



**Aan:** het college van B en W en de gemeenteraad van Zeist  
Per e-mail aan [zeist@zeist.nl](mailto:zeist@zeist.nl)

Bosch en Duin, 15 februari 2022

**Betreft:** Zienswijze zaaknummers 0433883 en 0433884  
Ontwerp bestemmingsplannen WA Hoeve  
en ontwerp Beeldkwaliteitsplan hele gebied WA Hoeve

Geachte college en raadsleden,  
Vereniging Bosch en Duin heeft in 2017 met belangstelling kennis genomen van de vastgestelde gebiedsvisie WA-hoeve. Naar aanleiding van de recente presentatie van het ontwerp bestemmingsplan voor 'Historische Middenas (HMA)' en het ontwerp bestemmingsplan voor 'Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld (NZO)' dienen wij hierbij onze zienswijze in.

De WA-hoeve is een schitterend gebied op een mooie plek. Het gebied is onderdeel van Natuur Netwerk Nederland (NNN). Woningbouw doet in principe altijd afbreuk aan de natuurkwaliteit. We begrijpen dat een grondopbrengst van 15 +1,5 miljoen noodzakelijk is voor de revitalisering van dit gebied en de afspraken in het kader van Hart voor de Heuvelrug. Als dit echter de natuurkwaliteit te veel geweld aan doet dient dit ons inziens heroverwogen te worden. Overigens is de grondexploitatie betrouwbaar en dus voor ons niet inzichtelijk.

Met deze twee deelplannen is het eindbeeld van het gebied niet helder. Dit geldt ook voor de natuurkwaliteit. Het is nu volstrekt ongewis en dit wordt versterkt door de mededeling dat er op termijn nog meer woningen gebouwd (kunnen) gaan worden.

In onze ogen kan het nooit zo zijn dat de gewenste grondopbrengst en dus het aantal woningen bepalend is voor het bouwprogramma, zeker niet in een NNN-gebied. Landelijk is vastgelegd dat de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een natuurgebied moeten worden gewaarborgd. Het handhaven van voldoende natuurkwaliteit dient dan ook leidend te zijn. Het aantal woningen is dan het resultaat.

De natuurkwaliteit is nu onvoldoende scherp beschreven en de bestemmingsplannen zijn niet helder in relatie tot het totale eindbeeld van de WA hoeve. Ons inziens kunnen daarom deze twee deelbestemmingsplannen nu niet worden vastgesteld. Een helder eindbeeld van het gehele WA-hoeve is hiervoor noodzakelijk.

De aansluiting van de nieuwbouw met het bestaande dorp is problematisch. Een toename van het woningaantal met meer dan 25% t.o.v. het huidige aantal woningen. Het winkelgebied ligt ten zuiden van de spoorlijn. De voorgenomen afsluiting van de spoorwegovergang leidt tot een te zware belasting van de Dolderseweg ten zuiden van de spoorwegovergang. Een verkeersinfarct voor delen van de dag is niet ondenkbaar. Voor de ontsluiting naar de nieuwe Dolderseweg is de afgelopen 10 jaar nog geen goede oplossing gevonden.

De meer gedetailleerde reactie van de Stichting Beter Zeist gaat dieper op in op bovengenoemde zienswijze en de vereniging Bosch en Duin e.o. onderschrijft dit en sluit zich daarbij volledig aan.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Bosch en Duin e.o.

Drs. Ed Pipers, voorzitter

Ir. Jan van den Berg Jeths, bestuurslid RO

Statutair gevestigd te Bosch en Duin, gemeente Zeist  
Ingeschreven in het KvK onder nummer 40477027  
Secretariaat: Dennenweg 20b, 3735 MT Bosch en Duin