

## **BIJLAGE F.**

Aan: Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht  
t.a.v. de secretaris van de Awb-adviescommissie  
Postbus 80300  
3508 TH Utrecht

09-02-2025

Geacht College van Gedeputeerde Staten,

In vervolg op onze PRO FORMA zienswijze (van Stichting Beter Zeist) van 27-01-2025 betreffende het Ontwerp-Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 Provincie Utrecht, inclusief bijbehorende Plan-MER, gepubliceerd op 16 december 2024 in het Provinciaal Blad Nr. 19311, maken we graag gebruik van de gelegenheid een definitieve zienswijze in te dienen. U hebt hiervoor uitstel verleend tot en met 10 februari 2025.

Voor zowel het Dijnselburg gebied als voor het Willem Arntsz Hoeve gebied wordt een grootschalige stedelijke ontwikkeling voorzien met grote woningaantallen, terwijl juist in deze twee gebieden de aanwezige natuur-en cultuurhistorische waarden hoog zijn waardoor negatieve effecten op natuur en cultuurhistorie te verwachten zijn. Beide gebieden zijn kernrandzones, waarvoor slechts beperkte woningbouw is toegestaan.

### **1. Planproces**

Het gaat hier om een vervolg op eerdere Provinciale Programma's Wonen en Werken waarover ook al eerder zienswijzen zijn ingediend, met name door Stichting MilieuZorg Zeist e.o. Daarin kwam al de bovenmatige woningbouwprogrammering als ook de onvoldoende toetsing van de groenwaarden aan de orde zoals voortkomend uit de instructieregel: "Groen Groeit Mee" .

In april 2024 heeft Provinciale Staten het "Kader voor Programmering Wonen en Werken 2024-2027" vastgesteld. Stichting Beter Zeist heeft daarop, mede namens een aantal organisaties, een reactie naar de statenlieden gestuurd. De ondertekenaars zijn zeer verontrust over de grootschalige woningbouwprogrammering in buitengebieden, die groen, landschap, biodiversiteit en natuur in de provincie onherstelbaar zullen aantasten. (Zie Brief Stichting Beter Zeist, d.d. 15 april 2024 als bijlage G toegevoegd).

### **2. Algemeen**

Ten aanzien van genoemde programmering is ook het rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkeling van belang (op 15 januari 2024 aan de Tweede Kamer

aangeboden), waarin zij pleit voor een gematigde groei van de bevolking,<sup>1</sup> Omdat deze ontwikkeling eveneens een temperende werking zal hebben op woningaantallen, geeft het de provincie de mogelijkheid om zich opnieuw en kritisch te bezinnen op de voorgenomen aantallen. Ongebreidelde groei in de buitengebieden moet krachtig worden tegengegaan, gezien de zich snel opstapelende problemen met klimaat, natuur, water, lucht, biodiversiteit en niet te vergeten de fysieke en mentale gezondheid van de bevolking. Zonder iets af te willen doen aan het recht dat iedereen moet wonen, wordt een fundamentele positionering van omgevingswaarden zowel intrinsiek als qua eco-systeemdiensten steeds urgenter, vooral ook omdat het kritisch omslagpunt steeds dichterbij komt. Het is uitermate belangrijk om het beetje belangrijke natuur in de Provincie Utrecht dat we nog hebben zo goed mogelijk te beschermen, te behouden en waar mogelijk te versterken. Stichting Beter Zeist dringt er bij de provincie op aan om streng toe te zien op behoud van natuurwaarden en de verwachte woningaantallen in realistische zin bij te stellen.

### **Kernrandzones**

Daar waar het gaat om kernrandzones, zoals bij de locaties Dijnselburg en de Willem Arntsz Hoeve (WA Hoeve), zijn woningbouwambities aan strikte regels gebonden. Er mogen maar beperkt bouwontwikkelingen plaats vinden en dan alleen als deze bijdragen aan de kwaliteit van het gehele gebied. Behoud van landschappelijke en ecologische waarden zijn in kernrandzones belangrijk uitgangspunt. Stichting Beter Zeist is van mening dat getallen als 200 (Dijnselburg) en 400 (WA Hoeve) niet meer te beschouwen zijn als een “beperkte” bouwontwikkeling en de kwaliteit van het hele gebied daarmee in het geding komt.

Daar waar de Provincie Utrecht de intentie heeft om te bouwen maar tegelijkertijd ook de plicht heeft natuur en landschap te behouden, zijn in ieder geval de volgende instrumenten noodzakelijk:

### **Ladder Duurzame Verstedelijking**

De Ladder van Duurzame Verstedelijking wordt onvoldoende toegepast. Deze zou niet meer naar de achtergrond mogen verdwijnen maar als belangrijk kritisch instrument juist dwingender en toetsbaarder moeten worden ingezet. Verdichting en binnenstedelijk bouwen met behoud/ versterking van natuurlijke waarden is wel degelijk mogelijk zo wijzen ervaringen elders in Nederland uit. Het verbaast Stichting Beter Zeist dat de provincie inzet op hoogwaardige buitengebieden terwijl de mogelijkheden voor verdichting wel degelijk aanwezig zijn. Stichting Beter Zeist is benieuwd naar hoe de provinciale overheid dit probleem (te weinig verdichting) analyseert en wat de oplossingen zouden kunnen zijn zodat genoemde Ladder effectiever kan worden ingezet.

### **Groen groeit mee**

Daarnaast zal ook het provinciale programma “Groei Groeit Mee”<sup>2</sup> dwingender prioriteit moeten krijgen waarbij het te verwerven substantieel groen daadwerkelijk, controleerbaar en toetsbaar vanaf het allereerste begin moeten worden meegenomen. Dit om te voorkomen dat dat dit programma blijft hangen in goede voornemens.

<sup>1</sup> (<https://www.staatscommissie2050.nl/>)

<sup>2</sup> Zie ook de “Handreiking Nieuwe Woongebieden Groen” Provincie Utrecht 17-12-2024  
Chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.groengroeitmee.nl/sites/groengroeitmee/files/2023-07/Handreiking%20Nieuwe%20Woongebieden.pdf

## Plan MER

Bovendien zal bij substantiële verhogingen van aantallen woningen (Zie de WA Hoeve in Den Dolder) opnieuw getoetst moeten worden op milieu-effecten en op basis van het Plan MER, zodat het duidelijk is dat het Provincie daadwerkelijk ernst is met bescherming van de natuurwaarden en aldus zichtbaar maakt in lijn te willen opereren met wat Europese beleidsregels, ook in de geest, voorstaan.

## Natuurinclusief ontwerpen

Tenslotte, als er dan toch gebouwd gaat worden zal men als provincie meer eisen moeten stellen aan criteria voor natuurinclusief *ontwerpen*, waarbij men uitgaat van de aanwezige natuurwaarden die vanaf het allereerste begin worden meegenomen. In het algemeen nemen projectontwikkelaars wel meer natuurvriendelijke maatregelen, maar zijn zij in werkelijkheid nog ver verwijderd van de basisprincipes van natuurinclusief ontwerpen. Er bestaat inmiddels grote waardering voor de natuurladder van Heymans<sup>3</sup> die als (eerste) grote projectontwikkelaar op heldere manier in kaart brengt wat het streven zou moeten zijn. De natuurwaarden zijn uitgangspunt. Het gaat om bouwen mét de natuur, waarbij biodiversiteit en klimaatadaptatie volledig in het proces moet zijn geïntegreerd en waarbij bouwen onderdeel van de natuur wordt en zich daaraan aanpast. Inmiddels is de suggestie gedaan om aan de door hen genoemde hoogste vijfde trede van “natuuradaptief bouwen” een extra zesde trede toe te voegen: “natuurversterkend bouwen”<sup>4</sup>. Stichting Beter Zeist zou het waarderen als de provincie beleid ontwikkelt dat *natuurinclusief* ontwerpen scherper definieert, bijvoorbeeld door het invoeren van een dergelijke ladder.

