

15 februari 2022

Betreft: Reactie op ontwerp bestemmingsplannen in het kader van de Herontwikkeling WA Hoeve. Historische Middenas, Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelingsveld.  
Deze reactie is opgesteld door burgerinitiatief: “Werkgroep Vrienden van de WA”  
Contactpersoon Maria van den Boer, [mvdboer@planet.nl](mailto:mvdboer@planet.nl)



Foto M.v.d.Boer

## INLEIDING

De WA Hoeve heeft een belangrijke historische natuurwaarde, is deels onderdeel van en wordt omringd door het NNN netwerk Utrechtse Heuvelrug, sluit via ecoducten aan op andere natuurgebieden zoals voormalig Op Hees/ vliegveld Soesterberg. De NNN gebieden zijn niet alleen belangrijke “longen” voor de Randstad, maar ook voor bewoners en omwonenden van de WA Hoeve.

Het gaat hier om natuurlijk en landschappelijk historisch erfgoed, dat in onze ogen behouden dient te worden. Uw plannen voor herontwikkeling en bebouwing zijn echter zodanig ingrijpend voor natuur, landschap en sociale cohesie van het dorp den Dolder dat deze in zijn geheel van tafel moeten. In plaats van zoveel bebouwing en commercieel ondernemerschap in een natuurlijk gebied, moet maximaal ingezet worden op behoud van het landschappelijk erfgoed, herstel en verbetering van de natuur, biodiversiteit, flora en fauna. Daar willen wij als werkgroep ‘Vrienden van de WA’ een positieve rol bij vervullen door constructief mee te werken aan nieuwe plannen die voldoende in balans zijn met natuurwaarden en landschappelijk erfgoed. Wij vragen de gemeente te reageren op onderstaande zienswijze, argumenten en vragen zoals beschreven in:

- Onze zienswijze, onze visie op het gebied
- Onze zienswijze, onze visie op het proces
- Toelichting van onze visie op de gepresenteerde bestemmingsplannen: Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld
- Conclusie

## ONZE ZIENSWIJZE, ONZE VISIE OP HET GEBIED

Sinds de vestiging van de psychiatrische instelling in 1906 is die natuurwaarde gerespecteerd. Het unieke glooiende cultuurlandschappelijke ontwerp met harmonieus verstrooide bebouwing is in balans met de natuur tot stand gekomen en al die jaren behouden. Dit alles vanuit de visie dat de mens de natuur hard nodig heeft voor zijn eigen gezondheid, ontspannend en heilzaam is. Dit concept is wel eens samengevat als de “Ziel van de WA Hoeve”. Het landschap is altijd een stil gebied gebleven waar de natuur voort kon gaan, trekt wandelaars en natuurliefhebbers aan die het gedachtegoed van de vorige eeuw nog iedere dag ervaren: een uniek historisch stukje erfgoed dat al die tijd bewaard en gekoesterd is door zowel de instelling als haar omwoners en tegelijkertijd uiterst actueel voorbeeld is van hoe betekenisvol een heilzaam een natuurlijk evenwicht er uit ziet.

De bouwplannen “herontwikkeling WA Hoeve” meer dan 10 jaren geleden gestart, brachten hierin verandering. Tussentijds zijn belangrijke stappen genomen die de natuur in verdrinking hebben gebracht. Aan de basis liggen de grondtransacties door Altrecht, waarbij zij veel te weinig rekening gehouden heeft met historisch-landschappelijke en natuurbelangen. In de loop van de jaren zijn belangrijke onttrekkingen aan NNN gebieden gedaan (zoals de aanleg van Golf Sociëteit de Lage Vuursche). Hierdoor is de WA natuur versnipperd geraakt en zijn belangrijke ecologische verbindingen verdwenen of (teveel) versmald. Bij de herontwikkeling is het aantal geplande woningen veel groter geworden dan oorspronkelijk voorgenomen (rood voor rood vervangen door rood voor groen) en het einde is nog niet in zicht met de zorgkernontwikkeling in het vooruitzicht. Het al voor verzuring kwetsbare landschap, de biodiversiteit, flora en fauna zullen verder worden aangetast door de toenemende menselijke activiteit: bewoners, wandelaars, kinderen en honden, recreanten aangetrokken door de geplande horeca, winkels in het midden, de grote aantallen parkeerplaatsen, de speeltoestellen voor kinderen, de lichtmasten, toegenomen geluid en de gemakkelijke bereikbaarheid door een nieuwe weg die *dwars* door het gebied met Den Dolder verbonden zal worden. Dit alles met als einddoel: het ontwikkelen van een *levendig gebied voor bewoners en ondernemers*<sup>1</sup>. In plaats van de focus op behoud van het landschappelijk erfgoed, herstel en verbetering van de bedreigde natuur, biodiversiteit, flora en fauna.

Tegelijkertijd is echter een heel andere ontwikkeling gaande die de context van de plannen totaal verandert. De staat van klimaat en natuur is alarmerend, dat geldt ook voor de gemeente Zeist. In Nederland is het aantal natuurlijke gebieden drastisch afgenomen en de kwaliteit van natuur en landschap holt achteruit. De stikstofdepositie is de hoogste van Europa. De grond verzuurt steeds verder, de biodiversiteit neemt versneld af en daarmee verdwijnen mineralen, planten, insecten (80% verdwenen), vlinders en vogels die van die planten leven. Het ecosysteem is inmiddels zo ernstig verstoord geraakt, met toenemende gevolgen voor de volksgezondheid, dat de noodzaak van robuuste natuurbescherming steeds urgenter wordt. Zowel overheden als burgers raken hiervan steeds meer overtuigd. Als we de natuur vernietigen, vernietigen we onszelf. Natuurbehoud blijkt geen luxe maar een kwestie van overleven. Steeds meer mensen, internationaal, nationaal en ook in de gemeente Zeist, beseffen dat natuur een intrinsieke waarde heeft en nodig een juridische en grondwettelijke status behoeft. Het vormt de kern van onze zienswijze.

De slechte staat van de natuur maakt dat de plannen zoals ze nu voorliggen achterhaald zijn. Financiële, bouw- en ondernemersbelangen hebben de overhand, ecologische belangen zijn ondergewaardeerd. Onomkeerbaar natuurverlies in het hele kwetsbare omliggende NNN gebied zal daarvan het gevolg zijn.

---

<sup>1</sup> Introductie van de bestemmingsplannen (Herontwikkeling WA Hoeve in Den Dolder) op de website van de gemeente Zeist

Het afgelopen jaar zijn een aantal overheidsrapporten verschenen die de noodklok luiden. Enkele belangrijke inzichten zijn op dit moment:

1. De uitstoot van stikstof moet zijn gehalveerd en natuurherstel moet drastisch worden aangepakt, niet vrijblijvend, maar als resultaatverplichting<sup>2</sup>.
2. Voor 2030 moet er significant herstel zijn van aangetaste natuur, soorten en habitattypen, met focus op een samenhangend netwerk van minstens 30% natuur. Er is in Nederland extra leefgebied nodig, met grofweg de omvang van naar schatting de provincie Utrecht: 150.000 hectare<sup>3</sup>.
3. Op korte termijn is een forse versterking nodig van de gebiedsspecifieke ecologische dataverzameling, analyse en wetenschappelijke oordeelsvorming<sup>4</sup>.

Daarbij moet helder zijn Nederland gebonden is aan de klimaatdoelen, aan scherpe Europese regels op gebied van natuurbescherming, stikstofdepositie, water- en luchtkwaliteit.

Deze ontwikkeling vraagt om een fundamentele herziening van de plannen en een verantwoordelijk beleid dat zich richt op behoud van het erfgoed, herwaarderen van de natuurwaarden en beduidend meer natuurinclusief denken. Die natuur niet ziet als obstakel, maar als waardevolle partner voor een gezonde samenleving<sup>5</sup>.

*Deze zienswijze vraagt dan ook met klem het hele gebied te herwaarderen met als einddoel: behoud van het erfgoed WA, waarbij het belang van de natuur en de biodiversiteit een prominente plaats krijgt. De plannen over het gebied moeten getoetst worden aan de actualiteit, de klimaatdoelen, de nieuwste inzichten en voornemens zoals hierboven beschreven. Dit betekent concreet: respect voor de natuur, minder woningen (groen voor rood i.p.v. rood voor groen), helder natuurinclusief bouwen, natuurherstel, méér in plaats van minder leefgebied, méér rust en stilte. **De plannen in de huidige vorm dienen dan ook te worden geschrapt.***

## ONZE ZIENSWIJZE, ONZE VISIE OP HET PROCES

De laatste jaren zijn nieuwe inzichten over de bestuurscultuur ontstaan.

1. Een gemeente is van alle burgers, niet alleen van projectontwikkelaars. Een nieuwe bestuurscultuur vergt dat er nieuwe verhoudingen ontstaan tussen burgers en gemeente.
2. Een overheid die haar rol niet begrijpt, kan geen vertrouwen van mensen verwachten<sup>6</sup>

Ten aanzien van WA plannen zijn omwonenden / burgers onvoldoende betrokken, ten gunste van de projectontwikkelaars. Degenen die vanuit inspraak en eerdere plannen nog rekenden op natuurbehoud zijn afgehaakt. De sociale cohesie, die er altijd is geweest en ook hoorde tot “de ziel van de WA” wordt niet serieus genomen en bedreigd<sup>7</sup>. Altrecht heeft inmiddels het huurcontract met

---

<sup>2</sup> Adviescollege Stikstofproblematiek. (8 juni 2020). *Niet alles kan overal*.

<sup>3</sup> Planbureau voor de Leefomgeving. (5 juli 2021). *Naar een uitweg uit de stikstofcrisis*.

<sup>4</sup> idem

<sup>5</sup> Hoe het ook kan: Volkskrant (10-2-2022) *Verkoper gunt Eindhoven oud-Philips landgoed voor 29 miljoen, zo groot als het Hydepark in Londen*. (Voor aankoop was meer nodig dan geld. Wie Philips zegt, zegt Eindhoven en dus gaf de ‘gunfactor’ de doorslag. De verkoper: ‘Het is bijzonder erfgoed. Geweldig dat Eindhovenaren hier straks kunnen rondlopen’)

<sup>6</sup> Sociaal Cultureel Planbureau, Kim Putters (10-11-2021) *Een overheid die haar rol niet begrijpt, kan geen vertrouwen van mensen verwachten*. Trouw.

<sup>7</sup> Tot de ziel van de WA Hoeve hoorde ook het sociale en inclusieve karakter. Het idee van de eigen leefgemeenschap in een natuurlijke omgeving en in hechte relatie met de dorpsbewoners heeft altijd bestaan en heeft door de jaren heen steeds weer andere vormen gekregen. De betrokkenheid op elkaar was het cement van de Dolderse samenleving. De instelling was hierin vaak vernieuwend, bottom-up, met een groot hart voor sociaal-ecologische initiatieven, stond open voor kunstenaars, creatieve denkers, voor mensen die zich buiten de gebaande paden bewogen, kwetsbaren en sterken, patiënten en niet-

een laagdrempelige vereniging (TVEO) van mensen uit het dorp, opgezegd. Het gaat om een moestuin met historische fruitmuur. Beide zouden behouden blijven, maar de toekomst is ongewis<sup>8</sup>. De voorgenomen sluiting van de spoorwegovergang die het dorp in tweeën splitst maakt de situatie nog ernstiger. Al met al staat het vertrouwen in de gemeentelijke overheid op het spel.

De gemeente dient dit vertrouwen te herstellen, het negatieve proces om te zetten in een positieve ontwikkeling, te staan voor haar taak de bevolking te dienen en niet de ontwikkelaars, weer bottom-up te denken en samen te werken met burgers en initiatiefgroepen die de natuurwaarden willen behouden.

Wij bieden de gemeente aan om onze zienswijze om te zetten in een positief proces. Met het einddoel behoud van het landschappelijk en natuurlijk erfgoed, herstel en verbetering van de biodiversiteit. Daarvoor willen wij onze inzichten, deskundigheid en ervaring delen, gebruikmakend van ons netwerk van natuurgroepen zoals Vogelwacht, Vlinderstichting, KNNV, TVEO, SMZ etc. Als eerste om een ecologische gebiedsinventarisatie te doen en om vervolgens samen met de gemeente tot een gezamenlijk fors natuurherstel en verbeteringsplan te komen, zodat dit waardevolle gebied zijn natuurlijke glans terugkrijgt en ook voor de toekomstige generaties behouden blijft.<sup>9 10</sup>

*Wij vragen de gemeente te reflecteren over haar rol in dit proces, in gesprek te gaan met ons als burgers verenigd in de werkgroep "Vrienden van de WA", uit te wisselen welke natuurbelangen op het spel staan, vast te stellen wat er moet gebeuren om behoud, herstel en verbetering van het natuurlijke gebied te garanderen en welke rol wij in dit proces kunnen vervullen.*

## Toelichting van onze visie op de gepresenteerde bestemmingsplannen: Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld.

### A. Bestemmingsplannen, de context:

1. In 2018 had het college nog forse kritiek op de plannen van Altrecht: 'onduidelijk, verwarrend, in strijd met de voorwaarden waarin historie en natuurwaarden van het gebied moeten worden gewaarborgd, in strijd met de vastgestelde gebiedsvisie'<sup>11</sup>.  
*Het einddoel moet opnieuw worden vastgesteld. Het zogenaamde 'levendig gebied voor bewoners en ondernemers' moet vervangen worden door het einddoel: 'behoud natuurhistorisch erfgoed, natuur en biodiversiteit'.*

---

patiënten. Op dit moment is er grote onrust in Den Dolder, met name omdat zij onvoldoende betrokken is: over de bewoners in plaats van met de bewoners. Daarbij zal het sluiten van de spoorwegovergang het dorp in tweeën splitsen. Door beide plannen zal de sociale cohesie in deze samenleving enorme schade worden toegebracht.

<sup>8</sup> De sociaal-maatschappelijke, duurzame natuurvisie die de WA zo kenmerkte, is hier nog steeds zichtbaar en actueel. TVEO (Tuinvereniging Eigen Oogst) zet zich met een aantal vrijwilligers in voor het behoud, inclusief de historische muur. De vereniging bevordert biologisch tuinieren en biodiversiteit, verbiedt bebouwing van tuinhuisjes. Er is een plantenasiel en zadenbieb, draagt bij aan de voedselbank, heeft ervaring met het betrekken van scholen en heeft regelmatig meegedaan aan de lokale kunstroute. De tuin sluit aan bij de biologische moestuin op het Reinaerde terrein (Uit de Kluiten).

<sup>9</sup> Met de KNNV, Utrechtse Heuvelrug, zijn gesprekken gaande voor een inventarisatie van het gebied door de verschillende natuurgroepen. NDFF en KNNV hebben informatie gegeven uit hun databanken. Tuinvereniging Eigen Oogst draagt bij met een visie gericht op biodiversiteit en behoud warmtemuur.

<sup>10</sup> <https://nnn-wijzer.provincie-utrecht.nl/orientatie.html>

<sup>11</sup> AD Utrecht (17-08-2018) *Altrecht en de gemeente Zeist in gesprek over de Willm Arntsz Hoeve* Jan Dankbaar.

2. De ladder voor duurzame verstedelijking vereist een toelichting bij de bestemmingsplannen. Deze moet een motivering bevatten waarom **niet binnen** het bestaand stedelijk gebied in de bouwbehoefte kan worden voorzien. *Deze motivering moet worden opgemaakt en duidelijk worden toegelicht.*
3. De bestemmingsplannen zijn in stukjes opgeknipt. Er is nog geen bestemmingsplan voor de toekomstige zorgkern gepresenteerd. Het totaal aantal woningen, parkeerplaatsen en verkeersbewegingen staat daarmee niet vast. Hoewel de huizenbouw zou stoppen zodra de 15 miljoen opbrengst voor Altrecht gehaald zou zijn (wat nu het geval is), blijft het totale aantal geplande woningen onhelder. Er wordt gesproken van 300 extra woningen in de toekomstige zorgkern, maar dat kunnen er ook meer zijn. Dat maakt de gevolgen voor de natuur moeilijker in te schatten, maar zeker is dat het een ernstige verslechtering is. Met de plannen ontstaat er als het ware een stenen muur tussen het oostelijk en westelijk heidegebied. Die “muur” gaat ook nog door ten noorden van de HMA, waar de nieuwe bebouwing de Reinaerde gebouwen dicht zullen naderen en ook daar weer groen verdwijnt. Voor het voortbestaan van de natuur in dit gebied zijn de 2 heidegebieden van cruciale betekenis. Maar door de plannen komt het westelijk heidegebied geïsoleerd te liggen, waardoor natuurherstel nauwelijks meer mogelijk wordt en het feitelijk verloren is. *Er moet duidelijkheid komen over de behaalde 15 miljoen. De bestemmingsplannen moeten in zijn geheel worden gepresenteerd en aangepast aan het hernieuwde einddoel dat behoud, herstel en verbetering van natuur voorop stelt.*
4. Hoewel er overloopstroken zijn gecreëerd tussen het oostelijk en westelijk heidegebied, is dit onvoldoende. De breedte van 50 meter is veel te klein, rekening houdend met betreding, licht en geluid vanuit de huizen. Daarnaast bestaat de strook uit vrij toegankelijk bos, zijn er geen maatregelen bekend om de stroken te beschermen en ontbreekt de onderbouwing of de boom- en plantensoorten de verbinding gaat helpen of juist tegenwerken. Het denken in dit soort “stroken” komt voort uit de onttrekking van de grote ontwikkelvelden voor bebouwing aan het NNN gebied waardoor het landschap versnipperd is geraakt. Nieuwe inzichten laten zien dat versnipperd landschap ontsnipperd dient te worden en dat de gebieden dicht bij bestaande NNN gebieden, juist bij het NNN netwerk betrokken moet worden<sup>12</sup>

In bijlage ‘Aantasten NNN’ wordt op blz 5 de huidige en beoogde situatie weergegeven met aantal m<sup>2</sup> te bebouwen ontwikkelingsvelden. Over de gedeeltes NOV, Zorgkern en ZOV is het beoogde aantal m<sup>2</sup> 152207 m<sup>2</sup>. Dit komt echter niet overeen met het kaartje dat wij bij de gemeente hebben opgevraagd en dat minder m<sup>2</sup> laat zien (Bijlage 1) Het roept het beeld op van creatief rekenwerk waarbij méér grond voor NOV en de Zorgkern wordt gereserveerd dan eerder bedoeld. Het laat de lezer achter met vragen over de daadwerkelijke meters bebouwing en teruggaven aan NNN gebied.

Het maakt overigens meteen duidelijk hoe belangrijk het is om ook de Zorgkern wel te betrekken bij het presenteren van de plannen. De laatste 20 jaar is in dat gebied enorm gerommeld met lukraak neerzetten van paviljoens, zonder rekening te houden met natuurwaarden. Ook daar zal rood moeten worden teruggegeven aan groen.

Er wordt ook gesproken over het teruggeven aan NNN van een strookje bos langs de provinciale weg N238 ter hoogte van het ZOV. Dit is echter geen substantiële verbetering van een NNN gebied, er is meer sprake van afschepen van een stukje restgebied vol met bramen dat een hondenuitlaatstrook gaat worden.

---

<sup>12</sup> Planbureau voor de Leefomgeving. (5 juli 2021). *Naar een uitweg uit de stikstofcrisis.*



In de Interim Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de borging van compensatie. Het instrument plussen en minnen vervalt daarbij<sup>13</sup>.

*De plannen staan op gespannen voet met de interimomgevingswet. Omdat er juist weer ontsnipperd moet worden en een substantieel leefgebied teruggegeven aan NNN, voldoen de plannen niet aan belangrijke overheidskaders. Het is uitermate belangrijk dat hierbij ook de plannen voor de Zorgkern worden meegenomen.*

- 4 De herontwikkelingsplannen zijn niet alleen verregaand verstorend voor de natuur in de directe omgeving, maar ook van invloed op het functioneren van het grotere omliggende gebied. Er bevinden zich kwetsbare flora en fauna, soorten die op de rode lijst staan, onder de natuurbeschermingswet, vogel- of habitatrichtlijn vallen en nu dreigen te verdwijnen. De mate van verschraling, verzuring en verdroging is al zo zorgwekkend, dat de plannen in deze vorm zullen leiden tot verdere natuurvernietiging. Stikstof, bebouwing, betreding, geluid, lichttoename zijn hierop van grote invloed. De interimomgevingswet benadrukt dat bij ontwikkelingen in de **nabijheid** van het NNN voorkomen moet worden dat deze een negatieve invloed hebben op het functioneren van het NNN, als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Er is een visie op natuur en/of integrale visie nodig waarbij gelet wordt op waarden en potenties in het licht van de toetsingscriteria (zie ecologisch onderzoek) zoals samenhang, verbindingen leefgebied van soorten etc.<sup>14</sup>.

*De gemeente dient passende maatregelen te nemen door negatieve ecologische gevolgen voor het hele NNN gebied in kaart te brengen, een integrale ecologische visie te geven en aan te geven of de herontwikkelingsplannen wel dan niet bijdragen aan herstel en **ook** aan verbetering.*

- 5 De Planbegeleidingsgroep van 5 personen is eenzijdig samengesteld. 3 Leden zijn personen met een bouwachtergrond. Er is niemand vertegenwoordigd met een natuurhistorische en/of ecologische expertise. Daardoor is er geen borging van ecologische en natuurhistorische waarden. Omdat de gemeente procesbewaker is, had zij op een evenwichtige samenstelling toe moeten zien.

*Meerdere experts uit natuurhistorische en ecologische hoek moeten worden toegevoegd. Er dient in de PBG een evenwichtige verdeling te komen waarin het belang van natuurbehoud, herstel en verbetering erkend wordt.*

## B. Bouwen en stikstof

1. Tussen 20 sept en eind december 2021 zijn 3 gebouwen afgebroken, (Keuken, Jeltje en SC Centrum). Er is houtkap gepleegd, asbestsaneringen en reparaties aan het bedrijfsgebouw met hoogwerkers<sup>15</sup>. De stikstof berekening start echter pas bij 2022. Toch is er in die eerdere fase wel uitstoot geweest. Daarbij is niet duidelijk welk bouw materieel er gebruikt is en in welke categorie (I, II, III, IV) deze vallen.

*Omdat iedere stikstof uitstoot gevolgen kan hebben voor de natuur verzoeken wij om meer informatie over bovenstaande, over de categorie van het gebruikte materieel en over welke hoeveelheid stikstof uitstoot en depositie het gaat.*

2. Er is berekend op gebruik van materieel categorie III, deze zou in totaal 0,07 mol hebben. Een inventarisatie ontbreekt over welk materieel feitelijk gebruikt is en gaat worden, hoe

---

<sup>13</sup> <https://nnn-wijzer.provincie-utrecht.nl/>

<sup>14</sup> <https://nnn-wijzer.provincie-utrecht.nl/orientatie.html>

<sup>15</sup> Zie bouw app Bosch & Hei

emissievrij deze is en welke garanties er zijn voor afdoende toezicht en controle. Het is niet helder in hoeverre type III en IV materieel vervangen door het schone type V materieel?<sup>16</sup>. Voor zeer groot materieel zijn nog steeds geen schone verbrandingsmotoren beschikbaar<sup>17</sup>. *Welk type wordt hier gebruikt? Wij verzoeken om afdoende en transparante informatie over het feitelijk en voorgenomen gebruik.*

3. Naast gebruik van machines is ook in de manier van bouwen, gebruik van bouwmaterialen belangrijk voor het terugdringen van stikstof. Er ontbreken uitwerkingen. *Er dient een heldere uitwerking te komen, winst en verliesberekening t.a.v. stikstofdepositie .*
4. Er zijn berekeningen gemaakt voor de stikstofdepositie van de drie ontwikkelgebieden (HMA en NRD en ZD), de depositie van de te ontwikkelen Zorgkern is echter niet meegenomen. Als dit wel gebeurt zullen emissies en depositie voor de dichtbij zijnde Natura 2000 gebieden hoger uitvallen. *Wij verzoeken de toekomstige stikstofdepositie ook voor de zorgkern mee te nemen in de berekening.*
5. De stikstofdepositie vindt niet alleen plaats in de Natura 2000 gebieden Oostelijke Vechtplassen, Arnhemse en Veluwe, maar ook en vooral in de directe omgeving. Ook daar is het een directe bedreiging voor de aanwezige flora en fauna. Zoals voor de in het gebied aanwezige vogels die stikstofgevoelig zijn en op de rode lijst staan (zoals: paapje, tapuit en velduil), als voor de waargenomen vogels die behalve een grote stikstofgevoeligheid een beschermde status hebben (zoals boomleeuwerik, kiekendief, roodborsttapuit, dodaars, nachtzwaluw, wespindief en zwarte specht)<sup>18</sup> Achteruitgang van plantensoorten en insecten zal direct de vogelpopulatie raken. Vooral in droge ecosystemen (zoals in dit gebied), is er al snel een grote stikstof- overbelasting. Vlak bij de ontwikkelvelden aan de noordkant van het terrein bevindt zich een (vernat) vogelrustgebied van Utrechts landschap. Ook dit gebied kan geraakt worden.

Daarnaast blijkt uit onderzoek blijkt dat het hele gebied in een grondwaterrisicogebied valt met een PH waarde lager dan 5 (grenswaarde is 7). De kritische depositieniveaus van potentieel zuur worden nog steeds overschreden waardoor herstel uitblijft. Grondwater met een lage pH heeft een negatieve invloed op de wortelcellen van planten, gewassen en bomen en zorgt voor ecologische risico's <sup>19</sup> . Dit geeft aan hoe kwetsbaar het hele gebied al is en maakt iedere toename van stikstofdepositie "extra zuur".

*Wij verzoeken u de stikstofuitstoot en depositie in de directe omgeving in kaart te brengen. Daarbij is het noodzakelijk Informatie toe te voegen over stikstofgevoelige habitat- en vogeltypen.*

6. Het stikstofdocument geeft aan dat in de gebruiksfase geen extra verkeersbewegingen worden verwacht. Deze verwachting is te positief. Op dit moment winkelen bewoners van Noord Den Dolder en Noord Bilthoven in den Dolder (winkelgebied Zuid Den Dolder achter de spoorwegovergang en supermarkt AH). Als de spoorovergang in Den Dolder wordt gesloten, wordt de Historische Middenas aantrekkelijker voor het doen van boodschappen omdat die dichterbij en sneller bereikbaar is dan omrijden via de N 238. De geplande winkels,

---

<sup>16</sup> TNO (24 september 2021) *Inventarisatie en categorisatie huidige en toekomstige aanbod mobiele werktuigen*

<sup>17</sup> TNO (24 september 2021) *Inventarisatie en categorisatie huidige en toekomstige aanbod mobiele werktuigen en bouwlogistieke voertuigen.*

<sup>18</sup> Verkregen data van NDFF over het gebied..

<sup>19</sup> Helderma R (2015). *Risicoanalyse verzuurd grondwater Utrechtse Heuvelrug*. TTE Consultants/ VHL University of Applied Sciences.

evenementenhal, supermarkt en horeca, de grote parkeervoorzieningen, zullen veel publiek en recreanten aantrekken. Het verkeer op de N238 zal toenemen en extra stikstofdepositie opleveren.

*Wij verzoeken u de planning van het winkelgebied duidelijk aan te geven. Welke soorten en grootte van winkels, horeca en evenementenzalen er wel of niet komen en welke extra verkeersbewegingen worden verwacht en deze op te nemen in de stikstofberekening.*

7. Ook het aantal honden en katten zal toenemen en daarmee de stikstofdepositie in het hele gebied. Uitwerpselen van honden bevatten zoveel fosfor en stikstof dat ze gevoelige natuur ernstig kunnen verstoren.

*Deze inzichten dienen in de stikstofberekeningen meegenomen te worden*<sup>20</sup>

8. In de bijlage over stikstof wordt geconcludeerd: "Om te bepalen of er bij deze tijdelijke toenames significante negatieve effecten optreden, is een ecologische beoordeling (voortoets) nodig".

*Wij verwachten van de gemeente zich hieraan te houden. Genoemde toets dient te worden uitgevoerd met medeneming van alle bovenstaande overwegingen. Een doorrekening met nieuwste versie AERIUS is daarbij noodzakelijk. Deze heeft een andere betrekking op emissiefactoren, natuurgegevens en achtergronddepositie, ook wordt een nieuwe rekengrens van 25 km aangehouden*<sup>21</sup>.

## C. Bouwen, wonen en verkeer

1. Bij het slopen van de gebouwen eind 2021 is voor vleermuizen een alternatief winterverblijf gemaakt in het nabijgelegen ketelhuis. Vervolgens heeft de ecooloog gezorgd voor onrust en tocht in de te slopen panden. Toen alle vleermuizen vertrokken waren gaf de ecooloog groen licht en werd met slopen gestart<sup>22</sup>. Er wordt niet aangegeven of gecontroleerd is of de vleermuizen inderdaad naar het Ketelhuis zijn verhuisd of zijn weggejaagd. Ook andere gebouwen waar vleermuizen aanwezig zijn zullen worden gesloopt of verbouwd (Sylvia Borin) Als verblijfplaatsen van vleermuizen tijdelijk of langdurig ongeschikt worden gemaakt, kan dit een sterk negatief effect hebben op de vleermuispopulatie. Typische ingrepen als restauratie van historische gebouwen leiden vaak tot een verlies aan verblijfplaatsen<sup>23</sup>.
2. Hoewel in de bestemmingsplannen gesproken wordt over natuurinclusief bouwen, is dit onvoldoende uitgewerkt. Ieder bouwplan in dit gebied moet niet alleen zeer bescheiden zijn, maar ook beantwoorden aan de inzichten over modulair, energieneutraal, circulair en natuurinclusief bouwen.<sup>24</sup> Juist in dit landschap is het van belang om in harmonie met de natuur te bouwen, bestaande glooiing niet aan te tasten en manieren te vinden om de natuur juist te versterken. Door het gebruik van hout i.p.v. steen en beton. Door openingen te creëren waardoor dieren zich kunnen nestelen in samenhang met voldoende groen dichtbij om aan de foerageerbehoefte te blijven voldoen. Door tuinen, daken en openbaar groen bij/vlindervriendelijk en als fourageerplekken voor vogels in te richten. Door tegels, stenen grondbedekkingen te vermijden. Door wegen, weggetjes en zogenaamde struinpaden te schrappen. Door geen straatlantaarns op te nemen. Door de ontwerpen vanuit de nieuwste ecologische inzichten vanuit de wetenschap, zoals van de WUR.

---

<sup>20</sup> Pieter De Frenne et al. (6 febr 2022). *Nutrient fertilization by dogs in peri-urban ecosystems*. British Ecological Society.

<sup>21</sup> <https://www.bij12.nl/nieuws/actualisatie-aerius-13-januari-2022/>

<sup>22</sup> Uit BPD Bouwapp

<sup>23</sup> Jansen. E. (2011) *Vleermuizen zoeken in Langbroek*, Nederlandse Zoogdierverseniging

<sup>24</sup> Adviescollege Stikstofproblematiek. (8 juni 2020). *Niet alles kan overal*.



*Natuurinclusief bouwen is in de plannen niet geborgd.*

3. Bij natuurinclusief bouwen hoort ook dat er een natuurversterkende bijdrage wordt gevraagd aan toekomstige bewoners. Er moeten regels komen die de natuur en biodiversiteit versterken, die het betegelen van tuinen tegengaan, kunstmatige toevoegingen voor gras en tuinplanten verbieden, ecologische/ biologische beplanting stimuleren.  
*Natuurversterkende maatregelen bij bewoning ontbreken.*
  
4. De plannen spreken van een nieuwe aan te leggen weg, die het ZOV ontsluit en aan zal sluiten op Pleineslaan in den Dolder. Als deze worden doorgetrokken via de Zorgkern naar het NOV en vervolgens naar de HMA zal deze extra recreanten-publiek aantrekken en de druk op de natuur vergroten. Er wordt wel gesproken over een “ eventuele knip” maar een uitwerking ontbreekt.  
De verkeersplannen houden geen rekening met de aan te leggen Zorgkern, die ook meer van verkeersbewegingen zal opleveren. Zo zal als vanzelf de behoefte aan verbreding van de doorgaande wegen op het terrein worden vergroot waardoor er risico’s ontstaan voor extra houtkap. (Distelvlinder is nu smal met uitwijkplaatsen en met dubbele bomenrij aan weerszijden).  
*De ontsluiting van het gebied en de toename van verkeersbewegingen veroorzaken een veel te grote druk op de wegen in het gebied en op de natuur. Er is geen rekening gehouden met toekomstige verkeersbewegingen die de Zorgkern zal veroorzaken. Dat maakt de berekeningen onbetrouwbaar.*
  
5. De plannen spreken van 531 parkeerplaatsen die worden aangelegd. 250 voor de Historische Middenas, 61 voor het Noordelijk ontwikkelveld en 220 voor het Zuidelijk ontwikkelveld. Vooral de aanleg van 250 parkeerplaatsen voor de HMA is gigantisch. Vergelijk het met de huidige parkeerplaatsen bij de AH in Den Dolder, inclusief parkeergarage zijn dat er 150. Hetzelfde aantal heeft het winkelcentrum de Gaard in Utrecht Overvecht: 150. De HMA zal verworden tot winkel-horeca-evenementen-recreantengebied waar commerciële belangen de boventoon voeren. Het leidt tot verstening, tot aantrekken van extra publiek, ook in de avonden, overmatige toename van licht en geluid.  
*De HMA wordt ontwikkeld als commercieel gebied die veel te veel mensen aantrekken. De druk op de natuur zal veel te groot worden. Vanuit een dergelijk centrum gaan bezoekers gemiddeld 1 km het gebied in, in dat geval worden de heidevelden en het vogelstiltegebied aan de noordkant bedreigd<sup>25</sup>. Het aantal winkels en soorten winkels dienen beperkt te worden. Het vestigen van een supermarkt of drukke horeca moet uitgesloten worden. Onomstotelijk moet vaststaan wat wel en niet toelaatbaar is. In de avonden mogen geen activiteiten plaatsvinden.*

## D. Natuur

1. Over houtkap wordt in de bijlage QuickScan Flora en Fauna gesteld dat in het HMA gebied in totaal 1,1 ha bos worden gekapt ten behoeve van woningbouw en een parkeerplaats. In het NOV zal op één deellocatie in totaal 1,9 hectare bos worden gekapt ten behoeve van woningbouw. In het ZOV wordt het *mogelijk* ca. zo’n 3 hectare gekapt- wellicht meer. Dat is een veel te vage aanduiding. Daarnaast is het onduidelijk of de houtkap bij de sloop in 2021 bij de berekening betrokken is, temeer daar ook heesters- en struikhagen, struwelen of andere houtige plantengroei onder de Wet natuurbescherming vallen. Ook de houtkap in de

---

<sup>25</sup> Pouwels et al. (2020) *Using GPS tracking to understand the impact of management interventions on visitor densities and bird populations* Applied Geography, Elsevier/ WUR

Zorgkern moet betrokken worden. Dat geldt ook voor nog uit te werken verkeersaanpassingen. Tenslotte is het onduidelijk welke bomen worden gekapt (soort en leeftijd), welke dieren daardoor bedreigd worden (nestelende vogels, vleermuizen, insecten, marter, eekhoorn etc.) en welke plantensoorten worden aangetast (schimmelsoorten, mossen). Vleermuizen in het bijzonder hebben te lijden van het kappen van bossen, zeker als het niet beperkt blijft tot een eenmalige ingreep maar in fasen gebeurt<sup>26</sup>. Volgens de Wnb moet binnen 3 jaar gezorgd worden voor herplanting, deze kan de schade echter niet meer voorkomen. Het duurt jaren voordat de bomen dezelfde omvang bereiken hebben, dan zijn de flora- en fauna soorten die hiervan afhankelijk zijn, allang verdwenen.

*Houtkapberekeningen dienen worden verduidelijkt. Ook dient te worden aangegeven welke schade onomkeerbaar is en niet kan worden opgevangen door herplanting. Vooral voor vleermuizen dienen juist oude bomen te blijven bestaan en beheerd.*

2. De opstellers van de QuickScan Flora en Fauna hebben bij de NDFF gegevens opgevraagd voor het onderzoeksgebied en enkele km daaromheen. Die zijn echter niet te controleren. Daarom hebben wij zelf bij de NDFF de data voor het gebied opgevraagd en heeft de KNNV Utrechtse Heuvelrug ons ook van informatie voorzien.

De QuickScan beperkt zich verder slechts tot het plangebied. Het gaat niet meer over het grotere gebied eromheen.

In dit directe plangebied zouden geen beschermde planten voorkomen. Er wordt gewezen op bramen als signaal van voedselrijke grond. Dit is een versluiserende opmerking. Beter is het om te spreken van een ernstig signaal van teveel aan stikstof, net zoals de oprukkende grassen in de buurt van het heidegebied.

Uit de aan ons aangeleverde waarnemingen van de NDFF blijkt overduidelijk dat hier gaat om een belangrijk stuk natuur. De volgende soorten worden genoemd: amfibieën, reptielen, schimmels, blad en levermosses, korstmossen, geleedpotigen, insecten, bijen, (nacht)vinders, slakken, vaste planten, vogels en zoogdieren (waaronder vleermuizen)<sup>27</sup>. Veel soorten vallen onder de Wnb<sup>28</sup> en er zijn soorten bij, die op de Rode Lijst staan<sup>29</sup>.

Het voert hier te ver om alle beschermde soorten op te noemen, wij beperken ons tot het volgende:

Op de Rode Lijst staan in ieder geval de waargenomen rozenkever, gekraagde aardster en groene schildwants. Van de waargenomen reptielen zijn dat de ringslang en de zandhagedis. Van de waargenomen amfibieën zijn het de kamsalamander en de rugstreeppad. Van de zoogdieren zijn het de boommarter, bunzing en de wezel. Van de 8 soorten vleermuizen in het gebied (allemaal beschermd) staat de rosse vleermuis op de Rode Lijst. Van de waargenomen vogels staan op de Rode Lijst: grauwe vliegenvanger, draaihals en boomvalk en de stikstofgevoelige: paapje, tapuit, velduil.

Andere waargenomen stikstofgevoelige vogels die onder de vogelrichtlijn vallen zijn: nachtzwaluw, boomleeuwerik, roodborsttapuit, dodaars, kiekendief. Wespendif en zwarte specht zijn te kwalificeren als zeldzaam. Een aantal van deze vogels zijn te vinden in de heidegebieden met hun nest op de grond, of aan de bedreigde randen om te foerageren, zoals de nachtzwaluw (wat haar extra kwetsbaar maakt). De boomvalk wordt bedreigd omdat met het verdwijnen van vogels uit de open (hei)gebieden er geen prooi meer aanwezig is.

---

<sup>26</sup> Jansen. E. (2011) Vleermuizen zoeken in Langbroek, Nederlandse Zoogdierverseniging

<sup>27</sup> NDFF, gegevens t.a.v. bestemmingsplan WA Hoeve Den Dolder

<sup>28</sup> <https://minlnv.nederlandsesoorten.nl/soorten>

<sup>29</sup> <https://minlnv.nederlandsesoorten.nl/content/rode-lijsten>

Daarbij dient te worden opgemerkt dat ook soorten die (nog) *niet* op de rode lijst staan of een beschermde status hebben van groot belang zijn voor het in stand houden van het ecosysteem en dat iedere inbreuk een scala aan negatieve gevolgen heeft.

De KNNV Utrechtse Heuvelrug heeft een aantal waarnemingen aangeleverd van recente datum: januari en begin februari 2022. Daarvan zijn zeldzaam: Turflucifer, Grijs Bisschopsmuts, Isideus Vingermos, Mammoetboom, Wollige bisschopsmuts, Groene Veenkorst<sup>30</sup>.

*Bovenstaande maakt meer dan duidelijk dat grondig onderzoek gedaan moet worden in het kader van de Wet natuurbescherming, habitat en vogelrichtlijn. Er moet uitgesloten worden dat de voorgenomen activiteiten (inclusief Zorgkern) nadelige effecten hebben voor de natuur, aanwezige flora en fauna. Zekerheid moet verkregen worden dat de geplande activiteiten de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast. Daarnaast moeten er beheersplannen komen voor herstel en verbetering van natuurwaarden.*

## CONCLUSIE

De staat van de natuur is alarmerend. Klimaatdoelen staan onder druk. Richtlijnen worden van overheidswege steeds verder aangescherpt. Dit maakt dat de bestemmingsplannen HMA, NOV en ZOV achterhaald zijn. Ze houden onvoldoende rekening met natuurwaarden, de klimaatopgave en de ecologische alarmerende situatie.

Omdat het hier gaat om een NNN gebied moet des te kritischer worden gekeken naar de negatieve effecten en de omvang van het natuurverlies.

De aangeleverde documenten zijn onvoldoende onderbouwd. Aanvullende onderzoeken zijn nodig om de schade aan de (NNN) natuur beter in beeld te brengen. De negatieve effecten van de te ontwikkelen Zorgkern worden ten onrechte niet meegenomen.

Dit alles overwegende maakt dat wij de plannen HMA, NOV en ZOV in zijn geheel afwijzen.

Nieuwe plannen dienen natuurwaarden te herwaarderen. Behoud van natuurwaarden, herstel en verbetering van biodiversiteit, flora en fauna dienen prioriteit te krijgen.

Wij willen hieraan als werkgroep 'Vrienden van de WA' op een positieve manier bijdragen.

Met vriendelijke groet,

Namens de werkgroep 'Vrienden van de WA'



Maria van den Boer

---

<sup>30</sup> KNNV Utrechtse Heuvelrug, waarnemingen januari en begin februari 2022.

## BIJLAGE 1

Oppervlakten van de deelgebieden, waarbij bestaande (te behouden) paviljoens en wegen niet zijn meegeteld.

NOV: 17.485 m<sup>2</sup> = 17,485 HA

Zorgkern: 64.391 m<sup>2</sup> = 6,4391 HA

ZOV: 52.807 m<sup>2</sup> = 5,28070 ha

