

Aan de gemeenteraad van de gemeente Zeist  
Postbus 513  
3700 AM Zeist

Zeist, 15 februari 2022

Betreft: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake: 'Bestemmingsplan WA Hoeve Historische Middenas', evenals het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei'

Geachte leden van de gemeenteraad,  
In de media is bekend gemaakt dat het: 'Bestemmingsplan WA Hoeve Historische Middenas' voor de periode vanaf 6 januari t/m 16 februari 2022 ter inzage gelegd, evenals het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei'.

Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gebruik van de geboden gelegenheid een zienswijze op beide planvormen in te dienen. Eerst zal nog bij het planproces worden stilgestaan, waarna in inhoudelijke zin op zowel het bestemmingsplan en dan in het bijzonder de Toelichting en bijbehorende onderzoeksrapporten, als het 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei' zal worden ingegaan. Daarna zal nog zowel de Verbeelding als de Planregels aan de orde worden gesteld. Afgesloten zal worden met een conclusie.

## **1. Planproces**

De herontwikkeling van de WA Hoeve, inclusief van de: 'Historische middenas (HMA)', speelt al langere tijd. Was door Altrecht eerst nog in een uitbreiding van het bestaande zorgcluster met woningbouw voorzien, dat teneinde te komen tot wat ook wel als 'omgekeerde integratie' werd aangeduid, later is besloten geheel van de WA Hoeve te vertrekken.

### Programma Hart van Heuvelrug

Bij die aanvankelijke uitbreiding met woningen ging het dan om woningbouw in het zogenaamde 'Vierde Kwadrant', later als Leeuwenhorst aangeduid, dat als deel van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug'. Als zodanig was de ontwikkeling van de WA Hoeve ook opgenomen in de: 'Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2004)'.

Teneinde die ontwikkeling ook mogelijk te maken, inclusief ook de transformatie van de Middenas, toen overigens als Cox-kwartier/Dolderse Hille aangeduid, is in 2008 de zogenaamde 'Clusterovereenkomst Zeist II', bestaande uit een deelovereenkomst Den Dolder/Vierde Kwadrant (realisatie woningbouw en zorg) en deelovereenkomstig Kamp van Zeist (realisatie natuur en detentiecentrum), afgesloten.

Ook is indertijd door de provincie Utrecht in 2009 de: 'Streekplanuitwerking Hart van de Heuvelrug III' vastgesteld die dan specifieke betrekking had op de herontwikkeling van de WA Hoeve.

Mede vanwege de maatschappelijke weerstand, maar kennelijk ook door veranderde inzichten over de zorg, is het Vierde Kwadrant/Leeuwenhorst er uiteindelijk nooit gekomen.

Wel is in 2015, dat vanwege het aflopen van de in 2004 tussen 17 partijen afgesloten: 'Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug', in 2015 tussen de provincie en beide betrokken gemeenten, dus Zeist en Soest, een herziene: 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de

Heuvelrug (SOK) 2015' overeengekomen, met ook bepaalde afspraken t.a.v. de WA-Hoeve, zoals o.a. het toevoegen van 3.3 ha aan rode ontwikkelingen.

### Gebiedsvisie WA Hoeve

Ook gezien het aangekondigde vertrek is vervolgens in 2016 samen met diverse betrokkenen de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve (Zeist, 2016)' opgesteld, die begin 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. In die gebiedsvisie wordt dan voor de WA Hoeve een viertal deelgebieden aangegeven, te weten de: 'Historische Middenas (HMA)', de: 'Zorgkern' en een tweetal ontwikkelvelden, te weten een: 'Noordelijk Ontwikkelveld (NOV)' en een: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)'.

### Tender

Daarna is er kennelijk door Altrecht een tender uitgeschreven die door BPD is gewonnen, althans wat betreft de (her)ontwikkeling van de 'Historische Middenas (HMA)' en ook de beide: 'Ontwikkelvelden'. Aangezien Altrecht heeft aangegeven dat zij de WA Hoeve uiterlijk in 2027 zullen verlaten, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat begrepen, zal de verkoop van met name de 'Zorgkern' dan later alsnog plaatsvinden.

Meer in het bijzonder is voor de gehele herontwikkeling ook een: 'Planbegeleidingsgroep (PBG)' in het leven geroepen, waarvan dan (o.a.) een vertegenwoordiger van de Belangengroep Den Dolder deel uitmaakt (zie in deze overigens met name ook het: 'Rv Gebiedsvisie WA Hoeve (Zeist, 2017)').

Door BPD is dus inmiddels voor zowel de: 'Historische Middenas (HMA)', evenals ook de beide ontwikkelvakken, dus het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, dat mede op basis van een in die zin opgesteld: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch en Hei (BPD et al., 2021)'.

### Historische Middenas

Met name in het verleden heeft de ontwikkeling van de 'Historische Middenas (HMA)' dan min meer of losgestaan van die m.b.t. het Vierde Kwadrant, ook al kan deze gezien het daartoe bepaalde in (o.a.) de: 'Streekplanuitwerking Hart van de Heuvelrug III' ook weer niet geheel los van worden gezien. Aangezien Altrecht daar evenwel al eerder afstand van wilde doen, zijn daar toen onder de naam: 'Dolderse Hille/locatie Cox Kwartier' al vroeg bepaalde plannen voor ontwikkeld (zie in deze dus ook het documenten: 'Herontwikkeling Middenas WA Hoeve Den Dolder - Programma van Eisen (West 8, 2003) én ook het: 'Masterplan Cox Kwartier WA Hoeve Den Dolder (West 8, 2005)'.

Teneinde die plannen toen mogelijk te maken zijn deze toen ook direct meegenomen in het: 'Bestemmingsplan Den Dolder-Noord (Zeist, 2008)'. In het kader van die procedure zijn toen tegen dit onderdeel van dat bestemmingsplan ook door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zienswijzen ingebracht, evenals is in die zin later ook een beroep bij de Raad van State ingediend, dat niet zozeer vanwege de beoogde herontwikkeling an sich, maar vanwege het daarmee gepaard gaande extra ruimtebeslag, zoals t.b.v. het realiseren van extra ondergrondse parkeerruimte. Ook gezien het gestelde in de betreffende: 'Streekplanuitwerking Hart van de Heuvelrug III', dat het bebouwde oppervlakte ter plaatse van de Dolderse Hille niet mag toenemen, heeft de Raad van State uiteindelijk aan dat onderdeel van het: 'Bestemmingsplan Den Dolder-Noord' goedkeuring onthouden (zie in deze ook: 'Uitspraak Raad van State Bestemmingsplan Den Dolder-Noord', d.d. 13 oktober 2010).

### Provincie Utrecht

Dan is dus alsnog door de Provincie Utrecht in het kader van de vaststelling van de: 'Interim-Omgevingsverordening (Provincie Utrecht, 2021)' kennelijk op verzoek van de gemeente Zeist alsnog die delen van het gebied alwaar dan overeenkomstig de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve (Zeist, 2016)' een bepaalde herontwikkeling zou plaatsvinden binnen de rode contouren/het stedelijk gebied gebracht. Dat terwijl dus eerder er op basis van in die zin door zowel de diverse maatschappelijke organisaties en ook vanuit de gemeenteraad er juist door de Staten in het kader van de vaststelling van de: 'PRS/PRV (Herijking 2016)' een amendement was aangenomen om delen van de WA Hoeve pas binnen de 'rode contour' te brengen als door de gemeenteraad van Zeist een bestemmingsplan is vastgesteld dat voldoet aan de voorwaarden zoals deze binnen het kader van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug' zijn overeengekomen (zie in deze ook de: 'PRS/PRV (Herijking 2016)', Hoofdstuk 6.5.3.9: 'Stedelijk programma Zeist' en dan onder het hoofdje: 'Herijking 2016').

### Bestemmingsplanprocedure

Voor zowel de ontwikkeling van de: 'Historische Middenas(HMA)', als de beide: 'Ontwikkelvelden' zijn dan thans afzonderlijke bestemmingsplannen voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. In het voorliggende: 'Bestemmingsplan WA Hoeve, Historische Middenas (HMA)' worden dan met name de ruimtelijke ontwikkelingen zoals deze voor de: 'Historische Middenas' worden beoogd aan de orde gesteld.

Ten tijde van de ter inzage legging van beide bestemmingsplannen is een en ander ook nog toegelicht tijdens de digitale bijeenkomst op 12 januari 2022.

Naast beide bestemmingsplannen is meteen ook een procedure opgestart voor een hogere geluidswaarde en dan in het bijzonder t.b.v. de ontwikkeling van het: 'Zuidelijke ontwikkelveld (ZOV)', dat dus vlak nabij de N238, het spoor en ook het bedrijventerrein Fornhese is gesitueerd.

### Procedurele aspecten

Zoals ook blijkt uit beide bestemmingsplannen die nu voor het indienen van zienswijzen ter inzage zijn gelegd, wordt dus kennelijk eerst de: 'Historische Middenas (HMA)' in ontwikkeling genomen, evenals de beide zogenaamde: 'Ontwikkelvelden', alvorens de: 'Zorgkern' wordt herontwikkeld.

Allereerst is het dan voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag waarom ervoor is gekozen twee afzonderlijke bestemmingsplannen ter inzage te leggen, dus enerzijds voor de herontwikkeling van de: 'Historische Middenas (HMA)' en anderzijds voor de beide: 'Ontwikkelvelden', dat dus nog even los van de plannen voor de herontwikkeling van de: 'Zorgkern', dat terwijl het toch uiteindelijk om één (plan)gebied gaat, waarvan het toch het doel van het opstellen van een gebiedsvisie was deze in samenhang met elkaar te ontwikkelen, een samenhang die nu mogelijk verloren dreigt te gaan. Daarbij komt dat veel van de nadere onderzoeken zoals deze t.b.v. de planvorming zijn uitgevoerd meteen voor beide bestemmingsplannen tegelijkertijd zijn opgesteld, hetgeen ook voor de hand ligt aangezien zo een beter inzicht kan worden verkregen in de totale effecten die met zowel de ontwikkeling van de 'Historische Middenas (HMA)' als de beide: 'Ontwikkelvelden' samenhangen. Wat hierbij dan overigens wel ook meteen kan worden aangetekend dat in diverse documenten niet meteen ook al de herontwikkeling van de: 'Zorgkern' is meegenomen, waarvan toch ook bijvoorbeeld een extra verkeersgeneratie kan worden verwacht en daarmee dus ook bepaalde effecten op de verkeersbelasting en daarmee dan tevens op de (toekomstige) geluidsbelasting, de luchtkwaliteit, etc., althans is het o.i. niet altijd even duidelijk wat nu wel in de gegeven berekeningen is meegenomen en wat

niet<sup>1</sup>. In die zin vindt dan mogelijk toch een onderschatting van bepaalde effecten plaats, hetgeen door een echt integrale aanpak, zoals deze met de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve' wordt voorgestaan, o.i. dus had kunnen worden voorkomen.

