Notitie

Haskoning Nederland B.V.
Mobility & Infrastructure

Aan:	BPD en gemeente Zeist
Van:	A.B.
Datum:	27 februari 2026
Kopie:	-/-
Ons kenmerk:	BH9789-MI-ME-251027-1343
Classificatie:	Projectgerelateerd
Gecontroleerd door	F.B.

Onderwerp: **Uitvoerbaarheid vaststelling bestemmingsplan Willem Arntsz Hoeve - Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld, in relatie tot beschermde natuurwaarden**

Deze memo gaat in op de bekende beschermde natuurwaarden op de Willem Arntsz Hoeve - het Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld (NOV en ZOV) in Den Dolder. Er wordt besproken welke delen van het plangebied onderzocht zijn en wanneer. Daarbij wordt aangegeven of de onderzoeksgegevens volledig zijn, juridisch nog als actueel worden gezien en of er uitzicht is op het verkrijgen van de noodzakelijke natuurvergunningen voor de ontwikkeling van het terrein. Dit met het oog op de uitvoerbaarheid van het bijbehorende bestemmingsplan. De conclusie van deze memo is dat de natuuronderzoeken de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aantonen. Ook wordt geconcludeerd dat de natuuronderzoeken moeten worden geactualiseerd en aangevuld voor vergunningverlening. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat deze actualisatie heeft plaatsgevonden en de noodzakelijke maatregelen zijn geborgd om de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten te waarborgen.

Quickscan
Uitvoering 2019, rapportage 2020

Ecologen van Haskoning (toen Royal HaskoningDHV) hebben in 2020 de ontwikkeling van het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld beoordeeld in een quickscan voor volgende wettelijke beschermingsregimes:

- Gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden),
- Soortenbescherming (flora & fauna) en;
- Houtopstanden.

Toentertijd waren deze regimes onderdeel van de Wet natuurbescherming, inmiddels overgegaan in de omgevingswet. Naast een toetsing aan de Wet natuurbescherming is daarbij ook gekeken naar de planologische gebiedsbescherming:

- Natuurnetwerk Nederland[1]

In het kader van beschermde soorten is een habitatgeschiktheidsanalyse uitgevoerd voor soorten die volgens de bureaustudie mogelijk voorkomen. Met aandacht zijn te slopen gebouwen en gebouwdelen zowel van buiten als van binnen gecontroleerd op aanwezigheid en mogelijke verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten als vleermuizen, marters of bijvoorbeeld uilen. De te kappen houtopstanden zijn eveneens gecontroleerd op potentiële leefgebiedsfuncties voor beschermde soorten als vogels waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is, eekhoornnesten en bijvoorbeeld dassenburchten. Omdat de verzamelde onderzoeksresultaten echter niet voldoende zekerheid konden geven over het voorkomen van beschermde soorten, is geconcludeerd dat nader soortgericht onderzoek noodzakelijk was voor vleermuizen, grondgebonden zoogdiersoorten en reptielen.

[1] RHDHV (2020). Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, d.d.10 juli 2020, referentie: BG9319-T&P-RP-2007100735.

Ten aanzien van het effect op het NNN is in de quickscan uit 2020 geconcludeerd dat er mogelijk wezenlijke kenmerken en waarden worden aangetast en dat een uitgebreidere beoordeling nodig is conform de NNN-wijzer van de provincie Utrecht.

Soortgericht onderzoek HMA & NOV
Uitvoering 2020, rapportage 2021
In de Historische Middenas en een gedeelte van het Noordelijk Ontwikkelveld zijn de noodzakelijke soortgerichte onderzoeken conform de geldende protocollen uitgevoerd in 2020. In het Zuidelijk Ontwikkelveld is in het kader van beschermde soorten toen geen soortgericht onderzoek uitgevoerd. De samenvattende natuurtoets met de resultaten van de quickscan en het nader onderzoek is opgeleverd in 2021[2].

NNN-toets en bijbehorend soortgericht onderzoek
Uitvoering 2022, 2023 en soortgericht onderzoek in 2024
In 2022 en 2023 is in de rapporten 'Herontwikkeling Willem Arntsz Hoeve Den Dolder, NNN-toets' en 'Herontwikkeling Willem Arntsz Hoeve Den Dolder – Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld, NNN-toets' de toetsing aan het NNN uitgevoerd[3]. Voor de wijziging van het bestemmingsplan is door de provincie Utrecht vervolgens soortgericht onderzoek gevraagd. Het ging om de aanwezigheid van provinciaal prioritaire soorten waar beschermde soorten onderdeel uit kunnen maken. In 2023 is het noodzakelijke resterende aanvullende onderzoek uitgevoerd zoals gevraagd door de provincie Utrecht en is een aanvulling gedaan op de NNN-toets [4]. Het gaat hierbij om de volgende soortgroepen: reptielen, grondgebonden zoogdiersoorten en insecten. Onder de onderzochte soorten bevinden zich ook onder de omgevingswet beschermde soorten. Door het uitvoeren van het soortgericht onderzoek is voldaan aan de regels die de provincie Utrecht in haar Interim Omgevingsverordening (1 januari 2024) heeft gesteld aan ontwikkelingen binnen het NNN.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan Noordelijk (NOV)- en Zuidelijk (ZOV) ontwikkelveld

Flora & Fauna
Voor het onderdeel soortenbescherming en nader soortgericht onderzoek wordt in de provincie Utrecht een geldigheidstermijn van drie kalenderjaren aangehouden[5]. De quickscan en de nadere soortgerichte onderzoeken voor dit plan zijn uitgevoerd eind 2019 en in de zomer van 2020. Hierdoor zijn deze onderzoeken niet meer geldig en kunnen deze gegevens niet meer dienen als basis voor het aanvragen van een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit. Desondanks geven de uitgevoerde onderzoeken wel een goede indicatie van de soorten en soortgroepen die voorkomen in het plangebied en de ruimere omgeving. Het staat vast dat de bebouwing van beide gebieden zal leiden tot een flora- en fauna-activiteit met betrekking tot meerdere beschermde soorten. Het is bovendien niet uitgesloten dat binnen het plangebied ook lastig vergunbare, zeer kwetsbare functies worden aangetast, zoals bijvoorbeeld een winterverblijf van vleermuizen.

[2] RHDHV (2021). NATUURTOETS flora en fauna in het kader van de Wet natuur¬bescherming, onderdeel Soortenbescherming. Historische Middenas (HMA) Willem Arntsz Hoeve, Den Dolder. d.d. 1 februari 2021, kenmerk: BG9319_T&P_RP_2102031429.
[3] RHDHV (2022). Herontwikkeling Willem Arntsz Hoeve Den Dolder. Referentie: BG9319TPRP2210261407 & RHDHV (2023). Herontwikkeling Willem Arntsz Hoeve Den Dolder – Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld Referentie: BG9319TPRP2305151423.
4 RHDHV (2024). Nader onderzoek ZOV. Referentie: BG9319-RHD-XX-XX-RP-EO-0001
[5] Provincie Utrecht (2023). Handleiding aanvraag ontheffing soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen.

Een vergelijkbare situatie deed zich eerder voor in de Historische Middenas (HMA). De uitvoerbaarheid van het plan, vanuit het perspectief van flora en fauna, hangt daarmee sterk af van de mate van flexibiliteit in het omgaan met en het behouden van aanwezige beschermde natuurwaarden. Ook vraagt het plan om flexibiliteit bij het inpassen van eventuele compensatiemaatregelen. Ervaringen met het winterverblijf van de gewone dwergvleermuis in de HMA laten zien dat dergelijke oplossingen binnen een plan mogelijk zijn. Daarmee kan het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

Een vergunning kan echter pas worden verleend nadat actualisatie van de natuuronderzoeken heeft plaatsgevonden en noodzakelijke maatregelen zijn geborgd om de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten te waarborgen. De volgende stappen worden genomen:

- Eerst wordt een geactualiseerde quickscan soortenbescherming uitgevoerd.
- Op basis van de uitkomsten van deze quickscan wordt eventueel aanvullend soortgericht onderzoek uitgevoerd.
- Met de verzamelde onderzoeksgegevens kunnen de benodigde vergunningen worden aangevraagd en worden de maatregelen vastgesteld die nodig zijn om de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten te borgen.

De uitkomsten/beoordeling voor de onderdelen Natura 2000-gebieden en Houtopstanden uit de Quickscan uit 2020 komen nog overeen met de huidige situatie.

NNN

Aan de hand van de door Haskoning opgestelde NNN-toets[6] heeft Bureau Waardenburg een NNN-compensatieplan opgesteld[7]. Aan de hand van dit compensatieplan is een overeenkomst gesloten met de provincie over de binnen de ontwikkeling noodzakelijke aantasting van het NNN. Hiermee is het voornemen voor wat betreft het beschermde NNN geborgd en uitvoerbaar.

6 RHDHV (2024). Nader onderzoek ZOV. Referentie: BG9319-RHD-XX-XX-RP-EO-0001

7 Bureau Waardenburg, 2022. Toelichting op NNN-compensatieplan Willem Arntsz hoeve. Orderbon nr 001-20001734-92