## 3. Locaties

### Dijnselburg, gemeente Zeist

Voor Dijnselburg wordt een ophoging naar 200 woningen gepland. De locatie maakt deel uit van Landgoed Dijnselburg dat in 1790 is aangelegd. Het Landgoed wordt begrensd de Amersfoortse Weg, de Panweg en behalve een zuidelijke strook, ook door de A28.

Hoewel de gebiedsvisie is aangenomen op 14 november 2024 is dit beslist niet zonder slag of stoot gegaan. Struikelpunten waren en bleven de grootschaligheid en de gevreesde aantasting van ecologische en cultuurhistorische waarden. Bovendien bevindt Dijnselburg zich in een kernrandzone zoals meteen al in Hoofdstuk 1 van de Gebiedsvisie beschreven staat<sup>5</sup>. Omdat de provincie voor een kernrandzone een bovengrens van 50 woningen hanteert is het bouwen van 200 woningen is hiermee in strijd. Niet alleen raken natuur- en cultuurhistorische waarden verloren maar ook de flexibiliteit van inrichting die horen bij een kernrandzone bestemming. Het aantal van 200 wijst naar verstedelijking en uitbreiden van de rode contour. Het opschuiven van de rode contour vanuit de bebouwde kom verder het landelijk gebied in, is in strijd met het Europese beleid dat zich tot doel stelt uitbreiding van woningbouw te vermijden door binnenstedelijke verdichting of anders door compensatie: het zogenaamde ‘zero net land take’ of ‘zero netto ruimtebeslag’ om

<sup>3</sup> <https://www.smartcirculair.com/natuurladder-natuurinclusief-bouwen-in-5-stappen/>

<sup>4</sup> <https://www.collectiefnatuurinclusief.nl/artikelenenvideos/natuurladder-voor-natuurinclusief-bouwen>

<sup>5</sup> [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://zeist.raadsinformatie.nl/document/14474037/1/24RV057+Bijlage+3+Gebiedsvisie+Dijnselburg?connection\\_type=16&connection\\_id=968003](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://zeist.raadsinformatie.nl/document/14474037/1/24RV057+Bijlage+3+Gebiedsvisie+Dijnselburg?connection_type=16&connection_id=968003)

het verlies aan natuur en biodiversiteit terug te dringen en effecten van klimaatverandering tegen te gaan.

De woningbehoefte voor een dergelijk aantal is onvoldoende aangetoond en verdichtingsmogelijkheden zijn onvoldoende onderzocht. Het is daarnaast zeer onduidelijk of voldaan is aan het principe van “Groen Groeit mee”, terwijl dat wel tijdens de inspreekmogelijkheden uitvoerig aan de orde is gekomen. In ieder geval is dit principe niet geborgd.

Het landgoed maakt deel uit van de Cultuurhistorische Hoofd Structuur, waardoor ontwikkelingen gebonden zijn aan bepaalde voorwaarden. Zo zegt instructieregel 7.10 van de “Omgevingsverordening Provincie Utrecht 2024” dat uitbreiding kleinschalig moet zijn, gericht op behoud, herstel en versterking en zorgvuldig moet worden ingepast in de omgeving<sup>6</sup>.

Het gaat hier om een gebied met hoge natuurwaarde. Er zijn oude bosgroeiplaatsen aanwezig en een grote diversiteit aan biotopen zoals randzones met heide. Juist hierdoor komen er relatief veel beschermde soorten voor zoals een aantal natuuronderzoeken tussen 2018<sup>7</sup> en 2023 hebben aangetoond waarvan de laatste “Aanvullend onderzoek dassen landgoed Dijnselburg en omgeving” (Ecogroen in 2023), de aanwezigheid van dassen hebben vastgesteld<sup>8</sup>. Desondanks is versterking van de natuur en van historische (laan)structuren in de gebiedsvisie onvoldoende geborgd.

Op grond van bovenstaande stelt Stichting Beter Zeist dat niet wordt voldaan aan belangrijke voorwaarden en ten onrechte in het Programma Wonen en Werken is opgenomen.

### **De Willem Arntsz Hoeve in Den Dolder, gemeente Zeist**

Voor de WA Hoeve geldt dezelfde Europees vastgestelde doelstelling. Ook hier moet verlies van natuur en biodiversiteit zoveel mogelijk worden tegengegaan. In dit verband wijst Stichting Beter Zeist u ook op de nota van beantwoording Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 (4 juli 2023) en bijbehorend milieueffectrapport (planMER) Blz 36 t/m 38. Daarin stelt u zelf dat toetsing van effecten op het NNN noodzakelijk is, evenals het centraal staan van natuurherstel en -versterking.

Het verbaast Stichting Beter Zeist dat in het Provinciaal Programma Wonen en Werken juli 2023 wordt gesproken over 250 woningen (blz 24) terwijl het aantal in het voorliggende Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 is opgehoogd naar 400 (blz 29). Het is niet aangetoond dat de woningbehoefte zodanig is gestegen dat een getal van 400 op deze locatie te verdedigen is terwijl er binnenstedelijke mogelijkheden onvoldoende zijn onderzocht. Tot verhoging is besloten ondanks ingediende zienswijzen

<sup>6</sup> [https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR704250#chp\\_7](https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR704250#chp_7)

<sup>7</sup> Zoals “Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna omgeving landgoed Dijnselburg” (Blom 2019): chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://zeist.debatrijk.nl/documents/9/319/documents/3049/24RV057%20-%203i-%20Blom%20Ecologie%20-%20quickscan%20ff%20omgeving%20Landg%20Dijnselburg%20%28b%29%202019-12-13.pdf

<sup>8</sup> Chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://zeist.debatrijk.nl/documents/9/207/documents/1728/24RV045%20BP%20HtH%20toelichting%20Bijlage%201\_9%20Dassenonderzoek%20Dijnselburg.pdf

van o.m. Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en een presentatie van Vrienden van de WA Hoeve op 17 mei 2023 voor de Provinciale Commissie over hun Alternatieve Plan<sup>9</sup> dat **daadwerkelijk** over natuur-inclusief ontwerpen gaat met de aanwezige hoge natuur- en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt waarbij de balans tussen natuur, cultuurhistorie en wonen veel beter is gegarandeerd en meer in lijn is gebracht met Europees vastgestelde doelstellingen dan de bouwplannen die nu voorliggen. Uit de (concept) bestemmingsplannen blijkt immers dat er grote stukken hoogwaardige landschap, natuur en bos worden opgeofferd voor woningbouw. Het is zelfs de bedoeling dat er **juist** in die groenstukken gebouwd wordt, terwijl deze geheel en al onderdeel waren van het NNN gebied en tevens belangrijke ecologische verbindingzones waren. Dit alles betekent onwenselijk verlies van hele ecosystemen en bijbehorende biodiversiteit, terwijl de mate van compensatie onduidelijk blijft. Er zijn nog beschermde soorten in het gebied aanwezig zoals insecten (bv bijen-, vlinder- en keversoorten), boomkruipers, reeën en dassen maar ook bijzondere planten (zoals het bevertje), mossen en paddenstoelen. Ook zullen er veel meer bomen worden gekapt dan de 3,3 ha die uitgeruimd wordt voor het Hart van Heuvelrugprogramma (schatting is meer dan het dubbele). Kortom, groen beschermende ambities worden onvoldoende waargemaakt. Van natuurherstel en natuurversterking, ook belangrijk tegen klimaatverandering, is dan geen sprake meer. Zeker nu de woningaantallen zijn verhoogd, de nieuwe ecologische verbindingzones te smal zijn, daardoor niet meer functioneel en er wordt ingezet op een sterke verlevendiging van het gebied (zie b.v. horeca en evenementen) is een nadere toetsing van de effecten op natuur en NNN des te belangrijker.

Daarnaast vindt Stichting Beter Zeist het onbegrijpelijk dat de historische waarde van het gebied onvoldoende wordt gezien terwijl het hier toch gaat om een ensemble van een reeks van rijks- en gemeentelijke monumenten binnen een omvangrijke historische padenstructuur en geraffineerde zichtlijnen naar enerzijds het hoofdgebouw en anderzijds naar de informele natuur daaromheen. De structuur waarbinnen de monumentale gebouwen zijn geplaatst is samenhangend en in harmonie met het omringende heuvelslandschap als één groot geheel ontworpen door architect Poggenbeek in 1906, vanuit de gedachte dat natuur helend is voor de mens, zoals is aangegeven in de CHER 2005<sup>10</sup>. Deze doelbewust ontworpen samenhangende structuur zal door de huidige bouwplannen onherroepelijk worden doorbroken, tegen het CHER advies in, met als gevolg dat de huidige cultuurhistorische kwaliteit nauwelijks meer te herkennen is en onherstelbaar zal worden aangetast. De historische waarde is ook af te lezen aan het unieke systeem van riolering naar vloeivelden toe (de laatste zijn inclusief sluisen en goten nog in het omringende landschap zichtbaar), welke techniek door UNESCO in 2023 is uitgeroepen tot immaterieel erfgoed<sup>11</sup>.

Op dit moment loopt een procedure bij de Raad van State op grond van het beroepsschrift van Stichting Beter Zeist met betrekking tot het bestemmingsplan "Willem Arntsz Hoeve, Historische Middenas" planidentificatienummer: [L.IMRO.0355.BPWAHoeveHistMidAs-VSO1](#). In het beroepsschrift wordt nader ingegaan op de aantasting van de cultuurhistorie (onder meer gebaseerd op de CHER uit 2005), op de verstedelijking van wat feitelijk landelijk gebied is en op de aantasting van natuur, leefomgeving en NNN. Het is niet

<sup>9</sup> <https://www.vriendenvandewahoeve.nl/nieuws/alternatief>

<sup>10</sup> <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://marijkebeek.nl/wp-content/uploads/2015/05/Willem-Arntsz-Hoeve.pdf>

<sup>11</sup> <https://www.unesco.nl/nl/immaterieel-erfgoed/graslandbevoeiing>

uitgesloten dat cumulatieve negatieve effecten van zoveel te bouwen woningen (400) in het gebied (plus werklocaties op de Middenas), op de natuur en landschap aanzienlijk zijn mede door de aanwezige beschermde soorten.

Stichting Beter Zeist heeft een eigen stikstofonderzoek laten uitvoeren (door bureau Greetacs), waaruit blijkt dat zowel voor de Historische Middenas als cumulatief er negatieve effecten zijn te verwachten op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Ook laat Stichting Beter Zeist een natuuronderzoek uitvoeren (door Ecologisch Adviesbureau Econatura) De resultaten komen binnenkort.

Daarnaast is een procedure bij de rechtbank Midden Nederland gaande, zaaknummer UTR 24 / 777/NATUUR , aangespannen door Stichting Beter Zeist en Stichting Milieuzorg Zeist e.o. tegen het besluit van de gemeente Zeist om buitengebieden die eerder onder de provincie vielen onder de Zeister Bebouwde kom(men) Wnb te brengen, als vervanging van de oude Boswet. Door dit besluit is voor deze gebieden – en dus ook voor de WA Hoeve- boscompensatie niet meer gewaarborgd.

### **Conclusie**

Stichting Beter Zeist pleit ervoor om zowel Dijnselburg als de WA Hoeve uit het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 te halen omdat er tot nu toe onvoldoende aan voorwaarden voldaan is ten aanzien van beschermen van natuur, landschap en cultuurhistorie zoals in 'Omgevingsverordening Provincie Utrecht' is gesteld.

Uiteraard moet, zoals hierboven gesteld, m.b.t. WA Hoeve een aanvullende Plan-MER opgesteld worden, zeker nu het geambieerde woningaantal van 250 naar 400 is gegaan.