoofd)weg, erftoegangswegen zijn weldegelijk toegestaan.	Geen
2.15	(blz. 48 en verder) Over de notitie: verkennend onderzoek ecologische waarden “Landgoed Dijnselburg” Zeist is op te merken dat deze notitie in principe enkel het landgoed Dijnselburg betreft en niet het gehele plangebied Dijnselburg. De laatste alinea van bladzijde 48 wijst er weer op dat met het plangebied het gehele plangebied Dijnselburg wordt bedoeld. Op welk gebied heeft het onderzoek nu betrekking?	Deze notitie beschrijft het gehele plangebied van de gebiedsvisie	Geen
2.16	Bij deze wenst appellant aan te geven mee te willen doen aan de participatiegroep gebiedsvisie Dijnselburg.	Voor kennisgeving aangenomen	Geen
3.			
3.1	Wat betreft die kaders is het zo dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in algemene zin zich daarin kan vinden, tenminste als deze worden bezien in samenhang met de: ‘Eerste schets ruimtelijke uitgangspunten Gebiedsvisie Dijnselburg’. In bepaalde gevallen zijn bepaalde randvoorwaarden evenwel zo ruim geformuleerd, dat er toch nog tal van ruimtelijke ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden die een inbreuk zouden kunnen betekenen op	Getracht is rekening gehouden met ieders belang, dit betekent dat sommige ruimtelijke kaders inderdaad ‘meer ruimte’ geven (uiteraard indien beleidsmatig mogelijk), maar ook dat weer andere kaders strikt zijn geformuleerd.	Geen

	aanwezige of (desgewenst) nog te ontwikkelen waarden. In ieder geval acht de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het dus wenselijk dat er in die zin alsnog een bepaalde bijstelling van de gegeven ruimtelijke kaders plaatsvindt, mede ook gezien het eerder daartoe geformuleerde beleid van de gemeente.		
3.2	(H.5 algemeen) De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. kan zich vinden m.b.t. de toekomstige ontwikkeling van het gebied waarbij de kernwaarden voor Zeist centraal worden gesteld, namelijk dat: 'de ontwikkeling van het gebied moet bijdragen aan de kernwaarden van Zeist, namelijk natuur, landschap, cultuurhistorie, zorgzaamheid, duurzaamheid en daarmede aan de versterking van een aantrekkelijk vestigingsklimaat van Zeist'. Wel zou de Stichting graag zien dat alsnog aan het laatste gedeelte van het in die zin gegeven kader het woord 'mede' wordt toegevoegd, dus: '……..en daarmede mede aan de versterking van het aantrekkelijke vestigingsklimaat in Zeist'.	De gemeente staat op het standpunt dat de formulering juist is; de formulering 'daarmede mede' zijn twee woorden met dezelfde betekenis,	Geen
3.3	(H.5 algemeen) Het is van belang rekening te houden met omliggende gebieden; door het gebied beter op de omgeving te laten aansluiten kunnen ook de 'verborgen parels' zoals het kerkepad, de grafheuvel, maar ook de ligging van het landgoed aan de as van de: 'Wegh der weegen' beter tot hun recht komen. Onder dit aandachtspunt wordt dan bijzondere aandacht gevraagd voor bijvoorbeeld de relatie tussen het landhuis en het landgoed, hetgeen wordt onderschreven, maar belangrijke punten in de relatie tot de omgeving zijn natuurlijk ook de ecologische relaties, evenals de recreatieve/sportieve relaties, zij het ook daarbij in een bepaalde balans t.o.v. aanwezige gebiedskwaliteiten.	De relaties waarop wordt gedoeld zijn naar de mening van de gemeente reeds verwoord in de inhoudelijke kaders en uitgangspunten.	Geen
3.4	(H.5 cultuurhistorie) Bij dit thema wil de Stichting voorstellen om als eerste aandachtspunt te noemen dat de visie moet uitgaan van het beschermen en waar mogelijk herstellen van cultuurhistorische waarden en structuren, zoals de lanenstructuur, etc. Wel zou daarbij in de gegeven opsomming o.i. ook het landgoed zelf (als een geheel met de bebouwing) expliciet moeten worden genoemd, dus niet alleen bepaalde afzonderlijke elementen. Het is immers het landgoed zelf als geheel, inclusief gebouwen, lanen, al dan niet als deel van de 'Wegh der Weegen', waaraan nu juist een bijzondere betekenis kan worden gegeven. Daar kan tevens bij worden aangetekend dat niet alleen het Hoofdhuis en het Philosophicum een monument is, maar het gehele landgoed ook als zodanig overeenkomstig de gemeentelijke Monumentenlijst een beschermde monumentale status heeft. Ook maakt het gehele	De gemeente is het eens met de gewijzigde volgorde. De aangegeven monumentale status van het landgoed wordt in de tekst opgenomen. Het feit dat sprake is van onderdeel van de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur wordt eveneens vermeld.	De tekst wordt aangepast.

