

Inspraakreactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. Gebiedsvisie WA-Hoeve

Geachte leden van de Commissie Ruimte, wethouder, overige aanwezigen,

1. Overeenkomstig het raadsvoorstel 17RV004 ligt thans de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve' ter vaststelling door de gemeenteraad voor. Al eerder is door een aantal organisaties t.a.v. de: 'Gebiedsvisie WA-Hoeve' een gezamenlijke brief aan de gemeente ter kennis gesteld, waarin een algemene reactie op het op dat moment voorliggende concept wordt gegeven (zie ook de brief van de SBZ, d.d. 12 november 2016);
2. Wat betreft het thans voorliggende raadsvoorstel maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gaarne van de geboden gelegenheid gebruik haar reactie op het raadsvoorstel en dan in het bijzonder de voorliggende: 'Concept-Gebiedsvisie WA-Hoeve' te geven. Daarbij zal zij eerst ingaan op het planproces, waarna de Gebiedsvisie inhoudelijk aan de orde zal worden gesteld. Afgesloten zal worden met een conclusie;

Planproces

3. Zoals ook in het raadsvoorstel aangegeven is aan de 'Gebiedsvisie WA Hoeve' zoals deze thans voorligt een lang proces voorafgegaan.
Zonder op alle details in te gaan, was op de WA Hoeve in het kader van het programma 'Hart van de Heuvelrug' aanvankelijk op verzoek van Altrecht (t.b.v. de zogenaamde 'omgekeerde integratie') in de ontwikkeling van een woonwijk voorzien met een oppervlakte van (netto) 12 ha, ook wel als het: 'Vierde Kwadrant Den Dolder' aangeduid en later als 'Leeuwenhorst' (zie in deze o.a. afspraken in het kader van het zogenaamde: 'Zorgcluster Zeist').
De planvorming voor dat gebied, al dan niet interactief, heeft ook verschillende fasen gekend, waarbij diverse plannen toen het licht hebben gezien.
Uiteindelijk was de planvorming ook opgenomen in het 'Bestemmingsplan Den Dolder-Noord (Zeist, 2008)', zij het wel als 'wijzigingsbevoegdheid'. Door de dienaangaande door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bij het provinciebestuur ingediende bedenkingen is daar indertijd evenwel door GS op voornamelijk procedurele gronden goedkeuring aan onthouden (zie ook: 'Besluit GS Bp Den Dolder-Noord, 10 februari 2009');
4. Dat d(i)e woningbouwplannen gevoelig lagen binnen met name Den Dolder was ook bekend. Aangezien er ook elders binnen Den Dolder in de bouw van relatief grote aantallen woningen was voorzien, zoals o.a. de: 'Dolderse Duinen', maakten de bewoners zich met name ook zorgen over de gevolgen van al die plannen op het dorpse karakter van deze kern van Zeist, evenals voor de aldaar aanwezige voorzieningen (zie o.o. ook de 'patstelling' tussen de gemeenteraad en diverse wijkorganisaties in het kader van de 'Wijkvisie Den Dolder, Bosch en Duin en Huis ter Heide (Zeist, 2006)'). In een alsnog uitgevoerd: 'Leefbaarheidsonderzoek (Laagland Advies, 2008)' werd daar dan ook bijzondere aandacht aan gegeven;
5. Gezien de grote bedenkingen binnen de Dolderse gemeenschap tegen met name ook de bouw van woningen in het: 'Vierde Kwadrant', is uiteindelijk door de gemeenteraad besloten deze locatie voorlopig niet langer te ontwikkelen, althans te agenderen. Dat is uiteindelijk ook neergelegd in achtereenvolgende coalitieakkoorden;
6. Het zal u duidelijk zijn dat het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toen wel heeft verbaasd dat in de nieuwe 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug' zoals deze in 2015 tussen de provincie Utrecht en de beide betrokken gemeenten Soest en Zeist is afgesloten er voor het gebied van de WA-Hoeve alsnog 3.3 ha aan rood in de balans was opgenomen, evenals een financiële bijdrage voor de aankoop van het Kamp van Zeist van 1.5 miljoen (i.p.v. de eerdere 3 miljoen) (zie hiertoe ook het betreffende 'Raadsvoorstel Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug 2015'). Bij de behandeling van gegeven Samenwerkingsovereenkomst in zowel de gemeenteraad als ook Staten heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bij het opnemen van de betreffende 3.3 ha aan rood toen ook bepaalde kanttekeningen geplaatst, met name ook aangezien het toch onduidelijk was waar die 3.3 ha dan uiteindelijk zou landen en dus ook wat de eventuele ruimtelijke consequenties daarvan dan zouden zijn, maar heeft dat in die zin toen niet tot aanpassing van de betreffende Samenwerkingsovereenkomst geleid;
7. Dan speelt natuurlijk in dit verband ook het alvast vooruitlopend op de vaststelling van de

'Gebiedsvisie WA Hoeve' door de gemeenteraad het in het kader van de 'Herijking' van de 'PRS/PRV 2013-2028' vastleggen van de rode contour voor het gehele gebied van de WA-Hoeve. Daarbij zou het dan gaan om een oppervlakte van 31 ha, zij het dat hieromtrent verschillende getallen circuleren. Gelukkig is dat door het amendement dat daartoe alsnog op 12 december 2016 in de Staten is 'aanvaard' teruggedraaid, dat overigens mede door de motie die daartoe vlak daarvoor nog unaniem door de gemeenteraad van Zeist was aangenomen;

8. Laat het voorts ook duidelijk zijn, dat wat betreft het opstellen van de voorliggende 'Gebiedsvisie WA Hoeve' zelf de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarvoor wel degelijk door de gemeente is benaderd. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft daarvoor evenwel bedankt, aangezien daarbij werd gesteld, dat zij zich daarbij vooraf aan de gegeven kaders zou moeten committeren, dus feitelijk aan in totaal 10.3 ha extra rood, namelijk 7 ha die feitelijk al volgens het bestemmingsplan mogelijk was (maar zie regelgeving in het kader van de FFW, thans Wet Natuurbescherming, etc.), maar dus ook aan de 3.3 ha die uit de: 'Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug' voortvloeide. Voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. was dat evenwel, ook gezien haar standpunt in het verleden t.a.v. het: 'Vierde Kwadrant', een burg te ver. Als het samen zoeken naar kwaliteit, daarbij dus zorgvuldig rekening houdend met bestaande en nog te ontwikkelen waarden, centraal had gestaan, dus zonder de deelnemers vooraf vast te leggen aan een bepaalde oppervlakte aan rood, ook al was dat dan gemaximeerd, dan had de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar anders ingestaan;
9. Uiteindelijk is er dus een Gebiedsvisie tot stand gekomen met een belangrijke rol voor de Werkgroep. Die Gebiedsvisie is ook toegelicht op een informatiebijeenkomst, zij het alleen op basis van een gebiedskaart met een korte toelichting (zie overigens ook het: 'Verslag informatiebijeenkomst WA-Hoeve'). Gezien de summier informatie heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toen ook aangegeven, dat zij pas bij de behandeling van de Gebiedsvisie zelf in de gemeenteraad met een inhoudelijke reactie zal komen. In die zin betreurt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het dus ook dat men de betreffende: 'Concept-Gebiedsvisie' niet gewoon ook eerst voor het indienen van zienswijzen ter inzage heeft gelegd, zodat aan de gemeenteraad een (naar verwachting) meer weloverwogen visie had kunnen worden voorgelegd;

Inhoudelijke aspecten

10. Zoals ook uit de: 'Gebiedsvisie WA-Hoeve' naar voren komt gaat het om een gebied dat zowel in ecologisch, als ook in landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht van bijzondere waarde moet worden geacht.
Zo is het gehele gebied gelegen in de EHS, thans het NNN, evenals komen ook in het gebied een aantal Monumenten voor, evenals monumentale structuren (zie in deze ook de gemeentelijke 'Monumentenlijst'). Juist gezien die aanwezige waarden en ook de bijzondere ligging heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich altijd tegen de bebouwing van het: 'Vierde Kwadrant' en dus later ook de: 'Leeuwenhorst' uitgesproken, zeker ook aangezien o.i. aan het teruggeven van het Kamp van Zeist aan de natuur gezien de ligging slechts een beperkte toegevoegd waarde kan worden toegekend;
11. Wel zal het duidelijk zijn dat nu Altrecht heeft besloten het gebied (op termijn) te verlaten, dat het dan verstandig is op basis van een visie te bezien welke kansen er dan liggen, natuurlijk in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkeling van Den Dolder. Dat men een dergelijke visie dan samen met de direct betrokkenen en ook belanghebbenden opstelt, zoals de gemeente feitelijk met GONS voorstaat, is natuurlijk op zich ook mooi.
Zoals ook onder het hoofdje: 'Planproces' reeds aangegeven, acht de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het daarbij dan wel van belang dat belanghebbenden zich daarbij niet reeds vooraf dienen te committeren aan een bepaalde oppervlakte aan rood, dus zonder dat eerst zorgvuldig naar de eventuele consequenties daarvan voor aanwezige gebiedskwaliteiten is gekeken. O.i. moet een dergelijk uitgangspunt feitelijk ook strijdig worden geacht met uitgangspunten: 'Structuurvisie - Zeist schrijft je met een Q', waarbij er toch voor is gekozen kwaliteit boven kwantiteit te laten gaan.
Binnen dit kader plaatst de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. overigens ook vraagtekens bij de financiële (netto) opbrengst van 15 miljoen voor Altrecht, die weliswaar niet in de

kaders van de gemeente(raad) stonden, maar nu wel als de uitkomst van kennelijk alsnog in het kader van de Gebiedsvisie uitgevoerde berekeningen als harde randvoorwaarde in de voorliggende Gebiedsvisie is opgenomen (zie in deze met name ook de 'Concept-gebiedsvisie', Hoofdstuk 8.2: Planbegeleidingsgroep)¹. De vraag hierbij is namelijk of de gemeente in deze een marktpartij, die Altrecht toch is, in financiële zin wel altijd zomaar tegemoet zou moeten komen, ook gezien de ruimtelijke gevolgen die dat voor een gebied met zich mee kan brengen, evenals de precedentwerking die daarvan kan uitgaan. In die zin zou o.i. als er dan ergens een bepaalde opgave of zo men wil transformatieopgave ligt (gewoon) daarbij altijd het bredere maatschappelijk belang centraal moeten staan, dus een dergelijke ontwikkeling vanuit algemene doelen rijk (denk bijvoorbeeld ook aan o.a. opgaven realisatie NNN), de provincie (zie o.a. de PRS/PRV) en natuurlijk ook de gemeente (zie o.a. ook de 'Structuurvisie', etc.) moeten worden gezien, evenals in voorkomend geval ook vanuit de belangen Den Dolder, i.p.v. een bepaalde financiële opbrengst voor een bepaalde 'marktpartij';

12. Wat de visie zelf betreft kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich in de algehele lijn (althans de 'droom') wel vinden, namelijk dat hier: *'een unieke historische plek in de natuur met ruimtelijke mix van wonen, werken, zorg, cultuur en recreatie in een dorps setting'* wordt ontwikkeld. Waar het dan natuurlijk wel omgaat is hoe een en ander dan in het gebied zelf landt, met name ook gezien de daar reeds aanwezige kwaliteiten, dus hoe daaraan dan gezien die aanwezige kwaliteiten dan in ruimtelijk zin vorm wordt gegeven;

13. En dan komen we meteen ook waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan t.a.v. de gehele aanpak en dus uiteindelijk de uitwerking daarvan haar kanttekeningen plaatst. Weliswaar heeft men dan kennelijk vooraf bepaalde waarden in beeld gebracht (zie in deze wederom de: 'Kaders gebiedsontwikkeling WA Hoeve', Kaart 4: 'Overzicht belangrijke natuurwaarden' en ook Kaart 5: 'Cultuurhistorie en Monumenten'), maar kennelijk zijn er tijdens de sessies geen mogelijkheden geweest deze aan te vullen of althans nader te preciseren.

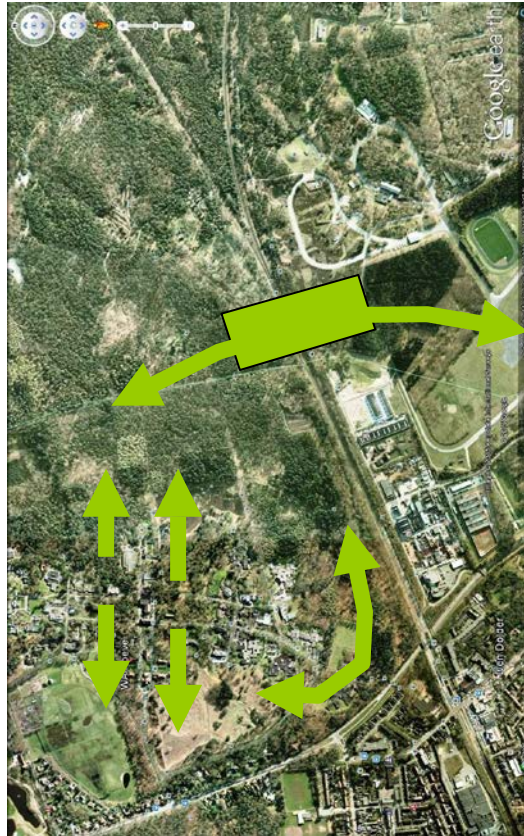
Zo komt er o.i. niet alleen in de directe omgeving WA Hoeve waardevolle natuur voor, zoals o.a. heide, maar wel degelijk ook binnen de terreinen van de WA-Hoeve zelf, inclusief dus ouder bos met ook stuifduinen in de zone direct ten oosten van de Middenas (zie in deze overigens ook eerdere inventarisaties van Bureau Waardenburg (uit 1992), Buro Zoon (in het kader bestemmingsplan 'Den Dolder Noord') en ook het bureau Natuurbalans-Limes Divergens (t.b.v. bouwplannen Vierde Kwadrant).

Teneinde nu de aanwezige natuurgebieden in ecologisch opzicht evenwel ook goed te kunnen laten functioneren, dus te zorgen dat voor de aan een bepaald habitatype (in potentie) gebonden soorten de (overeenkomstig de Wet Natuurbescherming) vereiste 'gunstige staat van instandhouding' wordt gewaarborgd, moeten verder met name ook de ecologische verbindingen die die natuurgebieden als netwerk met elkaar moeten verbinden van groot belang worden geacht, waarbij de voorwaarden waaraan dergelijke verbindingen dienen te voldoen (qua breedte en ook de inrichting) afhankelijk zijn van de eisen die kenmerkende 'doel-' (of zo men wil 'aandacht-' of 'icoonsoorten'²) van de betreffende habitattypen daaraan stellen³. Wat betreft de natuurgebieden in en in de nabijheid van de WA-Hoeve moet dan met name een robuuste ecologische verbinding tussen het heideveld/schraal grasland (inclusief bos-mantel-zoomvegetatie) tussen de WA-Hoeve en de Dolderseweg én het ecoduct Op Hees richting de Vliegbasis Soesterberg van groot belang worden geacht, dus een verbinding ter hoogte van het voormalige 'Vierde Kwadrant', evenals (op een lager schaalniveau) ook een tweetal ecologische verbindingen direct ten westen en oosten van de middenas.

¹ Die kosten zouden dan bestaan uit een boekwaarde van de aanwezige gebouwen in 2025, evenals ook de plankosten, zowel degene die nog nodig zijn om de huidige plannen tot ontwikkeling te brengen, als (nota bene) ook de historische plankosten.

² Zie wat betreft binnen de provincie Utrecht belangrijke 'aandacht-' en 'icoonsoorten' ook de: 'Natuurvisie (Provincie Utrecht, 2016)'.

³ Zie wat betreft de voor de Utrechtse Heuvelrug als geheel relevante ecologische verbindingen Utrechtse Heuvelrug o.a. ook het rapport: 'Ontsnippering Heuvelrug (Provincie Utrecht, 2004)'.



Laat men dan nu juist ter hoogte van twee van de gegeven ecologische verbindingen in het zogenaamde 'vlekkenplan' ook bepaalde bouwvlekken met een aanzienlijke oppervlakte hebben geprojecteerd (zie in deze ook de 'Gebiedsvisie WA-Hoeve', 'Visiekaart', pag. 28), zoals dus ter hoogte van het voormalige 'Vierde Kwadrant', zij het wel dat het daarbij om een kleinere 'bouwvlek' gaat dan aanvankelijk overeenkomstig het programma 'Hart van de Heuvelrug' opgenomen, als ook in de nu dus nog grotendeels beboste zone met een relatief hoge natuurkwaliteit ten oosten van de 'Middenas' (zie wat gegeven natuurkwaliteiten met name ook de inventarisatie Bureau Waardenburg uit 1992). Weliswaar is in de 'Gebiedsvisie WA-Hoeve' op zich ter plaatse wel ook in de realisatie van een tweetal ecologische verbindingen voorzien (zie in de ook de 'Gebiedsvisie WA Hoeve', de figuur op pag. 41), waarbij het uitgangspunt is dat deze een minimale breedte van 50 m hebben, maar deze moet o.i. gezien de verschillende doelsoorten waarvoor deze verbindingen dan zouden moeten functioneren, zeker waar het de verbinding ter hoogte van het voormalige 'Vierde kwadrant' betreft, ook rekening houdend met uitstralende effecten van een dergelijke woonwijk, o.i. toch veruit onvoldoende worden geacht;

14. En wat betreft de gegeven 'vlekkenkaart' liggen er wat betreft de voorliggende 'Gebiedsvisie WA Hoeve' daar dan ook meteen de grootste bezwaren van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. Zij is gezien de daarmee in het geding zijnde natuurwaarden, evenals betekenis van de betreffende gebieden binnen de hier aanwezige landschapsecologische structuur, dus de betekenis als ecologische verbinding, dus gewoon nog steeds tegen de het bouwen van woningen, etc., ter plaatse van de gegeven 'bouwvlekken' zoals deze dus ter hoogte voormalige Vierde Kwadrant is geprojecteerd, evenals die direct ten oosten van de Middenas.

Nu wordt in de Gebiedsvisie aangegeven dat men met name ter hoogte van het Vierde Kwadrant bebouwing beoogt teneinde zo een aansluiting van de nieuwe woonwijk met het dorp te kunnen realiseren (zie ook de: 'Gebiedsvisie WA Hoeve', Hoofdstuk 3.4 Bouwstenen gebiedsvisie, pag. 25), maar zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan wordt over een dergelijke wens vanuit het dorp wel degelijk verschillend gedacht en bestaat er in die zin over de betreffende bouwvlek dan ook geen

- consensus. Ook betekent een bouwontwikkeling op de betreffende plek dat er vanwege de geluidsbelasting vanuit zowel het spoor als ook de Dolderseweg er dan naar verwachting geluidschermen dienen te komen, hetgeen natuurlijk ook op de totale financiële balans drukt en dus uiteindelijk weer tot meer rood zal leiden;
15. Wat hier dan weer direct mee samenhangt, althans lijkt te hangen, is dat men het nieuwe woongebied direct vanaf een nieuwe weg in het verlengde van de Pleineslaan wil gaan ontsluiten, al dan niet met een rotonde. Ook dat zal uiteindelijk een doorsnijding en dus een bepaalde barrièrewerking voor de hier aanwezige (en nog te ontwikkelen) ecologische corridor met zich meebrengen, evenals dus ook vanwege de daarmee gepaard gaande kosten extra rood;
 16. Ook valt het op dat men kennelijk een nieuw fietspad/recreatieve verbinding langs het spoor wil aanleggen (zie in deze ook de 'Gebiedsvisie WA-Hoeve', Hoofdstuk 4.2: 'Ontsluitingsstructuur', Fig. op pag. 32). Ook hier is het dan de vraag wat de effecten zijn op de ter plaatse beoogde ecologische verbindingzone, dat ook in relatie tot functioneren van het ecoduct Op Hees over het spoor. Bovendien kunnen bij de functionaliteit van een dergelijk verbinding vraagtekens worden gezet, aangezien er al een fietsontsluiting van de WA-Hoeve richting Soest is, evenals er ook aan andere zijde spoor reeds een fietspad is;
 17. Juist gezien de aanwezige waarden, zowel wat betreft waarden van natuur en landschap, maar zeker ook gezien aanwezige monumenten en ook monumentale structuur, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er dan ook een voorstander van dat voor zover er dan een bepaalde ontwikkeling op de WA-Hoeve plaatsvindt, dat deze dan ook echt 'rood voor rood' is. Dus dat er feitelijk alleen een bepaalde transformatie/woningbouw plaatsvindt ter hoogte centrale bouwvlek en voor zover daar dan bepaalde ontwikkelingen plaatsvinden deze ook echt 'rood' op de plek van 'rood' zijn (zie in deze overigens ook de: 'Gebiedsvisie WA-Hoeve, de hoofdstukken 4.3: 'Sloop en Ontwikkeling' en ook 8.2: 'Planbegeleidingsgroep').
Door af te zien van bebouwing van de 'bouwvlek' ter hoogte van het Vierde Kwadrant, evenals van die ten oosten van de Middenas en vervolgens op de dan nog resterende 'bouwvlekken' ook echt te kiezen voor 'rood voor rood' wordt in feite ook aangesloten bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur en ook doelstellingen van de WA Hoeve, waarbij men mensen juist een groene omgeving/casco aanbod om te herstellen. Bovendien liggen er o.i. juist op de WA-Hoeve met zijn monumentale gebouwen, etc., volop kansen voor de creatie van meerwaarde door 'rood voor rood' en dan niet door de vaak traditionele sloop en nieuwbouw, maar juist met name door transformatie van de reeds bestaande (monumentale) gebouwen. Dat overigens niet alleen vanwege het daarmee gepaard gaande behoud van aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie (inclusief dus ook monumentale gebouwen), maar ook vanuit de grondgedachte van een circulaire economie (zie in deze ook de doelstellingen van de: 'Brede Milieuvisie (Zeist, 2016)');
 18. Zeker de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is ontzettend verheugd dat men bij de toekomstige ontwikkeling van de gegeven bouwvlekken van 'natuurinclusief ontwerpen' uitgaat (zie in deze wederom de 'Brede Milieuvisie (Zeist, 2016)'). Wil er bij een bepaalde ontwikkeling evenwel ook echt sprake kunnen zijn van 'natuurinclusief ontwerpen', dan moet dat gezien de gegeven kaders en voorwaarden natuurlijk wel ook mogelijk zijn. In de eerste plaats kan daarbij dus de voorwaarde dat de gegeven ontwikkeling vanuit financiële overwegingen 16.5 miljoen netto moet opbrengen, dus 15 miljoen voor Altrecht en 1.5 miljoen in kader afspraken 'Hart van de Heuvelrug', een belangrijk obstakel zijn, aangezien daardoor dus niet bij voorbaat is gewaarborgd dat door de gegeven financiële opgave er geen aantasting van aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zal plaatsvinden. Daarnaast zal ook het al dan niet aangeven van het maximale aantal woningen dat er uiteindelijk op de WA Hoeve kan worden gebouwd daarop van invloed zijn. Bij een woningaantal van 25-30 per ha (zie hiertoe ook de 'Gebiedsvisie', Hoofdstuk 8.2: 'Planbegeleidingsgroep', pag. 47) en een oppervlakte van 24 ha kunnen er hier dus niet alleen alsnog maximaal 720 woningen worden gebouwd, maar is een dergelijke woningdichtheid ook zodanig, dat van behoud aanwezige waarden o.i. nauwelijks sprake zal kunnen zijn.

Juist vanuit het oogpunt van de leefbaarheid in het algemeen (zie in deze wederom het eerdere uitgevoerde 'leefbaarheidsonderzoek (Laagland Advies, 2008)'), evenals de optie om hier ook echt een groene en leefbare wijk tot ontwikkeling te kunnen brengen, maar ook in planologisch-juridische zin, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook van mening dat in het Gebiedsvisie, in casu het raadsvoorstel het maximaal aantal te bouwen woningen dus alsnog zou moeten worden gemaximeerd tot 200 (vergelijk in deze ook het aantal zoals dat in de: 'Concept Herijking PRS/PRV 2016' was opgenomen);

19. Meer in het bijzonder wordt in de 'Gebiedsvisie' wel enige aandacht aan duurzaamheid gegeven, maar o.i. liggen hier, ook gezien de ligging/setting, grote kansen voor een ecowijk (vergelijk ook de wijk: 'Eva Lanxmeer' in Culemborg). In ieder geval zou die nieuwe wijk o.i. klimaatneutraal en ook meteen fossielvrij, dus gasloos moeten zijn (vergelijk ook: 'Energieagenda (Min. Economische zaken, 2016)'), zodat deze op een (nieuwe) toekomst is voorbereid;
20. Dat op zich voor de begeleiding van het gehele bouwproces een planbegeleidingsgroep in het leven wordt geroepen, wordt uiteraard door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gewaardeerd, maar kennelijk wil de gemeente daarbij dan wel weer volledig de regie houden, dus zowel de samenstelling van die planbegeleidingsgroep bepalen als ook de belangenafweging maken als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen Altrecht/ontwikkelaar en de planbegeleidingsgroep (zie in deze ook het: 'Raadsvoorstel'). Daarmede wordt dus feitelijk afgeweken van hetgeen daarover in de 'Gebiedsvisie WA-Hoeve' is opgenomen en zou mede samenhangen met de reactie van de Raad van Bestuur van Altrecht op de: 'Gebiedsvisie WA-Hoeve'.
Juist als men evenwel van vertrouwen uitgaat, zou men o.i. aan de planbegeleidingsgroep ook die bevoegdheden dienen moeten toekennen die het haar ook echt mogelijk maakt te functioneren zoals overeenkomstig de: 'Concept-Gebiedsvisie' wordt beoogd (zie in deze ook de 'Concept-Gebiedsvisie WA Hoeve, Hoofdstuk 8.2: 'Planbegeleidingsgroep') . In die zin zou dat dus ook in een nadere overeenkomst met zowel Altrecht/ontwikkelaar, de gemeente, als (bepaalde) maatschappelijke organisaties/stakeholders moeten worden vastgelegd. Dat de planbegeleidingsgroep zodanig is samengesteld dat deze over de nodige kennis beschikt om over complexe processen zorgvuldig te kunnen oordelen, evenals dat er t.a.v. die samenstelling draagvlak binnen de samenleving bestaat, etc., is ook duidelijk. Door aan de planbegeleidingsgroep ook die bevoegdheden te geven die haar overeenkomstig de: 'Concept- Gebiedsvisie' toekomt, natuurlijk binnen de daarin gegeven kaders, laat men ook als gemeente zien dat men nieuwe vormen van democratie ook echt hoog in het vaandel heeft staan;
21. Wat betreft de doorvertaling van de voorliggende 'Gebiedsvisie WA-Hoeve' naar een nieuw bestemmingsplan vraagt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich overigens wel af hoe dat dan in planologisch-juridische zin zorgvuldig kan worden geregeld, o.a. wat betreft de beoogde fasering van de woningbouw over een periode van meer dan 10 jaar. O.i. dient daarbij in ieder geval vanuit het uitgangspunt om (toch) maximaal rekening te houden met aanwezige (en ook de nog te ontwikkelen) gebiedskwaliteiten, dus (in beginsel) uitgaande van het principe 'rood voor rood', alsnog te worden afgezien van de nu in de 'Gebiedsvisie WA Hoeve' gegeven 'bouwvlekken' ter hoogte van het Vierde kwadrant en ook die ten oosten van de Middenas. Daarnaast zou dus ook het aantal woningen alsnog moeten worden gemaximeerd tot maximaal 200 en niet tot 720 zoals feitelijk de 'Gebiedsvisie WA-Hoeve' deze nu kennelijk op basis van een maximale woningdichtheid van 30 woningen/ha mogelijk wil maken (zie in deze ook de 'Gebiedsvisie WA-Hoeve', Hoofdstuk 8.2: 'Planbegeleidingsgroep', onder het hoofdje: 'Bestemmingsplan', pag. 48). Tenslotte zouden dus alsnog t.b.v. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een aantal wettelijke noodzakelijke onderzoeken moeten worden uitgevoerd, zoals in kader van de Wet Natuurbescherming, de Wet geluidshinder, etc., maar dat spreekt natuurlijk voor zich. Ook al was het vanuit het in beginsel vooraf al rekening houden met aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie (vergelijk ook het principe van : 'Natuurinclusief ontwerpen'), evenals 'leefomgevingswaarden' (vergelijk ook de nieuwe: 'Omgevingswet') natuurlijk beter geweest als die onderzoeken in het

kader van de afwegingen die in het kader van voorliggende 'Gebiedsvisie' aan de orde zijn reeds hadden plaatsgevonden;

Conclusie

22. Het is op zich natuurlijk mooi dat bij het opstellen voor de Gebiedsvisie voor een interactieve aanpak is gekozen, zij het wel met kaders die niet door alle partijen aanvaardbaar werden geacht.
23. Op zich is het dus wel een aansprekende visie geworden, zij het dat er bij bepaalde daarin opgenomen ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en dan in het bijzonder tegen de 'bouwvlekken' ter hoogte van het voormalige Vierde Kwadrant en ook die direct ten oosten van de Middenas er op grond van voornamelijk (landschaps)ecologische overwegingen bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. overwegende bezwaren bestaan;
24. Juist om daadwerkelijk met aanwezige kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie rekening te kunnen houden (vergelijk ook: 'Natuurinclusief ontwerpen'), evenals duurzaamheidsoverwegingen (vergelijk ook de 'Brede Milieuvisie (Zeist, 2016)'), zou men bij binnen het de dan nog resterende 'bouwvlekken' ook echt uit moeten gaan van 'rood voor rood', met daarbij dan een voorkeur voor transformatie van bestaande gebouwen, evenals ook het aantal te bouwen woningen moeten maximeren tot 200;
25. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wil u dan u ook verzoeken de 'Gebiedsvisie WA Hoeve', alsnog t.a.v. de hiervoor gegeven punten bij te stellen, evenals ook het raadsvoorstel wat betreft de bevoegdheden van planbegeleidingsgroep zodanig aan te passen dat daarbij alsnog het gestelde in de Gebiedsvisie wordt gevolgd;

Patrick Greeven