



**WA-hoeve  
Gebiedsvisie  
Definitief, januari 2017**



## Inhoud

1.	Droom voor de Willem Arntszhoeve .....	7
2.	Beschrijving van het gebied .....	9
2.1	Ligging en bereikbaarheid .....	9
2.2	Ontwikkelgeschiedenis .....	11
2.3	Cultuurhistorie en monumenten .....	13
2.4	Ecologie en Natuur .....	15
3.	Hoe zijn we tot de gebiedsvisie gekomen? .....	17
3.1	Historie planproces .....	17
3.2	Kaders voor de gebiedsvisie .....	19
3.3	Open planproces .....	21
3.4	Bouwstenen gebiedsvisie .....	23
4.	Stedenbouwkundige visie .....	31
4.1	Ruimtelijke principes .....	31
4.2	Ontsluitingsstructuur .....	32
4.3	Sloop en ontwikkeling .....	34
5.	Programmatische visie: Wonen, werken, zorg en recreëren .....	37
5.1.	Functies .....	37
5.2	Absorptievermogen van Den Dolder .....	37
5.3	Woonmilieus .....	37
5.4	Voorzieningen en bedrijvigheid .....	38
5.5	Zorg .....	40
6.	Landschappelijke visie: Groenstructuur en openbare ruimte .....	41

6.1	Groenverbindingen.....	41
6.2	Openbare ruimte .....	43
6.3	Duurzaamheid.....	43
7.	Milieu.....	45
7.1	Geluid .....	45
7.2	Bedrijven en milieuzonering.....	45
8.	Toekomst: uitwerking van de visie.....	46
8.1	Vervolgstappen .....	46
8.2	De Planbegeleidingsgroep.....	46





GEHOORZAAL

## 1. Droom voor de Willem Arntsz Hoeve

De Willem Arntsz Hoeve is een bijzondere plek in Den Dolder. We willen mensen de kans bieden om in dit prachtige gebied gelukkig te zijn. Of je er nou woont, werkt, zorg biedt of ontvangt, geniet van de natuur door er te wandelen of te fietsen of gebruikmaakt van de variëteit aan voorzieningen. Ieder haalt iets moois uit wat er is.

De natuur is een afwisseling van bos, heide en schraallandschap. De historische middenas vormt de parel van het gebied. De nieuwe woningen zijn in balans met zowel de natuur als de cultuurhistorie. En sluiten goed aan op de bestaande bouw van het dorp.

Er is een fruitboomgaard die door Doldenaren wordt onderhouden en waar met enige regelmaat activiteiten plaatsvinden. Kinderen spelen in de mooie natuurspeeltuin op een centrale plek in de buurt. De horeca en andere voorzieningen voor het dorp bieden veel mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Wandel en fietsroutes zijn

duidelijk zichtbaar. Er is een recreatieve verbinding met het station en het Nationaal Militair museum.

De mensen die er wonen vormen een gevarieerd gezelschap. Ze wonen met hun gezin, alleen of in woongroepen. Kunnen goed voor zichzelf zorgen of hebben in meer of mindere mate hulp nodig in het dagelijks leven. Van jong tot oud, en allemaal met een verschillende portemonnee. Mensen zijn betrokken bij elkaar.

Bedrijvigheid concentreert zich in de gebouwen op de historische middenas. Het zijn veelal kleinschalige en ambachtelijke bedrijven. Ondernemers voelen zich verbonden met het gebied.

Kortom, een levendige mix. Mensen zijn verbonden met elkaar door de liefde voor de plek. Uniek door de natuur en door de cultuurhistorie die nog steeds zo zichtbaar is in het gebied.

Willem Arntsz Hoeve in Den Dolder: een unieke historische plek in de natuur met een ruimtelijke mix van wonen, werken, zorg, cultuur en recreatie in een dorpse setting.

Werkgroep WA-hoeve







## 2. Beschrijving van het gebied

### 2.1 Ligging en bereikbaarheid

De WA-hoeve ligt in het noordoosten van Den Dolder, onderdeel van de gemeente Zeist. Het is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug.

Den Dolder wordt in noord en zuid verdeeld door de spoorlijn, die slechts op twee plaatsen over te steken is. In de periode 2016-2017 zal een fietstunnel worden toegevoegd aan de westzijde van het dorp.

In het zuidelijke deel bevinden zich het winkelgebied, wonen en bedrijvigheid. Het noordelijke gebied kent hoofdzakelijk wonen als functie, en voorzieningen als onderwijs en sport. Aanhechting van het in het noordoosten gelegen projectgebied met de noordelijke en zuidelijke woonkernen van Den Dolder is een belangrijke opgave.

Het centrum en de basisschool van Den Dolder zijn vanaf het plangebied voor langzaam verkeer bereikbaar via de brug over de N238. Met de auto kunnen de school en het centrum worden bereikt via de noordelijke toegang tot het terrein.

Ten zuiden van de WA-hoeve ligt station Den Dolder op het treintraject Utrecht-Amersfoort. Het gebied wordt ontsloten door de N238 en N234 die respectievelijk aansluiten op de A28 en A27.

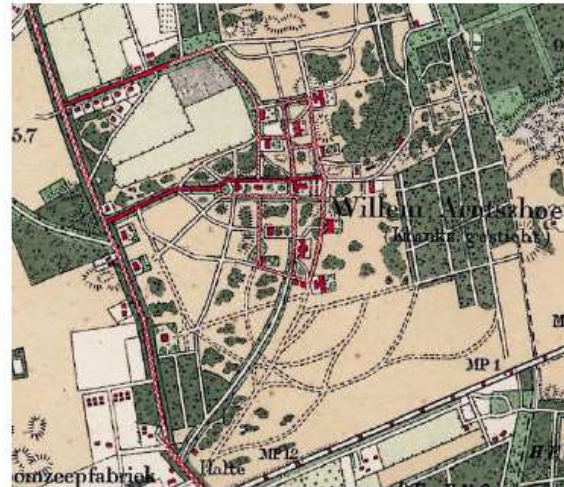
Ten zuiden van de WA-hoeve ligt vliegbasis Soesterberg. Nabijgelegen dorpen zijn De Bilt, Soest en Zeist. Het centrum van Utrecht ligt op 15 kilometer afstand.



Heidegezicht  
Den Dolder



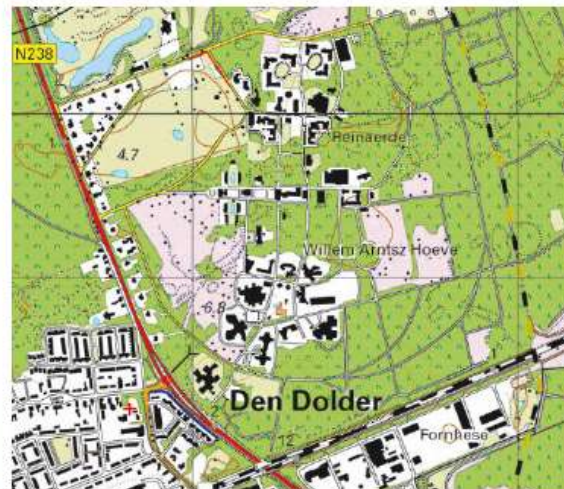
1870



1920



1980



2016

## 2.2 Ontwikkelgeschiedenis

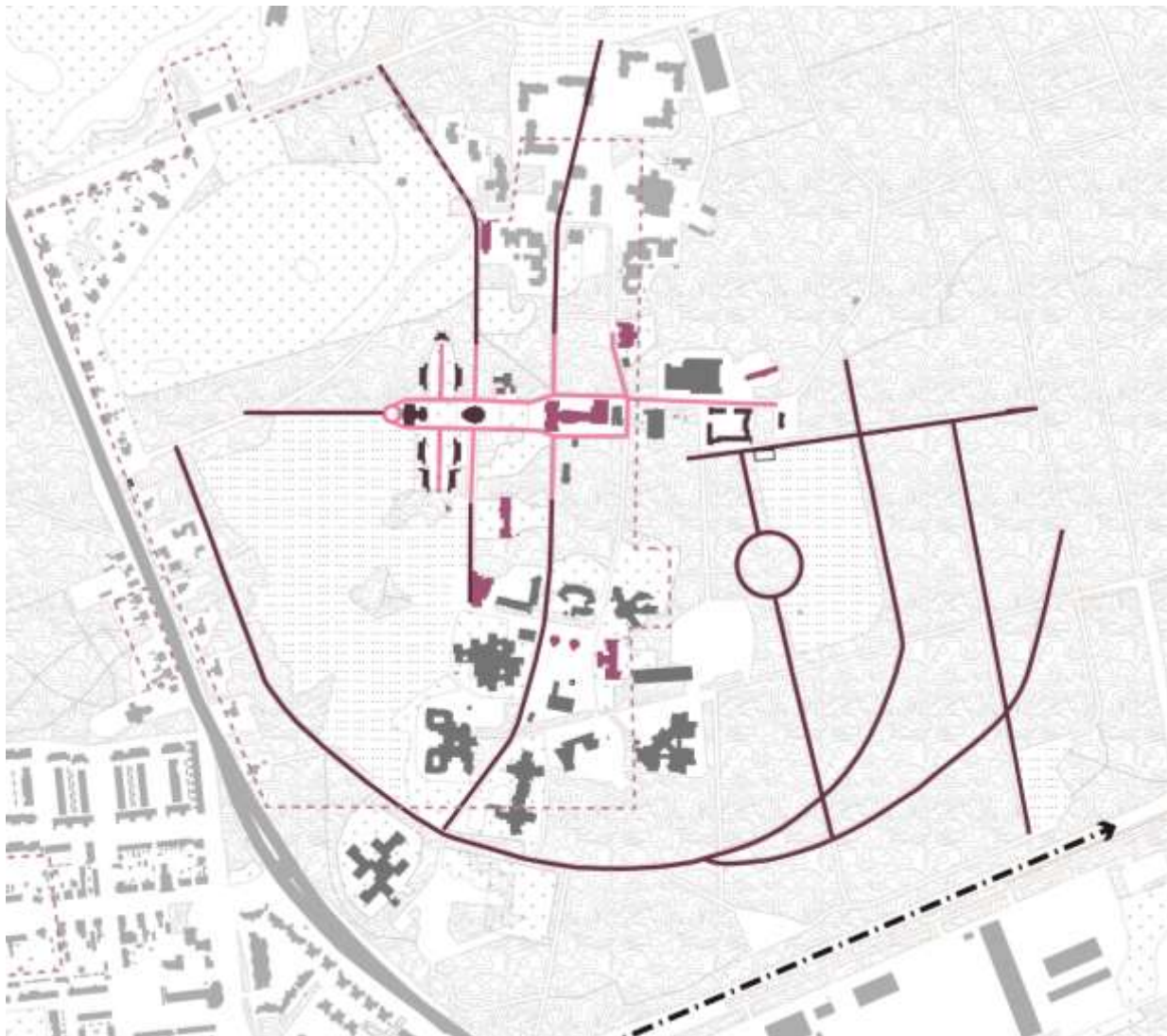
De grond waarop Den Dolder nu ligt, was vroeger woest gebied met vooral heide en stuifzandheuveltjes. Herders lieten er hun schapen grazen. In 1862 kwam er een verharde grindweg vanaf Huis ter Heide naar de Soestdijkerweg, betaald door particulieren uit Zeist. Vanaf 1863 kruiste een spoorlijn deze weg. In 1895 ontstond hier een stopplaats. In 1902 vestigde een zeepfabriek zich er, gevolgd door de Willem Arntsz Hoeve. In de jaren '20 werden er huizen gebouwd en bijbehorende voorzieningen.

Ondertussen biedt de WA-hoeve al meer dan honderd jaar zorg. In 1905 kocht de Willem Arntsz Stichting het terrein van 207 hectare om de WA-hoeve te vestigen. Dit was het begin van een langdurige en innige relatie tussen de WA-hoeve en Den Dolder. Op het terrein was bij aankoop in 1905 slechts 1 gebouw aanwezig: het Meerhuisje (gebouwd voor 1880). Het omliggende weiland stond 's winters onder water, vandaar de naam. In 1906 ving de bouw van de boerderij aan, waarna geleidelijk met de bouw van de paviljoens en dienstwoningen werd begonnen. Na voltooiing van dit eerste deel bood de WA-hoeve zorg aan 552 patiënten. In 1921-1923 groeide het aantal patiënten tot 902 door de bouw van de paviljoens Lorentz, van 't Hoff, Eykman en Winkler.

In 1969 werd een scheiding aangebracht tussen 'geestelijk gestoorden' en 'zwakzinnigen'. De laatsten werden ondergebracht bij het tegenwoordige Reinaerde. De WA-hoeve maakt tegenwoordig onderdeel uit van Altrecht geestelijke gezondheidszorg.



## 2.3 Cultuurhistorie en monumenten



De identiteit van de WA-hoeve wordt grotendeels bepaald door de cultuurhistorische kwaliteiten. De monumentale bebouwing is een mix van gemeentelijke- en rijksmonumenten.

De stedenbouwkundige structuur van de middenas met de zij-assen naar de paviljoens is een gemeentelijk monument, net als de gehele padenstructuur en de moestuin. Vooral de combinatie middenas en heidevelden maakt het gebied bijzonder.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is veel mogelijk met de gebouwen, zonder grote aanpassingen aan het karakter; voor de binnenkant gelden soepelere regels dan voor de buitenkant. Belangrijk bij herbestemmen en aanpassingen is oog houden voor de ensemblewaarde. Ook het gebruik maken van de essentie van het gebouw is van groot belang.

-  Waardevolle cultuurhistorische structuur
-  Historische structuur
-  Cultuurhistorisch lanenpatroon
-  Moestuin
-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument





## 2.4 Ecologie en Natuur

Het gebied vormt een mengeling van bos, heide, schraallandschap met een historische lanenstructuur. Binnen dit bijzondere gebied worden bepaalde delen specifiek aangemerkt als waardevol groen. Dit zijn onder meer de heidevelden van Utrechts Landschap, stukken bos aan de zuidzijde en de lanenstructuur. Deze zullen vanuit de natuurwaarden in ieder geval worden beschermd.

Aan weerszijden van de WA-hoeve liggen heidevelden en bosstructuren. Ontwikkeling van het gebied betekent kansen voor nieuwe verbindingen. Maatvoering en structuur zijn hierbij van belang, grote stukken groen zijn ecologisch gezien waardevoller dan versnipperd groen.







### 3. Hoe zijn we tot de gebiedsvisie gekomen?

#### 3.1 Historie planproces

Het gebied Den Dolder Noordoost; Willem Arntsz Hoeve, Dennendal en omgeving, is onderdeel van het plangebied van het programma Hart van de Heuvelrug. Hart van de Heuvelrug is in 2004 gestart als een samenwerkingsverband tussen Provincie Utrecht, gemeenten Soest, Zeist, Amersfoort, De Bilt en Leusden, ProRail, Rijkswaterstaat, ministeries Defensie, Infrastructuur & Milieu, Financiën en Economische Zaken, Abrona, Altrecht, Reinaerde, Kamer van Koophandel en Utrechts Landschap. Deze samenwerking had als doel de ruimtelijke kwaliteit in het gebied tussen Zeist, Soest en Amersfoort te verbeteren door het verbinden van versnipperde natuur en het creëren van ruimte voor woningen, bedrijven en zorgprojecten.

Het grootste deel van het gebied Den Dolder Noord Oost is op dit moment in gebruik door Altrecht (Willem Arntsz Hoeve) en Reinaerde (Dennendal), Voor dit gebied zijn ruim 10 jaar geleden afspraken gemaakt tussen de samenwerkingspartijen van Hart van de Heuvelrug.

In deze afspraken was het uitgangspunt dat Altrecht op de WA-hoeve zou blijven, haar zorgfunctie zou versterken en uitbreiden (deels binnen het vigerende bestemmingsplan opgenomen) en woningen zouden worden toegevoegd (tot in totaal 12 ha extra rood) om daarmee de 'omgekeerde integratie' op de WA-hoeve te bewerkstelligen. Reinaerde zou verhuizen en dit deel van het gebied zou beschikbaar komen voor natuur.

Inmiddels is de zorgmarkt veranderd en hebben partijen hun standpunten gewijzigd. Reinaerde blijft in de nabije toekomst op het terrein en vernieuwt haar vastgoed. Altrecht wil het gebied juist verlaten. Door de veranderingen in de zorg en de bekostiging hiervan, heeft Altrecht te veel vierkante meters zorg waardoor een groot deel van de gebouwen overbodig is geworden. De kosten van leegstaande panden die niet worden ingezet voor de zorg gaan ten koste van de budgetten die besteed kunnen worden aan de zorg en dus de kwaliteit van zorg.

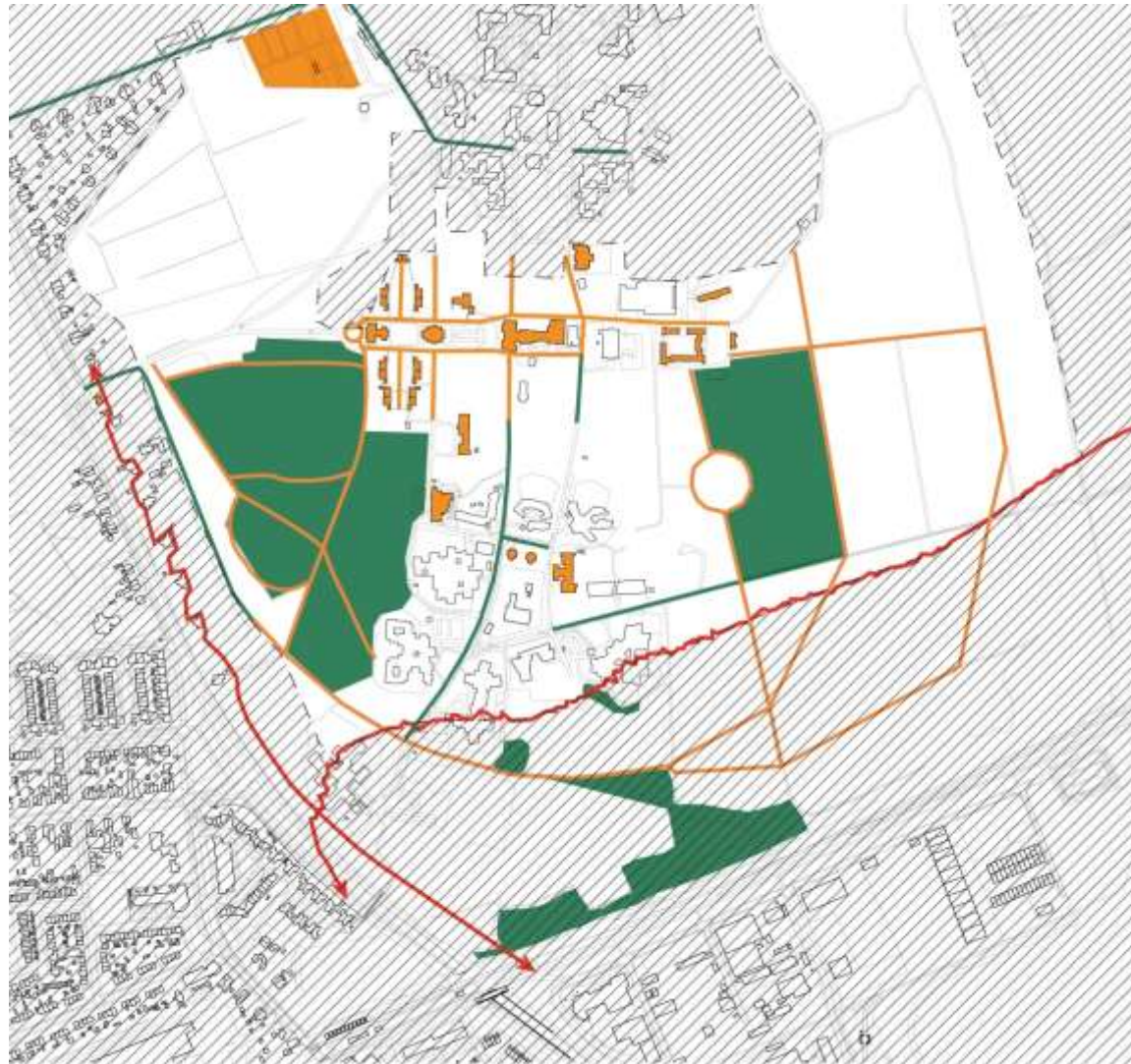
Gefaseerd verdwijnen alle zorgfuncties van Altrecht uit het gebied. Een deel van de gebouwen is direct beschikbaar voor herontwikkeling en een ander deel pas over enkele jaren.

#### *Nieuwe afspraken Hart van de Heuvelrug*

Door de verandering van de oorspronkelijke uitgangspunten zijn er in 2015 binnen Hart van de Heuvelrug nieuwe afspraken gemaakt. Eén van die afspraken is dat de gemeente Zeist een Gebiedsvisie Den Dolder Noord Oost opstelt voor het hele gebied. Reinaerde blijft en doorloopt de procedure voor een nieuw bestemmingsplan waarin natuur wordt herbestemd naar de oorspronkelijke maatschappelijke zorgfunctie. Voor het gebied van de Willem Arntsz Hoeve heeft de gemeente samen met omwonenden/betrokkenen en Altrecht, in een open planproces, de gebiedsvisie opgesteld. Dit traject leidt tot een nieuw bestemmingsplan met verruiming en aanpassing van functies (van maatschappelijk/zorg tot wonen).

De verandering van de oorspronkelijke uitgangspunten heeft effect op de balans tussen natuur en bebouwing (rood-groen balans) zoals in Hart van de Heuvelrug voor het gehele gebied tussen Zeist, Soest en de provincie Utrecht, is vastgelegd. Conform de afspraken in Hart van de Heuvelrug mag er maximaal 3,3 ha extra rood toegevoegd worden in het gebied WA-hoeve.



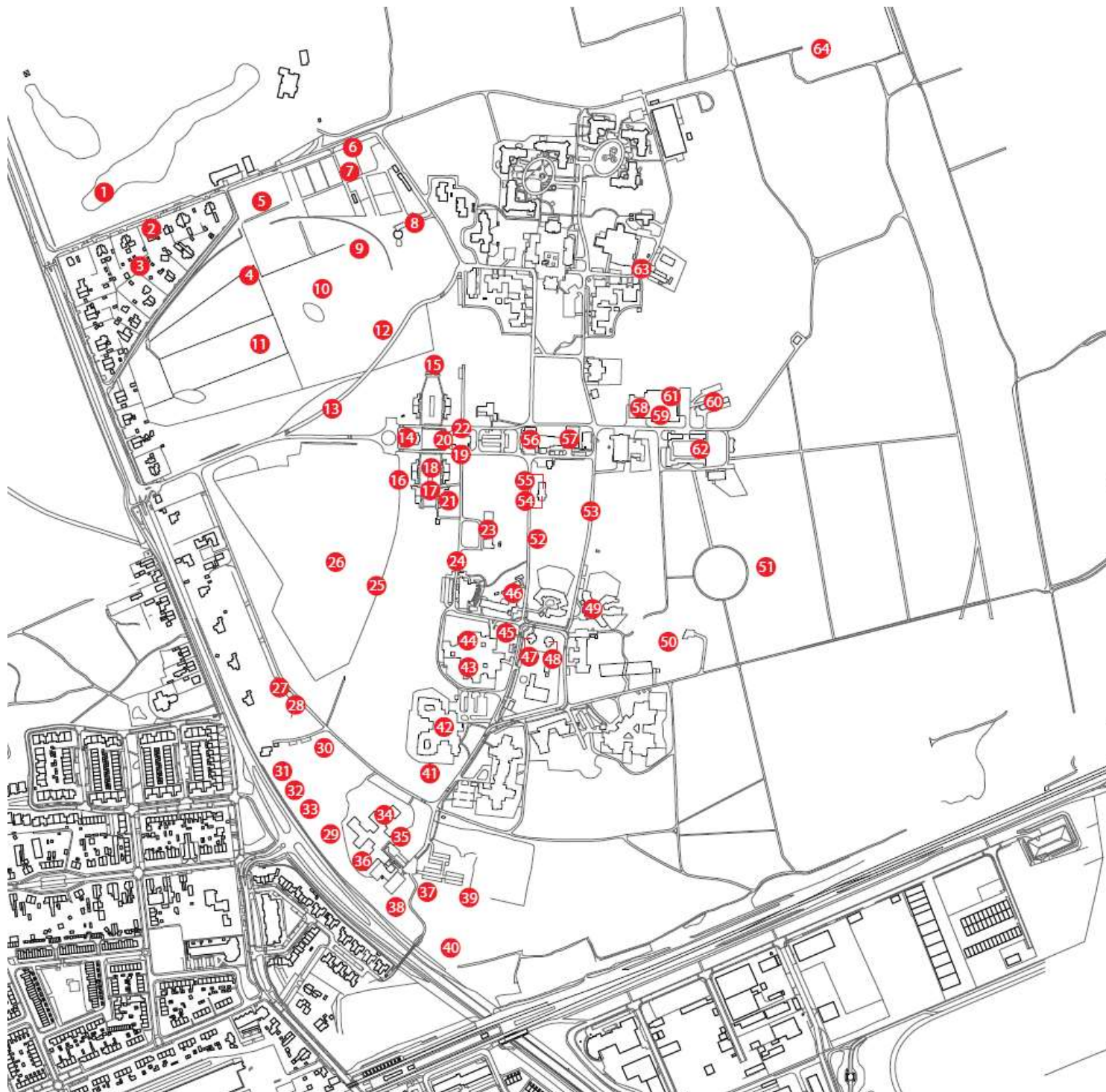


### 3.2 Kaders voor de gebiedsvisie

Bij de start van het proces zijn door de gemeente, in samenwerking met Altrecht, kaders meegegeven voor het proces, de inhoud en de financiën.

De inhoudelijke kaders zijn samengevat in de kaart hiernaast.

-  Bebouwing alleen mogelijk bij treffen maatregelen
-  Waardevol groen (heideveld, lanen en zeer waardevolle stukken bos)
-  Waardevolle cultuurhistorische elementen (Paden, moestuin, monumenten, historische structuur)
-  Geluidsgrens door bedrijvigheid, Treinverkeer en weggeluid (aangenomen dat er er geluidsbeperkende middelen worden toegevoegd)



## Bewonersbijeenkomst : opmerkingen

1. Eigen entree voor de golfbaan
2. Behoudt van laan voor bewoners. Aparte ingang voor golfterrein (vanwege toenemende drukte op smalle weg)
3. Karakteristiek buurtschap, huizen en lanen behouden
4. Schotse hooglanders terug
5. Deze wei, waar de paarden van de Maxima Manege recreëren moet blijven
6. Moestuinen onder dezelfde voorwaarden behouden
7. Moestuin moet blijven
8. Theehuis
9. Deze wei moet blijven. Dit is de reden waarom we hier op de boerderij wonen.
10. Prachtig weiland moet blijven
11. Groen moet blijven
12. Zorgboerderij en tuinderij, eventueel met B&B en landwinkel
13. Weg kan weg!
14. Geschiedenis huis WA hoewe
15. Aandachtspunten; monumentale waarden + restauratie / onderhoud (Restauratie architect@gmail.com)
16. Behoud heide
17. Verbindingsvisie wonen + werken + beleven
18. Filmhuis Vijverhofwijk
19. Hier van afbliven
20. Gehoorzaal isoleren en restaureren voor de voorspronkelijke functie (concerten, toneel en lezingen). Repetitieruimte voor fanfare en toneel, les ruimte voor fanfare
21. Woonmonumenten / activiteiten met moestuin (Peter beelen mooi@bln.nl)
22. Cursus centrum Vijverhofwijk
23. Sportfaciliteiten (tennis / sporthal)
24. Thee huis à la Vondelpark, verstandelijk gehandicapte later bedienen of meehelpen à la Abrona in Utrecht. Behoudt heide ivm geologie en archeologie Ouderhoudt het heideveld eens! Nu waardeloos
25. Heide
26. Ven om te schaatsen
27. Woningen voor gezinnen en empty nesters
28. Enkele bedden, Restaurant, Chauffeur/klusjes/tuinman, Fitness in een groene ruimte, Laagbouw, Appartementen/bungalows voor vriendengroepen ouderen met centrale wassenij/verpleging
29. Biologisch restaurant (met eigen groentetuin)
30. Bij verkoop van grond als eerste aanbieden aan bestaande bewoners
31. Ondertunnelen van de weg om zo Den Dolder en het gebied dicht bij elkaar te brengen
32. Geluidsoverlast weg als eerste beperken door: juiste asfalt en/of tunnel en/of geluidsscherm
33. Dorps huis / feestzaal / jeugdsoos
34. Dorps huis
35. Dorps huis
36. Dorps huis
37. Behoud groen en cultuurhistorie
38. Blowinkel de koren maat (info@vakorenmaat.nl)
39. Ecologische woonwerkvoorzieningen voor groepen als ouderen of asielzoekers. Motto: duurzaam, delen, zorgen, participatie samenlering (Alexandra 0630985446)
40. Behoud deze groen structuur
41. Woningen voor gezinnen
42. UTR 14/6442 dd. 5/6/15
43. Bij hervkavelen nieuwbouw weg
44. Design campus, Piet Hein Eek
45. Bouwen alleen rood voor rood en ecologisch (bv passieve huizen)
46. Mooie woningen met werkruimten voor MKB
47. Moeten blijven
48. Moeten blijven
49. Begeleid wonen voor deel van bestaande patiënten
50. Huisvesting speciaal onderwijs Zeist Meerklank
51. Heide
52. Groene oase
53. Proeftuin voor de bouw van een earthship community (0626763896)
54. Natuurpark met diverse vormen van zorg: hospice / kinderdagverblijf / revalidatie zorgboerderij / werktuin / moestuin met verkoop
55. Verkopen aan een creatieve woongroep
56. Woonplekken voor verstandelijk beperkten
57. Broedplaats voor creatieve ondernemers over de hele as
58. Kunstenaars atelier complex (das spectrum Utrecht)
59. Werkplaats (www.uitvindergilde.com)
60. Eethuis in project Vijverhofwijk
61. Kunst / food / cultuur / educatie / beleving
62. Thee huis / horecagelegenheid (0643704785)
63. Reinaarde richting dorp en terrein naar de natuur
64. Betrek de oude WA vloeivelden bij de gebiedsvisie (natuur & recreatie)

### 3.3 Open planproces

Op de startbijeenkomst voor het gebiedsvisieproces eind oktober 2015, zijn de kaders en het open planproces toegelicht aan alle geïnteresseerden. Vervolgens konden mensen vlaggetjes prikken in de maquette met ideeën voor de toekomst van het gebied. In de kaart op pagina 20 zijn de vlaggetjes met ideeën weergegeven.

Na de startbijeenkomst is een werkgroep gevormd die bestaat uit mensen die een belang hebben of voelen bij het gebied. De verschillende belangen die vertegenwoordigd zijn in de werkgroep zijn eigenaren/huidige gebruikers/bewoners van het gebied, ondernemers/inwoners van den Dolder, historie, recreatie, natuurbelang en vrije meedenkers.

De gemeente Zeist is eigenaar van het proces, bewaakt de kaders en de goede ruimtelijke ordening. Altrecht is eigenaar van het te ontwikkelen gebied en een van de belanghebbenden.

De gemeente stuurt alleen op het proces en niet op inhoud. De werkgroep komt gezamenlijk tot een visie voor het gebied. De opdracht voor de werkgroep is het opstellen van een toekomstbeeld (gebiedsvisie) voor het gehele terrein van de WA-hoeve en omgeving. Dat moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van het gebied met functies die aansluiten bij de behoefte en wensen van de samenleving. Het gaat om het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen, rekening houdend met de kaders.

Na het opstellen van de gebiedsvisie worden afspraken uitgewerkt over de rol van verschillende partijen bij de uitwerking en uitvoering van de gebiedsvisie.

Den Dolder WA hoort: een Mix van Wonen, Werken, Zorg & Recreëren te midden van Natuur en Cultuur

Samenstelling bij de Wv: Verenigen, Kernen, Verste, Dorpskern (bestaat uit 3-4), Huiswoningen, Leefplein, Gehoort, Nature, Buitengebied, Green

7 januari

NATUUR

1. Waar denk je aan bij natuur op de WA hoort?

- + Overeenstemming van rust en dynamie, wat is niet best
- + Doel natuur: verbinding in de omgeving
- + Hoe wil je groenstructuren door het gebied laten lopen? Natuur kan groen en groen is natuur + bescherming
- + Welke gebieden moeten er best worden gehouden? De natuur is ook in de stad
- + Welke veranderingen zijn mogelijk met de andere thema's? Doel is kwaliteit, duurzaam, diversiteit
- + Culturele planning is belangrijk

Overeenstemming over Forma

- + 3/4 van het oppervlak
- + Natuur broed

+ Een opbouwoppervlak: 2019 & wonen samen  
 ook is de relatie tot duurzaamheid / kerndorp zorg & samen

Middelen + ⇒ open op luidscherm  
 + betere natuur E.H. Zone

Vader doorpraten over

1. Flits en Formaat
2. Geometrie
3. architectonische kwaliteit
4. cultuurhistorische waarde
5. Historische landschap

Onderzoek

\* Keuzes waar wel/niet bouwen ←

2. Hoe zien jullie de verbinding met het dorp? Versterken of juist niet?

V10 hoofd en pleister (de) ecologische veranderingen voor landbouw  
 - open verbinding  
 - plezier/wandelingen met station en militair museum



### 3.4 Bouwstenen gebiedsvisie

De werkgroep is in de periode oktober 2015 tot najaar van 2016 tien keer bij elkaar gekomen. Halverwege het proces is een excursie gemaakt naar inspirerende voorbeelden in het land.

Het startpunt voor het denkproces van de werkgroep vormde een gezamenlijke wandeling door het gebied. Waarna er een verdiepend gesprek werd gevoerd over de meegegeven kaders. Vervolgens is de werkgroep gaan dromen. Ieder lid van de werkgroep hield een pitch van 2 minuten met zijn droom voor het gebied. Daarnaast gaven inwoners uit Den Dolder hun dromen mee aan de werkgroep. Uit alle verschillende dromen kwam een duidelijke rode draad. De WA-hoeve zou een levendige mix moeten zijn van Wonen, Werken, Zorg & Recreëren te midden van Natuur en Cultuur/Historie. Met als kernwoorden Verbinden, Participeren, Vermengen, Kleinschalig, Variatie, Duurzaam (leefklimaat & bouw), Herbestemmen, Leefplezier, Gefaseerd, Historie, Buurtschap, Creativiteit en Groen.

Dit is uitgewerkt tot een lijst van bouwstenen op het gebied van ecologie & natuur, aansluiting dorp, verkeer, monumenten & cultuurhistorie, voorzieningen, fasering, woonmilieus en architectuur. De bouwstenen vormen de basis voor de gebiedsvisie.

De bouwstenen zijn vervolgens uitgewerkt in drie verschillende scenario's. De scenario's zijn met hulp van experts op het gebied van natuur, verkeer en afzetbaarheid besproken in de werkgroep. Dit heeft uiteindelijk geleid tot

een kaartbeeld waar iedereen zich min of meer in kon vinden: waar kan ontwikkeld worden en waar blijft het groen. Over het opnemen van een maximaal toe te voegen woningaantal is uitgebreid in de werkgroep gesproken. Uiteindelijk is ervoor gekozen om een procesafpraak op te nemen in de visie over hoe er tijdens het gehele ontwikkelingsproces wordt gestuurd op een gematigd woningbouwprogramma en het borgen van de kwaliteit van het gebied. De werkgroep is in het hele proces ondersteund door stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond.

#### Ecologie en Natuur

- Er moet een goede verbinding komen van oost naar west.
- Ecologie kan niet alles op zij zetten.
- Ecologie heeft niet de hoogste prioriteit en is ook afhankelijk van de andere thema's.
- Wat we maken moet goed zijn, maat hebben (>50 meter).

Het gaat om het verbinden (en dus versterken) van huidige natuurgebieden/gebiedjes en een functionele verbinding naar het ecoduct Op Hees/Vliegbasis. Op kleine schaal (binnen het terrein van de WA-hoeve), maar die ook bijdragen aan het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS): de verbinding – via ecoduct Op Hees- met de Vliegbasis. De kleinere verbinding is een schakel in het grotere geheel.

Op de WA-hoeve komen twee natuurtypen voor: 'hei' en bos. Onder heide verstaan we 'hei schrale' terreinen: open gebieden, met afwisseling van kale stukjes zand, heide en

andere plantensoorten. Van groot belang voor allerlei reptielen, insecten, vlinders, vogels, zoals zandhagedis, kommavlinder, roodborsttapuit. Vanuit ecologisch perspectief heeft een heiverbinding meer prioriteit dan een bosverbinding. De potentie voor hei-schrale terreintjes is hoog. Daarnaast zijn er op de nabijgelegen Vliegbasis bijzondere bronpopulaties van zeldzame soorten, die zich dan kunnen verspreiden. Er ontstaat zo een vermenging van het bestaande (waardevolle) groen en nieuwe natuur.

De Flora en fauna wet biedt goede bescherming aan planten en dieren. Op de WA-hoeve willen we verder gaan dan de wettelijke bescherming. Door het weinig intensieve gebruik van het gebied is hier in de afgelopen 100 jaar bijzondere natuur en landschap ontstaan. Om binnen de nieuwe ontwikkelingen recht te blijven doen aan de natuur is een voorwaarde bij alle planontwikkeling om natuur inclusief te ontwerpen. Dat betekent dat de natuur geïntegreerd wordt in het ontwerp. Het gebied kent een grote ecologische rijkdom en biodiversiteit. Die willen we zo goed mogelijk behouden en waar mogelijk verbeteren. Door op de WA-hoeve bewust natuur-inclusief te ontwerpen, rekening houdend met aanwezige groene waarden en omgevingscontext, blijft de ecologische rijkdom en weerbaarheid van het gebied goed en de leefbaarheid voor mensen, dieren en planten van hoge kwaliteit. Een ecologische verbinding moet kunnen functioneren. Daar hoort een minimale omvang bij en een goede inrichting.





In het algemeen: hoe groter, hoe beter. Want dan zijn er de minste 'randeffecten'.

### Voorzieningen

- Mix van voorzieningen (werken, recreatie, horeca, zorg etc.). Zo flexibel mogelijk bestemmen.
- Hierbij wel aandacht voor concurrentie met bestaande functies in Den Dolder.
- Voorzieningen in eerste instantie in bestaande monumentale gebouwen.

De voorzieningen in het gebied zijn vooral bedoeld voor bewoners van de nieuwe wijk en voor mensen uit de rest van het dorp en omgeving. Het is niet de bedoeling om een landelijke toeristische trekpleister te worden. De komst van de nieuwe wijk zorgt voor een toename van mensen die van de bestaande voorzieningen in het dorp gebruikmaken. Zoals de basisschool, kinderopvang, sportverenigingen, winkelcentrum etc. Daarom is het belangrijk om te blijven monitoren of de bestaande voorzieningen dit aan kunnen. En waar nodig maatregelen te nemen. Bijvoorbeeld optimalisatie en/of uitbreiding van bestaande voorzieningen. Dan wel bepaalde voorzieningen een plek geven in de nieuwe wijk. Denk aan speelvoorzieningen, horeca mogelijkheden in combinatie met een dorpshuisfunctie, horeca in combinatie met bewoners van Reinaerde, kinderdagverblijf etc. De voorzieningen zoveel mogelijk situeren in de monumentale gebouwen.

### Fasering

- Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld.
- Wel aan het begin al een eindplaatje kunnen schetsen.
- Herontwikkeling van de middenas / placemaking is stap 1. Tegelijk met het ontwikkelen aan de kant van de Dolderseweg (aansluiting dorp).
- Elke stap moet op zichzelf goed zijn.
- Niet te lang in een bouwput als dat voorkomen kan worden.
- Bij fasering er vanuit gaan dat forensische instellingen in ieder geval tot 2025 blijven. Intentie is dat ze daarna weggaan, maar dit is geen garantie.
- Aansluiting Pleineslaan vroeg in het ontwikkelproces aanleggen zodat huidige bewoners ontlast worden van bouwverkeer en de toestroom van nieuwe bewoners.

Elke fase moet op zich zelf goed zijn en iets opleveren voor het gebied. De Middenas vormt het leidmotief in de ontwikkeling van het gebied, aangezien de WA-hoeve haar unieke karakter aan de historische Middenas ontleent. Als de Middenas in goede conditie is, straalt dit positief af op het hele gebied. En zorgt ervoor dat het gebied zijn authenticiteit behoudt. Maak het mogelijk dat kleine ondernemingen en initiatieven een enkel pand kunnen opkopen. Dit kan de kleinschaligheid, creativiteit en kwaliteit extra waarborgen.

Heb aandacht voor de veiligheid van omwonenden en toekomstige bewoners gedurende de periode dat Altrecht nog

gedeeltelijk het gebied in gebruik heeft voor (forensische) zorg.

### Aansluiting Dorp

- Nieuwe bebouwing laten aansluiten op bestaande bebouwing. Geen Den Dolder Noordoost creëren.

Uitgebreid is in de werkgroep stilgestaan bij de aansluiting van de nieuwe wijk op het dorp. Heel bewust is gekozen voor woningen die aansluiten op de bestaande kern. Om op die manier de verbinding met het dorp te versterken. Beide kanten op. Door een goede verbinding te maken naar het dorp, maar ook door voorzieningen te realiseren op de WA-hoeve die juist voor het hele dorp aantrekkelijk zijn. De doorkruising met de Dolderse weg blijft, maar dit kan in de beleving drastisch worden verminderd.



**Verkeer**

- Leg een doorlopende structuur tussen bestaande aansluiting Dolderseweg en nieuwe aansluiting Pleineslaan.
- Mocht het nodig zijn dan kan na aanleg alsnog een knip worden aangebracht tussen het nieuwe woongebied en de middenas.
- Tref veiligheidsmaatregelen waar nodig zolang de Forensisch zorg nog op terrein is gevestigd.
- Kijk of er maatregelen nodig zijn voor ecologie.
- Dolderseweg onder tunnels of verdiepen is bij sommigen een wens om de tweedeling en geluidsoverlast tegen te gaan. Ondertunneling is kostbaar en levert een probleem op bij de aansluiting op de Pleineslaan. Conclusie: ondertunneling is niet essentieel als het betaald moet worden uit project.
- De aansluiting en een volwaardige rotonde vanaf de Pleineslaan wordt door de werkgroep als waardevol gezien.
- De informele recreatieve route langs het spoor formaliseren.

**Monumenten en cultuurhistorie**

- Zoveel mogelijk (duurzaam) behoud van monumenten
- Monumenten opnieuw programmeren.
- Als dit niet lukt, dan pas komt sloop in beeld.
- De monumenten inzetten voor de kwaliteit van het gebied en de ontwikkeling, mits dit de monumentale status van de middenas geen geweld aandoet.

- Indien een kans zich voordoet, kunnen er gebouwen in de oude structuur worden gebouwd. Dit is geen doel op zich.

De rijks- en gemeentelijke monumenten in het gebied willen we graag behouden. Zij zijn de parels die het gebied, samen met de bijzondere natuur, zijn unieke uitstraling geven. De monumenten bepalen in grote mate de kwaliteit van het gebied. Ook het Ketelhuis willen we behouden. Het heeft weliswaar formeel geen monumentale status, maar is wel van bijzondere waarde als onderdeel van de historische middenas. Of het lukt om alle historische gebouwen te behouden hangt af van de herbestemming die een gebouw kan krijgen in relatie tot de kostenbatenanalyse. Elk gebouw wordt afzonderlijk beoordeeld. Verbouw en sloop van rijks- en gemeentelijke monumenten gaat in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (rijksmonumenten) en de gemeentelijke Monumentencommissie (gemeentelijke monumenten). Aanpassingen aan de gebouwen, zowel verbouw als sloop, moeten zeer goed gemotiveerd worden. Bij verbouw is vaak een omgevingsvergunning nodig; bij sloop altijd. In de visie geven we nog geen concrete invulling per gebouw aan maar doen we wel suggesties voor het soort functies. De historische structuur en het ensemble waarin de middenas is ontworpen en gebouwd met een hoofdas en zij-assen zou terug kunnen komen in het nieuwe ontwerp. Het heeft meerwaarde om die historische structuur zichtbaar te maken en houden. Nieuwe gebouwen moeten iets toevoegen aan, dan wel geïntegreerd zijn in, de historische

middenas.

**Wonen**

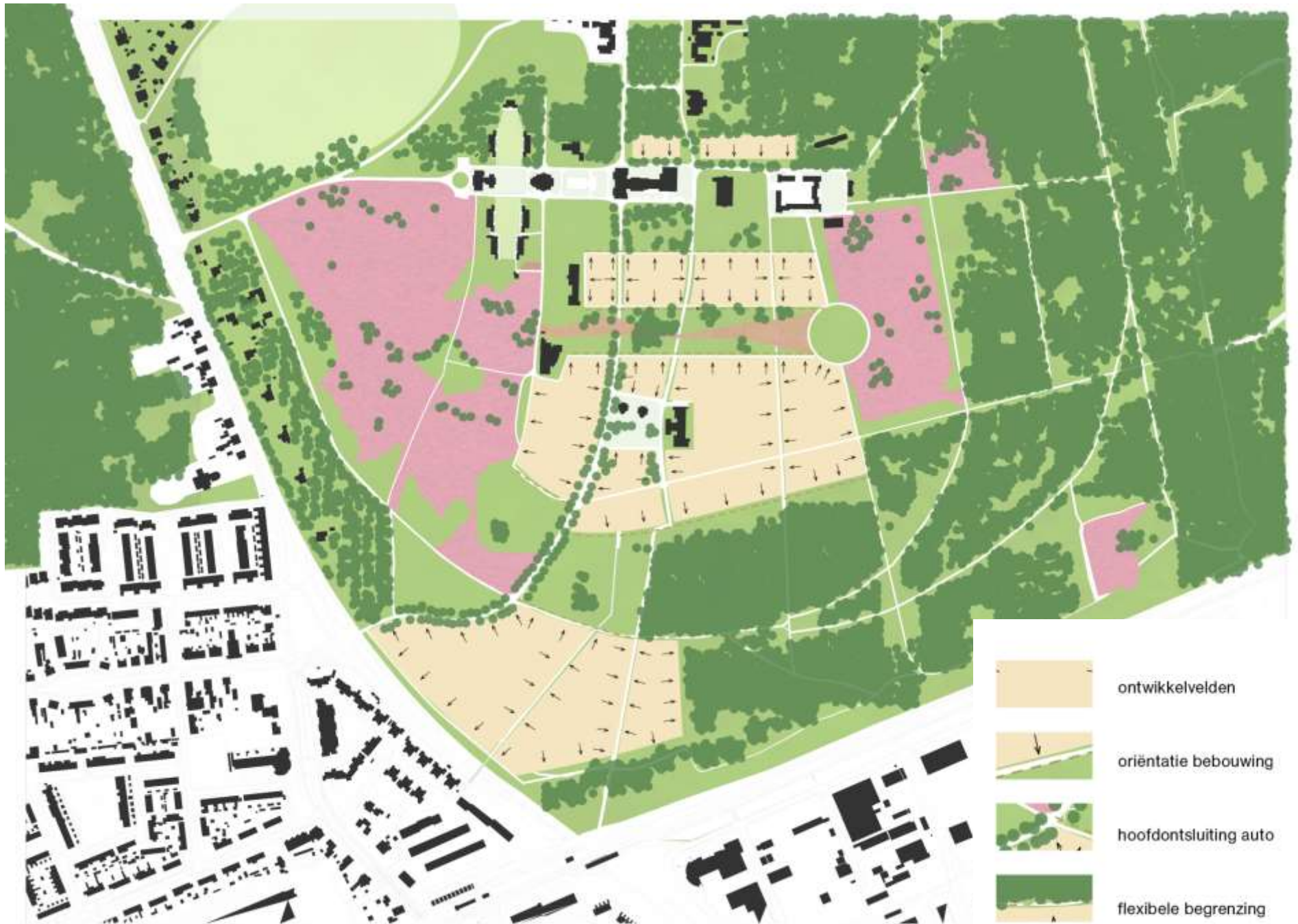
- Bij woningaantal kijken naar druk op het dorp en op de voorzieningen. Het aantal mensen zijn hierbij meer leidend dan het aantal woningen.
- Dorps, een mix van grondgebonden woningen als villa's, rijtjeshuizen en twee onder één kap met als doelgroepen: gezinnen (duur, middelduur, goedkoop/sociaal), senioren en beschut wonen.
- Wel appartementen in bestaande gebouwen en in minimale mate in nieuwbouw mogelijk.

De druk op de voorzieningen in het dorp neemt door ontwikkeling van het gebied toe. Tegelijkertijd kan het er ook zorgen dat nieuwe voorzieningen ontstaan en/of in stand blijven. Het is belangrijk om de druk te monitoren en waar nodig flankerende maatregelen te nemen.

**Architectuur**

- Architectonisch vakmanschap, stijl maakt niet uit, wel bijzonder.
- Passend bij de natuur en de historische gebouwen die er al staan
- Dorps karakter
- Samenhangend geheel

Belangrijk is dat de nieuwbouw geïntegreerd wordt en passend is bij de natuur en de historische bouw en structuur van het gebied.







## 4. Stedenbouwkundige visie

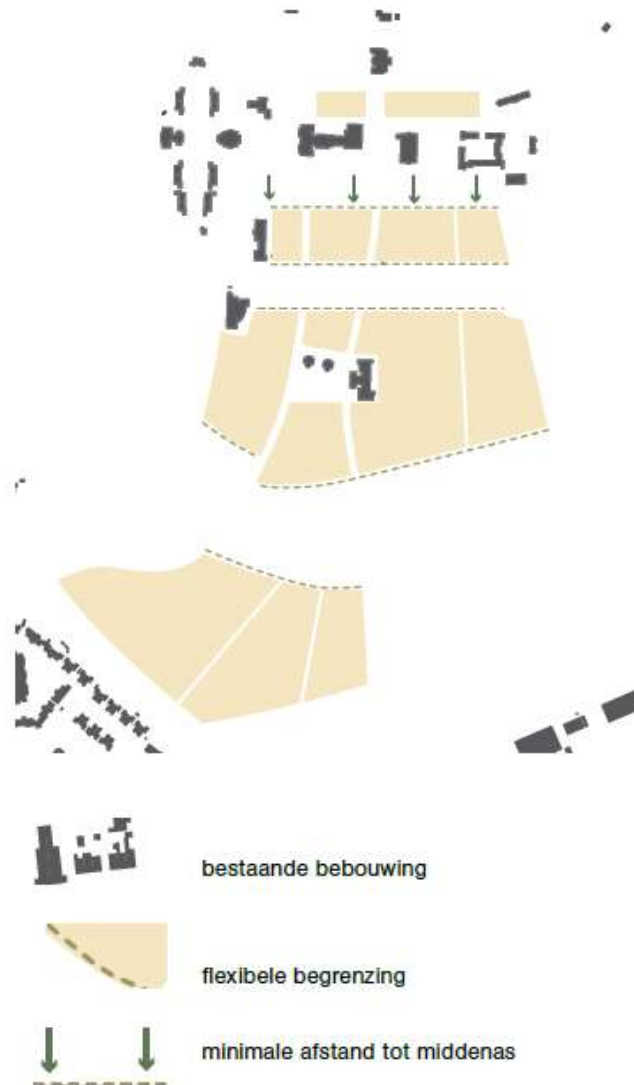
### 4.1 Ruimtelijke principes

#### Unieke mix van wonen, recreatie en voorzieningen

De komende jaren zal de WA-hoeve stapsgewijs worden ontwikkeld tot een uniek leefmilieu. Een flexibel raamwerk biedt ruimte en houvast voor deze ontwikkeling. In het gebied wordt ruimte geboden voor ruim en groen wonen aan het bos of de heide. Op basis van de historische padenstructuur haakt de WA-hoeve aan op het bestaande Den Dolder enerzijds en het landschap anderzijds. Ondernemers krijgen op de historische middenas in de monumenten de ruimte om passende activiteiten te ontplooiën. Zo ontstaat een milieu dat niet alleen aantrekkelijk is voor de nieuwe bewoners, maar ook aantrekkelijk is voor de bestaande bewoners van Den Dolder.

#### Groen en cultuur als identiteitsdragers

De WA-hoeve is gelegen aan de Utrechtse Heuvelrug. Dit unieke landschap vormt één van de belangrijkste kernkwaliteiten van Den Dolder. Landschap en groen hebben een groot aandeel in de ruimtelijke identiteit van een stad, dorp of buurt. Het bestaande en nieuwe landschap dient als een gemeenschappelijke identiteitsdrager. De bos- en heidestructuren zijn samen met de cultuurhistorische kwaliteiten het fundament waarop een nieuw landschappelijk raamwerk kan groeien.



#### Landschappelijk raamwerk

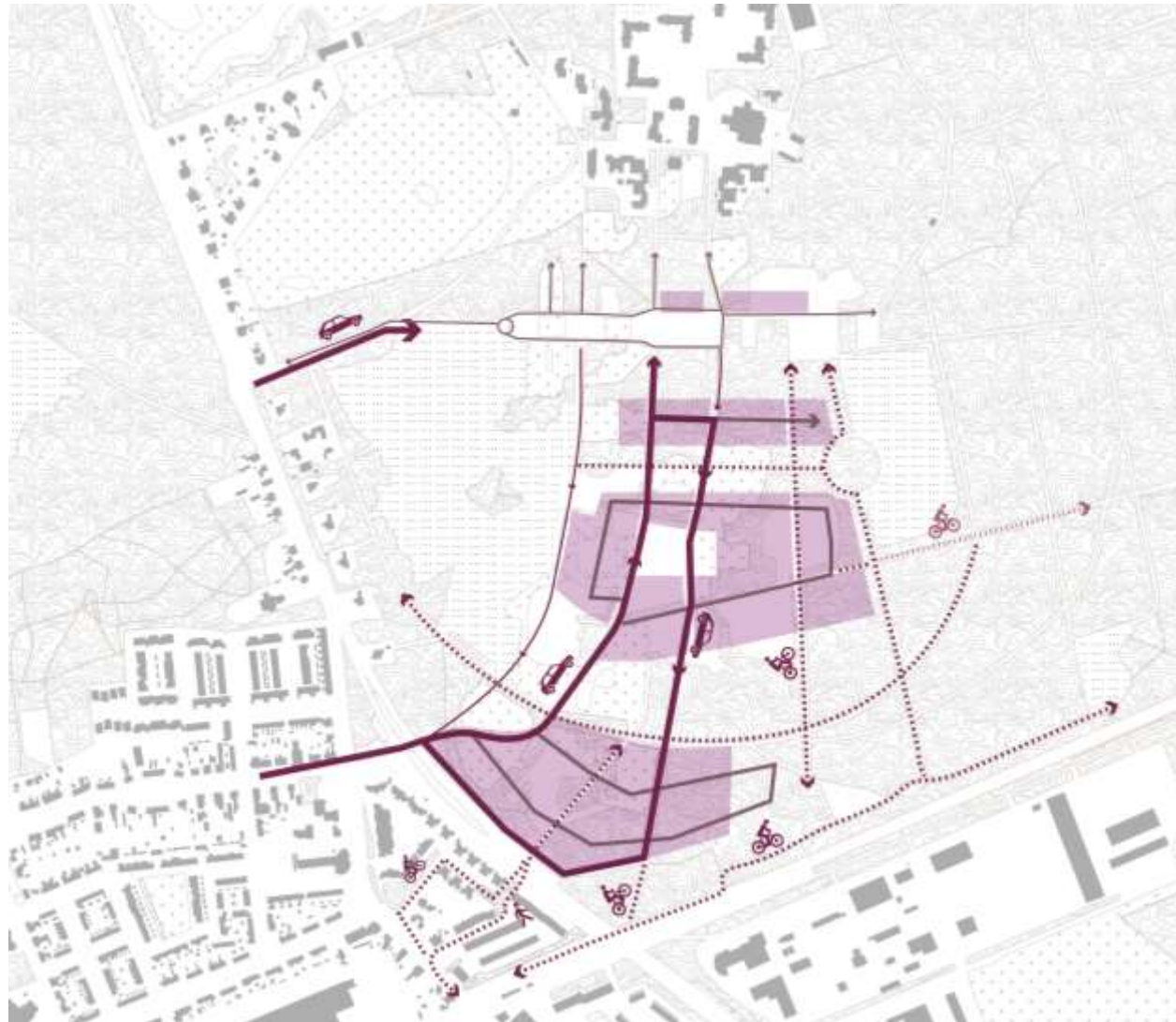
Op basis van het cultuurhistorische padenpatroon en de hoge natuurwaarde zijn flexibele ontwikkelvelden gedefinieerd. Bij de planuitwerking wordt rekening gehouden met bijzondere bomen en natuur en zoveel mogelijk hier om heen ontworpen. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk rood voor rood te hanteren. Het is belangrijk om altijd vanuit de programmatische en ruimtelijke invullingen te kunnen sturen. Het landschappelijk raamwerk is daarom flexibel, maar waarborgt altijd een hoogwaardige kwaliteit. Op deze wijze kan de WA-hoeve haar belofte als aantrekkelijk gebied inlossen.

#### Adres aan de natuur

Verschillende groene corridors in oost-westelijke richting zorgen ervoor dat de ontwikkelvelden direct aan de natuur grenzen. De grenzen van de ontwikkelvelden langs deze corridors zijn flexibel. Aan de hand van de bestaande natuurlijke kwaliteiten zullen deze vorm krijgen. Toekomstige bewoners hoeven enkel de voordeur te openen om zich met de natuur te omringen en de eekhoorns over de takken te zien lopen. Om deze directe relatie te versterken worden de woningen via de achterzijde met de auto ontsloten. Voor de woning loopt niet meer dan een bospad. Via de Distelvlinder die centraal door het gebied loopt wordt de WA-hoeve ontsloten.

## 4.2 Ontsluitingsstructuur

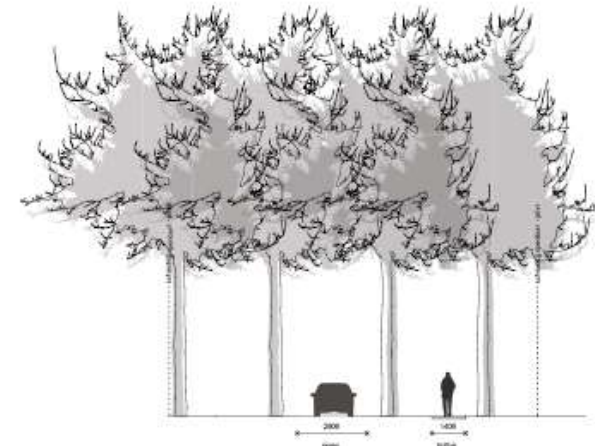
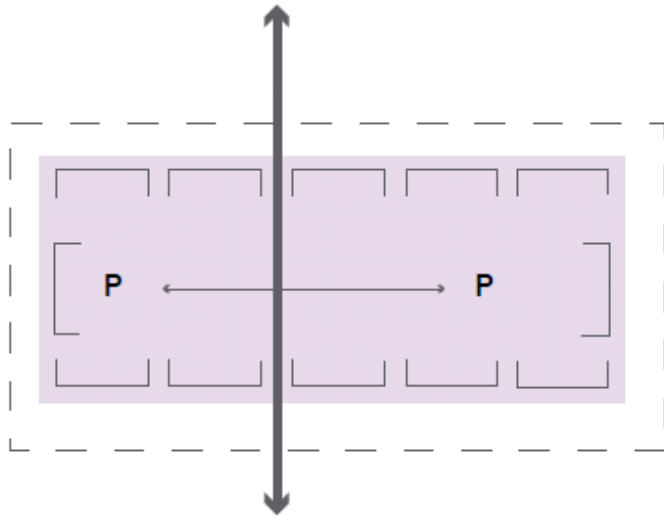
De hoofdontsluiting van het gebied is de Distelvlinder. Vanaf de N238 is dit, via een nieuwe aansluiting op de Pleineslaan, de directe toegang per auto tot het terrein. Gedachte is dat hier een volwaardige rotonde of kruising gerealiseerd kan worden. De Distelvlinder wordt ingericht als een eenrichtingsweg. Een nieuwe secundaire route in noord-zuid richting zorgt voor de ontsluiting in de andere richting. Te voet en per fiets zijn er de al bestaande toegangen tot het gebied via de brug over de N238 en aan de zuidzijde van het terrein. Deze brug zal verbreed moeten worden. In oost-west richting lopen diverse recreatieve routes die aansluiten op het weefsel van de ontwikkelvelden. Onderzocht wordt of de spoorbrug NS als nieuwe aanvullende fietsverbinding kan dienen.



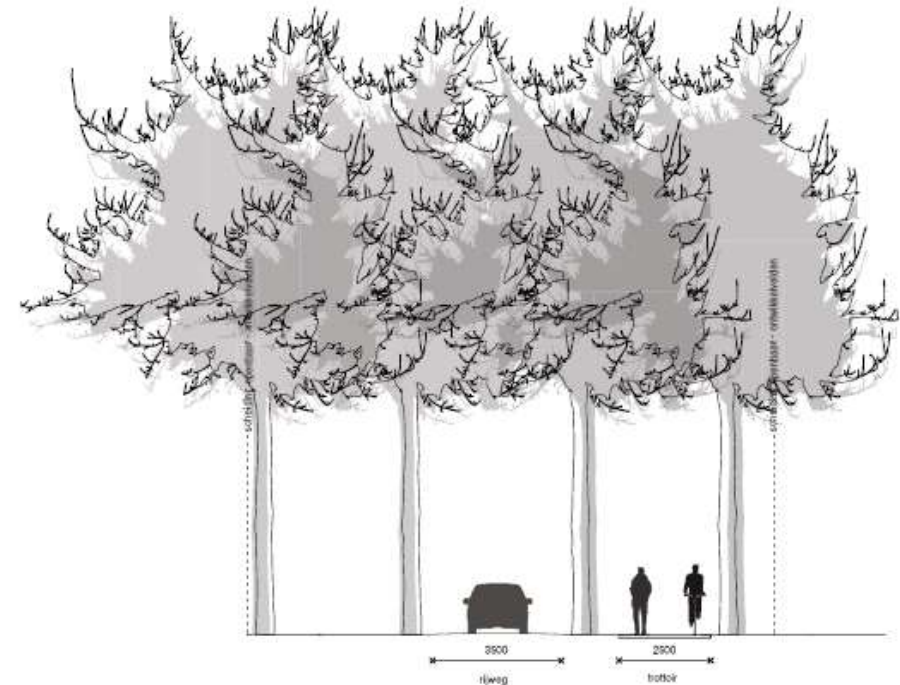


**Parkeerprincipe**

De ontwikkelvelden worden voor de auto ontsloten via de binnenzijde, de randen zijn autoluw waardoor de beleving van wonen in een natuurlijke omgeving wordt versterkt. Het parkeren van auto's vindt daarom ook binnen de velden plaats. Parkeren vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats en volgens de parkeernormen van de gemeente Zeist.



*bestaand profiel Distelvlinder*



*toekomstig profiel Distelvlinder*

### 4.3 Sloop en ontwikkeling

Alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn ingepast binnen het ontwerp. Bebouwing met mindere kwaliteit zal worden gesloopt. Uitgangspunt is om ontwikkelruimte voor een groot deel te zoeken op de plek van te slopen bebouwing. Rood voor rood. Op enkele plekken zal op de plek van te slopen gebouwen natuur worden ontwikkeld. De grond is daar door de bebouwing vaak lokaal rijker, waardoor kansen ontstaan voor ecologisch interessante gebieden.







## 5. Programmatische visie: Wonen, werken, zorg en recreëren

### 5.1. Functies

De belangrijkste nieuwe functie van het gebied is de woonfunctie. Met daarbij de nadrukkelijke ambitie om er een levendig gebied van te maken waarin ook andere functies een plek hebben: een mix van wonen, werken, recreëren en zorg. De andere functies worden geconcentreerd op de historische middenas en in de historische gebouwen. Zo krijgen de monumenten die het gebied kenmerken een nieuw leven en een belangrijke centrale rol in het gebied. Bij de herontwikkeling wordt rekening gehouden met het absorptievermogen van Den Dolder. Dit geldt voor de hoeveelheid programma, het tempo van ontwikkeling en door het waar nodig inzetten van flankerende maatregelen.

### 5.2 Absorptievermogen van Den Dolder

Den Dolder telt momenteel ruim 1600 woningen. Door de herontwikkeling van de WA-hoeve zal Den Dolder groeien. Dat is goed voor het dorp: meer mogelijkheden voor huisvesting van onder andere jongeren en senioren en economisch draagvlak voor voorzieningen in het dorp. Ook op de wat langere termijn. Toch zijn er ook zorgen onder de bewoners: gaat het karakter van het dorp niet verloren en wordt het niet veel te druk in het centrum en bij de voorzieningen?

Het is daarom belangrijk dat de herontwikkelingsopgave heel geleidelijk plaatsvindt. Van de ontwikkelvelden kan 60% op korte termijn (tussen nu en 10 jaar) gerealiseerd worden. 40% pas daarna, omdat een deel van de huidige gebouwen pas na 2025 vrijkomt. Er wordt uitgegaan van een langzaam herontwikkelingstempo. Hierdoor groeit de bevolking van Den Dolder heel geleidelijk.

De gemeente volgt de ontwikkeling en treft waar nodig flankerende maatregelen. Denk daarbij aan voldoende voorzieningen (sport, onderwijs) en het treffen van verkeersmaatregelen.

### 5.3 Woonmilieus

Op de WA-hoeve komt een dorps woonmilieu: een lage dichtheid en lage bouwhoogte. In de nieuwbouw wordt uitgegaan van vooral grondgebonden woningen. In de gebouwen op de historische middenas kunnen naast voorzieningen en bedrijvigheid, ook woningen gerealiseerd worden. Hier zijn appartementen mogelijk. De aard en omvang van de gebouwen maken dat het altijd zal gaan om kleinschalige appartementencomplexen. De woonvisie van de gemeente Zeist is vooraf niet opgenomen als kader voor de gebiedsvisie. Dit betekent dat de werkgroep die de visie heeft ontwikkeld, vrij was om zelf een invulling te geven aan het woningbouwprogramma.

De werkgroep kiest ervoor woningen te realiseren voor een grote variëteit aan doelgroepen, maar heeft in de gebiedsvisie geen concrete invulling gegeven aan het woningbouwprogramma. De WA-hoeve is een schitterend gebied op een mooie plek. Daar moet iedereen van kunnen genieten. Over het sturen op het woningbouwprogramma bij planuitwerkingen zijn in de werkgroep procesafspraken gemaakt (zie ook hoofdstuk 8).

## 5.4 Voorzieningen en bedrijvigheid

Vooral in de historische middenas is ruimte voorzien voor werken, recreatie, zorg en cultuur. Ook in de historische gebouwen buiten de middenas worden voorzieningen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om de gebouwen Spinoza, Camper en Boerhaave.

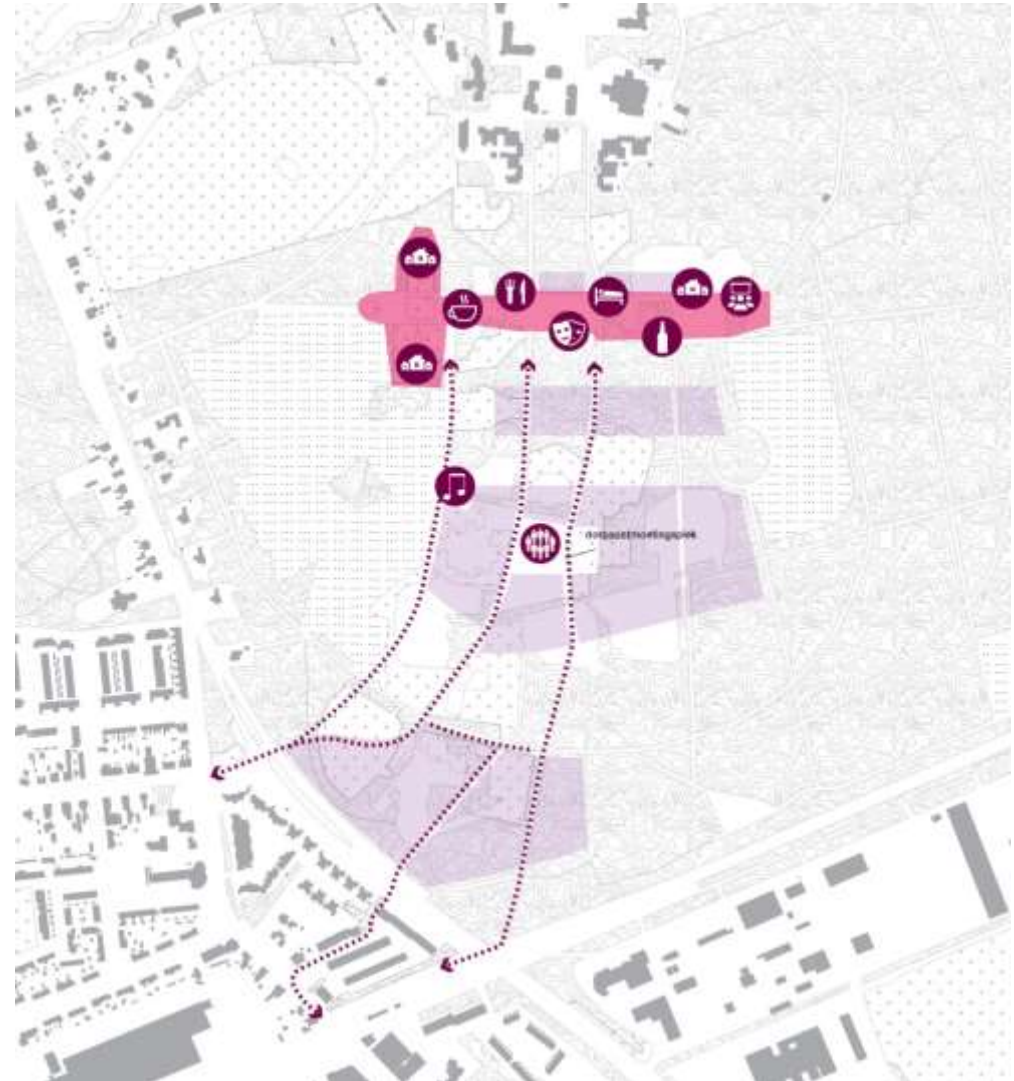
In de monumentale bebouwing wordt ruimte geboden voor kleinschalige voorzieningen en bedrijvigheid, zoals een dorps huis, atelier, kinderopvang, bakker of bierbrouwerij. Een aantal monumentale gebouwen kan tevens worden ingevuld met een woonfunctie.

Er wordt in de planuitwerking gezocht naar een goede plek voor een dorps huis. Een mogelijkheid hiervoor is het monumentale gebouw aan de Distelvlinder. In combinatie met het gebied waar nu de kassen zijn, vormt dit een mooie centrale plek voor ontmoeting van buurt- en dorpsgenoten. Met speelmogelijkheden voor kinderen en een eventuele fruitboomgaard.

Uitgangspunt voor het dorps huis is dat de functie zichzelf kan bedruipen en er geen jaarlijkse subsidie wordt gegeven door de gemeente. Altrecht heeft aangegeven vanuit de exploitatie van het project een bijdrage te willen leveren aan de aanvangsinvestering.

Vooraf worden de nieuwe functies niet tot in detail vastgelegd. We weten nog niet welke functies interesse hebben en in te passen zijn. Belangrijk uitgangspunt is dat functies passend zijn binnen de schaal en maat van de WA-hoeve en het dorp Den Dolder. Naast een buurtfunctie, zijn het ook voorzieningen voor de bewoners van andere buurten in Den Dolder. Deze voorzieningen zijn met de auto, lopend en fiets bereikbaar vanuit het dorp.

Bij de herbestemming krijgen de gebouwen een tweede leven, maar het is van belang dat hierbij het karakter van de gebouwen niet verloren gaat. Herprogrammering van de gebouwen moet gebeuren vanuit de kracht en mogelijkheden van de gebouwen.





Horecafunctie Gemeentewerf Hilversum



Bierbrouwerij Brouwerij Sauerland



School Drukkerij Wypand Rotterdam



Hotelfunctie of doelgroepwoningen Hotel Prinsenhof – Groningen



Buurthuis of kunstatelier Buurthuis Rengerspark - Leeuwarden



Start ups Gemeentewerf Hilversum

## 5.5 Zorg

Op de Willem Arntsz Hoeve wordt al meer dan 100 jaar zorg geboden. Zorg hoort bij het gebied. Ook in de toekomst blijft zorg hier een belangrijke rol spelen.

### *Zorg die blijft*

Aan de noordkant van de WA-hoeve ligt Dennendal waar Reinaerde mensen ondersteunt met een verstandelijke beperking. Er wonen en werken 190 mensen met een beperking. De dagbesteding is divers: er is een dierenweide, een cateringgroep, onderhoud van de tuinen en er zijn belevingsgerichte activiteiten. De op het terrein aanwezige manage wordt ook gebruikt door mensen uit de omgeving. Het vastgoed van Reinaerde op Dennendal wordt momenteel geheel vernieuwd.

In een deel van de Vijverhof wonen mensen die worden gehinderd door psychiatrische of psychosociale problemen en begeleiding krijgen bij het wonen. Om op die manier weer grip op het leven te krijgen en geholpen worden om op den duur wel zelfstandig te kunnen wonen. Bij begeleid wonen ontvangen mensen begeleiding, alleen betalen zij zelf de huur.

### *Nieuwe mogelijkheden*

We zien naast de bestaande zorg verschillende mogelijkheden voor nieuwe zorg in het gebied. Te denken valt aan een zorghotel,

zorgwoningen, seniorenwoningen met zorg en uitbreiding van het bestaande beschut wonen. Maar ook aan het herhuisvesten van senioren die al jaren elkaars burens zijn, maar eigenlijk in (te) grote sociale huurwoningen in Den Dolder wonen, voor wie collectieve herhuisvesting een kans kan zijn. Zo krijgen mensen meer passende woningen en behouden tegelijkertijd hun netwerk. Ook een gezondheidscentrum kan passen in het gebied.

We zien kansen in het leggen van verbindingen tussen zorg, wonen, werken en recreëren. Bijvoorbeeld door bewoners van Reinaerde en mensen uit het beschut wonen in te (blijven) zetten in de horeca, bij het werken in de kassen (moestuin en bloemen) en voor de verkoop van allerlei producten. Daarnaast kunnen ook anderen die wat extra begeleiding of ondersteuning nodig hebben bij werk of op zoek zijn naar een dagbesteding, hierbij aansluiten. Evenals voor mensen die in behandeling zijn bij Altrecht, zolang deze zorg nog in het gebied aanwezig is.

Samen met zorgaanbieders, maatschappelijke organisaties en zorgvragers zullen de behoefte en de mogelijkheden in de vervolgfase worden verkend.



## 6. Landschappelijke visie: Groenstructuur en openbare ruimte



### 6.1 Groenverbindingen

Het gebied vormt een mengeling van bos, heide en de historische lanenstructuur. Er worden twee nieuwe oost west verbindingen gemaakt die enerzijds (ecologisch) waardevolle gebieden verbinden en anderzijds zorgen voor het dooraderen van groen tussen de ontwikkelvelden. In de verdere planvorming wordt bepaald hoe de groenverbindingen er precies uit komen te zien. Op basis van bestaande kwaliteiten van het groen. De grenzen van de ontwikkelvelden zullen hierop aangepast worden. Uitgangspunt is dat de ecologische verbindingen een minimale maat hebben van 50 meter. Liefst breder. Ook de vorm (recht, rafelig, stepping stones) wordt in de verdere planvorming nader onderzocht.





Voetpad *Distelvlinder*, *Den Dolder*



Heideveld *Den Dolder*



Pad langs heide *Den Dolder*



Referentie straatprofiel *Nieuwkoop*



Profiel *Distelvlinder*, *Den Dolder*



Heideveld *Den Dolder*

**Waardevol groen**

Het gehele projectgebied is onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) van de provincie Utrecht. De provincie past in het kader van de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie de grenzen van het Natuurnetwerk aan. Om ervoor te zorgen dat wanneer de gebiedsvisie is vastgesteld, ontwikkeling ook daadwerkelijk mogelijk is.

**Natuur inclusief ontwerpen**

De planuitwerking moet plaatsvinden volgens het 'natuur inclusief ontwerpen'. Het doel hiervan is om natuur duurzaam te integreren in ruimtelijke (ontwikkeling)plannen.

Door het natuur inclusief ontwerpen ontstaat er een goede balans tussen de nieuwe functies en de natuur. De nieuwe indeling van het gebied zorgt ook voor nieuwe ecologische kansen zoals de verbinding van de twee bestaande heidegebieden.

In het ontwerpproces wordt rekening gehouden met de ecologische kwaliteiten en natuurwaarden en mogelijkheden van het gebied.

**6.2 Openbare ruimte**

Voor de ecologische zones is het uitgangspunt dat deze worden overgedragen aan het Utrechts Landschap.

Het is de intentie van gemeente en Altrecht dat de openbare ruimte na inrichting wordt overgedragen aan de gemeente Zeist.

Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de openbare ruimte conform de eisen van de gemeente is ingericht. Uitgangspunt hiervoor is het Programma van Eisen openbare ruimte van de gemeente Zeist. Omdat het hier een bestaand gebied betreft met historische lanen is het belangrijk om genuanceerd naar mogelijkheden voor inrichting en beheer te kijken. In de planuitwerking wordt de gemeente betrokken en worden afspraken gemaakt over de toekomstige eigendomssituatie.

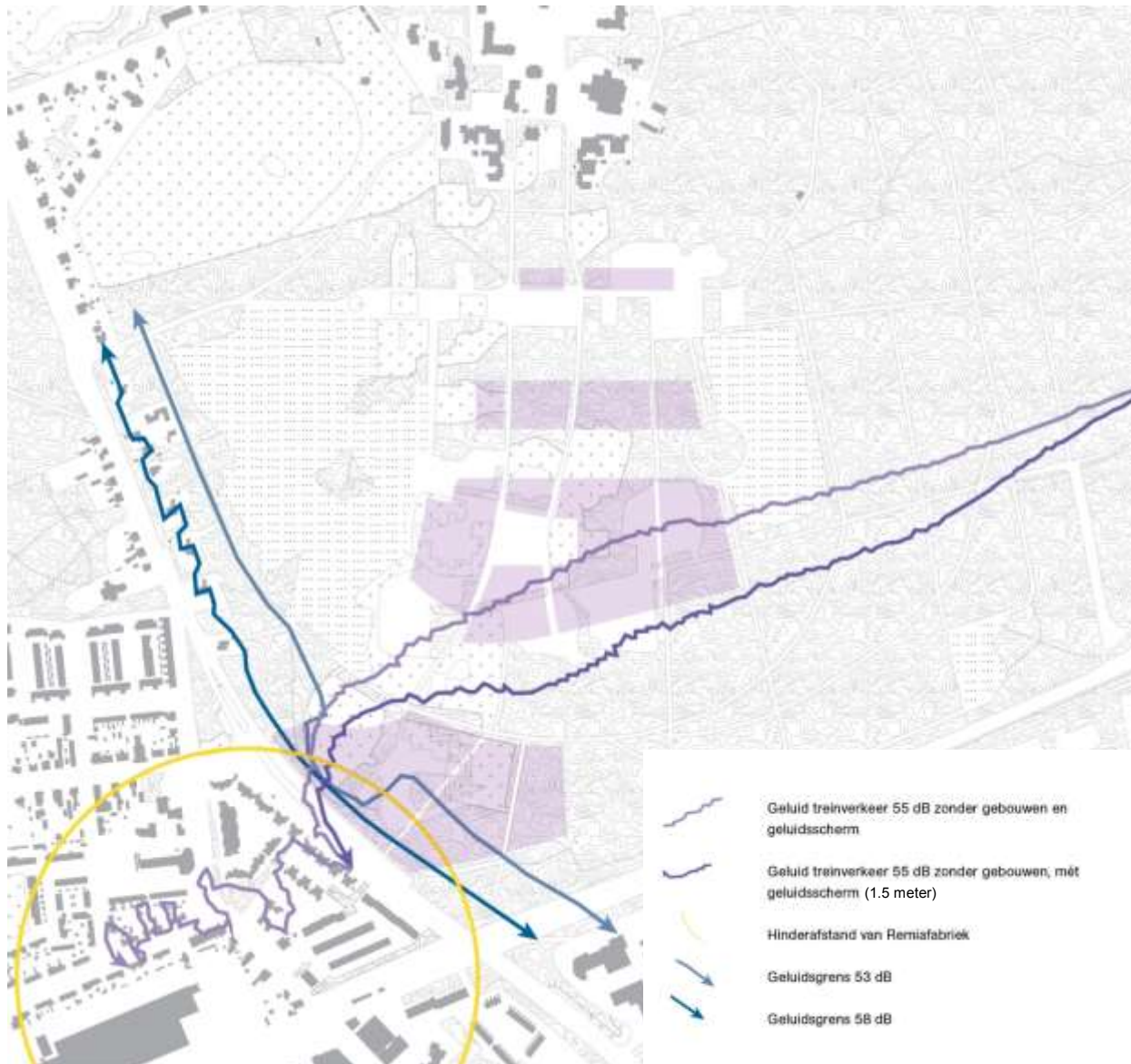
**6.3 Duurzaamheid**

De WA-hoeve is een prachtig gebied midden in de natuur. Het gebied leent zich bij uitstek voor een duurzame ontwikkeling. Zowel door het hergebruik van de historische gebouwen aan de middenas als voor de nieuwbouwontwikkeling.

Voorkeur gaat uit naar een duurzame manier van bouwen, o.a. door oude bouwkavels te (her-)gebruiken maar ook door het inzetten van moderne vormen van ecobouw nabij de groenstroken zodat deze beter opgaan in de bosrijke omgeving. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van vrije kavels met een grote mate van eigen invulling.

In de planuitwerking wordt de duurzaamheidsambitie voor de nieuwbouwontwikkeling en openbare ruimte verder uitgewerkt.





## 7. Milieu

### 7.1 Geluid

Geluid is mede bepalend voor de ontwikkeling. Met betrekking tot wonen is de voorkeurswaarde voor railverkeer 55dB. Voor wegverkeer geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Een weg buiten de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 250 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat. Een deel van de ontwikkelvelden valt binnen deze geluidscontouren. Hier zal worden onderzocht of geluid reducerende maatregelen nodig zijn. Pas als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college van Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeurswaarde ontlenen.

### 7.2 Bedrijven en milieuzonering

Ten zuidwesten van het projectgebied is margarine en sauzenfabriek Remia gevestigd. Op basis van de bedrijfsactiviteiten is dit gebied ingedeeld in milieucategorie 4.2. Dit heeft tot gevolg dat binnen een afstand van 300 meter sprake kan zijn van geuroverlast en in mindere mate van geluidsoverlast.

## 8. Toekomst: uitwerking van de visie

### 8.1 Vervolgstappen

Na vaststelling van de visie door de gemeenteraad van Zeist zijn verschillende stappen nodig om van visie naar plan te komen. Stappen om er voor te zorgen dat de zorgvuldig tot stand gekomen kaders uit de gebiedsvisie verankerd worden in de uiteindelijke plannen voor de Willem Arntsz Hoeve. Allereerst wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin de kaders uit de gebiedsvisie zijn vastgelegd, inclusief de publiekrechtelijke kaders.

#### *Samenwerkingsovereenkomst*

Daarnaast sluit de gemeente met Altrecht een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Hierin worden afspraken gemaakt over de financiële uitvoering van de visie (wie betaalt welke kosten, kostenverhaal, etc.) en over de rolverdeling en verantwoordelijkheden bij het vervolgproces. Bijvoorbeeld hoe we omgaan met het woningbouwprogramma, de intentie om de openbare ruimte over te nemen door de gemeente en de voorwaarden die daarvoor gelden, betrokkenheid van gemeente en omgeving in het vervolgproces. Maar ook afspraken over het instellen van een planbegeleidingsgroep om bij de verdere uitwerking van de plannen mee te denken, monitoren en te toetsen.

Ook worden er afspraken gemaakt over het borgen van de kwaliteit.

### 8.2 De Planbegeleidingsgroep

Via een open planproces is een opzet voor een toekomstvisie op het gebied WA-hoeve tot stand gekomen. Op hoofdlijnen is overeengekomen in welke gebieden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en welke gebieden op de WA-hoeve natuur dienen te blijven of te worden. Bij de

totstandkoming van die 'vlekkenkaart' is het uitgangspunt dat zoveel mogelijk op plekken waar zich nu gebouwen bevinden, (her)ontwikkeld kan worden. Hier kan op voorhand nog geen exacte begrenzing voor aangegeven worden, maar het is een duidelijk kwalitatief en kwantitatief richtinggevend kader voor de uitwerking van de betreffende locaties tot concrete plannen. Eventuele substantiële afwijkingen (meer dan 10 meter verlegging van een grens) van de gebieden waar gebouwd kan worden, moeten in de begeleidingsgroep WA-hoeve besproken worden.

De ontwikkeling van het gebied WA-hoeve tot het eindbeeld van de visie is een proces van tien tot vijftien jaar. Een exacte invulling van die gebieden (= een plan) is daarom op dit moment nog niet te maken. Immers, de periode van 10-15 jaar is dermate lang dat niet te voorspellen is hoe de wereld er dan uitziet, laat staan de woningmarkt.

De visie is dus nog geen plan. Het zet op de tijdshorizon van de genoemde 10-15 jaar een eindbeeld neer: wat zijn de kwaliteiten van het gebied, waar kunnen welke soort ontwikkelingen plaatsvinden en hoe kan het gebied over 10-15 jaar beleefd en ervaren worden?

Een belangrijk onderdeel in de discussie tussen betrokkenen bij de totstandkoming van de visie betreft het woningaantal. De discussie gaat daarbij over de vraag hoeveel er maximaal kan en/of mag gebouwd worden op de WA-hoeve. Het gaat daarbij om verschillende belangen die een plek moeten krijgen zoals onder andere rust, kwaliteit, ruimte, groen en financiën. Belangen die kunnen botsen, maar juist ook samen kunnen komen. De 'proof of the pudding' daarvan is echter pas bij de concrete planuitwerking voor een locatie.

Vanuit die gedachte is het voorstel om als volgt om te gaan met de meerjarige ontwikkeling van de WA-hoeve in relatie tot het woningbouwprogramma.:

**Stap 1:** Altrecht selecteert een marktpartij die als gebiedsontwikkelaar de WA-hoeve gaat ontwikkelen. In de selectie worden partijen uitgedaagd om met een zo beperkt mogelijk woningbouwprogramma te komen met als uitgangspunt de Woonvisie. Zo wordt in de selectie opgenomen dat een partij die met weinig woningen een hoge financiële opbrengst kan genereren en voldoen aan de Woonvisie, prevaleert boven een partij die met meer woningen een opbrengst genereert. Uitgangspunt is dat per ontwikkelvlak (nieuwbouw) er in eerste aanleg maximaal een dichtheid van 25 woningen/ha mag komen met de genoemde 'prikkel' om tot een lagere dichtheid te komen. Indien in de marktselectie blijkt dat met een maximum van 25 woningen per hectare niet de vereiste opbrengst gehaald kan worden, dan wordt het aantal bijgesteld tot maximaal 30 woningen per hectare. Per ontwikkelvlak wordt gezien in hoeverre de dichtheid aangepast kan worden (zie ook stap 2).

Tevens zal Altrecht tot een afspraak komen met de ontwikkelaar dat er pas grond geleverd zal worden aan de ontwikkelaar als er een plan is dat binnen de visie past en er een akkoord is met de planbegeleidingsgroep.

**Stap 2:** de ontwikkelaar werkt een planopzet uit en overlegt dit met de begeleidingsgroep. De begeleidingsgroep geeft haar reactie op deze opzet aan de ontwikkelaar. Streven is dat ontwikkelaar en begeleidingsgroep tot een door beide partijen gedragen plan komen. Indien dit onverhoopt niet lukt dan leggen ontwikkelaar en begeleidingsgroep, na een ultieme poging om er alsnog gezamenlijk uit te komen, hun verschil van mening voor aan de gemeente.

**Stap 3:** Na ontwikkeling van het betreffende ontwikkelvlak is het aantal woningen en de financiële opbrengst helder voor wat betreft het tot dan toe gerealiseerde deel. Bovendien wordt uit de berekeningen duidelijk hoe de door Altrecht berekende benodigde opbrengsten van in totaal maximaal € 15 miljoen zich ontwikkelen om uit de kosten te komen. Deze € 15 miljoen bestaat uit plankosten en boekwaarden van panden. De

plankosten bestaan uit historische plankosten (plankosten die tot nu toe zijn gemaakt om het eigendom te kunnen verkopen) en een inschatting van nog te maken plankosten. De nog te maken plankosten kunnen meevallen maar ook tegenvallen. Dat is een risico voor Altrecht. De boekwaarden zijn bepaald op basis van het boekwaardenniveau van de panden in 2025 en voor de Middenas en het zuidelijk deel WA-hoeve in 2018. In de praktijk zullen er eerder en later panden worden gesloopt en herontwikkeld. Dit kan financieel meevallen voor Altrecht, maar ook tegenvallen, afhankelijk van het feitelijke moment van uitname van panden. Dit is een risico voor Altrecht.

Met een doorrekening na elke fase (hoeveel opbrengsten versus totaal behaalde opbrengst) kan gezien worden wat dat kan betekenen voor het woningprogramma van de volgende ontwikkelvlakken rekening houdende met de Woonvisie als vertrekpunt. Daartoe wordt concreet na afronding van het betreffende ontwikkelvlak een doorrekening gemaakt van het totale doorlopen en het nog te doorlopen ontwikkeltraject. Dit met de op dat moment geldende en bekende parameters. De berekening beslaat dan het totale project en geeft de randvoorwaarden voor de rest van de periode en de gebieden die nog resteren in de herontwikkeling van de WA-hoeve. Het daaruit volgende maximaal benodigde woningbouwprogramma is op dat moment vervolgens het voor de ontwikkelaar bindende programma. Tevens kan de doorrekening tot de conclusie leiden dat de vooraf afgesproken grondopbrengst voor Altrecht van maximaal € 15 miljoen is gerealiseerd en dus de ontwikkeling afgerond kan worden. Het is van belang om de grondopbrengst vooraf op het genoemde bedrag op een maximum 'vast te zetten' zodat de discussie helder kan gaan over hoeveel in het totale gebied ontwikkeld moet worden om tot die opbrengst te komen in plaats van steeds weer discussies over deze bedragen. Per fase van ontwikkeling is het vervolgens in het belang van Altrecht en begeleidingsgroep dat op basis van het dan voorliggende plan een zo hoog mogelijke grondopbrengst wordt gerealiseerd. Per gerealiseerde fase zal de begeleidingsgroep de gerealiseerde opbrengst zien waarmee duidelijk is hoeveel opbrengst er nog gerealiseerd moet worden in de rest van het gebied.

**Stap 2 en 3** herhalen zich al naar gelang het aantal ontwikkelvlekken dat in afzonderlijke plannen wordt uitgewerkt.

Met deze 'drie stappen benadering' wordt de markt en de kwaliteit van de projectontwikkelaar optimaal uitgedaagd en benut om met een zo beperkt mogelijk woningaantal per ontwikkelvlek te komen en toch (zo veel mogelijk) te voldoen aan de Woonvisie. Het geeft partijen per ontwikkelvlek de mogelijkheid om bij te sturen en daarmee ook tot een tussentijdse herijking van het vooraf voorziene programma te komen. Dit alles kwalitatief passend binnen de visie.

#### *Middenas*

Voor de Middenas is het allerbelangrijkste dat er functies kunnen worden gerealiseerd in de panden die blijven bestaan. Een aantal panden leent zich in principe voor woningbouw. Voor een aantal panden is herbestemming heel lastig en vereist uiterste creativiteit en ondernemerschap van partijen. Als maximaal programma voor de panden die behouden blijven op de WA-hoeve is een herontwikkelingsprogramma van 100 woningen een maximum. Daarnaast kunnen er andere functies (werken, recreëren, maatschappelijk, zorg) gerealiseerd worden in de

panden. De mogelijke functies krijgen ook hun uitwerking in het bestemmingsplan.

In de marktselectie van een gebiedsontwikkelaar zal gestimuleerd worden dat ook andere functies dan wonen in de meeste te behouden panden wordt opgenomen.

#### *Bestemmingsplan*

In het kader van het bestemmingsplan worden de vlekken weergegeven (met een bandbreedte van +/- 10 meter) en de maximale bebouwingsdichtheid (30 woningen/ha bruto per vlek). Als bestemming wordt wonen opgenomen en worden voorzieningen (werken, recreëren, maatschappelijk, zorg) als mogelijke functies opgenomen. Het bestemmingsplan geeft de ontwikkelaar geen rechtstreekse bouwtitel. Behalve de juridische goedkeuring in de vorm van een omgevingsvergunning, moet de ontwikkelaar immers eerst overleg plegen met de begeleidingscommissie. Pas daarna (zie ook stap 2) kan er gebouwd worden. Er ontstaat voor de betreffende ontwikkelaar pas een bouwmogelijkheid na een positieve uitwerking van stap 2. Dit zal ook opgenomen worden in de contractering van een marktpartij door Altrecht.