	gebied, inclusief het landgoed, deel uit van de 'Cultuur-historische Hoofdstructuur (CHS)' van de provincie Utrecht. Vervolgens zou dan het aandachtspunt: 'de visie moet bijdragen dat het landgoed Dijnselburg als onderdeel van de 'Weg der Weegen' weer voor eenieder zichtbaar en beleefbaar wordt' kunnen worden aangegeven. Pas in tweede instantie zou dan als aandachtspunten kunnen worden aangegeven, dat 'in verband met het belang van het landgoed voor Zeist, etc., dient t.b.v. de visievorming een historisch en waardestellend onderzoek plaats te vinden', aangezien dat als basis voor het 'herstel' van het landgoed kan dienen. Dat geldt eveneens voor het aandachtpunt dat 'de toekomstige functies moeten bijdragen aan het herstel en het behoud van het cultuurhistorische karakter van het landgoed'. Wat betreft archeologische waarden wordt aangegeven, dat 'het van belang is dat met respect wordt omgegaan met de archeologische verwachtingswaarde', hetgeen uiteraard wordt onderschreven. Maar wellicht goed te vermelden is, hetgeen de Stichting op geen enkele kaart heeft aangetroffen, dat er in de nabijheid van het plangebied een 'grafheuvel' aanwezig is, namelijk in de strook bos tussen het sportpark en de A-28.	De gemeente is het eens met een gewijzigde volgorde in de tekst De grafheuvel ligt feitelijk buiten het plangebied en is niet aangegeven c.q. tekstueel vermeld. Toch is het zodanig van belang dat ze op de kaart ruimtelijke Analyse dient te worden vermeld.	De tekst wordt aangepast De kaart wordt aangepast
3.5	(H.5 natuur en landschap) 'Waardevol groen en natuur (zoals de lanenstructuren en open ruimten) moeten behouden blijven en zo mogelijk aangehaakt op de omgeving'. De Stichting pleit ervoor als uitgangspunt te nemen dat 'aanwezig(e) (waarden van) groen en natuur worden behouden'. Dat sluit meer aan bij het uitgangspunt van de 'Brede Milieuvisie' van 'natuurinclusief ontwerpen'. Wellicht is het goed te bezien hoe de relatie met bosstrook aan andere zijde van de A28 zou kunnen worden versterkt bijvoorbeeld door de realisatie van een groenstrook langs voetgangersbrug over de A28. Er wordt in het inmiddels uitgevoerde ecologische bureauonderzoek verwezen naar eerdere veldonderzoek door Bureau Waardenburg uit 1992, maar later heeft er nog een onderzoek naar beschermde soorten plaatsgevonden, althans in openbare gebied, dus was het goed geweest als ook dat was meegenomen (zie ook het rapport: 'Beschermde en bedreigde	De gemeente is van mening dat met 'waardevol groen en natuur' voldoende wordt aangesloten bij het 'natuurinclusief ontwerpen'. Hieraan wordt invulling gegeven door de opmerking in aandachtstreepje 3 (versterken van de ecologische structuur van Zeist als geheel) Het onderzoek waarnaar wordt verwezen is weliswaar relevant, maar het recent uitgevoerde ecologische onderzoek doet naar de mening van de gemeente voldoende recht aan dit onderwerp	Geen Geen Geen

	soorten Zeist (Bureau Waardenburg, 2014)'). Daarbij is o.a. in middenberm Panweg de vindplaats van een steenanjer gevonden.		
