

WA-Hoeve, bijeenkomst 12 januari '22

Een overzicht van de vragen die zijn gesteld tijdens deze online bijeenkomst, met de antwoorden.

De vragen zijn geordend in de thema's:

- *Algemene vragen (10x)*
- *Ecologie (3x)*
- *Verkeer en ontsluiting (5x)*
- *Erfafscheidingen (1x)*
- *Geluid (2x)*
- *Toekomstige woningen en Toewijzingsprocedure (10x)*
- *Praktische zaken (2x)*

Algemene vragen

Waar kan ik de bestemmingsplannen inzien?

Antwoord: U kunt de bestemmingsplannen inzien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en dan onder het kopje "plannaam" invullen "[Willem Arntsz Hoeve - Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld](#)" (NOV en ZOV) of "[Willem Arntsz Hoeve - Historische Middenas](#)" (HMA). Via de voorgaande links zijn de bestemmingsplannen rechtstreeks te raadplegen.

Wat is de status van de momenteel geldende bestemmingsplannen in dit gebied?

Antwoord: Het huidige bestemmingsplan "Den Dolder Noord 2008" blijft gelden voor de gronden waar sinds 2008 geen nieuw bestemmingsplan voor is vastgesteld. Het huidige bestemmingsplan vervalt voor de gronden die liggen in de plangebieden van de twee nieuwe bestemmingsplannen voor de WA-Hoeve.

Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Antwoord: Een beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte. Het gaat in op landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Bijvoorbeeld aan de hand van schetsen en afbeeldingen. Toekomstige aanvragen voor een vergunning worden naast het bestemmingsplan ook getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

Wat is de status van de gebiedsvisie en woonvisie ten opzichte van de bestemmingsplannen die nu ter inzage liggen?

Antwoord: De Gebiedsvisie WA-Hoeve, vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 24 januari 2017, vormt de basis voor de nieuwe invulling van de WA-Hoeve. De Woonvisie 2016-2020 is van toepassing op de ontwikkeling van het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld. Zowel de gebiedsvisie als de woonvisie is daarmee een zogeheten kader voor de ontwikkeling van de WA-Hoeve.

Worden de huidige plannen nog getoetst aan de nieuwe woonvisie (2021-2025)?

Antwoord: Op de ontwikkeling van het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld is de Woonvisie 2016-2020 van toepassing. Het bestemmingsplan voor het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld biedt de mogelijkheid voor het College van burgemeester en wethouders om een latere woonvisie van toepassing te verklaren. Hiertoe zullen in dat geval ook aanvullende afspraken met initiatiefnemer BPD gemaakt moeten worden.

Krijgt de ontwikkelaar niet te veel vrijheid door gebruik te maken van een flexibel bestemmingsplan?

Antwoord: Een flexibel bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om aan de hand van de vastgelegde uitgangspunten (onder andere bouwhoogte van woningen, aantallen woningen, te bebouwen oppervlaktes) in de toekomst een gebied in te richten, zonder dat er al een concreet uitgewerkt bouwplan ligt. Dit geeft de gelegenheid om tijdens de uitwerking van het bouwplan in te spelen op dan actuele (omgevings-)aspecten. Hierbij dienen de vastgelegde stedenbouwkundige uitgangspunten wel te worden gerespecteerd. Omdat de nieuwe invulling van de WA-Hoeve waarschijnlijk pas aan de orde is als Altrecht vertrekt van het terrein op uiterlijk 1 januari 2027, is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan.

Waarom wordt de gebiedsontwikkeling niet meteen in zijn geheel opgepakt? Is er al zicht op het volgende deel, de Zorgkern?

Antwoord: De Gebiedsvisie WA-Hoeve gaat uit van een gefaseerde (her)ontwikkeling van de WA-Hoeve waarbij elke fase op zich 'goed' moet zijn. Altrecht heeft met als kader de gebiedsvisie een marktselectie uitgeschreven voor de deelgebieden Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld. Gebiedsontwikkelaar BPD is geselecteerd als ontwikkelaar voor deze deelgebieden en vervolgens hebben Altrecht en BPD en de gemeente afspraken gemaakt. Onderdeel van deze afspraken is dat bestemmingsplannen worden gemaakt voor de middenas en de ontwikkelvelden en dat een afronding van de bestemmingsplanprocedures voorwaardelijk is voor bijvoorbeeld vervolgstappen in het planproces. Ook zijn financiële afspraken gekoppeld aan de afronding van de planologische procedures. Van belang is dat besluitvorming over de nu ter inzage liggende bestemmingsplannen als eerste plaatsvindt. Om de samenhang in het plangebied te borgen en in te spelen op de behoefte aan woningen is de planontwikkeling van de Zorgkern wel al gestart..

Is het genoemde aantal te realiseren woningen (400 a 500) in overeenstemming met de kaders van de gebiedsvisie? Want daar staat in dat de bouw stopt bij de behaalde opbrengst van 15 miljoen voor Altrecht. Hoe weten we wanneer dat doel is bereikt?

Antwoord: De Gebiedsvisie WA-Hoeve vormt de basis voor de ontwikkeling van de WA-Hoeve. Bij de vaststelling van de bestemmingsplannen en kaderstelling voor de ontwikkeling van de Zorgkern zal worden ingegaan op hoe de planuitwerking, inclusief de financiële aspecten die daarbij een rol spelen, zich verhouden tot de kaders van de gebiedsvisie.

De realisatie van dit project is afhankelijk van het vertrek van Altrecht (Fivoor). Monitort de gemeente Zeist de voortgang van het vertrek van Altrecht (Fivoor)?

Antwoord: In december 2020 heeft Altrecht gecommuniceerd dat zij (en Fivoor) uiterlijk 1 januari 2027 de WA-Hoeve zal verlaten. De gemeente en Altrecht voeren intensief overleg over

de ontwikkelingen op de WA-Hoeve. Daarbij wordt de gecommuniceerde vertrekdatum in acht genomen.

Waarom is het nog niet mogelijk gebleken om een permanente oplossing te vinden voor Tuinvereniging Eigen Oogst op de WA-Hoeve?

Antwoord: De locatie van Tuinvereniging Eigen Oogst maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplannen die nu ter inzage liggen. Het betreft een terreindeel van de WA-Hoeve waarover Altrecht als grondeigenaar met de vereniging in gesprek is. De gemeente is op de hoogte van de voortgang van de gesprekken en bespreekt deze met zowel Altrecht als de vereniging en zet zich in om bij te dragen aan een passende oplossing.

Ecologie

Hoe houden de plannen rekening met de ecologie? En kan er iets gezegd worden over de hoeveelheid natuur dat verdwijnt en bomen dat gekapt gaat worden? En is er een compensatie voor het natuur dat verdwijnt?

Antwoord: In de plannen is rekening gehouden met de ecologie door middel van uitgevoerde onderzoeken in het kader van flora en fauna, waardevolle landschapselementen en stikstofdepositie. De uitkomsten hiervan en de keuzes die hier vervolgens op zijn gemaakt, zijn terug te vinden in de toelichting van de beide bestemmingsplannen en de bijbehorende bijlagen. Ook het aantal te kappen bomen en de compensatie in het kader van het Natuur Netwerk Nederland en het project "Hart voor de Heuvelrug" komen daarbij aan bod.

Hoe kan ik terugzien waar bomen gekapt gaan worden?

Antwoord: Dat is nu nog niet in detail te vinden. Wel kan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl de plankaart (verbeelding) bekeken worden met een satellietfoto als achtergrond, waarop te zien is waar zich nu bos bevindt.

Het gebied is nu nog onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland, blijft dat zo?

Antwoord: De nieuw te bouwen woningen vallen buiten het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De bestaande bebouwing, zoals die van de Historische Middenas, ligt nog wel deels in het NNN. Over deze bebouwing is in het provinciaal beleid over het NNN opgenomen dat deze mag blijven bestaan, en worden gebruikt, zolang de inbreuk op het NNN niet wordt vergroot.

Verkeer en ontsluiting

Wie is verantwoordelijk voor de nieuwe aansluiting van de wijk op de provinciale weg?

Antwoord: Gebiedsontwikkelaar BPD is verantwoordelijk voor het maken van de nieuwe aansluiting vanuit de WA-Hoeve op de provinciale weg. Deze moet voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De gemeente en de provincie zijn nauw bij de planuitwerking betrokken en toetsen de ontwerpen.

Staat het vast dat de ontsluiting richting Pleineslaan een rotonde wordt?

Antwoord: Nee, dit staat nog niet vast. De definitieve keuze voor de vormgeving van de aansluiting wordt gemaakt in het project [Nieuwe Verbindingen Den Dolder](#). Vanuit de

ontwikkeling van de WA-Hoeve wordt gezorgd voor een aansluiting op de provinciale weg. Dat kan zowel een rotonde als een kruising met verkeerslichten zijn.

Is er rekening gehouden met duurzaam veilig verkeer? (Autoluw en 30 km zone?)

Antwoord: Bij de planuitwerking wordt rekening gehouden met het uitgangspunt Duurzaam Veilig Verkeer.

Hoe is de voorziening van parkeerplekken geregeld? En is er ook gedacht aan ondergronds parkeren?

Antwoord: Parkeren zal plaatsvinden op maaiveld. De gemeentelijke parkeernormen zijn daarbij van toepassing.

Wat is de toegevoegde waarde van het wandelpad bij de Vijverhof, zoals nu ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan HMA.

Antwoord: Dit wandelpad is onderdeel van het landschappelijk ontwerp dat dateert uit de jaren 20 van de vorige eeuw en heeft een cultuurhistorische waarde. Het pad is om deze reden ingetekend in de plannen voor het gebied.

Erfafscheidingen

Zijn de natuurlijke erfafscheidingen geborgd in het bestemmingsplan en wordt daarop gehandhaafd? En hoe zit het met de privacy?

Antwoord: De strenge regels (zoals maximale bouwhoogte en positie) voor erfafscheidingen zijn beschreven in de bestemmingsplannen. De beoogde uitstraling staat beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan bieden dienen erfafscheidingen te worden opgericht en hier zal nauw op worden toegezien. Hierbij wordt ook gelet op zaken als veiligheid en privacy.

Geluid

Waarom wordt er nu al gebruik gemaakt van de 'gemeentelijk hogere waarden beleid' met betrekking tot geluid.

Antwoord: Bij nieuwe bestemmingsplannen voor woningbouwprojecten die binnen bepaalde zones langs wegen en spoorlijnen komen te liggen, moet de gemeente kijken naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor wordt het zogeheten woonklimaat in de woning beschermd. Als blijkt dat die geluidsbelasting op de gevel tussen bepaalde waardes zit, dan dient de gemeente te onderzoeken of er maatregelen te treffen zijn om die belasting te verlagen, of te bepalen dat de afwijking gering is en dus toegestaan kan worden. Als blijkt dat, zelfs met maatregelen, de geluidsbelasting te hoog is/blijft, dan mag de gemeente de bouw van nieuwe woningen niet mogelijk maken. Het bestemmingsplan mag dan niet worden vastgesteld. Daarom dient de afweging nu te worden gemaakt.

Kan de geluidsbarrière ook verder worden doorgetrokken langs de Dolderseweg?

Antwoord: Deze mogelijkheid is in het kader van deze bestemmingsplannen niet onderzocht. Dit is aan de eigenaren van de gronden langs de Dolderseweg zelf om, desgewenst in afstemming met de gemeente, te onderzoeken.

Toekomstige woningen en Toewijzingsprocedure

Hoeveel woningen en appartementen worden er gerealiseerd in de oudbouw op de Historische Middenas?

Antwoord: Dit is afhankelijk van de belangstelling voor woningen en overige ruimten. Ingeschat wordt dat er in de bestaande panden tussen de 50 en de 60 woningen en/of appartementen worden gerealiseerd.

Wat is de maximale hoogte van de appartementen, die 'vastligt in het bestemmingsplan'?

Antwoord: Voor het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld geldt dat de maximale goothoogte 6,5 meter bedraagt en dat de maximale bouwhoogte voor gestapelde woningen 13 meter bedraagt. Eventueel mag voor maximaal 30% van de oppervlakte van de gestapelde woningen de maximale bouwhoogte 15 meter en de maximale goothoogte 10 meter (bij een plat dak) worden.

Worden alle panden van Fivoor in het plangebied gesloopt?

Antwoord: De panden van Fivoor bevinden zich in de Zorgkern en maken geen onderdeel uit van de nu ter inzage gelegde bestemmingsplannen. De omgang met de panden van Fivoor komt aan de orde bij de planvorming voor de Zorgkern, waarbij wel duidelijk is dat de panden die Fivoor in gebruik heeft wel heel specifiek voor dat gebruik zijn ontworpen en sloop voor de hand ligt.

Zijn de toekomstige woningen in de HMA en NOV koop- of huurwoningen?

Antwoord: Beide zijn mogelijk. Zeer waarschijnlijk zal het grootste deel als koopwoning aangeboden worden.

Wordt bij de bouw van woningen ook gedacht aan de doelgroepen ouderen en starters op huur- of koopmarkt? En is er ruimte voor experimenteel wonen (bijvoorbeeld gezamenlijk wonen ouderen)?

Antwoord: Bij het bepalen van het woonprogramma wordt rekening gehouden met meerdere doelgroepen en prijssegmenten. Daarbij is zeker oog voor de starters op de woningmarkt. Levensloopbestendig wonen is ook de orde. Uitgangspunt is het realiseren van een sociaal en economisch evenwichtige wijk.

Wordt er ook rekening gehouden met de betaalbaarheid van de woningen?

Antwoord: Er zijn nog geen woningen ontwikkeld, maar er is wel vastgelegd dat de gemeentelijke woonvisie van toepassing is, waarin de verschillende woningcategorieën voorgeschreven worden. Bij de ontwikkeling van de woningen zelf is de betaalbaarheid een van de belangrijkste criteria.

Is er al een woningcorporatie betrokken voor de sociale woningen van het Zuidelijk Ontwikkelveld?

Antwoord: Nee, er is nog geen corporatie direct betrokken.

Hoe werkt de toewijzingsprocedure? Krijgen inwoners den Dolder voorrang bij de toewijzing van woningen?

Antwoord: Bewoners uit Den Dolder krijgen op basis van de huidige regels geen voorrang bij de toewijzing van koopwoningen die gebiedsontwikkelaar BPD verkoopt. Gebiedsontwikkelaar BPD hanteert een transparante toewijzingsprocedure die geruime tijd voordat de woningen aangeboden worden op de website van Bosch & Hei zal worden vermeld. De toewijzingsprocedure zoals deze momenteel staat vermeld op de website <https://www.bosch-hei.nl/service/woning-kopen>, geldt op dit moment. Deze procedure kan in de toekomst als gevolg van gewijzigd beleid of wetgeving mogelijk aangepast worden.

Wat is de toewijzingsprocedure voor bedrijven die de historische panden willen hergebruiken?

Antwoord: Belangstellenden voor de monumentale panden kunnen zich rechtsreeks melden via de website <https://www.bosch-hei.nl/service/contact>.

Staat het aantal extra woningen wel in verhouding met de bestaande aantal woningen van het huidige dorp en hoe wordt deze grote groei in voorzieningen opgevangen?

Antwoord: De Gebiedsvisie WA-Hoeve maakt een woonbuurt van ongeveer 500 woningen mogelijk. Dit is inclusief de ontwikkeling van de Zorgkern. Ten opzichte van het huidige aantal woningen in Den Dolder betreft dit wel een forse toename. Omdat het gebied al wel 100 jaar intensief in gebruik is en vanwege de strategische ligging aan 'de andere zijde' van de N238 en het spoor, leidt dit niet tot ruimtelijke verstoring van het dorp.

Praktische zaken

Hoe schrijf ik mij in voor de nieuwsbrief van de projectontwikkelaar?

Antwoord: U kunt zich aanmelden op de website www.bosch-hei.nl.

Kan ik de getoonde presentatie inzien?

Antwoord: De getoonde sheets van de online bijeenkomst zijn terug te vinden op de website <https://www.zeist.nl/projecten/projectenoverzicht/wa-hoeve-den-dolder>. Het filmpje met sfeerimpressie van de gebiedsontwikkelaar BPD is terug te zien op de website <https://www.bosch-hei.nl/>.