



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:  
Griffensteijnseplein 22  
3703 BG Zeist  
T: 06-46082657  
KvKnr.:30250364  
NL98 INGB 0005 8035 12  
E: [beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)  
W: [www.beterzeist.nl](http://www.beterzeist.nl)

Aan de gemeenteraad van Zeist

Zeist, 23 januari 2017

**Betreft:** besluitvorming gebiedsvisie WA Hoeve

Geachte raad,

Stichting Beter Zeist was deelnemer van de werkgroep gebiedsvisie WA Hoeve. Ten behoeve van de besluitvorming brengen wij u het volgende onder de aandacht. De inhoud van de brief wordt ook onderschreven door Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

### **Ecologische verbindingen en ontbreken van natuuronderzoek**

Het gebied dat in eigendom is van Altrecht en deels het Utrechts Landschap is geen gewone bouwlocatie. Het ligt middenin de Ecologische Hoofd Structuur, thans het Nationaal Natuur Netwerk. De huidige natuurterreinen waarop de noordelijke en de zuidelijke bouwvlekken zijn geprojecteerd behoren tot de ecologische verbindingen tussen de westelijk en oostelijk van het instellingsterrein gelegen natuurterreinen. Van daaruit zijn ze dan in noordelijke richting via o.a. het ecoduct over de A-27 verbonden met de uitgestrekte bos- en heidegebieden van het Goois Natuurreservaat. In zuidoostelijke richting via het ecoduct Op Hees met die van de Vliegbasis. Vervolgens loopt de verbinding door via ecoducten over o.a. de A-28 en de A-12 naar het zuidelijke deel van het natuurnetwerk van de Utrechtse Heuvelrug.

Juist deze twee stroken zijn niet afgegraven en geëgaliseerd tijdens de bouw van de paviljoens. Daar bevindt zich nog waardevol reliëf en beschermwaardige natuur. Het is de bedoeling dat de betreffende verbindingen daadwerkelijk voor doelsoorten zoals heide, het ree en de boommarter, kunnen blijven functioneren. Dat vergt voor de ecologische verbindingen ruime buffers ten opzichte van nieuwe woongedeelten en bijbehorende infrastructuur. Daardoor kom je op een breedte van 600 meter van de corridor met bufferzones<sup>1</sup>.

In de brief van Altrecht d.d. 20 januari 2017 wordt onder het kopje "Voormalig plan Leeuwenhorst" gesteld: *"Er is enkel sprake van bebouwing op en rondom de huidige locatie van het Deltagebouw (kantoorgebouw Altrecht) in die delen waar de natuurwaarde niet als waardevol is aangemerkt in alle verkenningen."* Helaas klopt deze uitspraak niet met de feiten. De bouwvlek is ter plaatse veel groter

---

<sup>1</sup> Zie het rapport: 'Advies tegengaan verstoring in ecologische corridor Camp New Amsterdam' (Alterra, 2012, Tabel 5.1, pag. 50).

dan het Delta gebouw en er zijn geen natuuronderzoeken uitgevoerd c.q. beschikbaar gesteld. Daar was tijdens het beraad van de werkgroep juist herhaaldelijk om gevraagd. Overigens is ook voor de noordelijke bouwvlek geen recent natuuronderzoek beschikbaar.

Verder stelt Altrecht in de brief dat het Utrechts Landschap de uitkomst van de visie ondersteunt. Dat is niet gebeurd, althans het is ons niet bekend.

### **Stapeling van toegevoegde kaders**

In het kaderdocument van de gemeente van augustus 2015 wordt als financiële voorwaarde genoemd een “*netto opbrengst van 1,5 miljoen euro*” zodat Altrecht aan haar verplichting richting het programma Hart van de Heuvelrug kan voldoen. In de loop van het voorjaar van 2016 voegde Altrecht daaraan een wens/eis toe van een netto opbrengst van 15 miljoen euro (of wellicht 13.5 miljoen). Dit leidt tot een extra beslag op de ruimte voor woningbouw. In het raadsvoorstel neemt het college deze claim over door achteraf het financiële kader aan te vullen. Het gebied moet nu namelijk financieel voldoende opbrengen om Altrecht in staat te stellen het gebied te verlaten. Dat lijkt een realistisch voorstel, maar het is een rekbare formulering. Daar komt bij dat de (markt)waarde van het gebied sterk afhangt van de bestemming hoeveel en wat er mag worden gebouwd.

Volgens informatie van Altrecht heeft het merendeel van de gebouwen een lage boekwaarde. Voor overige gebouwen geldt dat ze versneld moeten worden afgeschreven<sup>2</sup>. Het is de vraag of de gemeente dit natuurgebied door middel van een verruiming van de (rode) bouwvlekken moet helpen aantasten om zo een meeropbrengst te garanderen voor een zelf verkozen en gefaseerd vertrek van Altrecht. Extra bouwlocaties buiten de rode contouren zijn ook niet nodig voor de gemeente, omdat er immers voldoende ruimte is voor woningbouw binnen de rode contouren. Dat heeft de gemeente vaak genoeg gecommuniceerd.

Nu ligt een amendement voor om de Woonvisie als kader mee te geven.

Verder wordt gesproken over het versnellen van de huisvestingsopgave, ook buiten de rode contouren (WA Hoeve). En tenslotte zullen op termijn nog twee gesloten penitentiaire instellingen vertrekken. Zorgt dat dan ook weer voor nieuwe claims voor woningbouw om te kunnen vertrekken?

Al met al zorgt het toevoegen van nieuwe kaders voor extra claims op de ruimte voor woningbouw. Wellicht bestaan nog wel mogelijkheden om een x-aantal goedkope wooneenheden te realiseren in de monumentale gebouwen.

Als alle extra eisen/wensen moeten worden ingewilligd: 15 miljoen euro netto opbrengst, Woonvisie, Versnelling van de huisvestingsopgave, Compensatie toekomstige verplaatsing van penitentiaire instellingen, zal er zo van het natuurgebied weinig overblijven. Op die manier wordt de WA Hoeve een gewone bouwlocatie. Dat kan niet de bedoeling zijn voor dit deel van het Nationaal Natuur Netwerk. Zoals het Utrechts Landschap in haar reactie op 10 maart 2016 aangeeft: *“Waarden’ met een wettelijke en planologische bescherming wegen dan zwaarder dan ‘wensen’ zonder die status. In de planvorming moet je wel degelijk rekening houden met ecologische aspecten en natuurwetgeving. Dat is overigens zelfs een sterkere regelgeving (want juridisch) dan allerlei wensen, ....”*

---

<sup>2</sup> Maatschappelijk verslag Altrecht 2015, pagina 36 laatste alinea.

### **Gefaseerde ontwikkeling en keuze van bouwvlekken**

In de werkgroep was er tussen de burgers en burgergroeperingen overeenstemming over het beperken van de woningbouw tot 150 - 200 woningen los van de te realiseren wooneenheden in de monumentale gebouwen (vooral de Historische as). Dat aantal van (maximaal) 200 is ook steeds in de provinciale stukken vermeld (zie ook stukken in kader 'Herijking' PRS/PRV). Ook wilden de burgerleden in de werkgroep (alleen c.q. vooral bouwen) op bestaand rood. Dat is volgens de omschrijving van Hart van de Heuvelrug inclusief de erven en tuinen om de gebouwen.

Nu stelt Altrecht in de brief d.d. 20 januari dat *“in de eerste jaren de herontwikkeling van het middelste deel van het gebied (waar thans nog de meeste zorgpanden staan) niet kan in verband met het feit dat een deel van deze panden nog in gebruik zullen zijn. Het vooraf vastleggen van een fasering is derhalve zeer onverstandig en kan de uitvoering van de visie frustreren.”*

Dat betekent dat Altrecht eerst bestaande natuurgebieden wil bebouwen, dat is de noordelijke bouwvlek en een groot deel van het 'Vierde kwadrant'. Dat is ook de reden dat al half februari 2016 gemeenteambtenaren met de provincie afspraken het gehele terrein van Altrecht inclusief een groot deel van het Vierde kwadrant binnen de rode contouren te brengen. Dat was voordat de werkgroep over de door de instelling gewenste bouwvlekken hoorde. Ondanks de discussie daarover in de werkgroep zijn de vlekken in de gebiedsvisie opgenomen, zelfs zonder inventariserend natuuronderzoek. Het gestelde in de gebiedsvisie dat de werkgroep het eens zou zijn met de gemaakte keuze(n) is onjuist.

Het bebouwen van het Vierde kwadrant leidt tot extra kosten voor geluidswerende voorzieningen voor het spoor en de Dolderseweg en dus weer tot extra woningen om die te bekostigen. Ook zal in geval van een hoger aantal woningen in het gebied de roep om een extra verkeersaansluiting voor autoverkeer bij de Pleineslaan toenemen. Dat leidt eveneens tot meer woningen om de vereiste kosten op te brengen. De provincie ziet een extra aansluiting namelijk niet als prioriteit (om te bekostigen).

### **Aanbevelingen**

Gezien het voorgaande bevelen wij de raad het volgende aan.

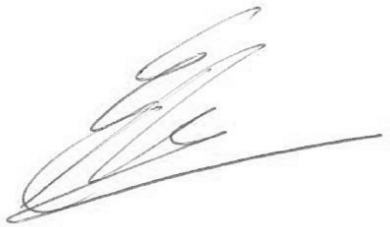
1. Laat alsnog de ontbrekende natuuronderzoeken uitvoeren m.b.t. de nieuwe bouwvlekken. Daarbij gaat het niet alleen om aanwezige natuurwaarden en de eisen die de doelsoorten van heide en ook bos aan de vereiste ecologische verbindingen (inclusief bufferzones) stellen, maar ook om de nog bestaande geowaarden (reliëf) en archeologische waarden. Bepaal op basis daarvan of het eventueel nog verantwoord is delen van de nog groene bouwvlekken te bebouwen.
2. Beperk in beginsel de bouw van woningen tot de huidige rode gebieden die toch al meer omvatten dan de grond onder de gebouwen. Laat de twee nieuwe bouwvlekken nu vervallen. Voor een ervan, het Vierde kwadrant, is de volgende afspraak gemaakt in het kader van het coalitieakkoord 2014-2018 (pag. 8): *“Voor de locatie Leeuwenhorst willen we geen bebouwing in het zogenaamde Vierde Kwadrant. Alleen in een woon-zorg-combinatie op het bestaande terrein.”*
3. Beperk het aantal nieuwe woningen tot maximaal 200 gezien de draagkracht van het bestaande natuurgebied. Zie ook de reactie van het Utrechts Landschap op

- de notitie over ecologie<sup>3</sup>.
4. Ga geen extra kaders stapelen op het bestaande kader van augustus 2015. Dat is niet alleen een aanslag op het gevoerde proces, maar het is ook een aanslag op de natuur en op de voorzieningen in Den Dolder.

Wij wensen u veel wijsheid bij de besluitvorming.

Overigens blijft Stichting Beter Zeist bij haar commentaar op de gebiedsvisie zoals verwerkt in de inspraakreactie van afgelopen december.

Vriendelijke groet,



Stichting Beter Zeist, mede namens Stichting Milieuzorg Zeist e.o.  
Egbert Visscher, voorzitter

---

<sup>3</sup> Reactie Utrechts Landschap m.b.t. notitie 'Uitkomst bijeenkomst 10 maart over ecologie', Hendrike Geessink, 23 maart 2016

*"Ad 5 ODRU heeft aangegeven: er is nu al veel gebouwd, we gaan er in ieder geval niet op achteruit."*

Qua oppervlakte bebouwing kan dat mogelijk kloppen. Of misschien wordt het zelfs wat minder? Maar wat hier veel meer impact heeft: er is sprake van een functieverandering van zorginstelling naar woonwijk. Dat betekent een heel ander gebruik van het terrein en van de omringende natuurgebieden. Een woonwijk brengt meer 'reuring' met zich mee: meer verkeer, meer geluid, meer licht, meer wandelaars, meer huisdieren (honden, katten), etc. En dat leidt nu eenmaal tot meer verstoring van natuur. Dus wat de effecten op natuur betreft, gaat het niet alleen letterlijk om de hoeveelheid 'rood'. Maar het gaat natuurlijk dan ook om de functie van het 'rood'! Wij hebben veel ervaring met beheer van natuurgebieden grenzend aan woonwijken en zelfs in woonwijken. Dus deze constatering is - mede - vanuit decennialange praktijk."