3.6	(H.5 wonen en leven) Er wordt aangegeven dat als onderdeel van het visievormingstraject moet worden onderzocht: 'hoe en in welke omvang Dijnselburg kan bijdragen aan de woningbehoefte in Zeist en specifiek aan de opgave van de Versnelde Huisvesting'', dat evenwel zonder nadere randvoorwaarden, behalve dan dat de gebiedsontwikkeling zich moet voegen naar de omgeving. Voor zover een bepaalde woningbouw toch ruimtelijk aanvaardbaar moet worden geacht, dan zouden de waarden zoals deze in het gebied voorkomen leidend moeten zijn, hetgeen o.i. feitelijk betekent, dat eventuele bouw van woningen en dan nog in een bepaalde configuratie feitelijk alleen mogelijk is ter plaatse van de camping, evenals eventueel het Hoofdhuis en Philosophicum worden getransformeerd in een woon-zorg-complex, uiteraard met het behoud van de monumentale waarde van de betreffende panden.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen
3.7	(H.5 sport en recreatie) Duidelijk zal zijn dat in het gebied kansen aanwezig zijn en dan in het bijzonder in de 'Sporthoek' om aan sporten in Zeist een kwaliteitsimpuls te kunnen geven, maar dat het daarbij ook altijd van belang is dat daarbij nadrukkelijk ook rekening wordt gehouden met de andere van aanwezige kwaliteiten, zoals die van natuur, landschap en cultuurhistorie, met name ook door een goede recreatieve zonering.	Voor kennisgeving aangenomen	Geen
3.8	(H.5 infrastructuur en mobiliteit) Hierbij wordt aangeven dat: 'tijdens/parallel aan het visievormingstraject wordt onderzocht hoe Dijnselburg kan bijdragen aan bestaande infrastructurele opgaven', waarbij dan tevens een belangrijke relatie met Huis ter Heide west zou liggen. Er wordt veel te veel ruimte aan eventuele nieuwe infrastructurele ontwikkelingen geboden, met mogelijk ook aanzienlijke gevolgen voor de in het gebied voorkomende cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Zo kan het niet zo zijn dat alsnog wordt besloten Huis ter Heide West via het landgoed Dijnselburg te ontsluiten, terwijl dat dus met de gegeven formulering nu wel wordt opengelaten.	In de visie wordt onderzocht hoe het gebied kan bijdragen aan infrastructurele problemen en oplossingen in een groter geheel dan alleen het visiegebied. Uit de visie moet blijken of een nieuwe ontsluiting van Huis ter Heide over het landgoed noodzakelijk/wenselijk is. Daarbij wordt gekeken of dit strookt met de andere uitgangspunten.	Geen
3.9	(H.5 water, milieu en duurzaamheid) Voor zover er op de camping een nieuwe woonwijk zou worden ontwikkeld zou voor een echt groene wijk kunnen worden gekozen, dus ecologische woonwijk, inclusief groene daken, etc., uiteraard wel ook rekening houdend van voorwaarden die vanuit het Streefbeeld	Voor kennisgeving aangenomen	Geen

	van de Wegh der Weegen daaraan worden gesteld. Dat bij gegeven ontwikkeling meteen ook rekening dient te worden gehouden met klimaatadaptatie en ook hittestress spreekt uiteraard (steeds meer) voor zich.		
3.10	De opgenomen kaart geeft meer houvast ten aanzien toekomstige ontwikkelingen dan bepaalde per thema gegeven kaders, zodat het goed zou zijn als deze integraal deel uitmaakt van het toetsingskader. Wel zou de kaart op bepaalde punten nog kunnen worden aangevuld, ook al is dat mede afhankelijk van het detailniveau dat men nog wenselijk acht. Zo zou wellicht een ecologische verbinding over voetganger- en fietsbrug over A28 kunnen worden aangegeven en de grafheuvel in strook bos tussen de sportvelden en de A28, ook al is deze dan buiten het plangebied gelegen.	Indien de kaart Ruimtelijke kaders wordt bedoeld: deze is slechts ter toelichting opgenomen. De grafheuvel wordt opgenomen op de kaart. De kaart 'eerste schets….' is slechts een vingeroefening die geen nadere detaillering behoeft.	De kaart Ruimtelijke kaders wordt aangepast
3.11	(H.6 samen aan de slag) Teneinde de kaders zoals deze in de 'Kadernotitie' worden gegeven en de 'Spelregels' nog beter op elkaar aan te laten sluiten, zou het goed zijn als kader nog expliciet op te nemen, dat besluitvorming in beginsel op basis van 'consent' plaatsvindt (zie in deze dus ook de: 'Spelregels', onder punt 10).	Akkoord. Dit wordt overgenomen.	Tekst wordt aangepast
3.12	Het zou goed zijn onder het 'Gebiedspaspoort' een kaart op te nemen met aanwezige Monumentale structuren, zoals de Amersfoortseweg als deel 'Wegh der Weegen' en ook het gehele landgoed Dijnselburg. Verder maakt het gehele gebied deel uit van de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' van de provincie Utrecht en wel van de 'Historische buitenplaatsenzone'.	Deze structuren worden naar de mening van de gemeente voldoende benoemd. Het feit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur is in de tekst opgenomen cf. reactie 3.4.	Geen
3.13	De appellant vraagt zich af of nog zou moeten worden bekeken wat bij de eventuele reacties die na de reactieperiode nog binnen zijn gekomen kan worden gedaan, ook in overleg met de participatiegroep. Dan neem je de mensen die dan komen en niet hebben geparticipeerd en die wellicht ook bepaalde gedachten hebben over de dan gepresenteerde visie ook echt serieus. Dit ook gezien eerdere ervaringen met o.a. de 'Gebiedsvisie Utrechtseweg-Noord' en die m.b.t. de WA-Hoeve.	De gebiedsvisie wordt te zijner tijd vrijgegeven voor reactie door alle belanghebbenden. Later binnengekomen reacties worden alsdan meegenomen.	Geen
4.			
4.1	Appellant is van mening dat de kadernotitie nog het volgende mist: - Voldoende onderbouwing van eventuele woningbouw (incl. versnelde huisvestingsopgave), zowel op het campinggedeelte als op het landgoedgedeelte (buiten de rode contour gelegen)	In de bestuursopdracht is het uitgangspunt opgenomen dat er locaties voor de versnelde huisvestingsopgave dienen te worden gezocht. In de kadernota is dit uitgangspunt overgenomen. Er is (nog) geen standpunt ingenomen of hiervoor, waar dan ook, binnen het gebied ruimte is.	Geen

	- Verdere uitwerking van diverse aspecten van kwaliteitsverbetering om plannen aan te kunnen toetsen	Verdere uitwerking geschiedt in het kader van de gebiedsvisie, welke volgt na deze volgende fase van de kadernotitie.	Geen
	- Definiëring van de infrastructurele opgave	De infrastructurele opgave wordt op pagina 9 aangegeven, verdere concretisering geschiedt in de gebiedsvisie	Geen
4.2	Twee niet onderbouwde opmerkingen in de nota ziet de appellant graag geschrapt: - De uitspraak 19 op pg. 29: Mogelijk nieuwe verbindingsweg/ontsluitingsweg Amersfoortseweg en woningbouw Huis ter Heide West. De gemeenteraad heeft immers eerder besloten de ontsluiting van dat gebied via de Huis ter Heideweg (en de zgn. Glaxoweg) te laten lopen.	In de visie wordt onderzocht hoe het gebied kan bijdragen aan infrastructurele problemen en oplossingen in een groter geheel dan alleen het visiegebied. Uit de visie moet blijken of een nieuwe ontsluiting van Huis ter Heide over het landgoed noodzakelijk/wenselijk is. Daarbij wordt gekeken of dit strookt met de andere uitgangspunten.	Geen
	- De uitspraak 18, wat betreft mogelijke verblijfsrecreatie (ofwel een mogelijke verplaatsing van de camping) op het t.z.t. vrijkomende voetbalterrein van SV Zeist. Dit idee staat haaks op uitspraak 23, nl. het niet aantasten van de leefbaarheid van Huis ter Heide en de betrokken wethouder S. Jansen heeft aangegeven dat hiervan geen sprake kon zijn.	Deze uitspraak is opgetekend tijdens een van de participatie-bijeenkomsten. Het is niet te beschouwen als een idee dat direct naleving in de gebiedsvisie behoeft.	Geen
4.3	Voor het vervolg van het traject zijn de volgende aandachtspunten van belang: - Vragen bij de noodzaak dan wel wenselijkheid van het eventueel oprekken van de rode contour voor o.a. het landgoedgedeelte, en de vraag - in het geval van beperkte in de omgeving passende bijzondere woningbouw - of de woondifferentiatie dan van toepassing is	Oprekken van de rode contour is een van de mogelijkheden om stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Het is geen doel op zich maar een middel om ontwikkelingen mogelijk te maken. Stedelijke ontwikkelingen zijn eventueel ook mogelijk via een kernrandzonevisie. Voor welk instrument gekozen wordt, dient in overleg met de provincie te gebeuren en zal pas na vaststelling van de gebiedsvisie gebeuren. Wanneer woningbouw toegevoegd wordt aan het gebied, dan geldt de woondifferentiatie uit de woonvisie in principe als uitgangs-punt. Er is nu nog geen aanleiding om hier van af te wijken.	Geen
	- Aansluiting van groengebieden in de directe omgeving en landgoed, goede inpassing van te ontwikkelen functies in de groene omgeving	Dit is binnen de kaders opgenomen als uitgangspunt voor de gebiedsvisie.	Geen
