



[Publiciteit](#) [Adviezen](#) [Burgerinitiatieven](#) [Wijken](#) [Overheid](#) [Beleid Zeist](#) [Dossiers RO](#) [Columns en brieven](#) [Achtergronden](#) [Over ons](#)

[Links](#) [Sitemap](#)

WA Hoeve / Dennendal

Geactualiseerd 12 juni 2019

INHOUDSOPGAVE RUBRIEK

- [Inleiding en nieuws](#)
- [Voorgeschiedenis](#)
- [Gebiedsvisie](#)
- [Ronde Tafel](#)
- [Besluitvorming raad](#)
- [Ontwikkeltraject](#)
- [Bestemmingsplannen](#)
- [Rood-Groen Balans](#)
- [Cultuurhistorie](#)
- [Natuurhistorie](#)

INLEIDING EN NIEUWS

Film

Retourtje Den Dolder

Het erfgoed van de

Willem Artsz Hoeve. klik [hier](#) om de film over 100 jaar WA Hoeve af te spelen: 10 minuten

Altrecht – WA Hoeve

Al jaren bereidt Altrecht zich voor om haar activiteiten op de WA Hoeve over te brengen naar andere locaties in Zeist en Utrecht. Dat heeft te maken met de omslag in de geestelijke gezondheidszorg in de richting van meer ambulante voorzieningen. Ook worden landelijk geen opstallen en terreinen meer bekostigd, maar alleen behandelingen. Bovendien zijn de gebouwen niet meer van deze tijd en vergt het onroerend goed veel onderhoud en servicekosten. Dat alles betekent dat Altrecht per jaar een paar miljoen euro's verliest op haar bestaande locaties. Daarom probeert de zorginstelling de komende tien jaar de WA Hoeve te verlaten op voor haar zo gunstig mogelijke condities.

Woningbouw op het terrein is daarvoor een oplossing. Daarmee kan Altrecht haar kapitaalpositie ondersteunen en als zorgorganisatie overleven. Zie de plannen zoals die in

[Nieuws/Home](#)
[Canon](#)
[Nieuwsflitsen](#)
[Jaarstukken](#)
[Allegro tuin](#)
[SamenDuurzaamZeist](#)
[Milieuvisie en Energie](#)
[SMAL Zeist](#)
[Omgevingswet](#)
[Geopark-Heuvelrug](#)
[Stadslandbouw Zeist](#)
[Zeist en politiek](#)
[Raadsinformatie](#)
[Beleidsstukken Zeist](#)
[Attenderingservice](#)
[Oude archief Raad](#)
[Kieswijzer Plus Zeist](#)
[Vereniging Leefmilieu](#)
[Eikenprocessierups](#)

Nieuwsflits ontvangen?

stuur een e-mail
beterzeist@gmail.com

Word donateur

minimaal € 15 per jaar
NL98 INGB 000 580 3512
Stichting Beter Zeist en
mail uw gegevens naar
beterzeist@gmail.com

Contact? Meewerken?

Stuur een e-mail of bel
tel.: 06 – 460 826 57
Hanna van den Dool

KvKnr.: 302 503 64
RSIN.: 820 217 396
ANBInr: 8202 17 396

Privacy Verklaring SBZ

het bestemmingsplan 2008 en de [plankaart](#) mogelijk zijn gemaakt. Deze plannen zijn echter niet uitgevoerd om redenen van gebrek aan maatschappelijk en politiek draagvlak (208 woningen Vierde Kwadrant / Leeuwenkorst) en belangstelling van kopers van huizen (215 woningen Dolderse Hille in de historische middenas).

Het bouwen van woningen op de WA Hoeve heeft wel een keerzijde. Het terrein is zowel natuurhistorisch als cultuurhistorisch van groot belang. Het zal dus touwtrekken worden met Altrecht om de bestaande waarden zoveel mogelijk te behouden. Daar komt bij dat de gemeente, de provincie en Altrecht in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug op 6 juni 2015 en al een tiental jaren eerder afspraken hebben gemaakt om het toegestane bouwvolume flink op te rekken. Dat moet 1,5 miljoen euro opleveren. Nu mogen ook andere belanghebbenden zoals omwonenden en organisaties zoals omwonenden, Belangenvereniging Den Dolder, Stichting Beter Zeist, Zeister Erfgoedpartners en Utrechts Landschap meedenken over de gebiedsvisie. Dat moet de voorgenomen herontwikkeling voorbereiden.

Veel extra woningen op de WA Hoeve?

Inmiddels zijn er sinds de herfst van 2015 diverse bijeenkomsten gehouden van de grote werkgroep die de visie moet voorbereiden. Tijdens de laatste bijeenkomst van 21 april 2016 stelde Altrecht dat het veel extra nieuwe woningen nodig heeft om uit de kosten te komen. Het gaat om een verwachte opbrengst van 20.000 euro per woning. Dat is dus bovenop het aantal appartementen dat in de te behouden cultuurhistorische monumenten komt. In dit verband speelt de balanswaarde van het onroerend goed per 2025 een belangrijke rol. In dat jaar wil Altrecht het terrein grotendeels hebben verlaten. De 'claim' van Altrecht op het laatst van de besprekingen levert veel stof op voor discussie. Veel extra woningen leidt ook tot extra druk op de voorzieningen van Den Dolder. Bovendien wordt daardoor de kwaliteit van de natuurgebieden van de WA Hoeve aangetast.

Dennendal

Daar Reinaerde-Dennendal heeft besloten in Den Dolder op het bestaande terrein te blijven zal de bestemming weer moeten worden aangepast. Ter voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan hield de zorginstelling op 2 mei 2016 een informatiebijeenkomst voor belangstellenden. De gepresenteerde voornemens kregen bijval en al eerder ook van Stichting Milieuzorg Zeist. Een deel van de bestaande bebouwing zal worden gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw. De zuidelijk gelegen terreinen die vrijkomen krijgen een bestemming voor bos en natuurontwikkeling. Daarmee wordt de groene corridor en ecologische doorgang tussen Dennendal en de gebouwen van de WA Hoeve verbreed. Verder zal de groene laanstructuur worden versterkt. Bijgaand het [verslag van de bijeenkomst](#) en een PowerPoint [presentatie van de plannen](#). Stichting Milieuzorg Zeist e.o. heeft een gematigd positieve zienswijze over het voorontwerp bestemmingsplan ingediend.

Op 6 juni 2017 heeft de raad het bestemmingsplan vastgesteld, zie het aangenomen [raadsvoorstel](#). Het bestemmingsplan ligt tot eind juli 2017 ter inzage. Het begin van de uitvoering van het eerste nieuwbouwproject staat gepland voor eind september/begin oktober 2017. Zodra de bouwplanning bekend is wordt voor belangstellenden een informatieavond gehouden.

[terug naar top](#)

VOORGESCHIEDENIS

Er zijn al jaren plannen voor bebouwing van het nu nog grotendeels groene gebied in het (vierde) kwadrant (Leeuwenhorst) van de zorginstelling Altrecht, de Willem Arntz Hoeve. In het kader van het programma [Hart van de Heuvelrug](#) werd geprobeerd het gebied zoveel mogelijk te gelde te maken door massale nieuwbouw. Dat gebeurde zonder echte inspraak van de Dolderse en Zeister inwoners.



Het plan was om circa 365 woningen te bouwen. In andere stukken stonden afwijkende aantallen, namelijk 208 en 235. Als gevolg van massale protesten werden de plannen uitgesteld.

In de coalitieakkoorden van maart 2010 en 2014 staat dat tot de volgende verkiezingen geen medewerking

wordt verleend aan deze woningbouw. Tegelijkertijd is het bekend dat de tekorten van het programma Hart van de Heuvelrug vele miljoenen bedragen. Dat zou er toe kunnen leiden dat dit punt van het akkoord wordt opgebroken of dat wel wordt gewerkt aan de planvoorbereiding.

In het verleden werd met projectontwikkelaar Achmea Syntrus gesproken over het bouwen van 160 woningen op circa 6 hectare van het zuidwestelijk deel (het vierde kwadrant den Dolder). En idem van een verdichting van de zgn. Middenas met de historische paviljoens van het Altrechtterrein. Want Altrecht wil binnen 10 jaar af van de Willem Arntz Hoeve. Dit terrein past niet meer in de bekostiging en het voldoet niet meer aan de vereiste functies die de zorginstelling moet vervullen. Altrecht bouwt op het terrein het aantal klinische behandelplaatsen af. De zorgfuncties zullen meer ambulante en op andere locaties in stedelijke gebieden worden voortgezet zoals de plaatsen Zeist (Sanatoriumterrein) en Utrecht.

Wel heeft de wethouder aangegeven dat de gemeente het liefst niet wil bouwen buiten de huidige rode contouren en de om de gebouwen liggende tuinen van Altrecht. Maar het gebied van Altrecht moet wel 1,5 miljoen euro opleveren voor het programma Hart van de Heuvelrug.

De verplaatsing van de locatie Dennendal van zorginstelling Reinaerde naar het Sanatoriumbos in Zeist-Noord gaat na jarenlange procedures niet door, zie de rubriek [Sanatoriumbos](#). De redenen zijn de inmiddels weggevallen doelsubsidie voor de bouw van het buurtschap in Zeist en de veranderende bekostiging van de zorg. Dat alles betekent dat het 'teruggeven van Dennendal aan de natuur' niet doorgaat. Wel heeft Reinaerde nu aangegeven dat zij de gebouwen in Dennendal wil renoveren of vernieuwen. Ook het bestemmingsplan voor het gebied van Dennendal zal daarvoor weer worden aangepast. [terug naar top](#)

GEBIEDSVISIE WA HOEVE EN OMGEVING

Op aandringen van de burgerorganisaties Belangenvereniging Den Dolder (www.dendolder.net) en Stichting Beter Zeist heeft Altrecht in overleg met de gemeente besloten een gebiedsvisie op te stellen. Deze wordt in overleg met belanghebbenden ontwikkeld. De visie bestrijkt het gehele gebied van de WA Hoeve en de terreinen achter de percelen van de woningen langs de Dolderselaan en die van de historische woningen van Seyster Veste op het terrein.



In de visie zal aandacht worden besteed aan de voorgenomen woningbouw. En



uiteraard ook aan het behoud van de natuur en van de cultuurhistorische waarde van de monumentale gebouwen op het terrein. Zie verder ook de informatie op de

gemeentelijke site www.zeist.nl/WAHoeve.

Procesgang ontwikkeling gebiedsvisie

Op 26 oktober 2015 was de startbijeenkomst voor het opstellen van de gebiedsvisie met circa 100 omwonenden en belanghebbenden. Op een plattegrond gaven zij al veel [aandachtspunten](#) daarvoor aan. Tijdens en na afloop van de bijeenkomst werd een groep gevormd die de visie gaat maken. In zo'n 7 avondbijeenkomsten werkte de groep aan het opstellen van een gedeeld beeld over de toekomst van de WA-hoeve en de daarbij passende bouwstenen en oplossingen. Een projectgroep van Altrecht, Stedenbouwkundig Bureau Zwarte Hout en de gemeente ondersteunt de werkgroep. De ontwikkeling van de visie zou moeten gebeuren binnen de vastgestelde kaders van de gemeenteraad, Altrecht en het programma Hart van de Heuvelrug. Zie hiervoor pagina 5 van het [kaderdocument](#) en de presentaties van de [gemeente](#) en van [Altrecht](#).

Er waren twee fasen in het proces. Tijdens de eerste fase werd gewerkt aan een – zo mogelijk gezamenlijk – toekomstbeeld over de toekomst van vooral de WA-Hoeve. In het interactieve proces was geen discussie mogelijk over de invulling van Dennendal. Wel zijn de relaties tussen Dennendal en de WA Hoeve onderwerp van de gebiedsvisie: programmatisch, verkeerskundig, ecologisch, etc. Daarbij moet Reinaerde de groene buffer tussen het terrein van Dennendal en Altrecht behouden. Stichting Beter Zeist heeft op begin december 2015 haar eerste *voorlopige bijdrage* daarvoor ingediend.

Inmiddels zijn tijdens de derde bijeenkomst (op 28 januari 2016) van de groep drie gebiedsvarianten gekozen die zullen worden uitgewerkt. Het gaat een de volgende globale modellen:

- Concentratie van de nieuwbouw van woningen aan weerszijden van de historische middenas met een brede natuurzone langs de zuid- en westkant.
- Nieuwbouw van woningen en hergebruik van gebouwen op de huidige locaties.
- Nieuwbouw van woningen tussen van de kern van Den Dolder en de middenas.

Volgens beide laatste varianten zal er waarschijnlijk vanuit de Pleineslaan een extra (kostbare) verkeersaansluiting op de Dolderseweg moeten worden aangelegd. Bij de laatste variant zal ook een geluidsscherm nodig zijn langs de spoorlijn.

De keuze voor de verkeersaansluiting(en) wordt pas genomen, zodra een keuze is gemaakt voor het ruimtelijk model van de bebouwing en de groene zones. In dat verband zal nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met de natuurwaarden van de verschillende gebieden en met verbindingen daartussen (de Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ) en de landelijke en provinciale EHS).

Tijdens de tweede fase wordt het beeld verdiept en uitgewerkt tot concrete voorstellen in de vorm van een gebiedsvisie. Na de laatste bijeenkomst wordt de visie besproken door college en raad. Het is de bedoeling dat de raad daarover nog in 2016 besluit. Vervolgens vormt de vastgestelde gebiedsvisie de grondslag van het nieuwe bestemmingsplan voor de WA Hoeve.

Weerstand tegen grote bouwambitie voor WA Hoeve

Inmiddels is er in de werkgroep een tegenstelling ontstaan tussen Altrecht c.q. de gemeente Zeist en het merendeel van de leden van de groep. De reden was de op het laatste moment ingevoegde grote bouwambitie van ca. 600 woningen voor de WA Hoeve.

Deze heeft onder meer te maken met de wens van Altrecht om zonder verlies van boekwaarde van het onroerend goed de WA Hoeve te kunnen verlaten. Dat heeft geleid tot een briefwisseling tussen werkgroepleden en de werkgroepleiding (gemeente en Altrecht). Eerst stuurde werkgroep lid [Bodes de Vries](#) een open brief en vervolgens een groot deel van de [werkgroepleden](#) ook een brief. Het [antwoord van de werkgroepleiding](#) stelde de leden niet tevreden.

De Belangenvereniging Den Dolder publiceerde op 31 augustus 2016 in [Stadspers](#) haar opvatting over de bouw van ca. 600 woningen op de WA Hoeve. Zij vindt dit onverantwoord gezien de extra druk op de voorzieningen van het dorp en de aantasting van de natuur.

Inmiddels werd op 12 september 2016 de laatste bijeenkomst van de werkgroep gehouden, zie de gemeentelijke (concept) [samenvatting](#) ervan. De belangrijkste probleempunten zijn het woningaantal en het (deels) bouwen buiten de bestaande bouwvlakken. Gedacht wordt aan een procesvoorstel waarbij geen woningaantal wordt genoemd, maar waarbij in openvolgende fasen gestuurd wordt op kwaliteit. Altrecht zou dan wel uit de transitiekosten moeten komen! Die kosten zijn nagegaan door een 'cijfergroep'. Die concludeerde begin september dat de gehanteerde normen en cijfers kloppen. Daarmee doet de groep echter geen gezamenlijke uitspraak over de financiële uitgangspunten en doelstellingen van Altrecht. Dat nuanceert de strekking van de samenvatting op dit punt.

Stichting Beter Zeist heeft een [strategische analyse](#) gemaakt van de ontstane situatie bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie. Verder blijkt dat in de concept herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) al een voorschot wordt genomen op de verruiming van de rode contouren op het WA Hoeve en in Bosch en Duin. Dat leidde tot vier zienswijzen over het concept, respectievelijk van de Vereniging Bosch en Duin e.o., Belangenvereniging Den Dolder, Stichting Beter Zeist en Stichting Milieuzorg Zeist e.o. De laatste organisatie heeft een bredere insteek gekozen dan alleen voor de gemeente Zeist. Zie voor de zienswijzen de rubriek Provincie – > [structuurvisies](#) en plannen.

Inmiddels was er tussen de gemeente, Altrecht en enkele betrokken personen een procesvoorstel gemaakt voor een geleidelijke, stapsgewijze gebiedsontwikkeling. De nadruk lag daarbij op de begeleiding ervan door een divers samengestelde groep met maatschappelijk draagvlak en met relevante deskundigheid. Dat voorstel zou de angel uit de discussie moeten halen, namelijk die over het (maximum) aantal te bouwen woningen. Op dit procesvoorstel reageerde Beter Zeist op 14 november 2016 met een [brief naar de werkgroep](#). Na een inloopavond over de plannen publiceerde de gemeente de [concept gebiedsvisie](#). Deze is door het college op 10 november vastgesteld en zal daarna door de raad worden besproken, zie het [persbericht](#) en het [raadsvoorstel](#).

RONDE TAFEL RAAD OVER CONCEPT GEBIEDSVISIE

Vier belanghebbende organisaties hebben zich daarna tot de raad gewend met hun [algemene commentaar](#) op het concept. Zij vinden dat de al eerder geuite kritiekpunten nog onvoldoende in het concept zijn verwerkt. Verder houden zij zich het recht voor op onderdelen nog aanvullend te reageren.

Bijgaand voor de Ronde Tafel van 20 december de [inspraakreactie van Beter Zeist](#) en de [uitgesproken aanbevelingen](#) op de Gebiedsvisie WA Hoeve en het raadsvoorstel.

Hierbij ook de reacties van de [Belangenvereniging Den Dolder \(BDD\)](#), [Vereniging Bosch en Duin e.o.](#), [Stichting Milieuzorg Zeist e.o.](#), [Werkgroep Monumenten Erfgoedpartners \(WME\)](#) en [Woongoed Zeist](#). En verder persoonlijke reacties van van [Rob Zee](#), [Katina Paul](#) (beiden Den Dolder), [Jan Matijn Rap e.a.](#) en [René Huvers](#) (Dolderseweg).

Op 20 december vond de inspraak plaats tijdens de Ronde Tafel. Voor de hele raad is het nu wel duidelijk dat:

1 Er geen consensus was (in tegenstelling tot wat in het voorstel staat);

- 2 Het financieel kader alleen de 1,5 mln. betreft en dat het uitgangspunt dat Altrecht er goed uit moet springen zeer discutabel is;
- 3 De aantallen woningen zeer omstreken blijven, afhankelijk van de aannames (Altrecht 600-700, de heer Rap 472, en de 4 burgerorganisaties maximaal 200);
- 4 De bebouwing van het 4e kwadrant ook zeer omstreken is en volgens de 4 organisaties ook helemaal niet nodig;
- 5 Het proces aan het eind erg rommelig en onder te grote tijdsdruk is verlopen; Daarbij bepaalden de schrijvers/ambtenaren wat er uiteindelijk op papier kwam;
- 6 De gemeente een veel grotere rol heeft gespeeld dan alleen als procesbegeleider.

Donderdagavond 22 december was het vervolg. De raadsleden gingen wethouder Jansen bevragen, vooral die van D66, GL en NDZ. Bijgaand onze [aantekeningen](#) daarvan in afwachting van de samenvatting.

[terug naar top](#)

BESLUITVORMING RAAD

Op 12 januari 2017 was het debat over het (aangepaste) [raadsvoorstel](#).

De raad ondersteunde in meerderheid de gebiedsvisie WA Hoeve. De financiële opbrengst van 15 miljoen die Altrecht wenst is kennelijk leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Weinig woorden dus dat het terrein onderdeel uitmaakt van de Ecologische hoofdstructuur. Daar zijn de verbindingen juist uiterst mager. Zeist kijkt niet op een aantal hectaren natuurgebied, want de gemeente wil groeien. Ook wenste de raad geen invloed af te staan aan een 'Raad van wijzen'. Die zou over de transitie van het terrein moeten beslissen bij verschil van mening in de planbegeleidingsgroep. Ten slotte moet als aanvullend kader de Woonvisie worden toegevoegd. Dat betekent (meer) sociale woningen en nog minder ruimte voor de natuur. Lees verder de persoonlijke indruk van Patrick Greeven van het [raadsdebat](#).

Ter voorbereiding van de besluitvorming op 25 januari 2017 heeft het college nog een aanpassing voorgesteld voor de rol van de projectbegeleidingscommissie, zie het [raadsvoorstel](#). Ook hebben drie fracties, te weten GL, PvdA en D66, een [amendement](#) ingediend om de Woonvisie Zeist als aanvullend kader mee te geven voor de gebiedsvisie. Daartegen verzet de werkgroep gebiedsvisie zich in een [brief](#). De leden ervan zijn bang dat daardoor in het (natuur)gebied nog meer woningen moeten worden gebouwd. Ook heeft [Altrecht](#) in een brief nog haar belangen bepleit. Hetzelfde geldt voor een [brief van Stichting Beter Zeist en Stichting Milieuzorg Zeist e.o.](#) Het proces van kaderstelling is desgevraagd nog verduidelijkt door de [raadsgriffie](#). Tenslotte diende NDZ nog een [amendement](#) in om te blijven bij het oorspronkelijke financiële kader van 1,5 miljoen netto-opbrengst. Daaraan zou niet achteraf moeten worden toegevoegd dat Altrecht financieel in staat wordt gesteld het gebied te verlaten.

Op 24 januari 2017 ging de raad in meerderheid akkoord met het raadsvoorstel van het college. Een [nieuw amendement](#) van de coalitiepartijen en PvdA om rekening te houden met de Woonvisie werd bijna raadsbreed (exclusief NDZ) aangenomen. Het amendement van NDZ om het oorspronkelijke beleidskader te handhaven werd door de rest van de raad verworpen. Er zou in de visie sprake zijn van een win-win situatie (niet voor de natuur!), het zou anders een stap terug betekenen en er moet opbrengst voor Altrecht komen. Ook het amendement van GroenLinks en D66 haalde het niet. Het coalitieakkoord wordt op dat punt dus opgebroken. In de werkgroep gebiedsvisie zou consensus bestaan met het deels bebouwen van het Vierde kwadrant (niet het geval) en het zou nodig zijn voor Den Dolder (waar blijkt dat uit?). Tijdens het debat over het amendement trok coalitiepartner D66 zich terug. Alleen GroenLinks en NDZ steunden het om het Vierde kwadrant niet te bebouwen. Onze conclusie is dat voor de raad natuur kennelijk niet zo belangrijk is.

Hierbij de [definitieve gebiedsvisie WA Hoeve](#) en het gemeentelijk [persbericht](#).

[terug naar top](#)

ONTWIKKELTRAJECT WA HOEVE

Nadat de raad had besloten achteraf toch rekening te houden met de woonvisie heeft Altrecht begin 2018 ontwikkelaars uitgenodigd hun belangstelling voor het project te tonen. In dat kader noemde de zorginstelling een aantal van 350 – 420 te bouwen woningen. Dat is volgens Belangenvereniging Den Dolder anders dan was afgesproken. De afspraak was niet een aantal woningen te noemen, maar een beperkte financiële opbrengst als bepalend te beschouwen voor Altrecht en het programma Hart van de Heuvelrug. Dat zou kunnen betekenen dat ook met minder woningen de doelstelling kan worden behaald.

Inmiddels heeft Altrecht een traject voor verkoop van het terrein in gang gezet, zie de [presentatie op 23 mei 2018](#) voor de omwonenden en direct belanghebbenden en het [verslag van de bijeenkomst](#). Overigens vindt het college dat Altrecht bij de formulering van het bidboek voor de marktpartijen te weinig rekening houdt met de vastgestelde gebiedsvisie, zie de brieven van [13 maart 2018](#) en [19 juni 2018](#). Inmiddels heeft Altrecht per [brief d.d. 9 juli 2018](#) erkend dat voor het bidboek de gebiedsvisie het beleidskader is. De aanpassingen van het bidboek zullen eerst aan B&W worden voorgelegd voordat de 'tender' naar de marktpartijen gaat. Begin januari 2019 heeft het college van B&W in een brief aan de raad de [stand van zaken](#) aangegeven. Daarin staat dat in het bidboek toch is afgeweken van de gebiedsvisie. Dit onder andere om meer woningen te kunnen bouwen. Op 13 januari heeft de dorpsorganisatie BDD hier – gezien de eerdere toezeggingen – [schriftelijk opheldering over gevraagd](#). Ondertussen hebben projectontwikkelaars een eerste visie gegeven op de opgave. De planning is dat in april 2019 definitief de projectontwikkelaar geselecteerd wordt. Onderstaand de visiekaart voor het gebied.

In het najaar van 2018 heeft de gemeente 6 leden voor de planbegeleidingsgroep (PBG) geworven. Dit zijn: Rob Zee (voorzitter), Reiner Klasens, Maarten Pullen, Jan-Martijn Rap, Martine Scholte en Henk Troost. De PBG is te bereiken via Rob Zee (r.j.zee@wxs.nl). Het [afsprakenkader](#) voor de PBC is inmiddels vastgesteld.

[terug naar top](#)



Visiekaart voor de ontwikkelaar met grenzen van de (beige) bouwvlakken die tot 10 meter kunnen worden verschoven

BESTEMMINGSPLANNEN

Voor Dennendal wordt een aparte procedure voor het bestemmingsplan worden gevolgd. De (voor)ontwerpen voor de bestemmingsplannen worden door de zorginstellingen Altrecht en Reinaerde opgesteld. Daarna besluit de raad na inspraak over de ontwerpen. Vervolgens kunnen bouw- c.q.



omgevingsvergunningen worden afgegeven.

Rood: Dennendal

Geel: WA Hoeve

Paars: Seyster Veste

Groen: Utrechts

Landschap

[terug naar top](#)



ROOD-GROEN BALANS EN FINANCIEN

In het kader van het programma Hart van de Heuvelrug zijn afspraken gemaakt over de rood groenbalans. Conform het op 5 juni gemaakte afsprakenkader van Hart van de Heuvelrug is er maximaal *3,3 hectare voor nieuwe rode (bebouwde) functies*. Dit is beschikbaar vanuit de rood-groenbalans voor het realiseren van de nieuwe bestemming. Dit is geen op zichzelf staande ambitie of doelstelling. De nieuwe bestemming mag het resultaat van de rood-groen balans verder niet negatief beïnvloeden. Bij het deelgebied Dennendal wordt uitgegaan van het oude bestemmingsplan. Dat was namelijk het kader op basis waarvan destijds de afspraken zijn gemaakt.

Deelgebied	Feitelijk gebruik	Bestemmingsplan	Maximale rode oppervlakte
Dennendal	9,7 ha	13,42 ha (oude best. plan) 1,7 ha (huidig best. Plan)	11,42 ha (inclusief manege) 9,8 ha (exclusief manege)
W.A.-Hoeve	20,8 ha	27,7 ha	31 ha

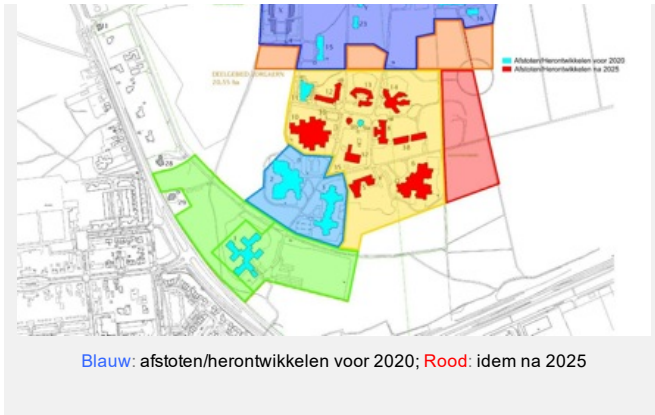
De ‘rood-groenbalans’ is een rekenkundige benadering die uitgaat van het bestemmingsplan ten tijde van het maken van de samenwerkingsafspraken voor Hart van de Heuvelrug. Dat is dus een ander uitgangspunt dan het feitelijk gebruik. Volgens pagina 10 van het kaderdocument wordt onder ‘rood’ verstaan alles wat niet ‘groen’ bestemd is, ook al is het (nog) niet bebouwd. ‘Groen’ betekent volgens Hart van de Heuvelrug een bestemming bos en/of natuur of een daarmee vergelijkbare bestemming. Het vertrekpunt wordt gevormd door de bestemmingsplannen vallend binnen de kaders van de streekplankaart Provincie Utrecht.

‘Rood’ is bijvoorbeeld water, infra en bouwwerken, inclusief niet bebouwde tuinen. Dat is dus veel ruimer dan het gebruikelijke begrip rood in bestemmingsplannen volgens de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). De exacte definitie en spelregels voor rood en groen van het programma Hart van de Heuvelrug staan in bijlage 1 van het Kaderdocument, op pagina 15 en 16.

Daarnaast is er een financiële taakstelling ten aanzien van de gebiedsvisie. Op basis van de nieuwe rode ontwikkelingen in de gebiedsvisie moet er een afdracht van € 1,5 miljoen aan het programma Hart van de Heuvelrug plaatsvinden. Dit is nodig opdat Altrecht aan haar openstaande verplichting richting het programma kan voldoen.



Altrecht is bezig met het formuleren van een strategie voor de vastgoedobjecten op de



W.A.-Hoeve.

In bijgaande kaart wordt aangegeven wat de actuele inzichten zijn. Een en ander is ook afhankelijk van de te ontwikkelen gebiedsvisie. (Bron Kaderdocument pag. 14).

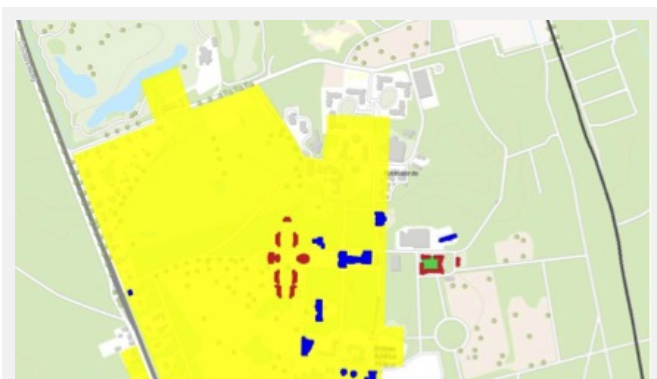
Op pagina 7 van de presentatie van de gemeente op 26 oktober 2015 staat *dat Altrecht door de gebiedsvisie financieel in staat gesteld moet worden het gebied te verlaten*. Tijdens de bijeenkomst werd duidelijk dat de huidige bedrijfswaarde (boekwaarde?) van de gebouwen circa € 32 miljoen is. Dat is uiteraard iets anders dan de actuele marktwaarde die hoger maar meer waarschijnlijk lager zal zijn. Betekent zoiets dat de gebiedsvisie, behalve de opbrengst van € 1,5 miljoen, ook nog daarvoor extra gelden moet opleveren? Gezien het bestemmingsplan en de extra uitbreiding van 3,3 hectare mogelijk nog te bebouwen terrein kan het in totaal gaan om $27,7 - 20,8 + 3,3$ (extra) = 10,2 hectare waarop woningen kunnen worden gebouwd. Op basis van die bouwoppervlakte kan Altrecht heel wat miljoenen binnenhalen om aan de kredietgaranties van de banken te kunnen voldoen en de bedrijfswaarde van het onroerend goed te kunnen veiligstellen.

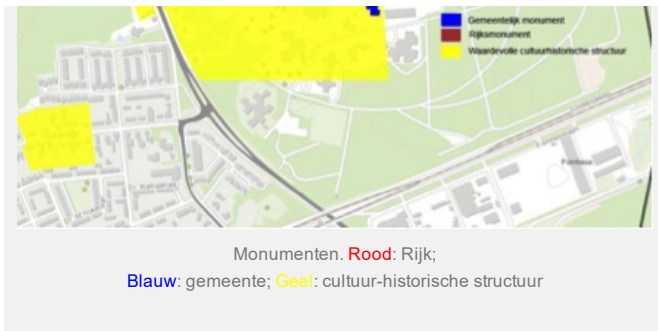
Betekent het stellen van dit extra gemeentelijk 'kader' (het staat niet in de kadernotitie!) niet een vorm van ongewenste concurrentievervalsing door een overheid? Die kan immers de marktpositie van de particuliere zorginstelling Altrecht verbeteren. Bovendien kunnen andere belanghebbenden dan een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel en rechtens ook om steun vragen. Wat betekent het voor de precedentwerking bij ruimtelijke ontwikkeling? Gaat het om een informele ambtelijke toezegging of om een formele afspraak? Op deze mondelinge vragen van de kant van Beter Zeist kwam geen antwoord. Veelzeggend.

Gezien de kritiek van de deelnemers aan de bijeenkomst op 14 november 2015 nuanceerde de communicatiemedewerker van de gemeente (informeel) de hardheid van de kaders. Het zouden meer uitgangspunten zijn en maximale kaders waarmee rekening moet worden gehouden. Tijdens de bijeenkomst van de werkgroep op 24 maart 2016 werd echter wel duidelijk dat Altrecht vasthoudt aan een maximaal model van circa 500 woningen, een soort kwadraat 2e kwadrant. De woningen zouden bovendien deels op natuurlijk terrein komen. Kortom, een zware aanslag dreigt op de draagkracht van de voorzieningen van Den Dolder en op de natuur van de WA Hoeve. Dat geldt des te meer daar bij de voormalige Vliegbasis Soesterberg ook ca. 350-400 woningen moeten worden gebouwd.

[terug naar top](#)

CULTUURHISTORIE





De kerngroep van de erfgoedpartners van Zeist bepleit dat recht wordt gedaan aan de waarde van de cultuurhistorie van het terrein van de WA Hoeve.

Het gaat om het samenspel van de karakteristieke bebouwing in herkenbare tijdlagen, de onderlinge positionering van de overgebleven gebouwen volgens de (oorspronkelijke) stedenbouwkundige structuur, de situering in het groen, het landschap, de paden en lanenstructuur en de zichtlijnen. Het zijn al deze componenten die dit gebied tot een unieke cultuurhistorische compositie maken van zeer grote waarde. Op het terrein van Altrecht staan diverse rijksmonumenten en verder 48 panden die op de gemeentelijke monumentenlijst staan. Daarnaast zijn er gebouwen van vooraanstaande architecten die (nog) niet als monument zijn aangewezen.



Enkele gebouwen van de historische middenas van de WA Hoeve

De kerngroep van erfgoedpartners dringt er op aan om voorafgaand aan de planvorming een bouwhistorisch onderzoek plaats te laten vinden met waardestelling als nulmeting. De groep bepleit grote terughoudendheid bij het aanbrengen van wijzigingen in het gebied. In de brief van de kerngroep wordt

ook een [historisch overzicht](#) gegeven van de ontwikkeling van het terrein. Op pagina 8 en 9 van het kaderdocument (zie Nieuwe gebiedsvisie → procesgang) wordt ook ingegaan op de aanwezige cultuur-historische waarden en het herstel ervan.

[terug naar top](#)

NATUURHISTORIE

Voor de ecologische aspecten van de natuur van de WA Hoeve wordt hier verwezen naar natuuronderzoeken volgens de Flora en Fauna Wet. Het gaat om het [cox-kwartier WA Hoeve](#) (2005) en het [vierde kwadrant Den Dolder](#) (2007). Verder zullen in februari 2016 de resultaten beschikbaar komen van een onderzoek naar de natuurwaarden van het gebied.

Ecologische verbindingen WA Hoeve

Aan de zijde van de Dolderseweg van de WA Hoeve komt zowel een heideveld als grasland met enige poelen voor, waarbij het beheer ook bij het UL ligt. Nu liggen deze natuurgebiedjes tamelijk geïsoleerd, zeker als er om huidige schil WA-Hoeve nog een extra schil aan rood komt. Deze terreinen staan niet uit officiële documenten, maar die zijn begin 2008 door Stichting Milieuzorg Zeist ingetekend. Het rapport: 'Ontsnippering van de Heuvelrug (Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel)' vormde daarvoor het

brondocument. Daarin worden voor de gehele Heuvelrug op basis van een inventarisatie van – soms geïsoleerd – voorkomende biotopen (dus o.a. droog grasland, droge heide en stuifzand, natte heide én bossen) een aantal verbindingen, of zoekgebieden daartoe, aangegeven.

Wat de heideveldjes betreft op de WA-Hoeve gaat het daarbij om verbinding DM 20 en 21. Deze zijn nooit formeel in een plan terecht gekomen, zoals het Natuurbeheerplan van de provincie Utrecht. Het gaat namelijk om zogenaamde interne verbindingen van terreinen op de Heuvelrug. Maar bij de gebiedsvisie dienen voor de aanwezige waardevolle natuurgebiedjes voorwaarden te worden gecreëerd dat deze terreinen levensvatbaar zijn en blijven. Dat wil zeggen via een natuurnetwerk met elkaar zijn verbonden. Uiteraard zijn er ook nog verdere maatregelen mogelijk om het natuurnetwerk ook echt te laten functioneren, zoals bosrandbeheer. Bij het streefbeeld gebiedsvisie WA-Hoeve zou daar nadrukkelijk rekening mee moeten worden gehouden.

Hierbij de [plattegrond](#) waarop de belangrijkste ecologische verbindingen staan aangegeven. Deze zijn van belang om te zorgen dat het heideveld aan de zijde van de Dolderseweg weer optimale levenskansen voor soorten biedt. Het gaat dan in eerste instantie om verbinding vanaf het heideveld aan zijde Dolderseweg in de richting van het ecoduct Op Hees en dus de heideterreinen van de voormalige Vliegbasis. Daarvoor zijn richting de WA Hoeve en de heideterreintjes van De Zoom (gemeente Soest) al een aantal maatregelen in kader Heideherstel Utrechtse Heuvelrug genomen.

In tweede instantie gaat het om een verbinding met het heideterrein aan de andere zijde WA Hoeve. Deze loopt direct over huidige terrein WA Hoeve. Daarbij zou nog wel moeten worden gezien of die gezien aanwezige bebouwing nog levensvatbaar is. Om te waarborgen dat de betreffende verbindingen optimaal kunnen functioneren is ook op het terrein zelf nog een aantal aanvullende maatregelen nodig. Dat mede gezien de eisen die de doelsoorten stellen. Over de ecologie en de ecologische verbindingen heeft het [Utrechts Landschap](#) nog een reactie op de concept 'bouwstenen' uit de groepsdiscussie opgesteld [terug naar top](#)