Ook is het vraag is hoe een en ander zich verhoudt tot de eerdere afspraken, zoals die daartoe t.a.v. de algehele planontwikkeling in de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve' zijn aangegeven en dan in het bijzonder die t.a.v. een maximale opbrengst voor Altrecht van 15 miljoen euro, hetgeen dan weer in relatie staat tot het maximaal aantal woningen (zie in deze dus ook de: 'Gebiedsvisie WA-Hoeve', Hoofdstuk 8: 'Toekomst - Uitwerking van de Visie' en dan met name onder Hoofdstuk 8.2: 'De Planbegeleidingsgroep', pag. 46-48)<sup>2</sup>.

Nu leidt de gekozen aanpak er immers toe dat eerst waardevol bos gaat worden bebouwd, dat tot voor kort deel nog deel uitmaakte van het NNN, waarbij dan later pas de transformatie van de 'Zorgkern' naar wonen, etc., wordt opgepakt, terwijl een omgekeerde aanpak er juist toe had kunnen leiden, dat ook gezien de afspraken in de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve', dat die aantasting (uiteindelijk) toch kan worden voorkomen.

In de beantwoording van de vragen zoals deze dan tijdens de informatiebijeenkomst van 12 januari zijn gesteld<sup>3</sup>, wordt dan weliswaar ingegaan op de relatie tussen het aantal woningen en de opbrengst voor Altrecht van 15 miljoen euro, maar dan zou het o.i. wel goed zijn hier dan ook een (bepaald) inzicht in te geven, inclusief ook ontwikkelmogelijkheden van de: 'Zorgkern', zodat hierin ook uiteindelijk een bepaalde afweging mogelijk is. Een en ander overigens nog even afgezien van het feit of de kosten voor het vertrek van Altrecht, waar zij zelf toch de keuze voor heeft gemaakt, wel zou moeten worden bekostigd uit herontwikkeling van de WA Hoeve, inclusief de waarden die daarbij dan in het geding zijn.

Verder blijft het in procedurele zin toch ook onduidelijk hoe nu de relatie is met het: 'Programma Hart van de Heuvelrug' en dan niet zozeer in financiële zin, waar dan met Altrecht een bijdrage van 1.5 miljoen is overeengekomen, maar wel i.r.t. de teruggave van Kamp van Zeist aan de natuur. Dat ook aangezien recent de gemeenteraad heeft besloten aan het Kamp van Zeist de opvang van asielzoekers voor de komende vijf jaar mogelijk te maken. Evenals haar voornemen hier mogelijk toch windmolens te plaatsen.

Tenslotte is het in procedurele zin ook de vraag of t.a.v. van de wijziging van de rode contouren voor de WA Hoeve, inclusief de begrenzing van het NNN, wel de juist procedure is gevolgd zoals deze in die zin overeenkomstig het bepaalde in de: 'PRS/PRV (Herijking 2016)' was aangegeven, namelijk dat de grenzen pas zouden worden bepaald nadat een bestemmingsplan was vastgesteld (zie in deze ook de: 'PRS/PRV (Herijking 2016)', Hoofdstuk 6.5.3.9: 'Stedelijk programma Zeist' en dan onder het hoofdje: 'Herijking 2016').

<sup>1</sup> Zo komt uit het: 'Onderzoek verkeer en parkeren WA Hoeve (Royal Haskoning, 2021)' naar voren dat ter hoogte van ontsluitingsweg richting de Pleinlaan als gevolg van de ontwikkeling van zowel de 'Historische Middenas (HMA)', het 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en het 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' sprake is een verkeersbelasting van 1.278 mv/etmaal (zie in deze dus het: 'Onderzoek verkeer en parkeren WA Hoeve (Royal Haskoning, 2021)', Fig. 1: 'Ligging WA Hoeve', pag. 8), maar bijvoorbeeld in het 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan (Royal Haskoning, 2021)' in een keer van een verkeersbelasting van 2453 personenauto's, 75 middelzware vrachtwagens en 31 zware vrachtwagens (zie dus ook het: 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan (Royal Haskoning, 2021)', pag. 20)'.  
<sup>2</sup> Gezien de verschillen in het maximaal aantal woningen tussen de participanten, namelijk van maximaal 200 – 472, dus inclusief de 100 woningen in de Middenas, zijn uiteindelijk die aantallen uiteindelijk niet in de Gebiedsvisie opgenomen (zie in deze dus ook het: 'Rv Gebiedsvisie WA Hoeve (Zeist, 2017)', maar zijn daartoe uitgaande van de maximale opbrengst van 15 miljoen voor Altrecht, dat teneinde het vertrek/de verhuizing te kunnen betalen wel bepaalde procesafspraken gemaakt (zie in deze dus ook de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve', Hoofdstuk 8: 'Toekomst – Uitwerking van de visie').  
<sup>3</sup> Zie dus ook het document: 'Bijeenkomst WA Hoeve 12 januari 2022 – Een overzicht van de vragen tijdens de bijeenkomst en de beantwoording'

## 2. Inhoudelijke aspecten

Ook gezien de o.i. beperkte ruimtelijke gevolgen van de plannen voor de: 'Historische Middenas (HMA), maar ook gezien de zorgvuldigheid waarmee in de plannen met de monumentale waarden en dan in het bijzonder de aanwezige monumentale gebouwen wordt omgegaan, althans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. uit de diverse presentaties heeft kunnen afleiden, zal de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in haar inhoudelijke reactie slechts op een beperkt aantal aspecten ingaan. Voor zover aan de orde zal daarbij de Toelichting worden gevolgd.

### 2.1 Beleidskaders

In dit hoofdstuk zal dan bij diverse beleidskaders worden stilgestaan, zoals deze i.r.t. het voorliggende bestemmingsplan relevant moet worden geacht. De inhoud van de Toelichting volgend zal daarbij eerst bij de beleidskaders op rijks- en provinciaal niveau worden stilgestaan, waarna die op het gemeentelijke niveau aan de orde zullen worden gesteld. Ook zal nog worden stilgestaan bij aantal meer specifieke milieuaspecten. Vervolgens zal het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve - Bosch en Hei (BPD, 2021)' aan de orde worden gesteld, waarna bij de Verbeelding en de Planregels wordt stilgestaan.

#### 2.1.1. Rijk

Op het rijksniveau moet dan met name een toetsing aan de zogenaamde: 'Ladder van duurzame verstedelijking' relevant worden geacht.

##### Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie ook het Bp, Hoofdstuk 4.2)

Zoals ook in het bestemmingsplan aangegeven gaat het bij dit bestemmingsplan om de bouw van totaal zo'n 70 - 75 woningen, dat dus naast het aantal van 175 woningen in de beide: 'Ontwikkelvelden', dus in totaal zo'n 245 - 250 woningen.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt dan aangegeven dat er in Zeist behoefte is aan een passend woningaanbod en het gebied van de WA Hoeve deel uitmaakt van het wat dan overeenkomstig de Ladder als 'stedelijk gebied' kan worden aangemerkt.

Nu gaat het hierbij om de bouw van (veel meer) dan 11 woningen, hetgeen dan als ondergrens wordt beschouwd teneinde ook hetgeen daartoe in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is aangegeven nader te onderbouwen, dus of in een behoefte wordt voorzien, evenals of daarin ook niet in wat dan als het binnenstedelijke gebied wordt aangemerkt kan worden voorzien. In die zin zou het o.i. toch goed zijn als hier in het kader van het voorliggende plan nader wordt ingegaan, althans meer specifiek dan thans in het voorliggende bestemmingsplan het geval is.

Zoals bekend is er in Zeist sprake van de sterfteoverschot, dus is er m.u.v. de gezinsverdunding slechts in beperkte mate een behoefte aan extra woningen (zie in deze dus met name ook het: 'Woningmarktonderzoek Zeist (Companen, 2019)'). Daar komt bij dat Zeist in haar binnenstedelijk gebied voldoende plancapaciteit heeft om in de (veronderstelde) woningbehoefte te kunnen voorzien (zie in deze dus ook: 'Projectenlijst Zeist 2021').

Dan komen we bij de vraag of de WA Hoeve als binnen- of buitenstedelijk gebied kan worden gezien. Zoals bekend ligt de WA Hoeve gezien haar ontwikkelingsgeschiedenis midden in de natuur, wat indertijd ook het uitgangspunt van Poggenbeek is geweest. Als zodanig wordt de WA Hoeve ook in zijn geheel omgeven door die natuur en maakte het tot voor kort in zijn geheel een integraal deel uit van het zogenaamde Nationale Natuur Netwerk, het NNN. En alhoewel er dan op de WA Hoeve in bepaalde gedeelten en dan met name wat

dan nu als de: 'Zorgkern' en als de: 'Historische Middenas (HMA)' wordt aangeduid een bepaalde mate van bebouwing voorkomt, evenals deze ook in de loop van de tijd is verdicht, zijn grote delen thans nog groen, hetgeen ook voor de omgeving het geval is. In die zin kan dit gebied o.i. dan ook niet als '(binnen)stedelijk gebied' worden aangemerkt, ook niet volgens de definitie uit de Ladder en dient dus te worden aangetoond of in de (veronderstelde) behoefte ook niet in wat dan wel als 'binnenstedelijk gebied' kan worden aangemerkt kan worden voorzien.

Een en ander komt o.i. overigens ook, ook al is dat overeenkomstig de definitie zoals deze daartoe overeenkomstig de Ladder wordt gegeven dan niet van doorslaggevend betekenis, uit de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' naar voren, waarbij het gebied buiten wat dan als 'Stedelijk Gebied' is gelegen is aangeduid en waarvoor een algehele verstedelijkingsverbod van kracht is, zij het wel met bepaalde uitzonderingen, zoals m.b.t. het zogenaamde: 'Kernrandzonebeleid'. Weliswaar maakt een bepaalde woningbouw op de WA Hoeve dan wel overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' deel uit van het: 'Programma Wonen en Werken', zoals ook in de Toelichting in die zin is aangegeven, maar dat dan wel als P.M. en ook onder bepaalde voorwaarden.

### **2.1.2 Provincie**

Hierbij is dan het beleid m.b.t. de bescherming van de natuur aan de orde, dus de Wet natuurbescherming, inclusief effecten op Natura 2000, de bescherming van beschermde soorten en ook houtopstanden, evenals dat m.b.t. het NNN. Verder het beleid m.b.t. de bescherming van waardevolle landschappen, evenals gezien de ligging in het landelijke gebied, waarvoor een 'verstedelijkingsverbod' van toepassing is, het zogenaamde 'Kernrandzonebeleid'.

#### Wet Natuurbescherming

##### *Gebiedsbescherming*

Wat betreft gebiedsbescherming i.r.t de Wet Natuurbescherming gaat het dan om de effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het voorkomende geval gaat het dan met name om effecten van stikstof op de betreffende gebieden<sup>4</sup>. In die zin heeft in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dan een nader onderzoek m.b.v. van AERIUS plaatsgevonden (zie in deze dus ook het rapport: 'Ontwikkeling WA Hoeve - Onderdeel Stikstofdepositie (Royal Haskoning, 2020)').

Uit het betreffende onderzoek komt dan naar voren dat er in de 'gebruiksfase' geen effecten van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen zijn te verwachten, maar wel in de 'aanlegfase'. Daarbij kan dus wel worden aangetekend dat m.b.t. de berekeningen in de 'gebruiksfase', althans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan, nog geen rekening is gehouden met de toekomstige verkeersgeneratie die met de herontwikkeling van de 'Zorgkern' naar wonen, etc., samenhangt (zie in deze dus ook het: 'Ontwikkeling WA Hoeve - Onderdeel Stikstofdepositie (Royal Haskoning, 2020)', Tabel 12: 'Totale toename voertuigritten tijdens de gebruiksfase', pag. 12).

<sup>4</sup> Overigens zal duidelijk zijn dat de uitstoot van stikstof door o.o. het verkeer, etc., niet alleen gevolgen voor de natuur in Natura 2000-gebieden, maar ook de natuur die daarbuiten is gelegen, waaronder de natuur op de Heuvelrug, dus de aldaar voorkomende voor stikstof gevoelige bossen, zoals bossen, heide en schrale graslanden, inclusief daarvan afhankelijke (beschermde) soorten. Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft begrepen vindt thans naar de gevolgen van stikstofbelasting op de natuur op de Heuvelrug ook een nader onderzoek plaats.

Aangezien overeenkomstig de: 'Wet Stikstof en natuurverbetering' er evenwel een algehele vrijstelling is voor de aanlegfase zou de stikstofdepositie die gepaard gaat met de ontwikkelingen die met de beide thans m.b.t. de WA Hoeve in procedure gebrachte bestemmingsplannen samenhangen niet langer een belemmering vormen.

Wel is inmiddels sinds 2020 het model van AERIUS diverse keren aangepast, dat o.a. wat betreft de gebruikte afstandsnormen. In die zin zou het o.i. goed zijn dat er toch nog een meer geactualiseerde doorrekening met de meest recente AERIUS-versie zou plaatsvinden.

#### *Beschermde soorten*

Op basis van de in die zin uitgevoerde 'Quickscan' kunnen er ter hoogte van de: 'Historische Middenas (HMA)' met name gebouw bewonende vleermuizen worden verwacht (zie in deze dus ook het rapport: 'Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming (Royal Haskoning, 2021)'). Zo zou in 2019 in de Centrale keuken een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis zijn aangetroffen. Teneinde tot een zorgvuldige effectbeoordeling te voor de gebouwen te kunnen komen wordt dan in de: 'Quickscan' aangegeven dat daarvoor nog een aanvullend nader veldonderzoek nodig. Voor zover deze soorten aanwezig zijn en in die zin geen mitigerende maatregelen mogelijk zijn, dan is daarvoor een Ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming nodig.

Inmiddels is dan in het bijzonder voor de: 'Historische Middenas (HMA)' door Royal Haskoning een dergelijk uitgebreid veldonderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten uitgevoerd, waaruit dan naar voren is gekomen dat er in diverse gebouwen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen vleermuizen voorkomen (zie in deze dus ook de: 'Natuurtoets flora en fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming, onderdeel soortbescherming - Historische Middenas WA Hoeve (Royal Haskoning, 2021)', de betreffende Tabel 5-1: 'Overzicht van waargenomen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen', pag. 32).

Op basis van de betreffende natuurtoets is dan eveneens een: 'Activiteitenplan flora en fauna HMA WA Hoeve Den Dolder (Royal Haskoning, 2021)' opgesteld, hetgeen dan is gebruikt voor een aanvraag voor een Ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming bij de provincie Utrecht.

#### *Houtopstanden*

Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat op basis van de beschikbare informatie kan nagaan is in ieder geval met name voor een aantal van de nieuwe woningen die ten noorden van de historische middenas worden beoogd (zie in deze dus met name ook het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)', Hoofdstuk 5.3: 'Beeldkwaliteit Historische Middenas' en dan onder het hoofdje: 'HMA – Ruimtelijke ordening nieuwe bebouwing', pag. 35), evenals de aanleg van parkeerplaatsen (zie in deze dus ook 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)', Hoofdstuk 5.3: 'Beeldkwaliteit Historische Middenas' en dan in het hoofdje: 'Infrastructuur', pag. 32) de kap van het aldaar aanwezige bos/bomen nodig. In die zin dient daarvoor dan in ieder geval, althans als de daaraan aan de gestelde eisen, waaronder een bepaalde minimale oppervlakte (nl. 10 are), wordt voldaan, ook een compensatie, inclusief kwaliteitscompensatie, in het kader van de Wet Natuurbescherming/'Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht' plaats te vinden. Zoals ook in het rapport: 'Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming (Royal Haskoning, 2021)' aangegeven dient daarvoor dan nog wel een compensatieplan te worden opgesteld (zie dus ook het rapport: 'Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming (Royal Haskoning, 2021)', Hoofdstuk 7.2: 'Conclusie houtopstanden').

NNN (zie ook de: 'Interim-Omgevingsverordening', Art. 6.3)

Met name in het rapport: 'Herontwikkeling WA Hoeve Den Dolder - Beoordeling effecten op het NNN en meerwaarde (Royal Haskoning, 2021)' wordt dan nader ingegaan op de effecten van de ruimtelijke ontwikkelingen zoals deze voor de WA-Hoeve worden voorgestaan op het NNN.

Daarbij wordt dan uitgegaan van de zogenaamde 'Meerwaardebenadering' zoals deze in het voorkomende geval kennelijk t.b.v. de in beide bestemmingsplannen voor de WA Hoeve voorgestane ontwikkelingen is toegepast. Dus van het daartoe bepaalde in de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)', Art. 6.3, lid 1, onder b): *'Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting van het NNN, maar die worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van de die activiteiten gezamenlijk binnen tien jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het NNN voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang'*.

Op basis van de daarbij in het rapport gegeven analyse komt men dan tot de conclusie dat bij de gegeven ontwikkeling van een 'meerwaarde' voor het NNN sprake is.

Nu is het allereerst zo dat men daarbij van de begrenzing van het NNN uitgaat zoals deze dus recent overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' is vastgesteld/-gelegd. Tot voor kort maakte immers het gehele gebied van de WA-Hoeve deel uit van het NNN (zie in deze dus de: 'Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016)'), maar zijn die gedeelten alwaar dan overeenkomstig de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve (Zeist, 2016)' bepaalde ontwikkelingen waren voorzien, zoals ter hoogte van de: Historische Middenas (HMA), de: 'Zorgkern' en het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en ook het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)', daar kennelijk in de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' alsnog op verzoek van de gemeente Zeist uit gehaald. Of daarbij ook nog een relatie bestaat met het: 'Programma Hart van de Heuvelrug', dat ook als compensatie voor het eventuele verlies aan NNN, blijft dan vooralsnog onduidelijk, althans wordt daar in zowel de Toelichting op het voorliggende bestemmingsplan, althans het gedeelte dat over het 'NNN' gaat, als ook in de in die zin door Royal Haskoning opgestelde: 'NNN-Toets' niet nader bij stilgestaan (zie evenwel ook hieronder onder het Hoofdstuk 2.1.3: 'Regio' en dan onder het hoofdje: 'Hart van de Heuvelrug').

Wat betreft de nadere: 'NNN-toetsing' wordt dan aangegeven dat het: 'Noordelijk Ontwikkelveld (NOV)' thans in zijn geheel buiten het NNN is gelegen, zodat daarvoor geen nadere toetsing aan het NNN noodzakelijk is.

Wat betreft het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' en ook de: 'Historische Middenas (HMA)' wordt dan aangegeven dat aldaar, ondanks de betreffende herbegrenzing, er wel nog steeds bepaalde ontwikkelingen in het NNN zijn, maar door bepaalde gedeelten (weer) aan het NNN toe te voegen, er zo uiteindelijk (toch) van een 'meerwaarde' sprake zou zijn, zowel wat betreft de kwantiteit, de kwaliteit als de samenhang. Althans zo interpreteert de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. hetgeen in die zin in de door Royal Haskoning uitgevoerde 'NNN-toets (Royal Haskoning, 2021)' naar voren wordt gebracht.

Wat betref de toetsing van bepaalde ontwikkelingen aan wat dan als de wezenlijke waarden van het NNN wordt aangeduid, moet daarbij dan worden gekeken naar de volgende toetsingscriteria, zoals overigens in het rapport: 'Herontwikkeling WA Hoeve Den Dolder - Beoordeling effecten op het NNN en meerwaarde (Royal Haskoning, 2021)' aangegeven,



namelijk (zie in deze ook de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)', Bijlage10: Wezenlijke kenmerken en waarden):

- a. *Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem;*
- b. *De robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN;*
- c. *De aanwezigheid van bijzondere soorten;*
- d. *De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen.*

Bezien we dan vanuit de voor het NNN van toepassing zijnde toetsingscriteria dan zal de ontwikkeling van de: 'Historische Middenas (HMA)' wel tot een bepaalde verlies aan NNN leiden, maar moet deze o.i. niet direct significant worden geacht, dat in tegenstelling tot de aantasting zoals deze t.g.v. van beide: 'Ontwikkelvelden' het geval is, zij het niet direct, zoals bij het 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en deels bij het 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)', dan in ieder geval nog wel indirect.

Natuurlijk als bepaalde delen uit het NNN zijn gehaald maken zij daar formeel geen deel meer vanuit, maar dan nog worden gemeenten geacht bij het al dan niet toestaan van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen met de gevolgen daarvan voor het NNN wel degelijk rekening houden, waartoe door de provincie Utrecht in haar beleid en dan in het bijzonder ook de: 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (Herijking 2016)' ook altijd een oproep is gedaan (zie in deze dus ook de: 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie .(Herijking 2016)', Hoofdstuk 5.4.1: 'Gebiedsbescherming Natuur Netwerk Nederland' en dan onder het hoofdje: 'Ontwikkelingen in de nabijheid', pag. 62).

Wat betreft die gevolgen voor het NNN komt op de plek alwaar dan het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' is geprojecteerd dan nu (grotendeels) hoog opgaand bos voor, dat met voornamelijk van inheemse soorten, waaronder o.a. de zomereik<sup>5</sup>. In die zin moet het aldaar voorkomende bos wel degelijk van belang worden geacht als leefgebied voor diverse (beschermd) soorten, zoals zoogdieren (denk aan o.a. de boommarter, eekhoorn, das, vleermuizen, maar ook vogels, reptielen (zoals de hazelworm, etc.), althans zeker in potentie.

Bovendien is dit bosgebied, ook al komen (of kwamen) er ook bepaalde enclaves voor, nu net gelegen tussen het heideveld en ook enkele bosschages zoals dat ten westen van de WA Hoeve voorkomen én die ten oosten daarvan. Dus moet het gebied ook in landschapsecologische zin wel degelijk van belang worden geacht, o.a. voor reeën, etc.<sup>6</sup>.

Ook ter plaatse van het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' komt thans over grote delen van de oppervlakte opgaand bos van een bepaalde leeftijd voor, dat t.g.v. van de gegeven ontwikkeling (grotendeels) zal moeten verdwijnen<sup>7</sup>. In die zin functioneert ook dit bosgebied als leefgebied voor diverse (beschermd) soorten, zoals zoogdieren (denk aan de boommarter, de das, de eekhoorn, diverse soorten vleermuizen, etc.), maar ook vogels, reptielen (denk aan o.a. de hazelworm), etc., althans zeker in potentie.

<sup>5</sup> Overigens zou het hier overeenkomstig de aanduiding in het: 'Natuurbeheerplan 2021 (Provincie Utrecht, 2020)' dan gaan om het natuurdoeltype: 'Droog bos met productie (N16.03)', maar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft daar toch zo haar twijfels bij.

<sup>6</sup> Zo werd een vertegenwoordiger van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. na een bijeenkomst op de WA Hoeve op 2 februari laat op de avond nog verrast door een ree die zich nu net ter plaatse van het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' van west naar oost voortbewoog.

<sup>7</sup> Hierbij zou het dan overeenkomstig het: 'Natuurbeheerplan 2021 (Provincie Utrecht, 2020)' gaan om het natuurdoeltype: 'Dennen-, eiken- en beukenbossen (N15.02)', terwijl nu juist ook hier wel ook in bepaalde delen meereisend naaldhout, zoals douglas, voorkomt. Uiteindelijk gaat het er natuurlijk wel ook om, dat dus naast de huidige samenstelling van het bos, hoe de betreffende bossen worden beheerd en dus ook het uiteindelijke (natuur)doel dat daarmee wordt beoogd.

Juist ook aan het hier gelegen bos moet o.i. dan eveneens, ook al komen ook hier bepaalde enclaves voor, althans in de directe nabijheid, zoals de Delta, een belangrijke landschapsecologische functie worden toegekend en wel tussen de heide en bosschages zoals deze ten westen van de WA Hoeve voorkomen en die ten zuid-oosten daarvan (zie in deze dus o.a. het rapport: 'Ontsnippering Heuvelrug (Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2004)'), dat o.a. ook in relatie tot het econduct Op Hees over het spoor ter hoogte van de Vliegbasis Soesterberg<sup>8</sup>. Dat dus ook in een groter (landschaps)ecologisch verband<sup>9</sup>.

In onderstaande fig.: '*Landschapsecologische functie terrein WA Hoeve*' wordt hiervan een impressie gegeven:



Fig.: '*Landschapsecologische functie terrein WA Hoeve*'

<sup>8</sup> Zie in deze overigens dus ook: 'Natuurscan ecologische verbindingen Hart van de Heuvelrug (Viridis, 2022)'.

<sup>9</sup> Zie in deze eveneens: 'Natuurscan ecologische verbindingen Hart van de Heuvelrug (Viridis, 2022)'.

Weliswaar wordt dan i.r.t. de gegeven ontwikkelvelden, dus zowel het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en ook het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)', t.o.v. de reeds voorkomende bebouwing wel ook rekening gehouden met een bepaalde groene ruimte voor dieren om zich te kunnen verplaatsen (zie in deze ook de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve (Zeist, 2016)', Hoofdstuk 6.1: 'Groenverbindingen', pag. 41), waarbij dan wordt aangegeven *'dat deze minimaal 50 m zouden moeten bedragen en daar dan nog wel in het vervolg nader onderzoek naar dient plaats te vinden'*, maar enerzijds heeft een dergelijk onderzoek ontbroken, althans is dat niet bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bekend, anderzijds is uit diverse andere onderzoeken naar voren gekomen dat willen bepaalde ecologische verbindingen/corridor ook echt kunnen functioneren dat dan toch, zeker als rekening wordt gehouden met de eisen die soorten daaraan stellen, evenals ook met bepaalde verstoringsafstanden die t.a.v. voor verstoring gevoelige soorten uit diverse onderzoeken naar voren zijn gekomen, van (veel) grotere breedtes van dergelijke verbindingen/corridors sprake zou moeten zijn, waardoor je toch al snel, een en ander mede afhankelijk van de doelsoorten, tot een breedte van verbinding/corridor komt van 25 m komt voor de eekhoorn, 100 m voor het ree, de vos en ook de boomarter<sup>10</sup>, evenals een bufferzone t.o.v. bebouwing van minimaal 25 m (doelsoort slangen, hagedissen), 100 m (doelsoort eekhoorn, vos) tot 250 m (doelsoort: boomarter, ree) tot 500 m (doelsoort: edelhert<sup>11</sup>)<sup>12</sup>. Verder zal ook de nieuwe ontsluitingsweg zoals deze ter hoogte van het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' zal komen natuurlijk tot een bepaalde barrièrewerking aanleiding geven (zie in deze o.a. het rapport: 'Onderzoek verkeer en parkeren (Royal Haskoning, 2021)', Fig. 1: 'Ligging WA Hoeve', pag. 8).

Gezien de effecten op zowel het ter plaatse aanwezige bos, evenals met name ook de (landschapsecologische verbindingsfunctie en daarmee ook op de robuustheid en aaneengeslotenheid, zal de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken, dus uitgaande van de huidige waarden en ook landschapsecologische betekenis, o.i. dus wel degelijk tot een significante aantasting van het NNN leiden. Wat betreft de toets op basis van de zogenaamde 'Meerwaardebenadering' komt men in het rapport van Royal Haskoning in die zin dan tot een andere conclusie. De basis voor die conclusie is dan dat voor die gedeelten in het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' en ook de: 'Historische Middenas (HMA)' waarvoor dan door de aldaar beoogde ruimtelijke ontwikkelingen toch nog van een aantasting van het NNN sprake is, dat dus op basis van de herbegrenzing zoals deze thans in de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' is opgenomen, die aantasting dan wordt gecompenseerd door bepaalde bosgedeelten die dan niet langer als zodanig zijn begrenst alsnog terug onder het regime van het NNN te brengen (zie voor het algehele overzicht dus het rapport: 'Herontwikkeling WA Hoeve Den Dolder - Beoordeling effecten op het NNN en meerwaarde (Royal Haskoning, 2021)', Fig. 3: 'Overzicht verlies NNN en ook teruggave NNN' en ook bijbehorende Tabel 3: 'Overzicht verlies NNN en ook teruggave NNN', pag. 7). Wat betreft de teruggave gaat het dan in het bijzonder om een strook bos tussen het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en de: 'Historische Middenas (HMA)' én een (beperkte) strook bos langs de N-238, dat ook aangezien de hier voorkomende strook mede als buffer voor het geluid van deze weg naar de nieuwe woonwijk kan functioneren. Deze teruggave kan dan wellicht formeel als compensatie worden gezien voor het verlies aan NNN zoals dat

<sup>10</sup> Zie in deze dus ook het rapport: 'Ecopassage griftenstein bij de N-237 (Alterra, 2009)', Tabel 3.6: 'Minimale breedte ecologische corridor in toeloop naar faunapassage, totaal en per type inrichting, pag. 39.

<sup>11</sup> Overigens komt het edelhert thans niet op de Heuvelrug voor.

<sup>12</sup> Zie in deze dus ook het rapport: "Advies tegengaan verstoring in ecologische corridor Camp New Amsterdam (Alterra, 2012)", Tabel 4.1: 'Advies voor de breedte van bufferzones rondom ecologische corridors per soort(groep) en per verstoringsbron', pag. 40-41.

optreedt door de beoogde ontwikkeling in die delen van het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' en ook de: 'Historische Middenas (HMA)' die ook na de herbegrenzing in het kader van de: 'Interim-Omgevingsverordening' nog steeds deel zijn van het NNN, maar als je het sec beziet is dat natuurlijk eigenlijk een 'sigaar uit eigen doos', want het gehele gebied was dus al deel van het NNN en door de ontwikkeling zoals deze met de beide: 'Ontwikkelvelden' wordt voorgestaan kan, zoals hiervoor uiteengezet, dus feitelijk alleen maar van een verlies aan natuurwaarden sprake zijn. Bovendien gaat het bij de teruggave om nog slechts relatief smalle bosstroken, waaraan o.i. in (landschaps)ecologische zin, ook door de verstoring die vanuit de bebouwde omgeving zal plaatsvinden, evenals bij het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld' ook i.r.t. diverse wegen, waaronder de N-238, nog maar een beperkte kan worden toegekend. Dat dan nog even er vanaf gezien dat men voornemens is nu juist in de bosstrook tussen het: 'Zuidelijke ontwikkelveld' en de N-238 een aantal 8 m hoge geluidswallen/landduinen aan te leggen, hetgeen niet alleen gezien het ruimtebeslag dat daarvan zal uitgaan tot een aantasting van de leefruimte voor de er voorkomende bomen kan leiden, maar toch mogelijk ook tot een barrièrewerking voor de dieren die zich hier van de ene naar de andere plek willen voortbewegen (zie in deze dus ook het rapport: 'Hertontwikkeling WA Hoeve - Akoestisch onderzoek bestemmingsplan (Royal Haskoning, 2021)', de betreffende figuren op de pag. 25 en 26). Ook al zou dan op zich bij de gegeven ontwikkelingen dan wel zoveel mogelijk met het behoud van aanwezige waardevolle bomen rekening worden gehouden (zie in deze dus ook het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve (BPD et al, 2021)', pag. 50).

In die zin ziet de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. niet hoe aan de voorwaarden van de zogenaamde: 'Meerwaardebenadering' wordt voldaan, zoals deze overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' voor het NNN van kracht is.

Kernrandzonebeleid (zie ook de: 'Interim-Omgevingsverordening provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021), Art. 9.8)

In zijn algemeenheid is overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' voor gebieden gelegen in het landelijke gebied, hetgeen dan eveneens geldt voor de WA Hoeve, een 'verstedelijksverbod' van kracht.

Een van de uitzonderingen daarop geldt dan voor gebieden die zijn gelegen binnen de zogenaamde 'Kernrandzone', dus gebieden gelegen in de directe nabijheid van stedelijke gebieden, zij het dat deze niet (echt) duidelijk zijn begrensd. Overeenkomstig het in die zin bepaalde in de: 'Interim-Omgevingsverordening provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' is dus weliswaar in de betreffende kernrandzones een bepaalde mate van verstedelijking mogelijk, maar dient deze dan wel leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft het versterken van die ruimtelijke kwaliteit wordt in de Toelichting dan met name verwezen naar het: 'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei (BPD et al., 2021)'.

Voor zover dit de herontwikkeling van de: 'Historische Middenas' betreft kan de Stichting Milieuzorg Zeist nog voorstellen dat deze uiteindelijk tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan leiden, ook al heeft zij zo haar vraagtekens t.a.v. bepaalde parkeervakken zoals deze in de plannen met name in ter hoogte van de centrale as zijn gesitueerd, maar dat geldt dus niet t.a.v. de beide: 'Ontwikkelvelden', die o.i. juist tot een verlies aan ruimtelijke kwaliteit aanleiding zullen geven en dan in het bijzonder van de aanwezige groene kwaliteiten.

### **2.1.3 Regio**

In de Toelichting wordt dan t.a.v. de Regio met name stilgestaan bij het: 'Waterbeleid', het: 'Programma Hart van de Heuvelrug' en ook de visie: 'Utrecht Nabij (UNED, 2020)'.

### Waterbeleid (Waterschap Vallei en Veluwe)

Hierbij wordt dan nader ingegaan op het beleid zoals dat vanuit het Waterschap voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen van toepassing is. Overeenkomstig de in die zin uitgevoerde watertoets zou dan bij de gegeven ontwikkelingen aan de daaraan gestelde eisen worden voldaan (zie in deze ook het rapport: 'Watertoets ontwikkeling WA Hoeve Den Dolder (Royal Haskoning, 2021)'). Teneinde te kunnen voldoen aan de voorwaarde om het regenwater binnen het gebied zelf op te vangen zou dan het Utrechts Landschap positief staan tegenover het beperkt creëren/gebruiken van de huidige laagten zoals deze op de terreinen die in hun eigendom zijn aanwezig zijn. Wel zou dan bij de verdere uitwerking nog wel nadere afspraken dienen te worden gemaakt m.b.t. de instandhouding/beheer en ook de eigendomsoverdracht van de betreffende percelen.

Op zich staat de Stichting Milieuzorg Zeist er uiteraard positief tegenover als verharde oppervlakten worden afgekoppeld, uiteraard voor zover deze schoon zijn. Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat evenwel heeft begrepen dient dat afkoppelen dan wel op eigen terrein plaats te vinden (zie in deze overigens ook het document: 'Klimaatbestendig Zeist (Zeist, 2021)'). Voor zover daarbij dan toch gebruik zou worden gemaakt van de eigendommen van het Utrechts Landschap (zie in deze dus ook het rapport: 'Watertoets ontwikkeling WA Hoeve Den Dolder (Royal Haskoning, 2021)', de figuren 13: 'Principe hemelwaterafvoer HMA en NOV naar natuurlijke gegraven- of afgegraven laagten/bovengrondse bergingen', pag. 19 én ook Fig. 14: 'Principe Hemelwaterafvoer ZOV naar natuurlijke - of gegraven laagten/bovengrondse bergingen', pag. 21)), zou daarbij in ieder geval zorgvuldig moeten worden bezien wat daarvan dan eventuele ecologische effecten zijn, zeker als het om grote hoeveelheden gaat. Bovendien kennen naar verwachting in ieder geval de gronden van het Utrechts Landschap de bestemming: 'Natuur' of 'Bos', zodat voor het creëren van laagten een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Ook is het zo als het ter plaatse om bos gaat of het dan überhaupt gewenst is hier laagten te creëren, aangezien dat mogelijk met een aantasting van de wortelstelsel van aanwezige bomen gepaard kan gaan. In ieder geval zou het dus goed zijn als naar de eventuele nadelige effecten van het afkoppelen van verharde oppervlakten in die zin toch nog (iets) meer inzicht zou worden gegeven.

### Hart van de Heuvelrug

In de Toelichting wordt dan uitgebreid stilgestaan bij de het: 'Programma Hart van de Heuvelrug' en de herziene afspraken die t.a.v. zowel de WA Hoeve als Dennendal zijn gemaakt in de in 2015 overeengekomen: 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug (SOK) (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2015)'. Daarbij wordt dan in de Toelichting een nadere uiteenzetting gegeven van de gevolgen van de ontwikkeling zoals deze op de WA Hoeve worden voorgestaan i.r.t. hetgeen daartoe in de SOK is aangegeven en op basis waarvan men dan op basis van de in het kader van de voor het Programma Hart van de Heuvelrug overeengekomen rekenregels m.b.t. de zogenaamde rood-groenbelans tot de conclusie komt dat aan gegeven voorwaarden wordt voldaan.

Toch kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. eerlijk gezegd de daarbij gegeven berekening niet geheel volgen. In totaal zou dan nu 20.8 ha feitelijk als rood worden gebruikt, waarvan 12.7 ha t.b.v. de: 'Zorgkern' en 8.1 ha op de: 'Historische Middenas'. Dat is dus inclusief Dennendal, althans valt dat uit de betreffende figuur 3.6: 'Feitelijk rood gebruik' zoals deze daartoe in de Toelichting is opgenomen af te leiden. Overeenkomstig de: 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug (SOK)' zou daar dan t.b.v. herontwikkeling WA Hoeve 3.3 ha mogen worden toegevoegd, maar als we dan de oppervlakte van de beide ontwikkelvelden beschouwen, dus het: 'Noordelijke Ontwikkelveld

(NOV)' en het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' dan komt men in totaal toch uit op 7.89 ha extra rood. Tenzij het natuurlijk zo is dat andere plekken die thans als rood worden gebruikt aan de natuur, dus aan het groen, worden teruggegeven. Naar verwachting is dat (uiteindelijk) ook het geval, zoals m.b.t. delen van het terrein waarop thans de Delta staat, evenals ter hoogte van Dennendal, maar dan zou het o.i. toch goed zijn dat ook expliciet als zodanig in de gegeven balans aan te geven, inclusief bijbehorende oppervlakten.

Wat betreft de: 'Historische Middenas (HMA)' wordt dan aangegeven dat de oppervlakte in de toekomstige situatie 6.5 ha aan rood zou zijn, hetgeen dus minder is dan de 8.5 ha waarvan thans sprake is. In die zin zou dus wel aan de eerder in die zin in de: 'Streekplanuitwerking Hart van de Heuvelrug III' gestelde voorwaarde worden voldaan dat hier het rood niet mag toenemen.

Meer in het bijzonder is het dan zo, zoals ook onder het hoofdstuk 1: 'Planproces' reeds aangegeven, dat met name de ontwikkeling op de WA Hoeve altijd gerelateerd is geweest aan de teruggave aan de natuur van het Kamp van Zeist, dat als deel van het: 'Zorgcluster II'. Nu weten we allemaal dat net door de gemeenteraad van Zeist is besloten het Kamp van Zeist wederom voor een periode van 5 jaar voor de opvang van asielzoekers te gaan gebruiken, hetgeen gezien de nood die er in die zin momenteel is wellicht logisch lijkt, maar de kans dat het Kamp van Zeist in uiterlijk 2025 ook echt terug aan de natuur wordt gegeven, terwijl bovendien eerder overigens nog sprake was van 2019, moet dus klein worden geacht. Verder is deze locatie ook nog in beeld als eventuele zoeklocatie voor windmolens. Voor zover wordt besloten Kamp van Zeist uiteindelijk niet terug te geven aan de natuur, zal men dus voor Hart van de Heuvelrug als geheel dan uitkomen tot een negatieve rood-groen balans. In die zin zou men voor zover de teruggave van het Kamp van Zeist niet ook echt is geborgd, dat dus door concrete afspraken met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), o.i. dus op dit moment niet daar alvast met de voor de WA Hoeve op de beide 'Ontwikkelvelden' beoogde ruimtelijke ontwikkeling een voorschot op moeten nemen.

### Utrecht Nabij

In de Toelichting wordt dan tevens stilgestaan bij: 'Utrecht Nabij (UNED, 2021)', dus de visie zoals deze recent voor de Regio in het kader van UNED is gepresenteerd. Die visie hangt dan weer samen met het: 'Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP)' van de Regio Utrecht U-16. Voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. blijft het evenwel toch onduidelijk wat de plannen in het kader van zowel: 'Utrecht Nabij', als het: 'IRP' dan met de voor de WA Hoeve beoogde herontwikkeling te maken hebben, behalve dan dat er in de Regio van een bepaalde druk op de woningmarkt sprake is. Vanuit duurzaamheidsoverwegingen zou je o.i. daaraan dan nog het best, voor zover je daaraan wel in zijn geheel, dat ook gezien de binnenlandse migratie in de richting van de Randstad, tegemoet zou moeten willen komen, in de binnenstedelijke gebieden kunnen voorzien (zie in deze dus o.a. ook de: 'Ladder voor duurzame verstedelijking').

Natuurlijk je kunt stellen dat Den Dolder aan de spoorcorridor is gelegen tussen Utrecht en Amersfoort, maar gezien het gegeven dat Den Dolder nu juist midden in de natuur/het NNN is gelegen zou je juist deze groene gebieden moeten koesteren, dat niet alleen vanuit de intrinsieke waarde voor de natuur, maar juist ook gezien de betekenis dat aan groen voor een gezond stedelijk leven kan worden toegekend (zie in deze o.a. de factsheet: 'Natuur en Gezondheid (IVN, 2014)'). Verder zou men zich hier dus in eerste instantie, voor zover men dan een bepaalde ontwikkeling wil toestaan, moeten richten op de transitie van zorg naar wonen, etc., zo mogelijk in combinatie, waarvoor dan toch in eerste instantie de bestaande bebouwing in aanmerking komt, zoals overigens ook de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve' is

aangegeven (zie in deze dus ook de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve', Hoofdstuk 4.3: 'Sloop en ontwikkeling', pag. 34 én ook Hoofdstuk 8.2: 'De Planbegeleidingsgroep', pag. 46).

#### **2.1.4. Gemeente**

Hierbij wordt dan in de Toelichting stilgestaan bij diverse beleidskaders, zoals de: 'Propositie', de: 'Structuurvisie - Zeist schrijf je met een Q', het: 'Groenstructuurplan - Groen (voor) Zeist', het: 'GVVP', de: 'Woonvisie Zeist', het: 'Waterplan', de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve' én het 'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei', waarbij dan wordt aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan past binnen de betreffende gemeentelijke beleidskaders. Voor zover dat relevant wordt geacht zal bij bepaalde planvormen nog kort worden stilgestaan.

#### Propositie

In de: 'Propositie' wordt dan op basis van het DNA van Zeist stilgestaan bij een aantal ontwikkelkansen voor Zeist, hetgeen dan wordt doorvertaald in een aantal: 'Onderzoeksrichtingen'. Die propositie is dan met name ook opgesteld om voor Zeist haar positie in de Regio U-16 te kunnen bepalen, dat met het oog op het: 'REP/IRP'.

Duidelijk is in ieder geval dat 'groen' en 'cultuurhistorie', evenals 'zorg voor elkaar' als belangrijke kernwaarden voor Zeist kunnen worden aangemerkt. Meer expliciet wordt in de 'Propositie' aan de voor de WA Hoeve beoogde herontwikkeling geen bijzondere aandacht gegeven, behalve dan in de betekenis als zorglocatie, althans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan.

Juist gezien het DNA van Zeist en dan in het bijzonder ook van de WA Hoeve, waarbij groen en zorg (voor elkaar) altijd centraal heeft gestaan, zou het dus goed zijn, voor zover dan een bepaalde transformatie van zorg naar wonen, etc., plaatsvindt, daarbij dan toch in eerste instantie naar het bestaande rood te kijken en dat te transformeren, alvorens überhaupt (nog) in het groen te bouwen.

#### Structuurvisie Zeist schrijf je met een Q (Zeist, 2011)<sup>13</sup>

In de: 'Structuurvisie Zeist schrijf je met een Q' wordt kwaliteit boven kwantiteit gesteld. Ook in die zin ligt het dan wat betreft de WA Hoeve voor de hand hier toch eerst de herontwikkeling van de: 'Historische Middenas (HMA)' en ook de: 'Zorgkern' op te pakken, alvorens überhaupt (nog) in het groen te bouwen, dat ook gezien de betekenis die aan het groen kan worden toegekend. De betekenis die aan dat groen kan worden toegekend wordt overigens ook in de samenleving steeds meer onderkent, dat ook gezien de klimaat- en ook biodiversiteitscrisis.

#### Groenstructuurvisie Zeist (voor) Groen (Zeist, 2011)

In de: 'Groenstructuurvisie Zeist (voor) Groen' wordt dan op basis van de beschikbare informatie een beeld gegeven van de betekenis van het groen voor Zeist en hoe dat zou kunnen worden versterkt. Basisuitgangspunt daarbij is dat *'het (bestaande) groene karakter van Zeist wordt veiliggesteld, gekoesterd en versterkt'*. Daarnaast dat bij ontwikkelingen zorgvuldig met aanwezige waarden wordt rekening gehouden.

#### *Natuur*

Zoals ook hiervoor reeds in het hoofdstuk 2.1.2: 'Provincie' en dan onder de hoofdjepes 'Wet Natuurbescherming' en ook 'NNN' aangegeven moet aan de natuur zoals deze op de WA

<sup>13</sup> Overigens is door de gemeente Zeist inmiddels een 'Ontwerp-Omgevingsvisie' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd.

Hoeve voorkomt en niet op de laatste plaats aan die ter hoogte van beide: 'Ontwikkelvelden' wel degelijk een belangrijke betekenis worden toegekend, zij het niet als (potentieel) leefgebied van diverse (beschermde) soorten, dan wel als (landschaps)ecologische verbinding tussen de natuur zoals deze aan weerszijde van de WA Hoeve voorkomt, evenals die in groter verband.

### *Cultuurhistorie*

Meer in het bijzonder moet het groen zoals dat op de WA Hoeve voorkomt niet alleen in ecologisch opzicht van belang worden geacht, maar ook in cultuurhistorisch opzicht. Zo is indertijd de WA Hoeve op basis van een ontwerp van Poggenbeek tot stand gekomen, waarbij juist aan het groen een belangrijke betekenis werd toegekend (zie in deze dus o.a. ook het rapport: 'WA Hoeve - Cultuurhistorische verkenning (Braaksma & Roos Architectenbureau, 2021)').

Door latere toevoegingen heeft dan weliswaar (al dan niet) een bepaalde inbreuk op het oorspronkelijke ontwerp van Poggenbeek plaatsgevonden, maar als geheel is het ensemble en de groene opzet nog duidelijk herkenbaar aanwezig.

Juist gezien de cultuurhistorische waarde van het geheel kennen niet alleen bepaalde gebouwen de status van rijks- of gemeentelijke monument, maar zijn grote delen van de WA Hoeve ook aangewezen als gemeentelijke 'Monumentale groene structuur' en wel als: 'Gebiedscategorie 1' voor de: Historische Middenas (HMA) en: 'Gebiedscategorie 2' voor overige deel van de WA Hoeve, althans grotendeels (zie in deze dus ook de: 'Monumentenlijst Zeist, 1986)').

Voor zover er dus bepaalde ontwikkelingen plaatsvinden zou dat dus met een goed begrip van het totaal-concept zoals dat aan de WA Hoeve oorspronkelijk ten grondslag ligt moeten gebeuren (zie in deze dus ook het rapport: 'WA Hoeve - Cultuurhistorische verkenning (Braaksma & Roos Architectenbureau, 2021)', 'Waardenbepaling', pag. 95).

Juist door de ontwikkeling van zowel het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)', maar ook het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' wordt aan het totaal-concept zoals dat aan de WA Hoeve ten grondslag ligt o.i. wel degelijk een bepaalde afbreuk gedaan. Wat betreft het: 'Noordelijke Ontwikkelveld' volgt deze weliswaar de symetrie van het ontwerp van Poggenbeek, maar leidt dat o.i. nu juist tot een verdere verstedelijking, waardoor dat ten koste gaat van het monumentale groen, hetgeen nu juist zo kenmerkend was voor het totaal-concept. En ook al ligt het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' dan net buiten het gebied dat overeenkomstig de gemeentelijk Monumentenverordening dan als monumentale groene structuur is aangewezen, op de totale beleving van het hier voorkomende ensemble zal dat wel degelijk een grote invloed uitoefenen, dat ook aangezien er zo een vrijwel aaneengesloten bebouwing met die van de kern Den Dolder ontstaat en de WA Hoeve in die zin nog nauwelijks als een groen ensemble, waaraan nu juist bij het ontwerp van Poggenbeek zo'n belangrijke betekenis werd toegekend, kan worden herkend.

Gezien het gestelde moet o.i. dan ook met name de met beide: 'Ontwikkelvelden' gepaard gaande verstedelijking dan wel degelijk ook strijdig worden geacht met het in die zin in het: 'Groenstructuurplan - Zeist schrijf je met een Q' bepaalde.

### GVVP

Hierbij wordt dan gerefereerd aan het: 'GVVP 2014 – 2023', waarbij aan een duurzame weginrichting, althans een bepaalde: 'wegcategorisering', evenals aan een: 'duurzame stedelijke mobiliteitsontwikkeling' een belangrijke betekenis wordt toegekend.



### *Verkeer*

Wat betreft het verkeer wordt aangegeven dat op basis van de nieuwe ontwikkelingen die voor de WA Hoeve wordt voorgestaan deze enerzijds zullen worden ontsloten via de Vijverhof en ook een geheel nieuwe aansluiting op de N-238 ter hoogte van de Pleinislaan. Op basis van het in die zin uitgevoerde verkeersonderzoek zou dan naar voren komen dat de ontsluiting van het verkeer voldoende is geregeld, mits bepaalde maatregelen worden genomen. Dat zou ook gelden voor fietsers en wandelaars (zie in deze dus ook het rapport: 'Onderzoek verkeer en parkeren WA Hoeve (Royal Haskoning, 2021)', Hoofdstuk 3: 'Verkeersgeneratie').

Wat betreft de ontsluiting ter hoogte van de Vijverhof op de N-238 komt op basis van de in zin uitgevoerde analyse dan naar voren dat er met name vanaf de Vijverhof in zowel de noordelijke als zuidelijke richting van de N-238 er wel zodanig lange wachttijden ontstaan dat sprake is van een slechte verkeersafwikkeling. Door een herinrichting van deze T-kruizing zou dit kunnen worden verbeterd, maar vooralsnog blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan toch onduidelijk hoe door een bepaalde herinrichting de verkeersafwikkeling dan zou kunnen worden verbeterd.

Meer in het bijzonder blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch onduidelijk, zoals ook hiervoor in algemene zin reeds naar voren gebracht, of er bij de gegeven doorrekening(en) nu wel of geen rekening is gehouden met de verkeersgeneratie van de in de toekomst nog beoogde herontwikkeling van de zogenaamde: 'Zorgkern'. Voor zover zij dat heeft kunnen nagaan is hiermede nog geen rekening gehouden, waardoor o.i. toch een onvolledig beeld van de verkeerseffecten ontstaat en deze dus te rooskleurig worden voorgesteld.

T.a.v. de nieuwe zuidelijke ontsluiting ter hoogte van de kruising van de N-238 met de Pleinislaan wordt dan aangegeven dat hiervoor nog geen doorrekening heeft plaatsgevonden, aangezien deze deel uitmaakt van de zogenaamde: 'Nieuwe Verbinding'. Toch had het o.i. voor de hand gelegen, uitgaande van de diverse varianten die daarbij voorliggen, althans voor zover een keuze nog niet is gemaakt, de mogelijkheden van een dergelijke ontsluiting wel door te rekenen, ook al aangezien nu juist door het afsluiten van het spoor ter hoogte van de Dolderseweg het naar verwachting op de N-238 en in het bijzonder ook ter hoogte van de kruising van de N-238 en de Pleinislaan veel drukker wordt. Dat mogelijk ook vanwege de verkeersgeneratie die de nieuwe Politieacademie ter hoogte van Almata met zich mee zal brengen.

### *Parkeren*

T.b.v. het parkeren is dan uitgaande van de ontwikkelingen zoals deze ter hoogte van zowel de: 'Historische Middenas', evenals de beide: 'Ontwikkelvelden' worden voorzien een parkeerbalans opgesteld (zie in deze dus ook het rapport: 'Onderzoek verkeer en parkeren WA Hoeve (Royal Haskoning, 2021)', Hoofdstuk 2: 'Parkeren'). Daarbij komt men dan tot in totaal 531 parkeerplaatsen, waarvan een parkeerbehoefte van 250 parkeerplaatsen voor de: 'Historische Middenas (HMA)', dat ook gezien de diverse activiteiten die aldaar worden ontwikkeld, evenals voor het: 'Noordelijke - (NOV)' en Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV) 61, respectievelijk 220 parkeerplaatsen.

Zoals tijdens een presentatie op de WA Hoeve duidelijk werd zullen in ieder geval het relatief grote aantal parkeerplaatsen zoals dat op de: 'Historische Middenas (HMA)' dient te worden gerealiseerd er toe leiden dat ook een deel van deze parkeerplaatsen noodgedwongen in de historische as zelf is geprojecteerd (zie in deze dus overigens ook het: Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021', Hoofdstuk 5.3: 'Beeldkwaliteit Historische Middenas' en dan onder het hoofde:

'Infrastructuur', pag. 32), hetgeen o.i. tot een onaanvaardbare aantasting van de ter plaatse aanwezige monumentale beeldkwaliteit zal leiden. In die zin zou het dus goed zijn als die parkeerdruk door diverse maatregelen zodanig wordt teruggebracht, bijvoorbeeld door het introduceren van een (witte) fietsenplan, dat in ieder geval het parkeren in die: 'Historische Middenas (HMA)' kan worden voorkomen.

### Woonvisie Zeist

Hierbij wordt dan op de: 'Woonvisie Zeist (Zeist, 2016)' en ook de nieuwe: 'Woonvisie 2021-2025' ingegaan, waarbij nog sterker wordt gestuurd op een bepaalde woondifferentiatie, dat ook gezien de behoeften vanuit de samenleving. Ook bij de herontwikkeling van de: 'Historische Middenas (HMA)' zou het dan mooi zijn als een bepaalde woondifferentiatie wordt toegepast, evenals wordt gestreefd naar bepaalde openbare voorzieningen, waarvoor o.i. nu juist de gebouwen in de: 'Historische Middenas (HMA)', dat ook gezien hun (centrale) ligging, zich natuurlijk goed zouden kunnen lenen, dat ook gezien hun historische karakter.

### Waterplan

Hierbij wordt dan met name ingegaan op de voorwaarden die vanuit het: 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021' aan ontwikkelingen worden gesteld, zoals het 'zoveel mogelijk hemelwater opvangen op eigen terrein'. Hiervoor onder het hoofdstuk 2.1.3: 'Regio' en dan onder het hoofdje: 'Waterbeleid' is hier al nader bij stilgestaan, dus wordt daarnaar verwezen.

Overigens is het zo dat Zeist inmiddels in december 2021 een nieuw: 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2022 - 2026' heeft vastgesteld, dat dus ook als nadere uitwerking van het document: 'Klimaatbestendig Zeist (Zeist, 2021)'. Duidelijk is dat aan het zorgvuldig omgaan met water en het opvangen en infiltreren van regenwater in het bijzonder vanwege de klimaatverandering een steeds belangrijkere betekenis dient te worden toegekend, evenals overigens aan een groene leefomgeving, dat teneinde de gevolgen van de klimaatverandering, waaronder hittestress, etc., te kunnen opvangen, althans te kunnen beperken. Dus waar groen kan worden behouden zou daaraan ook vanuit de klimaatproblematiek (denk aan o.a. het vasthouden van CO<sub>2</sub>) en zeker ook vanuit de klimaatadaptie een hoge, zo niet de hoogste prioriteit moeten worden gegeven.

### Gebiedsvisie WA Hoeve

Bij (het proces van) de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve' is hiervoor onder het Hoofdstuk 1: 'Planproces' al uitgebreid stilgestaan. Gezien hetgeen in het voorgaande naar voren is gebracht zal het duidelijk zijn, dat op basis van de daarbij gegeven waardenanalyse, dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus met name geen voorstander is van de ontwikkeling van de beide: 'Ontwikkelvelden', dus zowel het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' als het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)', zoals deze met de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve' wordt voorgestaan. In het bijzonder gaat het dan om de aantasting van aanwezige (landschaps)ecologische en ook cultuurhistorische waarden die daarmee gepaard gaat. In die zin zou volgens haar dan ook voorrang moeten worden gegeven aan de (her)ontwikkeling/transformatie van de: 'Historische Middenas (HMA)' en ook de: 'Zorgkern', dat uiteraard ook met respect voor de historische waarden van de diverse gebouwen, evenals de (monumentale) groene omgeving, inclusief bijvoorbeeld ook de diverse moestuincomplexen, etc..

### Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei

Hierbij zal hierna onder het hoofdstuk 2.2: 'Inhoudelijke aspecten Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei' nog nader worden stilgestaan.

### 2.1.3 Milieuaspecten

Voor zover bepaalde milieuaspecten in het bovenstaande niet al aan de orde zijn gesteld, zoals die m.b.t. de ecologie, het water en het verkeer, zal daar in dit hoofdstuk nog bij worden stilgestaan.

#### Algemene beoordeling milieueffecten

Aangezien voor de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken geen formele plicht tot het uitvoeren van een m.e.r. is, heeft er een zogenaamde: 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' plaatsgevonden (zie in deze dus ook het rapport: 'Aanmeldnotitie WA Hoeve (Royal Haskoning, 2022)'). Op basis van de daarbij gegeven analyse wordt dan geconcludeerd dat significante effecten op het milieu niet zijn te verwachten.

Op basis van hetgeen in het voorgaande naar voren is gebracht verwacht de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel van de ontwikkelingen die de beide bestemmingsplannen voor de WA Hoeve zoals deze nu ter inzage zijn gelegd wel degelijk significante effecten op zowel de natuur, als ook de cultuurhistorie. In die zin moet het volgen van een m.e.r-procedure o.i. wel degelijk zinvol geacht, dat ook om verschillende natuurvriendelijke alternatieven, voor zover een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling hier überhaupt al gewenst is, met elkaar te kunnen vergelijken en ook afwegen, dat dus i.r.t.. de daarmede in het geding zijnde waarden<sup>14</sup>.

#### Luchtkwaliteit

Ook wat betreft de luchtkwaliteit zou dan aan de in die zin gestelde eisen worden voldaan (zie in deze ook het rapport: 'Ontwikkeling WA Hoeve – onderdeel luchtkwaliteit (Royal Haskoning, 2021)').

Wel tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. hierbij aan dat de advieswaarden van de WHO lager liggen dan de Europese grenswaarden, bijvoorbeeld wat betreft voor PM2.5 10µg/m3, waaraan in ieder geval op dit moment nog niet wordt voldaan en met het project naar verwachting dus van een verdere overschrijding sprake is, tenzij de luchtkwaliteit door invoering van schonere en dus met name elektrische auto's tot een snellere daling leidt.

#### Bodemkwaliteit

Op basis van het: 'Verkennd bodemonderzoek Vijverhof en omgeving te Den Dolder (Hopman & Peters, 2018)' is dan naar voren gekomen dat er met name ter plaatse van het betreffende 'deelgebied 2,' dat dan uit de: 'Historische Middenas (HMA)' en ook het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' bestaat, er bodemverontreinigingen met zware metalen en PAK's voorkomen. In die zin dient t.b.v. van de herontwikkeling van de: 'Historische Middenas' in te toekomst nog te verlenen omgevingsvergunning(en) nog wel een nader aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden.

#### Duurzaamheid

Wat betreft duurzaamheid wordt dan (logischerwijs m.b.t. de nieuwbouw uitgegaan van: 'Nul op de meter-woningen (NOM)', waarbij naar verwachting wordt ingezet op de individuele WKO-systemen. Ook zal om de biodiversiteit te versterken natuurinclusief worden gebouwd<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Vergelijk in deze bijvoorbeeld ook de zogenaamde: 'Waardenweger' zoals deze in die zin in de: 'Ontwerp-Omgevingsvisie Zeist' is opgenomen, ook al gaat daar op dit moment nog geen rechtskracht vanuit, evenals is ook het laatste daar nog niet over gezegd.

<sup>15</sup> Zie wat betreft de kansen die er in die zin zijn overigens o.a. ook het rapport: 'Natuurverkenning 2050 – Scenario natuurinclusief (WUR, 2022)'.

Deze inzet wordt uiteraard gewaardeerd, maar nog mooier zou het zijn als men toch primair had gekozen voor een herontwikkeling/transitie van zowel de: 'Historische Middenas (HMA)', als ook de: 'Zorgkern', waardoor o.i. zo echt een voorbeeld voor duurzame stedelijke ontwikkeling kan worden gegeven.

Daarnaast zou het goed zijn als niet alsnog kan worden gezien hoe ook bij de: 'Historische Middenas (HMA)' maximaal wordt ingezet om de parkeerdruk tot een minimum te beperken, bijvoorbeeld door inzet (witte) fietsen, zodat mensen eenvoudig naar het station kunnen, evenals vervoersmanagement. Dat ook aangezien door de relatief grote parkeerdruk er nu een groot beslag op de openbare (groene) ruimte wordt gedaan, hetgeen gezien de in met name de: 'Historische Middenas (HMA)' aanwezige groene kwaliteiten gewoon zou moeten worden voorkomen.

Eveneens zou voor een goede 'recreatieve zonerings' moeten worden gezorgd, want met name de in de directe omgeving van de WA Hoeve voorkomende heideterreinen en in zekere zin ook bosgebieden zijn wel degelijk kwetsbaar voor een bepaalde recreatieve druk, inclusief dus ook voor loslopende honden en katten en ook hun uitwerpselen.

## **2.2 Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei**

T.b.v. het bestemmingsplan is dan tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie in deze dus ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)'), dat dan teneinde bij de beoogde herontwikkeling van de WA-Hoeve ook een bepaalde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen, hetgeen uiterwaard wordt gewaardeerd.

In het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)' wordt dan op basis van een analyse van aanwezige waarden/kernkwaliteiten, niet alleen die van de gebouwde omgeving, inclusief kunstobjecten, maar ook de er voorkomende landschapstypen, de missie voor de gehele hertontwikkeling uiteengezet, zowel voor het landschap (als geheel), de infra, als de gebouwen, zowel van de monumenten als de nieuwe bebouwing, waarna nader wordt ingegaan hoe men daar voor de diverse als zodanig onderscheiden deelgebieden, zoals de: 'Historische Middenas (HMA)', evenals de beide ontwikkelvelden, dus zowel het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' als het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)', vorm aan wil geven.

Zonder bij de gekozen ruimtelijke beeldkwaliteit (sec) stil te staan zoals deze in die zin voor diverse deelgebieden wordt nagestreefd en waar ook vanuit de beoogde stedenbouwkundig perspectief (sec) o.i. wel ook een bepaalde logica in zit, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vanuit de diverse in het voorgaande naar voren gebrachte overwegingen dus geen voorstander van zowel de voor het: 'Noordelijke - (NOV)' en ook het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' beoogde herontwikkeling.

Wat betreft de herontwikkeling van de: 'Historische Middenas (HMA)' kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich in algemene zin in de hier opgegeven opzet vinden met dus bijzondere aandacht voor de: 'Historische middenas' en bijbehorende monumentale gebouwen. Wel is zij dus, zoals ook in het voorgaande reeds aangegeven, dus geen voorstander van het parkeren van auto's op de diverse open velden tussen de historische gebouwen van de historische middenas (zie in deze dus ook het: "Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021', Hoofdstuk 5.3: 'Beeldkwaliteit Historische Middenas' en dan onder het hoofdje: 'Infrastructuur', pag. 32), hetgeen ten koste zal gaan van de algehele beeldkwaliteit en ook

beleving van deze as. In vergelijkbare zin geldt dat voor het parkeren in het omringende bos. Dus zou met name ook hier gewoon moeten worden ingezet op een autoluwe ontwikkeling, waarbij verplaatsingen zoveel mogelijk te voet, met de fiets en het OV en als het niet anders kan met elektrische deelauto's plaatsvindt (zie in deze ook diverse initiatieven in het kader van Samen Duurzaam Zeist).

Overigens heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel in algemene zin, ook al geldt dat dan in minder mate voor de herontwikkeling van de: 'Historische Middenas', waardering voor het veelvuldige gebruik van natuurlijke materialen en kleuren in deze natuurrijke omgeving. Naast dat men bij plaatsing woningen/woongebouwen rekening wil houden met aanwezige waardevolle bomen, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat uit in die zin gegeven presentaties begrepen, evenals daarbij gebruik wil maken van een: 'Kwaliteitsteam' (vergelijk ook herontwikkeling Kerckebosch).

### 2.3 Verbeelding en Planregels

De toetsing aan het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)' komt dan in diverse planregels terug, inclusief waar het de bestemming: 'Gemengd' betreft (zie in deze dus ook de: 'Planregels', Art. 4: 'Gemengd'). Op zich wordt dat gewaardeerd.

Wel wordt dienaangaande dan in de: 'Planregels' op diverse plaatsen aangegeven dat bij de toetsing van omgevingsvergunningen kan worden afgeweken van hetgeen daartoe in aangegeven in het: 'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei' zoals dat als Bijlage 3 bij de Planregels is gevoegd, namelijk indien sprake is van de later: 'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei'. Overeenkomstig hetgeen daartoe in de Toelichting is aangegeven zou het dan gaan om een herzien Beeldkwaliteitsplan dat door de gemeenteraad is vastgesteld, bijvoorbeeld t.g.v. nieuwe eisen m.b.t. duurzaamheid (zie in deze dus ook de Toelichting, Hoofdstuk 3.4: 'Gemeentelijk beleid' en dan onder het hoofdje: 'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei WA Hoeve'). De vraag voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is dan wel wat dit uiteindelijk voor de rechtspositie van het plan dat thans voorligt betekent, want in die zin is er dan dus op dit moment feitelijk geen volledige rechtszekerheid m.b.t. de te realiseren ruimtelijke en dus ook groene beeldkwaliteiten, aangezien deze dus ook weer (eenvoudig) kunnen worden gewijzigd.

Verder is het de vraag waarom in de Planregels niet net als dat bij het: 'Ontwerp-Bestemmingsplan WA Hoeve - Noordelijke ontwikkelveld (NOV) en Zuidelijk Ontwikkelveld (ZOV)' het geval is, uiteraard voor zover relevant, wordt verwezen naar het bepaalde in de: 'Woonvisie 2016 – 2021', in casus de herziene: 'Woonvisie 2021 – 2026'. Zoals ook reeds in haar zienswijze op het: 'Ontwerp-Bestemmingsplan WA Hoeve - Noordelijke ontwikkelveld (NOV) en Zuidelijk Ontwikkelveld (ZOV)' aangegeven is het dan voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch onduidelijk waarom bij dat plan overigens niet al meteen naar de herziene 'Woonvisie 2021 – 2026' wordt verwezen, aangezien het daarbij toch om vigerend beleid gaat.

Voorts is dan aan die gedeelten alwaar geen stedenbouwkundige ontwikkelingen zijn voorzien en dan thans overigens reeds bos zijn de bestemming: 'Bos' gegeven. Wel is het dus zo dat deze delen tot voor kort deel uitmaakten van het NNN, maar daar (deels) bij de vaststelling van de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' weer uit zijn gehaald en nu ook weer daaraan zijn toegevoegd, dat dus vanuit de zogenaamde: 'Meerwaardebenadering' als compensatie voor die delen van het NNN alwaar toch alsnog bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Daarbij is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan wel opgevallen dat aan de gronden gelegen tussen het

zogenaamde: 'Zuidelijke ontwikkelveld (ZOV)' en de N-238 wel de functieaanduiding 'Specifieke aanduiding natuur - NNN' is aangegeven, maar dus bijvoorbeeld niet aan de gronden waaraan in het voorliggende bestemming in die zin alsnog ter compensatie de bestemming: 'Bos' is gegeven (zie in deze dus ook het rapport: 'Herontwikkeling WA Hoeve Den Dolder - Beoordeling effecten op het NNN en meerwaarde (Royal Haskoning, 2021)', de betreffende fig. 2 op pag. 5).

Meer in het bijzonder is het dan tevens opgevallen dat aan de gronden gelegen ter hoogte van wat dan als 'deelgebied 8' wordt aangeduid ook geen bestemming: 'Bos' is gegeven, terwijl deze overeenkomstig de 'Natuurtoets NNN' dus wel ook aan de natuur zouden worden teruggegeven aan de natuur (zie in deze dus eveneens het rapport: 'Herontwikkeling WA Hoeve Den Dolder - Beoordeling effecten op het NNN en meerwaarde (Royal Haskoning, 2021)', de betreffende fig. 2 op pag. 5). Maar wellicht is een en ander later alsnog aangepast, maar dan zou het dus goed zijn dat ook als zodanig aan te verwerken.

Bij die: 'Meerwaardebenadering' zijn dus in het voorgaande door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. reeds een (groot) aantal kritische kanttekeningen geplaatst (zie in deze dus ook het betreffende hoofdstuk 2.1.2: 'Provincie Utrecht' en dan onder het hoofdje: 'NNN').

Voor zover in het voorliggende bestemmingsplan toch aan de betreffende:

'Meerwaardebenadering' zou worden vastgehouden, zou het dan in ieder geval goed zijn indien in die zin alsnog aan de betreffende gronden die dus zijn terug zijn gegeven aan het NNN de dubbelbestemming: 'Waarde - Ecologie' zou worden gegeven met bijbehorende omgevingsvergunningstelsel en ook als toetsingsvoorwaarde dat een rapport wordt overlegd op basis waarvan wordt aangetoond dat bij de betreffende ontwikkelingen wordt voldaan aan de eisen die overeenkomstig de: 'Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' daaraan worden gesteld. Dan wordt het NNN ook daadwerkelijk overeenkomstig het in die zin bepaalde beschermd.

Wat betreft onderkeldering is dat dan volgens de algemene bouwregels mogelijk tot een diepte van 4 m te bouwen (zie in deze dus ook de: 'Planregels', Art. 10.2 : 'Onderkeldering van gebouwen'). O.i. zou het goed zijn als daarbij zorgvuldig rekening zou kunnen worden gehouden met in de directe omgeving voorkomende waardevolle bomen.

Datzelfde geldt voor de afstand van de gebouwen tot de aangrenzende bouwperceelgrenzen/erfgrenzen, waarvoor deze dan in bepaalde gevallen tot 3 m, soms zelfs tot 0 m, zij op het basis van een daartoe speciaal opgenomen afwijkingsbevoegdheid (zie in deze dus ook de 'Planregels', Art. 6.3.1, onder a), is bepaald. De ervaring leert dan er dan nog nauwelijks op bepaalde plekken ruimte voor aanwezige bomen overblijft, hetgeen dan toch uiteindelijk tot een aantasting van de groene beeldkwaliteiten kan leiden.

### **3 Conclusie**

Op basis van de in haar zienswijze gegeven overwegingen zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. niet zozeer bezwaren heeft tegen de met de voor de 'Historische Middenas (HMA)' beoogde herontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogd mogelijk te maken, evenals waarvoor ook in het thans ter plaatse nog steeds vigerende bestemmingsplan: 'Bestemmingsplan Den Dolder-Noord' ook reeds bepaalde mogelijkheden werden geboden.

Waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan met name ook i.r.t. het de algehele planontwikkeling voor de WA Hoeve bezwaren tegen bestaan is dat men op basis van het tegelijkertijd ter inzage gelegde: 'Bestemmingsplan WA Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld' in het ter plaatse aanwezige bos wil gaan bouwen, met dus alle gevolgen voor aldaar aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. Dat dus dan nog voordat de: 'Zorgkern' tot ontwikkeling wordt gebracht. In die zin zouden juist de ter plaatse van de beide: 'Ontwikkelvelden' aanwezige gebouwen, uiteraard voor zover niet

monumentaal, o.i. moeten worden geamoveerd, teneinde zo hier tot een algehele kwaliteitsimpuls/versterking voor/van de natuur te kunnen komen.

Wat betreft de herontwikkeling van de: 'Historische Middenas' bestaan er dan met name ook bezwaren tegen de optie voor het parkeren ter plaatse van de centrale as, hetgeen dan ten koste gaat van de aldaar aanwezige beeldkwaliteit en monumentale waarden.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven