

Aan: Het College van B& W en de gemeenteraad van Zeist

Betreft: Reactie op ontwerp bestemmingsplannen in het kader van de Herontwikkeling WA Hoeve. Historische Middenas, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelingsveld.

Deze reactie is opgesteld door burgerinitiatief: “Werkgroep Vrienden van de WA”
Contactpersoon Maria van den Boer, mvdboer@planet.nl

16 februari, 2022

SAMENVATTING

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

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

Door de bouwplannen ontstaat er als het ware een stenen muur tussen het oostelijk en westelijk heidegebied. De plannen voor de nieuw aan te leggen weg dwars door het gebied, alsmede de plannen voor winkels, horeca en evenementengebouw in de HMA inclusief de grote aantallen parkeerplaatsen voor bezoekers, zorgen voor een te grote ontsluiting van het landschap waarmee de natuur extra belast wordt. Het westelijk heidegebied is daarbij feitelijk voor de natuur verloren.

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

De concept-plannen voor herontwikkeling, bebouwing en commercieel ondernemerschap zijn zodanig ingrijpend voor natuur, landschap en sociale cohesie van het dorp den Dolder dat wij deze in zijn geheel afwijzen.

Nieuwe plannen dienen natuurwaarden te herwaarderen. Behoud van natuurwaarden, herstel en verbetering van biodiversiteit, flora en fauna dienen centraal te staan. Daarbij moet de natuur niet gezien worden als obstakel, maar als waardevolle partner voor een gezonde samenleving. Wij willen hier als werkgroep 'Vrienden van de WA' op een positieve en constructieve manier aan bijdragen.

INLEIDING

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

Het gaat hier om natuurlijk en landschappelijk historisch erfgoed, dat in onze ogen behouden dient te worden. Er moet maximaal ingezet worden op behoud van het landschappelijk erfgoed, herstel en

verbetering van de natuur en haar biodiversiteit, flora en fauna. Deze conceptplannen dragen daar echter niet aan bij en veroorzaken juist meer schade aan de natuur. Wij vragen de gemeente zich te herbezinnen over de rol die zijzelf tot op heden heeft vervuld en te reageren op onderstaande zienswijze, argumenten en vragen zoals beschreven in:

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

ONZE ZIENSWIJZE, ONZE VISIE OP HET GEBIED

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

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

Tegelijkertijd is echter een heel andere ontwikkeling gaande die de context van de plannen totaal verandert. De staat van klimaat en natuur is alarmerend, dat geldt ook voor de gemeente Zeist. In Nederland is het aantal natuurlijke gebieden drastisch afgenomen en de kwaliteit van natuur en landschap holt achteruit. De stikstofdepositie is de hoogste van Europa. De grond verzuurt steeds verder, de biodiversiteit neemt versneld af en daarmee verdwijnen mineralen, planten, insecten (80% verdwenen), vlinders en vogels die van die planten leven. Het ecosysteem is inmiddels zo ernstig verstoord geraakt, met toenemende gevolgen voor de volksgezondheid, dat de noodzaak van robuuste

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

natuurbescherming steeds urgenter wordt. Zowel overheden als burgers raken hiervan steeds meer overtuigd. Als we de natuur vernietigen, vernietigen we onszelf. Natuurbehoud blijkt geen luxe maar een kwestie van overleven. Steeds meer mensen, internationaal, nationaal en ook in de gemeente Zeist, beseffen dat natuur een intrinsieke waarde heeft en nodig een juridische en grondwettelijke status behoeft. Het vormt de kern van onze zienswijze.

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

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

1. De uitstoot van stikstof moet zijn gehalveerd en natuurherstel moet drastisch worden aangepakt, niet vrijblijvend, maar als resultaatverplichting².
2. Voor 2030 moet er significant herstel zijn van aangetaste natuur, soorten en habitattypen, met focus op een samenhangend netwerk van minstens 30% natuur. Er is in Nederland extra leefgebied nodig, met grofweg de omvang van naar schatting de provincie Utrecht: 150.000 hectare³.
3. Op korte termijn is een forse versterking nodig van de gebiedsspecifieke ecologische dataverzameling, analyse en wetenschappelijke oordeelsvorming⁴.

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

Deze ontwikkeling vraagt om een fundamentele herziening van de plannen en een verantwoordelijk beleid dat zich richt op behoud van het erfgoed, herwaarderen van de natuurwaarden en beduidend meer natuurinclusief denken. Die natuur niet ziet als obstakel, maar als waardevolle partner voor een gezonde samenleving⁵.

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

ONZE ZIENSWIJZE, ONZE VISIE OP HET PROCES

De laatste jaren zijn nieuwe inzichten over de bestuurscultuur ontstaan.

1. Een gemeente is van alle burgers, niet alleen van projectontwikkelaars. Een nieuwe bestuurscultuur vergt dat er nieuwe verhoudingen ontstaan tussen burgers en gemeente.

² Adviescollege Stikstofproblematiek. (8 juni 2020). *Niet alles kan overal*.

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

⁴ idem

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

2. Een overheid die haar rol niet begrijpt, kan geen vertrouwen van mensen verwachten⁶

Ten aanzien van WA plannen zijn omwonenden / burgers onvoldoende betrokken, ten gunste van de projectontwikkelaars. Degenen die vanuit inspraak en eerdere plannen nog rekenden op natuurbehoud zijn afgehaakt. De sociale cohesie, die er altijd is geweest en ook hoorde tot “de ziel van de WA” wordt niet serieus genomen en bedreigd⁷. Altrecht heeft inmiddels het huurcontract met een laagdrempelige vereniging (TVEO) van mensen uit het dorp, opgezegd. Het gaat om een moestuin met historische fruitmuur. Beide zouden volgens de gebiedsvisie behouden blijven, maar de toekomst is ongewis. Verkoop aan de hoogste bieder wordt gevreesd⁸. De voorgenomen sluiting van de spoorwegovergang die het dorp in tweeën splitst maakt de situatie nog ernstiger. Al met al staat het vertrouwen in de gemeentelijke overheid op het spel.

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

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

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

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

⁷ Tot de ziel van de WA Hoeve hoorde ook het sociale en inclusieve karakter. Het idee van de eigen leefgemeenschap in een natuurlijke omgeving en in hechte relatie met de dorpsbewoners heeft altijd bestaan en heeft door de jaren heen steeds weer andere vormen gekregen. De betrokkenheid op elkaar was het cement van de Dolderse samenleving. De instelling was hierin vaak vernieuwend, bottom-up, met een groot hart voor sociaal-ecologische initiatieven, stond open voor kunstenaars, creatieve denkers, voor mensen die zich buiten de gebaande paden bewogen, kwetsbaren en sterken, patiënten en niet-patiënten. Op dit moment is er grote onrust in Den Dolder, met name omdat zij onvoldoende betrokken is: over de bewoners in plaats van met de bewoners. Daarbij zal het sluiten van de spoorwegovergang het dorp in tweeën splitsen. Door beide plannen zal de sociale cohesie in deze samenleving enorme schade worden toegebracht.

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

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

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

Toelichting van onze visie op de concept-bestemmingsplannen: Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld.

A. Concept bestemmingsplannen, de context:

1. In 2018 had het college nog forse kritiek op de plannen van Altrecht: ‘onduidelijk, verwarrend, in strijd met de voorwaarden waarin historie en natuurwaarden van het gebied moeten worden gewaarborgd, in strijd met de vastgestelde gebiedsvisie’¹¹.
Daarom dient de gemeenteraad het einddoel opnieuw vast te stellen. Het zogenaamde ‘levendig gebied voor bewoners en ondernemers’ dient vervangen te worden door het einddoel: ‘behoud natuurhistorisch erfgoed, natuur en biodiversiteit’.
2. De ladder voor duurzame verstedelijking vereist een toelichting bij de bestemmingsplannen. Deze moet een motivering bevatten waarom **niet binnen** het bestaand stedelijk gebied in de bouwbehoefte kan worden voorzien.
De gemeente Zeist dient een motivering op te maken en deze duidelijk toe te lichten.
3. De bestemmingsplannen zijn in stukjes opgeknipt. Er is nog geen concept bestemmingsplan voor de toekomstige Zorgkern gepresenteerd, waardoor het gemeentelijk kader ontbreekt. Het gevolg is dat het totaal aantal woningen, parkeerplaatsen en verkeersbewegingen niet vast staat. Dit geeft de burger onzekerheid. Hoewel de huizenbouw zou stoppen zodra de 15 miljoen opbrengst voor Altrecht gehaald zou zijn (wat nu het geval lijkt te zijn), blijft het totale aantal geplande woningen onhelder. Er wordt gesproken van 300 extra woningen in de toekomstige Zorgkern, maar dat kunnen er ook meer zijn! Dat maakt de gevolgen voor de natuur moeilijker in te schatten, maar een ernstige verslechtering is wel aannemelijk. Met de plannen ontstaat er als het ware een stenen muur tussen het oostelijk en westelijk heidegebied. Die “muur” gaat óók nog door ten noorden van de HMA, waar de nieuwe bebouwing de Reinaerde gebouwen dicht zullen naderen zodat ook daar weer groen verdwijnt. Voor het voortbestaan van de natuur in dit gebied, zijn de 2 heidegebieden van cruciale betekenis. Echter: door de bouwplannen komt het westelijk heidegebied geïsoleerd te liggen. Extra complicerend is het voornemen om het hele gebied te ontsluiten met een nieuw aan te leggen weg dwars door het plangebied en het plannen van winkels, horeca, evenementenhal en grote aantallen parkeerplaatsen. Daardoor is natuurherstel nauwelijks meer mogelijk en is vooral het westelijk heidegebied feitelijk verloren.
Er moet duidelijkheid komen over de behaalde 15 miljoen. Het risico op nog meer bebouwing dient de gemeente niet te lopen. De bestemmingsplannen moeten in zijn geheel worden gepresenteerd en aangepast aan het hernieuwde einddoel dat behoud, herstel en verbetering van natuur voorop stelt.
4. Hoewel er overloopstroken zijn gecreëerd tussen het oostelijk en westelijk heidegebied, is dit in onze ogen onvoldoende. De breedte van 50 meter is veel te klein, rekening houdend met betreding, licht en geluid vanuit de huizen. Daarnaast bestaat de strook uit vrij toegankelijk bos, zijn er geen maatregelen bekend om de stroken tegen betreding van mensen en honden te beschermen en ontbreekt de onderbouwning of de boom- en plantensoorten de verbinding gaat versterken of juist tegenwerken. Het denken in dit soort “stroken” komt voort uit de onttrekking van de grote ontwikkelvelden voor bebouwing aan het NNN gebied waardoor het landschap versnipperd is geraakt. Nieuwe inzichten laten zien dat versnipperd landschap

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

ontsnipperd dient te worden en dat de gebieden dicht bij bestaande NNN gebieden, juist bij het NNN netwerk betrokken moeten worden¹²

In bijlage 'Aantasten NNN' wordt op blz 5 de huidige en beoogde situatie weergegeven met aantal m² te bebouwen ontwikkelingsvelden. Over de gedeeltes NOV, Zorgkern en ZOV is het beoogde aantal m²: 152207 m². Dit komt echter niet overeen met het kaartje dat wij bij de gemeente Zeist hebben opgevraagd en dat minder m², nl. 134683m², laat zien (Bijlage 1). Dit roept het beeld op van creatief rekenwerk waarbij méér grond voor NOV en de Zorgkern wordt gereserveerd dan eerder bedoeld. Het laat de lezer achter met vragen over de daadwerkelijke meters bebouwing en teruggaven aan NNN gebied.

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

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

In de Interim-Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de borging van compensatie. Het instrument plussen en minnen vervalt daarbij¹³.

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

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

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

- 5 De Planbegeleidingsgroep van 5 personen is eenzijdig samengesteld. 3 Leden zijn personen met een bouwachtergrond. Er is niemand vertegenwoordigd met ecologische expertise, niemand met natuurhistorische deskundigheid. Daardoor is er geen borging van ecologische

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

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

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

en natuurhistorische waarden. Omdat de gemeente procesbewaker is, had zij naar een bredere samenstelling toe moeten werken.

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

B. Bouwen en stikstof

1. Tussen 20 sept en eind december 2021 zijn 3 gebouwen afgebroken, (Keuken, Jeltje en SC Centrum). Er is houtkap gepleegd, asbestsaneringen en reparaties aan het bedrijfsgebouw zijn uitgevoerd met hoogwerkers¹⁵. De stikstof berekening start echter pas bij 2022. Toch is er in die eerdere fase wel uitstoot geweest. Daarbij is niet duidelijk welk bouw materieel er gebruikt is en in welke categorie (I, II, III, IV) deze vallen.
Omdat iedere stikstof uitstoot gevolgen kan hebben voor de natuur verzoeken wij de gemeente om meer informatie over bovenstaande, over de categorie van het gebruikte materieel en over welke hoeveelheid stikstofuitstoot en depositie het gaat.
2. Er is berekend op gebruik van materieel categorie III, deze zou in totaal 0,07 mol hebben. Een inventarisatie ontbreekt over welk materieel feitelijk gebruikt is en gaat worden, hoe emissievrij deze is en welke garanties er zijn voor afdoende toezicht en controle. Het is niet helder in hoeverre type III en IV materieel wordt vervangen door het schone type V materieel¹⁶. Voor zeer groot materieel zijn nog steeds geen schone verbrandingsmotoren beschikbaar¹⁷. *Welk type wordt hier gebruikt? Wij verzoeken om afdoende en transparante informatie te verstrekken over het feitelijk en voorgenomen gebruik.*
3. Naast gebruik van machines is ook in de manier van bouwen, gebruik van bouw materiaal belangrijk voor het terugdringen van stikstof. Er ontbreken uitwerkingen.
Er dient een heldere uitwerking te komen, winst en verliesberekening t.a.v. stikstofdepositie .
4. Er zijn berekeningen gemaakt voor de stikstofdepositie van de drie ontwikkelgebieden (HMA en NRD en ZD), de depositie van de te ontwikkelen Zorgkern is echter niet meegenomen. Als dit wel gebeurt bestaat het risico dat emissies en deposities voor de dichtbij zijnde Natura 2000 gebieden hoger zullen uitvallen.
Wij verzoeken de toekomstige stikstofdepositie ook voor de Zorgkern mee te nemen in de berekening.
5. De stikstofdepositie vindt niet alleen plaats in de Natura 2000 gebieden Oostelijke Vecht plassen, Arkemheen en Veluwe, maar ook en vooral in de directe omgeving van het WA gebied. Ook daar is zij een directe bedreiging voor de aanwezige flora en fauna. Zoals voor de in het gebied aanwezige vogels die stikstofgevoelig zijn en op de rode lijst staan (zoals: paapje, tapuit en velduil), als voor de waargenomen vogels die behalve een grote stikstofgevoeligheid een beschermde status hebben (zoals boomleeuwerik, kiekendief, roodborsttapuit, dodaars, nachtzwaluw, wespindief en zwarte specht)¹⁸. Achteruitgang van plantensoorten en insecten zal direct de vogel populatie raken omdat er te weinig voedsel en nestgelegenheid voor ze overblijft. Vooral in droge ecosystemen (zoals in dit gebied), is er al snel een grote stikstof-

¹⁵ Zie bouw app Bosch & Hei

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

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

¹⁸ Verkregen data van NDFP over het gebied..

overbelasting. Vlak bij de ontwikkelvelden aan de noordkant van het terrein bevindt zich een rustgebied van Utrechts landschap voor vogels en andere dieren. Ook dit gebied wordt geraakt en loopt risico op schade.

Daarnaast blijkt uit onderzoek dat het hele gebied een grondwaterrisicogebied is, met een PH waarde lager dan 5 (grenswaarde is 7). Grondwater met een lage pH heeft een negatieve invloed op de wortelcellen van planten, gewassen en bomen en zorgt voor ecologische risico's¹⁹. Dit geeft aan hoe kwetsbaar het hele gebied al is en maakt iedere toename van stikstofdepositie "extra zuur".

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

6. Het stikstofdocument geeft aan dat de gemeente Zeist in de gebruiksfase geen extra verkeersbewegingen verwacht. Deze verwachting is te positief. Op dit moment winkelen bewoners van Noord Den Dolder en Noord Bilthoven in den Dolder (winkelgebied Zuid Den Dolder achter de spoorwegovergang en supermarkt AH). Als de spoorovergang in Den Dolder wordt gesloten, wordt de Historische Middenas aantrekkelijker voor het doen van boodschappen omdat die dichterbij en sneller bereikbaar is dan omrijden via de N 238. De geplande winkels, evenementenhal, supermarkt en horeca, de grote parkeervoorzieningen, zullen veel publiek en recreanten aantrekken. Het verkeer op de N238 zal toenemen en extra stikstofdepositie opleveren.

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

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

Deze inzichten dienen in de stikstofberekeningen meegenomen te worden²⁰

8. In de bijlage over stikstof concludeert de gemeente: "Om te bepalen of er bij deze tijdelijke toenames significante negatieve effecten optreden, is een ecologische beoordeling (voortoets) nodig". Wij sluiten ons hierbij aan.

Wij verwachten van de gemeente zich hieraan te houden. Genoemde toets dient te worden uitgevoerd met medeneming van alle bovenstaande overwegingen. Een doorrekening met nieuwste versie AERIUS is daarbij noodzakelijk. Deze heeft een andere betrekking op emissiefactoren, natuurgegevens en achtergronddepositie, ook wordt een nieuwe rekengrens van 25 km aangehouden²¹.

C. Bouwen, wonen en verkeer

1. Bij het slopen van de gebouwen eind 2021 is voor vleermuizen een alternatief winterverblijf gemaakt in het nabijgelegen ketelhuis. Vervolgens heeft de ecooloog gezorgd voor onrust en tocht in de te slopen panden. Toen alle vleermuizen vertrokken waren gaf de ecooloog groen

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

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

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

licht en werd met slopen gestart²². Er wordt niet aangegeven of gecontroleerd is of de vleermuizen inderdaad naar het Ketelhuis zijn verhuisd of gewoon zijn weggejaagd. Ook andere gebouwen waar vleermuizen aanwezig zijn zullen worden gesloopt of verbouwd (zoals Sylvia Borin). Alle vleermuissoorten zijn beschermd. Bovendien zijn er internationale richtlijnen (Europese Habitatrichtlijn) en conventies (Bern en Bonn) die zowel de vleermuizen zelf als hun verblijfplaatsen en leefgebieden beschermen²³.

Als verblijfplaatsen van vleermuizen tijdelijk of langdurig ongeschikt worden gemaakt, kan dit een sterk negatief effect hebben op de vleermuispopulatie. Typische ingrepen als restauratie van historische gebouwen leiden vaak tot een verlies aan verblijfplaatsen²⁴.

De gemeente dient aan te geven hoe de vleermuispopulatie beschermd en versterkt kan worden.

2. Hoewel in de bestemmingsplannen gesproken wordt over natuurinclusief bouwen, is dit onvoldoende uitgewerkt. Ieder bouwplan in dit gebied moet niet alleen zeer bescheiden zijn, maar ook beantwoorden aan de inzichten over modulair, energieneutraal, circulair en natuurinclusief bouwen. ²⁵ Juist in dit landschap is het van belang om in harmonie met de natuur te bouwen, bestaande glooiing niet aan te tasten en manieren te vinden om de natuur juist te versterken. Door het gebruik van hout i.p.v. steen en beton. Door openingen te creëren waardoor dieren zich kunnen nestelen in samenhang met voldoende groen dichtbij om aan de foerageerbehoefte te blijven voldoen. Door tuinen, daken, en openbaar groen bij/vlindervriendelijk en als fourageerplekken voor vogels in te richten. Door tegels, stenen grondbedekkingen te vermijden. Door wegen, weggetjes en zogenaamde struinpaden te schrappen. Door geen straatlantaarns op te nemen. Door te ontwerpen vanuit de nieuwste ecologische inzichten vanuit de wetenschap, zoals van de WUR.

Natuurinclusief bouwen is in de plannen niet geborgd. Dat dient wel te gebeuren..

3. Bij natuurinclusief bouwen hoort ook dat er een natuurversterkende bijdrage wordt gevraagd aan toekomstige bewoners. Er moeten regels komen die de natuur en biodiversiteit versterken, die het betegelen van tuinen tegengaan, kunstmatige toevoegingen voor gras en tuinplanten verbieden, ecologische/ biologische beplanting en gebruik van kruidenrijk graszaad stimuleren, houtstook en vuurwerk verbieden.

Natuurversterkende maatregelen bij bewoning ontbreken en dienen te worden opgesteld en toegevoegd.

4. De plannen spreken van een nieuwe aan te leggen weg, die het ZOV ontsluit en aan zal sluiten op Pleineslaan in den Dolder. Echter, als deze wordt doorgetrokken via de Zorgkern naar het NOV en vervolgens naar de HMA is er sprake van een enorme ontsluiting die extra recreanten-publiek zal aantrekken en de druk op de natuur vergroten. De verkeersplannen houden geen rekening met de aan te leggen Zorgkern, die ook meer verkeersbewegingen zal opleveren. Zo zal als vanzelf de behoefte aan verbreding van de doorgaande wegen op het terrein worden vergroot waardoor er risico's ontstaan voor extra houtkap. (Distelvlinder is nu een smalle eenbaansweg met dubbele oude beschermde bomenrij aan weerszijden en hier en daar een uitwijkplaats).

De verregaande ontsluiting van het gebied en de toename van verkeersbewegingen veroorzaken een veel te grote druk op de wegen in het gebied en op de natuur. Er is geen rekening gehouden met toenemende verkeersbewegingen die de Zorgkern zal veroorzaken.

²² Uit BPD Bouwapp

²³ www.zoogdiervereniging.nl

²⁴ Jansen. E. (2011) *Vleermuizen zoeken in Langbroek*, Nederlandse Zoogdiervereniging

²⁵ Adviescollege Stikstofproblematiek. (8 juni 2020). *Niet alles kan overal*.

Dat maakt de berekeningen onbetrouwbaar, ze moeten worden herzien. Er moeten grondige maatregelen getroffen worden die het gebied autoluw maken.

5. De plannen spreken van 531 parkeerplaatsen die worden aangelegd. 250 voor de Historische Middenas, 61 voor het Noordelijk ontwikkelveld en 220 voor het Zuidelijk ontwikkelveld. Vooral de aanleg van 250 parkeerplaatsen voor de Historische Middenas is gigantisch. Vergelijk het met de huidige parkeerplaatsen bij de AH in Den Dolder, inclusief parkeergarage zijn dat er 150. Hetzelfde aantal heeft het winkelcentrum de Gaard in Utrecht Overvecht: 150. De HMA loopt het risico te verworden tot winkel-horeca-evenementen-recreantengebied waar commerciële belangen de boventoon voeren. Het leidt tot verstening, tot aantrekken van extra publiek, ook in de avonden, overmatige toename van licht en geluid.

De HMA wordt ontwikkeld als commercieel gebied die via de huidige oprijlaan en de nieuwe aan te leggen weg dwars door het gebied, veel te veel mensen aantrekken. De druk op de natuur zal veel te groot worden. Vanuit een dergelijk centrum gaan bezoekers gemiddeld 1 km het gebied in, in dat geval wordt het bos, de beide heidevelden en het vogelstiltegebied aan de noordkant bedreigd²⁶. Het aantal winkels en soorten winkels dienen beperkt te worden. Het vestigen van een supermarkt, drukke horeca of evenementenhal moet uitgesloten worden. Onomstotelijk moet vaststaan wat wel en niet toelaatbaar is. In de avonden mogen geen activiteiten plaatsvinden.

D. Natuur

1. Over houtkap wordt in de bijlage QuickScan Flora en Fauna gesteld dat in het HMA gebied in totaal 1,1 ha bos worden gekapt ten behoeve van woningbouw en een parkeerplaats. In het NOV zal op één deellocatie in totaal 1,9 hectare bos worden gekapt ten behoeve van woningbouw. In het ZOV wordt het *mogelijk* ca. zo'n 3 hectare gekapt- wellicht meer. Dat is een veel te vage aanduiding. Er wordt niet aangegeven om hoeveel bomen het gaat, om welke bomen het gaat en wat hun leeftijd en status is. Daarnaast is het onduidelijk of de houtkap bij de sloop in 2021 bij de berekening betrokken is, temeer daar ook heesters- en struikheggen, struwelen of andere houtige plantengroei onder de Wet natuurbescherming vallen. Ook de houtkap in de Zorgkern moet betrokken worden. Dat geldt ook voor nog uit te werken verkeersaanpassingen. Tenslotte is het onduidelijk welke dieren door de houtkap bedreigd worden (nestelende vogels, vleermuizen, insecten, marter, eekhoorn etc.) en welke plantensoorten worden aangetast (schimmelsoorten, mossen). Bomen zijn uitermate belangrijk voor het ecosysteem en geen productiemiddelen. In bomen nestelende vogels en vleermuizen in het bijzonder hebben te lijden van het kappen van bossen, zeker als het niet beperkt blijft tot een eenmalige ingreep maar in fasen gebeurt²⁷. Volgens de Wnb moet binnen 3 jaar gezorgd worden voor herplanting, deze kan de schade echter niet meer voorkomen. Het duurt jaren voordat de bomen dezelfde omvang bereikt hebben, dan zijn de flora-en fauna soorten die hiervan afhankelijk zijn, allang verdwenen. *De gemeente dient de houtkapberekeningen te verduidelijken. Het gaat daarbij om aantallen, soorten, leeftijden en hun betekenis voor het ecosysteem. Ook dient de gemeente aan te geven welke schade onomkeerbaar is en niet kan worden opgevangen door herplanting. Vooral voor vleermuizen dienen juist oude bomen te blijven bestaan en beheerd.*

²⁶ Pouwels et al. (2020) *Using GPS tracking to understand the impact of management interventions on visitor densities and bird populations* Applied Geography, Elsevier/ WUR

²⁷ Jansen. E. (2011) *Vleermuizen zoeken in Langbroek*, Nederlandse Zoogdiervereniging

2. De opstellers van de QuickScan Flora en Fauna hebben bij de NDFD gegevens opgevraagd voor het onderzoeksgebied en enkele km daaromheen. Die zijn echter niet te controleren. Daarom hebben wij zelf bij de NDFD de data voor het gebied opgevraagd en heeft de KNNV Utrechtse Heuvelrug ons ook van informatie voorzien.
- De QuickScan beperkt zich verder slechts tot het directe kleine plangebied. Het gaat niet meer over het grotere gebied eromheen.
- In dit directe plangebied zouden geen beschermde planten voorkomen. Er wordt gewezen op bramen als illustratie van voedselrijke grond. Dit is een versluisende opmerking. Beter is het om te spreken van een ernstig signaal van teveel aan stikstof, net zoals de oprukkende grassen in de buurt van het heidegebied.

Uit de aan ons aangeleverde waarnemingen van de NDFD blijkt overduidelijk dat het bij dit gebied gaat om een belangrijk stuk natuur. De volgende soorten worden genoemd: amfibieën, reptielen, schimmels, blad en levermossen, korstmossen, geleedpotigen, insecten, bijen, (nacht) vlinders, slakken, vaste planten, vogels en zoogdieren (waaronder vleermuizen) etc.²⁸. Veel soorten vallen onder de Wnb²⁹ en er zijn soorten bij, die op de Rode Lijst staan³⁰.

Het voert hier te ver om alle beschermde soorten of rodelijst flora en fauna op te noemen, wij beperken ons tot enkele soorten en het lang niet uitputtende volgende:

Op de Rode Lijst staan in ieder geval de waargenomen rozenkever, gekraagde aardster en groene schildwants. Van de waargenomen reptielen zijn dat de ringslang en de zandhagedis. Van de waargenomen amfibieën zijn het de kamsalamander en de rugstreeppad. Van de waargenomen bijen zijn het: Andoornbij, boommetselbij, gehoornde metselbij, heidezandbij, kruiskruidzandbij, ranonkelbij. Van de dagvlinders zijn het: Groot dikkopje, heideblauwtje en heivlinder. Van de zoogdieren zijn het: De boommarter, bunzing en de wezel. Van de 8 soorten vleermuizen in het gebied (allemaal beschermd) staat de rosse vleermuis op de Rode Lijst. Van de waargenomen vogels staan op de Rode Lijst: Grauwe vliegenvanger, draaihals, torenvalk, boomvalk en de stikstofgevoelige: paapje, tapuit, velduil.

Andere waargenomen stikstofgevoelige vogels die onder de Wnb vallen zijn: nachtzwaluw, boomleeuwerik, roodborsttapuit, dodaars, bruine kiekendief.

Wespendief en zwarte specht zijn te kwalificeren als zeldzaam.

Een aantal van deze vogels zijn te vinden in de heidegebieden met hun nest op de grond, of aan de bedreigde randen om te foerageren, zoals de nachtzwaluw (wat haar extra kwetsbaar maakt). De torenvalk (o.a. nestelend in oude bomen) en boomvalk worden bedreigd omdat in de open (hei)gebieden het aantal prooidieren teveel afneemt.³¹

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

De KNNV Utrechtse Heuvelrug heeft een aantal waarnemingen aangeleverd van recente datum: januari en begin februari 2022. Daarvan zijn zeldzaam: Turflucifer, Grijs Bisschopsmuts, Isideus Vingermos, Mammoetboom, Wollige bisschopsmuts, Groene Veenkorst³²

Bovenstaande maakt meer dan duidelijk dat grondig onderzoek gedaan moet worden in het kader van de Wet natuurbescherming, habitat en vogelrichtlijn. Er moet uitgesloten worden dat de voorgenomen activiteiten (inclusief Zorgkern) nadelige effecten hebben voor de

²⁸ NDFD, gegevens t.a.v. bestemmingsplan WA Hoeve Den Dolder

²⁹ <https://minlnv.nederlandsesoorten.nl/soorten>

³⁰ <https://minlnv.nederlandsesoorten.nl/content/rode-lijsten>

³¹ Zie ook : <https://www.vogelbescherming.nl/ontdek-vogels>

³² KNNV Utrechtse Heuvelrug, waarnemingen januari en begin februari 2022.

natuur, aanwezige flora en fauna. Zekerheid moet verkregen worden dat de geplande activiteiten de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast. daarnaast moeten er beheersplannen komen voor herstel en verbetering van natuurwaarden.

CONCLUSIE

De conceptbestemmingsplannen voor HMA, NOV en ZOV brengen de toch al kwetsbare natuur ernstig in gevaar. Ze houden onvoldoende rekening met natuurwaarden, de klimaatopgave, de ecologisch alarmerende situatie en de risico's voor de volksgezondheid.

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

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

Graag willen wij bijdragen aan het ontwikkelen van de nieuwe plannen als werkgroep 'Vrienden van de WA' en met de gemeente in gesprek gaan.

Met vriendelijke groet,

Namens de werkgroep 'Vrienden van de WA'

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van den Boer', with a long horizontal flourish extending to the right.

Maria van den Boer

Bijgevoegd: 1 bijlage

BIJLAGE 1

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

NOV: 17.485 m² = 17,485 HA

Zorgkern: 64.391 m² = 6,4391 HA

ZOV: 52.807 m² = 5, 28070 ha

