Aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Zeist
t.a.v. team Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 513,
3700 AM Zeist

Den Dolder, 12 februari 2022.

Geacht college en geachte raadsleden,

Hierbij dienen wij, als Belangenvereniging Den Dolder, onze zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Willem Arntsz Hoeve Historische Middenas en het ontwerpbestemmingsplan Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld.
Laten we voorop stellen dat de Belangenvereniging positief staat tegenover woningbouw op de WA Hoeve, en het vertrek van Altrecht uit het gebied. De BDD heeft intensief meegewerkt aan de totstandkoming van de Gebiedsvisie WA Hoeve uit 2017.

Onze bedenkingen tegen de twee voorliggende ontwerpbestemmingsplannen richten zich op:

- Ongewenst gebrek aan samenhang van verschillende ontwikkelprojecten door het opknippen van het project in deze twee bestemmingsplannen en een later bestemmingsplan voor de Zorgkern.
    - Daarmee onvoldoende borging voor rem op ongebreidelde woningbouw.
    - Daarmee onvoldoende borging voor inbreiding van voorzieningen zoals dorpshuis, sportterreinen en onderwijscentra.
- Strijd met regels nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Strijd met de Gebiedsvisie
- Te hoge bebouwing
- Onvoldoende borging groene uitstraling
- Het ontbreken van regels omtrent duurzaam bouwen.
- Onvoldoende borging goede verkeersaansluiting op provinciale weg, zowel tijdelijk tijdens de ontwikkeling, als blijvend
- Ontbreken voorrang voor bewoners Den Dolder bij koop/ huur van beschikbare woningen

Onduidelijkheid door het opknippen va het project in deze twee bestemmingsplannen en een later bestemmingsplan voor de zorgkern
In de projectgroep[1] die aan de basis ligt van de Gebiedsvisie bleek dat het dorp niet tegen woningbouw is. Deze woningbouw moet echter passen binnen het dorpse karakter en voorkomen moet worden dat natuurwaarden van het gebied verloren gaan. Daarom mikten vertegenwoordigers uit het dorp op een maximale woningbouw van 175 a 250 huizen binnen het gehele terrein. Altrecht en de gemeente mikten op 400.

Deze patstelling leidde tot de afspraak van 15 miljoen euro (zie verder op pag. 3, Strijd met de Gebiedsvisie).

[1] Deze projectgroep bestond uit een groot aantal vertegenwoordigers 20) van het dorp, een gemeenteambtenaar en medewerkers van Altrecht. De projectgroep heeft gedurende ruim een jaar 1x per maand vergaderd.

Nu leiden de 2 bestemmingsplannen die voorliggen al tot 256 woningen; 196 nieuwbouw en 60 appartementen in te verbouwen panden van de Middenas, het maximale, voor het dorp acceptabele aantal. En dan moeten de plannen voor de Zorgkern nog ontwikkeld worden.

Tijdens het eerste informatiemoment van dit project genaamd 'Bosch en Hei' door ontwikkelaar BPD in juni 2021, werd gesproken over de bouw van 400 woningen. Tijdens de online informatie avond van 12 januari 2022 bleek het aantal na amper een half jaar al gestegen naar maximaal 500 woningen! Dat geeft niet veel vertrouwen voor de toekomst….
400 of meer woningen betekent dat het dorp Den Dolder er 1000 à 1500 inwoners bijkrijgt, Dat is meer dan ¼ van de huidige bewoners[2]. Dit leidt tot verlies van het dorpse karakter, en is in onze visie gewoon massale nieuwbouw.
Tevens leidt dit tot overbelasting van de voorzieningen in het dorp. De sportvereniging is nu al overbelast. Er is nu al een huisartsen tekort. Saltro moet in verband met de ontwikkeling van het Bethesdaterrein nu al een ander onderkomen zoeken. Het dorp vraagt al jaren om een goed dorpshuis, in de Gebiedsvisie werd die toegezegd[3].
Goede gebiedsontwikkeling betekent dat extra voorzieningen moeten worden ingebouwd.

Het gefaseerd ontwikkelen was bedoeld om bewoners en de planbegeleiding enigszins grip te geven op de ontwikkeling. Zowel de financiële doelstelling als de gefaseerde aanpak dragen bij aan de borging van draagkracht voor de besluitvorming. Als nu zou blijken, met deze twee bestemmingsplannen, dat het financiële doel is bereikt, dan schrijft het afsprakenkader voor dat de volgende fase niet wordt gestart. In de Zorgkern zouden dus geen woningen gebouwd worden (tenzij er een nieuw besluit wordt genomen).

Daar zit het pijnpunt voor de BDD: door eerst deze bestemmingsplannen goed te keuren en daarna de Zorgkern als geheel nieuw project te benaderen, raakt de samenhang tussen die vier te ontwikkelen velden (Middenas, Noord, Zuid en Zorgkern) verloren. Daarmee ontstaat het risico op ongewenste ongebreidelde woningbouw, en dreigen de voorzieningen en het beloofde dorpshuis uit het oog te worden verloren.

Strijd met regels Natuurnetwerk Nederland.

De WA Hoeve valt op een drietal vlakken na onder het Natuurnetwerk Nederland.
De vlakken die er net buiten vallen zijn voor een deel bebouwd, maar het betreft ook tuinen, erven etc.
Volgens het ontwerpbestemmingsplan[4] wordt met het bestemmingsplan voldaan aan de regels van het Natuurnetwerk. Sterker nog, de waarde van het natuurgebied zou worden versterkt.

Daartoe wordt een truc uitgehaald. Een aantal, bestaande stukken grond, die deels uit gezonde natuur bestaan (bos en bosschages) maar nu stikt genomen niet tot het Natuurnetwerk horen, worden gespaard, en op papier aan het Natuurnetwerk toegevoegd. Met andere woorden; groen dat er al is, wordt ingezet ter compensatie van groen dat verloren gaat door bouw (het betreft de donkergroene vlakjes 7, 8, 9 en 11 van bijlage 1, zijnde de tweede tekening van pagina 5 van het rapport van Royal Haskoning,). Compenseren van natuurverlies is slechts een papieren kwestie.

Tevens rekent men zich rijk door een ruime definitie te hanteren van erf, dat niet tot het Natuurnetwerk zou behoren, door te anticiperen op een toekomstige wijziging van de regeling[5]

---

[2] Aantal inwoners Den Dolder 2021: 4515. NB aantal inwoners Den Dolder 2001: 2884.
[3] Dorpshuis: Zie pagina 38 Gebiedsvisie.
NB: De gehoorzaal op de middenas is hiervoor bewezen ontoereikend. Op dit moment zit het dorpshuis tijdelijk in de Kameel, omdat de gehoorzaal zeer ontoereikend was.
[4] Bijlage 12 bij de toelichting, rapport Royal Haskoning: Herontwikkeling Willem Arntsz Hoeve Den Dolder: beoordeling effecten op het NNN & meerwaarde.
[5] Pag 10 rapport Haskoning: "Aangevoerd kan worden dat deze ontwikkelingen plaatsvinden op bestaande erven. Temeer omdat de provincie voornemens is de begripsbepaling van erf aan te vullen en tot erf ook verhardingen, halfverhardingen en aansluitende gronden te rekenen. Uit de foto's in figuur 5 t/m 8 blijkt

(pag 10 rapport Haskoning). Zo hoeven stukken, die volgens de geldende regeling tot het Natuurnetwerk behoren maar uit 'arme natuur' bestaan, vervolgens niet gecompenseerd te worden.
Bovenstaande rekenmethodes zijn in strijd met het doel van de regels omtrent het Natuurnetwerk: in stand houden en versterken van een robuust netwerk van natuurgebieden en behouden en versterken van biodiversiteit. De tweede truc is ronduit in strijd met de wet.

Ook wordt aan het doel van Natuurnetwerk Nederland tekortgedaan door de aantasting van natuur alleen te benaderen vanuit **bebouwing**. Immers, de toekomstige **bewoning** van het gebied, zal het gebied zelf en de direct aansluitende natuurgebieden van de NNN, ernstig aantasten.

Op dit moment verblijven in het gebied ongeveer 208 cliënten in Altrecht en Fivoor[6].
Zij zijn om 22.00 uur binnen.
Alleen al met deze twee bestemmingsplannen zullen er ongeveer 600 nieuwe bewoners komen.
Zij zullen honden en katten hebben, in het aangrenzende natuurgebied wandelen en hun hond uitlaten, 's avonds licht aan hebben, met de auto het gebied in- en uitrijden, in de tuin zitten barbecueën, kinderen en jongeren gaan in het aangrenzende groen spelen en chillen, etc.
Bij de bouw van 400 huizen of meer (inclusief de Zorgkern) zal dit oplopen tot 1000 a 1500 mensen plus menagerie.
Dit zal zeer ten koste gaan van de flora en de fauna op het terrein zelf en de aangrenzende natuurgebieden.
Stellen dat het verlies van natuurwaarde wordt gecompenseerd door een paar bestaande stukjes natuur die toevallig op papier niet tot het Natuurnetwerk behoren nu met de pen toe te voegen aan het Natuurnetwerk is een gotspe.

Strijd met Gebiedsvisie.
Bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie is er gekozen om geen doelstelling te formuleren in termen van het aantal woningen, maar uitsluitend een financiële doelstelling. Aanleiding hiervoor was dat er geen eensluidend besluit met draagkracht mogelijk bleek over het aantal te bouwen woningen.
Volgens pagina 47 van de Gebiedsvisie stopt de woningbouw als de opbrengsten voor Altrecht 15 miljoen zijn, zijnde wat nodig is om uit de kosten te komen. Over deze 15 miljoen is afgesproken: (pag. 47 Gebiedsvisie)

> *"Deze € 15 miljoen bestaat uit plankosten en boekwaarden van panden. De plankosten bestaan uit historische plankosten (plankosten die tot nu toe zijn gemaakt om het eigendom te kunnen verkopen) en een inschatting van nog te maken plankosten. De nog te maken plankosten kunnen meevallen maar ook tegenvallen. Dat is een risico voor Altrecht".*
> *"… dat de vooraf afgesproken grondopbrengst voor Altrecht van maximaal € 15 miljoen is gerealiseerd en dus de ontwikkeling afgerond kan worden."*

Deze 15 miljoen voor Altrecht is inmiddels binnen door de verkoop van de Historische Middenas en het Noord- en Zuidvlak voor een totaal van 17,5 miljoen euro.
Altrecht is echter van mening dat er maximaal gebouwd moet worden om de opbrengt van 15 miljoen te halen die nodig is om de kosten van vertrek te dekken. Deze mening houdt geen stand, immers: de plankosten voor het vertrek zaten al in de 15 miljoen, die het gebied voor Altrecht door verkoop heeft opgebracht. Tegenvallers zijn voor risico van Altrecht.
In dit kader is het volgende van belang.

---

immers al dat het onverharde terreinen/tuinen aansluitend aan bestaande panden betreffen, die geen natuurwaarde hebben".

[6] Zie kengetallen Fivoor, aantal bedden per instelling.
https://www.fivoor.nl/app/assets/informatie-en- cijfers-over-patienten-van-fivoor-den-dolder-interactief-2021-def.pdf

De Planbegeleidingsgroep die de plannen toetst aan de Gebiedsvisie en de 15 miljoen opbrengst in de gaten zou houden, heeft tot op heden nooit terugkoppeling gekregen over het al dan niet bereiken van de 15 miljoen! Zij zijn evenals de Raad in de afgelopen jaren zeer spaarzaam en te laat geïnformeerd over de status van de financiële aftopping. Terwijl de taak van de Planbegeleidingsgroep nu net was om dat te monitoren.
Wij zijn met de PBG van mening dat de Raad zou kunnen verzoeken om periodieke voortgangsinformatie. Mochten er alsnog cijfers gedeeld worden dan kan de PBG dat nog steeds niet controleren omdat er geen inzage gegeven is in hoe de 15 miljoen indertijd berekend is. Ook hier kan de Raad om verzoeken bij het college.

Daarbij klemt dat niet voldoende duidelijk gemaakt is, in hoeverre de projectontwikkelaar gebonden is aan de afspraak tussen de gemeente, Altrecht en het dorp, dat de bouw stopt bij de 15 miljoen euro.
Het is NU aan de raad om de afspraken uit de Gebiedsvisie, dat de woningbouw beperkt zou worden door de grens van een maximale opbrengst van 15 miljoen euro, na te komen. De gemeenteraad zou dit vorm kunnen geven door de regie te nemen, en:

- recht doend aan de geest van de Gebiedsvisie; geen ongebreidelde woningbouw en een grens te stellen op het totaal aantal woningen in de vier bouwvlakken samen;
- het overzicht te bewaken door alle bestemmingsplannen voor het gebied tegelijk te behandelen.

Te hoge bebouwing.

In het Zuidelijk ontwikkelvlak mag voor 30% van het te bebouwen gebied de bouwhoogte maximaal 15 meter zijn (artikel 8.2.2, onder k, regels ontwerp bestemmingsplan Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld). Dit betekent 5 bouwlagen. Gezien de inpassing in de natuur is dit te robuust. 4 bouwlagen is het maximum

Onvoldoende regels omtrent groene uitstraling.

Volgens de het beeldkwaliteitsplan wordt er gekozen voor een groene uitstraling, onder andere door groene afscheidingen. Daarvan vindt men in de regels van de ontwerp bestemmingsplannen niets terug. Daarin staan namelijk de standaard regels geformuleerd (toegestaan wordt 1 meter hek tot de voorgevellijn, daarachter 2 meter), wat ons inziens zal gaan leiden schuttingen en hekken, met de uitstraling van een gewone Vinex-wijk. Graag zagen wij in de regels de verplichting om voor de voorgevellijn uitsluitend gebruik te maken van struiken en hagen als erfafscheiding. Dit soort regels bestaan ook elders in het land, en behoeven naar onze mening in dit bijzondere gebied met hoge cultuur historische waarden meer borging.

Ook ontbreken in dit kader regels omtrent de maximale hoeveelheid verharding van het terrein. Dit zou een wijk kunnen worden waarin, net als in iedere Vinex-wijk mensen hun tuin voltegelen, wat ten koste gaat van de vogelstand, de opname van het regenwater door de grond, etc.
Graag regels omtrent maximale verharding van erven toevoegen.
Tenslotte hoort in dit groene plan, bij de gestapelde bouw de verplichting om groen begroeide wanden te maken en te onderhouden. Graag ook regels hieromtrent.

Ontbreken regels omtrent duurzaam bouwen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt duurzaam bouwen beloofd. Doch dit wordt nergens geborgd met regels. Graag zouden wij regels zien omtrent alles wat hier betrekking op heeft: de verlichting, zonnepanelen en zonneboilers plaatsen op daken waar zon op komt en sedum op platte daken waar geen zon komt, gebruik van warmtepompen, duurzaam materiaalgebruik, duurzaam slopen en hergebruik van materialen, energieneutraal bouwen en nieuwbouw zonder gasaansluiting (Nul op de Meter).

Onvoldoende borging goede verkeersafwikkeling.

De ontsluitingswegen van de WA Hoeve voldoen niet aan de toekomstige behoefte en veiligheidseisen. Te lezen is dat met de ontwikkeling van deze eerste twee plannen de kruising

van de N238 bij de Brandweer te gevaarlijk wordt en aanpassing behoeft. Na ontwikkeling van deel 3 (Zorgkern) zal de noodzaak nog dringender zijn. We lezen in de plannen niets over mogelijke oplossingen.
Over de nieuw aan te leggen aansluiting op de provinciale weg N238 thv de Pleineslaan wordt gesproken in een ander project, de Nieuwe Verbindingen Den Dolder. Daar liggen concrete voorstellen die om ruimte en medewerking vragen van alle partijen. Er is in de bestemmingsplannen niets vastgelegd over medewerking verlenen en samenwerking met de provincie en andere betrokken partijen. Dit is nodig om voor Den Dolder en de (toekomstige) inwoners van de WA Hoeve een optimaal veilige verbinding tussen oost en west te realiseren. Tot nu toe ontbreekt iedere betrokkenheid vanuit de ontwikkelaar ism de gemeente. Wij vragen ons af of het wel duidelijk is afgesproken wie verantwoordelijk is. Duidelijkheid hierover ontbreekt in de plannen en wij vragen u dat toe te voegen en daar werk van te maken.

Ontbreken recht op voorrang bij koop/ huur voor bewoners Den Dolder.
In de voorlichtingsbijeenkomsten is gevraagd of er voorrang was voor de inwoners van Den Dolder c.q. Zeist bij koop/ huur. Het antwoord hierop luidde nee.
Wij verzoeken u om hiervoor een voorziening te treffen. Dit klemt temeer nu de projectontwikkelaar bij voorrang woningen toekent aan mensen die voor hem werken. Zo heeft de gebieds- en concept ontwikkelaar van 'Bosch en Hei' die voor de projectontwikkelaar werkt al een pand op de Middenas kunnen kopen, om hier een Bed & Breakfast van te maken! Dientengevolge wenst deze persoon nu dat het oorlogsmonument bij dat pand, verplaatst wordt.

Samenvattend,

- Wij verzoeken u pas met deze bestemmingsplannen in te stemmen, als ze in samenhang met een bestemmingsplan voor de Zorgkern gewogen kunnen worden.

- In het bestemmingsplan te borgen dat de voorzieningen in het gebied gelijke tred houden met de woningbouw, en te voorzien in een dorpshuis (een en ander eventueel in de Zorgkern).

- In het bestemmingsplan te borgen dat de totale woningbouw in de 4 ontwikkelvelden samen beperkt blijft tot maximaal 275 woningen.

- Veel meer rekening te houden met het verlies van natuurwaarden en uitgebreider te compenseren, liefst op het WA terrein zelf, dus straks bij de ontwikkeling van de Zorgkern

- Vast te houden aan de afspraak van 15 miljoen opbrengst uit de Gebiedsvisie.

- De maximaal toegestane hoogte te beperken tot 4 bouwlagen.

- In de regels van het bestemmingsplan de groene uitstraling beter te borgen.

- De regels omtrent duurzaam bouwen en verbouwen stevig te borgen.

- Te borgen dat de verkeersafwikkeling richting de provinciale weg goed en optimaal veilig verloopt, zowel na de ontwikkeling als tijdens de ontwikkeling.

- Te borgen dat woningzoekenden uit Den Dolder of Zeist voorrang krijgen bij woningtoewijzing, doch in elk geval te borgen dat de projectontwikkelaar niet bij voorrang werknemers, ingehuurd personeel en andere mensen uit eigen kring voorrang geeft bij de woningtoewijzing.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van belangenvereniging Den Dolder,

J.H. Scherphuis. secr.

Bijlage 1

Bron: 2e tekening bij figuur 2 op pagina 5, rapport Royal Haskoning: Herontwikkeling Willem Arntsz Hoeve Den Dolder: beoordeling effecten op het NNN & meerwaarde.