

Beknopte weergave sessie 1 Participatiegroep Dijnselburg op 17 april 2019

Het werken met het instrument scenario's

Om de bandbreedte aan mogelijkheden en onmogelijkheden van het gebied Dijnselburg (en de deelgebieden daarbinnen) met elkaar te kunnen te verkennen zijn 3 globale modellen gemaakt voor het gebied (scenario's). De gemaakte kaarten daarbij zijn bedoeld om de deelnemers te inspireren en te prikkelen, zodat uitspraken worden gedaan over wat zij vinden van de verschillende functies, de samenhang en de gevolgen. De scenario's zijn geen eindplan of definitieve visie. Het is ook niet de bedoeling om een keuze te maken voor één scenario. De uitkomst kan ook een combinatie zijn en heeft vervolgens op allerlei vlakken nadere uitwerking en onderzoek.

Enkele deelnemers vroegen naar de totstandkoming van de voorliggende scenario's en de onderliggende uitgangspunten van onder meer de bandbreedte van aantallen woningen of aantallen personen. Ook werd de vraag gesteld of een groenscenario ook besproken kan worden. Deelnemers missen op de kaart de nabij gelegen woningbouwplannen van het Huis ter Heide West en Zuid, omdat deze woningaantallen invloed hebben op het denken over mogelijkheden en onmogelijkheden voor het toevoegen van woningen in Dijnselburg.

Op basis van de resultaten van de eerste participatiegroep, in combinatie met wat op 27 maart meegegeven is via de jubel-/klaagmuurkaartjes (zie ook separaat bestand met de oogst) en uiteraard gebaseerd op de Kadernota, wordt voor de volgende bijeenkomst een eerste krijtschets (eventueel in varianten) voor het gebied Dijnselburg gemaakt.

Scenario Clusteren

Het scenario clusteren gaat uit van het aansluiten bij de ontwerpprincipes van de Wegh der Weegen met vakken waarin ruimte is voor één geconcentreerde bebouwingsmassa in een verder groene omgeving. Het landhuis en het omliggende landgoed blijft behouden en er worden twee geclusterde bebouwingsmassa's toegevoegd.

Als voordelen van dit scenario werd genoemd dat het een heldere ruimtelijke structuur is die aansluit bij de ontwerpprincipes van de Wegh der Weegen. Door geclusterd te bouwen kan het groen maximaal behouden blijven. De indeling in vakken sluit aan op de huidige structuur in het gebied en kan zeker rond de camping tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leiden.

Voor dit scenario zijn ook een aantal verbetervoorstellen gedaan. Het cluster ter hoogte van de camping en het Chinese restaurant is voorstelbaar. Agevraagd werd wat de kwaliteit van wonen wordt in een geclusterde bebouwing. Dit geeft misschien een stedelijke uitstraling terwijl je in een groen gebied woont. Het mag niet te hoog worden, 2-3 bouwlagen werden voorstelbaar geacht. Misschien kan ook gedacht worden het gebied nabij de Panweg vorm te geven als een overgangsgebied tussen de woningdichtheden van de dicht bebouwde woonwijken ten zuiden van de A28 en de groenere woonwijk ten noorden van de Amersfoortseweg. Met een goede inrichting kan van de Panweg ook weer een aantrekkelijke entree gemaakt worden.

Het toevoegen van een geclusterde bebouwingsmassa in het bos stuit op verschillende nadelen. Hiervoor moet bos verdwijnen en dit deel van het terrein is lastig te ontsluiten voor verkeer. Dit geeft in de huidige situatie al problemen en zal alleen maar erger worden als er nog meer bebouwing bijkomt. Wel zou het eventueel samen opgepakt kunnen worden met de voorziene woningbouw op Huis ter Heide West. Geopperd werd dit cluster samen te voegen met het cluster nabij de Panweg, op te splitsen in kleinere eenheden op de open plekken van het landgoed, of helemaal te laten vervallen. Maar bij het helemaal laten vervallen van bebouwing op het landgoed werd gevraagd wat de kostendrager wordt voor het beheer en toegankelijkheid van het landgoed.

Scenario Spreiding

Als belangrijk nadeel van dit scenario wordt de versnippering van het gebied genoemd, een van de benoemde kaders uit de Kadernotitie Dijnseburg.

Het gevaar zit erin dat er kleine eigendommen ontstaan, waardoor de eenheid in het gebied verloren gaat en de kans groot is dat in de toekomst nog meer verdichting plaatsvindt, wat (opnieuw) ten koste gaat van het groen. De robuustheid van het boscomplex komt met dit scenario in het geding, hetgeen ten koste gaat van de kwaliteit van flora en fauna.

Door de verspreide bewoning zal ook sprake zijn van een dicht netwerk van ontsluitingswegen. Hoewel alternatieven mogelijk zijn voor de ontsluiting en voor het parkeren (collectieve parkeerplaatsen, één centrale ontsluitingsweg) zal de bereikbaarheid moeten worden gegarandeerd naar de woningen, voor bijvoorbeeld calamiteitenverkeer of leveranciers.

Daarnaast zal ondergrondse infrastructuur moeten worden gerealiseerd (kabels en leidingen, riolering), dat een verdere versnippering betekent.

Een positief punt is dat er voor toekomstige bewoners een geweldig mooi (en vooral groen) woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, maar daar hebben de bewoners van bijvoorbeeld Huis ter Heide niet veel profijt van. Deze zijn eerder gediend met een vrij toegankelijk boscomplex/landgoed, voor de dagelijkse recreatie en als uitloopgebied/groene long.

Een mogelijke verbetering in dit scenario is het meer clusteren van de bebouwing, waarbij er een voorkeur is voor bebouwing op of aan de open delen van het landgoed. Dit dan wel op enige afstand van de aanliggende wegen (in verband met geluidsoverlast) en ook op afstand van het landhuis Dijnseburg vanwege de cultuurhistorische context. Met dit scenario bestaat de kans dat het gebied transformeert naar een 'aangeharkt' park waarin wordt gewoond in plaats van het natuurlijke, bosrijk landgoed dat het nu is. Dit beeld staat haaks op het uitgangspunt van het respecteren van waardevol groen en natuur en het herstel en behoud van het cultuurhistorisch karakter van het landgoed. Een bijdrage aan de versterking van het cultuurhistorisch karakter van de Wegh der Weegen wordt eveneens gemist. Bebouwing van het recreatieterrein/de camping wordt als positief punt beschouwd, mits dit niet te massaal wordt opgepakt en vooral ook niet te hoog wordt uitgevoerd (maximaal 4 woonlagen).

Scenario Contrast

Dit contrast scenario zet in op het bereiken van twee doelen: behoud robuust landgoed en toevoegen woningbouw in verschillende woonmilieus in een groene setting. Naast woningbouw op de camping is woningbouw (verspreid en geclusterd) gedacht op het meest westelijke deel van het landgoed direct naast de camping en naast de atletiekbaan.

Als belangrijk nadeel werd benoemd dat 'contrast' in de praktijk niet werkt: door te bouwen op het westelijk deel van het landgoed zal er toch drukte ontstaan in het overig deel van het landgoed: verkeersbewegingen, spelende kinderen enz. Een woningbouwgebied heeft een uitstraling van activiteiten in het omringende gebied. Op het voorkomen ervan kan je niet sturen. Ook werd benoemd dat de woningbouw in dit scenario juist ook gedacht is in het gebied dat gebruikt wordt als uitloopgebied voor de bewoners van de Verzetswijk (waar de behoefte aan uitloopgebied juist zo hoog is). Daarnaast werd aangegeven dat het niet reëel en niet haalbaar is om naast de atletiekbaan woningen te realiseren in verband met de geluids- en fijnstofhinder van de A28. De voorzieningen die getroffen zouden moeten worden om een goed en gezond woon- en leefklimaat te kunnen garanderen zijn zo kostbaar dat dit niet opweegt tegen het aantal te realiseren woningen. Daarnaast wordt het ook als niet wenselijk beschouwd om direct naast de atletiekbaan woningen te realiseren, de kwaliteit van het sporten in het bos vormt juist de huidige kracht.

Als voordelen van dit scenario worden gezien: de kans om een robuust landgoed te behouden, het behoud van de bos-, natuur- en cultuurhistorische waarden, het behoud van het oostelijk deel van het landgoed als uitloop en rust gebied voor de bewoners van de omliggende wijken (zoals Huis ter Heide). Door de aanwezigheid wordt aangegeven dat juist door de woningbouwontwikkelingen die in de omgeving de komende jaren reeds gedacht zijn, het behoud van deze groene kamer extra noodzakelijk is. Ook wordt het als een voordeel gezien om de bestaande en nieuwe functies vanaf de Panweg te ontsluiten,

waardoor het landgoed gevrijwaard blijft van ontwikkeling. Een andere kans die ontstaat is om de Panweg te transformeren van een 'achteruitgang' naar een aantrekkelijke entreeweg van Zeist. Hierbij wordt ook aandacht gevraagd voor de oude sporthal. En er worden kansen gesignaleerd om ter plaatse van het huidige restaurant een nieuwe aantrekkelijke publieke/commerciële functie te ontwikkelen die ook ruimtelijk de kruising Wegh / Panweg markeert, waarbij teruggegrepen kan worden op de oorspronkelijke functie van de weg met pleisterplaatsen langs de route. Woningbouw realiseren op de camping wordt als kans gezien om tot een kwaliteitsverbetering te komen van dit gebied. Hier is toch reeds bebouwing. De uitstraling en openbaarheid kan alleen maar verbeteren door een transformatie tot woongebied (daar is immers een kostendrager voor nodig). Fraai is het nu zeker niet en ook niet openbaar toegankelijk. Ontwikkeling/transformatie wordt daarom door een meerderheid van de groep als 'logisch' gezien. Van belang hierbij is wel dat op het terrein van de camping zorgvuldig omgegaan wordt met de waarden en de inpassing in de groene omliggende gebieden. Waarbij bijvoorbeeld de nog aanwezige delen van de zichtlijnen en structuur van het oude landgoed wordt opgepakt en er vanaf de Wegh der Weegen een aantrekkelijk gemengd en groen gebied gezien wordt. Vanuit de groep wordt aangegeven dat een aaneengesloten groenstructuur langs de Wegh der Weegen niet noodzakelijk is, omdat juist de kracht van het beeld vanaf de Wegh de afwisseling is tussen bosgebied en mooie doorzichten.