	- Behoud en versterking van de belevingswaarde van het gebied voor de buurtbewoners van Huis ter Heide (zoals	Het gebied dient een belevingswaarde te hebben voor alle bewoners van Zeist, dus ook die van Huis ter Heide.	Geen

	toegankelijkheid en voorzieningen voor ontmoetingen zoals horeca, terras en speeltuin) - De karakteristieke cultuurhistorische waarde van het gebied; sociale veiligheid in en rond het gebied; Infrastructurele samenhang; vergroting duurzaamheid door bijvoorbeeld een gezamenlijk aardwarmteproject - De effectiviteit van de participatiegroep i.v.m. de omvang en betrokkenheid van de vele verschillende partijen	Genoemde voorzieningen dragen hieraan bij, dit wordt in de gebiedsvisie verder geconcretiseerd. Deze punten zijn (in algemene zin) binnen de kaders opgenomen als uitgangspunten voor de gebiedsvisie. Voor de participatie is een apart plan gepresenteerd, waarbij de groepsgrootte als een van de belangrijke richtlijnen	Geen Geen
5.			
5.1	De appellant is benieuwd naar de prioriteiten die de gemeente gaat stellen, c.q. de keuze(s) die zij gaat maken.	Er is sprake van een kadernotitie, waarbinnen nog geen belangenafweging heeft plaatsgevonden. Ieders belang wordt nu nog meegenomen richting de fase van de gebiedsvisie; daarin worden de keuzes gemaakt.	Geen
5.2	Enige terughoudendheid wat woningbouw betreft lijkt in Dijnselburg gepast. Handhaving van de huidige rode contour kan de gemeente helpen die terughoudendheid te bewaren. Dit hoeft enige bouwactiviteit niet in de weg te staan, want ook in een kernrandzone (wat Dijnselburg is) mag in principe worden gebouwd.	De passende terughoudendheid zal moeten blijken uit het visietraject. Op dit moment is nog sprake van een uitgangspunt dat woningbouw dient te worden onderzocht, eea cf. de bestuursopdracht. Belangrijkste uitgangspunt voor de visie is een kwaliteitsimpuls voor het gebied.	Geen
5.3	Het verrommelde westelijke deel kan wel wat kwaliteitsimpulsen gebruiken. Bij landgoed Dijnselburg is het echter maar de vraag of ingrepen ten gunste van wonen of recreatie de kwaliteit zullen doen toenemen. Ook hier is terughoudendheid gewenst.	Voor kennisgeving aangenomen	Geen
5.4	De appellant wil erop aandringen om infrastructurele verbeteringen in de eerste plaats te laten aanhaken bij de Amersfoortseweg/Wegh der Weegen en met name landgoed Dijnselburg te ontzien. Dus bijvoorbeeld geen fietspad van oost naar west en – alweer – grote terughoudenheid bij recreatieve ontsluiting van het landgoed.	Voor kennisgeving aangenomen	Geen
5.5	Wonen in Dijnselburg zou moeten passen bij wonen in Huis ter Heide en Bosch en Duin; natuur en landschap zouden moeten aansluiten bij de omringende natuurgebieden (Panbos en Overbos van Vollenhoven aan de overzijde van de Panweg). De appellant dringt erop aan landgoed Dijnselburg, dat nu geen beschermde ecologische status heeft, op te nemen in de Ecologische Structuur van de gemeente Zeist.	In de kaders is opgenomen dat de relatie met de omgeving dient te worden meegenomen in de planvorming Dit staat los van onderhavig visietraject, het wordt evenwel niet uitgesloten.	Geen Geen
5.6	Ten slotte wijst appellant erop dat het onderzoek naar flora en fauna dat achterin de kadernotitie wordt genoemd te oud is om nog veel realiteitswaarde te hebben. Het zou goed zijn dit onderzoek over te doen.	Het in de bijlage vermelde flora en fauna-onderzoek is door de verkenning van februari 2018 geactualiseerd. Een nadere flora en fauna-scan dient nog te volgen.	Geen

6.			
