

GEMEENTE ZEIST

Vooroverlegnota 'concept ontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide West'

Datum : 8 april 2022
Versie : 03
Proj.nr. ; 06.163
Auteurs : mRO b.v.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. BEANTWOORDING VOOROVERLEG	8
2.1 Buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide	8
2.2 Stichting Milieuzorg Zeist	19
3. BEANTWOORDING WETTELIJK VOOROVERLEG	37
3.1 Provincie Utrecht	37
3.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)	41
3.3 Veiligheidsregio Utrecht (VRU)	42
4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN	43
4.1 Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg	43
Bijlage 1 Integrale reacties en de bijlagen daarbij.....	44

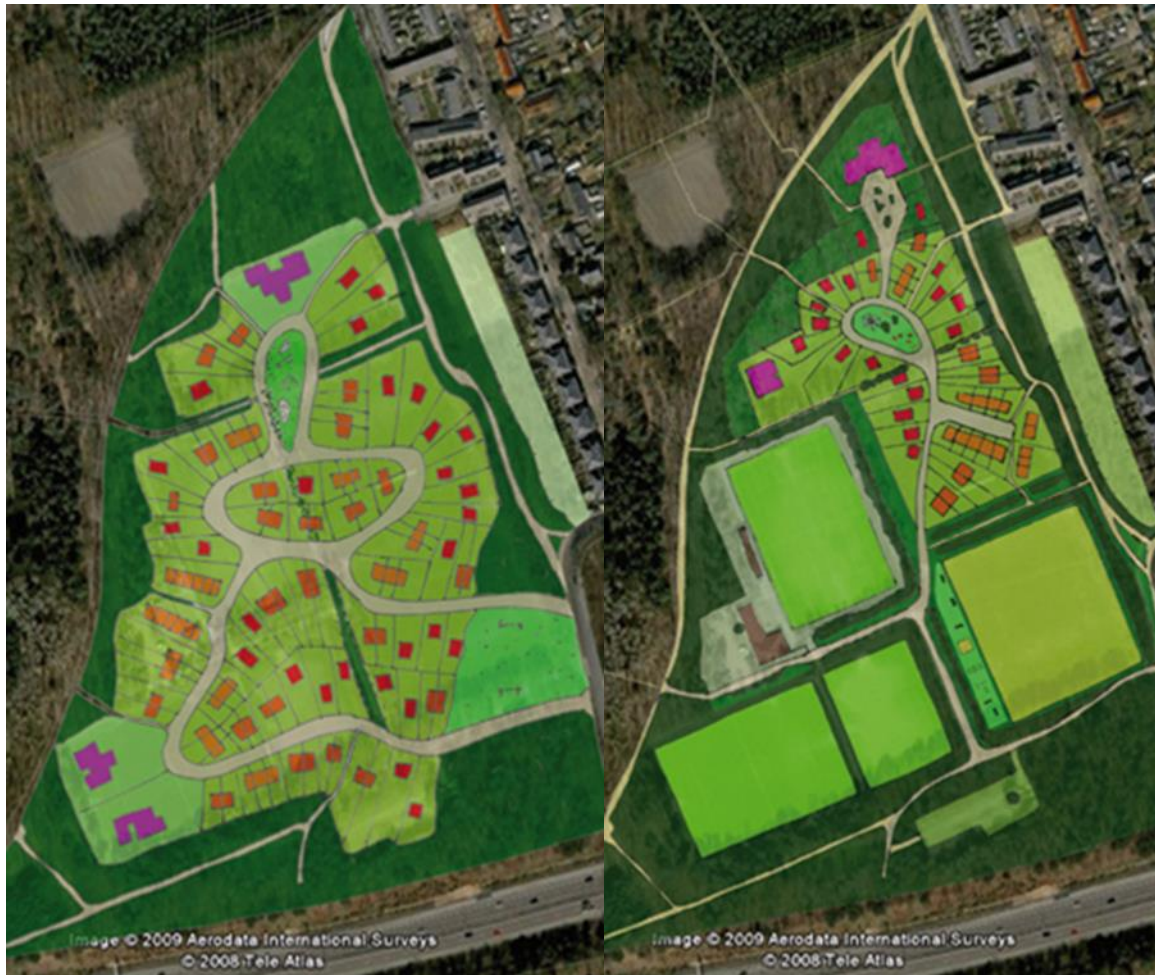
1. INLEIDING

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Huis ter Heide West' kent al een lange voorgeschiedenis.

De woningbouwplannen in Huis ter Heide west maken onderdeel uit van programma Hart van de Heuvelrug. Dit programma is een samenwerking tussen de gemeente Zeist, de gemeente Soest en de Provincie Utrecht met als doel om de versnipperde natuurgebieden op de Utrechtse heuvelrug aan elkaar te verbinden. In het programma zitten groene projecten voor natuurontwikkeling en rode projecten met voornamelijk woningbouw. Huis ter Heide West is zo'n rode ontwikkeling, waarbij de financiële opbrengst geheel wordt ingezet om groene projecten binnen het programma mogelijk te maken.

In 2005 heeft de gemeenteraad van Zeist ingestemd met deze samenwerking. In 2008 volgde het raadsbesluit voor clusterovereenkomst III, met daarbij het plan voor ongeveer 200 woningen op de locatie rondom de sportvelden in Huis ter Heide West.

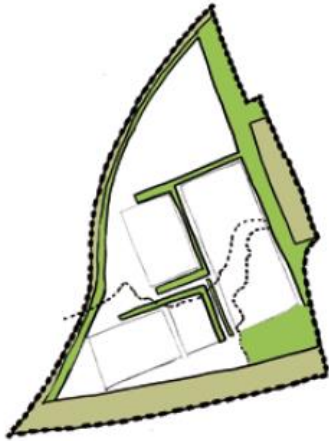
In 2009 heeft een kopgroep van bewoners, op verzoek van de gemeenteraad, een Programma van Eisen opgesteld. Dit PvE beschrijft twee varianten: scenario A met 200 woningen en verplaatsing van de sportvelden (zie hierna de linker afbeelding) en scenario B met 80 woningen en behoud van voetbalvelden (zie hierna de rechter afbeelding). Uit de financiële onderbouwing blijkt dat beide scenario's zorgen voor de afgesproken afdracht in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug. In 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verlagen van het aantal woningen naar 80 en benoemd dat de kaders uit het PVE uitgangspunt zijn bij de verdere ontwikkeling.



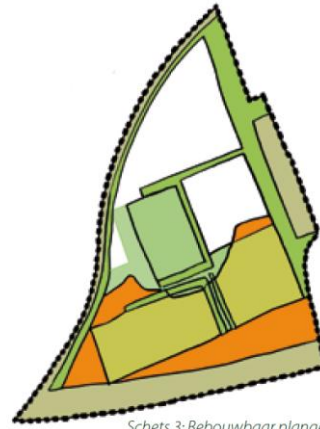
Links: scenario A (200 woningen) en rechts scenario B (80 woningen, voorkeursscenario) uit PVE 2009 (bron: PVE)

De kaders vanuit het PVE zijn in juni 2019 tijdens een werkbijeenkomst met bewoners besproken om te bezien of actualisatie noodzakelijk is. Dit heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen en vooral een aanscherping: van te voren uitgaan van waardevolle boomstructuren en groene inkadering van het Kerkepad.

Het verplaatsen van de bebouwing naar het zuiden (waardoor het bosje aan de noordoost-zijde behouden kon blijven) kreeg geen meerderheid, omdat een deel van de bewoners waarde hechtte aan een voldoende groot sport/recreatie veld ten zuiden van de woningbouw. Het kader is op dit punt dan ook niet aangepast. Het uitgangspunt PVE 2009 blijft staan.



Schets 2: Bebouwbaar plangebied op basis van opgave gemeente en natuurwaarden. Geluidsgrenzen voor geluidswering van 10 en 3 meter zijn aangegeven.



Schets 3: Bebouwbaar plangebied op basis van opgave gemeente, natuurwaarden, geluidsgrenzen en sportvelden

Bebouwbaar plangebied volgens PvE 2009 (bron: PvE 2009 pagina 18 en 23):

Bij opstellen van het Programma van Eisen heeft de kopgroep gebruik gemaakt van adviezen van experts. Voor het onderzoek naar bomen is gebruik gemaakt van een bomenonderzoek door Copijn (2009). Deze uitkomsten zijn verwerkt in het PvE. Voor het opstellen van het huidige voorliggende bestemmingsplan is dit onderzoek uit 2009 geactualiseerd.




Figuur 4.2: Ontwikkelingszone bouw

Voorkeursgebied ontwikkeling (lichtgrijs) en uitbreiding onder voorwaarden (donkergrijs) uit PvE (PvE 2009)

Het Beeldkwaliteitsplan en OmZeist

Om invulling te geven aan het bestemmingsplan is gekozen voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. In juni 2021, tijdens de coronamaatregelen, is hier een online webinar voor georganiseerd en via een online participatietool (OmZeist) zijn reacties opgehaald. Deze zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.



Online Participatie beeldkwaliteitsplan via OmZeist (www.omzeist.nl) 28-03-2022

Inloggen Con

Home Ondergrondse afvalcontainers Huis ter Heide West Omgevingsvisie Samen Duurzaam Zeist Over

[Home](#) > [Huis ter Heide West](#) > [Bereikbaarheid](#)


Thema bereikbaarheid

 Lees voor 

De nieuwe buurt moet op een goede, verkeersveilige manier aangesloten worden op de bestaande wegen in Huis ter Heide. We willen daarom een weg aanleggen tussen het voetbalveld en de nieuwe buurt. Deze weg komt dan in de bocht van de Huis ter Heideweg uit. De verkeersveiligheid is hierbij belangrijk dus we richten dit kruispunt opnieuw in. Hierbij hebben we speciale aandacht voor fietsverkeer, omdat de huidige fietsoversteek als gevaarlijk wordt ervaren.

We maken géén autoverbinding aan de noordkant van het plan (door het Kardinaal Alfrinkhof). Met de fiets en lopend kun je hier wel gebruik van maken.

Tot en met 13 juni kon je stemmen (en reageren) op de stellingen die je hieronder ziet staan.



64%

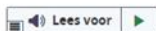
36%

Goed idee dat er voor autoroute naar nieuwe buurt een nieuwe weg wordt aangelegd.

■ 10

Eens: 56 stemmen, Oneens: 31 stemmen, Aantal inhoudelijke reacties: 10.

Thema groene woonomgeving



Het gebied heeft nu veel groen. Voor woningbouw en de aanleg van straten en parkeerplaatsen moet een deel van dat groen verdwijnen. Het meest waardevolle groen willen we zoveel mogelijk behouden. Dit is niet alleen goed voor de natuur, maar zorgt ook voor een mooie buurt waar het prettig wonen en verblijven is.

Welke gebiedskwaliteiten willen we behouden?

Tot en met 13 juni kon je stemmen (en reageren) op de stellingen die je hieronder ziet staan.



Door te kiezen voor minder eigen tuinen, blijft er meer groene ruimte over.

■ 4

Eens: 50 stemmen, Oneens: 28 stemmen, Aantal inhoudelijke reacties: 4. [Lees meer >](#)



Als de kwaliteit van een boom het toelaat, moeten bestaande bomen zoveel mogelijk blijven staan.

■ 8

Eens: 61 stemmen, Oneens: 13 stemmen, Aantal inhoudelijke reacties: 8. [Lees meer >](#)

In deze vorm is het concept ontwerpbestemmingsplan 'Huis ter Heide West' in de laatste maanden van 2021 besproken met de Buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide en met de Stichting Milieuzorg Zeist.

De reacties van de Buurt- en belangenvereniging en de Stichting Milieuzorg Zeist zijn in deze nota samengevat en beantwoord.

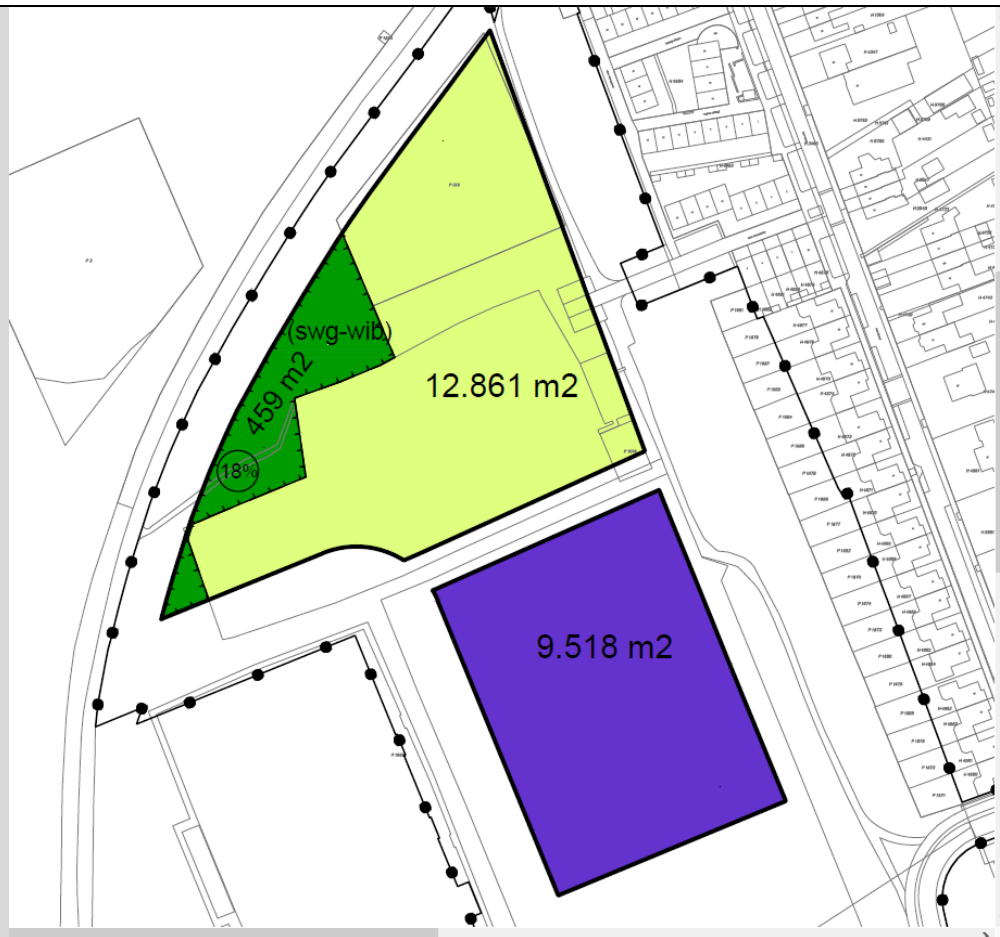
Tegelijkertijd zijn deze concepten ook voor commentaar naar de wettelijke vooroverlegpartners gezonden. Van de wettelijke vooroverlegpartners zijn er reacties ontvangen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de Veiligheid Regio Utrecht (VRU). Ook de ingebrachte reacties van de wettelijke vooroverleg partners zijn hierna samengevat en beantwoord.

Alle integrale reacties zijn als bijlage achter deze nota opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn alle aanpassingen in het plan nog eens overzichtelijk bij elkaar gezet.

2. BEANTWOORDING VOOROVERLEG

2.1 Buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide

Reactie	<p>Wat zijn nu precies de grenzen (en oppervlakte) van het te verkopen gebied, welke percentages daarvan zijn bestemd voor wonen en openbare ruimte (onder te verdelen in verkeerswegen/voetpaden/openbaar parkeren en groen)? Pas dan krijgen we een goed overzicht.</p> <p>We zijn:</p> <p>a) voor het behoud van zoveel mogelijk bos in de noordhoek richting Kerkepad (zie presentatie gemeente op 13 mei 2019 met (in bijlage 2) kaartje woningbouw) en</p> <p>b) een ruime zonnige openbare groenstrook langs de rij eikenbomen.</p> <p>In eerdere fasen is tijdens overleggen vanuit de gemeente onomwonden vastgesteld dat de gekleurde vlakken zeker groot genoeg zijn om de gewenste 82 woningen te realiseren.</p>
Antwoord gemeente:	<p>We begrijpen de wens om hier duidelijkheid over te krijgen. Die kunnen we op dit moment in de planvorming echter nog niet geven. Dat is geen onwil maar komt door de wijze waarop het plan in Huis ter Heide West wordt ontwikkeld en gebouwd. Dat gaat de gemeente niet zelf doen, maar daarvoor nodigt de gemeente marktpartijen uit om, binnen de voorwaarden van de gemeente, met een goed plan te komen. Dat is overigens de manier waarop de meeste woningbouw in Nederland wordt ontwikkeld.</p> <p>In het bestemmingsplan staan belangrijke randvoorwaarden die de gemeente stelt. Daarin geeft de gemeente bijvoorbeeld precies aan waar woningen mogen worden gebouwd (alleen binnen het bouwvlak van de bestemming 'Woongebied', hoeveel woningen in totaal (maximaal 82) en waar welke bouwhoogtes zijn toegestaan. Maar daarin is bijvoorbeeld nog niet aangegeven hoe de straten in de nieuwe woonwijk gaan lopen. Daarvoor mag de partij die de woningen gaat ontwikkelen/bouwen een mooi plan bedenken dat de gemeente zal beoordelen op kwaliteit, en waarvoor de gemeente straks alleen een omgevingsvergunning voor bouwen kan afgeven als wordt voldaan aan de randvoorwaarden in het bestemmingsplan. Als de ontwikkelaar/bouwer komt met een plan om woningen te bouwen in de bestemming 'Bos' of 'Groen' kan daar geen vergunning voor worden afgegeven.</p> <p>Dat betekent dat op dit moment nog niet bekend is hoeveel vierkante meters straks particuliere woningen zijn, hoeveel ontsluitingswegen, openbaar parkeren, voetpaden en groen. Wel duidelijk is dat volgens het bestemmingsplan circa 30.030 vierkante meters zijn bestemd als 'Woongebied'. Maar daarbinnen zijn dus bijvoorbeeld ook nog wegen, bermen, voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen/bomen mogelijk.</p> <p>Van deze vierkante meters kunnen er 9.518 m² worden bebouwd in het woongebied zuid zoals op onderstaande kaart aangegeven. In het woongebied noord is 12.861 m² mogelijk. Van het woongebied noord, dat is aangeduid als wonen in het bos, mag maximaal 18% worden bebouwd zodat hier niet meer dan 459 m² bebouwing kan worden gerealiseerd. Op het kaartje hierna is dat nog eens inzichtelijk gemaakt.</p>



Verder is in het bestemmingsplan ca. 15.850 m² bestemd als 'Bos', ca. 7.390 m² als 'Groen', ca. 8.765 m² als 'sport' en 2.840 vierkante meter als 'Verkeer'.

Voor deze invulling is het Programma van Eisen uit 2019 als kader gebruikt. Hierin is ook het bosje meegenomen als woningbouwlocatie. Een deel hiervan is wel benoemd als 'woningbouw onder voorwaarden toegestaan', Die voorwaarden benoemen we in het beeldkwaliteitsplan. In 2019 hebben we met bewoners het PvE geactualiseerd. Daarbij is ook verkend of het totale plangebied naar het zuiden kon verschuiven, dit is ook het kaartje dat genoemd wordt. Hier bleek echter geen meerderheid voor te zijn. Wel is afgesproken dat het Kerckepad een ruime groene inkadering verdiend. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan.

De flexibiliteit in de planvorming is nodig om een kwalitatief goed plan te krijgen. De ervaring is dat het gewoon niet werkt als de gemeente, die het plan niet zelf gaat ontwikkelen en bouwen, tot op de vierkante meter voor gaat schrijven wat er moet gebeuren. Vooral niet omdat er vaak ook nog jaren over heen gaan voordat er uiteindelijk woningen kunnen worden gebouwd. Daarom schrijft de gemeente duidelijke kaders voor zoals de groene randen rond het woongebied en behoud bosstrook langs het . Binnen die randvoorwaarden is het aan de partij die gaat ontwikkelen om met een goed plan te komen. De gemeente zal dat ook op kwaliteit beoordelen.

Zoveel mogelijk bos in de noordhoek richting Kerckepad is een belangrijke kwaliteit. Het bos in de strook met de bestemming 'Bos' langs het Kerckepad moet sowieso behouden blijven. Binnen het woongebied is een groene overgang één van de kwaliteiten waarop aan de hand van het BKP wordt getoetst. In het bestemmingsplan zijn ook waarborgen opgenomen om te voorkomen dat in het 'Woongebied' alle bomen zullen verdwijnen. De regels van het bestemmingsplan en de

	<p>uitgangspunten voor verkaveling en inrichting zijn er op gericht om waardevolle bomen te behouden en de bebouwing zorgvuldig in te passen. Daartoe is het resterende deel van bosvak 15 dat de bestemming 'Woongebied' heeft gekregen, op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied-wonen in bos'. Op deze gronden kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de bebouwing (artikel 8.3 van de regels) ter bescherming van de beoogde beeldkwaliteit (zoveel mogelijk behoud van waardevolle bomen) en geldt een kapverbod voor waardevolle bomen die zijn vermeld op de bomeninventarisatiekaart (artikel 8.6 van de regels). Deze bescherming zal ook nog privaatrechtelijk met kavelpaspoorten worden geborgd, zoals dat ook in Kerckebosch is gebeurd.</p> <p>Maar dat is straks wel een afweging van het hele plaatje en bijvoorbeeld niet alleen een ruime zonnige openbare groenstrook langs de rij eikenbomen. Het totale plaatje moet overtuigen dat hier recht wordt gedaan aan de gewenste beeldkwaliteit van een Huis aan de bosrand. Daarom zijn de gele vlakken met de bestemming 'Woongebied' ook ruim genoeg om 82 woningen te realiseren met de kwaliteit van wonen langs de bosrand.</p>
Reactie	<p>Blijven de groenstroken aan de randen eigendom van de gemeente of gaan die ook over naar een ontwikkelaar?</p> <p>Wat zijn de exacte afstanden (die openbaar groen blijven) van te verkavelen en te bebouwen gebied tot:</p> <p>a) het Kerkepad en</p> <p>b) tot de stam van de rij eikenbomen liggend aan het bospad parallel aan de Korte Bergweg?</p>
Antwoord gemeente:	<p>Het openbaar groen wordt straks door de gemeente onderhouden.</p> <p>a. De exacte afstand tussen het te verkavelen gebied en het Kerkepad weten we nog niet. Dat is zoals hiervoor beschreven, omdat er nog geen definitieve verkaveling bekend is, en omdat het Kerkepad geen duidelijke grens heeft. Daar is voor de grens van het Kerkepad uitgegaan van de grens volgens de Basisregistratie grootschalige topografie. Tussen deze rand van het Kerkepad en het bestemmingsvlak 'Woongebied' waar de bebouwing mag komen, zit een afstand van 15 meter.</p> <p>b. Ook dat is nu nog niet te zeggen. De stammen liggen niet in één lijn. Zoals hierboven beschreven bedraagt de breedte van de bestemming 'Bos' langs het Kerkepad 15 meter.</p>
Reactie	<p>Waar komt precies de ontsluitingsweg richting Huis ter Heideweg. Zoals bekend zijn wij absoluut tegen het verder aantasten van natuur- en landschappelijke waarden in het geval van het aanleggen van de ontsluiting van West middels het doorbreken van de bijzonder waardevolle rij eikenbomen (zie het Programma van Eisen uit 2009).</p>
Antwoord gemeente:	<p>De natuur- en landschapswaarden van de rij eikenbomen is in dit bestemmingsplan herkend en hebben daarom ook een bestemming 'Bos' gekregen. Maar de nieuwe woonwijk moet wel op een verkeersveilige manier worden ontsloten.</p> <p>De keuze van de ontsluiting in samenhang met de ontwikkeling van Huis ter Heide Zuid is in een open proces met alle betrokkenen gemaakt. In het voorjaar van 2021 is via digitale participatie voorgelegd welke voorkeur bewoners en betrokkenen hebben m.b.t. de ontsluiting. Hieruit kwam naar voren dat een meerderheid is voor de ontsluiting zoals die nu in het bestemmingsplan is opgenomen.</p> <p>De route zoals in het PvE was opgenomen verliep via de huidige weg door het sportpark. Deze bestaande weg is echter niet voldoende breed om een verkeersveilige route te maken. Verbreding zou kap betekenen van een aantal waardevolle bomen die direct aan de weg zijn gesitueerd. Bovendien zou dit leiden tot parkeren voor sport in de nieuwe wijk en jonge sporters</p>

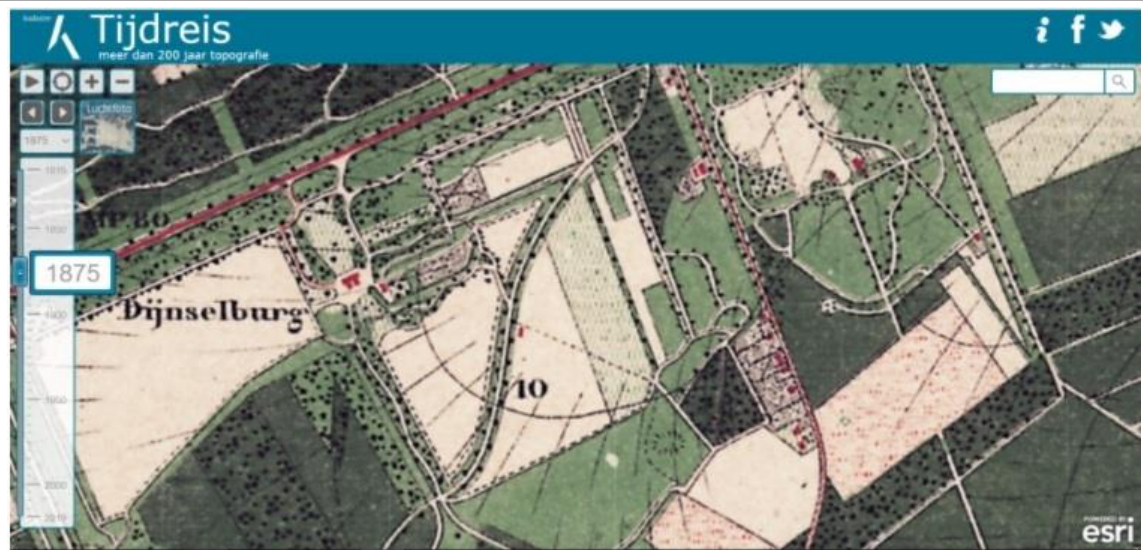
	<p>die de weg moeten oversteken om bij de sportvelden te komen.</p> <p>Op de verbeelding is aangegeven waar de ontsluiting moet komen. De verkeersbestemming is ruim genoeg om een verkeersveilige ontsluiting te kunnen realiseren en zuinig om te springen met de rij eikenbomen. Dat neemt niet weg dat hier wel een doorsteek gemaakt zal moeten worden.</p>
Bijlage 2	Kan er nog iets gezegd worden over voorrang voor woningzoekende uit Zeist en extra aandacht voor bepaalde doelgroepen (oa starters/senioren, cfr nota woonbehoeften Zeist).
<i>Antwoord gemeente:</i>	<p>Binnen de mogelijkheden van de wet zullen aan Zeist en de regio gebonden woningzoekenden voorrang krijgen.</p> <p>Het plan moet daartoe voldoen aan de Woonvisie waarmee wordt gebouwd voor diverse doelgroepen zoals starters en senioren. De toewijzing van de sociale huurwoningen zal plaatsvinden in overleg met de betrokken woningcorporatie.</p>
Reactie	Toelichting P17: Het klopt niet dat alle ruimte in het projectgebied voor sport bestemd was, het noordelijke deel had o.i. niet de bestemming sport. Zie ook kaartje op pg.43. Onduidelijk is ook nog steeds wat met de bestemming sport/ recreatie bedoeld wordt.
<i>Reactie gemeente:</i>	Op bijgaande afbeelding is de grens van het huidige bestemmingsplan over de kaart van de geldende beheersverordening 'Amersfoortseweg e.o.' gelegd. Daarop is te zien dat alle gronden langs de rand van het Kerkepad de bestemming 'Sport' hebben en alleen de gronden langs de Willem Versteeghstraat een groenbestemming hebben.



Het Kerkepad zelf en laanbomen langs het pad hebben de bestemming 'Buitenplaats'. Voor de begrenzing van de bestemming 'Buitenplaats' is destijds gebruik gemaakt van de Basisregistratie grootschalige topografie.

Volgens de beheersverordening mag het gebruik onder de bestemming 'Sport' worden voorgezet en werd daar volgens het bestemmingsplan onder verstaan: Het uitoefenen van sportactiviteiten. Er is geen sprake van een bestemming 'Recreatie' of de voortzetting van het gebruik dat bij de bestemming 'Recreatie' hoort.

Reactie	Toelichting P21: De kwalificatie van boompercelen door Copijn ademt o.i. teveel resultaatgerichtheid uit: Alles wat niet past in de bouwplannen is waardeloos (of te duur) en zo geschikt voor bouw?
Reactie gemeente:	Dat is niet zoals de gemeente het rapport heeft beoordeeld. Copijn is een deskundig bureau en heeft op basis daarvan een rapportage opgesteld. Het onderzoek van Copijn heeft in 2009 plaatsgevonden in opdracht van een kopgroep van bewoners en is een bijlage van het PvE uit 2009. Dit onderzoek hebben we in 2021 laten actualiseren. Het in PvE uit 2009 (met actualisatie uit 2019) blijft de basis voor het bestemmingsplan, we zien geen reden om dit nu aan te passen. Bij het ontwikkelen van het bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden door geen bouw mogelijkheden toe te kennen op de meest waardevolle delen van het bosgebied.
Reactie	Toelichting P32: Onduidelijk is welk plan hier wordt voorgesteld. Bescherming van groen komt zo

	in gevaar. Particuliere bostuinen geven de mogelijkheid om bestaand bos te kappen? Is herplanting (par5.5) hier wel goed gegarandeerd?
Reactie gemeente:	Het gaat om het onderhavige bestemmingsplan. Daarin is beoogd om de bomen zo goed mogelijk te beschermen. Daarvoor is een goede afstemming nodig tussen de Wet natuurbescherming/houtkap en de gemeentelijke bomenverordening. Voor een nieuwe woonwijk biedt de gemeentelijke bomenverordening de beste bescherming omdat daarin ook bomen in particuliere tuinen worden beschermd. Daarom wordt nu bekeken wat nodig is om de bescherming via de gemeentelijke bomenverordening ook daadwerkelijk te garanderen.
Reactie	Toelichting P34: <i>“De bebossing in Huis ter Heide West kan derhalve niet als bosgroeiplaats worden aangemerkt, zodat het provinciale beleid ten aanzien van bosgroeiplaatsen daarop niet van toepassing is”</i> . Graag toelichting.
Reactie gemeente:	De bescherming van het provinciale beleid met een kapverbod voor bosgroeiplaatsen geldt alleen voor bosgroeiplaatsen die sinds het midden van de negentiende eeuw (vanaf 1850 onafgebroken als boslocatie zijn aangegeven op de historische kaarten. Dat is voor deze locatie in Huis ter Heide West niet zo. Op de historische kaarten is in 1875 en 1925 nog sprake van kale gronden en is er nog geen sprake van bos.
	 <p>Figuur 1 – Bebossing plangebied in 1875</p>



Figuur 2 - Bebossing plangebied in 1925

Dat betekent dat het provinciale beleid voor bosgroeiplaatsen niet geldt voor dit gebied en er dus mogelijkheden zijn voor zorgvuldig ingepaste ruimtelijke ontwikkelingen.

Reactie	Toelichting P36: Dijnselburg (hoewel buiten het gebied van het BP liggend) is geen park. Het is een landgoed/buitenplaats. Kwalificatie van wat men op het landgoed aantreft: hoofdzakelijk bos, een klein stukje park en bebouwing. Onduidelijk is verder wat bedoeld wordt met: <i>“De gemeente heeft zich ten doel gesteld om het park Dijnselburg in overleg met de eigenaar toegankelijker en gebruiksvriendelijker te maken”</i> . Toegankelijkheid Dijnselburg staat ook vermeld in het PvE. Goed beheer lijkt ons primair, eventuele verdere ontwikkeling is een hele andere zaak en geen onderdeel van dit BP.
Reactie gemeente:	De tekst op P36 van de toelichting zal worden aangepast in de zin dat park wordt vervangen door landgoed en dat het toegankelijker maken van dit landgoed geen onderdeel is van dit bestemmingsplan.
Reactie	Toelichting P37: Versterken van de groenwaarden staat duidelijk op 1 voor Zeist. Dat betekent toch bij bouwplannen zuinig zijn op bos en open groene ruimte? Hoe gaat hier die afweging?
Reactie gemeente:	Dat is inderdaad een lastige afweging. Want de gemeente heeft niet alleen de taak om zuinig om te gaan met bos en groen, maar ook om te zorgen voor een goede volkshuisvesting en voldoende woningen te bouwen. Voor Huis ter Heide West is dat op gebiedsniveau afgewogen in het programma Hart van de Heuvelrug. Daar staan investeringen in bos en groen tegenover rode ontwikkelingen (zoals woningbouw in Huis ter Heide West) om bij te dragen aan de financiering van die investeringen in bos en groen. Vervolgens is voor Huis ter Heide West een inventarisatie gemaakt van het bos en groen en is daarop een plan ontwikkeld waarin de kaders zijn gevolgd van het Programma van Eisen dat in 2009 met een kopgroep van bewoners van Huis ter Heide is opgesteld. Volgens dat plan blijven de meest waardevolle bosranden behouden en kunnen tegelijkertijd een substantieel aantal woningen worden gebouwd in een kwalitatieve groene woonomgeving, waarbij ook is voorzien in een voldoende groot sport/recreatie veld ten zuiden van de woningbouw.
Reactie	Parkeren voor SV Zeist in de wijk blijft een issue.

<i>Reactie gemeente:</i>	Dat blijft ook voor de gemeente een zorg. SV Zeist is een waardevolle maatschappelijke voorziening in Zeist die de gemeente goed wil faciliteren. Tegelijkertijd brengt dat verkeer en parkeren met zich mee. De nieuwe woonwijk biedt nieuwe kansen om daar een goede regeling voor te bedenken. Het bestemmingsplan biedt daar alle ruimte voor en een goede parkeerregeling is straks één van de kwaliteiten waarop een plan van de marktpartijen zal worden beoordeeld.
Reactie	Toelichting P56: kaartje met wegen is onjuist en onvolledig. Bv ontsluitingsweg langs Zuid ontbreekt.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het kaartje in de toelichting is vervangen door een meer recente uitwerking. Daar is de ontsluitingsweg langs Zuid ook op aangepild.
Reactie	Toelichting P56: Hoe ironisch: het Kerkepad door het bos houdt een randje van 15m met bestemming 'bos', de rest van het bos wordt gekapt en bebouwd. Hoe kun je het dan nog Huis aan het bos noemen?
<i>Reactie gemeente:</i>	Met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt de toekomstige ontwikkelaar/bouwer uitgenodigd (en gestuurd) om een mooi woongebied te maken dat recht doet aan de groene omgeving aan de rand van het bos. Daarbij is het een hele lastige afweging om voldoende bij te dragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave en tegelijkertijd zuinig te zijn op het bos en groen dat we hebben. Om die reden is het aantal woningen hier beperkt en blijven de meest waardevolle bosranden behouden. Tegelijkertijd voorziet het plan in een voldoende groot sport/recreatie veld ten zuiden van de woningbouw. De bosranden maken deel uit van een groter bosgebied op onder meer het landgoed Dijnseburg.
Reactie	BKP In het algemeen een mooie planopzet, we zijn heel benieuwd hoe we als BBV en omwonenden in goed overleg mee kunnen werken aan de ontwikkeling van een mooie wijk. Ondertitel 'Huis aan de bosrand' klinkt aardig, als het bos maar gespaard blijft. Groot deel is ook 'Huis aan het voetbalveld'.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het is de bedoeling om de open samenwerking zoals die tot nog toe is verlopen in het vervolg van deze bestemmingsplanprocedure voor te zetten. Het is inderdaad een locatie waar ook de sportvelden een belangrijke functie zijn. In het plan is getracht daar zo goed mogelijk op in te spelen. Maar de belangrijkste woonkwaliteit is toch wel dat de locatie (ook) aan het bos is gesitueerd. Het BKP heeft daarbij een belangrijke functie. Het moet de toekomstige ontwikkelaar/bouwer uitnodigen en sturen om een mooi woongebied te maken in deze groene omgeving.
Reactie	BKP Pg.4: verkeersafwikkeling (incl. knip bij viaduct) is vooruitlopen op de gang van zaken en valt o.i. ook buiten dit BP. Moet wel in samenhang met Zuid beschouwd en beoordeeld worden.
<i>Reactie gemeente:</i>	Dat moet inderdaad in samenhang met de ontwikkeling van Huis ter Heide Zuid worden beschouwd. Daarom is nu afgesproken om de verkeersmaatregelen die nodig zijn voor Huis ter Heide Zuid en Huis ter Heide West, na een jaar te evalueren.
Reactie	BKP Pg.5: Het blijft de vraag of en in hoeverre de uitgangspunten wel goed zijn afgestemd op andere lopende ontwikkelingen in de directe omgeving (verkeer/Zuid/sport).

Reactie gemeente:	Die zaken zijn afgestemd. Voor de samenhang met Huis ter Heide Zuid en het verkeer is nu afgesproken dat de verkeersmaatregelen na een jaar worden geëvalueerd. Wat betreft de sportvelden zal het geluidonderzoek worden geactualiseerd en zal de herinrichting van de sportvelden daarbij meegenomen worden. Op dit moment is er geen reden om aan te nemen dat dit tot wezenlijke veranderingen van het bestemmingsplan zal leiden.
Reactie	BKP Pg.7: Is het verkopen van de locatie aan 1 ontwikkelaar niet het beste i.p.v. dat ook de gemeente aan zelfbouwers gaat verkopen? Worden het stedenbouwkundig plan en de inrichtingsplannen ook nog vooraf besproken met BBV en omwonenden?
Reactie gemeente:	De wijze waarop de woningbouw in Kerckebosch is ontwikkeld laat zien dat 1 ontwikkelaar niet persé het beste is. Er is veel vraag naar zelfbouwkevels. Daarin voorzien heeft daarom al een zekere kwaliteit. In het vervolgtraject kunnen bewoners en betrokkenen nog meepraten over de keuze voor één of meer ontwikkelaar(s) die het bouwplan mag/mogen maken.
Reactie	BKP Pg.9: de locatie: het is de "wegh der weegen". Onderste regel van deze pagina: vreemde formulering "een langzaamroute langs de oude eikenlaan" het is "een bospad voor wandelaars en fietsers".
Reactie gemeente:	Hier wordt niet verwezen naar de technische term langzaamverkeersroute voor wandelaars en fietsers, maar naar de sfeer die hier is beoogd. Een route waar het fiets en wandelverkeer door de mooie omgeving wordt uitgenodigd om langzaam aan te doen.
Reactie	BKP Pg.12: kaartje bevat fouten: 1) K.Alfrinkhof en W.Versteegstraat staan fout vermeld. 2) gele pijl met aanduiding "fiets- en busverbinding Huis ter Heidestraat. 3) plek van de aansluiting is wat ons betreft voorbarig.
Reactie gemeente:	De fouten zullen worden aangepast.
Reactie	BKP Pg.13: 2e regel: kun je geen autoluwe route noemen, het is een bospad.
Reactie gemeente:	Op de fietsroute van de Amersfoortseweg naar Zeist, is het stuk over het bospad autovrij, waardoor de route als geheel autoluw is.
Reactie	BKP pg. 13 3e regel: de voorgenomen afsluiting is voorbarig, en de aanname dat het viaduct nog meer van betekenis gaat worden is onduidelijk/niet onderbouwd. Het veldje van korfbalvereniging De Tovers is nooit een trapveldje geweest, er was hier sprake van mooie vegetatie (trapveld was meer op het grote zuidelijker gelegen grasveld (waar ook cricketvereniging Centurions tijdelijk speelt).
Reactie gemeente:	Er is nu afgesproken dat de verkeersmaatregelen, waaronder de afsluiting, na een jaar zullen worden geëvalueerd en van de juiste terminologie kan worden voorzien. Bedoeld is dat het viaduct na afsluiting voor het autoverkeer nog meer betekenis voor het langzame verkeer zal krijgen. Het gebruik door de buurt zal in het BKP worden genuanceerd.
Reactie	BKP pg.13: Kap van "een enkele boom" in de beeldbepalende rij eikenbomen is absoluut tegen

	de wens van de buurt (het zicht op die rij is deels al aangetast door een 5 meter hoge ballenvanger in de kroon van de eiken daar). De verdere verkeersomschrijving aldaar valt buiten het BKP en is ook vooruitlopend op de ontwikkelingen.
Reactie gemeente:	Er is een verkeersveilige ontsluiting van de nieuwe woningen nodig en daarvoor zal het nodig zijn om een enkele boom in de rij eikenbomen te kappen. In het BKP is niet beoogd om vooruit te lopen op de besluitvorming, maar om inzicht te geven in de planvorming en de voornemens. Beschreven is hoe een heldere en verkeersveilige ontsluiting kan worden gemaakt. Uiteindelijk zal dat onderdeel worden van de besluitvorming en krijgt een ieder de gelegenheid om daar zijn zienswijze op te geven.
Reactie	BKP Pg.15: 3e regel: .."waarbij je de nabijheid van de snelweg vergeet..." is wel wat eufemistisch geformuleerd. 6e regel: ...wat wordt bedoeld met "gezonde wijk die uitdaagt tot bewegen"...en waarom dat zo opnemen in het BKP? 9e regel: waar ligt dat "recreatieveld" dan? Wordt daar het door de gemeente uit het PvE weggehaalde semi-openbare veld mee bedoeld??
Reactie gemeente:	Het BKP is een opdracht voor/uitnodiging aan de ontwikkelaar om hier een omgeving te creëren waardoor je de snelweg vergeet. Daarmee is een ambitie uitgesproken die verder gaat dan het in woorden mooier omschrijven dan het in werkelijkheid is. Met een gezonde wijk die uitdaagt tot bewegen wordt bedoeld dat het bijvoorbeeld makkelijk moet zijn om de fiets te pakken of te gaan wandelen in plaats van alles af te stemmen op het gebruik van de auto. Dat is tegelijk de reden om dat in het BKP op te nemen: De ambitie om niet alle openbare ruimte in te richten voor de auto, maar in te spelen op de situering aan mooie wandel en fietsroutes en de nabijheid van sportvelden. Ja met het recreatieveld wordt het sportveld bedoeld dat ook voor de buurt toegankelijk blijft als recreatieveld.
Reactie	BKP Pg.16: Goed dat de autowegen zoveel mogelijk langs de sportvelden gesitueerd worden.
Reactie gemeente:	Mooi dat dit wordt onderschreven. Ook dat zal bij de besluitvorming worden betrokken.
Reactie	BKP Pg.17: Van belang is zoveel mogelijk afstand te bewaren tussen woningen en Kerkepad (om de bosbeleving en cultuurhistorische waarde van het Kerkepad niet te verstoren; 15 meter is te weinig! Van belang voor de bescherming en natuurbeleving is ook voldoende openbare groene ruimte tussen achtertuinen woningen en de rij waardevolle eikenbomen. We zagen het liefst ook geen beeldbepalende solitaire bomen opgenomen in privé tuinen.
Reactie gemeente:	Nogmaals het bestemmingsplan geeft hier de kaders en daarbij is 15 meter afstand tot het Kerkepad het absolute minimum. Daarnaast voorziet het plan in een voldoende groot sport/recreatie veld ten zuiden van de woningbouw. Daarvoor zijn de kaders gevolgd uit het Programma van Eisen dat in 2009 door een kopgroep van bewoners van Huis ter Heide is opgesteld. Maar kwaliteit is niet alleen afstand. Het BKP moet de toekomstige ontwikkelaars uitnodigen om de aanwezige kwaliteiten zoals de rij eikenbomen en beeldbepalende solitaire bomen te benutten en een mooie groene wijk te maken. Dat de buurt ook veel waarde hecht aan deze bestaande kwaliteiten zal daarbij extra gewicht in de schaal leggen.
Reactie	BKP Pg.19: 4e bullit: Wat wordt bedoeld met doorgaand verkeer zoveel mogelijk buiten de bestaande wegen omleiden? In het wijkje (als groene enclave) is er toch alleen maar sprake van

	bestemmingsverkeer?
<i>Reactie gemeente:</i>	Dat klopt. Het beeldkwaliteitsplan zal op dit punt worden aangepast. In het wijkje is geen sprake van doorgaand verkeer.
Reactie	BKP Pg.21: Waarom wordt van minimaal 5 meter afstand van de boomkruin uitgegaan (kruinen zijn vaak breder) en dus niet van minimaal de kroonbreedte? Zeker van belang bij de waardevolle boomsingels.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het gaat om de afstand tot de boomkroon. Dat is de buitenste rand van waar de takken van de boom zich uitspreiden en dus niet tot de stam van de boom.
Reactie	BKP Pg.23: Woningen aan het Kerkepad met achtertuinen van minimaal 4 meter is wel heel erg dicht tegen het Kerkepad aan. Dat het "openbare" sportveld een aantrekkelijke speel- en ontmoetingsplek is voor de oudere jeugd en volwassenen is wel erg simpel gesteld en ook erg weinig zeggend. De vraag is verder of de afstand tussen sportvelden tot woningen niet 50 meter moet zijn (gelet op de KNVB norm voor ligging in een rustige woonwijk)?
<i>Reactie gemeente:</i>	Om afstand te houden tot het Kerkepad is een bosstrook van 15 meter langs het Kerkepad bestemd waar geen woningen of tuinen mogen komen. Vervolgens moeten de achtertuinen minimaal 4 meter zijn alvorens er woningen kunnen worden gebouwd. De minimale afstand bedraagt op die manier 19 meter tot de rand van het . Wat er over het sportveld wordt gezegd is dat het van zichzelf een voorziening is die vooral voor de oudere jeugd en volwassenen aantrekkelijk is. Die maken over het algemeen minder gebruik van spelelementen zoals bijvoorbeeld een boomstam die als "evenwichtsbalk" kan worden gebruikt. Voor de afstand tot de sportvelden is gebruik gemaakt van de richtafstanden van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en de motivering die volgens deze VNG-systematiek aanvaardbaar is. Zie hierover paragraaf 5.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
Reactie	BKP Pg.29: De BBV ondersteunt het belang van een sterke architectonische samenhang (inc;. Natuurlijke kleuren en materiaalgebruik) om te voorkomen dat het een rommelig/onrustig geheel wordt.
<i>Reactie gemeente:</i>	Goed om te lezen dat dit wordt onderschreven. Ook dat zal bij de besluitvorming worden betrokken.
Reactie	Zaken als natuur-inclusief en duurzaam bouwen moeten ook nog duidelijker aan de orde komen, evenals de regeling van de verdere participatie van de buurt bij de verdere uitwerking van de plannen.
<i>Reactie gemeente:</i>	In het BKP en de toelichting van het bestemmingsplan heeft de gemeente nadrukkelijk aangegeven dat er hoge ambities zijn op het gebied van duurzaamheid. Het is aan de ontwikkelaar/bouwer om ook op dit aspect met een overtuigend plan te komen dat reden is voor verdere uitwerking/afspraken. De buurt zal bij de verdere planvorming en uitwerking betrokken blijven zoals dat tot nog toe telkens het geval is geweest.

2.2 Stichting Milieuzorg Zeist

<p><i>Reactie SMZ:</i></p>	<p>De SMZ wijst er op dat het project deel uit maakt van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug' en wel van de: 'Clusterovereenkomst Zeist III', ook wel als de: 'Westelijke corridor' aangeduid. De ontwikkeling van Huis ter Heide-West tot een woongebied wordt daarbij dan als een zogenaamde 'rode locatie', dus verdienlocatie, aangemerkt, teneinde de groene ontwikkeling van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug', zoals dus ook de zogenaamde 'Westelijke corridor' mogelijk te maken (zie voor de nadere details dus ook de: 'Clusterovereenkomst Zeist III (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2009)'). Insprekers geven aan dat de voorgenomen wijziging invloed heeft op hun woongenot.</p> <p>Het 'Programma van Eisen (Kopgroep, 2009)' is indertijd ook door de gemeenteraad vastgesteld. Ging men aanvankelijk uit van maximaal 200 woningen, later zijn dat dus 75 (plus of minus 10%) woningen geworden, dat met name ook t.g.v. de geluidscontouren van de A-28 die een groter bouwprogramma alleen tegen zeer hoge kosten (namelijk t.b.v. de bouw van een 10 m hoog geluidsscherm aan de zijde van de A-28) mogelijk zou maken.</p> <p>In 2019 heeft op basis van een 4-tal bewonersavonden een actualisatie van het 'Programma van Eisen' plaatsgevonden, waarin o.a. wordt stilgestaan bij de gewenste woningdifferentiatie (zie in deze dus ook RIB 19-127: 'Actualisatie Programma van Eisen Huis ter Heide-West en verkeersafwikkeling', d.d. 16 juli 2019) . Daarnaast heeft er dus ook een nader proces m.b.t. de verkeersontsluiting plaatsgevonden, waarbij de gemeente Zeist ook tot de keuze van een bepaalde variant is gekomen die ook nader in de Toelichting wordt toegelicht.</p> <p>Verder wijst de SMZ er op dat in 2015 ook nog een ontwerp bestemmingsplan Huis ter Heide West ter inzage heeft gelegen waarin de woningbouwontwikkeling met een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen.</p> <p>Alhoewel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het waardeert dat het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' t.b.v. de inspraak aan haar is voorgelegd, vindt zij het wel jammer dat bijvoorbeeld niet eerst ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan de rand (BGSV, 2021)', dat dan aan het voorliggende de bestemmingsplan ten grondslag ligt, niet met de diverse betrokkenen is besproken, waardoor wellicht beter met bepaalde waarden (en ook belangen) rekening had kunnen worden gehouden.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Dat is altijd een lastige afweging voor de planopstellers: Met een blanco vel bij de betrokkenen langs gaan om eerst hun inbreng op te halen, of eerst zelf inventariseren en die resultaten dan met de betrokkenen bespreken. Hier is voor een combinatie gekozen omdat het plan al zo'n lange voorgeschiedenis heeft en er al veel inbreng van alle betrokkenen lag. Daarnaast is via een informatieavond en via het digitale OMZeist inbreng opgehaald bij omwonenden en betrokkenen uit Huis ter Heide en Zeist.</p> <p>In het onderhavige concept zijn alle bij de gemeente bekende belangen en waarden opgenomen om te bespreken in het vooroverleg, met de bedoeling om te beoordelen of wellicht beter met bepaalde waarden en belangen rekening moet worden gehouden. In deze vooroverlegnotitie zullen we dat verder motiveren.</p>
<p><i>Reactie SMZ:</i></p>	<p>In zijn schriftelijke inspraakreactie brengt de SMZ zijn reactie per onderdeel van het bestemmingsplan naar voren (toelichting, regels, verbeelding en de bijlage met het beeldkwaliteitsplan), om aan het einde van de schriftelijke reactie een conclusie te trekken voor het geheel.</p>

	<p>Hier is de conclusie uit de schriftelijke reactie naar voren gehaald omdat het een bondige samenvatting is van de hoofdlijn van de bezwaren van de SMZ.</p> <p><i>Conclusie:</i> Gezien de daarmee in het geding zijnde waarden is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. met name geen voorstander van de verkaveling van het bosgedeelte in het noordelijke deel van het plangebied, zoals het voorliggende bestemmingsplan dat mogelijk maakt. Evenals is zij ook geen voorstander van de mogelijkheid die het voorliggende bestemmingsplan biedt voor de bouw van een appartementencomplex met een maximale hoogte van 18 m nabij het . In die zin zou het o.i. goed zijn samen met alle betrokkenen nog eens te kijken of toch niet alsnog een alternatieve verkaveling mogelijk is, waarbij beter met aanwezige waarden rekening kan worden gehouden.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Uitgangspunt voor de proefverkavelingen is het Programma van Eisen uit 2009 zoals dat met een kopgroep van omwonenden tot stand is gekomen. Daarin is naast de bescherming van het Kerkepad ook gepleit voor het behoud van een voldoende groot recreatie/sportveld ten zuiden van de woonbebouwing.</p> <p>In het Beeldkwaliteitsplan is uitgegaan van het Programma van Eisen en zijn 2 mogelijke uitwerkingen (proefverkavelingen) getoond om Een indruk te geven van de mogelijkheden. Zie de afbeeldingen hieronder:</p> <div data-bbox="354 919 1161 1465" data-label="Image"> </div> <p><i>Mogelijke uitwerkingen. Bron: BKP.</i></p> <p>Maar deze verkavelingen liggen niet vast in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan, in samenhang met het beeldkwaliteitsplan, staan de randvoorwaarden voor een toekomstige verkaveling. Daartoe is in het Beeldkwaliteitsplan eerst een analyse gemaakt van de waarden in het gebied en op basis daarvan zijn in hoofdstuk 4 van het BKP de uitgangspunten voor de verkaveling benoemd. Deze uitgangspunten zijn in het BKP uitgewerkt in 2 proefverkavelingen en in het bestemmingsplan vastgelegd met een aantal harde randvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een bosstrook van 15 meter langs het Kerkepad en een maximale bouwhoogte van 18 meter ten behoeve van een appartementengebouw in het noordelijke gedeelte van het woongebied. De keuze voor een appartementengebouw aan de noordzijde is vanwege de wens om ook vanuit de rest van de nieuwe woonbuurt connectie te houden met het achterliggende groene gebied. Door te kiezen voor een</p>

losstaand appartementengebouw is er langs de bebouwing zicht op het groen, meer dan bij lagere aaneengesloten bebouwing. Ook vanuit de bosrand is er dan geen aaneengesloten wand van bebouwing.

De bouwmogelijkheden in het bosgedeelte in het noordelijke deel van het plangebied zijn daartoe beperkt door het bestaande bos aan te duiden als 'specifieke vorm van woongebied – wonen in bos'. In dit gebied mag maximaal 18% van de gronden worden bebouwd. Daarbinnen is wel een compact hoger appartementengebouw mogelijk, maar geen aaneengesloten wand van lagere bebouwing.



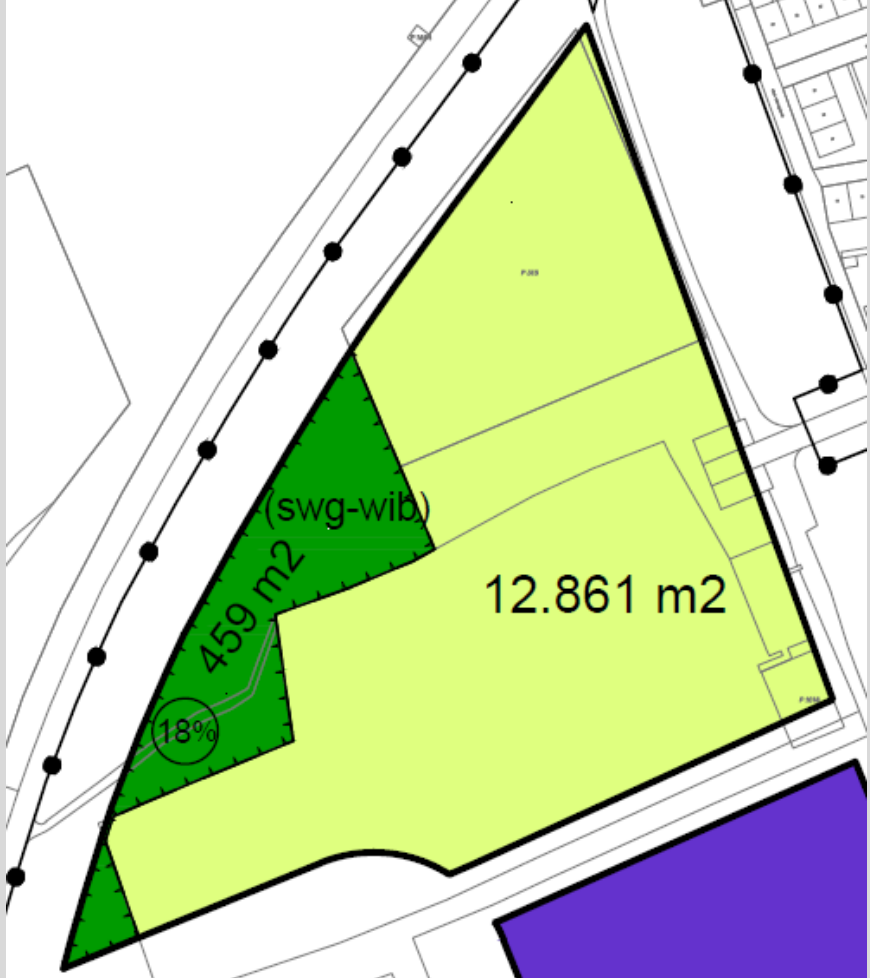
Schermafdruck verbeelding bestemmingsplan noordzijde.

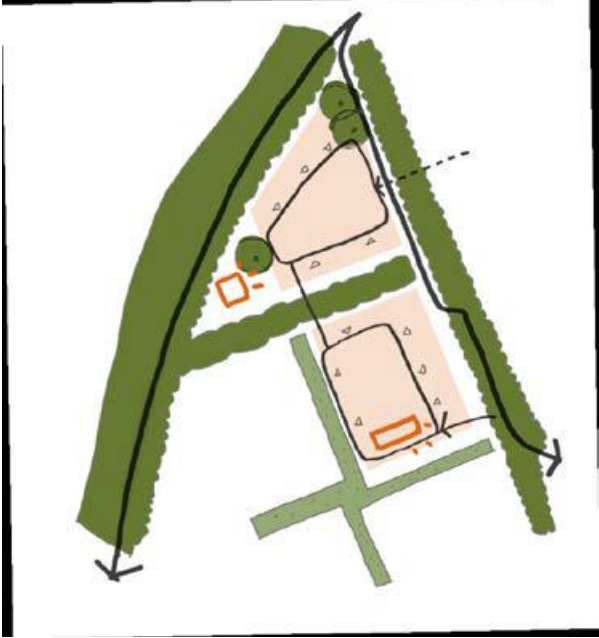
Daarbinnen zijn dus ook de proefverkavelingen mogelijk waar de SMZ geen voorstander van is. Daar ligt echter een zorgvuldige afweging aan ten grondslag in combinatie met garanties voor een goede inpassing van de bebouwing en het behoud van waardevol groen. Zo is er na afweging van alle betrokken belangen voor gekozen om een belangrijk deel van bosvak 15 (namelijk een strook met een breedte van 15 meter langs het), te behouden en beschermen door het als bos te bestemmen. Delen van bosvak 15 en 16 hebben een bestemming 'Woongebied' gekregen. Dat betekent niet dat alle bomen daar ook zullen verdwijnen. De regels van het bestemmingsplan en de uitgangspunten voor verkaveling en inrichting zijn er op gericht om waardevolle bomen te behouden en de bebouwing zorgvuldig in te passen. Daartoe is het resterende deel van bosvak 15 dat de bestemming 'Woongebied' heeft gekregen, op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied-wonen in bos'. Op deze gronden kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de bebouwing (artikel 8.3 van de regels) ter bescherming van de beoogde beeldkwaliteit (zoveel mogelijk behoud van waardevolle bomen) en geldt een kapverbod voor waardevolle bomen die zijn vermeld op de bomeninventarisatiekaart (artikel 8.6 van de regels). Deze bescherming zal ook nog privaatrechtelijk met kavelpaspoorten worden gebord, zoals dat ook in Kerckebosch is gebeurd.

Bij de verkoop van de gronden aan een ontwikkelaar zal de kwaliteit van het bouwplan van de ontwikkelaar en de zorgvuldigheid waarmee in dat bouwplan op de omgeving wordt ingespeeld, nadrukkelijk worden beoordeeld op basis van het beeldkwaliteitsplan. Het is aan de ontwikkelaar/bouwer om straks met een overtuigende verkaveling te komen die voldoende kwaliteit heeft wat betreft de woningbouwopgave, als wat betreft het inspelen op de kwaliteiten van het gebied.

Op dit moment zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen omdat de

	<p>bosstrook van 15 meter breed en de maximale bouwhoogte van 18 meter voor appartementen voldoende garanties geven dat de waarden van het Kerkepad behouden blijven en het plan (bestemmingsplan + beeldkwaliteitsplan) tegelijkertijd voldoende ruimte laat aan de ontwikkelaar/bouwer om een kwalitatief goed woongebied te realiseren.</p> <p>Omwonenden en andere betrokkenen kunnen straks meepraten bij de keuze voor een ontwikkelaar/de ontwikkelaars die het bouwplan mag/mogen maken.</p>
<i>Reactie SMZ:</i>	<p><u>Algemeen Voorontwerp bestemmingsplan:</u> De SMZ is de mening toegedaan dat in het voorliggende bestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met de diverse in die zin uitgevoerde inventarisaties. Meer in het bijzonder is zij van mening, dat mede uitgaande van het principe van: 'Natuurinclusief ontwerpen', dat al het binnen het plangebied aanwezige bos, evenals ook de aanwezig bossingels, gewoon als uitgangspunt voor de toekomstige wijk zouden moeten worden genomen.</p> <p>Het grootste deel van het bestaande bosgebied zoals dat in het noordelijke deel van het plangebied is gelegen, dus nabij het landgoed Dijnselburg, is verkaveld, dat wel met uitzondering van een zone met een breedte van 15 m ter hoogte van de her Kerckepad (zie in deze dus ook de Plankaart), terwijl ook uit diverse in die zin uitgevoerde inventarisaties naar voren is gekomen dat dat bos en zeker het deel dat dan in het onderzoek van Buro Zoon als 'Oud gemengd bos' wordt aangegeven, wel degelijk als behoudenswaardig dient te worden aangemerkt (zie in deze dus ook het rapport: "Studie Flora en Fauna Huis ter Heide-West (Buro Zoon, 2009)' en dan onder het hoofdje: 'Behoud oud bos', pag. 21), hetgeen dan feitelijk op basis van het bosonderzoek van Pius Floris nog eens wordt bevestigd (zie in deze dus ook het rapport: 'Beoordeling boszones (Pius Floris, 2021)', Hoofdstuk 4.2: 'Advies', pag. 7).</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>In het bestemmingsplan is een lastige afweging van alle betrokken belangen gemaakt. Daarbij hebben de waarden van het bos in het noordelijke gedeelte zwaar gewogen, maar is ook rekening gehouden met de woningbouwopgave en de noodzaak om een substantieel aantal woningen te bouwen, met de bestaande sportvoorzieningen en de noodzaak voor een toekomstbestendige regeling in de vorm van een multifunctioneel sport- en speelveld, met de aanwezige snelweg waardoor in het zuidelijke gedeelte geen woningbouw mogelijk is en met de afweging op een hoger gebiedsniveau in het programma hart van de heuvelrug, waarbij ook investeringen in de natuur op de heuvelrug worden gedaan.</p> <p>Daarbij is bebouwing mogelijk gemaakt in het bestaande noordelijke bosgedeelte. In de figuur hierna is dat het donkergroene gebiedje. Voor dit bestaande bosgedeelte is wel vastgelegd dat hier hooguit 18% van de gronden mag worden bebouwd (=459 m² bebouwing) zodat de beste bomen hier kunnen worden gespaard om zo 'wonen in het bos' mogelijk te maken.</p>

	 <p>Het bestaande bosgedeelte is hier donkergroen. Daarvan mag max. 18% worden bebouwd.</p>
<p>Reactie SMZ:</p>	<p>Algemeen Beeldkwaliteitsplan: Wat hierbij dus opvalt is dat er toch in beide aangegeven concepten/varianten sprake is van een verkaveling van het bos zoals dat in het noordelijk deel van het plangebied voorkomt, althans het grootste gedeelte, namelijk m.u.v. een zone met een breedte van 15 m ter hoogte van het historische . Zoals ook hiervoor al onder het hoofdje: 'Voorontwerp-Bestemmingsplan Huis ter Heide-West' is aangegeven is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarvan, dus ondanks de daarbij in het: 'Beeldkwaliteitsplan Bos aan de rand (BGSV, 2021)' gegeven ambities/(rand)voorwaarden, namelijk om ter plaatste zoveel mogelijk het boskarakter te behouden en dan met name ook de bomen met een hoge natuurwaarde, geen voorstander.</p> <p>Meer in het bijzonder wil men kennelijk toch ook relatief dicht nabij het Kerkepad de bouw van een appartementengebouw mogelijk maken met kennelijk een hoogte van 18 m (zie ook onderstaande fig.: 'Een van de mogelijke concepten'), hetgeen ons nu juist gezien de historische waarde van het , maar ook aangezien dat mogelijk ten koste zal gaan van het aldaar aanwezige behoudenswaardige bos, of althans daar een bepaalde uitstraling op zal hebben, niet gepast lijkt.</p>

		
<p>Reactie gemeente:</p>	<p>Eén van de mogelijke concepten.</p> <p>In het plan is een integrale afweging van alle betrokken belangen gemaakt, met ruimte voor de ontwikkelaar/bouwer om een kwalitatief woongebied te maken dat inspeelt op de kwaliteiten van het . Daarbij zijn appartementengebouwen nodig om voldoende woningen te kunnen bouwen in een relatief klein gebied. Anders dan bij grondgebonden woningen is de bebouwde oppervlakte van een appartementengebouw relatief beperkt. Vanwege de privacy van de bestaande bewoners langs de Korte Bergweg zijn de appartementengebouwen niet langs de oostzijde van het plangebied voorzien. Om een evenwichtige opbouw van de nieuwe woonwijk te krijgen is er in elk van de woongebieden een appartementengebouw mogelijk gemaakt, op afstand van de bestaande woningen. Door langs het Kerkepad een bosstrook van tenminste 15 meter overeind te houden is de inbreuk op de historische waarden van het Kerkepad acceptabel en blijft er voldoende bos overeind om de beleving van een Kerkepad door het bos overeind te houden. Daar komt bij dat kwaliteit niet alleen zit in de aan te houden afstand. Het is aan de ontwikkelaar/bouwer om met een overtuigende verkaveling te komen van een kwalitatieve woonwijk met respect voor de kwaliteiten van de omgeving.</p>	
<p>Reactie SMZ:</p>	<p><u>Algemeen Beeldkwaliteitsplan:</u> Wel dus goed dat in het betreffende: ‘Beeldkwaliteitsplan Bos aan de rand (BGSV, 2021)’ ook aan: ‘Natuurinclusief bouwen’ aandacht wordt gegeven, evenals aan het toepassen van inheemse beplanting, ook al zal een en ander dan o.i. nog wel verder moeten worden uitgewerkt.</p>	
<p>Reactie gemeente:</p>	<p>Verdere uitwerking is inderdaad nodig, maar de randvoorwaarden staan. Natuurinclusief bouwen en zorgvuldige landschappelijke inrichting kunnen zorgen voor kwaliteit en een overtuigende verkaveling. Ook als die verkaveling voorziet in bijvoorbeeld een appartementengebouw op 20 meter van het .</p>	
<p>Reactie SMZ:</p>	<p><u>Toelichting bestemmingsplan:</u> <u>Rijksbeleid ladder duurzame verstedelijking:</u> Stap 1 (behoefte): Volgens de SMZ groeit Zeist met name door de instroom van buiten de</p>	

	gemeente (zie in deze dus ook het: 'Woningmarktonderzoek Zeist (Companen, 2020)') In die zin kunnen o.i. dus met name bij de veronderstelde grote behoefte aan woningen in Zeist bepaalde vraagtekens worden geplaatst, zeker als dat ten koste gaat van de binnen de gemeente aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.
<i>Reactie gemeente:</i>	Juist vanwege de bijzondere waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie is voor de Utrechtse Heuvelrug op gebiedsniveau gekeken naar een programma om te investeren in natuur, landschap en cultuurhistorie, in combinatie met gerichte verstedelijking (Hart van de Heuvelrug). En ook de woningbouwopgave is in regionaal verband afgewogen. Vervolgens is voor de onderhavige locatie een specifieke afweging gemaakt tussen behoud van de cultuurhistorische waarden van het Kerkepad en behoud van een belangrijk deel van het bos en de bestaande bomensingels, het behoud van een goede maatschappelijke infrastructuur met sportvelden, tegenover de noodzaak om voldoende woningen te bouwen.
<i>Reactie SMZ:</i>	<p><u>Toelichting bestemmingsplan:</u> <u>Rijksbeleid ladder duurzame verstedelijking:</u> Stap 2: (binnen stedelijk gebied)</p> <p>Volgens de SMZ is het gezien met name de bouw van woningen ten koste van het aldaar aanwezige bos dat dan (grotendeels) als 'waardevol bos' kan worden aangemerkt, de vraag of aan stap 2 van de ladder van duurzame verstedelijking wordt voldaan.</p> <p>Het gebied is volgens de SMZ inderdaad overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Waar het evenwel in de betreffende definitie om gaat is of het ook daadwerkelijk als stedelijk gebied kan worden aangeduid, waarvoor dan verschillende definities bestaan, dus bijvoorbeeld die overeenkomstig het Bro en het Bkl. Nu zou je kunnen stellen dat sportvoorzieningen daar wel onder vallen, maar bij de bosschage zoals deze binnen het plangebied voorkomt kun je daar o.i. toch je grote twijfels bij hebben, ook al heeft ook dat dan overeenkomstig de: 'Beheersverordening Amersfoortseweg e.o.' grotendeels de bestemming: 'Sport'.</p> <p>Bezien vanuit dat perspectief, zijn er volgens de SMZ dus voldoende beschikbare binnenstedelijke locaties waar nog kan worden gebouwd (zie in deze dus ook de: 'Projectenlijst Zeist 2021' met de woningbouwlocaties van de gemeente Zeist met in totaal in potentie de mogelijkheid tot de bouw van zo'n 3230 woningen), dus in de woningbehoefte kan worden voorzien, dat dus naast een aantal woningen op de thans binnen het plangebied van Huis ter Heide-West aanwezige open plekken waar dus wel zonder verlies van 'waardevol bos' kan worden gebouwd.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Als we het standpunt van de SMZ goed begrijpen is dat: bouw hier alleen op de open plekken, blijf van het bos af en los de resterende woningbouwopgave elders in het stedelijke gebied op. Dat lijkt simpel maar is het niet. Ook in het stedelijke gebied is ruimte om woningen te bouwen schaars. Overal zijn andere waarden aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Hier is een belangrijk deel van de open ruimte niet beschikbaar vanwege het lawaai van de snelweg en de sportvelden en de noodzaak om ook ruimte voor sportvoorzieningen te reserveren. Daarom wordt een klein deel van het bestaande bosgebied bij de woningbouwontwikkeling betrokken. Dat vindt het gemeentebestuur acceptabel omdat het een klein deel is van het bos waarbij de meest waardevolle stukken (en de boomsingels) ongemoeid worden gelaten, en omdat op gebiedsniveau een integrale afweging is gemaakt en wordt geïnvesteerd in de natuur. Hierin is het raadsbesluit uit 2005 gevolgd om in kader van Hart van de Heuvelrug woningen te bouwen op deze locatie. Eerst was er sprake van ruim 200 woningen. In 2009 hebben bewoners een Programma van Eisen opgesteld met daarin een haalbare variant met 80 woningen en een voldoende groot recreatie/sportveld ten zuiden van de woningbouw. De raad heeft besloten deze variant te volgen. Daarom is dit ook de basis voor dit bestemmingsplan en nemen we deze kaders over.

<p><i>Reactie SMZ:</i></p>	<p><u>Toelichting bestemmingsplan</u> <u>Provinciaal beleid</u> <u>Oude Bosgroeiplaats</u></p> <p>Overeenkomstig de kaart bij de Interim Omgevingsverordening zou het dan binnen het plangebied daadwerkelijk om een: 'Oude bosgroeiplaats' gaan, waar volgens het provinciale beleid geen herplant mogelijk is Zie ook het bosonderzoek van Buro Zoon (zie in deze dus ook het rapport: 'Studie Flora en Fauna Huis ter Heide-West (Buro Zoon, 2009)' en dan onder het hoofdje: 'Oude bosgroeiplaatsen', pag. 14-15).</p> <p>Overeenkomstig de kaart uit 1895 en ook die uit 1925 kwamen er binnen het plangebied toen ook al wel beplantingen voor en dan met name ook langs de lanen, zoals dus langs het Kerkepad (met vele oude beuken) en ook het pad dat parallel aan Korte Bergweg (met vele oude eiken) loopt. Uit de kaart uit 1950 blijkt dat toch al diverse delen inmiddels bebost zijn (zie in deze dus ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis ter Heide-West (BGSV, 2021)', de betreffende fig. op pag. 8). In die zin komt er zodoende op bepaalde plekken bos voor dat in ieder geval ouder is dan 70 jaar en mogelijk zelfs nog ouder.</p> <p>In ieder geval klopt het o.i. dus wel dat volgens de definitie er dan geen echte 'Oude bosgroeiplaatsen' voorkomen, dus plekken waar al meer dan 150 jaar bos voorkomt, althans voor het grootste deel van het plangebied, maar dus wel ouder bos, hetgeen o.i. dus wel degelijk ook behoudenswaardig moet worden geacht (zie in deze overigens ook hierna en dan onder het Hoofdstuk 2.2.5: 'Milieu- en omgevingsfactoren' en dan onder het hoofdje: 'Ecologie').</p> <p>De compensatie zou al zijn geregeld in het kader van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug', waarbij de in die zin uitgevoerde berekening recent nog zou zijn geactualiseerd, althans wat betref de 'bomenbalans voor Huis ter Heide-West'. Het zou goed zijn daar in het kader van het voorliggende bestemmingsplan, nog een nader inzicht in te geven.</p> <p>In het onderzoek van Buro Zoon uit 2009 worden ook enkele voorstellen gedaan alwaar dan binnen het plangebied (of de directe omgeving) de betreffende boscompensatie plaats zou kunnen vinden (zie in deze dus ook het rapport: 'Studie Flora en Fauna Huis ter Heide-West (Buro Zoon, 2009)', de betreffende figuren op de pagina's 25 en 26).</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Juist de locaties waar al heel lang bos aanwezig is zoals langs het Kerkepad en langs de achtertuinen van de Korte Bergweg hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bos' gekregen, waar ze voorheen deels voor 'Sport' waren aangewezen. Maar het stuk bestaande bos waar nu de woningbouwontwikkeling is voorzien (Woongebied) kan niet worden gekwalificeerd als oude oude bosgroeiplaats volgens het provinciale beleid. Dat betekent dat de strenge voorwaarden voor oude bosgroeiplaatsen niet van toepassing zijn. Dat neemt niet weg dat de waarden van het bos bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zorgvuldig zijn herkend en afgewogen. Zo zijn de voorstellen voor boscompensatie in het plangebied van Buro Zoon grotendeels over genomen. De meeste door Zoon aangewezen stroken hebben ook in het bestemmingsplan een bestemming 'Bos' of 'Groen' gekregen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het rapport nog uit ging van oude proefverkavelingen die niet meer actueel zijn. Inmiddels zijn de sportvelden al heringericht en is er ook een keuze gemaakt in de ontsluiting van het gebied.</p>



Schermafdrucken rapport Buro Zoon 2009.



Schermafdruck verbeelding bestemmingsplan okt. 2021.

Reactie SMZ:

Toelichting bestemmingsplan Regionaal beleid

Het zou o.i. goed zijn als ook bij de zogenaamde 'rode locaties' volgens het programma Hart van de Heuvelrug er wel ook nadrukkelijk met bepaalde kwaliteiten/waarden rekening zou worden gehouden, zoals dus bijvoorbeeld de aanwezigheid van waardevolle bosopstanden en ook landschapselementen, etc..

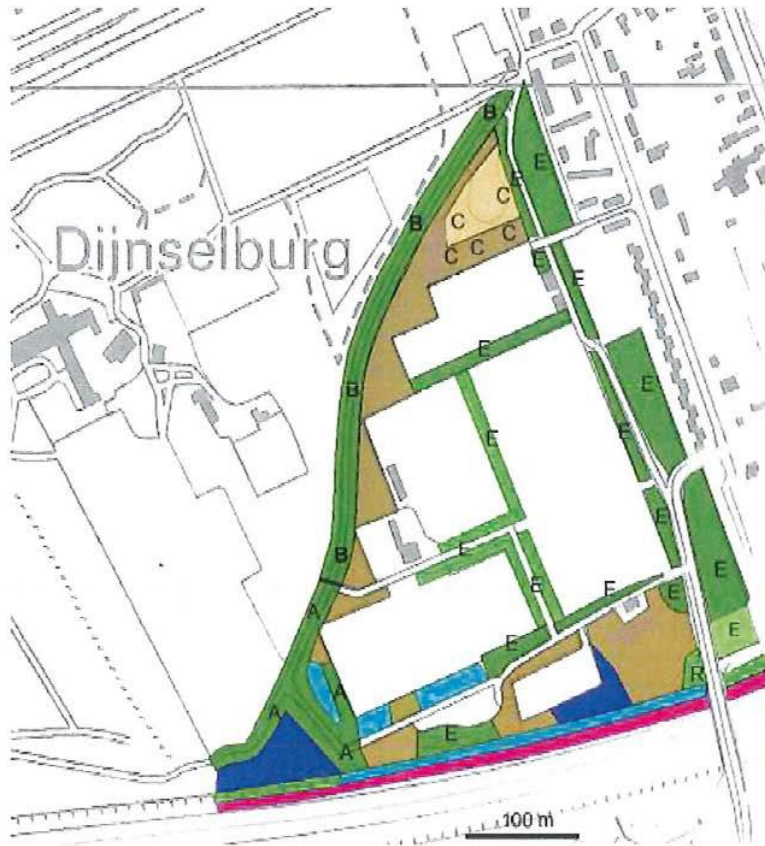
Zoals ook in het bovenstaande onder het hoofdstuk 2.1:: 'Algemeen' reeds aangegeven, zou het o.i. goed zijn als dan niet alleen de kwaliteiten/waarden van een bepaalde locatie in beeld worden gebracht, zoals dat op basis van de in die zin uitgevoerde onderzoeken ook is gedaan, maar met de uitkomsten daarvan bij de toekomstige ontwikkeling dan ook nadrukkelijk rekening wordt gehouden.

Zo komt bijvoorbeeld Buro Zoon, dat i.t.t. het meer boomtechnische onderzoek van Copijn, tot de conclusie dat het grootste deel van het bos in het noordwestelijke deel van het

plangebied als 'Oud gemengd bos' moeten worden aangemerkt, dat wel degelijk behoudenswaardig is (zie in deze dus ook het rapport: 'Studie Flora en Fauna Huis ter Heide-West (Buro Zoon, 2009)', pag. 21 en met name ook de fig. op pag. 11). Ook Pius Floris komt overigens tot een vergelijkbare conclusie m.b.t. het zogenaamde 'Vak 15' (zie in deze dus ook het rapport: 'Beoordeling boszones (Pius Floris, 2021)', Hoofdstuk 4.2: 'Advies', pag. 7).

Dat dan toch besloten wordt ook daar de bouw van een aantal woningen mogelijk te maken, dat dus door het betreffende bosgebied als: 'Woongebied' te bestemmen, zij het dus m.u.v. een zone van 15 m ter hoogte van het , moet dan toch o.i. met het daartoe in de: 'Kwaliteitsvisie Hart van de Heuvelrug (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2016)' gegeven uitgangspunten in strijd worden geacht.

Karakter van de natuurlijke begroeiing



- | | |
|---|---|
| heide | loofbos |
| droge heide/schraalland | jong loofbos |
| | oud loofbos |
| gemengd bos | naaldbos |
| jong gemengd bos | jong naaldbos |
| oud gemengd bos | oud naaldbos |
| A Amerikaanse eik | E Zomereik |
| R Robinia | B Beuk |
| C Tamme kastanje | |

<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Het is een terechte verwachting dat er met de uitkomsten van de onderzoeksrapporten rekening wordt gehouden. Maar de ecologische rapporten en bomeninventarisaties zijn enkele van de rapporten waarmee rekening moet worden gehouden. Er is ook geluid- en lichtonderzoek naar de snelweg en de sportvelden gedaan, er heeft veelvuldig overleg met de omgeving plaatsgevonden over de ontsluiting van het gebied en er ligt een woningbouwopgave die steeds nijpender wordt. Daar volgen allemaal onderbouwde claims op de schaarse ruimte uit. Niet alles kan. Er is een integrale afweging van alle betrokken belangen gemaakt. Op grond daarvan worden de meest waardevolle delen van het bos ongemoeid gelaten maar zullen ook delen van het bos moeten wijken of worden ingepast. Niet omdat ze geen waarde hebben, maar omdat een zekere inbreuk na afweging van alle betrokken belangen aanvaardbaar wordt gevonden. Hierin zijn de kaders gevolgd van het Programma van Eisen dat door een kopgroep van bewoners is opgesteld.</p>
<p><i>Reactie SMZ:</i></p>	<p><u>Toelichting bestemmingsplan</u> <u>Gemeentelijk beleid</u></p> <p>Het uitgangspunt van alle gemeentelijke beleidskaders (Structuurvisie, Groenstructuurplan, Bobiliteitsvisie, Brede milieuvisie) is volgens de SMZ dat Zeist gaat voor kwaliteit i.p.v. voor kwantiteit, waaronder ook haar groene kwaliteiten. Dat dus o.a. op basis van het beginsel van: 'Natuurinclusief ontwerpen'.</p> <p>Dat er bovendien binnen het plangebied in het noordwestelijke deel van het plangebied wel degelijk 'Oud gemengd bos' voorkomt dat dan behoudenswaardig is.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan dat dan een bepaalde woningbouw in het noord-westen van het plangebied gelegen boslocatie toch mogelijk maakt, wel degelijk met de in de diverse beleidsplannen daartoe gegeven beleidskaders strijdig worden geacht, zij het wellicht niet strikt, dan in ieder geval met de intenties van de betreffende beleidsplannen.</p> <p>Overigens is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat vanwege de ecologische waarde van het bos zoals dat in het noordelijke gedeelte voorkomt, dat dus als bosenheid als geheel, dat in zijn geheel als behoudenswaardig en dus beschermingswaardig dient te worden aangemerkt,</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Kwaliteit en kwantiteit zijn precies de aspecten die bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zorgvuldig zijn afgewogen. Zo is het aantal woningen (kwantiteit) flink teruggebracht ondanks de steeds nijpender woningbouwopgave. In het bestemmingsplan zijn de waarden benoemd en randvoorwaarden voorgeschreven, met de bedoeling om kwaliteit te maken in het woongebied.</p> <p>Hiervoor is al beschreven dat een lastige maar zorgvuldige afweging is gemaakt van alle betrokken belangen. Die is niet in strijd met de letter van het gemeentelijke beleid en ook niet met de geest daarvan. Het is wel een lastige afweging en dit vooroverleg wordt onder meer gebruikt om te bezien of nog aanscherping nodig is.</p> <p>Maar op dit moment is er geen aanleiding om het bestemmingsplan zo aan te passen dat al het bestaande bos moet worden behouden.</p>
<p><i>Reactie SMZ:</i></p>	<p><u>Toelichting bestemmingsplan</u> <u>Milieu- en omgevingsfactoren</u></p> <p><u>Geluid:</u> De SMZ wijst er op dat het geluidonderzoek van de sportvelden niet bij de stukken was gevoegd en dat de sportvelden inmiddels een andere indeling hebben gekregen waarmee bij de actualisering van de onderzoeken rekening moet worden gehouden.</p> <p><u>Luchtkwaliteit:</u> Op basis van de m.b.t. de luchtkwaliteit gegeven analyses is dan duidelijk dat aan de</p>

grenswaarden kan worden voldaan, zij het dus niet aan de advieswaarden van de WHO.

Stikstof:

Volgens de SMZ zou het goed zijn om voor Huis ter Heide West ook een Aeriusberekening uit te voeren zoals dat ook voor Huis ter Heide Zuid is gedaan.

Vleermuizen:

Bij het onderzoek van Ecogroen (2020) tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan wel aan dat aangezien hiernaar geen nader onderzoek overeenkomstig het: 'Vleermuisprotocol' heeft plaatsgevonden ook over de mogelijke effecten op verblijfplaatsen weinig is te zeggen. Het kan hierbij immers gaan om zowel kraamverblijfplaatsen, winterverblijfplaatsen, maar bijvoorbeeld ook om paarverblijfplaatsen (zie in deze ook diverse: 'Vleermuisprotocollen (Bij12, 2017)').

Verder staan o.i. ook niet alle bomen met holten op de betreffende kaart, zoals bijvoorbeeld de oude holle eik die in het noord-oostelijke deel van het plangebied voorkomt, die dus mogelijk ook een bepaalde functie voor vleermuizen zou kunnen vervullen.

Met betrekking tot de potentiële verblijfplaatsen wordt dan aangegeven dat wanneer bomen met holten worden gekapt daarna dan nog wel een nader onderzoek dient plaats te vinden naar het voorkomen van eventuele verblijfplaatsen, waarna als deze daadwerkelijk voorkomen er daarvoor alsnog een Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Aangezien evenwel geen bomen met holten zouden worden gekapt (zie dus ook het rapport: 'Natuurtoets woningbouw Huis ter Heide-West (Ecogroen, 2020)'. Fig. 4.2. : 'Locatie met bomen met holten'), zou daarvan vooralsnog geen sprake zijn. Meer in het bijzonder is men dus ook voornemens wel degelijk t.b.v. de beoogde woningbouw bepaalde delen van het binnen het plangebied voorkomende bos te kappen, dus is het in die zin o.i. wel degelijk van belang een goed inzicht in de diverse mogelijke verblijfplaatsen te hebben.

Steen of boommarter

In die zin was het dus goed geweest als bijvoorbeeld het onderzoek dat door het door het bureau Blom Ecologie m.b.t. de gebiedsvisie Dijnseburg is uitgevoerd mede bij de conclusies zoals deze in het rapport van Ecogroen worden getrokken waren betrokken (zie in deze dus ook het rapport: 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in de omgeving van het landgoed Dijnseburg te Zeist (Blom ecologie, 2018)').

Das

Dan valt het dus op dat over de das wordt gesteld dat deze niet is te verwachten, terwijl deze toch in de relatieve nabijheid van het plangebied Huis ter Heide-West een burcht heeft en wel op het landgoed Dijnseburg en er ook in die zin regelmatig sporen van de das in en ook in de directe nabijheid van het plangebied zijn waargenomen (zie in deze wat betreft het voorkomen van een dassenburcht op het landgoed Dijnseburg wederom het rapport: 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in de omgeving van het landgoed Dijnseburg te Zeist (Blom ecologie, 2018)').

Eekhoorn

Dat geldt ook voor de eekhoorn, die hier in ieder geval wel degelijk in potentie kan worden verwacht. Dus was het toch goed geweest als ook naar het voorkomen van deze zoogdiersoort meer zorgvuldig was gekeken.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

In het noordelijke deel van het plangebied voorkomt ook regelmatig de buizerd waargenomen, ook nog bij recent bezoek, dus kan o.i. niet worden uitgesloten dat het betreffende bosgebied en ook de omgeving daarvan wel degelijk ook voor de buizerd (en ook bepaalde andere roofvogels) van belang is, zij het niet als verblijfplaats, dan wel als

	<p>foerageergebied. Natuurlijk zijn er altijd wel weer bepaalde alternatieven, maar waar het o.i. om gaat dat je vanaf het begin met aanwezige natuurwaarden rekening houdt en of het in die zin wel wenselijk is dat je toch bepaalde biotopen t.a.v. bepaalde andere belangen opoffert.</p> <p><u>Hazelworm</u> zolang er geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar hun verspreiding en ook de ecologische betekenis van de hier voorkomende populatie, kun je o.i. dus ook niet zomaar stellen dat door het verplaatsen van de voorkomende hazelworm en met name ook het vernietigen van geschikte biotopen de overeenkomstig de Wet Natuurbescherming vereiste 'gunstige staat van instandhouding' niet in gevaar zal komen, dus dat de vereiste Ontheffing wel zal worden verleend, althans de ecologie aan het plan niet aan de weg staat.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><u>Geluid:</u> Het geluidonderzoek wordt nog aangepast op basis van de heringerichte sportvelden. De resultaten daarvan zullen aan het bestemmingsplan worden toegevoegd door ze als bijlage op te nemen.</p> <p><u>Stikstof:</u> De rekentools om een stikstofberekening te maken veranderen snel, daarom zal in een later stadium een actuele berekening aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.</p> <p><u>Soortenbescherming:</u> Het ecologisch onderzoek wordt nog aangevuld en de punten die hier naar voren zijn gebracht zullen daarbij worden meegenomen. De resultaten zullen aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.</p>
<i>Reactie SMZ:</i>	<p><u>Toelichting bestemmingsplan Milieu- en omgevingsfactoren</u></p> <p><u>Bos/bossingels</u> Zoals ook in het voorgaande reeds aangegeven, moeten bepaalde bosgedeelten o.i. wel degelijk als behoudenswaardig worden aangemerkt, waaronder het zogenaamde 'Vak 15', met dus 'Oud gemengd bos'.</p> <p>Zou men toch bepaalde delen van het in het noordelijk deel van het plangebied gelegen bos willen bebouwen, waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus geen voorstander van is, dan zou men zich in ieder geval tot dat deel van het bos dat een relatief geringe natuurwaarde heeft moeten beperken, dus het deel met relatief 'Jong gemengd bos', dus het zogenaamde 'Vak 16'.</p>



Schermafdruck met bosvakken uit Beoordeling boszones, Pius Floris, 21 juni 2021.

'Variant Heuvelrug B (naar het 'Programma van Eisen Huis ter Heide-West (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)' geeft een beeld van bouwen in vak 16. Met respect voor de ook daar (of in nabijheid) voorkomende oude eikenbo(o)m(en) (zie in deze dus ook het eerder in die zin gedane voorstel uit het: 'Programma van Eisen' en dan de betreffende variant 'Heuvelrug B', waarvan dan in Bijlage 2. Zoals hierna weergegeven:



Variant Heuvelrug B naar PvE Kopgroen HtHW 2009.

Hierbij tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan wel aan dat het bosgedeelte met 'Oud gemengd bos' o.i. in ecologische zin niet los kan worden gezien van het deel dat dan uit relatief 'Jong gemengd bos' bestaat.

Meer in het bijzonder vormt het betreffende bos zoals dat in het noordelijke deel van het plangebied voorkomt in landschapsecologische zin wel degelijk ook een eenheid met de aangrenzende opgaande bossen van het landgoed Dijnseburg. Dus door dit bosgedeelte te verkavelen, ook al zou het dan alleen gaan om het deel gaan met 'Jong gemengd bos', zal zo toch ook de robuustheid en samenhang voor beide bosgedeelten afnemen.

Verder moeten dus ook aan in het gebied voorkomende bossingels wel degelijk een hoge waarde worden toegekend, dat dus ook gezien hun ecologische betekenis als vliegroute en leefgebied voor diverse diersoorten, waaronder vleermuizen, insecten, etc..

Conclusie m.b.t. ecologie

Ook gezien het voorkomen diverse beschermde soorten, maar eveneens gezien de natuurwaarden van de binnen het plangebied aanwezige bos/bossingels, dat ook op hoger schaalniveau, zouden deze o.i. gewoon als uitgangspunt moeten worden genomen voor de toekomstige ontwikkeling van Huis ter Heide-West.

Daarbij komt dat betreffende bos/bossingels niet alleen voor planten en dieren, maar uiteindelijk ook voor de mens van betekenis worden geacht. Steeds duidelijk wordt dat er wel degelijk een positieve relatie bestaat tussen gezondheid mens en het in de directe omgeving aanwezig zijn van groen (zie in deze o.a. de publicatie: 'Green and Blue Spaces and Mental Health (WHO, 2021)).

Verder is het de vraag of je in deze tijd voor stedenbouwkundige ontwikkelingen nog wel bos zou moeten willen kappen, zowel wat betreft de klimaatcrisis (denk dus ook aan het vastleggen door bos/bomen van CO₂) en biodiversiteitscrisis, hoe beperkt in het voorkomende geval die bijdrage ook is. Maar alle kleine beetjes helpen gewoon.

<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>In de inleiding van deze vooroverlegnota is de lange voorgeschiedenis van dit bestemmingsplan nog eens kort beschreven. Variant B was daarbij één van de varianten met het behoud van de sportvoorzieningen. Variant A voorzorg in het verplaatsen van de sportvoorzieningen en het volledig aanwenden van de locatie Huis ter Heide West voor woningbouw.</p> <p>De schets uit 2009 met variant B waarnaar de SMZ verwijst toont enkel de woongebouwen maar niet de tuinen en parkeervoorzieningen die daarbij behoren.</p> <p>Variant B uit het PvE is echter niet meer actueel. Vanuit de kopgroep was er de wens om ten zuiden van de woningbouw een voldoende groot recreatie/sportveld te behouden, waardoor de woningbouw niet meer verder naar het zuiden kon schuiven. In het BKP zijn daarop 2 mogelijke verkavelingen opgenomen die wel actueel zijn. Ook die gaan uit van bebouwing die deels is voorzien in bosvak 16 en deels in bosvak 15 (volgens de boszones van Pius Floris in de schermafdruk hiervoor).</p> <p>Daar ligt een zorgvuldige afweging aan ten grondslag in combinatie met garanties voor een goede inpassing van de bebouwing en het behoud van waardevol groen. Zo is er na afweging van alle betrokken belangen voor gekozen om een belangrijk deel van bosvak 15 (namelijk een strook met een breedte van 15 meter langs het Kerkepad), te behouden en beschermen door het als bos te bestemmen. Delen van bosvak 15 en 16 hebben een bestemming 'Woongebied' gekregen. Dat betekent niet dat alle bomen daar ook zullen verdwijnen. De regels van het bestemmingsplan en de uitgangspunten voor verkaveling en inrichting zijn er op gericht om waardevolle bomen te behouden en de bebouwing zorgvuldig in te passen. Daartoe is het resterende deel van bosvak 15 dat de bestemming 'Woongebied' heeft gekregen, op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied-wonen in bos'. Op deze gronden kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de bebouwing (artikel 8.3 van de regels) ter bescherming van de beoogde beeldkwaliteit (zoveel mogelijk behoud van waardevolle bomen) en geldt een kapverbod voor waardevolle bomen die zijn vermeld op de bomeninventarisatiekaart (artikel 8.6 van de regels). Deze bescherming zal ook nog privaatrechtelijk met kavelpaspoorten worden gebord, zoals dat ook in Kerckebosch is gebeurd.</p> <p>Verder zijn ook alle bestaande boomsingels in het bestemmingsplan behouden en beschermd door ze een groenbestemming te geven (waar ze voorheen de bestemming 'Sport' hadden).</p> <p>Het is zeker waar dat bos en groen belangrijk zijn voor de gezondheid en het welbevinden van mensen en dat alle kleine beetjes helpen. Maar het gemeentebestuur heeft ook andere algemene belangen af te wegen en op basis daarvan een plan gemaakt waarin er zo zorgvuldig mogelijk met het bos en groen is omgesprongen en er gestuurd kan worden op een groene en natuurinclusieve inrichting zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven.</p>
<p><i>Reactie SMZ:</i></p>	<p><u>Toelichting bestemmingsplan</u> <u>Milieu- en omgevingsfactoren</u></p> <p><u>Cultuurhistorie/landschap</u> Aangegeven wordt dat met de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogd mogelijk te maken zowel de historische structuren, als ook het boskarakter zal worden behouden, maar daar kijkt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. met name m.b.t. het behoud van het boskarakter, zo zal uit het bovenstaande duidelijk zijn, dus anders tegenaan</p> <p>Overigens wordt dan aangegeven dat er verschillende wandelroutes vanaf de Kardinaal Alfrinkhof naar Kerkepad gerealiseerd moeten worden, die dan meteen ook met</p>

	<p>autoverkeer kunnen worden gecombineerd (zie met name het: 'Beeldkwaliteitsplan (BGSV, 2021)', pag. 17), maar de vraag is dus of met name dat laatste een goed idee is, want zo krijg je niet alleen een extra ontsluiting, behalve dan het gebruik van een bepaalde doorgang als calamiteitenontsluiting, maar wellicht toch ook een ongewenst autogebruik op bepaalde routes door de nieuwe wijk.</p> <p>Verder is aangegeven dat het plan in een afgraving ligt (zie ook het: 'Vooronwerpbestemmingsplan Huis ter Heide-West', pag. 99), maar voor zover bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bekend is dat niet het geval.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>In het beeldkwaliteitsplan is beschreven dat is beoogd om doorgaande wandelroutes van het Kardinaal Alfrinkhof naar het Kerkepad te realiseren. Daar staat bij dat die kunnen worden gecombineerd met autoroutes. Daarmee is niet bedoeld dat er extra auto ontsluitingen kunnen komen of dat de wandelpaden ook voor auto's opengesteld gaan worden. Bedoeld is te zeggen dat de doorgaande wandelroutes in de nieuwe woonwijk niet alleen als vrijliggend wandepad ingericht hoeven worden, maar dat deze wandelroutes ook deels gecombineerd kunnen worden met de straten van de nieuwe wijk. Op die onderdelen van de wandelroute is er dan ook autoverkeer. Maar dat zijn dus geen extra wegen of ontsluitingen die extra autoverkeer aantrekken.</p> <p>De zin op pag. 99 dat het plan in een afgraving ligt is inderdaad fout en zal worden geschrapt.</p>
<i>Reactie SMZ:</i>	<p><u>Toelichting bestemmingsplan</u> <u>Milieu- en omgevingsfactoren</u></p> <p><u>Duurzaamheid</u> dat het mooi zou zijn als de wijk behalve gasloos dus meteen ook echt natuurinclusief zou worden, dus meteen vanaf het begin rekening houdend met aanwezige natuurwaarden (vergelijk ook het principe van: 'Natuurinclusief ontwerpen'), evenals in de toekomstige wijk zelf te bezien hoe daar je daar (letterlijk) op kan inspelen, dus door toepassen: 'Natuurinclusief bouwen' (vergelijk in deze ook het puntensysteem zoals dat door zowel Den Haag als ook Ede inmiddels wordt toegepast). Alhoewel aan dat laatste dus met name ook in het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BGSV, 2021)' aandacht wordt gegeven dient dat dus nog wel nader te worden uitgewerkt.</p> <p>In ieder geval geldt dus ook hoe groener de toekomstige wijk, hoe beter deze bestand zal zijn tegen hittestress, etc. (zie in deze dus ook o.a. het beleidsplan: 'Klimaatbestendig Zeist (Zeist, 2021)').</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>In het beeldkwaliteitsplan is er veel aandacht voor het natuurinclusief bouwen en inrichten van de nieuwe wijk. Bij de verkoop van de gronden aan de partij die de nieuwe woonwijk gaat ontwikkelen zal het bouwplan van de ontwikkelaar daar ook op worden beoordeeld. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders en concrete mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen die een ontwikkelaar vooral moeten uitnodigen om met een kwalitatief mooi plan te komen. De ervaring bij de ontwikkeling van Kerkebosch heeft geleerd dat deze ruimte voor ontwikkelaars uiteindelijk meer kwaliteit oplevert, dan een puntensysteem dat veelal als een afvinklijstje wordt gehanteerd. Net als bij Kerkebosch krijgen de toekomstige ontwikkelaars straks een kavelpaspoort mee waarin is vastgelegd hoe moet worden omgegaan met het reeds aanwezige groen en waardevolle bomen.</p> <p>Het doel van beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is een zo groen mogelijke toekomstbestendige wijk.</p>
<i>Reactie</i>	Toelichting bestemmingsplan

SMZ:	<p>Milieu- en omgevingsfactoren</p> <p><u>Vormvrije m.e.r.-beoordeling:</u> de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar dus anders over denkt, dat met name ook aangezien men voornemens is een groot deel van het bos zoals dat in het noordelijke deel van het plangebied voorkomt te verkavelen, met mogelijk toch ook bepaalde negatieve effecten voor aldaar (in potentie) voorkomende beschermde soorten, evenals op aldaar aanwezige boskwaliteiten/-waarden.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Dat standpunt is duidelijk en daarop is hiervoor onder de kopjes Milieu- en omgevingsfactoren ook al gereageerd. Zie daarvoor de beantwoording hiervoor.</p>
<i>Reactie SMZ:</i>	<p><u>Planvoorschriften en verbeelding</u> De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is geen voorstander van het toekennen van de bestemming: 'Woongebied' aan met name het bosgebied zoals dat in het noordelijke deel van het plangebied voorkomt. Het gaat hier om een 'Oud gemengd bos' gaat dat behouden zou moeten worden. Maar ook het 'Jong gemengd bos' is belangrijk. Het gevolg van het kappen van het deel dat bestaat uit (relatief) 'Jong gemengd bos', is immers dat er dan van het bos zoals dat hier nu nog als geheel voorkomt er dan toch niets tot nauwelijks iets over blijft, met dus ook gevolgen voor alle (planten en) dieren die daarvan nu afhankelijk zijn.</p> <p>Ook met een beschermingsregeling en nadere eisen regeling in bestemming woongebied leidt elke bebouwing van dit gedeelte van het bos, dus van wat dan als 'Oud gemengd bos' is aangeduid, evenals ook van het deel dat dan als 'Jong gemengd bos' wordt aangegeven, volgens de SMZ tot een onevenredige aantasting van de hier aanwezige natuurwaarden.</p> <p>De SMZ is geen voorstander van een appartementencomplex met een maximale hoogte van 18 m in de toch relatief directe nabijheid van het historische , niet alleen gezien de effecten op de beleving van dat pad, maar ook op het ter plaatse/in de nabijheid voorkomende behoudenswaardige bos.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Het standpunt van de SMZ is duidelijk. Bouwen in het bos leidt tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuurwaarden. In de beantwoording van de reacties van de SMZ is het standpunt hierover van het gemeentebestuur al uiteen gezet. Dat komt er op neer dat na een afweging van alle betrokken belangen en met een zorgvuldige inpassing er geen sprake is van een onevenredige aantasting van natuurwaarden.</p> <p>Dat geldt ook voor het appartementengebouw met een maximale hoogte van 18 meter. De gevolgen daarvan zijn volgens het gemeentebestuur niet onevenredig omdat er afstand wordt gehouden tot het , een strook van minimaal 15 meter bos wordt behouden, zorgvuldig wordt omgegaan met waardevolle bomen en ook bij de erfinrichting en architectuur van het gebouw zorgvuldig op de omgeving zal worden ingespeeld.</p>

3. BEANTWOORDING WETTELIJK VOOROVERLEG

3.1 Provincie Utrecht

<i>Vooroverleg HDSR:</i>	<p>De Provincie ziet de woningbouwontwikkeling als een belangrijk onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug. In het plan is op verschillende plaatsen de relatie van de woningbouwontwikkeling in Huis ter Heide West met het programma Hart van de Heuvelrug uitgewerkt en wordt aangesloten bij de afspraken die binnen dat programma door de gemeente Zeist, Soest en de provincie zijn gemaakt.</p> <p>De woningbouwontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, is voorzien binnen het gebied dat in de Interim Omgevingsverordening is aangemerkt als Stedelijk Gebied. De bestemming Woongebied overschrijdt echter de grenzen van het Stedelijk Gebied en ligt, aan de zuidzijde, in het Landelijk Gebied. Daarmee is er sprake van verstedelijking, die vooralsnog niet is verantwoord in uw bestemmingsplan. Mogelijk is hier ook geen stedelijke functie voorzien, maar dit dient u dan ook ter plaatse uit te sluiten in de betreffende bestemming. In het andere geval is een motivering noodzakelijk op basis waarvan van het verstedelijkingsverbod in het Landelijk Gebied wordt afgeweken.</p> <p><u>Beschermingszones rond drinkwaterwinningen</u> Het plan besteedt geen aandacht aan de Beschermingszones rond drinkwaterwinningen (Artikel 3.7 en 3.12 IOV). Het hele plan valt binnen het 'grondwaterbeschermingsgebied' Winning Zeist. Een deel valt binnen de 'kwetsbare strategische grondwatervoorraad' en het is '100-jaarsaandachtsgebied'. Hier zijn in beginsel geen activiteiten toelaatbaar die een risico vormen voor de grondwaterwinning. Gemotiveerd zal moeten worden dat hier geen sprake van is én de wijze waarop het waterwinbelang in acht is genomen. In ieder geval wordt het plaatsen van gesloten bodemenergiesystemen in dit gebied ontraden. Bij het realiseren van parkeerplaatsen dient rekening gehouden te worden met het beschermde status van het gebied. Advies is om de Geactualiseerde leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug en de handreiking RO-plannen in GWBG te raadplegen (zie bijlagen).</p> <p><u>Cultuurhistorie & Landschap</u> Het beeldkwaliteitsplan geeft voldoende uitgangspunten voor een kwalitatieve uitwerking van de woningbouw. Wel merken wij op dat het onduidelijk is welke planuitwerking er wordt nagestreefd als gevolg van de diverse verschillende uitwerkingen die nu zijn opgenomen. Graag uw aandacht hiervoor.</p> <p>In het plangebied worden twee appartementengebouwen geplaatst, waarvan ééntje met maximale bouwhoogte van 18 meter. Voor de kwaliteiten van de historische buitenplaatszone is het van belang dat deze hoogbouw niet beeldbepalend wordt. Concreet betekent dit dat het bouwwerk niet boven de bomen uit dient te komen en de zichtlijn van Dijnselburg niet wordt verstoord.</p> <p><u>Houtopstanden</u> Het gehele plangebied ligt buiten de Bebouwde Kom Houtopstanden, waardoor de bomen die onderdeel uitmaken van een houtopstand zoals gedefinieerd in de Wet natuurbescherming onder het bevoegde gezag van de provincie vallen. Dit houdt in dat bomen die geveld worden bij de provincie moeten worden gemeld en dat de herplant moet worden uitgevoerd zoals is vastgesteld in de provinciale verordening. In het verlengde daarvan is dit gehele gebied in ons beleid aangemerkt als oude bosgroeiplaats waardoor hier in principe geen compensatiemogelijkheid is. Dit zou inhouden dat elke geveld boom ter plaatse herplant moet worden. Uit het voorontwerp komt op een paar punten naar voren</p>
------------------------------	---

dat er onduidelijkheid lijkt te bestaan over de vraag of het plangebied als oude bosgroeiplaats moet worden aangemerkt. Wij begrijpen deze onduidelijkheid en gaan hierover graag in gesprek. Het voorstel is dan ook om met ons in contact te treden en de afstemming op te zoeken.

De herplant en natuurcompensatie van te kappen bomen vormt een integraal onderdeel van het programma 'Hart van de Heuvelrug'. Wij adviseren mede daarom om het geactualiseerde compensatieplan voor natuur en houtopstanden, met de zogenaamde bomenbalans mee te nemen. Let wel, deze bomenbalans wordt voor Huis ter Heide West geactualiseerd.

Gezondheid

De situering van de woonbuurt tussen de hoofdwegen (A28 en N238) is vanuit de optiek van gezondheid niet zo'n gelukkige. Wij vragen uw opperste aandacht voor het realiseren van een (zo) gezond (mogelijk), woon- en leefomgeving. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het treffen van (ruim) voldoende geluidsmaatregelen en het zorgdragen voor het minimaliseren van het gezondheidseffect op bewoners als gevolg van luchtverontreiniging. Recentelijk zijn de WHO-waarden voor luchtkwaliteit wat dat betreft ook weer aangescherpt (NO2: 10ug/m3, PM10: 15 ug/m3 en PM2,5: 5 ug/m3).

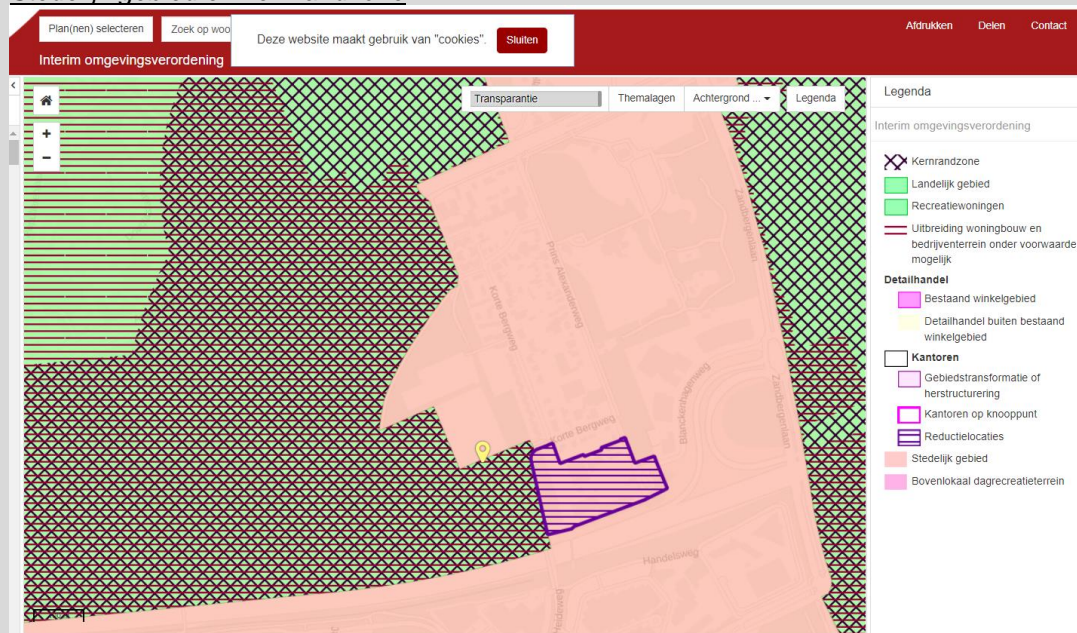
Mobiliteit

Als aandachtspunt willen wij, tot slot, nog meegeven dat het afwikkelen van verkeer via de Blanckenhagenweg op de ovonde van de N238 niet onze voorkeur heeft, vanwege de reeds aanwezige congestie op deze locatie.

Reactie gemeente:

Dank voor de adviezen.

Stedelijk gebied en kernrandzone:



De woningbouw is in het stedelijke gebied gesitueerd (binnen het bouwvlak) maar het parkeren ten behoeve van het nieuwe woongebied ligt deels buiten het stedelijke gebied en in de kernrandzone.



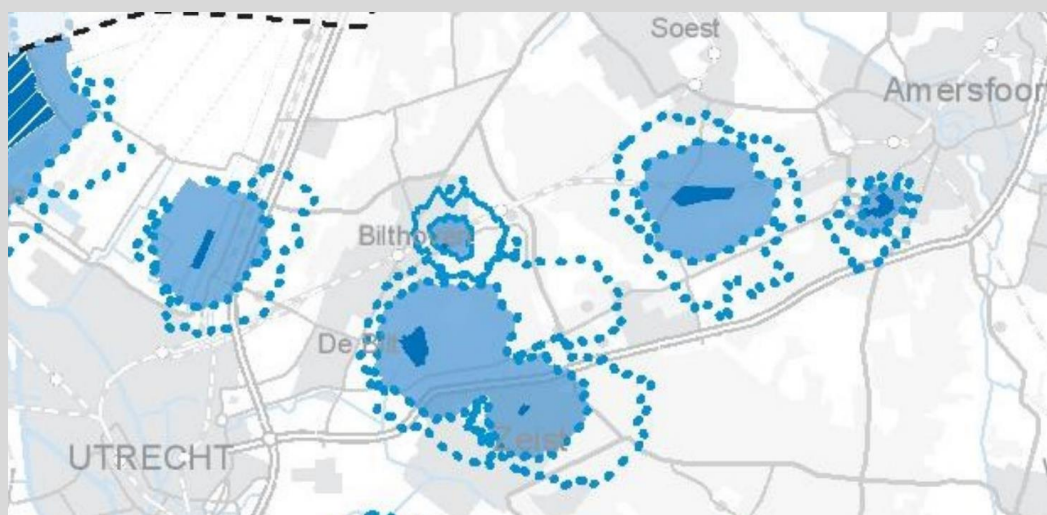
Volgens het provinciale beleid is verstedelijking in het landelijke gebied niet toegelaten, tenzij nieuwe stedelijke ontwikkelingen tot stand komen in samenhang met de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (art. 9.2 lov). Binnen de Kernrandzone kan verstedelijking worden toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en de verstedelijking ruimtelijke en landschappelijk goed inpasbaar is (art. 9.8 lov).

In het bestemmingsplan is uitvoerig beschreven dat de onderhavige verstedelijking deel uit maakt van het programma Hart van de Heuvelrug. Dat provinciale programma voorziet in de versterking van de natuur op de heuvelrug en in die zin ook in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Op de locatie zelf is ook een versterking van de ruimtelijke kwaliteit beoogd door de bestaande sportvoorzieningen op deze locatie te behouden en met een herinrichting goed te laten aansluiten op het nieuwe woongebied. Om afstand tussen woningen en sportvelden te creëren is het parkeren voor het nieuwe woongebied langs de bestaande sportvelden gesitueerd. Op die wijze is een passende overgang tussen bestaande kernrandfuncties en nieuwe woonfuncties gecreëerd die ruimtelijk en landschappelijk zorgvuldig is ingepast.

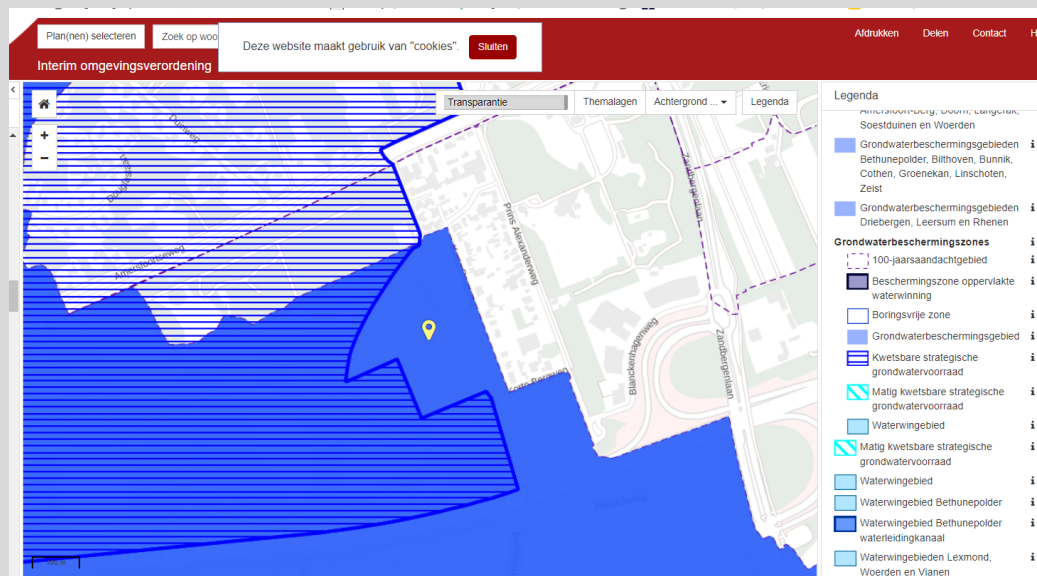
De toelichting van het bestemmingsplan zal met deze motivering worden aangevuld.

Beschermingszones drinkwaterwinning:

Het plangebied maakt deel uit van het Waterwingebied Beerschoten en het grondwaterbeschermingsgebied met het 100-jaarsaandachtgebied.



De parkeervoorzieningen en het bestaande sport- en speelveld liggen bovendien in de kwetsbare strategische grondwatervoorraad die behouden moet worden voor de toekomstige openbare drinkwatervoorziening.



Voor het grondwaterbeschermingsgebied Beerschoten bevat de Interim omgevingsverordening (lov) een aantal instructieregels voor het bestemmingsplan en een aantal rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven.

Volgens de instructieregel in artikel 3.7 lov (ruimtelijke bescherming grondwater) mag een bestemmingsplan geen activiteiten toelaten en geen bestemmingen en regels bevatten die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. In het bestemmingsplan Huis ter Heide West zijn enkel bestemmingen voor wonen, sporten, bos en groen opgenomen. Die laten geen activiteiten toe die een gevaar vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie zijn. Wel is in de regeling voor beroep- en bedrijf aan huis ter signalering opgenomen dat paragraaf 3.2.2. van de Interim omgevingsverordening van de Provincie Utrecht rechtstreeks van toepassing is op activiteiten in het kader van een beroep of bedrijf aan huis.

Volgens de rechtstreeks werkende bepaling in artikel 3.27 lov is het in het grondwaterbeschermingsgebied Beerschoten niet toegestaan om boorputten op te richten en/of te exploiteren (30 meter of dieper) of boringen of grond- of funderingswerken uit te voeren op een diepte van 30 meter of meer onder maaiveld. In het bestemmingsplan zal daartoe een signaleringsregeling worden opgenomen. Op de verbeelding is nagenoeg het hele plangebied aangeduid als 'milieuzone-waterwingebied'. In de regels is vervolgens voorgeschreven dat ter plaatse van dit gebied rechtstreeks werkende provinciale regels ter bescherming van de drinkwatervoorziening van toepassing zijn, met een verbod op boorputten dieper dan 30 meter en boringen of grond- of funderingswerken dieper dan 30 meter.

De toelichting en regels van het bestemmingsplan zullen met deze motivering en regels worden aangevuld.

Cultuurhistorie en Landschap:

In het Beeldkwaliteitsplan zijn 2 proefverkavelingen opgenomen om te toetsen of de randvoorwaarden werkbare kaders geven voor een kwalitatieve verkaveling. Binnen de randvoorwaarden zijn vele verkavelingen mogelijk. De kwaliteit wordt getoetst aan de

	<p>randvoorwaarden van het Beeldkwaliteitsplan.</p> <p>De maximale bouwhoogte van 18 meter blijft onder de boomhoogte. Vanaf het landgoed Dijnselburg zal dit gebouw niet boven de boomtoppen zichtbaar zijn.</p> <p><u>Houtopstanden:</u> Hierover heeft nader overleg plaatsgevonden. De gemeente Zeist gaat de grens van de bebouwde kom houtopstanden aanpassen zodat de bescherming van de gemeentelijke bomenverordening van toepassing is en de daarin opgenomen herplantverplichting. Die herplant en natuurcompensatie van te kappen bomen zal in het kader van het programma 'Hart van de Heuvelrug' worden geactualiseerd en uitgevoerd. Zolang de begrenzing van de bebouwde kom nog niet is aangepast geldt de bescherming van de Wet natuurbescherming en het provinciale beleid.</p> <p>Wat betreft de bosgroeiplaatsen is in de toelichting al overtuigend aangetoond dat er op de onderhavige locatie geen sprake is van een bosgroeiplaats in de zin van het provinciale beleid. In het nader overleg is afgesproken om dit ook te verwerken in het provinciale beleid en daartoe een bosstrategie uit te werken.</p> <p><u>Gezondheid:</u> Deze woningbouwlocatie maakt onderdeel uit van het programma Hart van de Heuvelrug en zal ook in dat kader worden uitgevoerd. Dat neemt niet weg dat gezondheid een zorg is voor de gemeente. Het gemeentelijke geluidbeleid biedt voldoende garanties voor een gezonde leefomgeving. Het onderhavige plan is getoetst aan het gemeentelijke geluidbeleid. De woningen zullen overeenkomstig dat geluidbeleid worden geïsoleerd tegen geluidoverlast. Wat betreft de luchtkwaliteit wordt voor dit bestemmingsplan voldaan aan de wettelijke normen voor de luchtkwaliteit. Daarnaast zal de gemeente beleid ontwikkelen op de aangescherpte waarden van de WHO.</p> <p><u>Mobiliteit:</u> Inmiddels heeft de gemeente in het kader van de ontwikkeling van woningbouw in Huis ter Heide Zuid en Huis ter Heide West besloten, om het viaduct over de A28 af te sluiten voor het autoverkeer. Als gevolg van die maatregel zal zich geen congestie bij de Blankenhagenweg meer voordoen.</p>
--	--

3.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)

<p><i>Vooroverleg HDSR:</i></p>	<p>Het HDSR merkt op dat de opgave voor water nog niet concreet is uitgewerkt in het bestemmingsplan. Om die reden adviseert het HDSR om de toelichting en regels van het (concept) ontwerpbestemmingsplan op enkele vlakken aan te vullen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het Wij adviseren een voorwaardelijke verplichting voor waterberging op te nemen in de bouwregels van het bestemmingsplan, met de volgende tekst: <p style="margin-left: 40px;"><i>Voorwaardelijke verplichting</i> <i>Op de gronden met de bestemming "Woongebied" is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 45 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak, die na 24 uur na een bui weer voor 90% beschikbaar is.</i></p> 2. Wij verzoeken het klimaatbeleid van Gemeente Zeist dat in januari 2021 is vastgesteld te benoemen in de toelichting en vragen u het uitgewerkte plan aanvullend te toetsen aan dit beleid.
---------------------------------	--

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Zodra de ruimtelijke inrichting bekend is verzoeken wij u het toename verhard oppervlak te actualiseren en op basis hiervan de bergingsopgave te bepalen. Wij zien daarbij graag uitgewerkt, hoe aan deze opgave invulling gegeven wordt. U kunt denken aan het type, grootte, locatie en werking van de voorziening(en). 4. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de grond)waterkwaliteit te voorkomen, verzoeken wij u om geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen. Wij vragen u dit kort te benoemen in de waterparagraaf.
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Dank voor de adviezen. De opmerkingen zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De voorwaardelijke verplichting zal in de regels worden opgenomen. 2. Het gemeentelijke klimaatbeleid uit 2021 zal in de toelichting worden verwerkt. 3. Zodra de ruimtelijke inrichting bekend is zal ook de wateropgave worden uitgewerkt. 4. Het verbod op het gebruik van uitlogende materialen zal in de randvoorwaarden voor de ontwikkelaar worden opgenomen.

3.3 Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

<i>Vooroverleg VRU:</i>	<p>De VRU adviseert om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In de toelichting van het bestemmingsplan de volgende punten te verwerken: <ol style="list-style-type: none"> a. De aanwezigheid van de N237 als de gemeentelijke route voor gevaarlijke stoffen. b. De rapportage voor de berekening van het groepsrisico met de verantwoording van het groepsrisico op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hiervoor kan dit advies als input worden gebruikt. c. Zorg te dragen voor een goede risicocommunicatie. Hierdoor zijn de personen in het getroffen of bedreigde gebied beter op de hoogte van de mogelijkheden om zich in veiligheid te stellen. 2. Bij het maken van het inrichtingsplan in overleg te treden met het Team ondersteuning Repressie ten behoeve van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de woningen. 3. De voorstellen in de ruimtelijke verantwoording ter bevordering van de zelfredzaamheid in de omgevingsvergunningen bouw als voorwaarde op te nemen: <ol style="list-style-type: none"> a. Ten aanzien van het scenario toxische wolk: dat de woningen uitgevoerd moeten worden met een eenvoudig uitschakelbaar ventilatiesysteem en dicht te zetten ventilatieopeningen. Door deze maatregel kunnen personen die in dit gebouw verblijven zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en veilig schuilen.
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Dank voor de adviezen. Paragraaf 5.7 Externe Veiligheid in de toelichting zal worden aangevuld met een onderzoek conform de adviezen van de VRU.</p>

4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de volgende aanpassingen in de regels en de verbeelding doorgevoerd:

Op de verbeelding:

- Op de verbeelding zal een gebiedsaanduiding 'milieuzone-waterwingebied' worden opgenomen ter bescherming van de belangen van de openbare drinkwatervoorziening.

In de regels:

- De voorwaardelijke verplichting m.b.t. de waterbergingsopgave zal in de regels worden opgenomen. *Op de gronden met de bestemming "Woongebied" is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 45 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak, die na 24 uur na een bui weer voor 90% beschikbaar is.*
- In de regels zal worden bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-waterwingebied' rechtstreeks werkende regels uit de Interim omgevingsverordening van de Provincie Utrecht van toepassing zijn ter bescherming van de belangen van de openbare drinkwatervoorziening. Ook zal in de regeling voor beroep- en bedrijf aan huis worden verwezen naar de rechtstreeks werkende regels in de Interim omgevingsverordening ten aanzien van verboden activiteiten in een grondwaterbeschermingsgebied.
- Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn parkeervoorzieningen met meer dan 10 parkeerplaatsen uitsluitend toegestaan als ze worden aangelegd met halfverharding.

In de toelichting:

- De natuurtoets zal worden geactualiseerd en in paragraaf 5.5. worden verwerkt.
- De zin op pag. 99 dat het plan in een afgraving ligt zal worden geschrapt
- De paragraaf over Externe Veiligheid wordt aangevuld met een onderzoek conform de adviezen van de VRU.
- In paragraaf 3.5 zal het gemeentelijke klimaatbeleid 2021 kort worden beschreven.
- De tekst op P36 van de toelichting met betrekking tot landgoed Dijnselburg zal worden aangepast in de zin dat park wordt vervangen door landgoed en dat het toegankelijker maken van dit landgoed geen onderdeel is van dit bestemmingsplan.
- In de toelichting zal de paragraaf Interim omgevingsverordening Provincie Utrecht worden aangevuld op het onderdeel verstedelijking en grondwaterbeschermingsgebied Beerschoten.

In het Beeldkwaliteitsplan:

- De fouten op het kaartje op pg.12 zullen worden verbeterd.
- De onduidelijke passage op pag. 19 (4^e bullit) zal worden aangepast in de zin dat er in de nieuwe woonbuurt geen sprake is van doorgaand verkeer.

Ambtshalve zijn de regels en met name de toelichting nog op onderdelen geactualiseerd en aangevuld met bijvoorbeeld aanvullend onderzoek zoals naar beschermde soorten en Niet Gesprongen Explosieven (ontplofbare oorlogsresten).

Bijlage 1 Integrale reacties en de bijlagen daarbij.