1 Inleiding

Bestemmingsplan en plangebied

Het bestemmingsplan ‘Willem Arntsz Hoeve – Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld’ voorziet in een planologische regeling voor de twee voornoemde ontwikkelvelden op de in 1906 gestichte zorginstelling op de Willem Arntsz Hoeve (hierna: WA Hoeve) in Den Dolder, gemeente Zeist. Het Noordelijk Ontwikkelveld (hierna: NOV) is gelegen ten zuiden van de Historische Middenas (Hierna: HMA) in een strook ten oosten van het monumentale paviljoen Spinoza. Ter plaatse van het NOV stond in het verleden een zorgpaviljoen, het gebied is thans onbebouwd. Het Zuidelijk Ontwikkelveld (hierna: ZOV), is gelegen in het zuidelijk gedeelte van de WA Hoeve, tussen de provinciale weg en de Dolderseweg (ook wel; Dokterslaantje). Dit gebied is thans gedeeltelijk bebouwd (Deltahuis), ingericht als sportveld of verhard met wegen en parkeervelden. Het oostelijke deel en de zuidrand langs de provinciale weg zijn onbebouwd.
Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 175 woningen op beide ontwikkelvelden samen.

Luchtfoto met markering plangebied NOV en ZOV

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken heeft van 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tevens is het plan digitaal beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een reactie op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw toegezonden aan de vooroverlegpartners, als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, van de gemeente.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor het hele gebied van de WA-Hoeve ter inzage gelegen.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ‘Willem Arntsz Hoeve - Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld’ heeft ook het ontwerpbestemmingsplan ‘Willem Arntsz Hoeve – Historische Middenas’ (HMA) ter inzage gelegen. Het plangebied van dat bestemmingsplan is hierna weergegeven.

Luchtfoto met markering plangebied ‘Willem Arntsz Hoeve – Historische Middenas’

<u>Ingekomen zienswijzen</u>
Er zijn zeventien zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Daarvan zijn twee afkomstig van de wettelijke vooroverlegpartners. Een drietal zienswijzen richt zich nadrukkelijk ook op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Om te voldoen aan de AVG zijn de namen van natuurlijke personen weggelaten in het onderstaande overzicht:

1. Inwoner Den Dolder, verzonden 13 januari 2022;
2. Belangenvereniging Den Dolder, verzonden 12 februari 2022;
3. Inwoner Den Dolder, verzonden 24 januari 2022;
4. Inwoner Den Dolder, verzonden 7 februari 2022;
5. Stichting Milieuzorg Zeist e.o., verzonden 15 februari 2022 (tevens zienswijze op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan);
6. Stichting Beter Zeist, verzonden 16 februari 2022 (tevens zienswijze op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan);
7. Vereniging Bosch en Duin e.o., verzonden 15 februari 2022 (tevens zienswijze op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan);
8. Inwoner Bilthoven, verzonden 16 februari 2022;
9. Provincie Utrecht (vooroverlegpartner), verzonden 14 februari 2022;
10. Tuinvereniging Eigen Oogst, verzonden 14 februari 2022;
11. Werkgroep Vrienden van de WA Hoeve, verzonden 16 februari 2022 en aanvulling verzonden 10 oktober 2022;
12. Inwoner Den Dolder, verzonden 8 februari 2022;
13. Natuur en Milieufederatie Utrecht, verzonden 16 februari 2022;
14. Inwoner Den Dolder, verzonden 14 februari 2022;
15. Inwoners Den Dolder, verzonden 15 februari 2022;
16. ProRail (vooroverlegpartner), verzonden 24 januari 2022;
17. Firma's Hofland BV en MDK , verzonden 16 februari 2022.

<u>Ontvankelijkheid zienswijzen</u>
Alle ingekomen zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging verzonden en derhalve ontvankelijk.

<u>Vervolg</u>
De ingediende zienswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeenteraad en bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken. Als de gemeenteraad besluit tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dan wordt dit plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Een ieder kan dan beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

<u>Leeswijzer</u>
Deze nota bevat de inhoud van ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Willem Arntsz Hoeve - Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld' en het (voor het plangebied relevante gedeelte van het) ontwerpbeeldkwaliteitsplan en de beantwoording daarvan. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen van inwoners en belangenorganisaties behandeld. Tevens komen in dat hoofdstuk de zienswijzen van de gemeentelijke vooroverlegpartners aan bod. De verschillende onderdelen van de zienswijzen zijn

(door-)genummerd, zodat hiernaar onderling verwezen kan worden. Op basis van de beantwoording is beoordeeld of de reacties leiden tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Dit wordt steeds bij elk onderdeel weergegeven. De aanpassingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, zijn beschreven in hoofdstuk 3.1. In hoofdstuk 3.2 worden ten slotte de ambtshalve aanpassingen uitgewerkt.

2 Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, inwoner Den Dolder, verzonden 13 januari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
1.	Inzender wenst duidelijkheid over het aantal woningen.	*Kader voor de ontwikkeling van de WA Hoeve is de Gebiedsvisie WA Hoeve, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2017. De Gebiedsvisie laat een dichtheid van 25 nieuwbouwwoningen per hectare toe in de ontwikkelvelden. In het bestemmingsplan HMA is een maximaal aantal van 12 nieuwbouwwoningen opgenomen binnen de enkelbestemming "Wonen" Daarnaast is binnen de bestemming "Gemengd" wonen mogelijk, minimaal 55% en maximaal 90% van de bruto vloeroppervlakte binnen het te bebouwen deel van dit bestemmingsvlak. Het is nog niet met zekerheid te zeggen hoeveel zelfstandige woningen in de monumentale panden worden gerealiseerd, maar met inachtneming van de planologische mogelijkheden die geboden worden zal het naar verwachting gaan om circa vijftig woningen.* *(In het bestaande planologische situatie zijn in deze en ter plaatse van de reeds gesloopte panden al maximaal 155 woningen, waarvan maximaal 40 zorgwoningen toegestaan.)* *In het bestemmingsplan Noordelijk- en Zuidelijk Ontwikkelveld is een maximaal aantal van 175 nieuwbouwwoningen opgenomen. Wanneer alle nieuwbouwwoningen en woningen in monumentale panden in alle ontwikkelvelden worden opgeteld (incl. de mogelijk ook te ontwikkelen Zorgkern, welke geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplannen voor HMA en NOV/ZOV) resulteert dit naar verwachting in circa 400 woningen.*	*Geen aanpassing.*

2.	Inzender vraagt zich af of grootschalige woningbouw samen gaat met de ecologie in het gebied. Toenemende drukte heeft gevolgen voor het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en (zeldzame) flora en fauna.	*Op basis van het vigerende bestemmingsplan uit 2008 is aan het grootste gedeelte van de plangebieden een gemengde (HMA en NOV) en een maatschappelijke bestemming (ZOV) toegekend. Binnen deze bestemmingen mag worden gebouwd en is bepaald gebruik, waaronder wonen (binnen de gemengde bestemming) toegestaan. Het toegestane gebruik is intensiever dan het huidige actuele gebruik. Met de nieuwe plannen wordt bestaande bebouwing gedeeltelijk hergebruikt, gedeeltelijk gesloopt en wordt de locatie opnieuw bebouwd. Ook wordt een deel van het terrein voor het eerst bebouwd. Hiervoor wordt elders in het plan of op een andere plek natuur gecompenseerd. Voorzover de compensatie buiten het plan ligt is deze geborgd in het provinciale plan "Hart van de Heuvelrug". Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Omgevingsverordening Provincie Utrecht en het provinciale beleid, zoals de "Handreiking Nieuwe Woongebieden, Groen Groeit Mee met betekenis van voordeur tot landschap" van juli 2023.* *Woningbouw vergt een zorgvuldige afweging van de ecologische belangen in dit gebied. Dit betekent echter niet dat deze niet samengaan.* *In paragraaf 5.9 van de toelichting wordt nader ingegaan op de effecten van het planvoornemen op het NNN en de in het plangebied aanwezige flora en fauna. Daar waar het NNN aangetast wordt moet deze kwalitatief en kwantitatief gecompenseerd worden. Om waarde toe te voegen wordt een compensatiefactor toegepast. Dit betekent dat de omvang van de compensatie altijd groter is dan de omvang van de aantasting. Compensatie is verder gebonden aan*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*

		voorwaarden om kwaliteit te kunnen toevoegen. *De notitie over de effecten op het NNN in bijlage 13 bij het bestemmingsplan voor het ZOV en NOV en bijlage 11 bij het bestemmingsplan voor de HMA, wordt mede naar aanleiding van de zienswijze van inzender aangepast. De mogelijke aantasting van het NNN op de HMA wordt uitgebreider in beeld gebracht.* *In afstemming met de provincie Utrecht is gekomen tot een andere compensatielocatie voor de aantasting van het NNN ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg op het ZOV. In eerste instantie werd gekozen voor compensatie ter plaatse van bestaande natuur gelegen buiten het NNN. Dit wordt aangepast. De compensatie van NNN zal plaatsvinden ter plaatse van bestaande erven en verhardingen binnen de NNN-begrenzing noordelijk van het ZOV, waardoor niet alleen natuur wordt toegevoegd, maar ook een robuuste verbindingszone ontstaat tussen de oostelijk en westelijk van het plangebied en de Zorgkern gelegen heidevelden.* *Tevens wordt als nieuwe bijlage 14 toegevoegd een aanvullend ecologisch onderzoek naar de NNN-waarden.*	
3.	Inzender vraagt op welke manier gekapt groen wordt gecompenseerd?	*Zoals in paragrafen 3.3 en 5.9 van het bestemmingsplan is omschreven, maakt de ontwikkeling van de WA-Hoeve onderdeel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. Basis van dit programma is dat enerzijds de natuur in het gebied, uitgebreid, versterkt en verbonden wordt. Hiervoor zijn terreinen aangekocht en ingericht om natuurgebieden te verbinden en zijn ook ecoducten aangelegd. Op deze manier zijn twee grote ecologische verbindingszones ontstaan. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Omgevingsverordening Provincie*	*In paragrafen 3.3 en 5.9 zal op basis van de hiernaast gegeven uitleg nader worden omschreven hoe de ontwikkeling van de WA-Hoeve zich verhoudt tot rood-groen balans Hart van de Heuvelrug en hoe wordt voorzien in compensatie van te kappen bomen.*

		Utrecht en het provinciale beleid, zoals de "Handreiking Nieuwe Woongebieden, Groen Groeit Mee met betekenis van voordeur tot landschap" van juli 2023. *Anderzijds worden bouwontwikkelingen voor bedrijven (zorg)woningen en recreatie toegestaan. De natuurontwikkelingen en bouwontwikkelingen zijn bij afronding van het programma in evenwicht. Voor ieder hectare bouwontwikkeling wordt ook een hectare natuurontwikkeling gerealiseerd. In dat kader wordt Kamp van Zeist vergroend. Er wordt op deze locatie 18,8 hectare natuur toegevoegd. Deze toevoeging van hectares groen dienen ter compensatie van verschillende bouwontwikkelingen in het programma. Het totale overzicht van rode en groene ontwikkelingen wordt administratief bijgehouden in de zogenaamde rood-groen balans Hart van de Heuvelrug. Deze balans is in evenwicht.* *De Provincie Utrecht heeft eind augustus 2022 het terrein Kamp van Zeist aangekocht van het Rijk en zal het gebied inrichten als een natuurterrein (toevoeging aan het Natuur Netwerk Nederland). Het terrein Kamp van Zeist is om die reden ook al bestemd als natuurgebied. De feitelijke herinrichting zal gefaseerd plaatsvinden.* *De compensatie van te kappen bomen is een uitgangspunt van het programma Hart van de Heuvelrug. Hiervoor is in 2007 een compensatieplan opgesteld met een zogenaamde bomenbalans.* *De bomenbalans wordt per project geactualiseerd. De planontwikkeling binnen het programma is nog in volle gang en in de uitwerking van de diverse bouwplannen worden*	

		tussentijds ook aanpassingen gedaan. Hierdoor is de bomenbalans een dynamisch document. Bij de verschillende gebiedsontwikkelingen, waaronder die op de WA-Hoeve, wordt ingezet op natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen betekent dat woningbouw en natuur samen gaan. De inpassing van bijzondere natuur in de plannen is het uitgangspunt in de verdere ontwikkeling van het gebied. Dat betekent dat er mogelijk minder bomen gekapt zullen worden dan oorspronkelijk gedacht. De bomen die gekapt worden binnen het programma Hart van de Heuvelrug zullen worden gecompenseerd zodat het aantal bomen in het programmagebied gelijk blijft. Een exact overzicht met hoeveel bomen er op de WA-Hoeve gekapt gaan worden is nog niet beschikbaar en is afhankelijk van de definitieve verkaveling en inrichting. Alle te kappen bomen zullen echter gecompenseerd worden, danwel op de WA-Hoeve zelf, danwel binnen het programma Hart van de Heuvelrug.	

2.2 Zienswijze 2, Belangenvereniging Den Dolder, verzonden 12 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
4.	Inzender verzoekt de raad pas met deze bestemmingsplannen in te stemmen, als ze in samenhang met een bestemmingsplan voor de Zorgkern gewogen kunnen worden.	*De Gebiedsvisie WA Hoeve (vastgesteld 26-1-2017) geeft kaders waarbinnen ontwikkelingen, al dan niet fasegewijs, kunnen plaatsvinden. Indien een partij met wie zij afspraken maakt voor een eventuele herontwikkeling een verzoek tot bestemmingsplanwijziging doet, maakt de gemeente de afweging en beoordeling aan de hand van onder andere deze Gebiedsvisie.* *Het is daarmee dus ook aan de eigenaar van de locatie om te bepalen of en wanneer zij een verzoek tot bestemmingsplanwijziging doet voor de Zorgkern, niet aan de gemeente.* *In dit geval is er sprake van een concreet verzoek tot herziening van*	*Geen aanpassing.*

		het bestemmingsplan voor HMA en NOV/ZOV, aangezien grondeigenaar Altrecht hiertoe BPD heeft geselecteerd als partij die deze locaties afneemt van Altrecht en herontwikkelt. Voor de zogeheten Zorgkern is het planproces nog niet zover gevorderd dat er al een ontwikkelaar is geselecteerd danwel een bestemmingsplan is opgesteld. Het samenhangend kader van de Gebiedsvisie WA Hoeve maakt het mogelijk fasegewijs te ontwikkelen en separaat bestemmingsplannen in procedure te brengen, waarbij de samenhang van de gebiedsontwikkeling niet uit het oog verloren wordt.	
5.	Inzender verzoekt in de bestemmingsplannen te borgen dat de voorzieningen in het gebied gelijke tred houden met de woningbouw, en te voorzien in een dorpshuis (een en ander eventueel in de Zorgkern).	*Het bestemmingsplan laat bepaalde voorzieningen – zoals ook een dorpshuis - toe, maar schrijft deze niet voor en kan deze ook niet afdwingen.*	*Geen aanpassing.*
6.	Inzender verzoekt in het bestemmingsplan te borgen dat de totale woningbouw in de 4 ontwikkelvelden samen beperkt blijft tot maximaal 275 woningen.	*Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze 2.1 onder 1.*	*Geen aanpassing.*
7.	Inzender verzoekt veel meer rekening te houden met het verlies van natuurwaarden en uitgebreider te compenseren, liefst op het WA terrein zelf, dus straks bij de ontwikkeling van de Zorgkern.	*Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.1 onder 2.*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*

8.	Inzender verzoekt vast te houden aan de afspraak van 15 miljoen opbrengst uit de Gebiedsvisie.	*In de Gebiedsvisie WA Hoeve is een maximum opbrengst ten behoeve van Altrecht opgenomen met als gedachte dat Altrecht met deze opbrengst in staat wordt gesteld de WA Hoeve te verlaten. De opbrengst die Altrecht nodig heeft om de WA Hoeve te verlaten wordt door de verkoop van het NOV/ZOV niet gehaald.*	*Geen aanpassing.*
9.	Inzender verzoekt de maximaal toegestane hoogte te beperken tot 4 bouwlagen.	*De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Behoudens bij gestapelde woningen, waar de maximale bouwhoogte 13 meter bedraagt, waarvoor bij gestapelde woningen geldt dat maximaal 30% van de bebouwde oppervlakte een maximale bouwhoogte van 15 meter heeft.* *In theorie betekent dit dat 30% van het Zuidelijk Ontwikkelveld 15 meter hoog bebouwd wordt, dit is echter niet de intentie geweest. Deze hoogte wordt verder ingeperkt door op te nemen dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' maximaal 30% van het aanduidingsvlak aangewend mag worden voor gestapelde woningen.*	*Artikel 8.2.2 onder e wordt als volgt aangepast:* *e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag maximaal 30% van het aanduidingsvlak bebouwd worden met gestapelde woningen.'*
10.	Inzender verzoekt in de regels van het bestemmingsplan de groene uitstraling beter te borgen.	*In het beeldkwaliteitsplan staan uitgangspunten en richtlijnen opgenomen die de groene uitstraling van de WA Hoeve borgen, bijvoorbeeld ten aanzien van de erfscheidingen en de openbare ruimte. Hierbij is juist de nadruk gelegd op het 'groene' karaker van de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen bij zowel de toelichting als de regels van het bestemmingsplan, waarmee het als toetsingskader is geborgd. Het plan wordt daarnaast vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota en geldt daarmee als toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen.*	*Geen aanpassing.*
11.	Inzender verzoekt de regels omtrent duurzaam bouwen en verbouwen stevig te borgen.	*De regels omtrent duurzaam bouwen zijn bij wet geborgd in o.a. het Bouwbesluit en hoeven en* ***mogen*** *derhalve* ***niet*** *geregeld worden in het bestemmingsplan. Aanvullend zijn middels de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar*	*Actualiseren beleid duurzaam bouwen in paragraaf 3.4 van de toelichting.*

		nadere ambities overeengekomen gebaseerd op het gemeentelijk beleid van Zeist. Het gemeentelijk beleid is tussen ontwerp en vaststelling van dit bestemmingsplan geactualiseerd. Het geactualiseerde beleid wordt benoemd in paragraaf 3.4 van de toelichting.	
12.	Inzender verzoekt te borgen dat de verkeersafwikkeling richting de provinciale weg goed en optimaal veilig verloopt, zowel na de ontwikkeling als tijdens de ontwikkeling.	*Als bijlage bij het bestemmingsplan is het 'Onderzoek Verkeer en parkeren Willem Arntsz-Hoeve Den Dolder d.d. 22-11-2021' toegevoegd, waarin hierop nader wordt ingegaan.* *Met de provincie vindt afstemming plaats over zowel de aansluiting van de Vijverhof op de N238, als over de (nieuwe) aansluiting van de WA Hoeve ter hoogte van de Pleineslaan.* *De ontsluiting van de WA Hoeve ter hoogte van de Pleineslaan maakt onderdeel uit van het project Nieuwe Verbindingen. Mocht de ontwikkeling van het project Nieuwe Verbindingen vertraging oplopen, dan wordt vooralsnog voorzien in een tijdelijke (doch volwaardige) aansluiting van de WA Hoeve op de N238.* *De ontsluiting ter hoogte van de Vijverhof wordt beperkt aangepast teneinde te voorzien in een verkeersveilige oplossing. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat het mogelijk is de kruising her in te richten. Dit onderzoek wordt bij de toelichting van het bestemmingsplan voor de Historische Middenas gevoegd.* *Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat de genoemde ontsluitingen respectievelijk aangelegd en verbeterd kunnen worden.*	*Geen aanpassing.*
13.	Inzender verzoekt te borgen dat woningzoekenden uit Den Dolder of Zeist voorrang krijgen bij woningtoewijzing, doch in elk geval te borgen dat de projectontwikkelaar niet bij voorrang werknemers, ingehuurd personeel en andere mensen uit eigen	*Het bestemmingsplan regelt het ruimtelijk-planologisch kader (bouwen en functies). Regels ten aanzien van het toewijzen van de te bouwen woningen vallen hier niet onder en kunnen dus niet worden geregeld in een bestemmingsplan.*	*Geen aanpassing.*

	kring voorrang geeft bij de woningtoewijzing.	*De toewijzing van koopwoningen door initiatiefnemer BPD vindt plaats via een transparante methode. Deze zal tijdig gecommuniceerd worden via de website van Bosch&Hei.* *De toewijzing van huurwoningen vindt plaats volgens de toewijzingscriteria van de verhurende organisatie.* *Het woonbeleid van de gemeente is daarnaast van toepassing op de ontwikkeling van de WA Hoeve.*	

2.3 Zienswijze 3, inwoner Den Dolder, verzonden 24 januari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
14.	Inzender verzoekt de voorliggende bestemmingsplannen van de Historische Middenas en het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld, niet vast te stellen, zonder dat vooraf volledig in kaart gebracht is wat de geluidseffecten voor de N238 en de aanliggende woningen zijn én gemaakte passende afspraken met de provincie om vooraf voor deugdelijke geluidsanering zorg te dragen voor de bestaande woningen langs de N238.	*Het geluideffect op bestaande woningen als gevolg van de verkeerstoename op de N238 ten gevolge van de bouwplannen is berekend in het akoestisch onderzoek die als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd. De verkeersgeneratie als gevolg van de bouwplannen geeft een toename van de geluidsbelastingen vanwege de N238 van 0,4 dB, hetgeen kan worden beschouwd als zeer beperkt.* *Deze conclusie is onverhoopt niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*	*Paragraaf 5.5 aanvullen met de conclusies geluideffect op omliggende woningen als gevolg van de N238.*

2.4 Zienswijze 4, inwoner Den Dolder, verzonden 7 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
15.	Inzender stelt dat bebouwing van de middenas het karakter van de middenas aantast.	*Deze zienswijze heeft betrekking op het bestemmingsplan voor de HMA en zal bij de besluitvorming over dat bestemmingsplan worden behandeld.*	*Dit argument heeft betrekking op het bestemmingsplan voor de HMA en niet op het bestemmingsplan voor het NOV en ZOV en kan derhalve niet leiden tot een aanpassing van dit bestemmingsplan.*
16.	Inzender stelt dat het zuidelijke deel ongeschikt is voor woningbouw, vanwege te veel geluidshinder.	*Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat de wetteljke ontheffingswaarden niet worden overschreden. Dit betekent dat een*	*Geen aanpassing.*

		aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Derhalve mogen hogere waarden worden verleend en deze worden dan ook gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan verleend. De beoogde maatregelen zullen tijdens de bouw worden gerealiseerd. Geluidduinen worden aangelegd om geluidhinder in het plangebied van het ZOV verder in te perken.	
17.	Inzender stelt dat bebouwen met 400 woningen niet gepast is omdat hiermee het bosgebied opengebroken wordt, wat nu nog een gesloten bosgebied is.	*In het nu geldende bestemmingsplan zijn de ontwikkelvelden en omliggende gronden grotendeels bestemd voor maatschappelijke doelen en een gemengde bestemming. Deze gronden zijn niet bestemd tot een bosgebied en zijn feitelijk ook niet een aaneengesloten bosgebied.* *De ontwikkelvelden zijn in de Gebiedsvisie vastgelegd. Deze Gebiedsvisie geldt als kader voor de planvorming. Deze ontwikkeling past daarin.* *Zie voor het overige de beantwoording in 2.1 onder 2.*	*Geen aanpassing*
18.	Er zal een hele nieuwe infrastructuur aangelegd moeten worden en ook de openbare ruimte moet onderhouden worden. Dit gaat veel geld kosten en de gemeente Zeist heeft al een tekort op de begroting.	*De kosten voor de aanleg van de nieuwe infrastructuur (wegen electra, water, riolering etc.) zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De infrastructuur dient te voldoen aan de eisen die de gemeente stelt en is dermate kwalitatief en duurzaam dat deze na aanleg tenminste 40 jaar conform ontwerp, met regulier gemeentelijk beheer/onderhoud, kan functioneren zonder dat vervanging noodzakelijk is. Na oplevering zullen de gronden en daarmee het beheer worden overgedragen aan de gemeente. De beheerskosten zullen dan in de reguliere begroting worden opgenomen. Hier staat tegenover dat nieuwe bewoners van de WA Hoeve gemeentelijke belastingen zullen afdragen waarmee voorzien kan worden in het onderhoud van de openbare ruimte.*	*Geen aanpassing*

19.	De verkeerssituatie is een probleem. Een aansluiting op de provinciale weg kan er pas komen als de overweg is afgesloten voor verkeer en de omleidingroute gereed is en dit gaat nog circa 10 jaar duren. De bestaande kruising bij de brandweerkazerne is in de huidige situatie al een zeer gevaarlijk verkeerspunt.	*Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.2 onder 12.*	*Geen aanpassing.*

2.5 Zienswijze 5, Stichting Milieuzorg Zeist e.o., verzonden 15 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
20.	Inzender vraagt waarom is gekozen voor twee afzonderlijke bestemmingsplannen? En niet voor een integrale ontwikkeling inclusief Zorgkern?	*Voor het gehele gebied is de Gebiedsvisie WA Hoeve opgesteld. Met deze visie wordt de eenheid van de diverse ontwikkelingen in het gehele gebied geborgd, net als met het huidige beeldkwaliteitsplan. Het opdelen van de locatie in meerdere bestemmingsplannen vloeit voort uit de eigendomssituatie van de grond en de gefaseerde planuitwerking. Zie ook 2.2 onder 4.*	*Geen aanpassing.*
21.	Inzender vraagt of t.a.v. bijvoorbeeld verkeersgeneratie ook rekening is gehouden met de herontwikkeling van de Zorgkern, omdat anders effecten op omgeving onderschat kunnen worden.	*Ten aanzien van de aantakking op de provinciale weg is deze doorkijk al wel gemaakt en daaruit blijkt dat het ook in de toekomst 'past'. Verwezen wordt ook naar de beantwoording in 2.2 onder 12.*	*Geen aanpassing.*
22.	Inzender vraagt zich af in hoeverre de bestemmingsplannen zich verhouden tot de afspraken die zijn gemaakt in de Gebiedsvise WA Hoeve en dan met name de maximale opbrangst van € 15 miljoen voor Altrecht.	*Zie beantwoording in 2.2 onder 8.*	*Geen aanpassing.*
23.	Inzender vraagt zich af hoe nu de relatie is tot teruggave Kamp van Zeist als compensatiegebied?	*Zie beantwoording in 2.1 onder 3.*	*In paragrafen 3.3 en 5.9 zal op basis van de hiernaast gegeven uitleg nader worden omschreven hoe de ontwikkeling van de WA-Hoeve zich verhoudt tot rood-groen balans Hart van de Heuvelrug en hoe wordt voorzien in compensatie van te kappen bomen.*
24.	Inzender vraagt zich af of er, gelet op de ladder van duurzame verstedelijking, een woningbehoefte is en of deze woningbehoefte niet kan worden voorzien	*Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 van de plantoelichting. Daarin wordt uitgelegd dat in dit geval uitbreiding in het landelijk gebied en de*	*De uitkomst van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt*

	in stedelijk gebied? En stelt dat dit gebied volgens de Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht niet als '(binnen) stedelijk' kan worden aangemerkt, waarvoor dan een algeheel verstedelijkingsverbod van toepassing zou zijn.	*kernrandzone mogelijk is. De woningbouwbehoefte in de gemeente Zeist is groot. Op de locatie WA Hoeve komt nieuwe bebouwing in de plaats van bestaande bebouwing en wordt tevens voorzien in de behoefte aan woningen. Dit plan valt derhalve onder de uitzonderingsmogelijkheden van het verstedelijkingsverbod* *Een en ander wordt nader onderbouwd in de toets in het kader van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. De uitkomst wordt verwerkt in paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan.*	*verwerkt in paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan. De beoordeling zelf wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.*
25.	Inzender verzoekt tot een actualisatie van de AERIUS berekening op basis van de meest recentie versie.	*Het is correct dat de AEURIUS berekening bij het ontwerpbestemmingsplan verouderd is. Sinds 20 januari 2022 geldt een nieuwe versie van de AERIUS Calculator (2021). Op dat moment lag het bestemmingsplan echter al ter visie. De AERIUS berekeningen is geactualiseerd met de nieuwste versie van de AERIUS Calculator. Deze wordt bij de toelichting gevoegd.* *De conclusie blijft ongewijzigd: in de permanente gebruiksfase kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten, want er is geen sprake van een toename aan stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Voor de aanlegfase is eveneens een nieuwe berekening gemaakt. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 5.9.*	*De AERIUS berekening is geactualiseerd en bij de toelichting gevoegd. Resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
26.	Inzender vraagt zich af of aan de Wet Natuurbescherming wordt voldaan, omdat het effect op beschermde soorten nog niet geheel in beeld is gebracht.	*De effecten op beschermde soorten zijn in beeld gebracht in de quickscan flora en fauna (bijlage 11 bij het bestemmingsplan). Daarin zijn zowel de effecten op de gebiedsbescherming als de soortbescherming op grond van de Wnb, de effecten op het NNN en de*	*Natuurtoets soortenbescherming (Royal HaskoningDHV, d.d. 1 februari 2021) als bijlage toevoegen aan de toelichting*

		houtopstanden onderzocht. Aanvullend daarop is een natuurtoets voor soortenbescherming uitgevoerd voor de HMA en het NOV. Dit onderzoek brengt de effecten voor flora en fauna als gevolg van de bestemmingsplannen voldoende in kaart. Dit onderzoek zal als bijlage bij de toelichting van het plan gevoegd worden.	*van het bestemmingsplan.*
27.	Inzender spreekt de zorg uit dat grotere recreatieve druk op de natuurgebieden nadelige effecten kan hebben voor diersoorten die gevoelig zijn voor verstoring, zoals de nachtzwaluw, de levendbarende- en de zandhagedis. En verzoekt daarmee rekening te houden bij een (eventuele) herontwikkeling.	*In de quickscan flora en fauna en de natuurtoets soortenbescherming zijn de effecten op gebieden en soorten in beeld gebracht als gevolg van de gehele planontwikkeling. Uit die onderzoeken is niet gebleken dat er verstoring op zal treden van soorten zoals de nachtzwaluw en levendbarende en zandhagedis. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording in 2.5 onder 26.*	*Geen aanpassing.*
28.	Inzender stelt dat het goed zou zijn exact in kaart te brengen hoeveel bos er verdwijnt in de ontwikkelvelden en de compensatie hiervan inclusief de kwaliteitscompensatie het beste kan worden vastgelegd in een 'Compensatieplan'.	*In de notitie over de effecten op het NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan) is exact aangegeven hoeveel vierkante meter NNN aangetast wordt en hoe en in welke oppervlakte deze gecompenseerd wordt. Deze notitie is aangepast, omdat de locatie van compensatie wijzigt. Zie hiervoor ook de beantwoording in 2.1 onder 2. Voor de omvang van de compensatie van de te kappen bomen wordt verwezen naar de beantwoording in 2.1 onder 3.*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.* *In paragraaf 5.9 nadrukkelijker vermelden dat te kappen bomen worden gecompenseerd op de locatie Kamp van Zeist.*
29.	Inzender stelt ten aanzien van het Natuur Netwerk Nederland het volgende: − Onduidelijk is of er bij de herbegrenzing van het NNN door de Provincie een relatie bestaat met het Programma Hart van de Heuvelrug.	*Het NNN wordt op basis van onderhavig bestemmingsplan niet herbegrensd. Het NNN als reeds opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is wel deels*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend*

	− Woningbouw ter plaatse van het Noordelijk- en Zuidelijk Ontwikkelveld leidt tot een significante aantasting van het NNN en leidt niet tot de beschreven 'meerwaarde'.	*gebaseerd op de afspraken gemaakt in het programma Hart van de Heuvelrug.* *In het bestemmingsplan voor het NOV en het ZOV vindt alleen aantasting plaats van het NNN ter plaatse van de aanleg van de verbindingsweg naar N238. Deze zal worden gecompenseerd. Het effect op het NNN en de wijze van compensatie is beschreven in paragraaf 5.9 van de toelichting en in de notitie NNN die als bijlage 13 bij het bestemmingsplan is gevoegd. Deze notitie wordt aangepast.* *Zie ook de beantwoording in 2.1 onder 2.* *Tevens wordt als nieuwe bijlage 14 toegevoegd een aanvullend ecologisch onderzoek naar de NNN-waarden.*	*ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
30.	Inzender stelt ten aanzien van de 'Interim Verordening Provincie Utrecht' het volgende: − er zijn geen bestemmingen of regels toegestaan die de 'kernkwaliteiten' van aanwezige landschappen onevenredig aantasten. Het Noordelijk- en Zuidelijk Ontwikkelveld tasten deze volgens inzender wel aan. − De ontwikkelingen leiden – in deze Kernrandzone - niet tot de in de Verordening gevraagde versterking van de ruimtelijke kwaliteit, maar juist tot een verlies.	*De kernkwaliteiten van het gebied worden gevormd door de natuur, het landschap en de cultuurhistorie. Deze zijn uitgebreid onderzocht en de conclusies zijn opgenomen in paragraaf 3.2 van de plantoelichting. Juist de verschillende kwaliteiten krijgen een plek binnen de beoogde transformatie, waarbij een verbetering plaatsvindt ten opzichte van de aantastingen die in de afgelopen decennia zijn aangebracht. Ook in het beeldkwaliteitsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan.* *De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de koppeling tussen bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.* *Ten aanzien van de bescherming van het bestaande NNN wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' met bijbehorende planregeling toegevoegd aan het bestemmingsplan ter plaatse van het NNN en voor zover gelegen buiten de enkelbestemming 'Bos'. De bestemming 'Bos' kent immers*	*Toevoegen dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' ter plaatse van bestaand NNN en voor zover gelegen buiten de bestemming 'Bos' en toevoegen bijhorende planregeling.*

		dezelfde bescherming als de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.	
31.	Inzender verzoekt om meer inzicht in de eventuele nadelige effecten van het afkoppelen van verharde oppervlakten op de bestaande natuur.	*Ter verduidelijking van het watersysteem als beschreven in de Watertoets Willem Arntsz-Hoeve Den Dolder (Royal HaskoningDHV, 18 maart 2021): De eerste 35,7 mm van een regenbui vallend op de nieuwe percelen (nieuwbouw) zal worden opgevangen en verwerkt op eigen perceel. Bij regenbuien groter dan 35,7mm zal het overschot aan regenwater afgevoerd worden op het omliggend openbaar gebied.* *Het regenwater afkomstig van de openbare verhardingen, bestaande percelen en het overschot aan regenwater bij nieuwe percelen wordt afgevoerd naar bestaande natuurlijke laagten danwel gegraven laagten daar waar mogelijk en wenselijk. De intentie is om, net als in de bestaande situatie, zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande laagten. Bij de verdere (civieltechnische) uitwerking van het plan zal gekeken worden of aanvullende aan te brengen laagten nodig zijn. Bij het aanbrengen van laagten wordt rekening gehouden met de bestaande bomen en het wortelstelsel.* *Voor wat betreft de effecten van het bergen en infiltreren van afstromend water in de natuurlijke laagten wordt regenwater afkomstig van daken conform de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (WrW) als schoon regenwater gezien. De andere verhardingen binnen het plangebied hebben een lage gebruiksintensiteit (woongebied) waardoor het regenwater afkomstig van deze verhardingen wordt ingedeeld onder de licht verontreinigde oppervlakken. Het regenwater dient in dat geval over een bodempassage geleid te worden waarbij de eventuele verontreinigingen achterblijven in de*	*Geen aanpassing.*

		toplaag van de bodempassage. De bestaande laagten zijn in dit geval de bodempassages. Door deze bijvoorbeeld in natuurlijke compartimenten in te delen, blijven de eventuele verontreinigingen gecentreerd in een beperkt gebied en heeft het bergen van water minimaal effect op zijn omgeving. *Gelet op de gemiddelde grondwaterstand in de huidige situatie: circa 3 tot 3,5 meter onder maaiveld (circa NAP +2,55 meter) en de goed doorlatende ondergrond worden er geen effecten verwacht bij deze ontwikkeling, anders dan aanvulling van het grondwater.*	
32.	Inzender verzoekt om meer helderheid in de gegegeven groen-rood balans.	*De groen-rood balans is beschreven in paragraaf 3.3 van de toelichting. De exacte oppervlaktes zullen toegevoegd worden aan deze paragraaf.*	*Toevoegen exacte oppervlaktes in de groen-rood balans in paragraaf 3.3.*
33.	De ontwikkeling van de WA Hoeve is in het kader Programma Hart van de Heuvelrug, gerelateerd aan de teruggave van natuur van het Kamp van Zeist. Inzender stelt dat ontwikkeling geen voorschot op ontwikkeling van de WA Hoeve genomen moet worden, voordat concreet is wanneer Kamp van Zeist teruggegeven wordt aan de natuur.	*Zie het antwoord op zienswijze 2.5 onder 23 en zienswijze 2.1 onder 3.*	*In paragraaf 3.3 zal op basis van bovenstaande uitleg nader worden omschreven hoe de ontwikkeling van de WA-Hoeve zich verhoudt tot rood-groen balans Hart van de Heuvelrug en hoe wordt voorzien in compensatie van te kappen bomen.*

34.	Inzender stelt alvorens überhaupt in het groen te bouwen - op basis van de behoefte en mede omwille van duurzaamheid - eerst de bestaande bebouwing te transformeren. En daarmee dus eerst de Zorgkern op te pakken en dan te bezien of nieuwbouw in het groen nog noodzakelijk is.	*De Gebiedsvisie dient als ruimtelijk kader voor de verdere planvorming. Op basis van de woningbouwbehoefte wordt hier met voorliggend bestemmingsplan invulling aan gegeven. In de Zorgkern worden door Altrecht en Fivoor nog zorgtaken verleend. De opbrengst van de ontwikkeling van de ontwikkelvelden is nodig om Altrecht in staat te stellen het gebied te verlaten. Het eerst oppakken van de Zorgkern leidt niet tot een ontwikkeling van de WA-Hoeve. In dat geval kan ook niet voorzien worden in een dringende woningbouwbehoefte.*	*Geen aanpassing.*
35.	Inzender stelt dat ontwikkelingen in het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld afbreuk doen aan het totaal-concept van Poggenbeek, inclusief het monumentale groen. En daarom strijdig worden geacht met het in die zin in het 'Groenstructuurplan - Zeist schrijf je met een Q' bepaalde.	*Conform de Cultuurhistorische Verkenning (p.95) van BraaksmaRoos is nadrukkelijk uitgangspunt dat nieuwbouw juist te gast is in groene kamers en zich daarmee landschappelijk afscheidt van de bestaande kern. Bij herontwikkeling ligt hier dan ook een bijzondere kans om de kwaliteit van het groen als verbinder tussen alle gebouwen op het complex te verbeteren. Er wordt met de herontwikkeling en het gestelde in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan nadrukkelijk aansluiting gezocht bij oorspronkelijke concept van de WA Hoeve.*	*Geen aanpassing.*
36.	Inzender is onduidelijk hoe de verkeersafwikkeling vanaf de Vijverhof naar de N238 kan worden verbeterd.	*Deze zienswijze heeft betrekking op het bestemmingsplan voor de HMA en zal bij de besluitvorming over dat bestemmingsplan worden behandeld.*	*Dit argument heeft betrekking op het bestemmingsplan voor de HMA en niet op het bestemmingsplan voor het NOV en ZOV en kan derhalve niet leiden tot een aanpassing van dit bestemmingsplan.*
37.	Inzender vraagt zich af of in de verkeersberekeningen rekening is gehouden met de beoogde herontwikkeling van de Zorgkern.	Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.2 onder 12 en 2.5 onder 21.	*Geen aanpassing.*

38.	Inzender geeft aan dat het voor de hand had gelegen de mogelijkheden van de ontsluiting op de N238 ter hoogte van de Pleineslaan wel door te rekenen.	*De mogelijkheden voor ontsluiting op de N238 ter hoogte van de Pleineslaan zijn bepaald. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording in 2.2 onder 12.*	*Geen aanpassing.*
39.	Inzender stelt dat 250 parkeerplaatsen op de Historische Middenas tot een onaanvaardbare aantasting van de ter plaatse aanwezige monumentale beeldkwaliteit zal leiden.	*Deze zienswijze heeft betrekking op het bestemmingsplan voor de HMA en zal bij de besluitvorming over dat bestemmingsplan worden behandeld.*	*Dit argument heeft betrekking op het bestemmingsplan voor de HMA en niet op het bestemmingsplan voor het NOV en ZOV en kan derhalve niet leiden tot een aanpassing van dit bestemmingsplan.*
40.	Inzender merkt op dat het bouwen ter plaatse van de beide ontwikkelvelden ten koste zal gaan van het aldaar aanwezige bos, terwijl er binnen Zeist zelf voldoende locaties zijn om aan de woningbouwbehoefte te voldoen, zonder dat deze ten koste gaat van het groen. Inzender verwijst hierbij ook naar een eerdere opmerking van hemzelf hierover.	*Zie het antwoord op zienswijze 2.5 onder 24.*	
41.	Inzender stelt dat in het kader van de waterberging, klimaatverandering en klimaatadaptatie (waaronder hittestress) het behoud van bestaand groen de hoogste prioriteit moet krijgen.	*Het gemeentelijk beleid ziet toe op het voorkomen van wateroverlast en hittestress. Bestaand groen kan en zal daar in de nieuwe woonomgeving op de WA Hoeve een voorname rol in spelen. In de nieuwe ontwikkelingen wordt bestaand groen zoveel als mogelijk ingepast, terwijl in de ontwerpen maatregelen getroffen worden om hittestress (mos sedum daken) en wateroverlast te voorkomen. Zie ook het antwoord op zienswijze 2.5 onder 31.* *Niet al het bestaand groen zal behouden kunnen blijven.*	*Geen aanpassing.*
42.	Inzender stelt dat een m.e.r.-procedure zinvol wordt geacht, omwille van het effect op de natuur en de cultuurhistorie. Met als doel verschillende milieuvriendelijke aternatieven met elkaar te kunnen vergelijken.	*Voor dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, bijlage 4 bij het bestemmingsplan. De kenmerken van de effecten van het project noodzaken niet tot het volgen van een volledige m.e.r.-procedure. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt specifiek ingegaan op de diverse milieuaspecten.*	*Geen aanpassing.*

43.	Voor inzender blijft het de vraag of het om een gebied gaat waar sprake is van functiemenging, waardoor alle categorieen met 1 stap kunnen worden verlaagd, aangezien het op de WA Hoeve toch altijd om een groen en rustig gebied is gegaan.	*Het ZOV is gelegen grenzend aan hoofdinfrastructuur, namelijk de provinciale weg N238 en in de directe nabijheid van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort en het achtergelegen bedrijventerrein Fornhese. Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering wordt dit gebied daarom gezien als een gebied met een bepaalde mate van functiemenging die het betitelen van het gebied als gemengd gebied legitimeert.*	*Geen aanpassing.*
44.	Inzender tekent aan dat de advieswaarden ten aanzien van de luchtkwaliteit van de WHO lager liggen dan de Europese grenswaarden en dat nu niet voldaan wordt aan de eisen van de WHO.	*Er wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving inzake de luchtkwaliteit.*	*Geen aanpassing.*
45.	Inzender vraagt zich af hoe geluidduinen in een bos langs de N238 te realiseren zonder ecologische effecten.	*Ten behoeve van de realisatie van de geluidduinen zullen ingrepen in het landschap worden gedaan. Om het ruimtebeslag te beperken worden lage schermen op de duinen geplaatst. De strook wordt na realisatie teruggegeven aan de natuur. Dit sluit aan op reeds aanwezig reliëf in het bos. In de definitieve situatie kan dit functioneren als verbindend onderdeel van de natuur op de WA Hoeve.*	*Geen aanpassing.*
46.	Inzender merkt op dat uit het bodemonderzoek blijkt dat - in deelgebied 2 van dat onderzoek (deel van de Historische Middenas en het Noordelijk Ontwikkelveld) een bodemverontreiniging met zware metalen en PAK's voor komt; - in het noordelijk ontwikkelveld bij het verlenen van de omgevingsvergunningen tezijnertijd nader aanvullend bodemonderzoek nodig is; - het zuidelijk ontwikkelveld als onverdacht wordt aangemerkt.	*Deze zienswijze is een correcte samenvatting van het uitgevoerde bodemonderzoek. Zoals uit het onderzoek en de toelichting ook blijkt staat dit niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.*	*Geen aanpassing.*
47.	Inzender is van mening dat in het kader van duurzaamheid, herontwikkeling / transitie van bestaande bebouwing van zowel de Historische Middenas als de Zorgkern de voorkeur geniet boven de nieuwbouw met nul-op-de-meter-	*Met de onderhavige ontwikkeling is zoveel mogelijk ingezet op herontwikkeling / transitie van de bestaande bebouwing in de HMA. Het is niet mogelijk om alle beoogde woningen op die manier te realiseren. Nieuwbouw blijft derhalve*	*Geen aanpassing.*

	woningen met individuele WKO-systemen.	*noodzakelijk om in de woningbouwopgave te voorzien. Hiermee wordt aangesloten bij de ambities van de Gebiedsvisie WA Hoeve.*	
48.	Inzender doet de suggestie een voorbeeldwijk met alleen elektrische deelauto's te maken.	*Deelauto's zullen zeker worden ingezet in het plangebied. Er zal echter ook voldaan moeten worden aan het huidige gemeentelijke parkeerbeleid. Dit houdt nog geen rekening met het gebruik van elektrische deelauto's en voorts kan in een bestemmingsplan niet worden geregeld dat alleen elektrisch aangedreven voertuigen worden toegelaten.*	*Geen aanpassing.*
49.	Inzender stelt dat ter bescherming van de heide en het bos voor een goede 'recreatieve zonering' zou moeten worden gezorgd.	*De bos- en heidegebieden liggen buiten de plangebieden (van onderhavige bestemmingsplannen). Over of en zo ja, welke maatregelen moeten worden getroffen, zal overleg plaatsvinden met de gebiedsbeheerder (Utrechts Landschap).*	*Geen aanpassing.*
50.	Inzender gaat in haar zienswijze in op het beeldkwaliteitsplan en merkt daarbij opnieuw op dat het geen voorstander is van het bouwen in het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld. Daarnaast is inzender van mening dat gezien de historische waarde van het gebouw Spinoza, het haar geen goed idee lijkt om nu direct aan de noord-oostzijde van dit gebouw een nieuw gebouw te realiseren. Inzender spreekt verder haar waardering uit voor het veelvuldig gebruik van natuurlijke materialen en kleuren, het rekening houden met de natuur en het gebruik van een "kwaliteitsteam".	*Van deze mening is met waardering kennisgenomen. In het beeldkwaliteitsplan staat toegelicht dat omwille van behoud van het 'ensemble' van monument Spinoza met bijbehorende tuin, is gekozen voor de positie van de nieuwe bebouwing aan de noord-oost zijde van Spinoza en juist niet achter het monumentale pand.*	*Geen aanpassing.*
51.	Inzender stelt voor een nog te maken Inrichtingsplan – inclusief de groenverbindingen als bedoeld in de gebiedsvisie - te borgen in de planregels.	*De inrichtingsprincipes zijn grotendeels verbeeld in het beeldkwaliteitsplan. De groenverbindingen maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is (juridisch) verankerd in/middels de regels van het bestemmingsplan.*	*Geen aanpassing.*
52.	In de planregels staat aangegeven dat bij de toetsing van omgevingsvergunningen kan worden afgeweken van hetgeen daartoe is aangegeven in het:	*Voortschrijdend inzicht kan aanleiding geven om het beeldkwaliteitsplan op details te wijzigen of te herzien. Het*	*Geen aanpassing.*

	'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei', indien sprake is van een aangepast en door de gemeenteraad vastgesteld; 'Beeldkwaliteitsplan Bosch en Hei'. Inzender vraagt zich af wat dit voor de rechtspositie van het bestemmingsplan dat thans voorligt betekent?	*beeldkwaliteitsplan kan echter niet zomaar gewijzigd/herzien worden. Een gewijzigd/herzien beeldkwaliteitsplan dient vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Voorafgaand aan vaststelling zal het ter inzage worden gelegd, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.*	
53.	Tevens vraagt inzender zich af waarom niet uitgegaan is van de Woonvisie 2021-2026?	*Ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst en het opstellen van de stedenbouwkundige en planologische kaders die ten grondslag liggen aan deze plannen, zoals de gebiedsvisie, gold de Woonvisie 2016-2020 als toetsingskader.* *Verder staat in de nieuwe Woonvisie 2021-2026 onder 'Toepassing differentiatie' (van de Woonvisie 2021-2026) vermeld:* •*Deze differentiatie is niet van toepassing bij:* • *Lopende projecten, waar een (concept)besluit is genomen (bestemmingsplan), een gebiedsvisie is vastgesteld of als er een overeenkomst is ondertekend waar het woningbouwprogramma onderdeel van is. Hier geldt de differentiatie uit de woonvisie 2016 – 2020. Aansluiten bij de geactualiseerde woonvisie is mogelijk, maar betekent dat er een nieuw besluit/overeenkomst nodig is.* *Het van toepassing verklaren van een opvolgende woonvisie is echter denkbaar en mogelijk. Het bestemmingsplan geeft B&W de bevoegdheid af te wijken en een aanvraag om een vergunning te laten voldoen aan een woonvisie van latere datum dan de Woonvisie 2016-2020. Dit zal in dat geval met de initiatiefnemer overeengekomen moeten worden.*	*Geen aanpassing.*

54.	Inzender stelt voor om, in het kader van de meerwaardebenadering, gronden die terug gegeven worden aan het NNN de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' te geven.	*De gronden die teruggegeven worden aan het NNN zijn, net als de omliggende NNN-gronden, bestemd als 'Bos' en worden daarmee beschermd.*	*Geen aanpassing.*
55.	Inzender stelt voor in de bouwregels: − de toegestande diepte voor parkeer-voorzieningen te wijzigen van 6 naar 4 meter; − de afstand van hoofdbebouwing tot de erfgrens nader te bezien ten behoeve van de ruimte voor bestaande bomen; − de aanleg van fiets-, voet- en ruiterpaden binnen de bestemmig 'Bos-Tuin' te minimaliseren.	*De aanlegdiepte van gebouwd parkeren zal worden gewijzigd naar 4 meter. Bij het plaatsen van nieuwe bebouwing worden ook zeker de afstand tot bestaande en te handhaven bomen bezien.* *We nemen kennis van de suggestie om de paden binnen de bestemming Bos-Tuin te minimaliseren. Bij de verdere planuitwerking zal de suggestie worden betrokken.*	*Diepte parkeervoorzieningen gewijzigd in 4 meter (NOV/ZOV).*
56.	Inzender vraagt zich af wat de aanleg van de geluidduinen langs de N238 betekent met betrekking tot de toetsing ten aanzien van de waardevolle bomen.	*Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de bestaande waardevolle bomen. Het is echter niet uit te sluiten dat bomen gekapt moeten worden ten behoeve van de aanleg van de geluidduinen.*	*Geen aanpassing.*

2.6 Zienswijze 6, Stichting Beter Zeist, verzonden 16 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
57.	De overdracht van het eigendom van Kamp van Zeist aan Het Utrechts Landschap in het kader van het programma 'Hart van de Heuvelrug' kan nog wel eens op zich laten wachten nu naar verwachting het gebied de komende 5 jaar zal worden gebruikt voor het tijdelijk opvangen van vluchtelingen. De vraag is of dit gebruik van Kamp van Zeist valt te verenigen met de gemaakte afspraken tussen Provincie en de gemeenten Zeist en Soest.	*Het tijdelijk gebruik van Kamp van Zeist voor de opvang van vluchtelingen doet niets af aan de plannen om Kamp van Zeist te vergroenen.* *Ook tijdens de opvangperiode zal de vergroening al worden gestart. De noodopvang wordt zo geconcentreerd mogelijk uitgevoerd, zodat een zo groot mogelijk deel van het gebied op korte termijn vergroend kan worden.* *Het laatste deel wordt door de noodopvang wel later gerealiseerd.*	
58.	Inzender pleit voor het volgen van een MER-procedure om de waardenbalans integraal te laten beoordelen, in plaats van creatief natuur-boekhouden.	*Zie antwoord onder 2.5 onder 42.*	*Geen aanpassing.*
59.	Inzender stelt dat de onduidelijkheid over het aantal woningen ook voor onduidelijkheid zorgt over het nut en de noodzaak van extra voorzieningen en verkeersverbindingen.	*Ten aanzien van het aantal woningen wordt verwezen naar het antwoord bij 2.1 onder 1. In het bestemmingsplan staat / de bestemmingsplannen staan het maximum aantal woningen benoemd. Daarbij benoemt de*	*Geen aanpassing.*

		overkoepelende gebiedsvisie een dichtheid van 25 woningen/ha nieuwbouw. *Per saldo leidt dit tot een totaal van circa 400 woningen binnen alle ontwikkelvelden.* *De voorzieningen en verkeersverbindingen zijn hierop gebaseerd, zoals ook blijkt uit de uitgevoerde laddertoets duurzame verstedelijking.*	
60.	Inzender geeft aan dat de verkeersverbinding met de kern Den Dolder een belangrijk zorgpunt is.	*Zie beantwoording onder 2.2. onder 12.*	*Geen aanpassing.*
61.	Inzender vraagt zich af of het huidige dorpscentrum kan voorzien in de benodigde maatschappelijke voorzieningen (winkels, kinderopvang, zorg, onderwijs etc.) als gevolg van de woningbouw of dat bijvoorbeeld ook in het nieuwe woongebied voorzieningen worden gesitueerd. En hoe de huidige activiteiten op het terrein worden behouden	*Het realiseren van woningbouw op de WA-Hoeve leidt naar verwachting tot meer vraag naar voorzieningen als winkels, onderwijs en sport in Den Dolder. Vanuit het versterken van de draagkracht van de centrumfunctie van Den Dolder, maar ook de continuiteit van basisonderwijs en het verenigingsleven is het toevoegen van woningen gewenst, waarbij binnen de planologische mogelijkheden in het centrum sprake zal zijn van marktwerking.* *In prognoses van de gemeente, waaronder die voor basisonderwijs, is reeds rekening gehouden met de realisisatie van woningen op de WA-Hoeve.* *Op de WA-Hoeve zijn grootschalige winkelfuncties als een supermarkt of voorzieningen als onderwijs en sportclubs niet voorzien.* *Binnen de voorgestelde planologische mogelijkheden op de HMA zijn verschillende functies mogelijk, waaronder maatschappelijke/sociaal-culturele functies zoals deze momenteel ook reeds in diverse panden zijn gehuisvest. Of, en zo ja in welke mate, deze functies behouden blijven zal de komende jaren duidelijk worden.*	*Geen aanpassing.*

62.	Inzender stelt dat het (eenzijdig) loslaten van de maximale opbrengst van 15 miljoen voor Altrecht, bij het opstellen van de gebiedsvisie betrokken stakeholders worden gepasseerd. En dat een voorwaarde voor het loslaten ervan vanuit de Planbegeleidingsgroep is geweest dat er een lagere woningdichtheid zou worden gerealiseerd met meer ruimte voor natuur.	*Zie beantwoording onder 2.2 onder 8.*	*Geen aanpassing.*
63.	Inzender pleit voor een integrale aanpak van de gebiedsontwikkeling (inclusief Zorgkern) in het licht van de vastgestelde beleidsvisie in plaats van de voorliggende gescheiden aanpak met deelbestemmingsplannen.	*Zie beantwoording onder 2.2. onder 4.*	*Geen aanpassing.*
64.	Inzender constateert een tekortschietende communicatie over de planontwikkeling door Altrecht, gemeente Zeist en de ontwikkelaar BPD en verzoekt een betere en transparantere communicatie met de inwoners van Den Dolder en andere belanghebbenden.	*Zowel Altrecht, gemeente als BPD hebben zowel tijdens de totstandkoming van de gebiedsvisie als in aanloop naar voorliggende bestemmingsplannen meerdere communicatie- en overlegmomenten georganiseerd. Tevens is er met enige regelmaat contact met diverse belanghebbenden geweest en zijn betrokken partijen bereikbaar en bereikbaar geweest voor belanghebbenden. Bij de verdere planuitwerking zal aandacht voor zorgvuldige communicatie behouden blijven.*	*Geen aanpassing.*
65.	Inzender wenst het verhogen van de duurzaamheidsopgave. En dan in het bijzonder om klimaatneutraal en fossielvrij wonen en minder stikstofuitstoot tijdens de bouw, geluidsoverlast, lichtvervuiling, houtstook, vuurwerk en hondenpoep in natuurgebied.	*Ten aanzien van klimaatneutraal en fossielvrij bouwen wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2 onder 11.* *Het beperken van stikstofuitstoot is wettelijk verplicht. Uit de stikstofdepositieberekeningen is gebleken dat hierdoor het bestemmingsplan uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect stikstofdepositie.* *Geluidsoverlast en lichtvervuiling zijn ook gebonden aan wettelijke verplichtingen.* *Regels ten aanzien van houtstook, vuurwerk, hondenpoep, etc. zijn niet ruimtelijk relevant en daarmee niet te regelen in bestemmingsplannen.*	*Geen aanpassing.*

66.	Inzender merkt op dat er bij de Aerius berekening gebruik is gemaakt van een verouderde versie.	*Zie beantwoording onder 2.5 onder 25.*	*De AERIUS berekening is geactualiseerd en bij de toelichting gevoegd. Resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
67.	Inzender stelt dat op basis van nieuwe informatie vervolgonderzoek naar natuurwaarden en archeologische waarden noodzakelijk is.	*De natuurwaarden zijn zo volledig mogelijk onderzocht. Voor het ZOV vindt nog nader onderzoek plaats wanneer dat mogelijk is. Voor verdere beantwoording wordt verwezen naar 2.5 onder 26.* *In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het aspect archeologie voldoende in beeld gebracht. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden daarnaast beschermd door de toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met bijbehorend vergunningenstelsel.*	*Geen aanpassing.*
68.	Inzender wenst een zodanige aanpassing van de voorliggende bestemmingsplannen dat zogenaamde reststukken grond ook een geactualiseerde bestemming krijgen.	*Initiatiefnemer heeft een procedure aangevraagd op basis van het (al dan niet te verkrijgen) grondeigendom. De zogenaamde reststukken betreffen eigendom van derden. De bestemming van deze gronden wijzigt niet.*	*Geen aanpassing.*
69.	Aanvullend stelt inzender dat voorliggende plannen de landschappelijke en ecologische waarden aantasten. En daarmee verzoekt inzender de bestemmingsplannen aan te passen, zodat een verbinding tussen het oostelijk en het westelijk heideveld ter plaatse van het Noordelijk Ontwikkelveld kan worden gerealiseerd. De in het Noordelijk Ontwikkelveld geplande woningen vinden hun plek in het Zuidelijk Ontwikkelveld.	*De bestemmingsplannen zijn opgesteld binnen de kaders van de Gebiedsvisie WA Hoeve . De oost-west verbindingen maken onderdeel uit van de gebiedsvisie, maar vallen buiten de onderliggende ontwikkelvelden.*	*Geen aanpassing.*

2.7 Zienswijze 7, Vereniging Bosch en Duin e.o., verzonden 15 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
70.	Inzender stelt dat de twee bestemmingsplannen nu niet kunnen worden vastgesteld, omdat één helder eindbeeld van het gehele WA Hoeve ontbreekt. De natuurkwaliteit is nu	*De bestemmingsplannen zijn opgesteld binnen de kaders van de Gebiedsvisie WA Hoeve.* *De samenhang is verder terug te vinden in het Beeldkwaliteitsplan.*	*Geen aanpassing.*

	onvoldoende scherp beschreven en de bestemmingsplannen zijn niet helder in relatie tot het totale eindbeeld van de WA Hoeve.	*Zie verder het antwoord onder 2.2 onder 4.*	
71.	Inzender stelt dat het nooit zo kan zijn dat de gewenste grondopbrengst van 15 + 1,5 miljoen euro - en dus het aantal woningen - bepalend is voor het bouwprogramma, zeker niet in een NNN-gebied. Landelijk is vastgelegd dat de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een natuurgebied moeten worden gewaarborgd. Inzender stelt daarbij dat woningbouw altijd afbreuk doet aan de natuurkwaliteit en als dit teveel geweld wordt aangedaan, dan dient de woningbouw te worden heroverwogen.	*Zie beantwoording onder 2.1. onder 2.*	*Geen aanpassing.*
72.	Inzender stelt dat de aansluiting van de nieuwbouw met het bestaande dorp problematisch is. De toename van het woningaantal met meer dan 25% t.o.v. het huidige aantal woningen kan leiden tot een verkeersinfarct. Voor de ontsluiting naar de nieuwe Dolderseweg is de afgelopen 10 jaar nog geen goede oplossing gevonden.	*Ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe woongebied (vertaald in onderhavig bestemmingsplan) is overleg gevoerd met de provincie Utrecht als eigenaar van de N238. In het kader van de onderhavige ontwikkeling is de verkeersgeneratie en de toegenomen verkeersdruk op de N238 uitgerekend. Uit deze berekening blijkt dat de benutte capaciteit van de N238 na realisatie van de ontwikkeling onder de maximale beschikbare capaciteit van de weg blijft. De berekening is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd (bijlage 5).* *Verwezen wordt ook naar de beantwoording in 2.2 onder 12 en 2.5 ondder 36 en 38.*	*Geen aanpassing.*
73.	Inzender onderschrijft verder de zienswijze van de Stichting Beter Zeist.	*Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de Stichting. Zie onder 2.6.*	*Zie onder 2.6.*

2.8 Zienswijze 8, Inwoner Bilthoven, verzonden 16 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
74.	Inzender stelt dat het bouwen van zo'n 500 woningen en het toevoegen van nieuwe voorzieningen en functies op het terrein van de WA-Hoeve een te grote aanslag is op dit gebied, omdat er teveel bomen gekapt moeten worden en het een te groot aandeel is van het huidig aantal	*De WA-Hoeve is van oudsher al intensief bebouwd en gebruikt en kent al vele verschillende voorzieningen en functies. Hierdoor is het gebied geschikt om te herstructureren/transformeren, soms met behoud van bestaande panden*	*Geen aanpassing.*

	woningen in Den Dolder. Daarnaast zou de woningbouw en het sluiten van de spoorwegovergang in het centrum van Den Dolder tot een tweedeling van de kern Den Dolder leiden.	*en soms met de sloop van oude panden en nieuwbouw. De nieuwbouw zal ten koste gaan van een aantal bomen, maar dit zal worden gecompenseerd, op de WA-Hoeve zelf of elders in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug.* *De functiemenging blijft verder beperkt tot de bestaande panden in de Historische Middenas. In het kader van de Gebiedsvisie WA-Hoeve is het aantal woningen per hectare gemaximeerd, mede met als doel versterking van de bestaande natuurwaarden, naast de ambitie om te voorzien in een actuele en aantoonbare woningbouwbehoefte. Voorliggende plannen voldoen aan de kaders van de gebiedsvisie.* *Het besluit uit 2019 om de spoorwegovergang in het centrum van Den Dolder te sluiten staat los van de onderhavige woningbouwontwikkeling.*	
75.	Inzender stelt voor in het voorgenomen aantal woningen en in de nieuwe voorzieningen te schrappen, omdat het gebied en de omgeving de belasting van de ontwikkeling niet kan dragen.	*In de Gebiedsvisie WA Hoeve en de beide bestemmingsplannen (hoofdstuk 5) is de belasting van de ontwikkeling op de omgeving onderzocht en onderbouwd. Gebleken is dat de ontwikkeling in de omgeving past en uitvoerbaar is.* *Zie verder onder 2.7 onder 62.*	*Geen aanpassing.*
76.	Inzender stelt voor een nieuwe keuze te maken voor de locatie van woningen en voorzieningen op basis van nieuw onafhankelijk onderzoek naar de meest gewenste ontwikkeling, uitgaande van de cultuurhistorische situatie en de onafhankelijk vastgestelde landschappelijke, natuur en ecologische waarden.	*In de Gebiedsvisie WA Hoeve en de beide bestemmingsplannen (hoofdstuk 5) en in het beeldkwaliteitplan is de locatiekeuze voor woningbouw op de WA Hoeve , alsmede de belasting van de ontwikkeling op de omgeving onderzocht en onderbouwd. Gebleken is dat de ontwikkeling in de omgeving past en te verantwoorden is, met inachtneming van de regels en mogelijkheden die in de bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen.*	*Geen aanpassing.*

77.	Inwoner verzoekt om een onderzoek naar het draagvlak voor de plannen bij de bewoners van Den Dolder.	*De planvorming voor de WA-Hoeve is gebaseerd op de in de januari 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie WA Hoeve. Deze visie is het resultaat van een open planproces waarbij de inwoners van Den Dolder nauw zijn betrokken.* *In het voorjaar van 2021 is door initiatiefnemer een online onderzoek uitgezet naar woonwensen van inwoners van Den Dolder. Nagenoeg alle respondenten stonden positief tegenover woningbouw op de WA Hoeve.* *Ook tijdens diverse informatiebijeenkomsten op locatie in juni 2021, bleek dat veel inwoners uit Den Dolder positief zijn over de woningbouwplannen. Een klein aantal belanghebbenden stelt de ontwikkeling ter discussie.* *Dit geeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure echter geen aanleiding nieuw onderzoek te doen naar draagvlak onder bewoners van Den Dolder. De bestemmingsplan zijn opgesteld binnen het kader van de Gebiedsvisie WA-Hoeve die de gemeenteraad heeft vastgesteld.*	*Geen aanpassing.*

78.	Inzender stelt dat de concept-bestemmingsplannen ten koste gaan van de landschappelijke en natuurwaarden, van de ecologie, van de biodiversiteit en de flora en fauna in de ruimere omgeving. En verzoekt om onderzoek op basis waarvan dit kan worden uitgesloten.	*De door inzender gevraagde onderzoeken (zoals quickscan flora en fauna, aantasting NNN, natuurtoets soortenbescherming) zijn als bijlagen bij de bestemmingsplannen gevoegd (bijlagen 11 en 12). Verwezen wordt naar de beantwoordingen in 2.1 onder 2 en in 2.5 onder 26.*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.* *Natuurtoets soortenbescherming (Royal HaskoningDHV, d.d. 1 februari 2021) als bijlage toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan.*
79.	Inzender stelt voor om een 75 meter brede natuurlijke verbinding aan te leggen tussen de beide heidevelden.	*Het beoogde gebied voor deze natuurlijke verbinding ligt buiten voorliggende bestemmingsplannen.*	*Geen aanpassing.*
80.	Inzender verzoekt om een Aerius berekening waaruit op basis van de voorliggende plannen blijkt dat er geen overschrijding is van de norm.	*Zie beantwoording onder 2.5 vraag 25.*	*De AERIUS berekening wordt geactualiseerd en bij de toelichting gevoegd.*
81.	Inzender stelt dat het financiële belang prevaleert boven het belang van de landschappelijke en natuurwaarden.	*Deze mening wordt niet gedeeld. Niet het financiele belang prevaleert, maar het behouden van de historische bebouwing en de behoefte aan nieuwe woningen, eigentijdse woonvormen nieuwe sociale, maatschappelijke en commerciële functies en een toekomstbestendige invulling met maatschappelijke meerwaarde van de WA-Hoeve.*	*Geen aanpassing.*

82.	Inzender vraagt zich af of de gemeente bereid is de plannen opnieuw te beoordelen, waarbij het belang van de landschappelijke en natuurwaarden voorop staan om zo te voldoen aan de klimaatopgave en duurzame ontwikkeling van het gebied en met respect voor de huidige en verbetering van de toekomstige ecologische situatie?	*De plannen zijn in dit kader beoordeeld. De gemeente zal de plannen ook altijd in dit kader blijven beoordelen, maar ziet geen aanleiding voorliggende plannen te heroverwegen.*	*Geen aanpassing.*

2.9 Zienswijze 9, Provincie Utrecht, verzonden 14 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
83.	De provincie constateert dat het ontwerpbestemmingsplan WA-Hoeve NOV-ZOV in strijd is met artikel 6.3 lOV. De verantwoording van de aantasting van het NNN als gevolg van de ontsluitingsweg en de aansluiting op de N238 in het NNN is ontoereikend. De provincie is van mening dat de aantasting in het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de bepaling 'groot openbaar belang' wel is gemotiveerd. Een gedegen verantwoording in relatie tot artikel 6.3 lid 1a ontbreekt echter. Daarbij gaat het om een alternatievenstudie, een onderbouwing waaruit een minimale aantasting blijkt en een correcte borging van de compensate (artikel 6.5 en artikel 6.6 lOV). In de grotere context van het programma Hart van de Heuvelrug en ook de gemeentelijke gebiedsvisie WA Hoeve is de provincie ervan overtuigd, dat de herontwikkeling van de WA Hoeve van grote waarde is voor de natuur en versterking van het NNN. Deze zienswijze ziet erop toe dat ook op planniveau de provinciale belangen zijn geborgd en wordt voldaan aan de lOV. De provincie heeft er vertrouwen in dat de gemeente de verantwoording over de omgang met het NNN aan zal passen om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan dat past binnen de kaders van de lOV.	*De notitie over de effecten op het NNN in bijlage 13 bij het bestemmingsplan, wordt aangepast. De mogelijke aantasting van het NNN op de HMA wordt uitgebreider in beeld gebracht.* *Tevens wordt als nieuwe bijlage 14 toegevoegd een aanvullend ecologisch onderzoek naar de NNN-waarden.* *Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op het bestemmingsplan voor de HMA zal deze bij de besluitvorming over dat bestemmingsplan worden behandeld.* *In afstemming met de provincie Utrecht is na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gekomen tot een andere compensatielocatie voor de aantasting van het NNN ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg op het Zuidelijk Ontwikkelveld (ZOV). In eerste instantie werd gekozen voor compensatie ter plaatse van bestaande natuur gelegen buiten het NNN. Dit wordt aangepast. De compensatie van NNN zal plaatsvinden ter plaatse van bestaande erven en verhardingen binnen de NNN-begrenzing noordelijk van het ZOV, waardoor niet alleen natuur wordt toegevoegd, maar ook een robuuste verbindingszone ontstaat tussen de oostelijk en westelijk gelegen heidevelden. Het plangebied wordt ten behoeve van*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.* *Wijzigen ligging aanduiding 'specifieke vorm van natuur – nnn' op verbeelding en met de lOV in overeenstemming brengen van de voorwaardelijke verplichting in artikel 7.3.1: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - nnn' zijn de in lid 7.1 genoemde functies slechts toelaatbaar, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - nnn' binnen de bestemming 'Bos' minimaal 2.441 m^2 aaneensluitende*

		deze compensatielocatie uitgebreid aan de noordzijde van het ZOV zodat compensatie planologisch geborgd is.	*natuur van het beheertype N07.01 droge heide, N11.01 droog schraalgrasland en/of N15.02 dennen-, eiken- en beukenbossen binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, aangelegd en duurzaam in stand gehouden wordt.*
84.	Daarnaast constateert de Provincie strijdigheid met artikel 6.2 IOV. In het ontwerpbestemmingsplan WA-Hoeve HMA ontbreken bestemmingen en regels die de waarden van het NNN beschermen. Verzoek is om voor de gronden die behoren tot het NNN een regeling op te nemen, bij voorkeur middels een dubbelbestemming, die in de bedoelde bescherming voorziet.	*Deze zienswijze heeft betrekking op het bestemmingsplan voor de HMA en zal bij de besluitvorming over dat bestemmingsplan worden behandeld.*	*Dit argument heeft betrekking op het bestemmingsplan voor de HMA en niet op het bestemmingsplan voor het NOV en ZOV en kan derhalve niet leiden tot een aanpassing van dit bestemmingsplan.*
85.	Uit het verkeersonderzoek blijkt dat er grotere verkeersstromen op het kruispunt N238-Vijverhof, het kruispunt N238-Pleineslaan en de rotonde N238-Hertenlaan afgewikkeld moeten gaan worden door de herontwikkeling van de WA Hoeve. Als gevolg daarvan zullen deze drie kruispunten aangepast moeten worden.	*De gemeente heeft kennis genomen van deze zienswijze en zal afspraken maken met de initiatiefnemer en de provincie over reconstructies van de aansluitingen. Hiertoe wordt onder andere samengewerkt in het project Nieuwe Verbindingen.* *Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording in 2.2 onder 12.*	*Geen aanpassing.*

2.10 Zienswijze 10, Tuinvereniging Eigen Oogst, verzonden 14 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
86.	Het bestuur van de vereniging vreest voor haar voortbestaan op de huidige plek als gevolg van de diverse ontwikkelingen. Het bestuur pleit er voor - in het kader van de omvang en aard van de bouwplannen - naar het gebied te kijken als een ecosysteem waar de tuinderij ook onderdeel vanuit maakt, waarbij alle relevante deelgebieden als onderdeel van een groter geheel worden gezien om te	*Het perceel van de vereniging maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat de huidige functie als moestuin goed past in het gebied en in de huidige bestemming.* *Hoewel dit buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt wenst de gemeente de reactie van Altrecht aan de gemeente over TVEO hieronder op te nemen. Altrecht*	*Geen aanpassing.*

	komen tot een meer uitgebalanceerde invulling van het gebied. Het bestuur dringt aan op een hogere prioriteit voor ten eerste overwegingen van natuurbehoud, biodiversiteit en cultuurhistorie en ten tweede voor de kleinere initiatieven in de omgeving die op den duur van grote waarde kunnen worden voor overkoepelende thema's van klimaatbeleid.	*heeft in het voorjaar van 2022 aan de gemeente aangegeven niet van plan te zijn om het perceel te verkopen in het kader van een eventuele herontwikkeling en ook geen reden te zien om het gebruik als moestuin als zodanig te gaan beëindigen door concreet de huurovereenkomst op te zeggen. Altrecht gaat graag nader in gesprek met TVEO om tot goede afspraken over de bestendiging van de functie moestuin te komen op deze locatie. Altrecht heeft daarnaast BPD geïnformeerd over de aanwezigheid van de TVEO in het gebied en de kansen die dat kan bieden in de nieuwe situatie van de WA-Hoeve.*	

2.11 Zienswijze 11, Werkgroep Vrienden van de WA Hoeve, verzonden 16 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
87.	Inzender stelt dat 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. Deze zienswijze vraagt dan ook met klem het hele gebied te herwaarderen met als einddoel: behoud van het erfgoed WA Hoeve, 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. Inzender verzoekt de conceptbestemmingsplannen in deze vorm te schrappen.	*Kader voor de (her)ontwikkeling van het gebied is de Gebiedsvisie WA Hoeve, waarin juist ook de cultuurhistorische en natuurwaarden als aandachtsgebieden benoemd zijn. De natuur bevindt zich niet in een slechte staat, echter is deze wel versnipperd. Doelstelling vanuit de gebiedsvisie is versnipperde delen op een robuuste wijze met elkaar te verbinden en de WA-Hoeve een nieuwe invulling en toekomstwaarde te geven.* *De staat van het erfgoed op de WA Hoeve is slecht en juist de voorliggende planvorming maakt herstel mogelijk.* *De voor deze ontwikkelingen benodigde financiële middellen worden verdiend met de ontwiikkeling van het gebied.*	*Geen aanpassing.*

88.	Inzender verzoekt de gemeente te reflecteren over haar rol in dit proces, in gesprek te gaan met 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.	*De gemeente neemt kennis van het verzoek van de inzender om samen uit te zoeken welke natuurbelangen op het spel staan. Deze belangen zijn in diverse onderzoeken bij de beide bestemmingsplannen in beeld gebracht en meegenomen bij de herontwikkeling van het gebied. Uit deze onderzoeken blijkt dat dit gebied veel natuur kent, maar dat er ook veel bebouwing, verharding en functies in het gebied te vinden zijn. Door de herontwikkeling worden de bebouwing, functies en de natuur opnieuw op elkaar afgestemd. Daarbij worden ook andere belangen, zoals de woningbouwbehoefte en cultuurhistorische aspecten betrokken. De vastgestelde Gebiedsvisie WA Hoeve en de beide onderhavige bestemmingsplannen zijn na een zorgvuldige afweging van alle belangen tot stand gekomen.*	*Geen aanpassing.*
89.	Inzender stelt dat de gemeenteraad het einddoel opnieuw dient vast te stellen. Het zogenaamde 'levendig gebied voor bewoners en ondernemers' dient vervangen te worden door het einddoel: 'behoud natuurhistorisch erfgoed, natuur en biodiversiteit'.	*De WA-Hoeve is de afgelopen decennia een levendig gebied geweest met veel bebouwing voor diverse bewoners en gebruikers. Er werd gewoond en gewerkt in een groene omgeving. Met de onderhavige plannen wordt, zoals hiervoor is aangegeven, rekening houdend met alle aspecten, waaronder het natuurhistorisch erfgoed, natuur en de biodiversiteit, het wonen en werken in een groene omgeving voortgezet.*	*Geen aanpassing.*
90.	Inzender stelt dat de gemeente Zeist een motivering dient op te maken waarin zij aantoont dat niet aan de woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.	*De motivering is opgenomen in paragraaf 4.2. Ontwikkeling van de WA-Hoeve draagt bij aan de woningbehoefte van de gemeente Zeist. Daarnaast draagt deze herstructurering en inbreiding bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het gebied, zonder dat daarmee de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied aangetast worden.* *Zoals aangegeven in het antwoord bij indiener 2.5 onder 24 wordt een*	*De uitkomst van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwerkt in paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan. De beoordeling zelf wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.*

		en ander nader onderbouwd in de toets in het kader van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets wordt als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. De uitkomst wordt verwerkt in paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan. *Daarmee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar bezien de ladder voor duurzame verstedelijking.*	
91.	Inzender wenst duidelijkheid over de behaalde 15 miljoen. Het risico op nog meer bebouwing dient de gemeente niet te lopen.	*Zie antwoord indiener 2.2 onder 8.*	*Geen aanpassing.*
92.	Inzender stelt dat de plannen op gespannen voet staan met de Interim-Omgevingsverordering. Omdat er juist weer ontsnipperd moet worden en een substantieel leefgebied teruggegeven aan NNN, voldoen de plannen niet aan deze overheidskaders. Bovendien is uitgegaan van verschillende oppervlaktes. Het is uitermate belangrijk dat hierbij ook de plannen voor de Zorgkern worden meegenomen.	*Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.1 onder 2.*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
93.	Inzender stelt dat de gemeente passende maatregelen dient 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.	*Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.1 onder 2.*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*

94.	Inzender wenst dat meerdere experts uit natuurhistorische en ecologische hoek moeten worden toegevoegd aan de PBG.	*Deze vraag heeft geen betrekking op de vaststelling van het bestemmingsplan. Desondanks wordt opgemerkt dat de planbegeleidingsgroep de plannen aan de Gebiedsvisie WA Hoeve toetst. De PBG bestaat uit betrokken inwoners van Den Dolder en de afgelopen jaren is er diverse keren gezocht naar nieuwe leden. Geinterreseerden kunnen zich melden bij de voorzitter van de PBG, hoewel er op dit moment geen vacatures zijn.*	*Geen aanpassing.*
95.	Inzender verzoekt om 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 aangehouden.	*Zie beantwoording onder 2.5 vraag 25.*	*De AERIUS berekening is geactualiseerd en bij de toelichting gevoegd. Resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
96.	Inzender stelt dat gemeente dient aan te geven hoe de vleermuis-populatie beschermd en versterkt kan worden.	*Er zijn en worden maatregelen getroffen om de aanwezige flora en fauna, waaronder vleermuizen, niet te verstoren. Het bestemmingsplan is niet de plek om flora en fauna te beschermen, daarvoor geldt andere wetgeving, waaronder de Wet natuurbescherming.*	*Geen aanpassing.*
97.	Inzender stelt dat natuurinclusief bouwen beter kan worden geborgd in de plannen.	Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.2 onder 11.	*Geen aanpassing.*
98.	Inzender stelt dat natuurversterkende maatregelen bij bewoning ontbreken en dienen te worden opgesteld en toegevoegd.	*Natuurversterkende maatregelen kunnen niet worden afgedwongen in het bestemmingsplan.*	*Geen aanpassing.*
99.	Inzender stelt dat de verkeers-berekeningen onbetrouwbaar zijn en moeten worden herzien, omdat er geen rekening gehouden zou zijn met de toenemende verkeersbewegingen die de Zorgkern zal veroorzaken. Bovendien stelt inzender dat er grondige maatregelen getroffen moeten worden die het gebied autoluw maken.	*Zie antwoord onder 2.5 onder 21. Er zal ook voldaan moeten worden aan het huidige gemeentelijke parkeerbeleid. Dit voorziet niet in autoluwe woongebieden in de restgebieden.*	*Geen aanpassing.*

100.	Inzender stelt dat 250 parkeerplaatsen op de Historische Middenas veel te veel is en dat het aantal en de soort winkels beperkt moeten worden om de aantrekkingskracht te beperken.	*Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.5 onder 39.*	*Geen aanpassing.*
101.	Inzender verzoekt gemeente de houtkapberekeningen te verduidelijken, qua aantallen, soorten, leeftijden en hun betekenis voor het ecosysteem. En daarbij aan te geven welke schade onomkeerbaar is en niet kan worden opgevangen door herplanting.	*Deze herplantplicht staat los van het bestemmingsplan.* *De herplantplicht wordt grotendeels ingevuld op een andere locatie (Kamp van Zeist) in het kader van het Pragramma Hart van de Heuvelrug. Gemeente.* *Zie ook het antwoord 2.1 onder 3.*	
102.	Inzender stelt dat aanvullend natuuronderzoek gedaan dient te worden in het kader van de Wet natuurbescherming, habitat en vogelrichtlijn. Om uit te kunnen sluiten dat de voorgenomen activiteiten (inclusief Zorgkern) nadelige effecten hebben voor de natuur.	*Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.5 onder 26 en 27.*	*Natuurtoets soortenbescherming (Royal HaskoningDHV, d.d. 1 februari 2022) als bijlage toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan voor het NOV en het ZOV.* *De AERIUS berekening is geactualiseerd en bij de toelichting gevoegd. Resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
103.	Inzender stelt dat er natuurbeheers-plannen opgesteld dienen te worden voor herstel en verbetering van natuurwaarden.	*Natuurbeheerplannen zijn door de provincie Utrecht opgesteld voor het NNN. Ter bescherming van de bestaande natuurwaarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' toegevoegd aan de gronden die gelegen zijn binnen het NNN. Voor de gronden die ingezet worden voor het compenseren van aan te tasten NNN (ter plaatse van de aan te leggen ontsluitingsweg in het ZOV) is een compensatieplan opgesteld en toegevoegd aan de NNN-toets in bijlage 13 bij de toelichting op het bestemmingsplan voor het NOV en het ZOV.* *Zie ook de beantwoording in 2.5 onder 30.*	*Toevoegen dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' ter plaatse van bestaand NNN en toevoegen bijhorende planregeling.* *Opstellen en toevoegen compensatieplan NNN aan de NNN-toets in bijlage 13 bij de toelichting op het bestemmingsplan voor het NOV en het ZOV.*

Aanvulling Werkgroep Vrienden van de WA Hoeve, verzonden 10 oktober 2022
De Werkgroep Vrienden van de WA Hoeve heeft op 10 oktober 2022 een aanvulling ingediend op haar zienswijze.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
104.	Inzender presenteert haar visie op hoofdlijnen over de herontwikkeling van het terrein van de Willem Arntsz Hoeve (HMA, NOV, ZOV en Zorgkern).	*De gemeente neemt kennis van de visie van inzender. De bestemmingsplannen die nu voorliggen zien alleen op de gebieden HMA, NOV en ZOV en niet op het gebied Zorgkern. De visie van inzender is op hoofdlijnen en vooral ingestoken met het oog op natuurbescherming. In de bestemmingsplannen is beschreven hoe de uitvoerbaarheid van de plannen is aangetoond op alle betrokken omgevingsaspecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft een integrale afweging van alle belangen plaatsgevonden. Daarmee is de gemeente van mening dat de voorliggende bestemmingsplannen blijk geven van een betere ruimtelijke ordening dan de visie van inzender. De visie van inzender wordt dan ook niet overgenomen in deze bestemmingsplannen.*	*Geen aanpassing.*

2.12 Zienswijze 12, inwoner Den Dolder, verzonden 8 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
105.	Inzender stelt dat er onbekendheid is bij bevolking over financiële afspraken in relatie tot opbrengst maximum, het hogere aantal woningen dan het kader in de Gebiedsvisie aangeeft en er bewust niet of zeer beperkt wordt gecommuniceerd.	*De voorliggende bestemmingsplannen passen binnen de kaders als gesteld in de gebiedsvisie. De woningaantallen zijn juist in de gebiedsvisie ingekaderd. De gebiedsvisie is tot stand gekomen middels een intensief participatietraject.* *In aanloop naar de ter inzage legging van beide bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan is de Planbegeleidingsgroep WA-Hoeve betrokken met als doel de plannen te toetsen aan de gebiedsvisie.* *De gemeente is het dan ook uitdrukkelijk niet eens met de stelling dat er onvoldoende gecommuniceerd is en wordt.* *Ten aanzien van de financiële afspraken zie beantwoording zienswijze 2.2. onder 8.*	*Geen aanpassing.*

106.	Inzender stelt dat de impact van de plannen en de beoordeling van het geheel in totaliteit bekeken moeten worden voor de locatie als geheel – inclusief Zorgkern - en niet in deelplannen opgeknipt.	*Zie beantwoording zienswijze 2.2. onder 4.*	*Geen aanpassing.*
107.	Inzender is van mening dat door de gekozen volgorde van herontwikkeling (eerst het Noordelijk en zuidelijk ontwikkelveld) er een voldongen feit onstaat om ook de zorgkern te herontwikkelen. Een integrale afweging is dan door de raad niet meer te maken.	*Zie het antwoord bij zienswijze 2.2 onder 4.*	*Geen aanpassing.*
108.	Inzender is van mening dat de herontwikkeling van de Zorgkern niet langer nodig is, aangezien met de huidige plannen de maximale opbrengst van 15 miljoen al ruimschoots wordt gehaald.	*Ontwikkeling van de Zorgkern maakt geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplannen.*	*Geen aanpassing.*

2.13 Zienswijze 13, Natuur en milieufederatie Utrecht, verzonden 16 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
109.	Inzender stelt dat de noodzaak tot woningbouw duidelijk is, maar dat de 33 woningen in het Noordelijk Ontwikkelveld losse korrels zijn en leiden tot nodeloze en onaanvaardbare verstoring van de natuur. Inzender geeft verder aan dat om bovenstande reden en ook vanuit een oogpunt van duurzame en actieve mobiliteit het de sterke voorkeur verdient om alle woningen in het zuidelijk ontwikkelveld te realiseren. Doordat de woningen dichter bij de voorzieningen van Den Dolder liggen zal dit het fietsgebruik en het wandelen stimuleren ten koste van het autogebruik.	*Voor de planvorming geldt de Gebiedsvisie WA Hoeve als kader. Er is bewust gekozen voor een lage bebouwingsdichtheid in het Noordelijk Ontwikkelveld. Dit wordt geborgd door de gekozen plansystematiek voor het NOV.*	*Geen aanpassing.*
110.	Inzender stelt dat de verbinding tussen de beide heidevelden moet worden versterkt op een andere wijze dan nu voorgesteld. In het huidige voorstel worden de beoogde verbindingen te veel verstoord door menselijke activiteiten. Inzender stelt voor om het noordelijk ontwikkelveld te bestemmen tot natuur en de beoogde woningen toe te voegen aan het zuidelijk ontwikkelveld, misschien	*De verbinding van de heidevelden wordt nog nader uitgewerkt. Deze gebieden vallen buiten voorliggende bestemmingsplannen. De gedachten gaan overigens uit naar handhaving van bos tussen de Zorgkern en het Noordelijk Ontwikkelveld en ontwikkeling van heide tussen de Zorgkern en het ZOV.* *Het voorstel om de woningen van het NOV naar het ZOV te verplaatsen past*	*Geen aanpassing.*

	zelfs met een beperkte uitbreiding erbij.	*niet in de visie voor dit gebied om wonen in het groen mogelijk te maken (kader Gebiedsvisie WA Hoeve).*	
111.	Inzender stelt verder dat het autogebruik en -bezit verder ontmoedigd kan worden door een lagere parkeernorm te hanteren. Inzender stelt dat 303 parkeerplaatsen voor 175 woningen onredelijk veel is.	*Het aantal benodigde parkeerplaatsen volgt uit de Parkeerbeleidsnota Zeist.*	*Geen aanpassing.*
112.	Inzender stelt dat de energieambitie hoger moet zijn dan Nul-op-de-meter. Door de nieuwbouwwoningen energieleverend te maken, kan dit compenseren voor het verbruik van de historische panden. De ontwikkeling in zijn geheel kan dan energieneutraal worden.	*Uitgangspunt bij het verlenen van omgevingsvergunningen zijn de wet en het gemeentelijk beleid.*	*Geen aanpassing.*
113.	Inzender stelt dat de benoemde NNN compensatie niet reëel is, omdat dit reeds bestaande natuur betreft welke in 2021 is herbegrenst.	*Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.1 onder 2.*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
114.	Inzender stelt dat in het bestemmingsplan ten onrechte is gesteld dat dit gebied 'bestaand stedelijk gebied' is en daarmee voorbijgaat aan het feit dat dit gebied buiten de "rode contour" (nu stedelijk gebied) ligt. De ecologische en landschappelijke waarden worden aangetast en de heide ten westen van het plangebied raakt nog geïsoleerder.	*De gemeente realiseert zich dat het gebruik van de term "stedelijk gebied" verwarrend kan werken. De term wordt op verschillende beleidsniveau's verschillend uitgelegd. In de toelichting, paragraaf 4.3 ladder van duurzame verstedelijk, wordt bijvoorbeeld de definitie uit artikel 1.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (rijksbeleid) toegepast. Op basis van die definitie is de ontwikkeling aan te merken als liggend in bestaand stedelijk gebied. Op basis van provinciaal beleid (interim Omgevingsverordening) ligt de ontwikkeling in de kernrandzone en het landelijk gebied (paragraaf 3.2 van de toelichting) en dus buiten de rode contour. Dit staat de mogelijke transformatie van deze locatie tot woningbouwlocatie niet in de weg. Op basis van gemeentelijk beleid ligt de WA-Hoeve in het buitengebied, buiten de bebouwde kom. In het Programma*	*Geen aanpassing.*

		Hart van de Heuvelrug is de WA Hoeve locatie opgenomen als woningbouwlocatie, hetgeen ook in de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven. *De diverse beleidsniveau's (rijk, provincie en gemeente) staan uiteindelijk de herontwikkeling niet in de weg.* *Ten aanzien van de aantasting van de landschappelijke waarden wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2.11 onder 90.*	
115.	Inzender stelt dat de Aerius berekening verouderd is.	*Dat is correct. Zie beantwoording onder 2.5 vraag 25.*	*De AERIUS berekening is geactualiseerd en bij de toelichting gevoegd. Resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
116.	Inzender stelt, samenvattend, dat er meer rekening gehouden dient te worden met de omliggende natuur.	*Verwezen wordt naar de bovenstaande antwoorden op de zienswijzen van inzender.* *Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoordingen in 2.1 onder 2 en in 2.5 onder 26.*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.* *Natuurtoets soortenbescherming (Royal HaskoningDHV, d.d. 1 februari 2021) als bijlage toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan voor het NOV en het ZOV.*

2.14 Zienswijze 14 Inwoner Den Dolder, verzonden 14 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
117.	Inzender stelt dat het Noordelijk- en Zuidelijk Ontwikkelveld verkeerd gekozen locaties zijn voor de ontwikkeling van woningbouw. Dit omdat inzender stelt dat er 6 ha bos/natuur vernietigd wordt en er geen compensatieplan ligt.	*Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.5 onder 28.*	*Geen aanpassing.*

118.	Inzender stelt dat de voor het Natuur Netwerk Nederland (NNN) gecreëerde meerwaarde een papieren werkelijkheid is en niet zichtbaar wordt in het gebied, omdat het NNN wordt veplaatst naar reeds bestaande natuur.	*Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.1 onder 2.*	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
119.	Inzender stelt dat het argument – dat het van groot openbaar belang is om de ontsluitingsweg deels binnen het NNN te leggen, onterecht is en er gekeken moet worden naar het voorkomen van plannen die beslagleggen op het NNN.	*Op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening is het gebied aangewezen als potentiele uitbreidingslocatie voor woningbouw en bedrijvigheid. Dit vloeit voort uit afspraken in het kader van het provinciale project Hart voor de Heuvelrug en is ook vastgelegd in de gemeentelijke Gebiedsvisie WA-Hoeve. Om een woonwijk te kunnen realiseren dient de wijk, mede vanwege de toegankelijkheid bij calamiteiten, door meerdere toegangswegen te worden ontsloten. De enkele ontsluiting via de Vijverhof is dan onvoldoende. Er is derhalve een nieuwe ontsluiting bij het Zuidelijk Ontwikkelveld nodig. De Provincie Utrecht staat geen nieuwe kruispunten toe op de N238. Om deze reden kan de ontsluitingsweg alleen maar aansluiten op het kruispunt ter hoogte van de Pleineslaan. Om deze reden zal de ontsluitingsweg gedeeltelijk binnen het NNN komen te liggen. Deze oppervlakte zal gecompenseerd worden.* *Zie hiervoor ook de notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan).*	*Geen aanpassing.*
120.	Inzender verzoekt het ontwerpbestemmingsplan Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld niet vast te stellen.	*Gelet op de beantwoording van de zienswijze van inzender ziet de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan niet vast te stellen.*	*Geen aanpassing.*

2.15 Zienswijze 15, Inwoners Den Dolder, verzonden 15 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
121.	Inzender heeft geen bezwaar tegen voorgestelde ontwikkelingen, maar voorziet wel een toenemende druk op de infrastructuur die bestaande bewoners van de Dolderseweg 158, 158-A en 158-C overlast kan bezorgen en die door een aantal eenvoudige aanpassingen kunnen worden voorkomen.	*Deze voorstellen worden in overweging genomen door de gemeente, maar hebben geen invloed op voorliggende bestemmingsplannen.*	*Geen aanpassing.*
122.	Inzender geeft aan overlast te ervaren van het verkeer dat over het Doktorenlaantje heen rijdt en verzoekt deze weg alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer door de weg nabij de Distelvlinder af te sluiten voor auto's .	*De gemeente vindt het vervelend dat inzender overlast ervaart van het verkeer dat over het Doktorenlaantje rijdt. Het Doktorenlaantje maakt echter geen onderdeel uit van het gebied waar het bestemmingsplan voor geldt. Daarnaast worden in het bestemmingsplan alleen de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden geregeld, niet de uiteindelijke feitelijke inrichting van de openbare ruimte. Het laantje is niet voorzien als doorgaande route. Het is aan de eigenaar van de weg om het gebruik van de weg te reguleren. Het verzoek om de weg alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer zal de gemeente dan ook overbrengen aan eigenaar Altrecht.*	*Geen aanpassing.*
123.	Inzender verzoekt om een nulmeting met betrekking tot geluidbelasting op de huidige bebouwing langs de Dolderseweg / Doktorenlaantje en een onderzoek naar de geluidsveranderingen naar aanleiding van de planvorming. Daarbij stelt inzender dat de plannen aangepast dienen te worden indien het geluidsniveau op de bestaande bebouwing niet gelijk blijft aan de nulmeting.	*De door inzender verzochte prognose-studie ten aanzien van de geluidsveranderingen is verwerkt in het uitgevoerde akoestische onderzoek. Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidniveaus bij omliggende woningen in de toekomst aanvaardbaar is en blijft als gevolg van de planontwikkeling. Er wordt derhalve geen aanleiding gezien om een nulmeting en een nieuwe prognosestudie uit te voeren. Verwezen wordt naar de beantwoording in 2.3 onder 14.*	*Geen aanpassing.*
124.	Inzender verzoekt eerst de zuidelijke ontsluiting ter hoogte van de Pleineslaan te realiseren, alvorens te starten met de bouw en	*Het tijdstip waarop de zuidelijke ontsluiting wordt gerealiseerd, hoeft formeel niet in het bestemmingsplan te worden geborgd. Wel is het nadrukkelijk uitgangspunt bij de*	*Geen aanpassing.*

	sloopwerkzaamheden ter plaatse van het Zuidelijk Ontwikkelveld.	*ontwikkeling dat een ontsluiting ter hoogte van de Pleineslaan wordt gerealiseerd alvorens de herontwikkeling aan te vangen. Dit mede ten behoeve van het ontsluiten van bouwverkeer.*	
125.	Inzender verzoekt de bestrating, verlichting en inrichting van dit deel van de Dolderseweg veilig te maken en eenduidig met de in het beeldkwaliteitsplan voorgestelde materialen.	*De gemeente vindt het vervelend dat inzender de bestaande inrichting als slecht en onveilig ervaart. Het bedoelde deel van de Dolderseweg maakt echter geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. De feitelijke inrichting van de openbare ruimte is aan de eigenaar van de gronden. Het verzoek om de weg veiliger te maken, danwel in te richten conform het beeldkwaliteitsplan zullen wij dan ook overbrengen aan Altrecht.*	*Geen aanpassing.*

2.16 Zienswijze 16, ProRail, verzonden 24 januari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
126.	Inzender is van mening dat het aspect Trillingen onvoldoende is verwerkt in de regels van het voorliggende bestemmingsplan Noordelijk- en Zuidelijk Ontwikkelveld.	*De gemeente kan hierin meegaan en zal de planregels en de verbeelding hierop aanpassen.*	*Verbeelding:* *Ter plaatse van de zone waar trillingshinder niet is uitgesloten wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – trillingen' opgenomen.* *Regels:* *De bijhorende planregel luidt als volgt:* *Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – trillingen' mogen gebouwen ten behoeve van gevoelige functies slechts worden gebouwd voor zover daarbij wordt voorzien in het nemen van maatregelen tegen trillingshinder, die ervoor zorgen dat voldaan wordt aan de grens- en richtwaarden uit de SBR-B richtlijn.*

2.17 Zienswijze 17, firma's Hoffland BV en MDK , verzonden 16 februari 2022

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bp
127.	Inzender stelt dat in bestemmingsplan Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld is uitgegaan van onjuiste/ontbrekende geldende voorschriften/ vergunningen voor de bedrijven.	*De gemeente bedankt de bedrijven voor het genomen initiatief om de juiste informatie aan te leveren en de berekeningen met die informatie uit te voeren.*	*Resultaten onderzoek M+P vermelden in paragraaf 5.5 van de toelichting.*
128.	Inzender verzoekt aanpassing van het plan om te voorkomen dat ontwikkelruimte van beide bedrijven gewaarborgd blijft.	*Uit de berekeningen door initiatiefnemer blijkt dat er als gevolg van de vergunde situatie een maximale geluidsbelasting van 52 dB(A) optreedt op de vierde bouwlaag van mogelijk gemaakte woningen. Woningen met vier bouwlagen, zijnde gestapelde woningen, zijn maar zeer beperkt toegestaan binnen het ZOV, maar gemeente erkend dat de zone waarin deze gestapelde woningen zijn toegestaan te ruim is opgenomen in het bestemmingsplan. De aanduiding 'gestapeld' zal verkleind worden, waardoor er geen gestapelde woningen zijn toegestaan binnen de max. 50 dB(A) contour.* *Een maximale geluidsbelasting van maximaal 50 dB(A) wordt door de gemeente als redelijk beschouwd.*	*Aanpassen aanduidingsvlak 'gestapeld' en buiten de 50 dB(A) contour ten gevolge van de bedrijven te leggen.*

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen vinden de volgende aanpassingen plaats:

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Toelichting	Paragraaf 5.9 en bijlage 13 en 14	*Aanpassen notitie NNN (bijlage 13 bij het bestemmingsplan), toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar NNN-waarden (bijlage 14 bij het bestemmingsplan) en aangepaste resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
Toelichting	Paragrafen 3.3 en 5.9	*In paragrafen 3.3 en 5.9 zal op basis van de hiernaast gegeven uitleg nader worden omschreven hoe de ontwikkeling van de WA-Hoeve zich verhoudt tot rood-groen balans Hart van de Heuvelrug en hoe wordt voorzien in compensatie van te kappen bomen. In paragraaf 3.3 wordt eveneens opgenomen dat wordt voldaan aan de eisen uit de Omgevingsverordening Provincie Utrecht en het provinciale beleid, zoals de "Handreiking Nieuwe Woongebieden, Groen Groeit Mee met betekenis van voordeur tot landschap" van juli 2023.*
Regels	Artikel 8.2.2 onder e	*Artikel 8.2.2 onder e wordt als volgt aangepast:* *e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag maximaal 30% van het aanduidingsvlak bebouwd worden met gestapelde woningen.'*
Toelichting	Paragraaf 3.4	*Actualiseren beleid duurzaam bouwen in paragraaf 3.4 van de toelichting.*
Toelichting	Paragraaf 5.5	*Paragraaf 5.5 aanvullen met de conclusies geluideffect op omliggende woningen als gevolg van de N238.*
Regels	Artikelen 4.3.2 sub a onder 2, 5.3.2 sub a, 6.3.2 sub a, 7.4.2 sub a, 8.2.6 sub c, 8.6.2 sub a, 10.2.2 sub c en 10.3.2 sub a onder 3.	*Verwijderd zinsnede 'het principe van…' en concrete verwijzingen naar de betreffende paragrafen/hoofdstukken waarin de toetsing van de deelgebieden is weergegeven.*
Toelichting	Paragraaf 4.2	*De uitkomst van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwerkt in paragraaf 4.2. De beoordeling zelf wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.*
Toelichting	Bijlage 16 Paragraaf 5.9	*De AERIUS berekening is geactualiseerd en bij de toelichting gevoegd.* *Resultaten verwerken in paragraaf 5.9 van de toelichting.*
Toelichting	Bijlage 12	*Natuurtoets soortenbescherming* *(Royal HaskoningDHV, d.d. 1 februari 2021) als bijlage toevoegen aan de toelichting.*
Verbeelding en regels	Artikel 11	*Toevoegen dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' ter plaatse van bestaand NNN en voor zover gelegen buiten de bestemming 'Bos' en toevoegen bijbehorende planregeling.*
Toelichting	Paragraaf 3.3	*Toevoegen exacte oppervlaktes in de groen-rood balans in paragraaf 3.3.*
Regels	Artikel 4.2.2 onder j en artikel 8.2.2 onder w	*Diepte parkeervoorzieningen gewijzigd in 4 meter.*

Verbeelding	Plangrens, bestemming 'Bos' en aanduiding 'specifieke vorm van natuur – nnn'	*Toevoegen plangebied noordzijde zuidelijk ontwikkelveld ter compensatie NNN en ter plaatse opnemen bestemming 'Bos' en aanduiding 'specifieke vorm van natuur – nnn'.*
Regels	Artikel 7.3.1	*Met de IOV in overeenstemming brengen van de voorwaardelijke verplichting in artikel 7.3.1: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - nnn' zijn de in lid 7.1 genoemde functies slechts toelaatbaar, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - nnn' binnen de bestemming 'Bos' minimaal 2.441 m^2 aaneensluitende natuur van het beheertype N07.01 droge heide, N11.01 droog schraalgrasland en/of N15.02 dennen-, eiken- en beukenbossen binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, aangelegd en duurzaam in stand gehouden wordt.*
Overig		*Opstellen en toevoegen compensatieplan NNN aan de NNN-toets in bijlage 13.*
Verbeelding en regels	Artikel 15.2	*Verbeelding:* *Ter plaatse van de zone waar trillingshinder niet is uitgesloten wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – trillingen' opgenomen.* *Regels:* *De bijhorende planregel luidt als volgt:* *Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – trillingen' mogen gebouwen ten behoeve van gevoelige functies slechts worden gebouwd voor zover daarbij wordt voorzien in het nemen van maatregelen tegen trillingshinder, die ervoor zorgen dat voldaan wordt aan de grens- en richtwaarden uit de SBR-B richtlijn.*
Toelichting	Paragraaf 5.5	*Resultaten onderzoek M+P vermelden in paragraaf 5.5 van de toelichting.*
Verbeelding	Aanduiding 'gestapeld'	*Aanpassen aanduidingsvlak 'gestapeld' en buiten de 50 dB(A) contour ten gevolge van de bedrijven te leggen.*

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.