6.1	(pagina 9 water, milieu en duurzaamheid) Opgenomen is een energie-neutrale ontwikkeling als uitgangspunt. Te veel ambitie in de uitgangspunten lijdt tot financieel onhaalbare plannen. Voorstel van de appellant is om dit uitgangspunt te herformuleren energie-neutraal eruit en de termen duurzaam, groen en gezond wel als uitgangspunt te laten staan.	Verwezen wordt naar de gemeentelijke milieuvisie. Duurzaamheid (inclusief energie-neutraliteit) wordt steeds haalbaarder, ook in financiële zin. Om dit te toetsen wordt een zgn. DUMO-onderzoek verplicht gesteld. Slechts dan kan worden aangetoond of energie-neutraliteit inderdaad niet haalbaar blijkt.	Geen
6.2	(pagina 14 financiële kaders en uitgangspunten) de appellant zou willen toevoegen: 1) dat de (gefaseerde) ontwikkeling per deelgebied afhankelijk is van de financiële haalbaarheid per deelgebied. 2) uitgangspunt is dat er gestreefd wordt naar een integrale gebiedsvisie voor het totale gebied, waarbij het van groot belang is dat het gebied ook in delen los van elkaar ontwikkeld kan worden.	Financiële haalbaarheid per deelgebied is geen voorwaarde voor de gefaseerde ontwikkeling; door verevening c.q. een overkoepelende exploitatie is de haalbaarheid eveneens te borgen. Dit is inderdaad mogelijk, echter voorkomen moet worden dat de afzonderlijke gebiedsdelen/eigenaren slechts gaan voor winstmaximalisatie.	Geen Geen
7.			
7.1	Er wordt op meerdere plaatsen verwezen naar zaken als tijdelijke huisvesting en het nauwelijks nog recreatief gebruik van de camping. Appellant wenst dat de gemeente bevestigt dat de concept kadernotitie, opvolgende documenten, besprekingen, publicaties, etc. op geen enkele wijze de positie van de appellant aantasten en dat eventueel op verzoek van de appellant tot naleving van het bestemmingsplan zal worden overgegaan. Appellant wil voorkomen dat de camping, plotseling of geleidelijk, gebruikt gaat worden voor het huisvesten van groepen van werknemers uit het buitenland, studenten, asielzoekers/vluchtelingen, etc.	Met de kadernotitie wordt geenszins bedoeld dat de tijdelijke huisvesting wordt gelegaliseerd, er is sprake van een (tijdelijke) gedoogsituatie.	Geen
8.			
8.1	Volgende zaken zijn voor de appellant van belang in de uitgangspunten om te komen tot een goed resultaat met de participanten: - De bredere analyse van de verkeerssituatie waarbij ook de gebiedsvisies van aangrenzende plangebieden betrokken worden.	De verkeerssituatie maakt onderdeel uit van het visietraject. Eventuele verkeerkundige problemen in de directe omgeving worden indien mogelijk meegenomen.	Geen

	- Geen sub-optimalisatie door één van de gebieds-eigenaren, het zoveel mogelijk bouwen van woningen om zoveel als mogelijk te kunnen verdienen.	Dit is juist, zie pag. 14 6e aandachtsstreepje.	Geen
	- Kwaliteiten vanuit verschillende belanghebbenden kunnen meegenomen worden maar dan ook vanuit deze belanghebbenden meedenken en indien mogelijk betalen. Graag opnemen dat partijen niet alleen participeren om mee te praten en te beslissen maar ook te zoeken naar financieringsbronnen	Het zoeken naar financieringsbronnen is onderdeel van de fase van de exploitatie-opzet. In de visie worden hierover vooralsnog geen uitspraken gedaan.	Geen
	- De voormalige Spitfire lijkt binnen het plangebied betrokken te worden; dit zou beter in een separaat traject passen.	Deze locatie ligt buiten het plangebied.	Geen
9.			
9.1	Tekstuele opmerkingen: - Op de pagina's 2, 11(2x), 29, 30(3x), 40 en 41 is de naam van de Wegh der Weegen verkeerd gespeld.	Akkoord, dit wordt verwerkt in de definitieve versie	Tekst wordt aangepast
	- Op pagina 4 is bij het laatste aandachtsstreepje vermeld "Behoud & bescherming natuurlijke & cultuurhistorische waarden." Daar ziet appellant graag toegevoegd dat dit aansluit op het Streefbeeld van de Wegh der Weegen.	Deze toevoeging is niet noodzakelijk, het streefbeeld wordt elders in de kadernotitie toegevoegd.	Geen
	- Op pagina 28 is de positie van markering 36 gedeeltelijk weggevallen.	Akkoord, dat wordt aangepast	Kaart wordt aangepast
	- Op pagina 30 is bij nr. 36 aangegeven "terugbrengen". Beter is om dit woord te vervangen in "herstellen".	Akkoord, dat wordt aangepast	Tekst wordt aangepast
	- Op pagina 43 staat "Het traject langs Dijnselburg kent 1 sortie, te weten nr. 22 (toegangsweg naar Dijnselburg)". Echter grenst de oorspronkelijke locatie van sortie 21 ook aan het gebied.	Dit is juist, het grenst aan het plangebied. Echter, deze tekst is aangereikt door de Stichting zelf, we gaan dus uit van deze oorspronkelijke tekst.	Geen
9.2	Appellant doet een beroep op de gemeente Zeist om de relevante onderdelen van het Streefbeeld, indien en zodra deze door de gemeente zijn geborgd, zo niet op de kaders maar dan toch in ieder geval in de gebiedsvisie Dijnselburg te betrekken.	Hier is de gemeente het mee eens, daarom maken onderhavige projectenveloppen integraal onderdeel uit van de kadernotitie. Om dit te bevestigen wordt de bijlage naar voren gehaald	Opzet rapportage wordt aangepast
9.3	In de schets ruimtelijke uitgangspunten gebiedsvisie Dijnselburg (bladzijden 10 en 11) is o.a. vermeld "Laanstructuur langs de Wegh der Weegen versterken conform originele opzet". Deze versterking dient op het gehele traject van de Wegh plaats te vinden, op dezelfde wijze als het tussenliggende stuk.	Dit is juist, echter daar gaat de kadernotitie en gebiedsvisie niet over.	Geen

	Voorts ontbreekt de indicatie uit het Streefbeeld om de kenmerkende 'landmarks' waartoe Dijnselburg behoort, vanaf de Wegh zichtbaar te maken. Hetzelfde geldt voor het weer zichtbaar maken van de sorties 21 en 22 langs dit traject van de Wegh.	De bijlagen Projectenveloppen worden integraal overgenomen in de kadernotitie, zodat hierover geen misverstand kan ontstaan De bijlagen Projectenveloppen worden integraal overgenomen in de kadernotitie, zodat hierover geen misverstand kan ontstaan	Opzet rapportage wordt aangepast Opzet rapportage wordt aangepast
9.4	In de kadernotitie wordt buitengewoon veel nadruk wordt gelegd op woningbouw. Al lezend valt op dat waar wordt gesproken van kwaliteitsverbetering in feite wordt bedoeld 'verbetering van het gebied door woningbouw', terwijl als men werkelijk een verbetering van de kwaliteit van het gebied voor ogen heeft meerdere andere prioritaire inhoudelijke kaders en uitgangspunten een reële plek dienen te krijgen. Wat woningbouw en bijbehorende ontsluiting betreft wijst appellant met nadruk op de projectenveloppen 5 en 10 uit het Streefbeeld.	In deze projectenveloppen wordt woningbouw niet uitgesloten, er worden uitgangspunten inzake de ruimtelijke uitstraling benoemd. Andere inhoudelijke kaders worden weldegelijk benoemd, zij het niet in prioritaire zin.	Geen
Ambtelijke wijzigingen	Pag. 4, 1. Aanleiding, laatste zin. Toevoegen: …. in Zeist		De tekst wordt aangepast
	Pag. 34, Bijlage C: overzicht beleidskaders, Voorzieningen-sport. Materplan = Masterplan.		De tekst wordt aangepast
	Pag. 38, Bijlage C: overzicht beleidskaders, Milieuaspecten. Toevoegen bij kaders: Ambitie duurzaam bouwen bij nieuwbouw		De tekst wordt aangepast
	Pag. 40, achtste en negende gedachtenstreepje verwijderen		De tekst wordt aangepast
	Pag. 59. Pagina verwijderen		De pagina wordt verwijderd

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen