

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 NOV en ZOV', evenals het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei'

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

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: 'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei' zal worden ingegaan. Daarna zal zowel de Verbeelding als de Planregels aan de orde worden gesteld. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Planproces

Zoals ook in de Toelichting op het bestemmingsplan aangegeven staat een bepaalde ontwikkeling van de WA-Hoeve al wat langer op de agenda. Hierbij zal nog kort bij diverse planfasen worden stilgestaan, dat ook vanuit het perspectief waaruit de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. tegen de planontwikkeling voor de WA Hoeve aankijkt zoals deze mede op basis van de beide thans ter inzage gelegde bestemmingsplannen wordt beoogd mogelijk te maken. Dus zowel het bestemmingsplan dat zich dan richt op een bepaalde herontwikkeling van de: 'Historische Middenas (HMA)', als het onderhavige bestemmingsplan dat de ontwikkeling met de beide zogenaamde 'Ontwikkelvelden' mogelijk wil maken.

Hart van de Heuvelrug

In de beginjaren van deze eeuw was nog in een algehele herontwikkeling van de WA-Hoeve en ook Dennendal voorzien. Dat vanuit het maatschappelijke idee om zorg en wonen veel meer te mengen. Reinaerde zou daarbij dan van Dennendal vertrekken naar (o.a.) een nog te realiseren Buurtschap in het Sanatoriumbos en dan in zijn geheel worden teruggegeven aan de natuur, terwijl Altrecht juist koos voor een menging van zorg met wonen op de locatie van de WA Hoeve.

Teneinde de betreffende ontwikkelingen mogelijk te maken, zijn deze toen opgenomen als deel van het zogenaamde: 'Programma Hart van de Heuvelrug' en in het bijzonder ook in de daartoe in 2004 tussen 17 partijen overeengekomen: 'Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2004)'. Met dat Programma werd dan beoogd op basis van het zogenaamde 'Schaakbordmodel' het zuidelijk en het noordelijke deel van de Heuvelrug met elkaar in ecologische zin te verbinden, hetgeen door tal van al dan niet illegale ruimtelijke ontwikkelingen steeds verder uit zicht was geraakt.

De voor de WA-Hoeve beoogde (her)ontwikkeling, dat onder de naam Vierde Kwadrant Den Dolder/Leeuwenhorst, was daarbij dan gekoppeld aan de teruggave van de natuur van het

Kamp van Zeist, dat op basis van de zogenaamde: 'Clusterovereenkomst Zeist II', die dan bestond uit een tweetal deellovereenkomsten, namelijk de: 'Deellovereenkomst Den Dolder/Vierde Kwadrant' (realisatie van woningbouw en zorg) en de: 'Deellovereenkomst Kamp van Zeist' (realisatie natuur en detentiecentrum). Daarbij ging het in totaal om 12 ha rood op de WA Hoeve én 3.8 ha rood en ook 18.8 ha groen op het Kamp van Zeist. Een en ander is toen ook vastgelegd in de tweetal streekplanuitwerkingen, te weten de: 'Streekplanuitwerking Hart van de Heuvelrug II (provincie Utrecht, 2007)' en ook de: 'Streekplanuitwerking Hart van de Heuvelrug III (provincie Utrecht, 2009)', binnen welk kader de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toen wel ook zienswijzen heeft ingediend.

Om de ontwikkeling van natuur op het Kamp van Zeist mogelijk te maken is in 2006 ook door de gemeente Zeist het: 'Bestemmingsplan Kamp van Zeist (Zeist, 2006)' vastgesteld, thans de: 'Beheersverordening Kamp van Zeist (Zeist, 2016)'.

Teneinde de voor de WA-Hoeve beoogde ruimtelijke ontwikkeling eveneens in planologische zin mogelijk te maken is die ontwikkeling in 2008 als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het: 'Bestemmingsplan Den Dolder-Noord (Zeist, 2008)'. Tegen (o.a.) de betreffende wijzigingsbevoegdheid is indertijd door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zowel t.a.v. het betreffende bestemmingsplan bij de gemeenteraad van Zeist een zienswijze ingediend, evenals in een latere fase ook bedenkingen bij de provincie Utrecht. Deze bedenkingen hebben er uiteindelijk toe geleid dat aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid door GS om procedurele redenen goedkeuring is onthouden (zie in deze ook het: 'Goedkeuringsbesluit GS Bp Den Dolder-Noord (GS, 2009)').

Zoals bekend bestonden er indertijd tegen de plannen van met name het Vierde Kwadrant (van Den Dolder), later aangeduid als Leeuwenhorst, een groot aantal bezwaren, o.a. voor de gevolgen voor het leefklimaat in Den Dolder en ook voor de natuur. In die zin heeft er met name t.a.v. de gevolgen voor de leefbaarheid toen wel ook een leefbaarheidsonderzoek plaatsgevonden (zie ook het document: 'Leefbaarheidseffecten - Onderzoek Den Dolder (Laagland Advies, 2008)').

In de loop van de tijd zijn de plannen voor zowel Reinaerde als ook Altrecht volledig gewijzigd. Duidelijk werd dat Reinaerde toch gewoon op Dennendal wilde blijven zitten, terwijl Altrecht juist haar zorgcluster op de WA Hoeve wilde afstoten.

Aangezien in 2014 de: 'Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug' zou aflopen zijn de provincie Utrecht en de beide betrokken gemeenten in 2013 tot een nieuw afsprakenkader gekomen. Het betreffende: 'Afsprakenkader' is dan de basis geweest voor de in 2015 tussen partijen overeengekomen 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug 2015'. Wat betreft Zeist zijn daarbij toen meteen ook afspraken gemaakt t.a.v. het vervolg van de beide zogenaamde zorgclusters, dus zowel die m.b.t. Dennendal (zie dus ook de: 'Clusterovereenkomst Zeist I') als m.b.t. de WA-Hoeve (zie dus ook de: 'Clusterovereenkomst Zeist II'), hetgeen dan is doorvertaald in het zogenaamde: 'Afsprakenkader Cluster I en II' (zie in deze dus ook de: 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2015)' en dan in het bijzonder het document: 'Bijlagen bij de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug' en dan onder Bijlage 5: 'Projectopdrachten inclusief (geheime) Financiële Factsheets' en dan onder A: 'Gebiedsvisie Den Dolder Noord-Oost')¹.

¹ Overigens was de betreffende bijlage 5 dus wonderlijk genoeg kennelijk niet toegevoegd aan stukken gemeente, maar wel aan die bij de provincie Utrecht.

Eerlijk gezegd is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op basis van het gegeven afsprakenkader/overeenkomst(en) toch niet geheel duidelijk wat die afspraken toen precies hebben ingehouden, want weliswaar wordt dan aangegeven dat Dennendal zal blijven, maar voor de Leeuwenhorst wordt dan enerzijds aangegeven dat dit gebied (overeenkomstig het 'Coalitieakkoord 2014 – 2018') groen zal blijven, maar anderzijds er een gebiedsproces t.b.v. een gebiedsvisie zal worden opgesteld, evenals dat Altrecht wel i.p.v. 3 miljoen 1.5 miljoen in het Beheerfonds Hart van de Heuvelrug zal inbrengen (zie in deze dus ook het: 'Rv SOK programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg (gewijzigd)', d.d. 28 april 2015). Evenals is dus wel in het betreffende document: 'Bijlagen bij de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug' en dan onder Bijlage 5: 'Projectopdrachten inclusief (geheime) Financiële Factsheets' en dan onder A: 'Gebiedsvisie Den Dolder Noord-Oost' voor Altrecht aangegeven dat 3.3 ha aan rood wordt toegevoegd.

Gebiedsvisie WA Hoeve

Een en ander is dan de aanleiding geweest tot het in 2016 opstellen samen met diverse 'stakeholders' van een gebiedsvisie. Alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daartoe wel door de gemeente was uitgenodigd, heeft zij besloten daaraan niet al participant deel te nemen, gezien de daaraan gestelde voorwaarden. Een belangrijke overweging voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. was daarbij met name dat als een van de randvoorwaarden was opgenomen dat maximaal 3.3 ha voor nieuwe rode functies beschikbaar zou komen, evenals een afdracht voor Altrecht van 1.5 miljoen aan het Beheerfonds Hart van de Heuvelrug (zie in deze met name ook het document: 'Kaders voor Gebiedsvisie Den Dolder-Noord (Zeist, 2015)'), een en ander dan (kennelijk) overeenkomstig de in 2015 overeengekomen geactualiseerde: 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2015)'. Daarbij speelde dan tevens ook dat Altrecht in een vooroverleg had aangegeven toch ook bij de verkoop van een bepaalde winstmaximalisatie uit te gaan, hetgeen zich dan later heeft doorvertaald in een opbrengst van 15 miljoen euro om het terrein te kunnen verlaten. De betreffende voorwaarden maakten het o.i. evenwel onmogelijk om ook echt op basis van waarden te kijken wat al dan niet eventueel op de WA Hoeve als ontwikkeling mogelijk was.

Uiteindelijk is de: 'Gebiedsvisie WA-Hoeve (Zeist, 2016)' begin 2017 door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld. In die gebiedsvisie wordt dan mede op basis van een analyse van zowel de ontwikkelingsgeschiedenis/historie als waarden van natuur en landschap een beeld geschetst van de toekomstige ontwikkeling van het gebied, daarbij ook inspeland op de diverse wensen/dromen zoals deze door participanten tijdens het proces zijn ingebracht. Ten tijde van de behandeling van de gebiedsvisie in de gemeenteraad in de Ronde Tafel is daar door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een uitvoerige reactie op gegeven. Kern daarbij was dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. geen voorstander was van de in die zin in de gebiedsvisie aangegeven zogenaamde ontwikkelvelden, dat vanwege de daarmee gepaard gaande (landschaps)ecologische gevolgen, dus de effecten daarvan op de mogelijkheid van dieren om zich tussen de diverse biotopen die in het voorkomende geval aan weerszijden van de WA Hoeve en uiteraard verder zijn gelegen te verplaatsen. In die zin zou o.i. de herontwikkeling zich dan ook moeten concentreren op de reeds op de WA-Hoeve aanwezige bebouwing, dus zowel die ter hoogte van de: 'Historische Middenas (HMA)' als de zogenaamde: 'Zorgkern', dat beide uiteraard met respect voor aldaar aanwezige (monumentale) waarden. Uiteindelijk heeft de reactie vanuit de Stichting

Milieuzorg Zeist e.o. (en ook anderen) evenwel niet tot een wijziging van de gebiedsvisie aanleiding gegeven, althans niet wat betreft de daarin aangegeven ruimtelijke ontwikkelingen².

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 de 'Zorgkern' dan kennelijk 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)').

Inmiddels zijn dus door BPD voor zowel de: 'Historische Middenas (HMA)' als de beide ontwikkelvakken, dus het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld, dat mede op basis van een in die zin opgesteld: 'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei (BPD et al., 2021)'. 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.

Wat uit het voorgaande duidelijk zal zijn is dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich altijd vanuit (landschaps)ecologische overwegingen heeft uitgesproken tegen de beide ontwikkelvelden en dan in het bijzonder het zuidelijke ontwikkelveld dat dan is gelegen ter hoogte van het voormalige Vierde Kwadrant/Leeuwenhorst, zij het dat het nu wel op zich om een kleinere oppervlakte gaat.

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').

² Zie overigens het wel in die zin door Groen-Links en D'66 m.b.t. de het ontwikkelvak ter hoogte van de locatie Vierde Kwadrant/Leeuwenhorst ingediende amendement, hetgeen evenwel in meerderheid werd verworpen, inclusief overigens ook uiteindelijk door D'66.

Procedurele aspecten

Zoals ook blijkt uit de 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 plannen 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 overigens dan wel ook meteen kan worden aangetekend dat in de 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 niet³. 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.

Voorts is het de vraag hoe de beide nu ter inzage gelegde bestemmingsplannen zich verhouden 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)⁴.

Nu leidt de gekozen aanpak er immers toe dat eerst in 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

³ 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 mvt/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)'.
⁴ Gezien de verschillen in het maximaal aantal woningen tussen de participanten, namelijk van maximaal 200 – 472, dus inclusief de 100 woningen in de: 'Historische Middenas', zijn uiteindelijk die aantallen niet in de 'Gebiedsvisie WA Hoeve' 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').

aanpak, dus het eerst ontwikkelen van de: 'Historische Middenas (HMA)' en ook de: 'Zorgkern' er juist toe kan leiden, dat nu juist ook gezien de afspraken in de: 'Gebiedsvisie', dat een aantasting van de binnen de WA Hoeve aanwezige waardevolle bosgebieden in die zin (mogelijk) toch kan worden voorkomen.

In de beantwoording van de vragen zoals deze dan tijdens de informatiebijeenkomst van 12 januari zijn gesteld⁵, 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 de 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 aan het Beheerfonds Hart van de Heuvelrug 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 op het Kamp van Zeist de opvang van asielzoekers voor de komende vijf jaar mogelijk te maken, naast dus mogelijk ook nog de optie van de realisatie van windmolens.

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').

2. Inhoudelijke aspecten Bestemmingsplan i.r.t. relevante 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 Beleidskaders

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 175 woningen, dat dus naast het aantal van zo'n 70 - 75 woningen dat

⁵ Zie dus ook het document: 'Bijeenkomst WA Hoeve 12 januari 2022 - Een overzicht van de vragen tijdens de bijeenkomst en de beantwoording'

in de: 'Historische Middenas (HMA)' zal worden gebouwd, 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 op 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 doorslaggevende betekenis, uit de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' naar voren, dat het gebied van de WA Hoeve in zijn geheel buiten wat dan als 'Stedelijk Gebied' is aangeduid is gelegen en waarvoor een algeheel 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 aangegeven, maar dat dan wel als P.M. en ook onder bepaalde voorwaarden.

2.1.2 Provincie

Hierbij is dan de 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 én 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 gebieden⁶. 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).

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 wordt uitgevoerd.

Beschermde soorten⁷

Zoals ook uit de in die zin uitgevoerde 'Quickscan Flora en Fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming (Royal Haskoning, 2021)' naar voren komt, kan het niet worden uitgesloten dat er beschermde soorten in het plangebied voorkomen⁸. Meer in het bijzonder gaat het dan om diverse zoogdieren, zoals de boommarter (zie ook onderstaande fig.: '*Boommarter met dode eekhoorn zoals waargenomen door groenbeheerder D. Schippers op*

⁶ 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.

⁷ Zie overigens wel ook de: 'Natuurtoets flora en fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming - Historische Middenas WA Hoeve (Royal Haskoning, 2021)' én ook voor een algeheel overzicht het rapport: 'Natuurscan ecologische verbindingen Hart van de Heuvelrug (Viridis, 2022)'.
⁸ Overigens heeft er in 2007 door het bureau Natuurbalans - Limes Divergens ook al eens een natuuronderzoek van het Vierde Kwadrant plaatsgevonden, inclusief het voorkomen van overeenkomstig de FFW beschermde soorten (zie in deze ook het rapport: 'Natuuronderzoek 4^e Kwadrant Den Dolder (Natuurbalans- Limes Divergens, 2007)').

het terrein van de WA Hoeve'), de das, de eekhoorn, evenals diverse vleermuissoorten, diverse vogels met een jaarrond beschermd nest, zoals de buizerd en havik, reptielen, zoals de zandhagedis, de levendbarende hagedis, de hazelworm en ook de ringslang, dat naast mogelijk ook vlindersoorten, zoals de kommavlinder, die dan mogelijk afkomstig kan zijn van een nabijgelegen heideterrein.



Fig.: 'Boomarter met dode eekhoorn zoals waargenomen door groenbeheerder D. Schippers op het terrein van de WA Hoeve' (uit: 'Quickscan Fietspad Op Hees (Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2009)')

In de 'Quickscan' wordt dan aangegeven dat teneinde daadwerkelijk inzicht te krijgen in de effecten op beschermde soorten er een nader uitgebreid ecologisch onderzoek dient plaats te vinden. 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.

Gezien het gestelde is het dan toch voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag of i.r.t. het voorliggende bestemmingsplan wel aan het in die zin in de Wet Natuurbescherming gestelde wordt voldaan. Ook gezien de bestaande jurisprudentie dient te worden aangetoond dat de Wet natuurbescherming de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet in de weg staat. In die zin had het o.i. toch voor de hand gelegen als hier op basis van de bevindingen uit de: 'Quickscan Flora en Fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming (Royal Haskoning, 2021)' een nader uitgebreid ecologisch onderzoek naar mogelijk aanwezige beschermde soorten ter plaatse van de bosgebieden alwaar dan een bepaalde ontwikkeling is voorzien had plaatsgevonden⁹.

⁹ Overigens heeft een dergelijk uitgebreid nader veldonderzoek dus wel plaatsgevonden voor de: 'Historische Middenas' (zie in deze ook het rapport: 'Natuurtoets flora en fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming – Historische Middenas WA Hoeve (Royal Haskoning, 2021)'), evenals is inmiddels in die zin voor de aldaar te ontwikkelen activiteiten op basis van een daartoe opgesteld: 'Activiteitenplan flora en fauna - WA Hoeve Historische Middenas (Royal Haskoning, 2021)' ook bij de provincie Utrecht een Ontheffing ingediend.

Verder is het zo dat er ook in de directe omgeving van de WA Hoeve een aantal kwetsbare natuurgebieden voorkomen, met ook beschermde soorten. Zo komen er aan weerszijden van de WA Hoeve thans heidevelden voor met (naar verwachting) beschermde soorten als o.a. de levendbarende - en ook de zandhagedis, maar bijvoorbeeld ook nachtzwaluw, die dan in het ten oosten van de WA Hoeve gelegen heideveld zou zijn gesignaleerd. Soorten die allen gevoelig zijn voor verstoring. Voor zover de WA Hoeve dan wordt herontwikkeld van zorg naar wonen, etc., zeker als het om grote aantallen gaat, dan zal dat ongetwijfeld tot een grotere recreatieve druk op de aan de WA Hoeve aangrenzende natuurgebieden leiden (vergelijk ook de toegenomen druk vanuit het Kerckebosch op het natuurgebied van Heidestein/Bornia), inclusief dus mogelijk ook op de aldaar aanwezige beschermde soorten¹⁰. Die gebieden zijn nu nog relatief rustig, dus ook daarmee zou o.i. bij een eventuele herontwikkeling nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden.

Houtopstanden

T.b.v. de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken zal dan een aanzienlijke oppervlakte aan bos, dat bovendien tot voor kort als geheel deel uitmaakte van het NNN, moeten worden gekapt, ook al beoogt men dan op de plekken alwaar dan de woningen zijn voorzien, dus de beide: 'Ontwikkelvelden', zoveel mogelijk waardevolle bomen te behouden. In totaal zou het daarbij, althans overeenkomstig hetgeen in die zin in de: 'Quickscan Flora en Fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming (Royal Haskoning, 2021)' wordt aangegeven, dan gaan om circa 1.9 ha bos in het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en circa 3 ha in het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)', dus in totaal om zowat 4.9 ha. Daarbij kan dan wel worden aangetekend dat elders in de Toelichting wordt aangegeven dat de bij totale oppervlakte van het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' om 7.89 ha gaat (zie in deze ook de: 'Toelichting', Hoofdstuk 3.3: 'Regionaal beleid' en dan onder het hoofdje: 'Hart van de Heuvelrug'), dus zou het o.i. toch goed zijn als exact wordt aangegeven hoeveel bos er nu uiteindelijk daadwerkelijk t.b.v. de ontwikkelingen zoals deze voor de beide: 'Ontwikkelvelden' zijn voorzien dient te verdwijnen.

Zoals ook in de: 'Quickscan' wordt aangegeven zal er in ieder geval overeenkomstig het daartoe in de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' is aangegeven ook een bepaalde compensatie noodzakelijk zijn voor het bos dat t.g.v. de ontwikkelingen op de beide: 'Ontwikkelvelden' verloren gaat, inclusief ook een kwaliteitscompensatie. Een en ander zou dan moeten worden vastgelegd in een: 'Compensatieplan', maar zolang dat er niet is, is (en blijft) het zodoende onduidelijk hoe men hier vorm aan wenst te geven.

NNN (zie ook de: 'Interim-Omgevingsverordening provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)', 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 2021', Art. 6.3, lid 1, onder b):

¹⁰ Zo zijn grote delen van Heidestein en Bornia tijdens de Coronatijd uiteindelijk afgesloten vanwege de grote recreatiedruk met dus ook gevolgen voor aldaar aanwezige kwetsbare vegetaties en bijbehorende diersoorten.

‘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 dus 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 voorsnog 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’, 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 zowel het: ‘Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)’, als ook het: ‘Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)’, o.i. wel degelijk toch een significante aantasting van het NNN leiden,

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 zomereik¹¹. In die zin moet het aldaar voorkomende bos wel degelijk van belang worden geacht als leefgebied voor diverse (beschermde) 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.¹².

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 verdwijnen¹³. In die zin functioneert ook dit bosgebied als leefgebied voor diverse (beschermde) 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.

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 ecodeuct Op Hees over het spoor ter hoogte van de Vliegbasis Soesterberg¹⁴. Dat dus ook in een groter (landschaps)ecologisch verband¹⁵.

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ Zie in deze overigens dus ook: 'Natuurscan ecologische verbindingen Hart van de Heuvelrug (Viridis, 2022)'.

¹⁵ Zie in deze eveneens: 'Natuurscan ecologische verbindingen Hart van de Heuvelrug (Viridis, 2022)'.

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



Fig.: 'Landschapsecologische functie terrein WA Hoeve'

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

verstoringafstanden 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 boomarter¹⁶, 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: edelhert¹⁷)¹⁸. 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 ecologische verbindingfunctie 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 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 (landschap)ecologische zin, ook door de verstoring die vanuit de bebouwde omgeving zal plaatsvinden, evenals bij het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld'

¹⁶ 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.

¹⁷ Overigens komt het edelhert thans niet op de Heuvelrug voor.

¹⁸ 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 verstoringbron', pag. 40-41.

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, voor zover je de ontwikkelingen ter plaatse van de beide: 'Ontwikkelvelden' zoals deze op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt op zich al aanvaardbaar zou achten, hoe daarbij dan aan de zogenaamde 'meerwaardebenadering' wordt voldaan zoals deze overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' voor het NNN van kracht is.

Landschap (zie ook de: 'Interim-Verordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)', Art. 7.9: 'Kwaliteit van landschappen')

In beginsel zijn overeenkomstig het bepaalde in de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' dus geen bestemmingen of regels toegestaan die activiteiten mogelijk maken die de 'kernkwaliteiten' van ter plaatse aanwezige landschappen onevenredig aantasten. Nu gaat het met name bij de beide 'Ontwikkelvelden' o.i. wel degelijk om bosgebieden die karakteristiek zijn voor de kernkwaliteiten van de Heuvelrug (zie in deze dus ook de: 'Kwaliteitsgids Landschappen - Gebiedskatern Utrechtse Heuvelrug (Provincie Utrecht, 2011)'). Door gegeven ontwikkelingen zal dit o.i. er immers toe leiden dat het 'samenhangende boscomplex' dat hier aanwezig is en dat zo karakteristiek is voor de Heuvelrug op onevenredige wijze zal worden aangetast.

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 'verstedelijkingsverbod' 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' 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 WA Hoeve (BPD et al., 2021)'.

Bezien we evenwel de ruimtelijke ontwikkelingen zoals met name met het: 'Ontwerpbestemmingsplan WA Hoeve NOV & ZOV' worden beoogd dan gaat het daarbij toch o.i. primair om de bouw van woningen in gebieden die thans nog vrijwel geheel uit bos bestaan.

Natuurlijk in het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve (BPD et al, 2021)' en ook in die zin gegeven presentaties is dan aangegeven dat men bij de locatie van woningen zoveel mogelijk rekening wil houden met de aanwezige stuifduinen en met name ook waardevolle bomen, dus de betreffende ontwikkelvelden 'natuurinclusief' wil ontwikkelen, maar de beoogde ontwikkelingen gaan dus wel gepaard met een verlies aan bomen/bos, evenals van de (landschaps)ecologische waarden die aan de betreffende bosgebieden kunnen worden toegekend. Bovendien is het onduidelijk hoe het verlies aan bomen/bos zal worden gecompenseerd, dus in of in de nabijheid van het plangebied. In die zin is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook de mening toegedaan, zoals ook hiervoor al onder de hoofdes: 'Wet Natuurbescherming' en ook: 'NNN' uiteengezet, dat de betreffende ontwikkelingen uiteindelijk alleen maar tot een verlies aan ruimtelijke kwaliteit zullen leiden en dan in het bijzonder van de ter plaatse 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 de 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' en/of 'Bos', zodat in ieder geval 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'. 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.

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 o.i. 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 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 dan 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 al 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)¹⁹

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,

¹⁹ Overigens is door de gemeente Zeist inmiddels een 'Ontwerp-Omgevingsvisie' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd.

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 hoofdjep 'Wet Natuurbescherming' en ook 'NNN' aangegeven moet aan de natuur zoals deze op de WA Hoeve voorkomt en niet op de laatste plaats ook die ter hoogte van beide: 'Ontwikkelvelden' wel degelijk een belangrijke betekenis worden toegekend, zij het niet als (potentieel) leefgebied van diverse (beschermd) soorten, dan wel als (landschaps)ecologische verbinding tussen de natuur zoals deze aan weerszijden 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 (landschaps)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 het 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 betreffende 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 hoofdje: 'Infrastructuur', pag. 32), hetgeen o.i. tot een onaanvaardbare aantasting van de ter plaatse aanwezige monumentale beeldkwaliteit zal leiden.

Voor zover bebouwing in beide: 'Ontwikkelvelden' dan uiteindelijk aanvaardbaar wordt geacht, gaat de voorkeur uit naar toch autovrije wijken, die tevens natuurinclusief zijn, evenals als toch dient te worden geparkeerd dan waar mogelijk onder de bebouwing, althans voor zover ook dat niet ten koste gaat van de/het ter plaatse aanwezige bomen/bos

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.

Aangegeven wordt dat vanwege de ligging nabij de kern Den Dolder, evenals de uitgangssituatie, het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' zich eerder leent voor een bepaalde woondifferentiatie, dan het: 'Noordelijke Ontwikkelveld', ook gezien de daar voorkomende waardevolle bomen.

Waar het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel om gaat is dat de ontwikkeling die met name ter hoogte van de beide: 'Ontwikkelvelden' wordt voorgestaan ten koste van het hier aanwezige bos zal gaan, dat terwijl er binnen Zeist en ook dus ook op de WA Hoeve zelf voldoende locaties zijn alwaar teneinde aan een bepaalde woningbehoefte te kunnen voldoen nog bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn zonder dat deze direct ten koste van het groen gaan (vergelijk dus ook hetgeen in die zin hiervoor onder o.a. het hoofdstuk 2.1.1: 'Rijk' en dan onder het hoofdje: 'Ladder voor duurzame verstedelijking' naar voren is gebracht).

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 CO₂) 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 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' nog nader worden stilgestaan.

2.1.5 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 het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken 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 daarmee in het geding zijnde waarden²⁰.

Bedrijven en milieuzonering

Op basis van een in die zin uitgevoerd nader onderzoek wordt dan geconcludeerd, ook gezien de bedrijfscategorieën die op het nabijgelegen bedrijventerrein Fornhese aanwezig zijn, dat er t.a.v. die bedrijven, ook aangezien het hier gezien de ligging nabij de provinciale weg, het spoor en bedrijventerreinen toch al niet om een rustige woonwijk maar om een 'gebied met functiemenging' zou gaan, aan de in de brochure: 'Bedrijven en milieuzonering' gegeven afstandsnormen wordt voldaan (zie in de deze dus ook het rapport: 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan (Royal Haskoning, 2021)', Hoofdstuk 2: 'Industrielawaai').

Voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. blijft het evenwel de vraag of gezien de ligging het inderdaad om een gebied gaat waar sprake is van functiemenging, waardoor alle categorieën met 1 stap kunnen worden verlaagd, aangezien het op de WA Hoeve toch altijd om een groen en rustig gebied is gegaan, waar juist de zorg voor de mens en de natuur centraal heeft gestaan.

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 de invoering van schonere en dus met name elektrische auto's tot een snellere daling leidt.

Geluidhinder

Gezien de ligging van met name het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' nabij de provinciale weg N238 en ook het spoor dient voor een aantal woningen een zogenaamde: 'Hogere geluidswaarde-procedure' te worden gevolgd (zie in deze ook het rapport: 'Hertontwikkeling WA Hoeve - Akoestisch onderzoek bestemmingsplan (Royal Haskoning, 2021)').

Teneinde aan de gestelde eisen overeenkomstig de: 'Hogere geluidswaarde procedure' te kunnen voldoen, dat ook in cumulatieve zin, wil BPD dan 8 m hoge geluidswallen realiseren in het gebied tussen de woningen en zowel de N-238 als het spoor (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). Hoe deze evenwel te realiseren zonder ecologische effecten in een bos dat nu net is terugggegeven aan het NNN is voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel een raadsel (zie in deze overigens wel ook hetgeen in die zin in het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)', pag. 50 m.b.t. aanbrengen landduinen is aangegeven).

²⁰ 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.

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.

Alhoewel voor het: ‘Zuidelijke ontwikkelveld (ZOV)’ een locatie nabij de Distelvlinder is aangetroffen met een gehalte aan PAK’s boven de achtergrondwaarde, wordt dit deelgebied toch als ‘onverdacht’ aangemerkt.

Voor het ‘Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)’ dient er in ieder geval t.b.v. de in te toekomst te verlenen omgevingsvergunning(en) dus 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 gebouwd²¹.

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 en dus ook groene stedelijke ontwikkeling kan worden gegeven.

Daarnaast zou de wijk ook gezien de nabijheid van het spoor een voorbeeldwijk van een ‘autoluwe wijk’ met alleen elektrische deelauto’s kunnen worden.

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

Beeldkwaliteitsplan

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 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

²¹ Zie wat betreft de kansen die er in die zin zijn overigens o.a. ook het rapport: ‘Natuurverkenning 2050 - Scenario natuurinclusief (WUR, 2022)’.

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.

Daarbij tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel ook nog t.a.v. de stedenbouwkundige ontwikkeling zoals deze voor het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' is voorzien aan, dat ook gezien de historische waarde van het gebouw Spinoza, dat het haar geen goed idee lijkt om nu direct aan de noord-oostzijde van dit gebouw een nieuw gebouw te realiseren, ook al wordt de tuin dan (grotendeels) ontzien (zie in deze dus o.a. het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)', de figuren en ook de toelichting op pag. 45: 'Het Spinoza ensemble').

Overigens heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel weer 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 zowel stuifduinen als 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).

Inrichtingsplan

Wat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel mist in het betreffende beeldkwaliteitsplan is met name ook de inrichting van de beide corridors, zoals deze daartoe ook in de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve (Zeist, 2016)' zijn aangegeven (zie in deze dus ook de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve (Zeist, 2016)', Hoofdstuk 6: 'Landschappelijke visie - Groenstructuur en openbare ruimte' en dan met name hoofdstuk 6.1: 'Groenverbindingen'). Daarin staat o.a. aangegeven dat *'in de verdere planvorming wordt bepaald hoe de groenverbindingen er precies uit komen te zien'* en dat *'de grenzen van de ontwikkelvelden hierop zullen worden aangepast'*. Op zich wordt aan de betreffende 'groenverbindingen' in het: 'Beeldkwaliteitsplan' wel (enige) aandacht gegeven (zie in deze ook het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)', Hoofdstuk 4.1: 'Missie Landschap', waarbij o.a. als missie wordt aangegeven: *'Zorg voor samenhang en landschappelijke en ecologische continuïteit, verbind heidevelden en zorg voor aaneengesloten bos'*, maar wat betreft de ontwikkeling van het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' ontbreekt daar de aandacht in het geheel voor (zie in deze dus ook het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)', Hoofdstuk 5.4: 'Beeldkwaliteit Noordelijke Ontwikkelveld' en dan onder het hoofdje: 'Landschap', pag. 41) en wat de ontwikkeling van het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' wordt daaraan toch in slechts beperkte mate aandacht gegeven (zie in deze dus het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)', Hoofdstuk 5.5: 'Beeldkwaliteit Zuidelijke Ontwikkelveld' en dan onder het hoofdje: 'Landschap', pag. 50)), maar dat wordt dat dus niet nader uitgewerkt in een meer gedetailleerd: 'Inrichtingsplan'.

Voor zover de ontwikkeling van met name de beide: 'Ontwikkelvelden' in planologische zin aanvaardbaar wordt geacht, waarbij dus Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan dat dat op basis van toepassing zijnde (wettelijke) (beleids)kaders dus niet het geval is, dan zou het dus goed zijn als de betreffende groenverbindingen/corridors alsnog nader worden uitgewerkt in een: 'Inrichtingplan', dat zowel t.a.v. de minimaal vereiste breedte, waarop in het voorstaande in het hoofdstuk 2..1.2: 'Provincie' en dan onder het hoofdje 'NNN' reeds is ingegaan, evenals de diverse bijbehorende natuurdoeltypen, inclusief ook natuurlijke buffers, teneinde ook tot een goed functioneren van de betreffende groenverbindingen voor gegeven doelsoorten te kunnen komen. Tevens zou er dan ook aandacht kunnen worden gegeven aan algehele 'recreatieve zonerings', dat ook i.r.t. de kwetsbaarheid van de aan de WA Hoeve grenzende natuurgebieden.

Teneinde een en ander ook goed te kunnen borgen, zou een dergelijk: 'Inrichtingsplan' dan net als het 'Beeldkwaliteitsplan Bosch & Hei' in de Planregels in voorwaardelijke zin aan de ontwikkeling van de beide 'Ontwikkelvelden' kunnen worden gebonden.

2.3 Verbeelding en Planregels

Bij de gegeven Verbeelding en Planregels tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in algemene zin aan dat deze door de gegeven planregels, met vaak vele sub-regels (zie in deze dus o.a. de: 'Planregels', Art. 8.2.2: 'Hoofdgebouwen' met maar liefst 23 sub-regels), (algemene) afwijkingsbevoegdheden en ook (algemene) wijzigingsbevoegdheden, nog niet zo eenvoudig zijn te doorgronden.

Wel komt de toetsing aan het: 'Beeldkwaliteitsplan WA Hoeve Bosch & Hei - Van een eeuw gezondheidszorg naar eeuwig geluk (BPD et al., 2021)' in diverse planregels terug, inclusief waar het de bestemming: 'Woongebied' betreft (zie in deze dus ook de: 'Planregels', Art. 8: 'Woongebied'). Dat wordt op zich gewaardeerd.

Blijft staan dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan, dat op basis van de in het voorstaande gegeven overwegingen, dat de stedenbouwkundige ontwikkeling van met name de beide ontwikkelvelden, dus zowel het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' strijdig moeten worden geacht met diverse in die zin relevante (wettelijke) (beleids)kaders, dat dus ook gezien de daarmee in het geding zijnde waarden van natuur/ecologie en ook cultuurhistorie.

Voor zover de ontwikkeling van de beide: 'Ontwikkelvelden' uiteindelijk toch in planologische zin toch aanvaardbaar wordt geacht, waarbij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus op basis van het voorgaande de mening is toegedaan dat dat niet het geval, dan zou aan de ontwikkeling van die ontwikkelvelden tot woongebied in ieder geval behalve het: 'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei (Royal Haskoning, 2021)' eveneens in voorwaardelijk zin de inrichting van in ieder geval de beide 'groenverbindingen' moeten worden geborgd, dat dus d.m.v. van het alsnog in die zin eveneens in de Planregels opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting' m.b.t. een nog op stellen: 'Inrichtingsplan' (zie in deze dus ook hiervoor het betreffende Hoofdstuk 2.2: 'Beeldkwaliteitsplan' en dan onder het hoofdje: 'Inrichtingsplan'). Dat dus door in Art. 8.2.6: 'Criteria voor het bouwen, uitbreiden en wijzigingen' alsnog een dergelijke 'voorwaardelijke verplichting' op te nemen. Zo kan in die zin ook worden geborgd dat eventuele gebouwen die in de groenverbindingen staan worden afgebroken, evenals een zorgvuldige inrichting, inclusief natuurlijke buffers naar de woningen/woongebouwen.

Dan wordt dus ook in de Planregels op diverse plaatsen aangegeven dat bij de toetsing van omgevingsvergunningen kan worden afgeweken van hetgeen daartoe is aangegeven in het: 'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei' zoals dat als Bijlage 2 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 bestemmingsplan 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 wordt in de Planregels ook verwezen naar de: 'Woonvisie 2016 – 2021', dat terwijl de gemeente inmiddels een nieuwe: 'Woonvisie 2021 - 2026' heeft. Weliswaar is dan in de Planregels in die zin aangegeven dat daarvan kan worden afgeweken m.b.t. het voldoen aan een latere: 'Woonvisie 2021 – 2026', maar de vraag blijft dan toch waarom niet meteen van het bepaalde in het herziene: 'Woonvisie 2021 – 2026' wordt uitgegaan (zie in deze dus ook de: 'Toelichting', Hoofdstuk 3.4: 'Gemeentelijke beleid' en dan onder het hoofdje: 'Woonvisie').

Voorts is dan aan die gedeelten alwaar geen stedenbouwkundige ontwikkelingen zijn voorzien en die thans overigens ook al uit bos bestaan de bestemming: 'Bos' gegeven (zie in deze dus ook de: 'Planregels', Art. 3: 'Bos'). 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 daar dan nu weer aan worden toegevoegd, in ieder geval deels, dat dus vanuit de zogenaamde: 'Meerwaardebenadering', dus als compensatie voor die delen van het NNN alwaar toch alsnog bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Meer in het bijzonder geldt dat dan (kennelijk) voor de gronden met de bestemming: 'Bos' gelegen tussen het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' en de N-238 waaraan dan tevens de functieaanduiding: 'Specifieke vorm van natuur - NNN' is gegeven (zie in deze dus ook de: 'Verbeelding')²². De betreffende functieaanduiding zou dan met name samenhangen met de compensatie zoals deze noodzakelijk is voor de aanleg van de ontsluitingsweg zoals deze ter hoogte van het 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)' worden beoogd, althans zo begrijpt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat (zie in deze dus ook het bepaalde in de: 'Planregels', Art. 7: 'Verkeer' en dan onder 7.3.1: 'Voorwaardelijke verplichting'). Daarbij zou dan zo tevens in die zin zijn voldaan aan gegeven rekenregels voor de compensatie zoals deze in die zin overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' van kracht zijn, een en ander zoals ook toegelicht in het rapport: 'NNN-Toets (Royal

²² Overigens is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in die zin toch niet geheel duidelijk waarom die functieaanduiding: 'Specifieke vorm van natuur - NNN' dus alleen aan de bosgronden is gegeven die zijn gelegen tussen het: 'Zuidelijke ontwikkelveld (ZOV)' en de N-238, want overeenkomstig de in die zin uitgevoerde 'NNN-Toets (Royal Haskoning, 2021)' zou dat dan toch ook moeten gelden voor bosgronden gelegen tussen het: 'Noordelijk Ontwikkelveld (NOV)' en de: 'Historische Middenas (HMA)' en ook de beide deelgebieden gelegen net ten noordwesten van de: 'Historische Middenas (HMA)' (zie in deze dus ook het rapport: 'Herontwikkeling WA Hoeve Den Dolder - Beoordeling effecten op het NNN en meerwaarde (Royal Haskoning, 2021), Fig. 2, pag. 5). Daarbij zij dan wel aangetekend dat op de Verbeelding kennelijk niet alsnog de bestemming: 'Bos' is gegeven aan wat dan als 'Deelgebied 8' wordt aangeduid, terwijl dat gebied volgens de betreffende fig. 2 dus wel aan het NNN zou worden teruggegeven.

Haskoning, 2021)' en waarvan dan een overzicht wordt gegeven in de betreffende tabellen 4: 'Invulling Art. 6.5, pag. 13-14 én ook 5: 'Effecten op het NNN', pag. 14²³.

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 bijbehorend omgevingsvergunningenstelsel 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: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' daaraan worden gesteld. Dan wordt het NNN ook daadwerkelijk overeenkomstig het in die zin bepaalde beschermd.

Ook zou voor zover de betreffende plannen toch worden ontwikkeld o.i. in ieder geval dus van de bouw van het gebouw ter hoogte van het monument Spinoza moeten worden afgezien²⁴, dat gezien de bijzondere betekenis die aan dit gebouw kan worden toegekend in gehele ontwikkeling van WA Hoeve (zie in deze dus o.a. ook het rapport: 'WA Hoeve - Cultuurhistorische verkenning (Braaksma & Roos Architectenbureau, 2021)'). Dat geldt dus eveneens m.b.t. de wijzigingsbevoegdheid die in die zin is opgenomen (zie in deze dus ook de 'Planregels', Art. 8.7.1: Wetgevingszone - wijzigingsgebied')²⁵.

Eveneens is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in de Planregels opgevallen dat parkeervoorzieningen tot eventueel 6 m diep mogelijk zijn (zie in deze dus ook de: 'Planregels', Art. 4.2.2: Hoofdgebouwen', onder j, evenals Art. 8.2.2: 'Hoofdgebouwen', onder w), terwijl o.i. ook met een diepte van 4 m zou kunnen worden volstaan, voor zover deze gezien de bosrijke omgeving op bepaalde plaatsen wel wenselijk is, gezien de mogelijke effecten op de ter plaatse voorkomende bomen.

Datzelfde geldt voor de afstand van de gebouwen tot de erfgronden, waarvoor deze dan in bepaalde gevallen tot 3 m of soms zelfs – dat al dan via een daartoe in de Planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid - 0 m zijn bepaald, zoals bij recht m.b.t. gestapelde woningen (zie in deze dus o.a. de 'Planregels', Art. 8.2.2: 'Hoofdgebouwen', onder v). De ervaring leert dan er dan nog nauwelijks op bepaalde plekken nog ruimte voor aanwezige bomen overblijft, hetgeen dan toch uiteindelijk tot een aantasting van de groene beeldkwaliteiten kan leiden.

²³ Alhoewel de gegeven compensatie-berekeningen voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan kloppen, blijft de Stichting zich er wel over verbazen dat de toeslag zelfs voor natuurlijk bos waar het hier om gaat toch 0 is. Maar goed er is veel discussie over de wijze waarop in de: 'Interim-Omgevingsverordening provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 2021)' thans op basis van de: 'Meerwaardebenadering' vorm wordt gegeven aan de compensatie van het NNN, dat mede n.a.v. de casussen van het Paleis Soestdijk en ook Hessing/Verwelius, dus is het laatste hier nog niet over gezegd.

²⁴ Overigens valt het gebouw van Spinoza zelf dus onder het: 'Bestemmingsplan WA Hoeve - Historische Middenas (HMA).

²⁵ Die wijzigingsbevoegdheid hangt dan samen met het al dan niet herontwikkelen van de locatie ter plaatse het gebouw Jeltje, dat zal worden gesloopt, voor zover dat op dit moment al niet het geval is, en waarbij in dat geval er ten noorden van de tuin van het gebouw Spinoza dan (slechts) 3 woningen mogen worden gebouwd in plaats van vier. Overigens zal het al dan niet herbouwen van een gebouw op de locatie Jeltje wel ook weer gevolgen hebben voor het functioneren van de 'groenverbinding' zoals deze hier overeenkomstig de 'Gebiedsvisie WA Hoeve (Zeist, 2016)' zou komen (zie dus ook de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve (Zeist, 2016)', 'Visiekaart', pag. 28).

Dan is binnen de bestemming 'Bos – Tuin' extensieve openluchtrecreatie mogelijk (zie in deze dus ook de: 'Planregels', Art. 4.1:'Bestemmingsbeschrijving', onder c), zoals de aanleg van fiets-, voet- en ook ruitpaden, maar o.i. zijn gronden met de betreffende bestemming toch met name bedoeld om het hier aanwezige bos in stand te houden, voor zover zij dus al niet (uiteindelijk) tot het particuliere bezit behoren.

Tenslotte wil men ook binnen de bestemming 'Bos' (zie dus ook de: 'Planregels', Art. 3), dat dus deels ook als compensatie moet dienen voor het verlies aan NNN, de aanleg van geluidswerende voorzieningen met een hoogte van 8 m mogelijk maken (zie in deze dus ook de: 'Planregels', Art. 3.2, onder c). Weliswaar is voor de bestemming: 'Bos' ook een omgevingsvergunningstelsel van kracht (zie dus ook de Art. 3.3: 'Omgevingsvergunningstelsel'), o.a. m.b.t. *'het ophogen en egaliseren van gronden, waaronder het aanleggen van geluid- en andere wallen'*, maar de vraag is dan wat dat betekent m.b.t. de toetsing t.a.v. de hier voorkomende waardevolle bomen als dat ook bij recht reeds is toegestaan.

3. Conclusie

Op basis van de in haar zienswijze gegeven overwegingen zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening is dat de ruimtelijke ontwikkelingen die het onderhavige bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken, dus die t.a.v. van de beide ontwikkelvelden, zoals het: 'Noordelijke Ontwikkelveld (NOV)' en het: 'Zuidelijke Ontwikkelveld (ZOV)', wel degelijk strijdig moeten worden geacht met in die zin relevante (wettelijke) (beleids)kaders. Meer in het bijzonder gaat het dan om met de gegeven ontwikkelingen samenhangende aantasting van ter plaatse aanwezige waarden van natuur/ecologie en ook cultuurhistorie. In die zin zou nu juist aldaar de natuur moeten worden versterkt, dat o.a. door het amoveren van aldaar aanwezige gebouwen, uiteraard voor zover zij geen monumentaal karakter hebben. In die zin verzoekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. aan de gemeenteraad het voorliggende bestemmingsplan ter heroverwegen.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven