



Secretariaat:  
P.C. Hoofthooflaan 31  
3705 AE Zeist  
T: 030-6960141  
KvKnr.: 30250364  
ANBI sinds 1-1-2012  
NL98 INGB 0005 8035 12  
E: [beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)  
W: [www.beterzeist.nl](http://www.beterzeist.nl) (oud)  
W: [www.beterzeist.com](http://www.beterzeist.com)

**Aan:** de gemeenteraad van Zeist  
t.a.v. team Ruimtelijke Ontwikkeling  
Per e-mail aan [zeist@zeist.nl](mailto:zeist@zeist.nl)

Zeist, 16 februari 2022

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

Geachte raadsleden,

Stichting Beter Zeist onderschrijft de 'droom' zoals verwoord in de op 24 januari 2017 vastgestelde gebiedsvisie WA Hoeve, namelijk: *“een unieke plek in de natuur met een ruimtelijke mix van wonen, werken, zorg, cultuur en recreatie in een dorps sfeer.”* Waar het om gaat is hoe door natuurinclusief *ontwerpen* bij de herontwikkeling wordt omgegaan met de daar aanwezige waardevolle natuur die behouden moet blijven. En ook hoe de aansluiting van de woonbuurt met het dorp Den Dolder wordt vormgegeven.

#### **Voorbeeldbuurt 'Trots van Zeist'**

Tijdens een afsluitende bijeenkomst op 23 mei 2018 van de werkgroep WA Hoeve in aanwezigheid van een delegatie van Altrecht werden punten genoemd waardoor het terrein in de toekomst een belangrijke voorbeeldfunctie kan vervullen: *“Groen en circulair wonen, recreëren, sporten, spelen, startups en bedrijven in combinatie met Reinaerde, horeca en een dorps huis, kinderopvang, events, lokaal eten verbouwen. Kortom, dit gebied zou een voorbeeld voor het dorp Den Dolder moeten worden maar het liefst een voorbeeld voor het hele land.”*

Om dat toekomstbeeld te kunnen realiseren zal er nog wel wat moeten worden gesleuteld aan de planontwikkeling voor het gebied. Onderstaand de zienswijze van Stichting Beter Zeist over bovengenoemde deelbestemmingsplannen en indirect daarmee ook over het beeldkwaliteitsplan voor het gehele gebied.

De opmerkingen en aanbevelingen van Stichting Beter Zeist hebben betrekking op de volgende punten.

- De nu al bestaande spanning tussen de bouwopgave c.q. de financiële maximum opbrengst van 16,5 miljoen euro t.o.v. de realisatie-opgave van het Natuur Netwerk Nederland.
- De mogelijke en wenselijke aansluiting van de WA Hoeve met de kern Den Dolder zowel qua voorzieningen als verkeersverbinding(en).

- De integrale aanpak van de ontwikkeling van het plangebied in het licht van de vastgestelde beleidsvisie versus de gescheiden aanpak met deelbestemmingsplannen, waarbij het afgesproken financiële opbrengstdoel eenzijdig ter zijde wordt geschoven. Dat betekent mogelijk meer dan een verdubbeling van het aantal woningen in NNN-gebied.
- De tekortschietende communicatie over de planontwikkeling door Altrecht, gemeente Zeist en de ontwikkelaar BPD.
- Het verhogen van de duurzaamheidsopgave. Het gaat in het bijzonder om stikstofuitstoot bouwen, klimaatneutraal en fossielvrij wonen, geluidsoverlast, lichtvervuiling, houtstook, vuurwerk en hondenpoep in natuurgebied.
- Benodigd vervolgonderzoek naar natuurwaarden en archeologische waarden.
- Oplossing van de puzzel van bestemmingsplannen en restgebieden.

Na een kort overzicht van de voorgeschiedenis en context van de plannen wordt nader ingegaan op bovengenoemde punten.

### **Voorgeschiedenis en context**

Voor wat de voorgeschiedenis betreft wordt verwezen naar het procesdeel van de inspraakreacties over de concept-gebiedsvisie WA Hoeve. d.d. 20 december 2016 van Stichting Milieuzorg Zeist e.o., Stichting Beter Zeist, de dorpsorganisaties van Den Dolder en Bosch en Duin en personen. Zie hiervoor op de oude site van Beter Zeist het dossier: <http://beterzeist.nl/procedures/wa-hoeve-dennendal/>, onderwerp Ronde Tafel.

Verder wordt verwezen naar het procesdeel van de huidige zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. over de 2 bestemmingsplannen en in dit geval het ontwerp Beeldkwaliteitsplan voor de hele WA Hoeve.

Het ontwikkelgebied ligt in het Nationaal Natuurnetwerk Nederland maar wordt onderdeel van de gemeentelijke kern Den Dolder. Verder willen GGZ-instelling Altrecht en haar huurder Fivoor van het terrein vertrekken en vraagt Altrecht als eigenaar van het betreffende terrein een vertrekpremie van 15 miljoen euro. Die is bepaald op basis van de boekwaarde per 2025 van de grond inclusief gebouwen en de gemaakte en verwachte plankosten.

Daarnaast zal de voorgenomen ontwikkeling 3.3 ha. bouwvlak (rood) en 1,5 miljoen euro moeten opleveren. Dat in het kader van het in 2015 hernieuwde Afsprakenkader van het programma Hart van de Heuvelrug. De afdracht van 1,5 miljoen euro aan het Beheerfonds van HvdH is bedoeld voor de aankoop van Kamp van Zeist om als eigendom over te dragen aan Het Utrechts Landschap. Dat laatste kan nog wel eens op zich laten wachten nu naar verwachting het gebied de komende 5 jaar zal worden gebruikt voor het tijdelijk opvangen van vluchtelingen. De vraag is of dit gebruik van Kamp van Zeist valt te verenigen met de gemaakte afspraken tussen Provincie en de gemeenten Zeist en Soest.

Na een gebiedsontwikkeling nieuwe stijl met stakeholders en deelnemers uit de omgeving werd op 24 januari 2017 de Gebiedsvisie WA Hoeve vastgesteld. De gebiedsvisie gaat uit van een gefaseerde (her)ontwikkeling van de WA-Hoeve. Daarbij moet elke fase op zich 'goed' zijn en dient deze te passen binnen de kaders van de gebiedsvisie. Belangrijke punten in de visie zijn het maximaal bedrag van het financiële opbrengstdoel (in totaal 16,5 miljoen euro), de aansluiting c.q. verbinding van het gebied

met de kern Den Dolder en het behoud van de gebiedswaarden.

Op 18 december 2020 werd uit RIB 20-224 duidelijk dat zorginstelling Fivoor uiterlijk pas op 1 januari 2027 het terrein zal verlaten. Dat betekent dat de ontwikkeling van de Zorgkern middenin het gebied van de WA Hoeve vertraging zal oplopen. Tegelijkertijd meldde het college de raad dat de financiële maximumopbrengst wordt losgelaten om de Zorgkern samenhangend met de rest van de WA Hoeve te kunnen ontwikkelen.

In 2017 heeft Provinciale Staten op dringend verzoek van Zeister maatschappelijke organisaties weten te voorkomen dat de WA Hoeve binnen de rode contouren zou worden ondergebracht. Maar in 2021 werd op voorstel van het College van Zeist en GS in het kader van de interim-regeling van de provinciale omgevingsvisie wel een herbegrenzing van het NNN-gebied doorgevoerd. Dat betekent dat de ontwikkelvelden nu grotendeels buiten het NNN-gebied vallen en dus gemakkelijker zijn te ontwikkelen.



De door de gemeente en Altrecht voorgestelde scheggenstructuur van woonstroken en natuurstroken is afgeleid van de gekozen opzet voor de buurt nieuw Kerckebosch. Bij die herontwikkeling verdwenen er ca. 1.250 flatwoningen t.b.v. ca. 1.050 gemengde woningen. Dat kostte wel 15-20 ha. *bestaand* binnenbos. Stichting Beter Zeist is geen voorstander van een dergelijke vorm van 'natuurinclusief bouwen' in bestaand bos of natuur waarbij niet volgens de principes van *natuurinclusief ontwerpen* wordt gehandeld. Beter is het de bebouwing dan meer te concentreren. Versnippering van bestaand natuur/bos leidt tot een achteruitgang of verdwijnen daarvan. Niet alles valt overal te combineren.

## Bouwontwikkelingen en NNN-gebied

Over de herontwikkeling c.q. herstel, renovatie en hergebruik van de historische middenas is weinig verschil van opvatting. Wel zal daarbij de ontwikkeling en het gebruik van het gebied met de nodige zorg voor het behoud van de bestaande kwaliteiten moeten plaatsvinden.

Ten aanzien van de 2 andere ontwikkelvelden is meer discussie. Het bepalen van maximale financiële opbrengst was bedoeld om het aantal te bouwen woningen te beperken. In de discussies tijdens het GONS-ontwikkelproces dachten de maatschappelijke stakeholders en inwoners aan maximaal 200 woningen voor de gehele WA Hoeve. Als die ontwikkeling het benodigde bedrag van 16,5 miljoen euro zou opleveren waren er dan geen extra woningen meer nodig op het gebied van de zorgkern behalve om de herinrichting ervan te kunnen bekostigen.

Het is de uitdrukkelijke wens van velen, zowel van inwoners als belanghebbende organisaties, om het gebied van de zorgkern niet te zien als een gewone bouwlocatie. Het ligt namelijk midden in het NNN-gebied. Teruggave aan de natuur in het kader van Groen voor Rood kan veel problemen helpen voorkomen. Op die manier kan er een voldoende robuuste natuurzone ontstaan tussen het westelijk en het oostelijk NNN-gebied dat weer in verbinding staat met het ecoduct 'Op Hees'.

De uitbreiding van bebouwing op de Heuvelrug gaat steeds verder door. De gemeente zal zuinig moeten zijn op haar natuur en groene verbindingen. Het bureau Royal Hashkoning DHV stelt dat er weinig problemen ontstaan door de herontwikkeling. Volgens het bureau leidt de ontwikkeling niet tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er zou daarom geen aanleiding of noodzaak zijn voor het doorlopen van een formele MER-beoordelingsprocedure of MER-procedure.

Het bureau gaat daarbij uit van de nieuwe begrenzing van het NNN-gebied door de Provincie in 2021. Bestaande natuur wordt daarbij buiten het vroegere NNN-gebied geplaatst. En vervolgens worden delen daarvan die daardoor nu buiten de ontwikkelvelden liggen weer als compensatie voor natuur c.q. boskap<sup>1)</sup> opgevoerd. Het heen en weer schuiven met NNN grenzen door bestaand bos is geen daadwerkelijke compensatie. Als totaal lijkt dit sterk op creatief natuur-boekhouden. Het gaat er voor de belanghebbenden echter om dat bestaande natuur zoveel mogelijk wordt behouden. Vandaar ons pleidooi voor een MER-procedure voor de WA Hoeve en het gebied van het aangrenzende Reinaerde waar eveneens nieuwbouw plaatsvindt. Op die manier kan de waardenbalans integraal worden beoordeeld.

De vaststelling of de voorstellen voldoen aan geldende normen dient bepaald te worden op grond van het integrale plan en niet op basis van deelbestemmingsplannen. Acceptatie van een gedeeltelijke impact kan later tot het inzicht leiden dat besluitvorming rond HMA, Noord en Zuid bijvoorbeeld heeft plaatsgevonden zonder MER, terwijl later blijkt dat dat wel had moeten gebeuren. Wij krijgen de indruk dat dit bewust beleid is om de benodigde procedures voor MER te ontlopen en zo veel woningbouw in NNN-gebied mogelijk te maken. Ook worden op die manier de bevolking van Den Dolder en andere

---

<sup>1)</sup> Het zou gaan om ca. 3 ha. bos dat volgens de wet Natuurbescherming binnen 3 jaar op dezelfde plek zou moeten worden herplant.

maatschappelijke stakeholders voor voldongen feiten geplaatst zonder dat zij daar invloed op kunnen hebben.

Van diverse kanten wordt ook voorgesteld het noordelijke ontwikkelveld te heroverwegen qua begrenzing en opzet. Dit omdat juist daar zeker aan de kant van de cultuurhistorische as nog veel mooie natuur aanwezig is. Dat is altijd zo aangegeven, ook in onderzoeksrapporten. Bij de bepaling van de ontwikkelvelden in de gebiedsvisie is namelijk geen rekening gehouden met de aanwezige waarden van natuur en landschap, hoewel die wel grotendeels bekend waren. De gemeente en Altrecht hebben simpelweg ontwikkelvelden op de kaart geprojecteerd.

Dat kan alsnog worden gecorrigeerd als met de gebiedswaarden rekening wordt gehouden in de concept bestemmingsplannen en in het beleidskader voor de herontwikkeling van de huidige zorgkern. Daarvoor is het nodig die stukken integraal en in onderling verband te beoordelen. Dat heeft uiteraard gevolgen voor het beleidsproces. Waarom wordt er geen duidelijkheid verschaft over de gehele gebiedsontwikkeling? Om besluitvorming voor te bereiden over de 2 bestemmingsplannen is het van belang eerst de afspraken voor het gehele gebied te maken. Dat kan op basis van de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

### **De aansluiting met Den Dolder**

Een belangrijk zorgpunt is de verkeersverbinding met de kern Den Dolder. Er zijn diverse opties in een bijlage opgenomen voor een veilige auto- en fietsverbinding bij de kruising Pleineslaan/Dolderseweg of zuidelijker over de Nieuwe Dolderseweg. Daarnaast is een directe verbinding van belang voor langzaam verkeer direct met het zuidelijk ontwikkelveld. Volgens een collegebrief aan Altrecht d.d. 13 maart 2018 zal de ontwikkelaar deze kosten moeten dragen, maar dat betekent wel dat er voldoende opbrengst beschikbaar zal moeten zijn. Met de tegenwoordige huizen- en huurprijzen zou dat geen probleem moeten zijn.

Het centrum van Den Dolder zal grotendeels moeten voorzien in de benodigde maatschappelijke voorzieningen voor het nieuwe woongebied. Naarmate er meer woningen komen dan eerst bedoeld betekent dat ook meer voorzieningen in de bestaande kern Den Dolder. Het is de vraag of daarin dan wordt voorzien en/of dat bijvoorbeeld ook in het nieuwe woongebied voorzieningen voor kinderopvang, zorg en onderwijs worden gesitueerd. Onzekerheid over het uiteindelijke aantal woningen zorgt ook voor onduidelijkheid over nut, noodzaak en aard van de (extra) voorzieningen en de verkeersontsluitingen. Bij een aantal van 200 woningen kan het gebied wellicht anders of kleiner ontsloten worden dan bij 500 woningen. Een aansluiting c.q. rotonde met de Pleineslaan is duur en als deze kan vervallen hoeft er waarschijnlijk ook minder gebouwd te worden om de vereiste opbrengst te halen.

In de loop der tijd is er een breed scala aan activiteiten uitgevoerd op de WA Hoeve: een filmhuis, kunstateliers, expositieruimtes, Wij 3.0, fietsenmaker, ICT projecten, bezinningshuis, diverse zzp'ers met verschillende beroepen, 5e Seizoen (kunst), kledingwinkel, coffee corner de Wissel, een kas, een oefenruimte voor bandjes, verschillende events zoals de burendag, beschermd wonen in de Vijverhof, een woongroep, Brouwtheater etc. Wat bewoners van het gebied en Den Dolder e.o. waarderen is de levendigheid overdag door die activiteiten en bijvoorbeeld het filmhuis in de avond. Ook is er een goed contact met 'Tuinderij Uit de Kluiten' op het terrein van

Reinaerde. Er is vraag naar het behouden van dit soort activiteiten in de toekomstige situatie. Hoe kan dat worden gerealiseerd?

### **Ontwikkeling van de Zorgkern**

Het loslaten van de financiële maximumopbrengst voor de WA Hoeve zet de deur open voor veel meer opbrengst voor Altrecht dan in de gebiedsvisie met de GGZ-instelling was afgesproken. Het kan leiden tot meer dan een verdubbeling ten opzichte van de 15 miljoen euro die de GGZ-instelling conform de afspraken met ontwikkelaar BPD ontvangt of zal ontvangen. Dat bedrag was bedoeld voor een bekostiging van de boekwaarde van de grond en de vroegere en verwachte plankosten.

Als op die manier een overwaarde voor Altrecht wordt gecreëerd dan kan in het kader van mededinging worden gesproken van ongewenste staatssteun. Zeker als daar vanuit Altrecht niets tegenover zou staan. Die heeft ook precedentwerking voor komende situaties in Zeist en in Nederland. Verder wordt op dit punt de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie ter zijde geschoven zonder dat de raad in plaats daarvan een nieuw voorstel heeft vastgesteld. En maatschappelijke stakeholders die hebben deelgenomen aan het opstellen van de gebiedsvisie worden gepasseerd.

Wel heeft de Project Begeleidings-Groep (PBG) met een minderheid van inwoners vanuit Den Dolder aangegeven in te stemmen met het opheffen van het financiële maximum. Maar dat gebeurde wel in perspectief van bijvoorbeeld meer ruimte voor natuur en een lagere woningdichtheid. Bij de afweging voor de Zorgkern kunnen wat de PBG betreft ook de ontwikkelvelden Noord en Zuid meegenomen worden zodat er in totaal gezien een beter plan kan ontstaan.

Stichting Beter Zeist ziet geen aanleiding het gebied dat omringd wordt door het Natuur Netwerk Nederland alsnog grootschalig te bebouwen<sup>2)</sup>. Dit zeker niet nu de financiële opbrengst, zoals vastgelegd in de gebiedsvisie, maximaal behaald is. Als er nog woningbouw nodig zou zijn voor de herinrichting van de Zorgkern voor natuurdoeleinden dan kunnen de benodigde woningen ons inziens beter worden toegevoegd aan het zuidelijk ontwikkelveld. Dit om versnippering van natuur- en woongebied te voorkomen.

Er zal openheid naar de raad en de samenleving nodig zijn over de financiële aspecten van de planontwikkeling. Die waren namelijk juist voorwaardelijk voor het bereiken van een compromis tussen alle betrokkenen bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie.

### **Tekortschietende communicatie over de ontwikkeling**

Volgens het verslag van de afsluitende bijeenkomst d.d. 23 mei 2018 van de werkgroep WA Hoeve in aanwezigheid van de Bewonersvereniging Den Dolder, Stichting Beter Zeist en een delegatie van Altrecht werden de volgende aandachtspunten voor de communicatie genoemd.

“Communicatie. Er is een grote behoefte aan informatie. Elke partij moet hierin zijn of haar verantwoordelijkheid nemen; de gemeente Zeist, Altrecht en de toekomstige gebiedsontwikkelaar. Vertraging in het proces of uitstel is ook informatie. Betrokkenen willen geïnformeerd worden over de verkoop, bestemmingsplan en planontwikkeling, maar ook over activiteiten op het terrein. Betrokkenen worden graag geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven, bewonersavonden, Facebook, via bestaande netwerken in Den Dolder en persoonlijk contact. Belangrijk is dat de communicatie niet zendergericht

---

<sup>2)</sup> Naar verluid zou het gaan om 200-300 extra woningen.

is maar interactief waarbij alle partijen voor elkaar goed bereikbaar en toegankelijk zijn.”

Altrecht, B&W Zeist en ontwikkelaar BPD hebben echter tot nu toe weinig gedaan aan de toegezegde communicatie met de samenleving over de gebiedsontwikkeling. Ook vanuit het besloten beraad van de project begeleidingsgroep werd weinig gecommuniceerd. Dat slaat onder andere op het door het college (willen) loslaten van de maximum financiële opbrengst voor de WA Hoeve. En als gevolg daarvan de mogelijkheid voor de bouw van veel meer woningen in het gebied dan was bepaald in de gebiedsvisie. Ook heeft de ontwikkelaar BPD slechts 1 digitale presentatie gehouden over de 2 ontwerp bestemmingsplannen. En tijdens de informatiebijeenkomst konden geen mondelinge vragen worden gesteld.

Zo staat in de brief d.d. 10 maart 2021 van voorzitter PBG aan raad: *“Zowel PBG als de Raad zijn in de achter ons liggende periode spaarzaam en te laat geïnformeerd over de status van de financiële aftopping (voortgang volgens afsprakenkader). De PBG is van mening dat dit risico kleiner wordt als de Raad verzoekt om periodieke voortgangsinformatie.”*

De communicatie moet beter en transparanter worden ook qua verwachte gevolgen voor de bevolking en de omgeving. Wie vraagt wat de inwoners van Den Dolder willen en idem andere belanghebbenden? Durven Altrecht, B&W (en BPD) de dialoog met de samenleving aan te gaan gezien het ongemotiveerd en zonder draagvlak (willen) afwijken van de gebiedsvisie? Er was tenslotte in 2017 door de gebiedsvisie draagvlak ontstaan voor een gebalanceerde ontwikkeling met oog voor wonen en natuur.

### **Verhogen van de duurzaamheidsopgave**

Het gaat in het bijzonder om *stikstofuitstoot bouw, klimaatneutraal en fossielvrij wonen, geluidsoverlast, lichtvervuiling, houtstook, vuurwerk en hondenpoep in natuurgebied*. Het is mooi de nieuwe buurt(en) zo duurzaam mogelijk te maken. Maar niet is na te gaan of de stikstofuitstoot bij het bouwen in NNN-gebied aan de norm voldoet<sup>3)</sup>.

Leg ook de ambitie bij nieuwbouwwoningen hoger dan NOM, zodat zij energie leveren die de monumentale gebouwen tekort komen. Verder zal geluidsoverlast en lichtvervuiling moeten worden beperkt gedurende de nachtelijke uren. Ook houtstook en het afsteken van vuurwerk, de belangrijkste bronnen van fijnstof in de lucht, moeten worden voorkomen c.q. verboden. Dit gezien de luchtverontreiniging en overlast voor mens en dier en de verontreiniging van het kwetsbare natuurgebied. Daarenboven is het verplicht zelf opruimen van hondenpoep nodig. Dit in verband met de grote invloed van stikstof- en fosforverbindingen op de zuurgraad van bodem en de invloed ervan op de begroeiing en biodiversiteit. Bovendien is het een van de meest grote ergernissen voor inwoners.

Dat alles kan d.m.v. diverse afspraken worden vastgelegd door de gemeente, tussen de gemeente en de ontwikkelaar en idem tussen ontwikkelaar en komende eigenaars van

---

<sup>3)</sup> **Aerius berekening** (voor stikstofdepositie voor vergunningverlening bouw). Deze is niet als separate PDF aangeleverd waardoor hij niet in de calculator te importeren is. Hierdoor is hij oncontroleerbaar. Ook is er gebruik gemaakt van een verouderde versie.

de woningen.

Het blijvend realiseren van een verhoogde duurzaamheidsopgave kan ook meewegen voor een gunstiger beoordelingsresultaat in geval van een MER-procedure.

### **Benodigd vervolgonderzoek naar natuurwaarden en archeologische waarden**

De quick scans van deze waarden zijn niet voldoende. Additioneel onderzoek zal nodig zijn op het gebied van natuur (flora en fauna) en archeologie. Wat de archeologische waarden betreft kan nu ook gebruik gemaakt worden van de inventarisatie die de afgelopen tijd werd georganiseerd door Universiteit Leiden in samenwerking met Landschap Erfgoed Utrecht. De resultaten van de inventarisatie "Erfgoed gezocht" van de Utrechtse Heuvelrug komen binnenkort beschikbaar. Opdrachtgevers zijn de provincie Utrecht en Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. De inventarisatie leverde vele nieuw ontdekte grafheuvels op. Deze laatste rustplaatsen van vooraanstaande doden zijn 4.000 tot 5.000 jaar oud. Ook ontdekten de burgerwetenschappers meerdere 'celtic fields', akkervelden tot bijna 2500 jaar oud, en andere sporen van grondgebruik. De vondsten werpen een nieuw licht op de bewoning van de Utrechtse Heuvelrug.

### **Oplossing van de puzzel van bestemmingsplannen en restgebieden**

Het terrein van de WA Hoeve kent reststukken grond waarvoor Altrecht geen actualisering van het huidige bestemmingsplan voorstelt. Het is ongewenst dat er nu in totaal 4 bestemmingsplannen op het bestaande gebied van toepassing worden c.q. zijn, te weten HMA, Zuid/Noord, Zorgkern en reststukken.

Een van de reststukken betreft een strook grond bij Reinaerde. Sinds vorig jaar heeft de gemeente op 1 stuk toestemming voor agrarisch gebruik toegestaan voor een beperkte duur van 3 jaar terwijl de bestemming uitsluitend natuur is. Is het niet beter deze restbestemming mee te nemen in de voorstellen over de HMA zodat de bestemming van het gehele terrein weer wordt geactualiseerd?

Verder zijn de 2 ontwerp bestemmingsplannen volgens de provinciale interim omgevingsverordening geen van beide stedelijk gebied waardoor paragraaf 4.2 van de toelichting over 'Ontwikkeling' onjuist is. Volgens de juiste uitleg van de regeling worden landschappelijke en ecologische waarden wel degelijk aangetast.

Het bestemmingsplan Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld zou zodanig moeten worden aangepast dat de verbinding tussen de heidevelden aan de oost- en westkant versterkt wordt. De volgens het ontwerp BP resterende stroken bos langs de Dolderseweg en de middenas zijn hier ongeschikt als verbindingen. Dit komt omdat een goede verbinding tussen 2 heideterreinen grotendeels uit heide moet bestaan en niet uit bos. Verder zullen beide verbindingstroken te lijden hebben van verstoring vanuit de Dolderseweg en van menselijke activiteit op en rond de historische middenas.

Een oplossing voor deze problematiek zou kunnen zijn om (alle) nieuwe woningen te concentreren in het zuidelijk ontwikkelveld. Indien het noordelijk ontwikkelveld wordt bestemd tot 'natuur' en vooral wordt ingericht als een deugdelijke verbinding tussen de 2 heidevelden kan er zelfs gedacht worden aan beperkte uitbreiding van het zuidelijk ontwikkelveld. Dit heeft bovendien het voordeel dat de woningen dichterbij de voorzieningen in Den Dolder komen te staan, wat gunstig is vanuit een oogpunt van bereikbaarheid en mobiliteit.



Als 33 losse korrels in de natuur vormen de nieuwbouwwoningen in het noordelijk ontwikkelveld een nodeloze versnippering en bron van verstoring voor de omliggende natuur. Het is niet meer dan logisch dit beperkte aantal woningen samen te voegen met het veel grotere aantal woningen in het zuidelijk ontwikkelveld en zo aantasting van de natuurlijke omgeving zo veel mogelijk te beperken.

Een integraal zicht op de impact van de gehele gebiedsontwikkeling, dus ook inclusief de Zorgkern en resterende plangebieden, is noodzakelijk voordat er voldoende maatschappelijk draagvlak kan ontstaan voor de plannen. Pas dan kan de gemeente deelbestemmingsplannen gaan goedkeuren. De komende omgevingswet vraagt ook om een integrale aanpak.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Egbert Visscher', written in a cursive style.

Egbert Visscher, voorzitter  
Stichting Beter Zeist