

GEMEENTE ZEIST

Nota van Zienswijzen 'Ontwerp bestemmingsplan Huis ter Heide - West'

Datum : 4 september 2024
Versie : 09
Proj.nr. ; 06.163A
Auteurs : *mRO* b.v.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	ZIENSWIJZEN EN AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN	3
1.2	BEHANDELING ZIENSWIJZEN	6
1.3	VOORGESCHIEDENIS	6
1.4	ACTUALISERING VAN ONDERZOEKEN	11
2	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN	12
2.1	ZIENSWIJZE 1 (BUURTCOMITÉ KORTE POOT VEILIG)	12
2.2	ZIENSWIJZE 2 (BUURT- EN BELANGENVERENIGING HUIS TER HEIDE)	14
2.3	ZIENSWIJZE 3 (COMITÉ STOP DE BOSKAP)	36
2.4	ZIENSWIJZE 4 (EX-KOPGROEP)	46
2.5	ZIENSWIJZE 5 (STICHTING BETER ZEIST)	57
2.6	ZIENSWIJZE 6 (STICHTING MILIEUZORG ZEIST)	67
2.7	ZIENSWIJZE 7	85
2.8	ZIENSWIJZE 8	86
2.9	ZIENSWIJZE 9	97
2.10	ZIENSWIJZE 10	99
2.11	ZIENSWIJZE 11	101
2.12	ZIENSWIJZE 12	106
2.13	ZIENSWIJZE 13 (NATUURLIJKE PERSONEN EENSLUIDEND)	112
2.14	ZIENSWIJZE 14 (VITENS)	119
3	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESLUIT HOGERE WAARDEN	120
3.1	ZIENSWIJZE 1 (BUURT- EN BELANGENVERENGING HUIS TER HEIDE)	120
4	ACTUALISATIE ONDERZOEKEN	122
4.1	INLEIDING	122
4.2	ALGEMENE BEANTWOORDING REACTIES AANVULLEND ONDERZOEK DAS	122
4.3	INDIVIDUELE REACTIES INDIENERS ZIENSWIJZEN DAS	124
4.4	AERIUS BEREKENING	130
4.5	GELUID SPORTVELDEN	131
4.6	LICHT SPORTVELDEN	137
4.7	EXTERNE VEILIGHEID	139
4.8	ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN	140
5	AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN	141
5.1	INLEIDING	141
5.2	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN	141
5.2.1	<i>Verbeelding</i>	141
5.2.2	<i>Regels</i>	143
5.2.3	<i>Toelichting</i>	144
5.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	145

Bijlage:

Correctie ronde tafel zienswijze 3.

1 INLEIDING

1.1 ZIENSWIJZEN EN AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

Het ontwerp bestemmingsplan 'Huis ter Heide – West', het ontwerp besluit Hogere Waarden en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan 'Huis aan de Bosrand' hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 130 zienswijzen ontvangen (waarvan er 119 gelijkloidend zijn). Veel van deze zienswijzen zijn gericht tegen de kap van het stukje bestaand bos in het noorden van het plangebied.

Naar aanleiding van deze zienswijzen en gesprekken met onder meer de buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide, de actiegroep Stop de Boskap, de Stichting Milieuzorg Zeist en de Stichting Beter Zeist heeft de gemeente nader onderzocht of een verkaveling van het gebied mogelijk is waarbij het bosje wordt gespaard en tegelijkertijd voldoende woningen worden gebouwd om bij te dragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Zeist en het Programma Hart van de Heuvelrug. Ook zijn na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan nog aanvullende onderzoeken uitgevoerd, waaronder die naar het leefgebied van de das. Zie daarover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.

Na een zorgvuldige heroverweging is het gelukt om een verkavelingsopzet (raamwerk) in te passen die voldoet aan al deze wensen en die voldoende rekening houdt met het leefgebied van de das. Door minder vrijstaande woningen op ruime kavels te bouwen en meer compacte appartementengebouwen met collectieve tuinen, kan het woongebied worden verkleind en het bosgebied worden behouden. Daarvoor is ook nodig dat het parkeren op maaiveld deels wordt vervangen door parkeren onder de appartementengebouwen (half-verdiept).

Op de luchtfoto's hierna is de aangepaste begrenzing getoond met de verkleining van het woongebied en behoud van het bosgebiedje. Op het linker kaartje ziet u het aangepaste en vast te stellen woongebied, op het rechter kaartje het oude woongebied zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan zat.



Figuur 1 – Verkleining woongebied en behoud bosgebiedje. Vast te stellen (links) en ontwerp (rechts)

Om te controleren of dit kleinere woongebied ook daadwerkelijk ruim genoeg is om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren, zijn idee schetsen gemaakt van mogelijke

verkavelingsvarianten. Met nadruk zij er op gewezen dat het indicatieve schetsen zijn in dit voorbereidende stadium van de woningbouw.



Figuur 2 – Idee schetsen met indicatieve variant A (links) en indicatieve variant B (rechts)

Op basis van deze nieuwe verkavelingsopzet (raamwerk) en het nieuwe plangebied voor woningbouw zijn het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aangepast. De zorgvuldige heroverweging die daarvoor nodig was heeft de nodige tijd gekost. Dat is omdat de nieuwe opzet niet alleen moest worden uitgewerkt maar ook moest worden doorgerekend op de haalbaarheid. Vervolgens moesten ook een aantal onderzoeken weer worden geactualiseerd.

In het aangepaste bestemmingsplan ziet dat er als volgt uit. Het bestaande bos in het noorden van het plangebied blijft behouden en deze gronden krijgen ook de bestemming 'Bos'. Het woongebied is verkleind en het woningbouwprogramma is verder ingedikt.

Om het half-verdiept parkeren onder de appartementengebouwen mogelijk te maken is de maximale bouwhoogte voor appartementengebouwen van 14 meter verhoogd naar 15 meter. De bouwhoogte van het appartementengebouw aan het Kerkepad is niet verhoogd. Die was 18 meter en die blijft 18 meter, zodat dit appartementengebouw niet boven de bomen uitsteekt. In deze punt van het woongebied, grenzend aan het Kerkepad, is uitsluitend 1 compact appartementengebouw toegestaan met een collectieve tuin. Grondgebonden woningen met achtertuinen naar het Kerkepad zijn hier niet toegestaan. Zie voor de aanpassingen van de verbeelding van het bestemmingsplan de schermafdrukken hierna met links het vast te stellen plan en rechts het ontwerp.



Met deze aanpassingen van het bestemmingsplan is voor een belangrijk deel tegemoetgekomen aan de zienswijzen tegen het kappen van het noordelijke bosgebiedje. Bij de beantwoording van de individuele zienswijzen tegen het kappen van het noordelijke bosje in hoofdstuk 2, zal worden verwezen naar deze algemene inleiding over de aanpassing van het bestemmingsplan in deze paragraaf.

Op 15 mei 2024 is een informatie avond gehouden waarop uitleg is gegeven bij de aangepaste verbeelding en regels van het bestemmingsplan, het aangepaste beeldkwaliteitsplan, het dassenonderzoek ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning flora- en faunawet en het aangepaste bewegingsrondje.

Het Besluit hogere waarden (vanwege verkeerslawaaai) hoeft niet te worden aangepast omdat de woningen als gevolg van de aanpassing niet dicht op de rijksweg A28 kunnen komen. Ook verder voorziet de aanpassing van het bestemmingsplan niet in bouwmogelijkheden dicht op relevante wegen.

Verder wordt in hoofdstuk 4 van deze Nota van Zienswijzen verslag gedaan van de aanvullende onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan en de reacties daarop. Ook voor dat onderwerp geldt dat de aanpassingen van het bestemmingsplan met een kleiner woongebied en behoud van het bos, gunstig zijn voor de das. Er blijft meer foerageergebied behouden en door maatregelen te nemen kan de voedselrijkdom van het bos worden vergroot, waardoor de functionaliteit van de dassenburcht behouden blijft.

Ook aan de reacties op het aanvullende dassenonderzoek is in belangrijke mate tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en door beschermingsmaatregelen voor de das vast te leggen in een activiteitenplan bij de omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten¹. Zo voorziet de aanpassing van het bestemmingsplan in behoud van het bosgebiedje, in een kleiner woongebied, in optimalisering van de bosranden en groensingels voor de das en in collectieve tuinen

¹ Voorheen ontheffing Wet natuurbescherming.

rond appartementengebouwen die voor de das toegankelijk blijven. Bovendien voorziet het Activiteitenplan in diverse mitigerende maatregelen gericht op het behoud van de functionaliteit van de dassenburcht. Zie hierover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen. Het Activiteitenplan kan bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit worden aangevochten en is via deze weg ook juridisch afdwingbaar.

1.2 BEHANDELING ZIENSWIJZEN

In totaal zijn op het ontwerp bestemmingsplan 131 zienswijzen ontvangen. Daarvan zijn er:

- 119 eensluidend van natuurlijke personen.
- 6 unieke van natuurlijke personen.
- 6 zienswijzen van rechtspersonen.

Verder is 1 zienswijze op het ontwerp Besluit Hogere Waarden ontvangen.

In deze Nota van Zienswijzen zullen wij in hoofdstuk 2 eerst de zienswijzen tegen het **ontwerp bestemmingsplan** behandelen. Daarbij is de volgende volgorde aangehouden:

- ZW 1: Buurtcomité Korte Poot Veilig.
- ZW 2: Buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide met kanttekeningen.
- ZW 3: Comité Stop de Boskap.
- ZW 4: Ex-Kopgroep.
- ZW 5 : Stichting Beter Zeist.
- ZW 6 : Stichting Milieuzorg Zeist.
- ZW 7 t/m ZW 12: Natuurlijke personen uniek.
- ZW 13: Natuurlijke personen eensluidend.
- ZW 14: Vitens.

Daarna wordt in hoofdstuk 3 de zienswijze tegen het **ontwerp besluit Hogere Waarden** behandeld van:

- ZWHW: Buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de geactualiseerde onderzoeken. In een afzonderlijke paragraaf is elk aanvullend onderzoek behandeld en ook aangegeven door welke partijen een zienswijze op dit onderwerp is ingediend. Zie ook paragraaf 1.4 van deze Nota van zienswijzen.

In hoofdstuk 5 is een overzicht opgenomen van alle aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.3 VOORGESCHIEDENIS

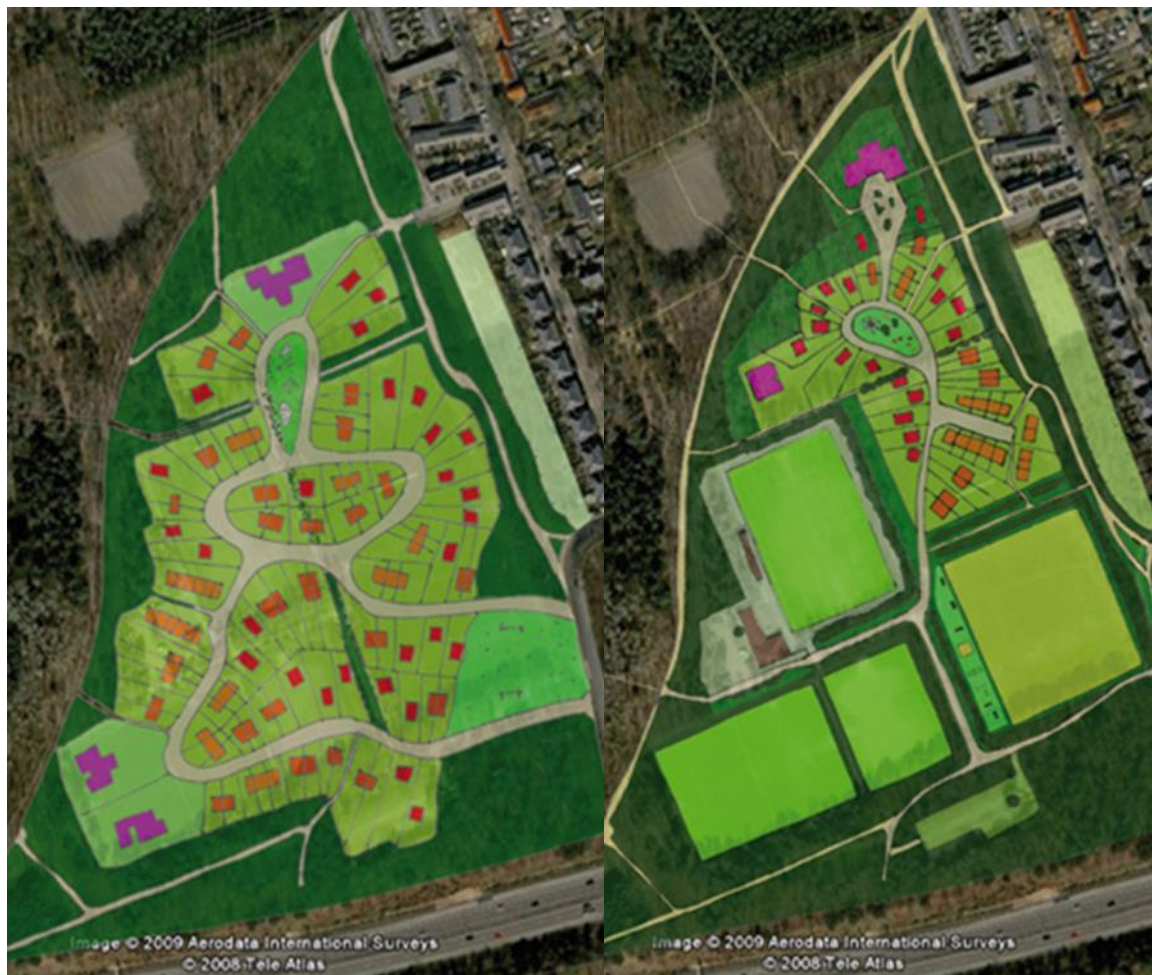
Het ontwerpbestemmingsplan 'Huis ter Heide - West' kent al een lange voorgeschiedenis.

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 (PvE) 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 ook het uitgangspunt zijn bij de verdere ontwikkeling.



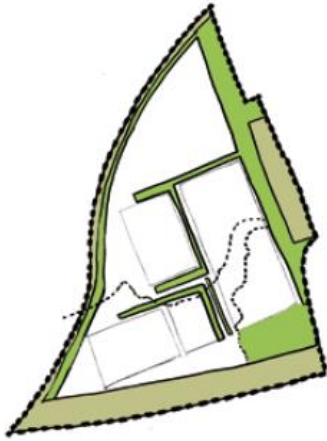
Links: scenario A (200 woningen) en rechts scenario B (80 woningen, voorkeursscenario) uit PvE 2009 (bron: PvE)

Vervolgens heeft de planvorming lange tijd stil gelegen omdat de economische situatie zodanig verslechterde dat de ontwikkeling niet ter hand kon worden genomen.

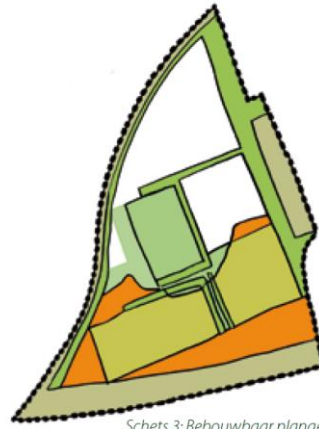
De kaders vanuit het PVE zijn in juni 2019 tijdens een werkbijeenkomst met bewoners besproken om te bezien of actualisatie noodzakelijk is. Dit heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen en vooral een aanscherping: van te voren uitgaan van waardevolle boomstructuren en groene inkadering van het Kerkepad.

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.

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



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

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 bomenonderzoek 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)

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 autovverbinding 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.



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

Lees voor

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 de Vooroverlegnota beantwoord en deels in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Vervolgens heeft eenieder de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. In deze Nota van Zienswijzen worden alle naar voren gebrachte zienswijzen beantwoord.

Hiervoor is al gemeld dat naar aanleiding van de zienswijzen opnieuw overleg heeft plaatsgevonden met onder meer de buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide, de actiegroep Stop de Boskap, de Stichting Milieuzorg Zeist en de Stichting Beter Zeist en dat het bestemmingsplan naar aanleiding daarvan opnieuw is aangepast om aan de belangrijkste bezwaren tegemoet te komen.

1.4 ACTUALISERING VAN ONDERZOEKEN

Hiervoor is al beschreven dat de voorbereiding van het bestemmingsplan voor Huis ter Heide West al een lange voorgeschiedenis heeft. Door het lange tijdsverloop is het nodig om de onderzoeken actueel te houden die noodzakelijk zijn voor de ruimtelijke onderbouw van de onderhavige planontwikkeling (woningbouw).

Tegelijkertijd zal de daadwerkelijke ingreep (de bouw van de woningen) pas plaatsvinden als de planontwikkeling is afgerond. Voor sommige natuuraspecten is het van belang dat er ook op het moment van de daadwerkelijke ingreep wordt gekeken naar de actuele situatie. Het bestemmingsplan is in dat dynamische proces een momentopname. De verbodsbepalingen in het Besluit activiteiten leefomgeving (voorheen in de Wet natuurbescherming) gelden rechtstreeks en continu. In het Besluit activiteiten leefomgeving is gewaarborgd dat ook bij de uitvoering van het bestemmingsplan de zorgplicht in acht wordt genomen.

Uit de natuurtoets van 2020 blijkt dat voor de beoogde woningbouwontwikkeling een ontheffing nodig is voor de hazelworm en dat nader onderzoek nodig is voor de das. In het ontwerpbestemmingsplan is al aangekondigd dat dit nader onderzoek wordt uitgevoerd en dat de resultaten daarvan zullen worden gedeeld. Zie daarover hoofdstuk 4 van deze Nota van zienswijzen.

Daarnaast was in het ontwerp al aangekondigd dat de resultaten van de volgende onderzoeken nog toegevoegd zullen worden:

- Licht- en geluidhinder van de sportvelden: Actualisatie in verband met herinrichting sportpark.
- Aeriusberekening: In het ontwerp al aangekondigd. Nieuw.
- Externe veiligheid: In het ontwerp al aangekondigd. Nieuw.
- Ontploffbare Oorlogsresten (voorheen niet gesprongen explosieven genoemd): In het ontwerp al aangekondigd. Nieuw.

In hoofdstuk 4 zijn de resultaten van deze onderzoeken opgenomen. Alle onderzoeken zijn gedeeld met de indieners van een zienswijze. De uitkomsten van deze onderzoeken is dat licht en geluid van de sportvelden geen belemmering vormt voor woningbouw. Ook stikstof, externe veiligheid en ontploffbare oorlogsresten staan niet in de weg aan woningbouw op de locatie Huis ter Heide West. Alle indieners van een zienswijze hebben 6 weken de gelegenheid gehad om een reactie te geven op deze onderzoeken. Mede naar aanleiding van het dassenonderzoek (en de zienswijzen) is het plan aangepast in die zin dat het bosgebiedje in het noorden van het plangebied behouden blijft en het woongebied wordt verkleind. De overige onderzoeken hebben geen aanleiding gegeven om het plan aan te passen. In hoofdstuk 4 van deze Nota van zienswijzen zijn alle ingekomen reacties en de beantwoording daarvan opgenomen.

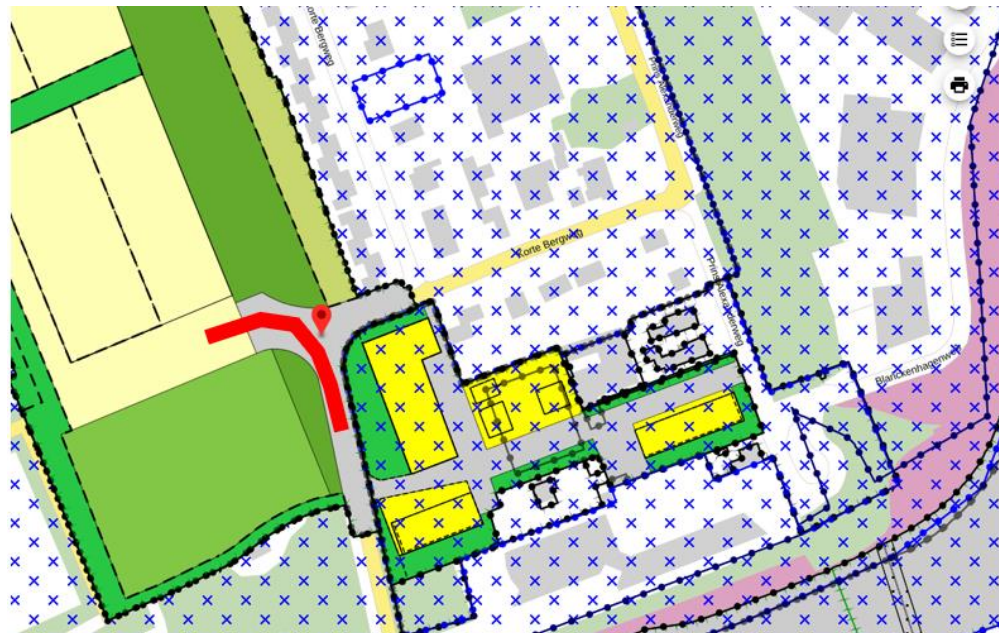
2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

2.1 ZIENSWIJZE 1 (BUURTCOMITÉ KORTE POOT VEILIG)

ZW 1	<p>In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 14 juni 2022 gedateerd en tijdig ingediend.</p>
ZW 1.1	<p>Het Comité feliciteert de nieuwgekozen bestuurders (Raad en College) en komt hierna met een voorstel tot aanpassing van de voorgestelde ontsluiting van Huis ter Heide West, omdat deze zeer sterk afwijkt van het door de kopgroep voorgestelde en door gemeenteraad goedgekeurde voorstel uit 2009.</p> <p>Terug in de tijd In het PvE geeft de kopgroep aan dat er een oplossing moet komen voor de door haar erkende verkeersproblemen op m.n. de Korte Poot van de Korte Bergweg. In dit plan wordt een voorstel opgenomen de Huis ter Heideweg vóór de aantakking naar de Korte Poot af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en bussen. Dit is zo expliciet opgenomen om m.n. de Korte Bergweg niet te belasten met in/uitrijdend verkeer van de nieuwe wijk en toename van verkeer in overige delen van de oude wijk te voorkomen.</p> <p>Terug naar het heden Het nu voorliggende plan wijkt sterk af van wat in dit PvE-plan staat, met de volgende oorzaken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Andere inrichting sportpark door nieuwe ontwikkeling (o.a. uitbreiding)- Aangenomen verkeersplan voor Huis ter Heide, met afsluiting viaduct A28 voor gemotoriseerd verkeer en niet doortrekken Prins-Alexanderweg op Blankenhagenweg. Huis ter Heideweg wordt niet afgesloten bij de Korte Poot- <u>Gevolg</u>: ontsluiting van de nieuwe wijk verplaatst naar de hoek van de Huis ter Heideweg en Korte Poot. De oorspronkelijke ontsluiting is daarmee tenietgedaan en verandert het afsluiten van de KP juist in een extra belasting. De ‘sturende bocht’ zal niet voldoende zijn om automobilisten te dwingen een andere route te nemen. Er komt een grotere verkeersdruk op de KP. <p>Voorstel Tweezijdig ontsluiten van Huis ter Heide West, via Kardinaal Alfrinkhofweg:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tweezijdige ontsluiting heeft altijd de voorkeur; veiligere en toegankelijker wijk bij calamiteiten;- Reistijd voor aanrijden Utrechtseweg is aantoonbaar korter en beter voor het milieu;- Delen van verkeerslast over verschillende straten zorgt voor een faire en gelijkmatige verdeling over de wijk;- Wegen waarop aangetakt kan worden zijn vergelijkbaar en even geschikt te noemen;- Feit dat deze tweede ontsluiting niet is opgenomen in het verkeersplan van de Kopgroep kan geen valide argument zijn. Het voorgenomen plan is door de huidige realiteit ingehaald, aanpassingen blijken nu noodzakelijk.
Reactie gemeente	<p>Het voorstel voor een tweezijdige ontsluiting via de Kardinaal Alfrinkhof wordt niet overgenomen. De Kardinaal Alfrinkhof is niet geschikt om als verkeersveilige ontsluiting voor de nieuwe woonwijk te gebruiken. Voor een verkeersveilige ontsluiting is de weg te smal en vanwege geluidoverlast ligt de weg ook veel te dicht op de bestaande woningen. Zie de schermafdruck van Google streetview hierna.</p>



De ontsluiting via de zuidoosthoek in de bocht van de Korte Bergweg kan wel verkeersveilig worden vormgegeven met een dwingende inrichting (sturende bocht) die de Korte Poot ontziet. Bij calamiteiten is de wijk wel bereikbaar via de Kardinaal Alfrinkhofweg en via de zuidelijke weg naar de sportvelden. Deze wegen worden niet opengesteld voor een wijkontsluiting maar zijn bij calamiteiten wel bruikbaar. De verkeersoplossing voor de nieuwe wijken van Huis ter Heide West en Huis ter Heide Zuid is uitvoerig besproken met de bewoners van Huis ter Heide en is als voorkeursvariant benoemd. Dat alles is reden om vast te houden aan de gekozen ontsluiting.



Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl met verkeersontsluiting en verloop van de sturende bocht.

Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 1.2	Boskap

	KPV wil de gemeente vragen nog eens goed te kijken naar de contouren waar binnen Huis ter Heide West gedacht is. Boskap in dit al zwaar belaste gebied dient vermeden of op z'n minst veel verder beperkt te worden
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.

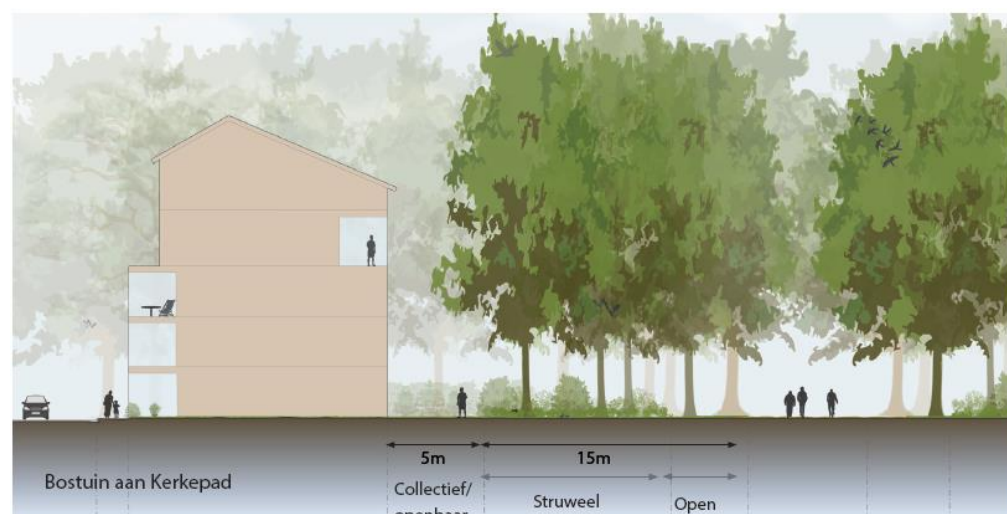
2.2 ZIENSWIJZE 2 (BUURT- EN BELANGENVERENIGING HUIS TER HEIDE)

ZW 2	In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 14 juni 2022 afgegeven op het gemeentehuis en dus tijdig ingediend.
ZW 2	Vooropmerking De BBVHtH betreurt dat het niet betrokken is geweest bij het proces en de planvorming omtrent de aanleg van het semi-openbare veld en staat nu voor een voldongen feit met negatieve gevolgen voor de verdere plannen voor West. Huis ter Heide heeft al veel moeten inleveren aan groen karakter en het is wachten wat daarvoor terug komt. De vraag is ook of de geluidsoverlast en luchtkwaliteit in dit gebied dicht bij de A28 voldoende aandacht krijgt bij de ontwikkelingen, als daar onvoldoende maatregelen genomen worden en hogere waarden als 'oplossing' worden gehanteerd. Vraag of en hoe het ontwerpbestemmingsplan West uit 2015 formeel is afgerond.
Reactie gemeente	De BBVHtH is betrokken geweest bij de keuze om in Huis ter Heide West niet alleen woningen te bouwen, maar ook bij de keuze om het voormalige voetbalveld in Huis ter Heide te behouden en te gebruiken als multifunctioneel sport- en speelveld. Daarop is de planvorming voor woningbouw in Huis ter Heide West aangepast. Het aantal woningen is sterk teruggebracht met behoud van het sport- en speelveld. De BBVHtH heeft ook deelgenomen in de kerngroep die nauw is betrokken bij het project Sportpark Huis ter Heide en de keuze om het voormalige voetbalveld multifunctioneel te gebruiken voor de buurt en voor de voetbalvereniging. In de kerngroep namen de sportverenigingen maar ook de buurtverenigingen en de Stichting Milieuzorg Zeist deel. Er heeft veelvuldig overleg met de kerngroep plaatsgevonden en naar aanleiding van dat overleg zijn de plannen ook bijgesteld en aangepast en wordt er bijvoorbeeld geïnvesteerd in een wandelrondje rond sportvelden en nieuwe woonwijk. Met de keuze om het voormalige voetbalveld multifunctioneel in te zetten wordt deels tegemoetgekomen aan de wens van de buurt om dit veld voor recreatie te behouden en aan de wens van de sportverenigingen om deze bestaande sportvoorziening ook te behouden voor het sportpark om zo een modernisering en herinrichting van het sportpark mogelijk te maken. Bovendien is met

	<p>deze multifunctionele inzet heel nadrukkelijk beoogd om het sportpark een uitnodigend open karakter te geven waarbij er, naast sporten, ook ruimte is voor recreatie en ontmoeting.</p> <p>Verder is het semi-openbare veld geen nieuwe functie die in het gebied is toegevoegd en ook geen uitbreiding van het sportpark. Het gaat om de herinrichting van een bestaande sport- en speelvoorziening met een geldende sportbestemming.</p> <p>Voor de keuze om op deze locatie woningen te bouwen is een integrale afweging van alle betrokken belangen gemaakt. Daarbij is uiteraard ook het toekomstige woon- en leefklimaat van de nieuwe wijk betrokken. Wat betreft geluid en luchtkwaliteit kan aan de wettelijke normen worden voldaan zodat de gezondheid niet in het geding is. De nieuwe wijk ligt niet alleen in de nabijheid van de snelweg maar ook in een groene bosrijke omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is daarop ingespeeld door hier te sturen op de ontwikkeling van het 'Huis aan de bosrand'. De kwaliteit van de locatie ligt volgens het BKP met name besloten in de enigszins achteraf gelegen positie van open kamers in een bosachtig gebied. De beslotenheid van de kamers en het volwassen groen, maken het tot een groene enclave waar je de nabijheid van de snelweg en bijbehorende grote bedrijven vergeet.</p> <p>Na afweging van alle betrokken belangen is dit naar de mening van het gemeentebestuur een goede locatie voor woningbouw.</p> <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze en na opnieuw een overleg met onder anderen de BBVHtHW is het bestemmingsplan aangepast. Het bosgebiedje blijft behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>Formeel is het ontwerp bestemmingsplan uit 2015 nooit ter vaststelling aan de gemeenteraad van Zeist voorgelegd. Inmiddels is dat ontwerp ook vervangen door het onderhavige bestemmingsplan dat nu ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Dat is met iedereen gecommuniceerd en dat is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
ZW 2. 1.1	<p>Behoud en bescherming van de waardevolle groene structuur van het gebied</p> <p>Het eeuwenoude Kerkepad</p> <p>De afstand van het Kerkepad tot aan de bebouwing (15 meter) en achtertuinen (5 meter) is onvoldoende. Daarmee kan de natuurlijke waarde en het cultuurhistorische karakter van het Kerkepad niet behouden blijven. Een afstand van minimaal 25 meter is passend.</p> <p>Het realiseren van een beweeggrondje en het plaatsen van sporttoestellen past niet in het gebied omdat het de rust van mens en dier en het groen verstoort.</p>
Reactie gemeente	<p>Op dit punt is een afweging gemaakt tussen de cultuurhistorische belangen en de huisvestingsbelangen. Door een afstand van tenminste 15 meter aan te houden blijven de cultuurhistorische waarden voldoende behouden en kunnen voldoende woningen worden gebouwd om bij te dragen aan de regionale woningbehoefte. Bij een afstand van 25 meter moet het woongebied nog verder worden verkleind en zijn nog meer gestapelde appartementen nodig. Die intensivering met hoogbouw past op deze locatie niet goed bij het karakter van Huis ter Heide en de groene omgeving.</p> <p>Om het behoud van de waarden van het Kerkepad te garanderen is in het beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) dat het Kerkepad een belangrijke pijler is van het</p>

raamwerk voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Daarover is in het BKP het volgende geschreven: *“In de punt van het ontwikkelgebied, tegen het Kerkepad aan wordt een geleidelijke overgang van woongebied naar bos gecreëerd door hier een vrijstaand (appartementen)gebouw te situeren. Tussen het pad en uitgeefbaar terrein wordt een minimaal 15 meter brede bosstrook behouden. In deze strook worden de eerste 4 meter rondom de laanbomen open gehouden, daarachter worden aanpassingen gedaan ten behoeve van het versterken van de waarde ervan voor de das. De in de punt aanwezige beplanting moet worden geïnventariseerd en beplanting met toekomstwaarde moeten zoveel mogelijk worden ingepast. Minimaal zal de aanwezige waardevolle solitaire boom moeten worden ingepast en in stand gehouden worden. De bestaande bomen dragen bij aan het boskarakter van het kavel, de tuinrichting versterkt dit.”*

Verder wordt het beeldkwaliteitsplan ook meegenomen in de selectieprocedure voor een ontwikkelaar.




Schermafdruck BKP: Dwarsdoorsnede Kerkepad, bosstrook, achtertuinen en bebouwing.


Om dit ook te waarborgen is in de regels van de woonbestemming nadrukkelijk bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met de kwaliteit zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Met het oog op die gewenste kwaliteit kan het College van burgemeester en wethouders ook nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing. De waardevolle bomen in het gebied zijn geïnventariseerd en op een kaart 'Waardebepaling bomen' vastgelegd. In het bestemmingsplan heeft de rand langs het Kerkepad daarom een bosbestemming gekregen. Binnen deze bestemming geldt een kapverbod.

Het beweeggrondje is langs de bestaande paden voorzien in de groene randen langs de sportvelden en nieuwe woonwijk. Op deze bestaande paden wordt nu ook al gerend. Het beweeggrondje zal niet voor een zodanige intensivering van het gebruik zorgen dat het de rust van mens en dier en van het groen verstoort. De toestellen zijn klein en gemaakt van boomstammen zodat ze niet ten koste gaan van de bosbeleving. In de huidige situatie is dit ook al een stedelijk uitloopgebied waar behalve gerend, ook gespeeld en gewandeld wordt (met en zonder hond).

Dat neemt niet weg dat de 2 toestellen langs het Kerkepad zorgvuldig worden ingepast rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het Kerkepad en het foerageergebied van de das. De 2 toestellen zijn voorzien op locaties waar al ruimte tussen de bomen aanwezig is omdat daar reeds bestaande wandelpaden op het Kerkepad uitkomen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 2 1.2	<p>De rij eikenbomen langs het bospad (parallel aan Korte Bergweg) dient beschermd te worden door een brede openbare groenstrook van minstens 25 meter aan te leggen (vanaf de rand van de kroon van de bomen). Zo wordt de karakteristieke groene structuur behouden en goed zichtbaar. Langs deze strook moet geen doorgang voor auto's komen.</p> <p>Het onverharde bospad is smal en zal bij toename van het aantal fietsers gevaarlijk worden voor wandelaars. De vraag is of het bospad een officieel fietspad is.</p>
Reactie gemeente	<p>Zie voor de bescherming van de eikenbomen langs het bospad de beantwoording hiervoor onder ZW2, 1.1 en ook de beantwoording van boskap in ZW 1.2.</p> <p>Het onverharde bospad is nu al in gebruik als (alternatieve) fietsroute. Door de afsluiting van de brug over de A28 voor het autoverkeer is de verwachting dat deze doorgaande fietsroute nog aantrekkelijker zal worden. Dat draagt bij aan een goede spreiding van de mobiliteit en aan de volksgezondheid in Zeist. Bovendien komt de scheiding van het autoverkeer ten goede aan de veiligheid van de fietsers. Dat neemt niet weg dat het onverharde pad ook een mooie rustige wandelroute is en dat ook wandelaars en fietsers niet altijd even goed samengaan. Dat is een aandachtspunt bij de uitvoering van het plan en in het kader van de verkeersveiligheid in Zeist. De groei van het aantal elektrische fietsen en de gevolgen daarvan voor de overige verkeersdeelnemers is daarbij een belangrijk punt van zorg. Op voorhand is er echter geen aanleiding om het bestaande gebruik als fietsroute hier te beëindigen. Om de mooie rustige omgeving te waarborgen is in het BKP bepaald dat het onverharde bospad informeel en onverhard zal blijven, ook bij ontwikkeling van woningbouw. Daarnaast heeft de verkeersveiligheid continu de aandacht van de gemeente. Mocht de verkeersveiligheid van wandelaars en fietsers in het geding komen dan zal gezocht worden naar passende maatregelen.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 2 1.3	<p>Het stuk bos in de driehoek boven in het plangebied</p> <p>Er moet onderzocht worden hoe het bos aan de noordkant van het plangebied (in zijn geheel of grotendeels) behouden kan blijven. Er dient niet enkel naar de boomwaarde te worden gekeken maar ook naar de natuurwaarde en belevingswaarde.</p> <p>Er zijn al genoeg bomen gekapt in Huis ter Heide en verdere vermindering van groen doet afbreuk aan de leefomgeving van mens en dier.</p> <p>Bij het niet doorgaan van de plannen voor de bijzondere bebouwing Vredenoord in 2009 had het gebied niet automatisch in aanmerking mogen komen voor reguliere woningbouw.</p>
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.

<p>ZW 2 1.4</p>	<p>De groene singels langs het hoofdveld van SV Zeist moeten voldoende breed worden en voorzien van voldoende beplanting, om te zorgen dat nieuwe bewoners wonen aan het groen en niet met uitzicht op het voetbalveld</p> <p>Het is onwenselijk dat er nog extra sportfaciliteiten ingericht worden (beweegplein) i.p.v. versterking groene afscheiding. Het is onduidelijk waarom de herinrichting van sportvelden heeft geleid tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>In het bestemmingsplan heeft deze bestaande groenstrook ook de bestemming 'Groen' gekregen. Voor het kappen van bomen in 'Groen' geldt een verbod. Daarnaast zijn deze bestaande groenstroken langs de sportvelden in het BKP aangemerkt als het raamwerk voor de nieuwe woonontwikkeling waaraan toekomstige bouwplannen worden getoetst.</p> <p>In het BKP is daarover het volgende opgeschreven: <i>“Het bestaande groen is de drager van de ruimtelijke structuur, waarbij de bebouwing in de twee open kamers wordt ingepast. Functioneel zijn de kamers met elkaar verbonden, maar ruimtelijk is zowel één buurt met een brede groene middenzone met bijzondere bebouwing denkbaar, als twee buurtjes met een eigen ruimtelijke opzet van elkaar gescheiden door de boomsingel.”</i></p> <p><i>De boomsingel tussen de twee kamers wordt maximaal twee keer door een weg doorsneden. De doorsnijding is smal en bestaat uit niet meer dan een rijbaan en eventueel een smal trottoir.”</i></p>  <p>The image is an aerial photograph of a green corridor, likely a tree-lined path or 'boomsingel', running through a residential area. The corridor is marked with red dimension lines and labels A, B, and C, indicating specific sections or measurements. The surrounding area shows buildings and other green spaces.</p>

	 <p>D - Appartement naast sportveld. D - Wonen naast het sportveld</p> <p>Schermafdruck BKP met dwarsdoorsnedes groene afscherming langs sportvelden.</p> <p>Het beweeggrondje is langs de bestaande paden voorzien in de groene randen langs de sportvelden en nieuwe woonwijk. Op deze bestaande paden wordt nu ook al gerend. Het beweeggrondje zal niet voor een zodanige intensivering van het gebruik zorgen dat het de rust van mens en dier en van het groen verstoort. De toestellen zijn klein en gemaakt van boomstammen zodat ze niet ten koste gaan van de bosbeleving. In de huidige situatie is dit ook al een stedelijk uitloopegebied waar behalve gerend, ook gespeeld en gewandeld wort (met en zonder hond). Dat neemt niet weg dat de 2 toestellen langs het Kerkepad zorgvuldig worden ingepast rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het Kerkepad en het foerageergebied van de das. De 2 toestellen zijn voorzien op locaties waar al ruimte tussen de bomen aanwezig is omdat daar reeds bestaande wandelpaden op het Kerkepad uitkomen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 2 1.5	<p>De bestemming van de verlenging van de achtertuinen van woningen aan de Korte Bergweg is onduidelijk (tuin of bostuin), en alles dient als tuin bestemd te worden.</p> <p>De gemeente dient de ooit gedane toezegging om met een deel van de koopsom de aanliggende bosstrook op te waarderen in te lossen, zodat het weer een mooi aanzien krijgt.</p>
Reactie gemeente	<p>Deze gronden zijn bestemd als 'Tuin'. Ze mogen derhalve als tuin bij de woningen worden gebruikt. Net als in de rest van Huis ter Heide West geldt ook voor deze gronden dat het boskarakter van het gebied zoveel mogelijk dient te worden behouden. Daartoe zijn deze tuinen in het bestemmingsplan ook aangewezen als bostuin. Dat betekent dat bij het gebruik als tuin, het boskarakter en de natuurlijke en landschappelijke waarden daarvan moeten worden behouden. Daartoe geldt er een kapverbod en er kunnen geen bijgebouwen of andere bij de woning behorende bouwwerken worden gebouwd.</p> <p>Het plan voorziet in een mooier aanzien van de bosstrook. Daarover is in het BKP geschreven: <i>“De binnen het raamwerk aangegeven bos- en groenzones moeten worden ingepast. Het uitgangspunt is maximaal behouden, maar om betere groeiomstandigheden te creëren is plaatselijk uitdunnen nodig. Op verschillende plekken, met name in de groenzone verlengde Willem Versteegstraat, is het wenselijk de laanstructuur aan te helen. Inpassen van bomen gaat boven kap. Noodzakelijk is dat de te behouden bomen volwassen en gezond kunnen uitgroeien. Op basis van een inmeting moeten behoudenswaardige solitaire bomen in het verkavelingsplan worden ingetekend en moeten de bouwblokken daarop worden afgestemd. Daarbij dient met de bebouwing rekening gehouden te worden met voldoende afstand tot boomkronen (minimaal 5 meter). Rondom de stammen van bomen moet minimaal 2 meter vrij worden gehouden van verharding en met ophogen rondom bomen moet voorzichtig worden omgegaan. Behalve het handhaven en</i></p>

inpassen van bomen is het voor kleine dieren van groot belang dat ook de onderbegroeiing in stand wordt gehouden. Zie ook de poster 'werken rond bomen'."




Schermafdruk BKP dwarsdoorsnede C bostuin en aangrenzende bosstrook.

<p>Conclusie</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>ZW 2 2</p>	<p>Duidelijkheid over het exact te verkopen gebied en het ter bescherming in eigendom van de gemeente houden van enkele belangrijke groene onderdelen in het gebied Het Kerkepad, de rij eikenbomen, het bosgebied aan de noordkant en de groene singel dienen in eigendom te blijven van de gemeente. Door deze delen van het plangebied aan een ontwikkelaar te verkopen wordt het risico gelopen dat veel bomen en groen verloren gaan. Een ontwikkelaar dient zijn plannen buiten die grenzen te ontwikkelen en af te stemmen op die groene structuren.</p>

<p>Reactie gemeente</p>	<p>Het Kerkepad en de aangrenzende bosstrook worden niet uitgegeven aan een ontwikkelaar en hebben de bestemming 'Bos' gekregen. De bomen in de bestemming Bos worden in het bestemmingsplan goed beschermd.</p> <p>Om toch grip te houden op de door een ontwikkelaar te realiseren kwaliteit zijn heldere kaders voor de ontwikkeling vastgelegd in het bestemmingsplan en het BKP. In het beeldkwaliteitsplan is daartoe beschreven dat de gemeente Zeist voornemens is om: <i>"de locatie te verkopen aan één ontwikkelende partij. De ontwikkelaar krijgt de vrijheid om binnen de ruimtelijke, planologische en kwalitatieve kaders een plan uit te werken. Het bestemmingsplan laat voldoende vrijheid voor verschillende oplossingen en uitwerkingen. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als document ter inspiratie en ter toetsing. Voorafgaand hieraan moet een inventarisatie plaatsvinden van de kwaliteit en toekomstverwachting, inclusief inmeting van de bestaande bomen in de bosvakken grenzend aan het Kerkepad. Waardevolle en toekomstbestendige bomen binnen het te ontwikkelen gebied (woonbestemming) moeten worden ingepast in de verkaveling. Toetsing van bouwplannen vindt plaats door welstand op basis van het beeldkwaliteitsplan. Voorafgaand daaraan worden het SO/VO/DO stedenbouwkundig plan en de inrichtingsplannen besproken met de gemeente en eveneens getoetst aan de ambities uit het beeldkwaliteitsplan. Op deze manier houdt de gemeente grip op de kwaliteit van het uiteindelijke resultaat."</i></p>
<p>Conclusie</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>ZW 2 3</p>	<p>Onderzoeken van de mogelijkheid tot enige verkleining van het projectgebied</p> <p>Er dient onderzocht te worden hoe in een kleiner gebied hetzelfde aantal woningen gebouwd kan worden. Daarbij dient de woondifferentiatiesystematiek flexibeler gehanteerd te worden. Door bepaalde categorieën woningen over een groter gebied in de gemeente te bezien, kan het totale aantal woningen gerealiseerd worden en ontstaat meer ruimte voor een passende gebiedsinvulling.</p> <p>De gemeente heeft het semi-openbare veld aangelegd zonder de buurt daarbij te betrekken, en daarmee het groen in het projectgebied aanzienlijk verminderd. Om verdere verdwijning van groen tegen te gaan moet onderzocht worden of/hoe een vermindering van het aantal woningen mogelijk is en worden gekeken naar een andere verkaveling en bouwvariatie waarmee de beoogde opbrengst voor Hart van de Heuvelrug toch (of bijna) behaald kan worden maar met behoud van meer groen.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.</p>
<p>Conclusie</p>	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.</p>
<p>ZW 2 4</p>	<p>Aanpassing situering van de beoogde ontsluitingsweg</p>

	<p>De gemeente heeft bij het zoeken van oplossingen voor de buitensportaccommodaties geen rekening gehouden met de bestaande plannen (PvE) voor de ontsluiting van West via de toegangsweg naar SV Zeist en daarmee die mogelijke aansluiting doelbewust geblokkeerd.</p> <p>Onderzocht dient te worden of het semi-openbare veld alsnog 90 graden kan worden gedraaid, om de ontsluiting van West beter in te kunnen passen en de veiligheid in het gebied te kunnen vergroten.</p> <p>De bomenrij met waardevolle eiken moet in zijn volledigheid behouden blijven. De tekst in het BP dat een enkele boom gekapt moet worden en tegelijk dat de doorgaande structuur behouden kan blijven, is in tegenspraak met elkaar.</p> <p>De BBVHtH betwijfelt dat de vooringenomen aansluiting in de bocht van de Huis ter Heideweg een helderdere en veiligere aansluiting zou geven. Dit is niet duidelijk gemaakt. Ook de argumenten waarom een toegangsweg via SV Zeist niet wenselijk is, zijn onvoldoende.</p> <p>Door het verwijderen van bomen in de bocht bij de Huis ter Heideweg ontstaat extra instroom van verkeerslawaai van de A28, wat ook al is toegenomen door het verdwijnen van een groot aantal bomen bij het LMS-kantoor en de komende nieuwbouw van Zuid.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>De toegangsweg naar SV Zeist is veel te smal om als ontsluiting voor een nieuwe woonwijk te fungeren. Om daar een verkeersveilige wijkontsluiting van te maken zouden een groot aantal bomen langs de huidige toegangsweg moeten worden gekapt. Dat was een belangrijke reden om de wijkontsluiting niet hier aan te leggen. Daarbij komt dat met deze separate ontsluiting van de sportvelden het verkeer van de nieuwe woonwijk en het drukke weekend verkeer naar de sportvelden uit elkaar worden gehaald hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt.</p> <div data-bbox="396 1115 1393 1650" data-label="Image"> <p>The image is a screenshot from Google Street View. It shows a narrow, paved path or road that is almost completely enclosed by a dense canopy of tall, mature trees. The path is very narrow, likely only wide enough for a single person or a bicycle. The trees are lush green, suggesting a summer or late spring setting. In the bottom left corner, there is a small inset map showing the location of the path, with a red pin and the text 'SV Zeist'. The Google logo is visible in the bottom right corner of the screenshot.</p> </div> <p>Schermafdruk Google streetview met smalle toegangsweg tussen de bomen.</p> <p>De gekozen ontsluiting van de nieuwe woonwijk in de bocht van de Huis ter Heideweg kan heel goed verkeersveilig worden ingericht. Door de ontsluiting met een 'sturende bocht' in zuidelijke richting aan te leggen kan de verkeersrichting worden beïnvloed en de verkeersveiligheid worden vergroot. Daarnaast zal bij de inrichting van de aansluiting rekening moeten worden gehouden met het kruisende fietsverkeer. Met</p>

	<p>een zorgvuldige inpassing kan de nieuwe ontsluitingsweg door de bomenrij steken met het behoud van zoveel mogelijk eiken.</p> <p>In het BKP is er ook expliciete aandacht voor de zorgvuldigheid waarmee deze doostreek moet worden gerealiseerd. Zo wordt daarover geschreven: <i>“Om een ontsluiting mogelijk te maken moet een enkele boom van het bomenlaantje gekapt worden. Als doorgaande structuur kan het laantje, ondanks de nieuwe autoroute, behouden blijven.”</i></p>  <p style="text-align: right;"><i>Plek aansluiting</i></p> <p><i>Schermafdruck BKP met mogelijke locatie voor de doorsteek ten behoeve van ontsluiting.</i></p> <p>Daarmee is bedoeld dat de kap van een enkele boom niet betekent dat de bestaande structuur geheel wordt vernietigd. Die structuur blijft herkenbaar, ook na de kap van een enkele boom.</p> <p>Al met al voldoende reden om vast te houden aan de gekozen ontsluiting.</p> <p>Met een dergelijke zorgvuldige insteek tussen de bestaande bomen gaan niet zoveel bomen verloren dat de instroom van wegverkeerslawaaï merkbaar zal toenemen. Voor de bestaande woonomgeving zorgt de bouw van nieuwe woningen bovendien voor extra afscherming van het wegverkeerslawaaï.</p>
<p>Conclusie</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>ZW 2 5</p>	<p>Participatie bij de ontwikkeling</p> <p>De BBVHtH betwijfelt of bij de actualisatiebesprekingen van het PvE wel een voldoende diepgaand en representatief beeld ontwikkeld is van de wensen van de buurt. Ook de uitkomsten van de stemming via OmZeist wordt in twijfel getrokken wegens onduidelijke vragen en de beantwoording van bepaalde vragen in de nota van beantwoording wordt als onvoldoende ervaren. De conclusie van de gemeente dat er sprake is geweest van een open proces op basis waarvan een verantwoorde keuze is gemaakt, onderschrijft de BBVHtH dan ook niet.</p> <p>De BBVHtH stelt dat van een volledige en behoorlijke participatie sinds 2010 geen sprake is geweest en dat dit gezien de omgevingswet en het beleid van de gemeente Zeist (Handvat Participatie) beter kan.</p> <p>Bepleit wordt om bij het kiezen van een projectontwikkelaar met omwonenden te beoordelen of in het plan van de ontwikkelaar voldaan kan worden aan een nog uit te werken puntenlijst met criteria. Daarnaast is een begeleidingsplan voor verdere participatie bij de uitwerking van het bouwplan van de gekozen ontwikkelaar zeer gewenst.</p>

Reactie gemeente	<p>Het is erg jammer dat de BBVHtH op deze wijze zijn twijfels uitspreekt. De gemeente heeft alle bewoners van Huis ter Heide altijd actief betrokken bij de planvorming en daarover transparant en open gecommuniceerd.</p> <p>In de Nota van beantwoording (de vooroverlegnota die als bijlage achter de toelichting van het ontwerp is opgenomen) is uitgebreid aandacht besteed aan de inbreng van de BBVHtH. Alle reacties van de BBVHtH zijn uitgebreid en zorgvuldig beantwoord. Als daar nog steeds onduidelijkheid over bestaat zijn wij altijd bereid om dat nader toe te lichten.</p> <p>Voor suggesties hoe het beter kan staat de gemeente altijd open. De gemeente zal de bewoners van Huis ter Heide ook een rol geven bij de keuze voor een ontwikkelplan.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 2 6	<p>Vormgeving woningen en ‘doelgroepen’</p> <p>Het beoogde appartementengebouw van meer dan 3 verdiepingen past en sluit niet aan bij het karakter van het dorp en dient opnieuw te worden overwogen.</p> <p>Bij de toewijzing dient bevorderd te worden dat de nieuwe woningen vooral gaan naar woningzoekenden uit Zeist of economisch gebonden mensen (essentiële beroepen). Daarnaast bestaat de vraag of er ruimte is voor specifieke woonvormen voor bepaalde doelgroepen (centraal wonen, levensbestendig wonen, individueel/groepsverband).</p>
Reactie gemeente	<p>In het plan is een afweging gemaakt tussen de huisvestingsbelangen, de draagkracht van de locatie en inpassing in de groene woonomgeving bij het bestaande dorp. Om voldoende woningen te kunnen bouwen zijn in het plan ook appartementengebouwen en rijenwoningen opgenomen. Middels appartementen met collectieve tuinen kan beter dan met laagbouw en individuele tuinen worden aangesloten op het beoogde bosrijke beeld met doorgaande groene ruimte die ook waardevol is voor de plaatselijke fauna.</p> <p>Voor de hoogte van het appartementengebouw is de hoogte van de bomen aangehouden. Om rekening te houden met het uitzicht en de privacy van de aangrenzende woningen zijn de appartementengebouwen alleen op afstand van de bestaande woningen toegestaan. Met deze begrenzing van de mogelijkheden en de zorgvuldige inpassing zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven meent het gemeentebestuur dat sprake is van een passende invulling en een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, met als resultaat een goede ruimtelijke ordening.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 2 7	<p>Geluidsoverlast sportpark en lichthinder</p> <p>Het plangebied betreft een rustig gebied waar volgens de VNG en KNVB een afstand van 50 meter aangehouden moet worden tussen sportpark en woningen. Het is de vraag of 30 meter dus volstaat en toegestaan is.</p> <p>In het lichtonderzoek wordt uitgegaan van de oude situatie zonder softbalvelden en semi-openbaar veld, en een onbekende bebouwingssituatie. Dit onderzoek is daarom van beperkte waarde en de conclusie dat overal voldaan kan worden aan de grenswaarden van lichthinder</p>

	is dan ook voorbarig en niet terecht. Er dient een actualisatie plaats te vinden voordat er besluiten kunnen worden genomen.
Reactie gemeente	<p>Het plangebied moet volgens de VNG-richtlijnen worden aangemerkt als een gemengde omgeving door de ligging in de onmiddellijke nabijheid van de A28 (hoofdinfrastructuur). Om die reden gelden hier wat betreft het aspect geluid niet de normen voor een rustige woonwijk. In een gemengde omgeving geldt een afstand van tenminste 30 meter.</p> <p>Voor eventuele hinder in de nieuwe woonwijk vanwege de verlichting van de sportvelden is een actualisering van het onderzoek uitgevoerd op basis van de nieuwe inrichting met softbalvelden. Volgens deze actualisatie kan overal in het nieuwbouwgebied worden voldaan aan de grenswaarden voor lichthinder. Daarbij is er rekening mee gehouden dat de woningen op circa 30 meter van de sportvelden komen te liggen.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 2 8	<p>Overige punten</p> <p>8.1 De BBVHtH vindt dat er sprake is geweest van een gebrek aan integrale planvorming bij de ontwikkeling en modernisering van het sportpark, wat heeft geleid tot gevolgen voor een goede ruimtelijke ordening van west.</p> <p>8.2 Er is geen recent onderzoek naar de luchtkwaliteit gedaan. De BBVHtH is benieuwd of de nieuwe situatie voldoet aan het gemeentelijk beleid en wat de invloed is van stikstofuitstoot op de natuurkwaliteit in de directe omgeving, en naar verschillende fijnstofmaten vanwege de A28 en het advies van de Utrechtse GGD.</p> <p>De BBVHtH is benieuwd of op korte termijn voldaan kan worden aan de advieswaarden voor fijnstof van de WHO en of voldaan kan worden aan de adviesnormen voor PM10 en PM2,5, aangezien de waarden voor luchtverontreiniging boven die normen liggen en flink omlaag moeten. Wil daarnaast weten wat het Schone Lucht Akkoord dat door Zeist ondertekend is impliceert voor de bouwplannen in West.</p>
Reactie gemeente	<p>8.1 Ontwikkeling en modernisering sportpark: Voor de woningbouw op Huis ter Heide West en het behoud van de sportvoorzieningen op deze locatie heeft integrale planvorming plaatsgevonden in overleg met de bewoners van Huis ter Heide. Zie de voorgeschiedenis in paragraaf 1.2 van deze NvZ voor uitleg over het behouden van sportvoorzieningen ten koste van de woonontwikkeling. In de afbeelding hieronder is dat gevisualiseerd.</p>



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

Wat betreft de modernisering van het sportpark, die is grotendeels uitgevoerd binnen de geldende sportbestemmingen. Dat is geen nieuwe planologische ontwikkeling waarvoor in dit kader een integrale planvorming is vereist.

Verder heeft de BBVHtH ook deelgenomen in de kerngroep die nauw is betrokken bij het project Sportpark Huis ter Heide en de keuze om het voormalige voetbalveld multifunctioneel te gebruiken voor de buurt en voor de voetbalvereniging. In de kerngroep namen de sportverenigingen maar ook de buurtverenigingen en de Stichting Milieuzorg Zeist deel. Er heeft veelvuldig overleg met de kerngroep plaatsgevonden en naar aanleiding van dat overleg zijn de plannen ook bijgesteld en aangepast en wordt er bijvoorbeeld geïnvesteerd in een wandelrondje rond sportvelden en nieuwe woonwijk. Met de keuze om het voormalige voetbalveld multifunctioneel in te zetten wordt deels tegemoetgekomen aan de wens van de buurt om dit veld voor recreatie te behouden en aan de wens van de sportverenigingen om deze bestaande sportvoorziening ook voor te behouden voor het sportpark om zo een modernisering en herinrichting van het sportpark mogelijk te maken. Bovendien is met deze multifunctionele inzet heel nadrukkelijk beoogd om het sportpark een uitnodigend open karakter te geven waarbij er, naast sporten, ook ruimte is voor recreatie en ontmoeting.

8.2 Luchtkwaliteit:

Het plan is getoetst aan de wettelijke normering voor luchtkwaliteit. Volgens deze normering is de woningbouwontwikkeling van Huis ter Heide West zo kleinschalig dat ze niet-in-betekende-mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er is geen onderzoek nodig.

	<p>In paragraaf 5.4 van de toelichting is de toetsing aan de luchtkwaliteit opgenomen. Daarin is aangegeven dat de advieswaarden van de GGD en de WHO (20 µg/m³ PM10 en 10 µg/m³ PM2,5) deels worden gehaald en dat de overschrijding zo licht is dat door de verbetering van de autotechniek (schonere auto's) mag worden verwacht dat er in de toekomst wel wordt voldaan aan de advieswaarden van de GGD. Overigens wordt ruim voldaan aan de huidige geldende waarden.</p> <p>Voor stikstof is een nieuwe Aeriusberekening naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gemaakt met de actuele Aeriusscalculator. Daaruit komt naar voren dat de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zo groot is dat er 0,0 mol stikstofdepositie is op Natura 2000-gebieden.</p> <p>Het Schone lucht akkoord heeft geen directe implicaties voor de bouwplannen in Huis ter Heide West. Naast de gemeente Zeist zijn er 34 andere gemeenten, 9 provincies en het rijk aangesloten bij het akkoord. In het akkoord committeert de gemeente Zeist zich aan de ambitie om de luchtkwaliteit permanent te verbeteren. Het gemeentelijk beleids- en uitvoeringsplan daarvoor is nog in ontwikkeling.</p>
	<p>KANTTEKENINGEN BIJ NATUURTOETS DOOR F. VAN BUSSEL</p>
<p>ZW 2 Kanttekening 1</p>	<p>1. Onderzoeksmethode <i>Ecogroen heeft een quickscan uitgevoerd, maar dat is slechts gebaseerd op één veldbezoek, zij het dan dat er nog enkele onderzoeken zijn uitgevoerd naar mogelijke aanwezigheid van hazelwormen met zgn. vangplaten. Dit is heel mager en geeft dus geen goed beeld van de natuurwaarden t.a.v. de soorten die er voorkomen en broeden. In 2009 heeft Buro Zoon een veel uitgebreider inventarisatieonderzoek gedaan: rapport Studie Flora en Fauna Huis ter Heide-West. Hierin worden veel meer, in dit gebied voorkomende, beschermde en kwetsbare planten- en dieren genoemd.</i></p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Deze zienswijze is hierna beantwoord door Ecogroen. In deze Nota van zienswijzen heeft Ecogroen ook gereageerd op de zienswijzen van de SMZ op de bevindingen van Ecogroen.</p> <p>Voorafgaand aan het veldbezoek zijn waarnemingen van beschermde soorten binnen en in de omgeving van het plangebied geraadpleegd. Tijdens het veldbezoek is het plangebied uitgebreid geïnspecteerd waarbij is gekeken naar potenties voor alle volgens de (vigerende) Wet natuurbescherming beschermde soorten. Daarbij is gelet op aanwezigheid van deze soorten, geschikt biotoop, (potentiële) verblijfplaatsen/jaarrond beschermde nesten en sporen zoals uitwerpselen, knaagsporen, veren, braakballen enzovoort. Het veldbezoek in combinatie met waarnemingen van beschermde soorten gaf slechts aanleiding tot aanvullend onderzoek naar hazelworm. Voor het onderzoek naar hazelworm zijn vijf veldbezoeken uitgevoerd in de periode juni tot en met oktober 2020.</p> <p>Omdat binnen de invloedssfeer van het plan geen (verblijfplaatsen van) andere beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen of werden verwacht is hiernaar geen aanvullend onderzoek uitgevoerd. Bij de beukenlaan aan de noordkant van het plangebied is vastgesteld dat een aantal beuken met holten potentie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen en voor boom- en steenmarter. Verblijfplaatsen voor boom- en steenmarter worden echter niet verwacht gezien de vele wandelaars en honden en het ontbreken van latrines. Bovendien blijven de beuken staan waardoor eventuele verblijfplaatsen niet verloren gaan.</p> <p>Ten aanzien van de jongere bosopstand aan de noordkant van het plangebied is het advies over het uitvoeren van aanvullend onderzoek enigszins bijgesteld. In deze</p>

bosopstand worden naar verwachting bomen gekapt om de bouw van woningen mogelijk te maken. Het kan op voorhand niet geheel worden uitgesloten dat zich hierin verblijfplaatsen van vleermuizen of (nieuwe) nesten van eekhoorn bevinden. Op dit onderdeel is het plan inmiddels aangepast. De opstand wordt niet gekapt. Zie daarover paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.

Daarnaast zijn er aanwijzingen over dassen in de omgeving die aanleiding geven tot aanvullend onderzoek. In 2018 is melding gemaakt van een dassenburcht op landgoed Dijnselfburg, deze bevindt zich op 175 meter afstand van het plangebied². In 2022 zijn foerageersporen van dassen aangetroffen in het plangebied. Er dient te worden bepaald of het plangebied essentieel foerageergebied – foerageergebied dat nodig is voor het behoud van de burcht als verblijfplaats. Hiervoor zal eerst moeten worden bepaald of de burcht nog steeds in gebruik is. Zie ook paragraaf 3.5 uit het rapport 'Ecologisch advies groene inrichting woonwijk Huis ter Heide West'.

Advies:

- Bomen met voor boomarter geschikte holten in de beukenlaan aan de noordkant van het plangebied dienen met omliggende bomen te worden behouden als potentiële verblijfplaats van boomarter.
- Bomen in de jongere bosopstand dienen van tevoren te worden geïnspecteerd op potentie als verblijfplaats van vleermuizen en aanwezigheid van eventuele nieuwe eekhoorn nesten. (Nesten van eekhoorn zijn tijdens het onderzoek van de natuurtoets niet aangetroffen). Bomen met holten, scheuren en loshangende schors kunnen verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen herbergen.
- Mochten er bomen met vleermuispotenties of nesten van eekhoorn worden aangetroffen dan is het uitgangspunt dat deze zo veel mogelijk behouden blijven bij de toekomstige ontwikkeling, inclusief enkele omstaande bomen.
- Als behoud van deze bomen niet mogelijk is adviseren we om:
 - Als het gaat om bomen met een eekhoornnest een ontheffing van Wnb aan te vragen;
 - Als het gaat om bomen met potentie als verblijfplaats voor vleermuizen aanvullend onderzoek volgens het Vleermuisprotocol uit te voeren en - als de onderzoeksresultaten daar aanleiding voor geven- vervolgstappen te nemen zoals het aanvragen van een ontheffing en mitigerende/compenserende maatregelen.
- Om de effecten van de aanleg van de woonwijk op dassen uit de omgeving te kunnen beoordelen adviseren we om aanvullend onderzoek naar de functie van het plangebied voor de das uit te voeren. Bij het aanvullend onderzoek dient te worden vastgesteld of de burcht nog steeds in gebruik is bij dassen, of er nieuwe burchten aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied en in hoeverre het plangebied essentieel foerageergebied vormt voor dassen die in de omgeving een burcht hebben.
- Als blijkt dat het plangebied essentieel foerageergebied van das is dan dient dit zo mogelijk te worden behouden in de toekomstige woonwijk. Als dit niet mogelijk is dan dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en zijn mitigerende en compenserende maatregelen ten aanzien van das noodzakelijk.
- Bij de aanleg van de woonwijk dient rekening te worden gehouden met verstoringafstanden ten opzichte van verblijfplaatsen van das en zijn er mogelijk mitigerende maatregelen noodzakelijk om versturende effecten te voorkomen. Activiteiten die binnen 200 meter van de meest nabijgelegen

² Schrader, T.W.D. (2018) Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna op het Landgoed Dijnselfburg te Zeist. Kenmerk BE/2018/560/r. Blom Ecologie B.V., Waardenburg.

	<p>toegang tot een dassenburcht tussen zonsondergang (of later dan 19.00 uur als de zon later onder gaat) en zonsopgang plaatsvinden kunnen effect hebben op de functionaliteit van de burcht³. Dit effect kan echter eenvoudig worden voorkomen door de bouwactiviteiten binnen 200 meter van een burcht overdag uit te voeren. In dat geval worden er geen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als blijkt dat de burcht in de omgeving nog in gebruik is bij dassen dienen er binnen 200 meter van de meest nabijgelegen toegang tot de dassenburcht tussen zonsondergang (of later dan 19.00 uur als de zon later onder gaat) en zonsopgang geen bouwactiviteiten plaats te vinden. Op deze manier wordt verstoring die een negatief effect kan hebben op de functionaliteit van de burcht voorkomen. <p>Naar aanleiding van dit advies heeft er vervolgonderzoek naar de das plaatsgevonden. Zie hoofdstuk 4.2 van deze Nota van Zienswijzen voor de uitkomst daarvan.</p>
<p>ZW 2 Kanttekening 2</p>	<p>2. Gebiedsbescherming</p> <p>Natura 2000</p> <p><i>In het rapport van Ecogroen (pag.10) staat vermeld dat, omdat het plangebied zich op een afstand van 10 kilometer bevindt van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (Vogel- en Habitatrichtlijngebied), een negatief effect op voorhand niet uitgesloten kan worden, met de kanttekening dat de toename van de stikstofdepositie wel degelijk een negatief effect zou kunnen hebben. Daarvoor is een Aerius-berekening nodig. In het rapport van mRO (pag 9), blijkt dat deze Aeriusberekening inmiddels gedaan is. Deze ontbreekt echter. In het rapport van mRO wordt enerzijds gesteld dat 'significante nadelige effecten op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten'. Daarna wordt echter vermeld dat dit gebaseerd is op een 'gemotiveerde verwachting'. Zekerheid in combinatie met een verwachting is tegenstrijdig.</i></p> <p>NNN</p> <p><i>Het oude bosgebied van Landgoed Dijnseburg, alsook het Natuurnetwerk Nederland (NNN), dat op 225 meter afstand ligt van het plangebied, zal schade ondervinden van de bouwplannen en de verkaveling van het plangebied. Het plangebied ligt weliswaar ingeklemd tussen drukke verkeerswegen en stedelijke omgeving, maar die verkeerswegen zijn voor veel soorten (vogels, vliegende insecten en zelfs zoogdieren (vb. das), geen onoverkomelijke hindernis om zich toch te verplaatsen. Dus die zullen wel degelijk schadelijke gevolgen ondervinden.</i></p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Inmiddels is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de realisatie van maximaal 82 woningen op de locatie Huis ter Heide West niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Zie ook hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>NNN: De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden niet aangetast door de voorgenomen bouw van de woonwijk. Door de afstand van op zijn minst 225 meter tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde NNN en tussenliggende bebouwing en infrastructuur (die nu al aanwezig is) is er geen sprake van aanvullende versturende effecten op het NNN door de bouw van de woonwijk. Het plan leidt ook niet tot versnippering of oppervlakteverlies omdat de ontwikkeling op geruime afstand van het NNN plaatsvindt.</p>

³ BIJ12 (2017). Kennisdocument DAS *Meles meles*. Versie 1.0, juli 2017.

<p>ZW 2 Kanttekening 3</p>	<p>3. Soortenbescherming Flora <i>In de natuurtoets wordt beweerd dat op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens (o.a. NDFF 2020) worden geen in de Wnb beschermde plantensoorten worden verwacht. Toch zijn er eerder (o.a. door Buro Zoon in 2009) wel degelijk bijzondere soorten waargenomen in het plangebied, met name in de zuidoosthoek (vak 3a en 3b), zoals de brede wespenorchis (Flora en Faunawet!), adelaarsvaren, dalkruid, blauwe bosbes, lelietje der dalen, reukgras en pilzegge.</i></p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Flora: In de natuurtoets van Ecogroen is getoetst aan vigerende wetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden, deze vervangt onder andere de Flora- en faunawet. In de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) zijn van de afgelopen 10 jaar binnen en rond het plangebied geen waarnemingen bekend van plantensoorten die op dit moment wettelijk beschermd zijn. Deze zijn ook niet aangetroffen tijdens de veldbezoeken. De genoemde soorten zijn niet beschermd volgens de Wet natuurbescherming. Wel geldt de wettelijke zorgplicht. Door de kenmerkende flora van bossen, houtwallen en bosranden in de toekomstige woonwijk een plaats te geven wordt invulling gegeven aan de zorgplicht. Dit uitgangspunt is opgenomen in het ecologisch advies voor de inrichting van de woonwijk (zie o.a. paragraaf 3.1 van het advies).</p>
	<p>Zoogdieren <u>Vleermuizen</u> <i>Ecogroen komt tot de conclusie dat er in het gebied naar verwachting beschermde vleermuissoorten zullen voorkomen, gezien de vele bomen met holten voor potentiële verblijfplaatsen, alsook potentiële vliegroutes en foerageergebieden. Hierna is evenwel geen nader onderzoek uitgevoerd overeenkomstig het zogenaamde: 'Vleermuisprotocol'. En omdat hiernaar geen nader onderzoek overeenkomstig het: 'Vleermuisprotocol' heeft plaatsgevonden valt er ook over de mogelijke effecten op verblijfplaatsen weinig te zeggen. Het kan hierbij immers gaan om zowel kraamverblijfplaatsen, winterverblijfplaatsen, maar bijvoorbeeld ook om paarverblijfplaatsen. In het onderzoek van Buro Zoon ('Studie Flora en Fauna Huis ter Heide West' 2009) werden de volgende vleermuizen aangetroffen: Baardvleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Laatvlieger (allen behorend tot de hoogste beschermingsgraad van de Flora en Faunawet!) De bomen langs het oude Kerkepad (vaak met holten) worden dan weliswaar niet gekapt, maar elders in het plangebied staan ook bomen met holten, (zoals de oude holle eik in het noordoostelijk deel van het plangebied), die dus mogelijk ook een bepaalde functie voor vleermuizen zou kunnen vervullen. Verder is het bos in het plangebied ook van groot belang voor vleermuizen als foerageergebied en ook de vliegroutes en lijnstructuren worden ernstig aangetast als het bos in het plangebied verdwijnt. Een groot deel van de bosranden en luwe hoekjes en beschutte graslanden zal verdwijnen en daarmee voldoende foerageermogelijkheden voor vleermuizen. Bovendien is nu het plan dat er duurdere/grotere vrijstaande woningen op zeer korte afstand tot het Kerkepad geplaatst zullen worden. Er zal nl een bosstrook van min 10 (max 15) aangehouden worden en vervolgens mag er 5 meter vanaf die grens een gevel geplaatst worden. Dus mogelijk zullen er op 15 meter van het Kerkepad grotere woningen verrijzen. Dit zal een enorm effect hebben op de vleermuisstand: de vliegroutes worden hierdoor ernstig verstoord. En dan hebben we het ook nog niet over de lichtvervuiling die optreedt ten gevolge van die woningen en de rest van de bebouwing (ca. 80 woningen in totaal!). Bedenk dat eventuele vleermuisvriendelijke lichtplannen onvoldoende uitgevoerd en nageleefd zullen worden om de vleermuisstand op peil te houden!</i></p>

	<p><u>Steen- of boommarter</u> <i>Er zijn tijdens het onderzoek langs het Kerkepad uitwerpselen gevonden van een steen- of boommarter, maar geen latrines. Dus wordt geconcludeerd: geen vaste nestplaats. Bovendien zou het aangrenzende bosgebied van Landgoed Dijnselburg voldoende (en veel rustiger) leefgebied en foerageergebied voor deze marterachtigen zijn. Dat betwijfelen we zeer: boommarter en zeker ook steenmarters zullen het huidige plangebied zeker nodig hebben als foerageergebied. Ze hebben een uitloopgebied nodig! Het plangebied kan in landschapsecologische zin dus niet los worden gezien van de bossen in de directe omgeving, zodat daar wel degelijk een bepaalde relatie mee bestaat.</i></p> <p><u>Das</u> <i>In het Ecogroen rapport wordt beweerd dat er geen das is te verwachten in het plangebied, terwijl deze op het Landgoed Dijnselburg (vlak naast het plangebied) een burcht heeft en er ook in die zin regelmatig sporen (graaf- en krabsporen van de das in en ook in de directe nabijheid van het plangebied zijn waargenomen, zoals bijvoorbeeld op de grasvelden en voetbalvelden. En wat dat laatste betreft een groot deel van het sportterrein heeft nu een kunstgrasveld. Dus zijn de dassen vooral aangewezen op het openbare grasveld.</i></p> <p><u>Eekhoorn</u> <i>Ook eekhoorns zijn volgens het Ecogroen rapport niet te verwachten in het plangebied. Maar in het aangrenzende Landgoed Dijnselburg zijn wel vraatsporen van eekhoorns gesignaleerd. Dus kan de eekhoorn wel degelijk ook in het plangebied in potentie worden verwacht. Hier is niet zorgvuldig naar gekeken!</i></p> <p><u>Andere zoogdieren</u> <i>In het Landgoed Dijnselburg is ook een vossenhol en er worden ook vossen gesignaleerd in het plangebied en zelfs ook een keer gewoon in de straat tussen de huizen. Verder zijn er duidelijke aanwijzingen van het voorkomen van de Rosse woelmuis, Huispitsmuis en Bosspitsmuis. Ook andere niet beschermde zoogdieren zoals egels komen in het plangebied voor. Zij krijgen in de tuinen van Huis ter Heide te weinig mogelijkheden voor foerageren, vanwege de betegeling van tuinen en de schuttingen tussen de tuinen. De afgelopen jaren zijn er wel eens enkele reeën waargenomen in het Landgoed Dijnselburg. Die hebben dus de Amersfoortse weg kunnen oversteken en kunnen dus ook in het plangebied gekomen zijn, maar nooit gezien.</i></p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Vleermuizen: Het streven is bomen die potentie hebben als verblijfplaats voor vleermuizen zo veel mogelijk te behouden en in te passen. Als het bij de bouwplannen niet mogelijk is om dergelijke bomen te ontzien dient aanvullend onderzoek naar de functie van deze bomen als verblijfplaats van vleermuizen te worden uitgevoerd. Zo nodig zal een ontheffing moeten worden aangevraagd en dienen compenserende/mitigerende maatregelen te worden getroffen (zie ook antwoord onder punt 1 'onderzoeksmethode').</p> <p>Bij de bouwplannen is geen sprake van verlies van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. De lijnvormige bos- en laanstructuren blijven grotendeels behouden en worden versterkt bij de voorgenomen plannen. Ook blijven er in de woonwijk voldoende mogelijkheden bestaan om te foerageren. In het ecologisch advies is het uitgangspunt dat er vleermuisvriendelijke verlichting wordt toegepast in de woonwijk (paragraaf 3.2.2). Daarnaast bieden de woningen kansen voor nieuwe verblijfplaatsen van vleermuizen zoals inbouwkasten en maatwerk voorzieningen in de woningen. Hiervoor zijn allerlei suggesties aangedragen in het ecologisch advies (paragraaf 3.3.2). Ook zijn maatregelen geadviseerd voor het behoud van luwe (foerageer-) plekken (paragraaf 3.1.1: 'maatregelen aan de bosranden').</p>

Steen- of boommarter:

Zoals beschreven in de natuurtoets worden er in het plangebied geen verblijfplaatsen van boommarter verwacht in te kappen bomen. Bomen met potentie als verblijfplaats - beuken met geschikte holten aan de noordkant van het plangebied- blijven behouden, inclusief omstaande bomen.

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit open weideterrein en in relatief klein oppervlakte uit bos en houtsingels. Boommarter is een soort die is gebonden aan bos als leefgebied (Zoogdiervereniging, 2022). Door de bouw van de woonwijk gaat door boskap mogelijk een geringe hoeveelheid foerageergebied van boommarter verloren. Het open terrein wordt als marginaal foerageergebied van boommarter beschouwd omdat dit geen typisch habitat voor boommarter vormt, er is geen dekking aanwezig. Boommarters leggen tijdens het foerageren grote afstanden af (2 – 20 kilometer; Zoogdiervereniging 2022). Omdat er in de omgeving grote oppervlakten bos aanwezig zijn die niet worden aangetast is er bij de uitvoering van het voorgenomen plan geen sprake van het verloren gaan van essentieel foerageergebied van boommarters. Daarom zijn op dit punt geen vervolgstappen noodzakelijk.

Steenmarter is in de afgelopen 10 jaar niet waargenomen in het rond het plangebied (NDFP, 2022). Steenmarter is een cultuurvolger en komt voor in (de buurt van) menselijke bebouwing. De toekomstige woonwijk en de groenstructuren die hier worden ingepast vormen potentieel geschikt foerageergebied voor steenmarter. Door het treffen van ecologische maatregelen zoals het aanbrengen van takkenrillen en struweel -dat dekking vormt en waarin prooidieren kunnen leven- is de verwachting dat het plangebied in de toekomst zelfs verbeterd als leef- en foerageergebied voor steenmarter.

Das:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het advies van Ecogroen heeft er vervolgonderzoek naar de das plaatsgevonden. Op basis daarvan is het bestemmingsplan aangepast in die zin dat het bosgebiedje in het noorden van het plangebied blijft behouden. Het woongebied is verkleind en er worden mitigerende maatregelen genomen die er in voorzien dat het bosgebiedje en de bosranden worden geoptimaliseerd voor de das. Zie hierover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.

Eekhoorn:

In de natuurtoets zijn geen verblijfplaatsen van eekhoorn aangetroffen in het plangebied. De aanwezigheid van (nieuwe) verblijfplaatsen van eekhoorn in te kappen bomen kan echter niet geheel worden uitgesloten. Er zijn in de omgeving recente waarnemingen van eekhoorn bekend, de dichtstbijzijnde op ongeveer 200 meter afstand van het plangebied (NDFP, 2022) Geadviseerd wordt om bomen in de noordelijke bosopstand vooraf te inspecteren op aanwezigheid van eekhoorn nesten. Dit dient te worden gedaan in de bladloze periode (december – januari) indien nesten worden aangetroffen in bomen dan dienen deze bij voorkeur behouden te blijven. Indien dit niet mogelijk is dan dient een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd voor het verloren gaan van verblijfplaatsen van eekhoorn en dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden getroffen. In het ecologisch advies zijn maatregelen opgenomen om de toekomstige woonwijk geschikt te maken als leefgebied van eekhoorn. Eekhoorns en hun verblijfplaatsen zijn vaak in de omgeving van woningen aanwezig.

Op dit onderdeel is het plan aangepast. De noordelijke bosopstand wordt niet gekapt. Zie daarover paragraaf 1.1 en 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.

	<p>Andere zoogdieren: Voor overige algemeen voorkomende beschermde zoogdieren geldt er bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling. Hier geldt bij het aanleggen van de woonwijk alleen de wettelijke zorgplicht. Daarnaast is het advies om in de toekomstige woonwijk groenstructuren in te passen met voorzieningen zoals takkenrillen (als verblijfplaats) en struiken die dekking geven voor overige zoogdieren. Ook wordt een aangepaste rijsnelheid aanbevolen. Maatregelen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk drie van het ecologisch advies (paragraaf 3.1, paragraaf 3.2.1).</p>
	<p>Hazelworm <i>Er is één hazelworm waargenomen, net als overigens eerder ook al eens op Oud Zandbergen. En dus wordt beweerd dat in die zin voor de planontwikkeling er een Ontheffing noodzakelijk is, maar er wordt dan op geen enkele wijze ingegaan op wat het dan betekent als de betreffende hazelworm naar elders wordt verplaatst. Natuurlijk zullen er ook op het aangrenzende landgoed Dijnselburg geschikte locaties voor de hazelworm aanwezig zijn, maar dat rechtvaardigt niet om in het plangebied aanwezige hazelworm(en) te verplaatsen en geschikte biotopen in het plangebied te vernietigen! De hazelworm heeft voldoende uitloopgebied nodig en een ontheffing (12) overeenkomstig de Wet Natuurbescherming zal de “gunstige staat van instandhouding” dus wel degelijk in gevaar brengen. Zie in deze wederom het rapport: ‘Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in de omgeving van het landgoed Dijnselburg te Zeist (Blom ecologie, 2018)’), maar 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 12 wel zal worden verleend, althans de ecologie aan het plan niet aan de weg staat (zie in deze dus ook de Toelichting, Hoofdstuk 5.5.3: ‘Conclusie’).</i></p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Hazelworm: In het natuuronderzoek luidt de conclusie dat voor de Hazelworm een ontheffing Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd en dat mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn. De aanvraag Omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteit is in voorbereiding en daarvoor wordt een activiteitenplan opgesteld en ten behoeve van de uitvoering ook een ecologisch werkprotocol. Naar aanleiding daarvan is het bestemmingsplan ook aangepast. In de bestemmingen bos, groen en woongebied is expliciet bepaald dat deze bestemmingen mede zijn gericht op de ontwikkeling van natuurlijke kwaliteit in de vorm van verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm. Het activiteitenplan is via het spoor van de omgevingsvergunning afdwingbaar en aanvechtbaar. De bestemmingsplanprocedure hoeft daar niet op te wachten als de bescherming via de flora- en fauna-activiteit voldoende is verzekerd.</p>
	<p>Vogels met jaarrond beschermde nesten <i>Er zou een buizerd rondcirkelend zijn waargenomen, die dan mogelijk een nest op het nabijgelegen landgoed Dijnselburg zou hebben. Dat klopt: in het Landgoed Dijnselburg broedt in het dichte naaldhout een paartje buizerd en die jaagt in het plangebied. In Landgoed Dijnselburg broedt ook een sperwer en ook die jaagt in het plangebied. Enkele jaren geleden zijn er zelfs sporen gevonden van de wespandief, maar die broedt niet in Dijnselburg, noch in het plangebied, maar kan er wel foerageren. Ook de bosuil broedt in het Landgoed Dijnselburg en zal zeker ook jagen in het plangebied. Er wordt dus door deze vogels niet in het plangebied gebroed, maar dit gebied is wel zeer belangrijk als voedselterritorium!</i></p>

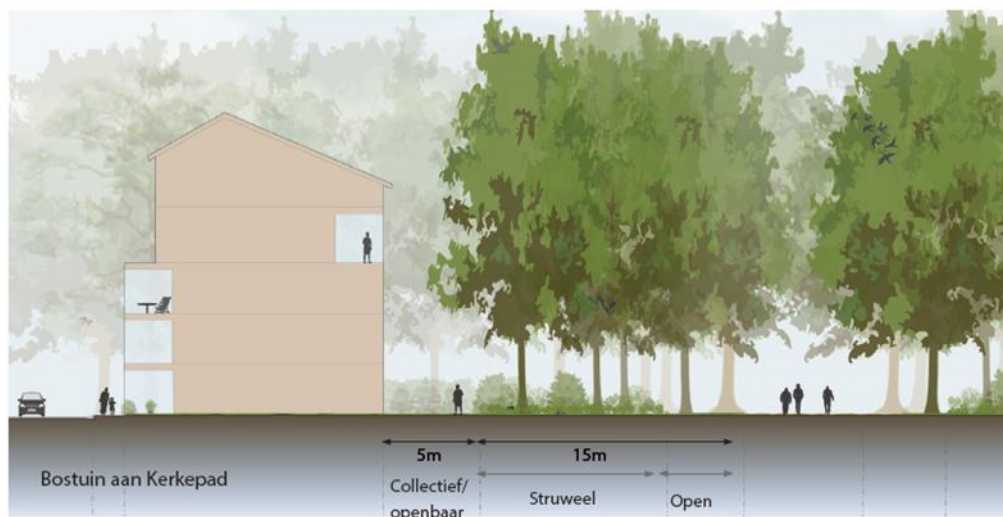
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Vogels met jaarrond beschermde nesten: Het plangebied is in de natuurtoets beoordeeld als 'niet essentieel' foerageergebied voor roofvogels en uilen uit de omgeving. Er zijn in de omgeving voldoende alternatieve foerageergebieden voor buizerd en wespandief aanwezig zoals de bosranden en open velden van Dijnselburg, het Panbos en Schaerweijde. Van sperwer en bosuil is bekend dat deze soorten ook jagen in groenstructuren in woonwijken. Door het behoud en verbetering van groenstructuren in de toekomstige woonwijk blijft deze geschikt als leef en foerageergebied voor uilen en sperwer. In het ecologisch advies is daarnaast geadviseerd om in de toekomstige woonwijk voorzieningen aan te brengen voor bosuil en ransuil. Op deze manier wordt rekening gehouden met de functie van het terrein als foerageergebied voor vogels. Hierbij wordt onderkend dat het plangebied minder geschikt wordt als foerageergebied voor roofvogels maar dat de woonwijk voor andere (minder algemene) soorten juist kansen biedt.</p>
	<p>Broedende vogels <i>Een aantal jaren geleden is er een broedvogeltelling geweest in het Landgoed Dijnselburg en het hele gebied eromheen: het plangebied, de sportvelden, het gebied rond het zwembad en de sporthal en de camping. Het meest interessante gedeelte bestaat uit het historische landgoedpark met zijn statige beuken en eikenlanen waar de oude bomen veel holtes bevatten, die vnl. door de vele holenbroeders, zoals spechten, mezen en boomklevers, worden gebruikt als nestholte. Percelen met grove den en sparren met haar specifieke vogelpopulatie (Kuifmees, Zwarte mees en Glanskopmees) vergroten de variatie. De ondergroei is minder ontwikkeld, waardoor de grondbroeders, zoals fitis, tiftjaf en zwartkop, minder vertegenwoordigd zijn. Ruime gazons, akkers, houtwallen, boomrijen en rommelige hoekjes vergroten de soortenrijkdom van broedvogels in het telgebied. Uit het bovenstaande mag blijken dat dit gebied, inclusief het plangebied een zeer waardevol gebied is met een grote variatie aan ecosysteempjes, die een rijke vogelsoortenrijkdom mogelijk maken. Oude bomen zijn schaars in de Utrechtse Heuvelrug; dit maakt het telgebied uniek en de moeite waard om te koesteren als natuurgebied. Door hier te gaan bouwen verarm je dit unieke natuurgebied. Er zijn toen 34 verschillende vogelsoorten broedend aangetroffen, waaronder drie soorten spechten: Grote bonte specht (leeft in het plangebied), Groene specht (foeragerend op de grasvelden in het plangebied) en Zwarte specht. Het rapport noemt slechts 7 soorten, maar er broeden veel meer soorten en zeker ook in het plangebied! Ook verschillende duiven, zoals Houtduif, Turkse tortel en Holenduif. Deze vogels kunnen tot laat in het jaar nog broeden. In de herfst en winter zijn in dit gebied ook veel wintergasten te zien: kepen, sijsjes, koperwieken en zelfs kramsvogels, als ook rondzwervende staarmezzen en putters.</i></p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Broedende vogels: Met name de groenelementen met bomen en struiken in het plangebied bieden geschikt broedbiotoop voor allerlei vogels, deze constatering is juist. Deze groenelementen blijven in de toekomstige woonwijk grotendeels behouden en worden waar mogelijk versterkt. Het open grasveld -waar de meeste woningbouw is gepland- wordt als zeer marginaal broedbiotoop beoordeeld. Door omliggende bosranden zijn broedvogels hier zeer gevoelig voor predatie. In de natuurtoets is aanbevolen de werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode of nadat tijdens een broedvogel inspectie is vastgesteld dat er zich geen broedvogels bevinden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Op deze manier wordt overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb voorkomen. In het ecologisch advies zijn allerlei maatregelen ten gunste van broedvogels in de nieuwe woonwijk opgenomen zoals: ontwikkeling van mantelvegetaties met struweel, aanbrengen van takkenrillen, aanbrengen van nestkasten voor holenbroeders, nestelvoorzieningen in woningen voor huismus, gierzwaluw en zwarte roodstaart, ontwikkeling van groene daken etc.</p>

	<p>Insecten</p> <p><i>Volgens het Ecogroen rapport zijn er op basis van het veldbezoek en bekende verspreidingsgegevens geen beschermde insecten te verwachten volgend de Habitatrichtlijnen. Dat wagen we te betwijfelen. Een wijkbewoner meldde ons dat hij in het plangebied al honderden verschillende soorten planten en dieren heeft gefotografeerd, waaronder 41 nachtvlinders! In het hele gebied van Huis ter Heide West, zowel in het plangebied als in Landgoed</i></p> <p><i>Dijnselburg en in de tuinen van huizen zijn vele vlindersoorten gesignaleerd. Enkele bijzondere soorten zijn: Eikenpage, Kolibrivlinder, Kleine vuurvlinder, St. Jacobs vlinder, Klein geaderd witje, Bont zandoogje en Bruin zandoogje en verschillende blauwtjes. Elk jaar verschijnen er in mei de meikevers uit de grond. Er staan hier veel eiken! Wel wordt het elk jaar minder met de meikevers. In Landgoed Dijnselburg waren tot voor enkele jaren nog enkele nesten met de Rode bosmier. Wellicht kunnen die zich ook in het plangebied verspreid hebben. Een goede insecteninventarisatie zal zeker nodig zijn, alvorens er gebouwd gaat worden. Er zou helemaal niet gebouwd moeten worden in het bosgebied: het gaat al zo slecht met de insecten!</i></p>
Reactie gemeente	<p>Insecten:</p> <p>De in het bovenstaande genoemde insecten zijn weliswaar deels bijzonder maar niet wettelijk beschermd of vermeld op de Rode lijst. Binnen het plangebied is van de afgelopen 10 jaar slechts één waarneming bekend van een in de Wnb beschermde insectensoort. Het gaat om een vlinder: de grote vos, waargenomen op 18 april 2018 ter plaatse van het zuidelijke sportveld. Grote vos is een soort die vaak als zwerver wordt aangetroffen. Waardplanten van grote vos zijn iep, zoete kers en wilgensoorten. De vlinders zijn vooral te vinden op warme, zonnige, open maar beschutte plaatsen (vlinderstichting, 2022). Om dat in het plangebied nauwelijks waardplanten aanwezig zijn en er slechts één waarneming van grote vos bekend is gaat het hier vermoedelijk om een zwervend exemplaar waarvoor het plangebied geen vaste voortplantings- of rustplaats vormt.</p> <p>In het ecologisch advies zijn maatregelen opgenomen om het plangebied in de toekomst te verbeteren als leefgebied voor insecten. Onder andere door het ontwikkelen van mantelvegetaties langs bosranden en aangepast maaibeheer dat is gericht op ontwikkeling van bloemrijk grasland met waard- en nectarplanten voor vlinders.</p>
ZW 2 Kanttekening 4	<p>4 De houtopstanden en Bos/bossingels</p> <p><i>Er wordt veel bos en vrijstaande bomen gekapt, maar bepaalde bosgedeelten zijn wel degelijk waardevol en dienen behouden te worden, waaronder het zogenaamde 'Vak 15', met dus 'Oud gemengd bos'. Zie het onderzoek van Buro Zoon uit 2009, als ook het onderzoek van Pius Floris uit 2020. Ook het jong gemengd bos in het noordelijk deel van het plangebied ('Vak 16'), dat een relatief geringere natuurwaarde heeft, dient behouden te blijven. Hierin staan enkele oude eikenbomen. Maar de belangrijkste reden om ook hier niet te bouwen is: als je dit kleinere deel van het bos kapt wordt ook het oude bosgedeelte ('Vak 5') veel minder waardevol! Zie ook de Inspraakreactie van Stichting Milieuzorg Zeist d.d. 19 november 2021 pagina 12.</i></p> <p>Cultuurhistorie</p> <p>Het Kerkepad moet cultuurhistorisch een bijzondere betekenis krijgen, omdat woningen vlakbij het pad schade toebrengen aan dit historische pad. Daarnaast wordt het hele bosgebied minder waardevol door de bouw, en moet er dus niet in het bos gebouwd worden.</p>
Reactie gemeente	<p>Houtopstanden en bos(singels):</p> <p>Op dit onderdeel is het plan aangepast. De bosstructuren in het plangebied blijven behouden. Zie daarover paragraaf 1.1 en 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.</p>

Cultuurhistorie:

In het bestemmingsplan is bijzondere betekenis toegekend aan het Kerkepad en de historische laanstructuur daarlangs. De laanstructuur langs het Kerkepad heeft een bosbestemming gekregen en in de bosbestemming is de instandhouding van het bos en de daarbij behorende cultuurhistorische waarden nadrukkelijk benoemd. Wat die cultuurhistorische waarden zijn staat in het beeldkwaliteitsplan. Daar is beschreven dat het Kerkepad deel uit maakt van het raamwerk dat als basis geldt voor mogelijke verkavelingen. Dat betekent dat: *“In de punt van het ontwikkelgebied, tegen het Kerkepad aan wordt een geleidelijke overgang van woongebied naar bos gecreëerd door hier een vrijstaand (appartementen)gebouw te situeren. Tussen het pad en uitgeefbaar terrein wordt een minimaal 15 meter brede bosstrook behouden. In deze strook worden de eerste 4 meter rondom de laanbomen open gehouden, daarachter worden aanpassingen gedaan ten behoeve van het versterken van de waarde ervan voor de das. De in de punt aanwezige beplanting moet worden geïnventariseerd en beplanting met toekomstwaarde moeten zoveel mogelijk worden ingepast. Minimaal zal de aanwezige waardevolle solitaire boom moeten worden ingepast en in stand gehouden worden. De bestaande bomen dragen bij aan het boskarakter van het kavel, de tuininrichting versterkt dit.”*

In het BKP wordt dat ook met een dwarsprofiel gevisualiseerd.



Schermafdruck BKP: Dwarsdoorsnede Kerkepad, bosstrook, achtertuinten en bebouwing.

Met de zorgvuldig inpassing volgens het bestemmingsplan in combinatie met het BKP kan naar de mening van het gemeentebestuur in deze waardevolle groene bosomgeving worden gebouwd. De waarden van het bos worden voldoende gespaard en tegelijkertijd levert het plan toch een wezenlijke bijdrage aan de woningbehoefte.

2.3 ZIENSWIJZE 3 (COMITÉ STOP DE BOSKAP)

ZW 3	In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 15 juni 2022 via de e-mail ontvangen en dus tijdig ingediend.
------	---

ZW	De onderbouwing in de zienswijze van de BBVHtH beschouwt Stop De Boskap als een integraal onderdeel van deze Zienswijze.
Reactie gemeente	Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van de zienswijzen van BBVHtHW in paragraaf 2.3.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW	Waar over het 'bos' gesproken wordt, gaat het over het bos in de noordelijk gelegen driehoek ter hoogte van de Willem Versteeghstraat.
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
ZW 3 1	<p>1. Wens van de inwoners van Huis ter Heide en belang bos i.v.m. gezondheidsaspecten en welzijn</p> <p>1) 95% van de huishoudens in Huis ter Heide e.o. wil dat het bos behouden blijft. Het bos wordt door veel inwoners uit HtH e.o. gebruikt voor wandelen, fietsen, hond uit laten etc. Men is niet tegen woningbouw, maar wil voor dit gebied een andere oplossing: woningbouw op minder waardevolle gebieden of door ombouwen van leegstaande panden.</p> <p>2) Omdat het bos het enige vrij toegankelijke stuk bos is in de directe omgeving voor de inwoners van HtH-Zuid, is het van groot belang voor de welzijn van huidige en toekomstige bewoners. Groen in de directe leefomgeving is gezond voor mens en dier.</p> <p>3) De gemeente wil een heel bos met honderden bomen laten sneuvelen. Daarmee zal ook de CO2 opname in de omgeving verloren gaan, die extra belangrijk is vanwege de ligging van de wijk tussen de A28 en twee provinciale wegen. Daarnaast duurt de vergunningverlening voor het kappen van bomen erg lang.</p> <p>4) Het bos is belangrijk voor de gezondheid i.v.m. fijnstof, geluidsdemping etc omdat gewoond wordt tussen de A28 en de provinciale weg. Ook heeft het bos een verkoelende werking in de steeds warmere zomers. Het kappen van het bos past niet bij de huidige klimaatcrisis en daarvoor benodigde klimaatadaptatie.</p> <p>5) Er is juist op deze plek behoefte aan bos gezien de ligging bij drukke wegen. Compensatie van bomen elders gaat de bewoners in dit gebied niet helpen. Daarnaast is compensatie van bomen iets heel anders dan boscompensatie: een bos is een totaalmilieu van diverse gelaagdheid dat zorgt voor een microklimaat. Met de kap van het bos gaan al deze belangrijke functies ook verloren.</p> <p>6) De provincie werkt aan uitbreiding en bescherming van bossen. Hoe kan de gemeente dan tegen deze tendensen in het bos willen kappen?</p>
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden

	en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
ZW 3 2	<p>2. Natuurwaarde en biodiversiteit</p> <p>7) De onderzoeken over de waarde van het bos zijn niet grondig (slechts een quickscan) en niet volledig uitgevoerd en vermelden niet dat er waardevolle bomen zijn in het deel van het bos dat volgens de rapporten niet waardevol zouden zijn. Een grondig onderzoek is nodig als de gemeente wil kappen. Daarnaast geven experts (zie bijlage F. van Bussel, SMZ) dat het om vele redenen van flora en fauna een slecht idee is het bos te kappen en in het bos te bouwen.</p> <p>8) Huis ter Heide is een hotspot voor flora en fauna, en in het gebied leven verschillende beschermde kleine dieren als hazelworm, boommarter, uilen, dassen en vleermuizen. Het gebied kent een grote biodiversiteit en is daardoor van speciale waarde in de gemeente en omgeving. 11 soorten staan op de 'Rode Lijst', en deze soorten dreigen te verdwijnen met de kap. Ook de vleermuizenstand zal enorm beïnvloed worden door de kap omdat vliegroutes worden verstoord. Het valt niet te rijmen dat een gemeente die als beleid heeft het vergroten van de biodiversiteit dit bos wil kappen dat van grote waarde is voor die biodiversiteit.</p> <p>9) Het Ecogroen rapport klopt niet wat betreft de dassen, er zijn regelmatig sporen vlakbij of in het bos aangetroffen.</p> <p>10) In de omgeving van Zeist en in andere gebieden wordt meer biodiversiteit waargenomen en zeldzame soorten. Het is terecht en noodzakelijk dat het beleid van de gemeente Zeist is om biodiversiteit in de gemeente te vergroten, en de gemeente dient daad bij woord te voegen.</p> <p>11) De gemeente stelt "Groen is ons goud" en de coalitie heeft uitgesproken groener te willen zijn en meer bomen te willen behouden. Het kappen van het bos past daar niet in.</p> <p>12) In de Propositie van Zeist wordt ook gesteld: "Om de waarde van het gehele gebied te bewaren, realiseren en versterken we ook robuuste zones waar de natuur voorrang krijgt boven gebruik door de mens." Bijzonder dat er dan, als het om woningbouw gaat, opeens woningen wel boven de natuur gaan.</p> <p>13) Het bos is een broedplaats voor veel verschillende soorten (zie bijlage). Tijdens deze periode geldt een verbod voor bouwactiviteiten. Graag vernemen we hoe de gemeente het voor zich ziet de bouwactiviteiten te organiseren, rekening houdend met het broedseizoen, en hoe met negatieve effecten door lichtvervuiling wordt omgegaan.</p> <p>14) De gemeente wil onder de noemer van Samen Duurzaam Zeist Pijler 3 bewoners activeren en de biodiversiteit vergroten. Hoe kun je aan de ene kant verwachten dat bewoners daar actief voor worden, terwijl je deze plannen hebt om het bos met belang voor de biodiversiteit te kappen?</p> <p>15) Uit eerder onderzoek onder inwoners in de gemeente Zeist bleek dat 'groen' de belangrijkste waarde was. Graag willen de inwoners dit groen, en dus dit bos, dus behouden (zie ook brief SBZ).</p>
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
ZW 2 3	3. Programma van Eisen en Hart van de Heuvelrug

	<p>16) In het PvE uit 2009 was alleen bebouwing op de velden opgenomen. Dit plan leverde destijds voldoende opbrengst op voor HvdH waarbij het bos bespaard zou blijven. Als het toen kon met behoud van het bos, dan moet het nu toch ook mogelijk zijn het bos te sparen.</p> <p>17) Het opofferen van het bos in Huis ter Heide voor de compensatie van investeringen tbv voorzieningen voor de natuur elders (i.h.k.v. HvdH) is destijds afgesproken zonder inbreng/participatie van de BBVHtH/inwoners en achter de rug om. De betekenis van het bos voor inwoners is niet meegenomen in de geheime besluitvorming. De tijden zijn veranderd en er komt nu meer maatschappelijke en wetenschappelijke aandacht voor functies van groen.</p> <p>18) Indertijd is in het kader van programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg afgesproken dat de uitruil tussen rood en groen uiteindelijk een financieel neutraal resultaat zal moeten opleveren. Ten tijde van de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan (na eventuele procedures) zal er mogelijk toch nog financiële ruimte zijn de plannen aan te passen en het aantal woningen in Huis ter Heide West te beperken en daarmee het bos te behouden. Het gaat niet aan het gebied los van HvdH/Vliegbasis ook nog als eigenstandige bouwlocatie t.b.v. de gemeente Zeist aan te merken en als gemeente te gaan voor maximalisatie van winst ten koste van het bos en het welzijn van haar inwoners.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>16) Hieronder zijn de afbeeldingen uit het PvE opgenomen. Daarin is te zien dat het scenario waarin het bos geheel wordt gespaard voorzag in woningbouw op de sportvelden. In overleg met de bewoners van Huis ter Heide is er voor gekozen om de sportvoorzieningen hier te behouden en het aantal woningen te verminderen zodat er alleen hoeft worden gebouwd in de minder waardevolle delen van het bos.</p>



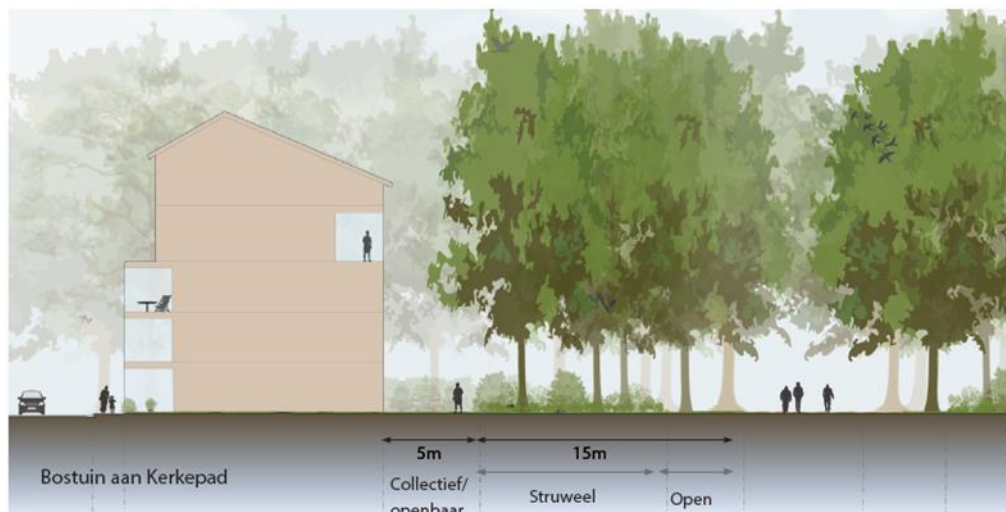
Links:

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

- 17) Het programma Hart van de Heuvelrug is gewoon openbaar en daaraan is van meet af aan veel publiciteit gegeven. Van geheime besluitvorming of het achter de rug van de bewoners van Huis ter Heide om afspreken is geen sprake.
- 18) De veranderende tijden en de maatschappelijke en wetenschappelijke aandacht voor de functie van groen zijn meegenomen in de motivering voor dit bestemmingsplan. Het plan is in overleg met de bewoners van Huis ter Heide en andere betrokkenen tot stand gekomen en er is zorgvuldig onderzoek gedaan naar de waarden van het bos door zowel ecologen als bomenexperts.
- De doelstelling van het Programma Hart van de Heuvelrug is om de opbrengsten uit rode ontwikkelingen in te zetten voor de verbetering van natuur. Maar daar zijn vele partijen en belangen bij betrokken. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan kan daar geen besluit over worden genomen. Simpelweg omdat de gemeenteraad van Zeist daartoe niet de bevoegdheid heeft. Het gaat de gemeenteraad van Zeist ook niet om de maximalisatie van de winst ten koste van het welzijn van de eigen bewoners. Integendeel, daarin is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen bos en bewoners die op zoek zijn naar een woning.

Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 3 4	De samenvatting en beantwoording van deze zienswijze is tijdens de raadsbehandeling (ronde tafel 29 augustus 2024) gecorrigeerd. Zie de bijlage bij deze Nota van Zienswijzen met deze Correctie ronde tafel zienswijze 3. 4. Sportvelden/gebrek aan integraliteit

	<p>19) Door de aanleg van het semi-openbare veld is het projectgebied voor woningbouw in West verkleind, zonder dit af te stemmen met de BBVHtH en zonder integraliteit. De gemeente wil nu haar eigen gecreëerde probleem oplossen door het bos te gebruiken voor woningbouw. Dit beleid gaat ten koste van het bos en welzijn van de inwoners van Huis ter Heide.</p> <p>20) De gemeente heeft niet grondig onderzocht wat de bewoners willen: het semi-openbare veld verwijderen of het bos opofferen. Een enquête van de gemeente of 'men' liever bos of sport wilde, was niet duidelijk en daarmee niet betrouwbaar of representatief. Inwoners willen in grote getale het bos behouden, en het veld opofferen is beter. Een redelijk alternatief is het aantal woningen naar rato van de mindere m2 op de naastliggende open velden te verkleinen</p>
Reactie gemeente	<p>19) Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>20) Ook hiervoor geldt dat mede naar aanleiding van deze zienswijze een heroverweging heeft plaatsgevonden en het bestemmingsplan is aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Zie paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.
ZW 3 5	<p>5. Cultuurhistorisch Kerkepad</p> <p>21) Een strook van 10-15 meter vanaf het Kerkepad tot de tuinen van de woningen vernietigd de totale beleving van een 'traag' Kerkepad. De huizen zullen zichtbaar zijn en de bosbeleving tenietdoen.</p> <p>22) Er zijn delen van het Kerkepad waar op 15 meter van het pad geen bomen staan. Indien er op 10-15 meter wel gebouwd mag worden, staan er tussen het Kerkepad en de woningen/percelen totaal geen bomen. Dat doet enorm afbreuk aan het historische Kerkepad.</p> <p>Dat is in de bijlagen met foto's als volgt onderbouwd: Hieronder: zicht vanaf het Kerkepad richting de velden. Het is zeker 15 meter voordat er weer bomen groeien. Dus als er vanaf daar de percelen/ tuinen komen (waarbij op 5 meter van de erfgrans gebouwd mag worden, met lichtvervuiling), is de bosbeleving vanaf het Kerkepad dus totaal weg.</p>



- 23) Ook als deze 15 m grens wordt aangehouden (en zeker bij 10 m) blijkt dat de bosbeleving vanaf het Kerkepad teniet gedaan wordt (zie bijlage foto's). Het Kerkepad zal bij bebouwing nooit meer zijn wat het was. De Willem Versteeghstraat staat op bijna 30 meter vanaf het zijpad en het is goed te zien dat de woningen nog zichtbaar zijn door de bomen. Heeft de gemeente dan zo weinig respect voor het Kerkepad dat dit negatieve effect niet meetelt?
- 24) De voorgenomen plaatsing van sport- en klimtoestellen past niet bij het rustieke karakter van het Kerkepad en moet dan ook niet plaatsvinden. Het verstoort de rust van mens en dier en de optimale bosbeleving.

<p>Reactie gemeente</p>	<p>21) In het bestemmingsplan en het BKP is het Kerkepad zorgvuldig ingepast om te voorkomen dat er direct aan het Kerkepad bebouwing verrijst. In het BKP is dat als volgt aangegeven: <i>“In de punt van het ontwikkelgebied, tegen het Kerkepad aan wordt een geleidelijke overgang van woongebied naar bos gecreëerd door hier een vrijstaand (appartementen)gebouw te situeren. Tussen het pad en uitgeefbaar terrein wordt een minimaal 15 meter brede bosstrook behouden. In deze strook worden de eerste 4 meter rondom de laanbomen open gehouden, daarachter worden aanpassingen gedaan ten behoeve van het versterken van de waarde ervan voor de das. De in de punt aanwezige beplanting moet worden geïnventariseerd en beplanting met toekomstwaarde moeten zoveel mogelijk worden ingepast. Minimaal zal de aanwezige waardevolle solitaire boom moeten worden ingepast en in stand gehouden worden.”</i></p> <p>In het BKP wordt dat ook met een dwarsprofiel gevisualiseerd.</p> <p><i>Schermafdruck BKP: Dwarsdoorsnede Kerkepad, bosstrook, achtertuinen en bebouwing.</i></p> <p>22) Op de foto is duidelijk te zien dat er op korte afstand van het Kerkepad bomen staan. Die blijven behouden. Net als in de huidige situatie zal het Kerkepad door stukken gaan waar de bomen dicht op elkaar staan en door stukken waar de bomen wat verder uit elkaar staan. Maar er mag niet gebouwd worden binnen 15 meter van het Kerkepad (plus 5 meter uit de boom). Op die wijze blijft de waarde van het historische pad behouden.</p> <p>23) De omgeving van het Kerkepad zal hier veranderen. Tussen de bomen zal de bebouwing op afstand zichtbaar zijn zoals dat bij de Willem Versteeghstraat ook het geval is. Dat wil niet zeggen dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het Kerkepad geheel verloren gaan. Het blijft als historisch pad tussen de bomen herkenbaar en beleefbaar. In het BKP is nadrukkelijk aangegeven dat het deel uit maakt van het groene raamwerk rond de nieuwe woonwijk dat bescherming geniet.</p> <p>24) Het beweeggrondje is langs de bestaande paden voorzien in de groene randen langs de sportvelden en nieuwe woonwijk. Op deze bestaande paden wordt nu ook al gerend. Het beweeggrondje zal niet voor een zodanige intensivering van het gebruik zorgen dat het de rust van mens en dier en van het groen verstoort. De toestellen zijn klein en gemaakt van boomstammen zodat ze niet ten koste gaan van de bosbeleving. In de huidige situatie is dit ook al een stedelijk uitloopgebied waar behalve gerend, ook gespeeld en gewandeld wordt (met en zonder hond). Dat neemt niet weg dat de 2 toestellen langs het Kerkepad zorgvuldig worden ingepast rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het Kerkepad en het foerageergebied van de das. De 2 toestellen zijn voorzien op locaties waar al ruimte tussen de bomen aanwezig is omdat daar reeds bestaande wandelpaden op het Kerkepad uitkomen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan.</p>
<p>Conclusie</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>ZW 3 6</p>	<p>6. Stikstofproblematiek</p> <p>25) In het rapport van EcoGroen staat dat vanwege de ligging op 10 km afstand van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen, negatief effect op voorhand niet uitgesloten kan worden. Om dat uit te sluiten is een Aerius berekening nodig. In het rapport van mRO staat dat er een Aerius berekening is gedaan, maar die zit er niet bij. Het Comité ontvang de berekening graag. Tegelijkertijd staat in het rapport van mRO dat er een gemotiveerde verwachting is dat negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Zekerheid in combinatie met een verwachting is tegenstrijdig.</p> <p>26) Het oude bosgebied van Landgoed Dijnseburg, als ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN), dat op 225 meter afstand ligt van het plangebied, zal schade ondervinden van de bouwplannen en de verkaveling van het plangebied. Het plangebied ligt weliswaar ingeklemd tussen drukke verkeerswegen en stedelijke omgeving, maar die verkeerswegen zijn voor veel soorten (vogels,</p>

	vliegende insecten en zelfs zoogdieren (als voorbeeld de das via tunnels), geen onoverkomelijke hindernis om zich toch te verplaatsen. Dus zullen die wel degelijk schadelijke gevolgen ondervinden zoals door het verdwijnen van schuilgelegenheid en foerageergebied (zie ook bijlage Advies kanttekening bij Ecogroen natuurtoets).
Reactie gemeente	<p>25) Inmiddels is een actuele Aeries-berekening gemaakt voor de woningbouwontwikkeling van Huis ter Heide West. Daaruit blijkt dat als gevolg van het onderhavige plan op 10 km afstand geen stikstofdepositie meer plaatsvindt op Natura 2000-gebieden. De resultaten van de Aeries-berekening zijn in hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven. De actuele berekening is als bijlage achter deze Nota van Zienswijzen opgenomen en ook ter informatie aan de indieners van een zienswijze toegezonden.</p> <p>26) De NNN heeft geen externe werking. De woningbouw is op ruim 25 meter van de NNN voorzien en heeft een robuust groen raamwerk gekregen. Door dat robuuste groene raamwerk is ook afstand gehouden tot het Landgoed Dijnselburg om de gevolgen voor het Landgoed zo goed mogelijk te beperken. Zie over de gevolgen voor het NNN en het Landgoed Dijnselburg ook de beantwoording van de kanttekeningen van de door reclamanten ingeschakelde deskundige in ZW2.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Zienswijze 3 7	<p>7. Opbrengst van de open velden</p> <p>27) Het Comité wil graag dat de gemeente niet het onderste uit de kan wil (zoveel mogelijk opbrengsten door verkoop grond HtHW inclusief het bos) maar zoekt naar andere oplossingen, zoals de verkoop van de open velden. Het Comité verzoekt om een dergelijke andere insteek te onderzoeken.</p>
Reactie gemeente	27) Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
Zienswijze 3 8	<p>8. Beeldbepalende rij oude eiken</p> <p>28) De buiten het bos in de bocht van de Huis ter Heideweg gelegen rij beeldbepalende, meer dan 100 jaar (!) oude bijzonder waardevolle eiken dient volgens Comité Stop De Boskap Huis ter Heide e.o. onaangetast te blijven en niet doorbroken te worden door de weg uit het nieuwe wijkje.</p>
Reactie gemeente	28) Met een zorgvuldige inpassing kan de nieuwe ontsluitingsweg door de bomenrij steken met het behoud van zoveel mogelijk eiken. In het BKP is er ook expliciete aandacht voor de zorgvuldigheid waarmee deze doostreek moet worden gerealiseerd. Zo wordt daarover geschreven: <i>“Om een ontsluiting mogelijk te maken moet een enkele boom van het bomenlaantje gekapt worden. Als doorgaande structuur kan het laantje, ondanks de nieuwe autoroute, behouden blijven.”</i>



Plek aansluiting

Schermafdruk BKP met mogelijke locatie voor de doorsteek ten behoeve van ontsluiting.

Daarmee is bedoeld dat de kap van een enkele boom niet betekent dat de bestaande structuur geheel wordt vernietigd. Die structuur blijft herkenbaar, ook na de kap van een enkele boom.

Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Zienswijze 3 9	<p>Niet tegen maar samen met de inwoners</p> <p>29). We vragen ons af of betrokkenen vanuit de gemeente en het college zich weleens afvragen of ze werkelijk trots zijn op dit project als daarbij het bos gekapt wordt? Wetende dat zoveel omwonenden en ook andere mensen het bos zo belangrijk vinden, maar sterker nog, dat het bos zo belangrijk is voor de biodiversiteit, de gezondheid en welzijn van mensen, ook van de nieuwe bewoners in project Huis ter Heide West en Huis ter Heide Zuid. De mensen waarvoor u uw werk doet. De mensen die speciaal hier nabij het groen zijn komen wonen, dat u nu dreigt weg te halen. Voelt het nou echt goed om plannen te maken waarbij het bos opgeofferd wordt, terwijl logischerwijs de betrokkenen vanuit de gemeente (hopelijk) inmiddels toch ook wel weten hoe belangrijk natuur is voor de gezondheid en het welzijn van mensen, dieren en biodiversiteit. Niet voor niets geldt 'groen is ons goud'. En wetende van de klimaatcrisis en dat wereldwijd maatschappelijk en wetenschappelijk de druk toeneemt geen bos meer op te offeren maar - zeker in Nederland – juist bos aan te planten of zich te laten ontwikkelen. Dan past het toch niet om toch star vast te houden aan een oude afspraak uit 2004, die achter de rug van de omwonenden werd gemaakt. Dat gebeurde in een andere tijd met minder besef van het belang van het bos voor de biodiversiteit en voor de omwonenden/bezoekers van het bos. Voelt dat nu nog goed? Kan niet beter worden gezocht naar oplossingen waarbij het bos behouden wordt?</p> <p>30). We hopen dat u toch ook diep naar binnen kijkt en alles afwegend nadenkt of dit nu werkelijk een goed plan is. Of dat de gemeente zich toch gaat afvragen: hoe gaan we dit organiseren zodat dit belangrijke stuk bos wel behouden blijft? Het zal heel veel mensen (inwoners en medewerkers van de gemeente) en ook de gemeente zelf veel tijd, energie en geld besparen als het plan heroverwogen wordt. Zo'n besluit kan op goede gronden genomen worden. U als college kan op zoek gaan naar een compromis en het voorstellen aan de gemeenteraad. Laten we dit bos behouden en ons alleen nog richten op woningbouw op de naastgelegen open velden. En dan kijken hoe we dat zo goed mogelijk doen in samenspraak met de omwonenden en kijkend hoe daar zo mogelijk meer opbrengsten gegenereerd worden dan nu verwacht door het anders aan te pakken. Het vraagt een andere insteek. Met creativiteit en oplossingsgerichtheid en niet gaan voor de oplossing van 'makkelijk' geld genereren ten koste van het bos. Waar een wil is, is een weg.</p>

	<p>Het ontwerpbestemmingsplan waarbij het bos deel uitmaakt van het plangebied en daardoor gekapt kan worden ten behoeve van woningbouw en dit ook zo door de gemeente wordt voorgesteld, schaden onze belangen. Wij genieten als omwonenden en dagelijkse bezoekers van het bos en achten het bos van groot belang voor de biodiversiteit, onze gezondheid en welzijn, dus willen graag dat het bos behouden blijft. Er is al te veel bos in Zeist en in Nederland gekapt. Het is tijd voor STOP DE BOSKAP.</p>
Reactie gemeente	<p>29) Het is goed om te merken dat de inwoners van Zeist zo betrokken zijn en blijven bij onze gemeente en hun leefomgeving. Dat hebben we tijdens de lange voorbereiding van deze woningbouwontwikkeling de vruchten van geplukt en daar zijn de plannen beter van geworden. Door de betrokkenheid van de inwoners van Huis ter Heide West is het aantal woningen sterk teruggebracht om het meeste bos en de boonstructuren te kunnen behouden en tegelijkertijd ook de sportfaciliteiten te kunnen behouden. Want elke gemeentebestuurder vraagt zich inderdaad dagelijks af: hoe kunnen we het zo organiseren dat we voldoende recht doen aan alle betrokken belangen. Dat is een lastige afweging waarin moeilijke keuzes nodig zijn. En dan gaat het niet om het "makkelijk geld genereren ten koste van bos". Het gaat wel om voldoende woningen bouwen om het grote aantal woningzoekenden te helpen, het gaat om het behoud van moderne toekomstige sportvoorzieningen in onze gemeente en het gaat om het behoud van robuuste natuur op de Utrechtse Heuvelrug en het behoud van een groen raamwerk op de locatie Huis ter Heide West, waar het historische Kerkepad deel vanuit maakt en een groene overgang tussen de nieuwe woningen naar het Landgoed Dijnselburg en naar de sportvelden behouden blijft.</p> <p>30) Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen</p>
Conclusie	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.</p>

2.4 ZIENSWIJZE 4 (EX-KOPGROEP)

ZW 4	<p>In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 14 juni 2022 via de e-mail ontvangen en dus tijdig ingediend.</p>
ZW 4 Inleidend	<p>Inleidend De ex-kopgroep leden betreuren de gang van zaken binnen het project West rondom het PvE uit 2009. Zij zijn van mening dat de gemeente hier niet rechtvaardig mee omgegaan is, omdat delen uit het PvE zijn overgenomen en aangepast zonder daar verantwoording over af te leggen aan de woongemeenschap Huis ter Heide.</p> <p>Het PvE is door de gemeente niet goed bewaakt, omdat het semi-openbare veld voor sport geplaatst is zonder (integraal) overleg met de inwoners.</p>
Reactie gemeente	<p>Het is heel jammer dat alle ex-leden van de kopgroep menen dat de gemeente niet rechtvaardig is omgegaan met de gang van zaken rondom het PvE van de kopgroep uit 2009. Temeer daar we ons heel goed beseffen welke inzet we van de kopgroep hebben</p>

gevraagd en welke belangrijke rol zij hebben gespeeld bij de totstandkoming van de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

De wijze waarop de kopgroep dat in het voorwoord bij het PvE uit 2009 heeft verwoord zijn we niet vergeten:

"We wisten toen nog niet wat we ons op de hals haalden. Behalve heel veel tijd heeft dit proces ons ook heel veel hoofdbreken en soms slapeloze nachten bezorgd. Bergen informatie hebben we doorgeploegd en ontzettend veel mensen gesproken. En met elkaar hebben we in zo'n twaalf bijeenkomsten gediscussieerd, afgewogen en knopen doorgehakt. We waren het niet altijd eens, maar de overleggen verliepen in een positieve constructieve sfeer met waardering voor ieders ervaring en expertise. We zijn het eens geworden en het resultaat van onze zoektocht ligt voor u."

Hierna willen we dan ook zo precies mogelijk aangeven welke afwegingen de gemeente gemeend heeft te moeten maken bij de actualisering van het PvE uit 2009.

Na aanbieding van het PvE aan de gemeenteraad in 2009 heeft de Raad ingestemd met de verlaging van het aantal woningen zoals door de kopgroep voorgesteld en heeft de Raad besloten het PvE als uitgangspunt te nemen voor de verdere besluitvorming rond woningbouw op Huis ter Heide West.

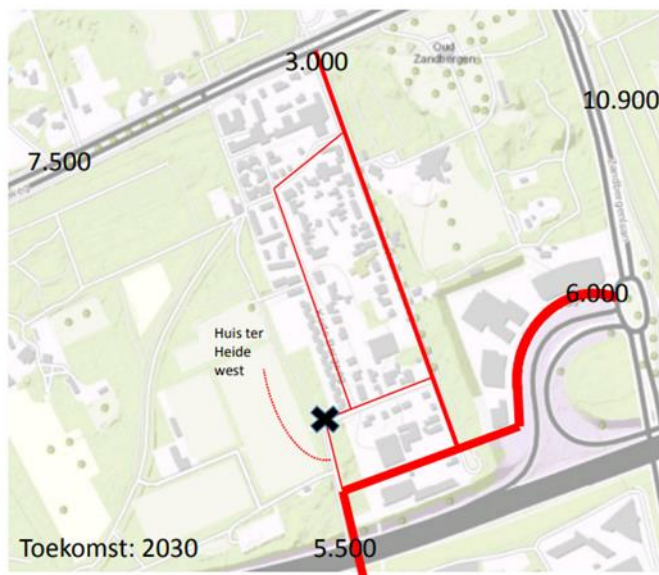
Door de crisis op de woningmarkt lukte het echter lange tijd niet om de planvorming verder te brengen en de ontsluiting via Huis ter Heide Zuid rond te krijgen. Deze ontsluiting vormde één van de uitgangspunten in het PvE:

"Realisatie verbindingsweg tussen de Zandbergenlaan/Dolderseweg en de Huis ter Heideweg (Glaxoweg en Autoboulevardweg)".

Met als voorwaarde: *"de diverse ontwikkelingen in het hele gebied mogen niet leiden tot een intensivering van het verkeer op de Prins Alexanderweg en de Korte Poot. Dit wordt gemeten voor en na de realisatie van de genoemde wegen die Huis ter Heide ontsluiten. Indien er toch sprake is van een verhoging van de verkeersintensiteit moet de gemeente aanvullende maatregelen nemen."*

Variant:

Programma van Eisen 2009



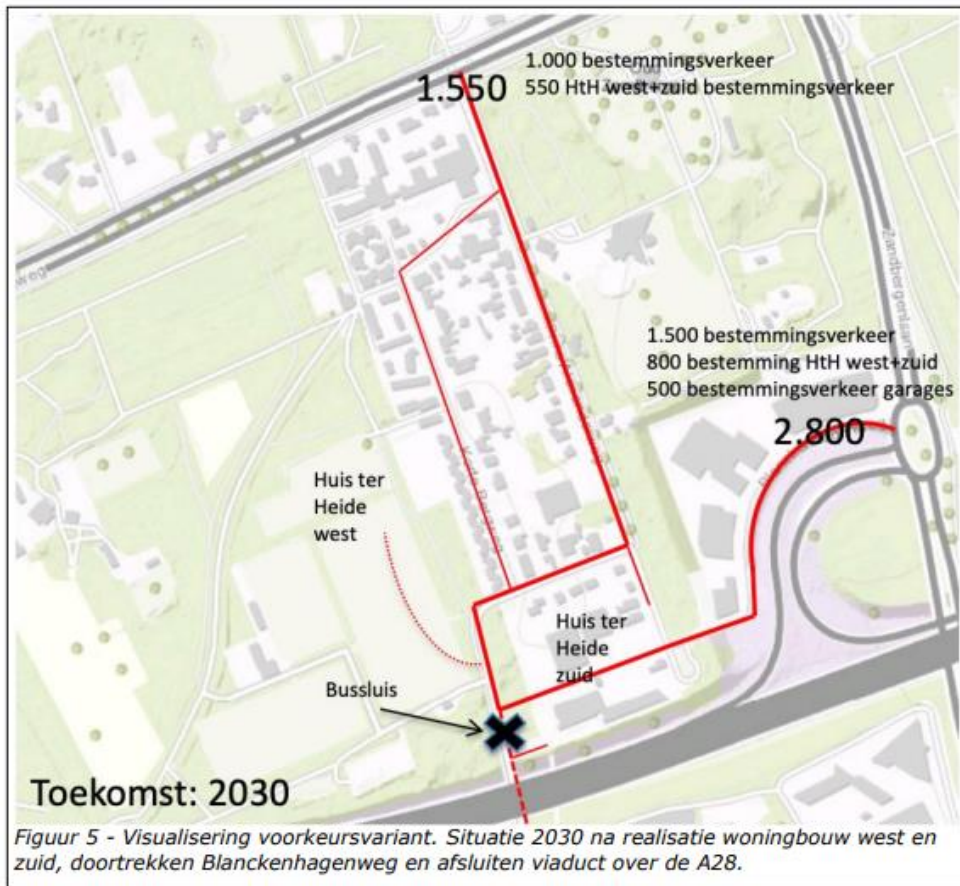
Pas 10 jaar later in 2019 was er weer zicht op verdere planvorming en de realisering van deze ontsluiting en is de invulling van het PvE uit 2009 weer opgepakt. Dat is gedaan

door 4 bewonersbijeenkomsten in te zetten voor de actualisering van het PvE uit 2009. Tijdens deze bewonersbijeenkomsten bleek dat er verschillend gedacht werd over:

- de verkeersontsluiting en verkeersafwikkeling in Huis ter Heide;
- behoud van het kleine bosperceel aan de noordzijde tegenover behoud van het sport- en speelveld aan de zuidzijde.

Verder is er tijdens de bewonersbijeenkomsten veel gesproken over het wensbeeld: een verkeerssluw, verkeersveilig en bereikbaar Huis ter Heide. Er zijn veel opties ingetekend, doorgesproken en gedeeld met elkaar. Tijdens de bewonersavonden is ook uitgelegd waarom uiteindelijk de gemeente de keuze moet maken. Er spelen veel belangen en die kunnen elkaar ook bijten. Het bleek niet mogelijk om een oplossing te vinden die tot zin is van iedereen. Er is bewust niet gekozen voor het recht van 'de meeste stemmen gelden', omdat dit ertoe kan leiden dat de problemen van het verkeer op een klein deel van de bewoners worden afgewenteld. Bewoners die geen last ervaren van sluipverkeer zijn wellicht in de meerderheid, maar hun belang is daarom niet groter dan dat van anderen. Uiteindelijk heeft de gemeente een publiek belang af te wegen en daarin komen meerdere belangen samen.

Op basis van deze opbrengsten heeft de gemeente vervolgens een compromisvariant vastgesteld: het viaduct over de A28 wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, zodat het huidige sluipverkeer door Huis ter Heide fors verminderd wordt, maar ook het toekomstig te verwachten sluipverkeer door het doortrekken van de Blanckenhagenweg geen kans maakt. De nieuwe weg wordt aangelegd, maar heeft een lagere verkeersintensiteit, omdat het sluipverkeer wegvalt. De ovonde op de N238 kan deze verkeerstroom grotendeels aan, alleen in de ochtendspits kan het in de toekomst vollopen. Dit vollopen tijdens de ochtendspits is overigens een gevolg van de autonome groei en komt niet specifiek door de woningbouw van Huis ter Heide West en Zuid. Wat betreft bereikbaarheid blijft Huis ter Heide via twee uitvalswegen bereikbaar. Aan de noordkant via de Prins Alexanderweg en aan de oostkant via de Blanckenhagenweg. Ook liggen er kansen om de verkeersveiligheid te vergroten, die vooral op de Korte Poot nu als onveilig wordt ervaren. De keuze is een ultiem compromis tussen een bereikbaar en een verkeerssluw Huis ter Heide.



Naar aanleiding van de bewonersbijeenkomsten is ook de keuze gemaakt om het bestaande sport- en speelveld niet te bebouwen en te behouden als speelveld voor de buurt. Tegelijkertijd is het aantal te bouwen woningen toen sterk teruggebracht. Daar was niet iedereen het mee eens, maar het is wel in alle openheid tot stand gekomen en na iedereen te hebben gehoord.

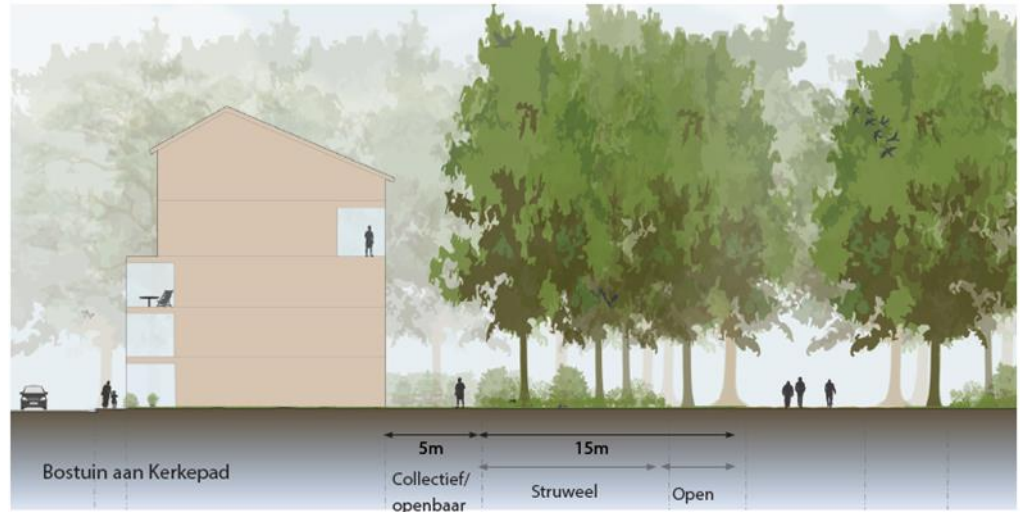
Ook de plaatsing van het semi-openbare sportveld is in overleg met een Kerngroep van belanghebbenden gegaan. In die Kerngroep zaten zowel vertegenwoordigers van omwonenden (BBVHtH) als vertegenwoordigers van de sportverenigingen. Die kerngroep is nauw betrokken bij het project Sportpark Huis ter Heide en de keuze om het voormalige voetbalveld multifunctioneel te gebruiken voor de buurt en voor de voetbalvereniging.

Er heeft veelvuldig overleg met de kerngroep plaatsgevonden en naar aanleiding van dat overleg zijn de plannen ook bijgesteld en aangepast en wordt er bijvoorbeeld geïnvesteerd in een wandelrondje voor omwonenden en nieuwe bewoners. Met de keuze om het voormalige voetbal- en cricketveld multifunctioneel in te zetten wordt tegemoet gekomen aan de wens van een deel van de buurt om dit veld voor recreatie te behouden en aan de wens van de sportverenigingen om het voormalige voetbalveld te behouden voor het sportpark en zo de modernisering en herinrichting van het sportpark mogelijk te maken. Bovendien is met dit multifunctionele gebruik beoogd om het sportpark een uitnodigend en open karakter te geven waarbij er, naast sporten, ook ruimte is voor recreatie en ontmoeting.

Vervolgens heeft mede naar aanleiding van deze zienswijze een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de

	bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
Zienswijze 4 Verkeer	<p>Voortschrijdend inzicht ontsluitingsweg (verkeer)</p> <p>In het PvE van 2009 wordt gesproken over een ontsluitingsweg richting de autoboulevard. Deze route zou dan een ontsluiting van Huis ter Heide aan de zuidzijde worden, aangevuld met een knip in de bocht van de Huis ter Heideweg. Naar aanleiding van verkeerskundig advies (zie bezwaarschrift BBVH verkeersbesluit Huis ter Heide) zijn wij van mening dat er geen aansluiting op de autoboulevard gerealiseerd moet worden. Dit is een omslachtige en gevaarlijke oplossing die voorkomen moet worden. Het is ook onwenselijk om het verkeer van West door Zuid te laten rijden. Het ontsluiten van Zuid en West kan beter via de bestaande route over het viaduct. Hierdoor worden zowel de Korte Poot als de nieuwbouwwijk Zuid verkeersluw.</p> <p>De ontsluitingsweg vanuit het PvE moet gerealiseerd worden, zonder aansluiting op de boulevard, langs het voormalige Glaxo buiten Zuid om en met aansluiting op het doodlopende gedeelte van de Prins Alexanderweg. Daarvoor heeft de BBVHtH meerdere voorstellen gedaan.</p> <p>De financiering van de ontsluitingsweg te Zuid moet ten volle benut worden voor de ontsluiting en niet, zoals de gemeente nu stelt in het plan voor Zuid, besteden aan waar het haar uitkomt.</p>
Reactie gemeente	<p>Bij de uitwerking van de plannen voor woningbouw op Huis ter Heide Zuid en Huis ter Heide West is een actuele verkeersanalyse gemaakt. Daaruit bleek dat het openstellen van de nieuwe verbindingsweg tussen de Zandbergenlaan en de Huis ter Heideweg extra verkeer zou aantrekken. Dat zou problemen geven op de ovonde van de N237 die al aan z'n taks zit. Het verkeer op de weg langs de autoboulevard loopt dan vast en zal uitwijken naar de Prins Alexanderweg wat tot een intensivering van het verkeer op de Blanckenhagenweg en de Prins Alexanderweg leidt. Uit de verkeersanalyse bleek met andere woorden dat bij de ontsluiting volgens het PvE uit 2009 niet zou kunnen worden voldaan aan de voorwaarde die daarbij is gesteld: nieuwbouw van woningen in West (en Zuid) mag niet leiden tot intensivering van het verkeer op de Prins Alexanderweg en de Korte Poot.</p> <p>Dat was in 2019 aanleiding om in 4 bewonersbijeenkomsten te spreken over alternatieven. Zoals gezegd bleek het niet mogelijk om een variant te kiezen die tegemoetkwam aan alle ingebrachte bedenkingen. Daarom heeft de gemeente na afweging van alle betrokken belangen gekozen voor een compromis tussen een bereikbaar en een verkeersluw Huis ter Heide.</p> <p>Bij het openhouden van de bestaande route over het viaduct blijft ook het bestaande sluisverkeer behouden. Zie ook de uitleg in Webinar: Huis ter Heide Verkeersplannen – YouTube over de motivering van de ontsluiting.</p> <p>Bij de financiering van een gebiedsontwikkeling zijn er vele belangen af te wegen en te behartigen. Daarbij is het niet doelmatig om gelden te oormerken voor specifieke deelbelangen zoals de ontsluiting. Het gaat om de gebiedsontwikkeling als geheel en daarin speelt de ontsluiting een belangrijke, maar niet exclusieve rol.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 4 1	1. Behoud en bescherming van de waardevolle groene structuur van het gebied

	<p>1.1 Behoud van het bos in de driehoek aan de noordzijde van het gebied en steun ‘Stop de Boskap’</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dit gebied is qua beleving voor de directe omgeving heel waardevol; - Er moet naast de technische boomwaarde ook naar de natuurwaarde worden gekeken; - Het stuk bos wordt ondergewaardeerd; is geen NNN-gebied maar gemeentebestuur is wel gericht op behoud van groen; <p>1.2 Kerkepad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeente is nalatig geweest in het onderhoud van dit pad en de natuurlijke waarde en cultuurhistorische karakter moeten behouden worden. Hier moet een daadkrachtige oplossing voor komen. - Het plaatsen van klim- en sporttoestellen rond het Kerkepad past niet bij het karakter van dit pad en moet dus voorkomen worden. Het verstoort de rust van mens en dier en tast het groene karakter van de directe omgeving aan. <p>1.3 Woningbouw in het bos niet nodig</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij de interactieve planvorming in 2008-2009 was het bosgebied bestemd voor Vredenoord. Na niet doorgaan van deze plannen is de interactieve planvorming verdergegaan met uitsluiting van het bos. Alle woningen zouden op twee grasvelden gebouwd kunnen worden en ook de financiële onderbouwing, bijdrage HvdH en financiering van de ontsluitingsweg is daarop gefinancierd. Er is geen reden om het bos mee te nemen in de verkaveling.
<p>Reactie gemeente</p>	<p>1.1 Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>1.2 Het plan voorziet in het behoud van het Kerkepad en een zorgvuldige inpassing van de woningen, op afstand van het Kerkepad en met groene achtertuinen aan de zijde van het Kerkepad. In het BKP is dat als volgt aangegeven:</p> <p><i>“In de punt van het ontwikkelgebied, tegen het Kerkepad aan wordt een geleidelijke overgang van woongebied naar bos gecreëerd door hier een vrijstaand (appartementen)gebouw te situeren. Tussen het pad en uitgeefbaar terrein wordt een minimaal 15 meter brede bosstrook behouden. In deze strook worden de eerste 4 meter rondom de laanbomen open gehouden, daarachter worden aanpassingen gedaan ten behoeve van het versterken van de waarde ervan voor de das. De in de punt aanwezige beplanting moet worden geïnventariseerd en beplanting met toekomstwaarde moeten zoveel mogelijk worden ingepast. Minimaal zal de aanwezige waardevolle solitaire boom moeten worden ingepast en in stand gehouden worden. De bestaande bomen dragen bij aan het boskarakter van het kavel, de tuinrichting versterk dit.”</i></p> <p>In het BKP wordt dat ook met een dwarsprofiel gevisualiseerd.</p>



Schermafdruck BKP: Dwarsdoorsnede Kerkepad, bosstrook, achtertuinen en bebouwing.

In de regels van het bestemmingsplan is dat ook geborgd. Zowel in de bestemmingsomschrijving voor de bosbestemming als voor de bestemming woongebied is voorgeschreven dat deze bestemmingen mede zijn gericht op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het BKP.

Het beweeggrondje is langs de randen rond de sportvelden tussen het groen voorzien. Langs de sportvelden en de nieuwe woonwijk zorgt dit niet voor een zodanige intensivering dat het de rust van mens en dier en van het groen verstoort. De toestellen zijn klein en gemaakt van boomstammen zodat ze niet ten koste gaan van de bosbeleving. In de huidige situatie is dit ook al een stedelijk uitloopgebied waar gespeeld wordt en waar wordt gewandeld (met en zonder hond) en hard gelopen. Dat neemt niet weg dat de 2 toestellen langs het Kerkepad zorgvuldig worden ingepast rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het Kerkepad en het foerageergebied van de das. De 2 toestellen zijn voorzien op locaties waar al ruimte tussen de bomen aanwezig is omdat daar reeds bestaande wandelpaden op het Kerkepad uitkomen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan.

1.3 Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.

Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
ZW 4 2	2 Flexibele woondifferentiatie Door de woondifferentiatie flexibel te hanteren kan de verdeling van diverse categorieën woningen over een combinatie van bouwlocaties flexibel aangepast worden. Hierdoor wordt beter aangesloten bij de woningbehoefte van Zeist, kan het aantal woningen gehaald worden en kan de kap van het bos vermeden worden.
Reactie gemeente	3 Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden

	blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
Zienswijze 4 3	Geen integrale aanpak Sportpark en West Het project “Sportpark Huis ter Heide” heeft de gemeente niet afgestemd met bewoners, BBVH en het project “Huis ter Heide West” en heeft ongevraagd als gevolg van de komst van FireBirds een deel van het projectgebied van West in beslag genomen door het semi-openbare veld te positioneren buiten haar eigen (initiële) projectgebied (noodgreep wethouder). De gemeente heeft een probleem gecreëerd door Fire-Birds naar het sportpark te halen en mag dat probleem niet oplossen binnen de woningbouw van West.
Reactie gemeente	<p>Anders dan de ex-kopgroep leden menen is het project Sportpark Huis ter Heide wel afgestemd met bewoners en is er geen veld gepositioneerd buiten het initiële plangebied. Hiervoor is al aangegeven dat naar aanleiding van de bewonersbijeenkomsten in 2019 de keuze is gemaakt om het bestaande sport- en speelveld niet te bebouwen en te behouden als speelveld voor de buurt. Tegelijkertijd is het aantal te bouwen woningen toen sterk teruggebracht. Daar was niet iedereen het mee eens, maar het is wel in alle openheid tot stand gekomen en na iedereen te hebben gehoord.</p> <p>Ook de vernieuwing van het semi-openbare sportveld is in overleg met een Kerngroep van belanghebbenden gegaan. In die Kerngroep zaten zowel vertegenwoordigers van omwonenden (BBVHtH) als vertegenwoordigers van de sportverenigingen. Die kerngroep is nauw betrokken bij het project Sportpark Huis ter Heide en de keuze om het voormalige voetbalveld multifunctioneel te gebruiken voor de buurt en voor de voetbalvereniging.</p> <p>Er heeft veelvuldig overleg met de kerngroep plaatsgevonden en naar aanleiding van dat overleg zijn de plannen ook bijgesteld en aangepast en wordt er bijvoorbeeld geïnvesteerd in een wandelrondje voor omwonenden en nieuwe bewoners. Met de keuze om het voormalige voetbalveld multifunctioneel in te zetten wordt tegemoet gekomen aan de wens van een deel van de buurt om dit veld voor recreatie te behouden en aan de wens van de sportverenigingen om het voormalige voetbalveld te behouden voor het sportpark en zo de modernisering en herinrichting van het sportpark mogelijk te maken. Bovendien is met dit multifunctionele gebruik beoogd om het sportpark een uitnodigend en open karakter te geven waarbij er, naast sporten, ook ruimte is voor recreatie en ontmoeting.</p> <p>Verder is het sportpark Dijnseburg een bestaande sportfaciliteit met een geldende sportbestemming die van wezenlijk belang is voor een gezond sportverenigingsleven in de gemeente Zeist. Voor het sportpark is een modernisering noodzakelijk om het toekomstbestendig te maken. Ook daarbij draait het om een goede verdeling van schaarse sportfaciliteiten. Dat is de reden geweest om de Fire-Birds hiernaartoe te halen. Daarvoor is geen extra ruimte ten koste van de woningbouw van west geclaimd, maar is gekozen voor het dubbelgebruik van het bestaande speelveld (en voormalige voetbal- en cricketveld) in Huis ter Heide West dat nu ook al een sportbestemming heeft. Op die wijze kon tegemoet worden gekomen aan de wens van omwonenden om het speelveld voor de buurt te behouden en de wens van de sportverenigingen om het veld voor het sportpark te behouden. Deze invulling kan bovendien een belangrijke bedrage leveren aan het realiseren van een sportpark met een open karakter waar ook recreatie en ontmoeten belangrijk zijn.</p> <p>Het besluit om geen woningen te bouwen op het zuidelijke speelveld is in overleg met de bewoners van Huis ter Heide genomen vanwege de wens om dit als open groen</p>

	speelveld te behouden. Dat is niet genomen omdat de Fire-Birds op Dijnseburg moesten worden ondergebracht.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
Zienswijze 4 4	<p>Participatie bij de ontwikkeling van West.</p> <p>De participatie heeft geleid tot bijstelling van het PvE. Er is echter geen bijgesteld PvE gepubliceerd, noch is er een memorandum of schrijven uitgegaan met terugkoppeling aan de bewoners van alle wijzigingen die zijn vastgesteld. De gemeente beargumenteert de keuze voor het kappen van het bos door één enquête vraag: “wat wil je liever: bos of een sportveld”. De stemmen gingen in de richting van een sportveld. Echter dit is een vraag die niet ter zake deed, niet in de juiste context werd gesteld, temeer daar het project Sportpark Huis ter Heide op eigen initiatief de keuze al had gemaakt voor een semi-openbaar voetbalveld (noodgreep wethouder). Gezien de huidige situatie in de wijk waarin duidelijk is dat mensen juist het bos willen behouden, zou een nieuw te houden enquête wel eens heel anders kunnen uitpakken: 95% van de bewoners van Huis ter Heide (Zuid) is voor het behoud van het bos.</p>
Reactie gemeente	<p>1. De actualisering van het PvE 2009 heeft in alle openheid en transparantie plaatsgevonden. De bewoners van Huis ter Heide zijn ook telkens over de uitkomsten en aanpassingen geïnformeerd. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het plan aangepast en wordt het bos behouden. Zie daarover paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>Het speelveld blijft voor de buurt behouden maar het gebruik moet worden gedeeld met de sportverenigingen. Dat is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen en dat ontwerp staat nu voor iedereen ter discussie.</p> <p>Op de inloop avond van het ontwerp bestemmingsplan is bij de gemeente niet het beeld ontstaan dat 95% voor behoud van het bos is. Dat is veel genuanceerder. De behoefte aan nieuwe woningen werd op de drukke inloop avond heel vaak onderschreven, ook op deze locatie. Men had begrip voor de lastige afweging en vroeg nogmaals om een zorgvuldige inpassing van de woningen in het bos. Daar is gehoor aangegeven. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is het plan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
Zienswijze 4 5	<p>Voortijdig afstemmen projectontwikkelaars</p> <p>Wij pleiten er voor om vooraf te onderzoeken met projectontwikkelaars, omwonenden en BBVH, mede i.o.m. investeerders, of er voldoende opbrengst voor gemeente en projectontwikkelaar en investeerders bereikt kan worden! De gemeente heeft in haar plan met o.a. proefverkaveling en berekeningen al veel huiswerk verricht. Dit is strijdig met de opmerking dat we de projectontwikkelaar(s) niet te strakke regels moeten opleggen c.q. de ruimte moeten geven om met een redelijke mate van vrijheid in samenwerking met bewoners te kunnen komen tot een breed gedragen plan voor woningbouw met een maximale besparing van bomen en het bos.</p>
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.

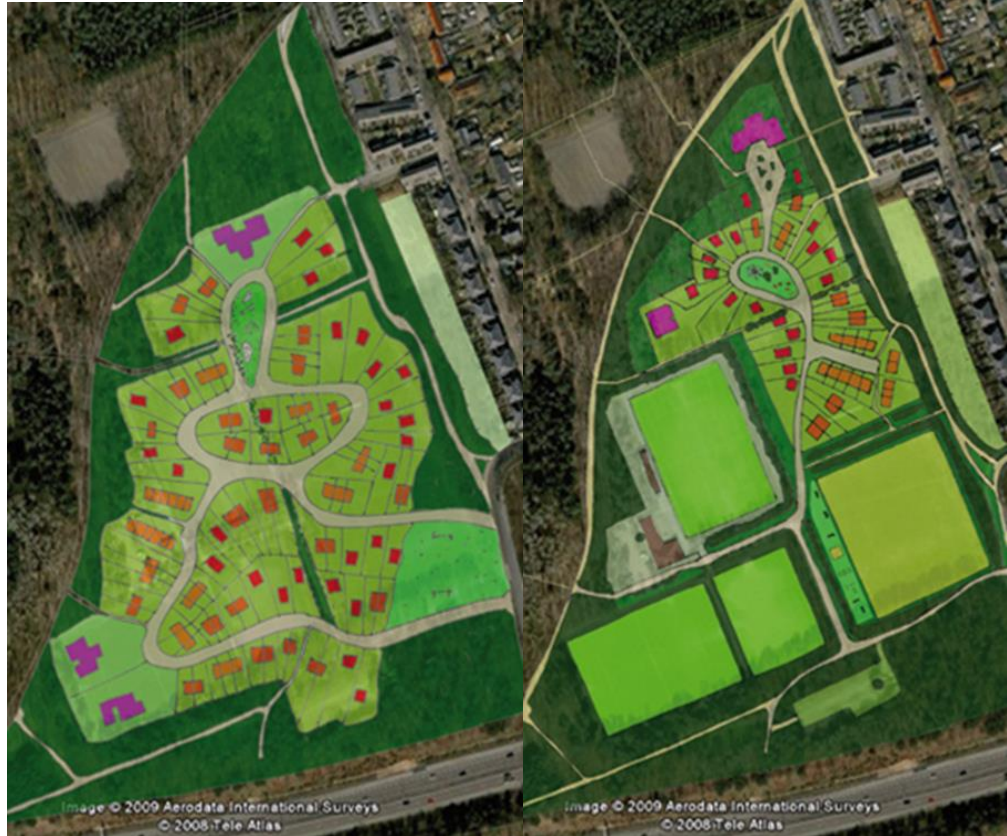
	Ontwikkelaars zijn niet bereid te investeren in een traject waarvan de uitkomst nog zeker is. Dit plan geeft daartoe duidelijkheid naar ontwikkelaars en omwonenden.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
Zienswijze 4 6	<p>Aandacht voor type woningen, doelgroepen en voorzieningen</p> <p>Wij stellen dat de appartementen maximaal 15m hoog mogen zijn (PvE), opdat het past in en aansluit op het karakter van de zuidzijde van het dorp: “de uitstraling van de bebouwing moet aansluiting zoeken bij het dorp” (BKP pg5). Gelet op de actuele woonbehoeften in Zeist is ook de vraag of er ruimte is voor specifieke woonvormen voor bepaalde ‘doelgroepen’, zoals vormen van centraal wonen, levensbestendig wonen voor senioren (doorstroming!), individueel of in een soort groepsverband, etc. Zie ook punt: Flexibele woondifferentiatie. Gezien de enorme groei van Huis ter Heide (150 woningen) vragen wij uw aandacht voor sociale voorzieningen, zoals buurthuis, medische post, winkels, etc. Wij vernemen graag hoe u hier invulling aan geeft.</p>
Reactie gemeente	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen. Dat neemt niet weg dat er appartementengebouwen nodig zijn om tot een goede woningdifferentiatie en woningaantallen te komen. Die zijn zorgvuldig ingepast door ze op afstand van de bestaande bebouwing te voorzien en met een maximale bouwhoogte van 18 meter onder de hoogte van de bomen te houden. Het plan voorziet in een mix van woningtypen waarin een goede toedeling aan de verschillende doelgroepen mogelijk is. Het toedelen van schaarse woonruimte gebeurt echter via de huisvestingsverordening. Het bestemmingsplan gaat over ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan kan het gemeentebestuur wel het type woningen vastleggen en deels welke woning categorieën (zoals sociale huur) moeten worden gebouwd. Het toewijzen van woningen aan specifieke doelgroepen verloopt echter via de Doelgroepenverordening en niet via het bestemmingsplan.</p> <p>In Huis ter Heide West worden enkel woningen gebouwd en is het medegebruik van een speelveld als sportfaciliteit geregeld. Er komen geen winkels of andere voorzieningen. Met de komst van de extra woningen staat het voorzieningenniveau in Huis ter Heide niet onder druk.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
Zienswijze 4 7	<p>Gebrek aan integrale planvorming</p> <p>Er is in het kader van de ontwikkeling van de plannen voor Huis ter Heide West sinds 2010 duidelijk minder sprake van integrale planvorming en participatie dan bij de vernieuwende cocreatieve interactieve planvorming destijds in de jaren 2008/2009. Zo heeft eind 2020 de gemeenteraad ingestemd met de verhuizing van HSV Phoenix (nu FireBirds) naar Sportpark Dijnseburg (moet zijn Huis ter Heide), de aanleg van 2 softbalvelden en de modernisering van het sportpark, inclusief de faciliteiten van SV Zeist. Door deze keus en inmiddels de uitwerking van de plannen in het gebied direct grenzend aan en deels in het plangebied van Huis ter Heide West zijn grote consequenties ontstaan voor de uitwerking van de plannen voor Huis ter Heide West. De bewoners van Huis ter Heide staan hier door deze noodgreep van de wethouder voor een voldongen feit.</p>

<p>Reactie gemeente</p>	<p>Hiervoor is al aangegeven dat het sportpark Dijnseburg een bestaande sportfaciliteit is waarvan de modernisering noodzakelijk is om het toekomstbestendig te maken en dat van wezenlijk belang is voor een gezond sportverenigingsleven in de gemeente. Ook daar draait het om een goede verdeling van schaarse sportfaciliteiten. Dat is de reden geweest om de Fire-Birds hiernaartoe te halen. Daarvoor is geen extra ruimte ten koste van de woningbouw van west geclaimd, maar is gekozen voor dubbelgebruik van het speelveld in Huis ter Heide West dat nu ook al een sportbestemming heeft.</p> <p>Het besluit om geen woningen te bouwen op het zuidelijke speelveld is in overleg met de bewoners van Huis ter Heide genomen vanwege de wens om dit als open groen speelveld te behouden. Dat is niet genomen omdat de Fire-Birds op Dijnseburg moesten worden ondergebracht.</p> <p>Daar komt bij dat de modernisering en herinrichting onder de bestaande sportbestemming kan worden uitgevoerd. Daarover heeft veelvuldig overleg met alle betrokkenen plaatsgevonden, maar er is geen planvormingsprocedure voor nodig zoals bij een nieuw bestemmingsplan.</p>
<p>Conclusie</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>
<p>Zienswijze 4 Conclusies</p>	<p>Geen integrale aanpak. De gemeente heeft nagelaten om vooraf met bewoners, BBVH en projecten West en Sport af te stemmen over plannen en impact op de bestemmingen te Huis ter Heide.</p> <p>Participatie was vooral het zenden van informatie waarbij de inbreng van bewoners en BBVH niet tot aanpassing heeft geleid.</p> <p>Onredelijke, onzorgvuldige en geen rechtvaardige besluitvorming. De invloed van een wethouder die zich gedwongen voelde om de FireBirds in Zeist een plek te geven is erg (te) groot geweest, waardoor er ineens een oplossing in het Sportpark te Huis ter Heide gevonden moest worden. Dit leidde tot een uitbreiding van de sportvelden met een extra veld en het project West is hierdoor vervolgens gedwongen zich te beraden over het te bebouwen gebied.</p> <p>Woningbouw op beide grasvelden. In tegenstelling tot wat het PvE open houdt willen wij benadrukken dat het plan voor de woningbouw moet uitgaan van de twee grasvelden opdat het bos maximaal bewaard blijft.</p> <p>Daarna moet dit uitgangspunt in overleg met bewoners, BBVH en projectontwikkelaar(s) met mogelijk investeerders uitgewerkt worden. Aangezien de kopgroep al in 2009 een sluitend financieel plaatje heeft opgeleverd (incl. t.b.v. Hart van de Heuvelrug en ontsluitingsweg) mag dit geen probleem zijn. Naast het verkeer praten we ook hier over voortschrijdend inzicht. Bewoners spreken zich (massaal) uit voor behoud van het bos. Wij zijn niet tegen woningbouw, maar laten we vooral samen tot een oplossing komen waarin alle partijen zich kunnen vinden.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>De gemeente betreurt het dat de ex-leden van de kopgroep het vervolgtraject op deze wijze ervaren. De actualisering was nodig omdat er meer dan 10 jaar nodig was om de ontsluiting via Huis ter Heide Zuid te regelen. Er is gesproken met de bewoners en met de BBVHtH. Er is ook geluisterd maar het is niet mogelijk om aan alle verschillende wensen te voldoen. Dan is het aan de gemeente om na afweging van alle betrokken belangen een zorgvuldige afweging te maken. Dat is hier gebeurd.</p> <p>Het voorgestelde traject om de onderhavige planvorming stop te zetten en eerst aan tafel te gaan met ontwikkelaars en bewoners is niet verenigbaar met de versnellingsopgave om voortgang te houden in de woningbouwopgave. Het onderhavige plan voorziet in heldere ruimtelijke kaders die met de bewoners en de BBVHtH zijn besproken. Op basis van deze kaders kan een ontwikkelaar bepalen of hij dit woningbouwtraject in wil en een kwalitatieve woonwijk tot stand wil brengen. Het overleg met omwonenden over de verdere uitwerking is daarbij één van de kwaliteiten.</p> <p>Ook de keuze om het speelveld te behouden en daar geen woningen te bouwen is in overleg met bewoners tot stand gekomen. Dat is geen keuze die door alle betrokkenen</p>

	<p>wordt onderschreven, maar het is wel een redelijk compromis waarbij het speelveld behouden blijft en de woningen alleen worden gebouwd in de minder waardevolle delen van het bos en zorgvuldig ingepast volgens de kwaliteiten zoals in het BKP beschreven.</p> <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.

2.5 ZIENSWIJZE 5 (STICHTING BETER ZEIST)

ZW 5	In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 15 juni 2022 ingediend en is derhalve tijdig ingediend.
ZW 5	De SBZ onderschrijft de zienswijze van de SMZ, Buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide en Comité stop de boskap.
Reactie gemeente	Zie de beantwoording van de zienswijzen van de SMZ, Buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide en Comité stop de boskap.
ZW 5	<p>Voorgeschiedenis en context</p> <p>1) Het Programma van Eisen zou met de bouw van ca. 80 woningen voldoende financiële opbrengst kunnen opleveren voor HvdH. Dat kon toen (nog) met grotendeels behoud van de noordelijk gelegen driehoek bos en natuur. De afspraken over de voorgenomen gebiedsuitruil (rode en groene gebieden) in het kader van Hart van de Heuvelrug zijn zonder informatie aan en betrokkenheid van de bevolking geschied</p> <p>2) Het is de stichting niet helder in hoeverre de (uitruil)balans tussen rood en groen is aangetast nadat het oorspronkelijke bouwoppervlak van 5 ha. Is verkleind naar 3.3 ha.</p>
Reactie gemeente	1) In de afbeelding hierna is scenario B zichtbaar met 80 woningen. Ook in dat scenario is er bebouwing voorzien in het noordelijk gelegen driehoek bos en natuur. De huidige plannen voorzien in de bouw van zorgvuldig ingepaste woningen in de noordelijk gelegen driehoek bos en natuur. In het BKP is beschreven hoe die zorgvuldige inpassing er uit ziet.



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

Het programma Hart van de Heuvelrug is gewoon openbaar en daaraan is van meet af aan veel publiciteit gegeven. Zie bijvoorbeeld <https://www.hartvandeheuvelrug.nl/>

- 2) In de Rood-Groen balans Hart vd Heuvelrug wordt het gehele plangebied Huis ter Heide West als rode ontwikkeling gezien. Dat delen van het plangebied groen blijven, wordt niet verrekend in de rood-groen-balans. De gehele rode ontwikkeling moet door een groene ontwikkeling worden gecompenseerd. Dat is voor het groen en de natuur alleen maar gunstig.

Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW 5.3	<p>Procesgang planontwikkeling en maatschappelijke acceptatie</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) De stichting prijst de gemeente dat het vanaf 2008 heeft samengewerkt met omwonenden en maatschappelijke organisaties om voor alle betrokkenen tot een acceptabel plan te komen. 4) SBZ is van mening dat inmiddels veel omstandigheden veranderd zijn, evenals het speelveld. Het interactieve proces dient dan ook voortgezet te worden, zodat het tot aller tevredenheid kan worden afgerond. Suggesties: <ul style="list-style-type: none"> • Voorafgaand aan de formele inspraakprocedure aan de hand van de zienswijzennota een of meer bijeenkomsten houden met indieners van zienswijzen/belangstellenden, wat zo nodig tot aanpassing van het ontwerp BP en concept BKP zou moeten leiden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Overgebleven dilemma's zouden in een dialoogbijeenkomst tussen raad en indieners besproken kunnen worden. <p>5) Bij de uitbreiding van de sportvelden in 2020 en de uiteindelijke verplaatsing van sportveld(en) naar Huis ter Heide, is niet met de BBVHtH overlegd.</p> <p>6) Bovendien zorgde deze verplaatsing voor meer druk op de beschikbare ruimte voor woningbouw, wat volgens het BP ten koste gaat van het noordelijke bosgebied. Er zou samen met alle betrokkenen naar alternatieve verkavelingen moeten worden gekeken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het zuidelijk te bebouwen gebied zou intensiever bebouwd kunnen worden t.g.v. het bosgebied. • Het aantal woningen wordt verminderd, maar met behoud van de opbrengst uit de GREX.
<p>Reactie gemeente</p>	<p>3) De waardering is wederzijds en het plan heeft daardoor ook aan kwaliteit gewonnen.</p> <p>4) De omstandigheden wijzigen inderdaad snel. De woningbouwopgave wordt steeds prangender. Daarom is gekozen voor een aanpak waarbij is voortgebouwd op de eerdere dialoog, waarbij de verkeersproblematiek in bewonersbijeenkomsten is besproken en waarbij er nu in het kader van dit bestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingebracht die grondig worden beoordeeld en aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.</p> <p>Om iedereen ook goed over het ontwerpplan te informeren en daarover informeel de dialoog te kunnen aangaan is bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan een inloopavond georganiseerd. Daar was een goede opkomst en hebben voor- en tegenstanders van de plannen uitgebreid gesproken met de opstellers van de plannen. De zienswijzen die hier nu uitgebreid op schrift staan zijn daar ook grotendeels mondeling al kort naar voren gebracht en later nog eens uitgebreider besproken.</p> <p>Vervolgens heeft mede naar aanleiding van deze zienswijze een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>Wat betreft mogelijk tijdverlies als gevolg van procedures. Dat is vervelend omdat het daardoor erg lang kan duren, maar het hoort ook bij de zorgvuldige besluitvorming en dat is een groot goed. Bij de bewonersbijeenkomsten over verkeer is al gebleken dat het ook met een dialoog niet mogelijk is om iedereen tevreden te stellen. In dat geval is het aan de gemeenteraad om inhoud te geven aan de bestemmingsplanprocedure door alle betrokken belangen goed duidelijk te krijgen en daarin een zorgvuldige afweging te maken. Dat is wat in deze Nota van Zienswijzen inzichtelijk wordt gemaakt. Bij de raadsbehandeling kan eenieder nog eens aangeven wat hij daarvan vindt.</p> <p>5) Bij de actualisatie in 2019 is met de bewoners van Huis ter Heide besproken of het kader van het PvE uit 2009 moest worden aangepast in de zin dat de bebouwing naar het zuiden verplaatst moest worden (waardoor het bosje aan de noordoostzijde behouden kon blijven). Maar dat voorstel kreeg geen meerderheid, omdat een deel van de bewoners waarde hechtte aan een voldoende groot sport/recreatie veld ten zuiden van de woningbouw.</p> <p>6) Het sportpark Dijnseburg is een bestaande sportaccommodatie in de gemeente. Bij een herverdeling van sportfaciliteiten in de gemeente worden alle bestaande accommodaties betrokken om een integrale afweging te kunnen maken. In dit bestemmingsplan heeft het sport- en recreatieveld aan de zuidzijde een sportbestemming gekregen voor multifunctioneel gebruik door de buurt en door de</p>

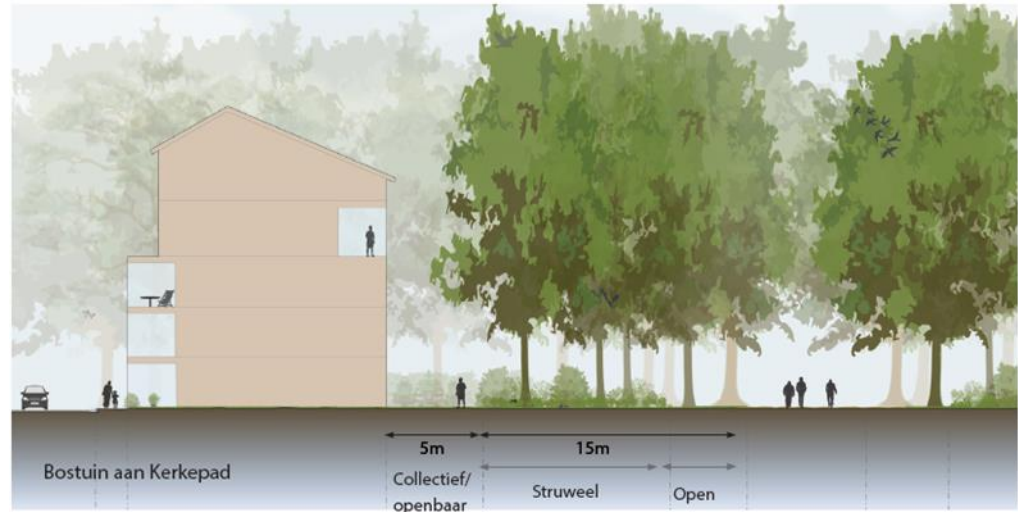
	<p>sportverenigingen.</p> <p>Het is niet zo dat daardoor zonder overleg de beschikbare gronden voor woningbouw zijn ingeperkt. In 2019 is in overleg met de bewoners van Huis ter Heide besloten om het sport- en recreatieveld aan de zuidzijde niet beschikbaar te stellen voor woningbouw. Het sport- en recreatieveld behoudt zijn functie zoals afgesproken, maar mag nu ook door de sportverenigingen worden gebruikt. Dat is erbij gekomen, om schaarse sportaccommodaties zo doelmatig mogelijk te gebruiken.</p>
Conclusie	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.</p>
ZW 5.4	<p>Natuurwaarden bos en biodiversiteit</p> <p>7) Gezien de waargenomen natuurwaarden en biodiversiteit is het van belang aanvullend onderzoek te doen naar deze waarden en de invloed ervan op de omgeving. Evt. recent uitgevoerd onderzoek wordt graag ontvangen.</p> <p>8) Het bos aan de noordkant moet gespaard blijven en niet verkaveld worden t.b.v. woningbouw. De bestemming zou niet 'woongebied' moeten zijn maar 'bos'.</p> <p>9) De rij beeldbepalende eiken dient onaangetast te blijven en niet doorbroken te worden door de nieuwe ontsluitingsweg.</p> <p>10) De bestaande houtsingels zijn van belang te behouden en te versterken.</p>
Reactie gemeente	<p>7) Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>8) Aan deze zienswijze is tegemoetgekomen. Zie de beantwoording onder 7.</p> <p>9) Met een zorgvuldige inpassing kan de nieuwe ontsluitingsweg door de bomenrij steken met het behoud van zoveel mogelijk eiken. In het BKP is er ook expliciete aandacht voor de zorgvuldigheid waarmee deze doostreek moet worden gerealiseerd. Zo wordt daarover geschreven: "Om een ontsluiting mogelijk te maken moet een enkele boom van het bomenlaantje gekapt worden. Als doorgaande structuur kan het laantje, ondanks de nieuwe autoroute, behouden blijven."</p> <div data-bbox="418 1438 1185 1864" data-label="Image"> </div> <p>Schermafdruck BKP met mogelijke locatie voor de doorsteek ten behoeve van ontsluiting.</p>

	<p>Daarmee is bedoeld dat de kap van een enkele boom niet betekent dat de bestaande structuur geheel wordt vernietigd. Die structuur blijft herkenbaar, ook na de kap van een enkele boom.</p> <p>10) In het bestemmingsplan hebben deze bestaande houtsingels ook de bestemming 'Groen' of 'Bos' gekregen. In deze bestemmingen is het verboden om bomen zonder vergunning te kappen. Daarnaast zijn deze bestaande groenstroken langs de sportvelden in het BKP aangemerkt als het raamwerk voor de nieuwe woonontwikkeling waaraan toekomstige bouwplannen worden getoetst.</p> <p>In het BKP is daarover het volgende opgeschreven: <i>“Het bestaande groen is de drager van de ruimtelijke structuur, waarbij de bebouwing in de twee open kamers wordt ingepast. Functioneel zijn de kamers met elkaar verbonden, maar ruimtelijk is zowel één buurt met een brede groene middenzone met bijzondere bebouwing denkbaar, als twee buurtjes met een eigen ruimtelijke opzet van elkaar gescheiden door de boomsingel. De boomsingel tussen de twee kamers wordt maximaal twee keer door een weg doorsneden. De doorsnijding is smal en bestaat uit niet meer dan een rijbaan en eventueel een smal trottoir.”</i></p>
Conclusie	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.</p>
ZW 5.5	<p>Recreatieve en cultuurhistorische waarden</p> <p>12 Vrije uren recreatie is in en om de kern Huis ter Heide van belang zeker sinds de afsluiting van Landgoed Dijnselburg en straks ook als gevolg van de bouw in het zuidelijk gelegen deel van het dorp.</p> <p>13 De beleving van het Kerkepad moet niet aangetast worden door het uitzicht op aangrenzende bebouwing. Met het huidige plan zal dit echter wel het geval zijn. De maximale afstand moet van 15 naar 30 meter worden vergroot en de hoogte van 15 meter naar 11 meter nokhoogte.</p> <p>14 De bouw van een groot appartementencomplex van maximaal 18 meter nabij het Kerkepad is geen optie. Een dergelijk 'landmark' past niet in dit bosgebied.</p> <p>15 Stichting Beter Zeist vraagt zich af of de bovengenoemde keuzen in het ontwerp BP niet in strijd zijn met de gegeven uitgangspunten van het programma Hart vd Heuvelrug (zie Kwaliteitsvisie HvdH uit 2006).</p> <p>16 Het is het waard om het moestuincomplex 'de Tovertuin' als burgerinitiatief in het kader van Duurzaam Zeist te behouden.</p>
Reactie gemeente	<p>11) Vrij wandelen en recreëren is zeker van belang. Daarom voorziet het onderhavige bestemmingsplan ook in behoud van het groene wandelommetje in Huis ter Heide West en is dat in dit bestemmingsplan geborgd. Landgoed Dijnselburg is in particuliere handen. Om die reden heeft de gemeente geen zeggenschap over de openstelling van het landgoed.</p> <p>12) Op dit punt is een afweging gemaakt tussen de cultuurhistorische belangen en de huisvestingsbelangen. Door een afstand van tenminste 15 meter aan te houden blijven de cultuurhistorische waarden voldoende behouden en kunnen voldoende woningen worden gebouwd om bij te dragen aan de regionale woningbehoefte. Door</p>

de aanpassing van het bestemmingsplan en behoud van het bosgebiedje speelt dit punt niet meer in het noordelijke deel van het plangebied. Bij een afstand van 30 meter in het resterende gedeelte langs het Kerkepad moeten er woningen worden ingeleverd of is een verdere intensivering van de bebouwing nodig (hoogbouw en/of appartementen). Die intensivering past op deze locatie niet goed bij het karakter van Huis ter Heide en de groene omgeving.

Om het behoud van de waarden van het Kerkepad te garanderen is in het beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) dat het Kerkepad een belangrijke pijler is van het raamwerk voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Daarover is in het BKP het volgende geschreven: *“In de punt van het ontwikkelgebied, tegen het Kerkepad aan wordt een geleidelijke overgang van woongebied naar bos gecreëerd door hier een vrijstaand (appartementen)gebouw te situeren. Tussen het pad en uitgeefbaar terrein wordt een minimaal 15 meter brede bosstrook behouden. In deze strook worden de eerste 4 meter rondom de laanbomen open gehouden, daarachter worden aanpassingen gedaan ten behoeve van het versterken van de waarde ervan voor de das. De in de punt aanwezige beplanting moet worden geïnventariseerd en beplanting met toekomstwaarde moeten zoveel mogelijk worden ingepast. Minimaal zal de aanwezige waardevolle solitaire boom moeten worden ingepast en in stand gehouden worden. De bestaande bomen dragen bij aan het boskarakter van het kavel, de tuinrichting versterkt dit.”*

In het BKP wordt dat ook met een dwarsprofiel gevisualiseerd.



Schermafdruck BKP: Dwarsdoorsnede Kerkepad, bosstrook, achtertuinen en bebouwing.

In de regels van het bestemmingsplan is dat ook geborgd. Zowel in de bestemmingsomschrijving voor de bosbestemming als voor de bestemming woongebied is voorgeschreven dat deze bestemmingen mede zijn gericht op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het BKP.

Met het oog op die gewenste kwaliteit kan het College van burgemeester en wethouders ook nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing. De waardevolle bomen in het gebied zijn geïnventariseerd en op een kaart 'Waardebepaling bomen' vastgelegd. In het bestemmingsplan heeft de rand langs het Kerkepad daarom een bosbestemming gekregen. Binnen deze bestemming geldt een kapverbod. Ook binnen de woonbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van

	<p>woongebied – wonen in bos’ geldt daartoe een verbod om zonder vergunning te kappen.</p> <p>13) In het plan is een afweging gemaakt tussen de huisvestingsbelangen, de draagkracht van de locatie en inpassing in de groene woonomgeving bij het bestaande dorp. Om voldoende woningen te kunnen bouwen zijn in het plan ook appartementengebouwen en rijenwoningen opgenomen. Voor de hoogte van het appartementengebouw is de hoogte van de bomen aangehouden. Om rekening te houden met het uitzicht en de privacy van de aangrenzende woningen zijn de appartementengebouwen alleen op afstand van de bestaande woningen toegestaan. Met deze begrenzing van de mogelijkheden en de zorgvuldige inpassing zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven meent het gemeentebestuur dat sprake is van een passende invulling en een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, met als resultaat een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>14) Deze zienswijze is niet erg concreet. Met welke uitgangspunt is er dan een conflict? Het onderhavige bestemmingsplan voorziet juist in een zorgvuldige inpassing met een BKP dat via de regels van het bestemmingsplan is geborgd. Het onderhavige bestemmingsplan is bovendien besproken in het vooroverleg met de provincie. Daarbij zijn geen strijdigheden geconstateerd.</p> <p>15) Moestuin de Tovertuin is zeker een waardevol burgerinitiatief. In afwachting van de woningbouwplannen is er voor de buurt tijdelijk het gebruik als collectieve moestuin mogelijk gemaakt. Dat is een hele mooie tijdelijke invulling geweest en het is zeker de moeite om te onderzoeken of het initiatief op een andere wijze/andere locatie voortgezet kan worden. Omdat er nog ruime tijd nodig is voordat de bouw van woningen daadwerkelijk kan beginnen, is er ook voldoende tijd om dat te onderzoeken.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 5.6	<p>Milieu en klimaat</p> <p>17 Het zorgvuldig rekening houden met bestaand bos leidt lokaal tot een dempend effect van klimaatextremen en tot een verbetering van de luchtkwaliteit. De overheid moet voorwaarden hiervoor scheppen. Een experimentele milieuvriendelijke en duurzame buurt zou hier goed passen, zonder houtstook en vuurwerk. Het kappen van het bestaande bos past hier niet bij.</p>
Reactie gemeente	<p>17 Aan deze zienswijze is tegemoetgekomen. Het bestaande bos en de bestaande bosstroken en groensingels blijven behouden. Het bestemmingsplan is daarop aangepast.</p> <p>Bij de aanbesteding van deze woningbouwlocatie zal klimaatadaptief bouwen en inrichten van het woongebied en aandacht voor de biodiversiteit een belangrijke kwaliteit zijn waarop wordt geselecteerd.</p> <p>Houtstook en vuurwerk zijn activiteiten die overal in de gemeente op dezelfde manier moeten worden geregeld. Ruimtelijk is er geen goede reden om voor deze locatie strengere regels voor houtstook en vuurwerk te hanteren dan voor ander groene locaties in Zeist. Ook zonder strengere regels voor houtstook en vuurwerk is het onderhavige bestemmingsplan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.

ZW 5.7	<p>Verkeersontsluiting nieuwe buurt: hoofdpijndossier</p> <p>18 De aanpassingen en conclusies uit het verkeersbesluit, waardoor inwoners moeten omrijden zijn onnodig, omdat de wegen in Huis ter Heide volgens landelijke maatstaven ook in de toekomst niet overbelast zijn.</p> <p>19 De externe onderzoeken, ook die gehouden zijn op verzoek van de BBVHtH, laten niet zien dat om reden van verkeersveiligheid afsluiting van het viaduct nodig is. Andere overwegingen werden echter niet bij de afweging betrokken. Dit is een keuze van de ambtelijke ondersteuning op het gebied van verkeer/mobiliteit die wordt gevolgd door de vroegere wethouder c.q. college. Voor deelproblemen zijn andere oplossingen denkbaar en die zijn al door direct belanghebbenden met ervaringskennis van de omgeving voorgesteld.</p> <p>20 Er is al 40 jaar een goede functionerende directe verbinding tussen Huis ter Heide en Zeist via de Huis ter Heideweg. De verbinding is van essentieel belang omdat het dorp voor voorzieningen op Zeist is aangewezen. Er is geen sprake van een verkeersprobleem dat ingrijpen met afsluiten van het viaduct nodig maakt. Onduidelijk blijft voor welk probleem de nieuwe verkeerscirculatie een oplossing zou zijn.</p> <p>21 Het verkeersbesluit dient slechts het belang van een kleine groep inwoners. Het merendeel is tegen, zoals de bezwaarschriften laten zien.</p> <p>22 De volgende gronden zijn ook nog in de procedure aangevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De onderbouwing van de doelmatigheid en de wettelijke grondslag van het verkeersbesluit is ontoereikend - Simpele aanpassingen en alternatieven worden niet onderzocht - De voorbereiding van de besluitvorming schoot procedureel en inhoudelijk tekort (zie bezwaarschrift BBVHtH voor onderbouwing) - Dit geldt ook voor de noodzakelijke voorlichting over de gevolgen. Zelfs de raadsvergaderingen over het voorstel waren – digitaal vanwege corona – niet goed te volgen - De toegezegde dialoog met de direct betrokkenen over het Uitwerkingsplan is feitelijk nog steeds niet afgerond terwijl er al wel een raadsbesluit is genomen. De vraag is waarom de ontwikkelaar het onroerend goed van de fam. Van Essen niet wil aankopen om het woningbouwproject zoals eerst bedoeld af te ronden (zie bezwaarschrift BBVHtH) <p>23 Het college zou er goed aan doen in het kader van het project het verkeersbesluit in te trekken n.a.v. bezwaren van diverse partijen. Veel inwoners zijn teleurgesteld over het proces en resultaat van de besluitvorming van de toenmalige raad.</p>
Reactie gemeente	<p>17) Het verkeersbesluit staat in deze procedure niet ter discussie. Wel zijn deze verkeersbesluiten van belang voor de afwikkeling van het toekomstige verkeer van Huis ter Heide West. De capaciteit van de wegen is voldoende om het toekomstige verkeer van Huis ter Heide West af te wikkelen en het bestemmingsplan staat niet in de weg aan een andere verkeersveilige afwikkeling van het verkeer.</p> <p>18) Bij de uitwerking van de plannen voor woningbouw op Huis ter Heide Zuid en Huis ter Heide West is een actuele verkeersanalyse gemaakt. Daaruit bleek dat bij de ontsluiting volgens het PvE uit 2009 niet zou kunnen worden voldaan aan de voorwaarde die daarbij is gesteld: nieuwbouw van woningen in West (en Zuid) mag niet leiden tot intensivering van het verkeer op de Prins Alexanderweg en de Korte Poot. Dat was in 2019 aanleiding om in 4 bewonersbijeenkomsten te spreken over</p>

	<p>alternatieven. Zoals gezegd bleek het niet mogelijk om een variant te kiezen die tegemoetkwam aan alle ingebrachte bedenkingen. Daarom heeft de gemeente na afweging van alle betrokken belangen gekozen voor een compromis tussen een bereikbaar en een verkeersluw Huis ter Heide.</p> <p>Bij het openhouden van de bestaande route over het viaduct blijft ook het bestaande sluijverkeer behouden. Zie ook de uitleg in Webinar: Huis ter Heide Verkeersplannen – YouTube over de motivering van de ontsluiting. Overigens is daarbij ook afgesproken dat de nieuwe verkeerssituatie zal worden geëvalueerd om te bezien of aanpassing nodig is.</p> <p>19) Het gaat niet om een afweging op alleen het aspect van de verkeersveiligheid. Er is een integrale afweging gemaakt in overleg met de bewoners. Zie de beantwoording hiervoor onder 17).</p> <p>20) Door de verbinding naar Zeist over het viaduct rijdt er veel doorgaand autoverkeer door Huis ter Heide dat hier geen bestemming heeft. In overleg met bewoners is gezocht naar een variant waarbij het doorgaande autoverkeer wordt geweerd maar er wel een autoverbinding met Zeist blijft. Zie hierover onder 17).</p> <p>21) De verkeersbesluiten staan hier niet ter discussie. Bovendien is het ongewenst om voor de verkeersafwikkeling alleen rekening te houden met de meerderheid. Dat kan er namelijk toe leiden dat een kleine minderheid onevenredige overlast voor zijn kiezen krijgt. Daarom heeft de gemeente hier na een zorgvuldige afweging gekozen voor een variant die zoveel mogelijk recht doet aan alle betrokken belangen (en niet alleen die van de meerderheid).</p> <p>22) Deze procedure gaat over de vaststelling van het bestemmingsplan en niet over het verkeersbesluit. In deze procedure kan het verkeersbesluit dus ook niet worden aangepast. De zienswijze geeft geen aanleiding te veronderstellen dat Huis ter Heide West niet op een goede manier kan worden ontsloten.</p> <p>23) Zoals hierboven toegelicht is er een zorgvuldig besluit genomen op basis van de voorgeschiedenis en na afweging van alle betrokken belangen. Daarbij is niet alleen naar de belangen van de meerderheid gekeken maar naar alle betrokken belangen.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 5.8	<p>Aanbevelingen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ontwikkeling van het BP en het (T)BKP op interactieve wijze af te ronden, door; <ol style="list-style-type: none"> a. Een of meer bijeenkomsten te houden met indieners van zienswijzen en evt. belangstellenden; b. Overgebleven dilemma's bespreken in dialoogbijeenkomst tussen raad en indieners zienswijzen; c. In dit kader samen met alle betrokkenen alsnog te bezien of een alternatieve verkaveling mogelijk is. Ook na te gaan of met aanwezige waarden rekening kan worden gehouden. 2. Aanvullend onderzoek te doen (of alsnog publiceren) naar de natuurwaarden en biodiversiteit van het gebied en de betekenis ervan voor de omgeving. 3. Natuurwaarden en biodiversiteit van het gebied behouden en versterken <ol style="list-style-type: none"> a. Dit geldt voor het noordelijke bos, een 30 m brede bosrand van het Kerkepad, geen bouw in het bos en langs het bos niet hoger dan 11 m, nagaan of deze keuzes in het BP niet in strijd zijn met het kwaliteitsprogramma HvdH 4. De bossingels op en langs het terrein en de rij oude eiken langs de bocht van de Huis ter Heideweg behouden en beschermen

	<ul style="list-style-type: none"> a. De rij zou niet doorbroken moeten worden door de nieuwe ontsluitingsweg, en dat moet in het BP worden vastgelegd 5. De cultuurhistorische en recreatieve waarden van het gebied behouden en versterken <ul style="list-style-type: none"> a. Kerkepad zonder speelvoorzieningen en behoud van de moestuin 6. De nieuwe woonlocatie als voorbeeld van een experimentele milieuvriendelijke en duurzame buurt ontwikkelen 7. Als voorwaardelijke activiteit het verkeersbesluit tot afsluiting Huis ter Heideweg alsnog intrekken.
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>Wij waarderen de inbreng van de SMZ maar kunnen niet meegaan in de aanbeveling om de lopende bestemmingsplanprocedure voorlopig stil te leggen en nog weer extra interactieve rondes in te bouwen. Dat is ook niet nodig omdat is gekozen voor een aanpak waarbij is voortgebouwd op de eerdere dialoog, waarbij de verkeersproblematiek in bewonersbijeenkomsten is besproken en waarbij er nu in het kader van dit bestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingebracht die grondig worden beoordeeld en aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.</p> <p>Om iedereen ook goed over het ontwerpplan te informeren en daarover informeel de dialoog te kunnen aangaan is bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan een inloopavond georganiseerd. Daar was een goede opkomst en hebben voor- en tegenstanders van de plannen uitgebreid gesproken met de opstellers van de plannen. De zienswijzen die hier nu uitgebreid op schrift staan zijn daar ook grotendeels mondeling al kort naar voren gebracht.</p> <p>Conform het bepaalde in de Wet natuurbescherming is er nader onderzoek in uitvoering naar de Das. Zie hoofdstuk 4 van deze Nota voor de resultaten van dit nader onderzoek.</p> <p>De aanbeveling ten aanzien van het noordelijke bos is overgenomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het plan aangepast. Het noordelijke bosgebiedje blijft behouden.</p> <p>De aanbevelingen ten aanzien van een 30m brede bosrand langs het Kerkepad, een bouwhoogte van 11 meter langs het bos en een toets aan het kwaliteitsprogramma HvdH, worden niet overgenomen omdat op deze punten een zorgvuldige afweging is gemaakt die in de beantwoording hiervoor ook is toegelicht. In de lijn van het PvE 2009 blijft het bos en de bosstructuren behouden, wordt er alleen op de open grasvelden gebouwd waarbij een zorgvuldige inpassing via het BKP is voorgeschreven. Het Kerkepad blijft behouden met een 15 meter brede bosstrook daar langs en aangrenzende tuinen/erven waar gebouwen 5 meter afstand moeten houden tot de boomkronen. Om in het verkleinde woongebied voldoende woningen te kunnen bouwen zijn ook appartementen nodig. Die zijn op afstand van de bestaande woningen van Huis ter Heide gehouden vanwege de privacy. Daardoor komen ze wel aan de zijde van het bos en de sportvelden te liggen. Om de gevolgen daarvan te beperken is een maximale bouwhoogte voorgeschreven die niet boven de top van een volwassen boom uitkomt.</p> <p>De bossingels op het terrein genieten bescherming met een groenbestemming. De ontsluiting kan zorgvuldig tussen de bomen door aangelegd worden waardoor hooguit enkele bomen moeten wijken, maar de laanbeplanting als geheel duidelijk herkenbaar blijft. Ontsluiting over de huidige weg naar de sportvelden is geen alternatief omdat in dat geval een herinrichting nodig is waarbij veel meer bomen moeten sneuvelen.</p>

	<p>Het Kerkepad met een boszone daarlangs wordt behouden en maakt deel uit van het groene raamwerk van de nieuwe wijk. De sportvoorzieningen van het beweeggrondje zijn zo kleinschalig en goed in te passen. Het beweeggrondje is langs de randen rond de sportvelden tussen het groen voorzien. Langs de sportvelden en de nieuwe woonwijk zorgt dit niet voor een zodanige intensivering dat het de rust van mens en dier en van het groen verstoort. De toestellen zijn klein en gemaakt van boomstammen zodat ze niet ten koste gaan van de bosbeleving. In de huidige situatie is dit ook al een stedelijk uitloopegebied waar gespeeld wordt en waar wordt gewandeld (met en zonder hond) en hard gelopen.</p> <p>Dat neemt niet weg dat de 2 toestellen langs het Kerkepad zorgvuldig worden ingepast rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het Kerkepad en het foerageergebied van de das. De 2 toestellen zijn voorzien op locaties waar al ruimte tussen de bomen aanwezig is omdat daar reeds bestaande wandelpaden op het Kerkepad uitkomen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan.</p> <p>De moestuin is van meet af aan als tijdelijk gebruik mogelijk gemaakt. Er zal bekeken worden of dit op een andere locatie kan worden voortgezet.</p> <p>Bij de aanbesteding van de woningbouw op Huis ter Heide West is kwaliteit belangrijk en daar dragen een milieuvriendelijke en duurzame inrichting zeker aan bij. Het is aan de inschrijvers om met een kwalitatief plan te komen.</p> <p>Er is geen reden om het verkeersbesluit weer in te trekken (afsluiten viaduct naar Zeist). Als de ontwikkelingen eenmaal zijn gerealiseerd is er afgesproken om te evalueren hoe de verkeersafwikkeling nu echt verloopt en of er een reden is om de verkeersafwikkeling bij te stellen.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.

2.6 ZIENSWIJZE 6 (STICHTING MILIEUZORG ZEIST)

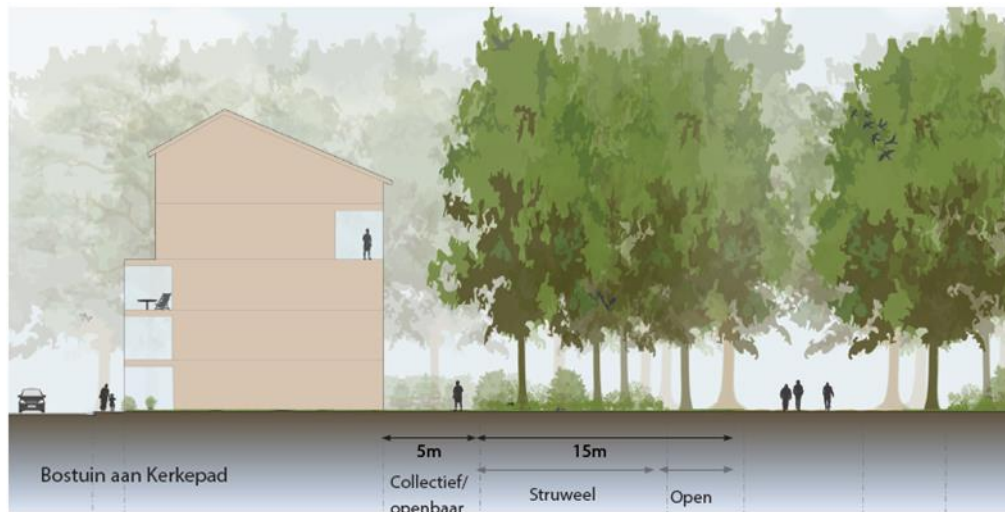
ZW 6	<p>In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 14 juni 2022 ontvangen en dus tijdig ingediend.</p>
ZW 6.1	<p>Opsomming van doorlopen proces volgens SMZ. Enkele punten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het was volgens de stichting beter geweest als het BKP ook op een echt interactieve wijze tot stand was gekomen, op basis van waarden zoals deze in het gebied voorkomen. - Reacties op het voorontwerp hebben weliswaar tot bepaalde aanpassing geleid van de toelichting en planregels, maar aan het plan zelf zijn geen wijzigingen aangebracht. Daarmee wordt dus vastgehouden aan het bouwen in het bos, ook in het deel dat ecologisch als waardevol wordt beschouwd - Er wordt aangegeven dat er nog enkele onderzoeken uitgevoerd dienen te worden, maar de stichting heeft deze niet teruggezien in de stukken (vb: extra onderzoek ecologie).
Reactie gemeente	Het BKP is interactief tot stand gekomen, maar door de coronamaatregelen was het niet mogelijk om daar fysieke bijeenkomsten voor te organiseren. Wel is het BKP in

	<p>een online webinar gepresenteerd en zijn via een online participatietool reacties opgehaald (OmZeist). Deze zijn waar mogelijk ook verwerkt in het beeldkwaliteitsplan.</p> <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>Conform het bepaalde in de Wet natuurbescherming is er nader onderzoek naar de Das in uitvoering. Zie hoofdstuk 5 van deze Nota voor de resultaten van het nader onderzoek.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
ZW 6.2. 2.1	<p>Algemeen</p> <p><u>Ontwerp BP:</u></p> <p>Het noordelijke bos wordt in het onderzoek van Zoon als oud gemengd bos aangegeven en dient als behoudenswaardig te worden aangemerkt, wat door Pius Floris wordt bevestigd. In het ontwerp BP wordt hier te weinig rekening mee gehouden, omdat het toch verkaveld wordt.</p> <p><u>Concept BKP</u></p> <p>De SMZ is geen voorstander van bebouwing in het bos, ook al is dat met zoveel mogelijk behoud van het boskarakter en bomen (zie ook commentaar op BP).</p> <p>Met de bouw van een appartementengebouw dichtbij het Kerkepad zal ten koste gaan van de historische waarde van dit pad en bos, hetgeen de SMZ niet gepast lijkt. Daarnaast werd in het oorspronkelijke PvE nog uitgegaan van een hoogte van het appartementengebouw van 15 meter, terwijl dit inmiddels 18 meter is.</p> <p>Als men bepaalde bomen zou willen behouden, dan vraagt de SMZ extra aandacht voor wat heet de kwetsbare wortelzone. Bij de aanplant dient men rekening te houden met dat deze later nog verder uitgroeien, zodat er voor de toekomst ook voldoende ruimte blijft.</p> <p>Het is de SMZ niet duidelijk op welk PvE wordt gedeut daar waar wordt opgemerkt dat bomen dicht bij de gevel mogen staan dan in het PvE van de gemeente staat. Noch in het PvE uit 2009 als het geactualiseerde PvE uit 2019 zijn volgens de SMZ directe afstanden opgenomen.</p> <p>Het is voor de SMZ de vraag in welke mate er rekening is gehouden met het PvE (2009 en 2019) bij de ambities en randvoorwaarden voor de ruimtelijke kwaliteit uit het BKP. Er is aandacht gegeven aan inpassen bestaand groen, klimaatadaptatie, natuurinclusief etc., maar de vraag is wel hoe hard de geschreven voorwaarden zijn, aangezien ze veelal kwalitatief zijn beschreven. Het is volgens de SMZ beter als minimale maatregelen te specificeren.</p> <p>De SMZ prijst de aandacht voor Natuurinclusief bouwen en toepassen van inheemse beplanting in het BKP, al zal dat nog wel verder moeten worden uitgewerkt in een inrichtings- en beheerplan.</p>
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het

bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.

De appartementengebouwen zijn aan de zijde van het Kerkepad en de sportvelden voorzien om ze op afstand te houden van de bestaande woningen van Huis ter Heide. Dat is gedaan vanwege de privacy. Om toch rekening te houden met het Kerkepad mag het appartementengebouw (18 meter) hier niet hoger dan de top van een volwassen boom en blijft er tenminste 15 meter bos langs het Kerkepad behouden.

In het BKP is dat met een dwarsprofiel als volgt gevisualiseerd:



Schermafdruck BKP: Dwarsdoorsnede Kerkepad, bosstrook, achtertuinen en bebouwing.

Het behoud van een aantal waardevolle bomen is in het BKP beschreven en via de regels van het bestemmingsplan ook geborgd. Om de bomen te kunnen behouden zal ook rekening moeten worden gehouden met de wortelzone van deze bomen.

Bedoeld is niet het PvE maar de APV (algemeen plaatselijke verordening) of in dit geval de Bomenverordening van de gemeente Zeist. Net als in Kerkebosch mogen de bomen hier dichter dan 5 meter bij de gevel staan.

In het BKP zijn de kwaliteiten beschreven. Via de regels van het bestemmingsplan vormen de dwarsprofielen van het BKP daarnaast ook harde toetsingscriteria (minimaal aan te houden afstanden).

Voor deze woningbouwontwikkeling zal een openbare aanbesteding worden uitgeschreven. De inschrijvers zullen met een inrichtings- en beheerplan duidelijk moeten maken hoe zij de gewenste kwaliteiten gaan realiseren en in stand houden.

ZW 6.2.
2.2.1

Specifiek

Rijksbeleid

Er kunnen volgens de SMZ vraagtekens worden geplaatst bij de veronderstelde grote behoefte aan woningen in Zeist omdat Zeist met name groeit van buiten de gemeente, zeker als dat ten koste gaat van het binnen de gemeente aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

	<p>De SMZ benadrukt dat het bij nieuwe ontwikkelingen vanaf het begin nadrukkelijk met de aanwezige waarden in een gebied rekening moet worden gehouden, vanuit een groter ruimtelijk perspectief. Bij HvdH werden waarden pas veel later in kaart gebracht, nadat een keuze voor een bepaalde rode ontwikkeling al gemaakt was en er dus in onvoldoende mate rekening met die waarde is gehouden. Een evaluatie van HvdH zou goed zijn, zeker omdat bij sommige projecten dit niet goed gebeurd is.</p> <p>M.b.t. de regionale woningbouwbehoefte. Twijfel aan migratiesaldo.</p> <p>Er zouden nog voldoende beschikbare binnenstedelijke bouwlocaties zijn waarmee in de woningbehoefte kan worden voorzien. Naast de in Huis ter Heide West aanwezige open velden zou dus elders gebouwd kunnen worden zonder verlies van het ‘waardevolle bos’ in Huis ter Heide.</p> <p>Het zou goed zijn om belangrijke waarden als ‘natuurinclusief ontwerpen’ en kwaliteit boven kwantiteit als belangrijke voorwaarden in het voorliggende plan op te nemen.</p> <p>Volgens de SMZ wordt in de gemeentelijke reactie voorbijgegaan aan of in dit geval nu wel of geen sprake is van bestaand stedelijk gebied.....?? of dat er toch niet elders binnen het bestaand stedelijk gebied nog voldoende ruimte is voor de bouw van woningen.</p> <p>Als alles vanuit de voorwaarde ‘ladder voor duurzame ontwikkeling’ wordt bekeken dan is het toch de vraag of gezien de bouw van woningen ten koste van het bos, daaraan wordt voldaan.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Deze zienswijzen zijn weinig specifiek waardoor ze ook alleen in algemene zin kunnen worden beantwoord. De woningbouwopgave wordt inderdaad regionaal bepaald waarbij ook naar het migratiesaldo wordt gekeken. In de regio is er een grote behoefte aan woningen. Deze door de SMZ aangevochten regionale behoefte werd onlangs door de Rechtbank Midden-Nederland nog bevestigd. In de beroepszaak tegen de natuuronthefing voor woningbouw op de Vliegbasis Soesterberg heeft de SMZ deze argumenten ook naar voren gebracht. De rechtbank wijst die argumenten van de SMZ af en onderschrijft de urgente kwantitatieve woningbehoefte in de regio Utrecht, Zeist en Soest⁴.</p> <p>Het lijkt zo eenvoudig om eerst binnenstedelijk te bouwen en pas daarna op locaties die deel uit maken van het Programma Hart van de Heuvelrug. Maar ook binnenstedelijk is almaar verder verdichten niet gewenst en zorgvuldig omgaan met het groen de norm. De SMZ houdt de gemeente daarbij scherp. In Zeist is de woningbouwopgave zo groot dat die niet alleen binnenstedelijk kan worden opgelost. Daarom is er al heel vroeg op gebiedsniveau gekeken waar woningbouw op de Utrechtse Heuvelrug mogelijk is, in ruil voor het tegengaan van versnippering door het aanleggen van robuuste natuur die onderling is verbonden. Daarbij is niet alleen het natuurbelang afgewogen maar alle andere betrokken belangen zoals bijvoorbeeld grondeigendommen en geldende rechten. Na afweging van alle betrokken belangen is gekozen voor robuuste natuur. De aanwezig waarden op een locatie worden ook op dat niveau afgewogen. Hier is dat gebeurd door te kiezen voor woningbouw binnen een groen ruimtelijk raamwerk met behoud van de waardevolle groene structuren. In het BKP is dat als volgt gevisualiseerd:</p>

⁴ Rb Midden-Nederland, 26 januari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:315.



Zie paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

ZW 6.2.
2.2.2

Specifiek

Provinciaal beleid

Wonen

Er kunnen de nodige kritische kanttekeningen worden geplaatst bij de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteitswinst van HvdH. Door met veel meer bestaande waarden rekening te houden had volgens de SMZ aan het gebied als geheel een kwaliteitsimpuls gegeven kunnen worden, maar zonder verlies van bepaalde waarden.

(Grond) water

SMZ kan zich vinden in de aanpassingen die gemaakt zijn m.b.t. het (grond)water t.o.v. het Voorontwerp-BP Hth-W.

Natuur

	<p>Er wordt aangegeven dat er geen significante negatieve effecten op nabijgelegen N2000-gebieden wordt verwacht. Wel wordt aangegeven dat er nog een AERIUS-berekening zal moeten worden uitgevoerd. Deze heeft de SMZ niet kunnen ontdekken bij de stukken.</p> <p>Het klopt volgens de SMZ dat er volgens de definitie weliswaar geen echte oude bosgroeiplaatsen voorkomen (dwz waar al meer dan 150 jaar bos voorkomt), maar wel <u>ouder</u> bos hetgeen wel degelijk behoudenswaardig moet worden geacht.</p> <p>Het gebied valt dus wel onder de Wet Natuurbescherming. Voor zover bos zou worden gekapt, dient dat dan ook gecompenseerd te worden. In de toelichting wordt aangegeven dat compensatie al geregeld zou zijn in kader van HvdH en de berekening van de bomenbalans Huis ter Heide recent zou zijn geactualiseerd. Deze berekeningen/balansen ontbreken, dus is het lastig te controleren. De SMZ wil hier graag inzicht in.</p> <p>De SMZ is voorstander om het gehele bosgebied, evenals bestaande bossingels als uitgangspunt te nemen voor de voorgestane stedelijke ontwikkeling en dat het in het plangebied aanwezige bosgebied onder de Omgevingsverordening Provincie Utrecht zou blijven vallen.</p> <p><i>Cultuurhistorie en landschap</i> De SMZ sluit niet uit dat binnen het plangebied aan de historische eikenlaan (zoals deze parallel loopt met de Korte Bergweg), wel degelijk een bepaalde betekenis kan worden toegekend. In dat geval is in die zijn nodig dat aan zowel het Kerkepad als aan de eikenlaan een positieve groenbestemming, namelijk 'bos', gegeven wordt.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Het is goed om het Programma Hart van de Heuvelrug kritisch te (blijven) evalueren maar het Programma biedt een goed kader om de stedelijke druk op de natuur op de Utrechtse Heuvelrug in goede banen te leiden. Op dit moment is er dan ook geen aanleiding om de samenwerking in het Programma te beëindigen en dit bestemmingsplan stop te zetten. Dat neemt niet weg dat bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals Huis ter Heide West, zorgvuldig naar de natuurbelangen moet worden gekeken.</p> <p>Er is onlangs een Aerijs-berekening gemaakt die bij de stukken van het bestemmingsplan wordt gevoegd. De uitkomst van deze berekening is dat er als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan geen depositie van stikstof is op een Natura 2000-gebied in de omgeving (Oostelijke Vechtplassen op circa 10 km afstand).</p> <p>Wat betreft de compensatie van houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming en de rood-groenbalans van het Programma Hart van de Heuvelrug, is er inmiddels wel het één en ander veranderd. De plannen voor Huis ter Heide West zijn zodanig aangepast dat er alleen woningen worden gebouwd op de open grasvelden. Het bos en de bosstructuren blijven behouden.</p> <p>De gemeente Zeist heeft de begrenzing van de bebouwde kom houtopstanden dan ook zo aangewezen dat de woningbouw van Huis ter Heide West binnen de bebouwde kom valt en volgens de Bomenverordening van de gemeente Zeist moet worden beoordeeld. Zie daarover ook paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Dat betekent dat bomen die in de bomensingels moeten worden gekapt om de ontsluiting van het plangebied mogelijk te maken, vergunningplichtig zijn in het kader van de bomenverordening.</p>

Bomen die moeten worden gekapt om plaats te maken voor meer voedselrijke soorten voor de das, worden in het kader van de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit beoordeeld.

De eikenlaan parallel aan de Korte Bergweg heeft grotendeels de bestemming 'Bos' gekregen. Om voor iedereen duidelijk te maken waar de toekomstige ontsluiting wordt gesitueerd, hebben de gronden in de bocht van de Korte Bergweg de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – maatvoering weg' gekregen. Deze aanduiding is ruim gelegd om een zorgvuldige inpassing in het veld mogelijk te maken. Het is zeker niet de bedoeling om de gehele aanduiding te asfalteren. In de regels is daartoe vastgelegd dat de ontsluitingsweg ter plaatse een maximale breedte mag hebben van 10 meter (inclusief trottoirs). Met dien verstande dat op de aansluiting met de bestaande Huis ter Heideweg een verbreding van het profiel is toegestaan ten behoeve van de bochtstralen die voor een veilige aansluiting noodzakelijk zijn, met een maximale overschrijding van 4 meter aan weerszijden.



Schermafdruck vast te stellen bestemmingsplan: Bos met aanduiding 'specifieke vorm van bos – maatvoering weg'.

<p>Conclusie</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is de verkeersbestemming ter plaatse van de beoogde ontsluitingsweg vervangen door een bosbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van bos – maatvoering weg'. Ter plaatse van deze aanduiding is een ontsluitingsweg toegestaan met een maximale breedte van 10 meter (inclusief trottoirs).</p>
<p>ZW 6.2. 2.2.3</p>	<p>Regionaal beleid <u>Programma HvdH</u></p> <p>Het is goed als er bij de zogenaamde rode locaties ook nadrukkelijk met bepaalde kwaliteiten/waarden rekening zou worden gehouden, bijvoorbeeld de aanwezigheid van waardevolle bosopstanden en ook landschapselementen. In de 'kwaliteitsvisie HvdH' wordt daar als zodanig stilgestaan, maar in deze visie is geen bijzondere aandacht voor de ontwikkellocatie West.</p> <p>Het zou goed zijn als niet alleen de kwaliteiten/waarden van een bepaalde locatie in beeld worden gebracht, maar dat daar bij de ontwikkeling ook rekening mee wordt gehouden. Er wordt verwezen naar rapporten van Copijn en Bruno Zoon, die geen onderdeel van de stukken van het ontwerp bestemmingsplan waren, maar die het noordelijke bos als 'oud bos' aanmerken, wat wel degelijk behoudenswaardig is. Pius Floris komt tot een soortgelijke conclusie. Dat dan toch besloten wordt ook daar de bouw van een aantal woningen mogelijk te maken, moet volgens de SMZ dan in strijd zijn met de uitgangspunten uit de Kwaliteitsvisie HvdH.</p> <p><u>Waterkoers</u></p>

	SMZ is verheugd dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in het plan m.b.t. waterberging.
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen. Verder is ook de waterberging in dit bestemmingsplan geborgd.
ZW 6.2. 2.2.4.	<u>Gemeentelijk beleid</u> Volgens de SMZ tonen diverse onderzoeken aan dat in het noordelijk gelegen bos wel degelijk 'oud gemend bos' voorkomt dat behoudenswaardig is. Plannen voor woningbouw in dit deel is volgens de SMZ strijdig met diverse gemeentelijke beleidskaders en het bos zou dus in zijn geheel als beschermingswaardig moeten worden gekenmerkt.
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.
ZW 6.2 2.2.5. Milieu- en omgevingsfactoren <u>Geluid</u>	<u>Geluid</u> De SMZ geeft aan dat de voorkeursgrenswaarden vanwege de A28 worden overschreden en dat hiervoor een hogere waardenprocedure is opgestart.
Reactie gemeente	In deze zienswijze zijn geen bezwaren tegen het plan opgenomen. Het ontwerp besluit Hogere Waarden van 3 mei 2022 heeft samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen.
ZW 6.2 2.2.5. Milieu- en omgevingsfactoren <u>Bedrijven & milieuzonering</u>	<u>Bedrijven en milieuzonering</u> De SMZ constateert dat het akoestisch onderzoek naar het geluid van de sportvelden nog niet is geactualiseerd omdat de nieuwe indeling van de sportvelden nog niet zichtbaar is op de kaarten bij het onderzoek. Hetzelfde geldt voor de lichthinder onderzoeken vanwege de sportvelden.
Reactie gemeente	Inmiddels is het akoestische onderzoek naar het geluid van de sportvelden geactualiseerd en is de nieuwe indeling van de sportvelden meegenomen in het onderzoek. Zie de afbeeldingen hieronder. Uit het onderzoek blijkt dat door de goede geluidwerende gevels bij nieuwbouw kan worden voldaan aan het vereiste binnen niveau in de woningen. Er zijn geen aanvullende gevelmaatregelen aan de nieuwe woningen nodig en de sportverenigingen worden niet in hun activiteiten beperkt vanwege de komst van de nieuwe woningen.



Schermafdruk kaartjes uit het geactualiseerde onderzoek.

	Ook het lichthinderonderzoek is inmiddels geactualiseerd. Uit dat onderzoek komt naar voren dat de verlichting van de sportvelden niet in de weg staat aan de woningbouwontwikkeling op Huis ter Heide West.
ZW 6.2 2.2.5. Milieu- en omgevingsfactoren <u>Luchtkwaliteit</u>	<u>Luchtkwaliteit</u> Op basis van de m.b.t. de luchtkwaliteit gegeven analyses is dan duidelijk dat aan de grenswaarden kan worden voldaan, zij het dus niet aan de advieswaarden van de WHO.
Reactie gemeente	Aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Aan de advieswaarden van de WHO nog niet. In het beleid van de gemeente Zeist wordt daar wel aan gewerkt. Voor het bestemmingsplan levert dit geen belemmering op voor de woningbouwontwikkeling op Huis ter Heide West.
ZW 6.2 2.2.5. Milieu- en omgevingsfactoren <u>Ecologie</u>	<i>Vleermuizenonderzoek:</i> <i>Op basis van het betreffende onderzoek door Ecogroen wordt geconcludeerd dat er in het gebied naar verwachting beschermde vleermuissoorten zullen voorkomen, zowel met potentiële verblijfplaatsen, dat ook gezien het voorkomen van (vele) bomen met holten, maar ook potentiële vliegroutes en foerageergebieden. Hierna is evenwel geen nader onderzoek uitgevoerd overeenkomstig het zogenaamde: 'Vleermuisprotocol'.</i>
Reactie gemeente	Vleermuisonderzoek: Er wordt niet geconcludeerd dat er in het plangebied verblijfplaatsen van vleermuizen <i>zullen</i> voorkomen maar dat deze <i>kunnen</i> voorkomen. Er is inderdaad nog geen nader onderzoek volgens protocol uitgevoerd. Dit is pas nodig als blijkt dat er daadwerkelijk geschikte bomen (met holten, scheuren of loshangende schors) gekapt gaan worden. In eerste instantie wordt ingezet op behoud van deze bomen. Als bekend is dat er inderdaad bomen met vleermuispotentie gekapt moeten worden dan dient er gericht onderzoek (volgens het vleermuisprotocol) naar de betreffende bomen te worden uitgevoerd (zie ook reactie onder ZW 2, kanttekening 3).
<u>Ecologie</u>	<i>Vleermuizenonderzoek 2:</i> <i>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. Hierbij 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)')</i>
Reactie gemeente	Vleermuisonderzoek 2: De bomen met holten die onderdeel uitmaken van de beukenlaan en andere bomen met holten die zijn aangeduid in figuur 4.2 van de natuurtoets worden inderdaad niet gekapt. De jongere bosopstand in het noorden blijven nu behouden. Het plan is op dit onderdeel aangepast. Zie ook paragraaf 1.1 en 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.
<u>Ecologie</u>	<i>Bomen met holten:</i>

	<p><i>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. 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.</i></p>
Reactie gemeente	<p>Bomen met holten: Deze boom in de punt bij het Kerkepad is als waardevolle boom aangewezen en geldt een kapverbod.</p>
<u>Ecologie</u>	<p><i>Vliegrouete en foerageergebieden vleermuizen:</i> <i>Ook wat betreft vliegroutes en ook foerageergebieden is het o.i. niet bij voorbaat uitgesloten dat deze wel degelijk essentieel zijn, dus zou het o.i. toch goed zijn, ook al worden dan de binnen het plangebied aanwezige lijnstructuren behouden, dat daarnaar alsnog een nader onderzoek plaatsvindt, of alsnog wordt aangegeven wat dan de eventuele maximale doorsnijdingen mogen zijn.</i></p> <p><i>Maatregelen voor vleermuizen:</i> <i>Wel dus goed dat wordt voorgesteld om een vleermuisvriendelijk lichtplan op te stellen en ook om met een Ecologisch Werkprotocol (EWP) te werken, teneinde bepaalde effecten op zowel potentiële verblijfplaatsen, als ook vliegroutes en foerageergebieden te kunnen voorkomen. Daarnaast inderdaad ook goed meteen bij de plannen rekening te houden met het 'Soortenmanagementplan Zeist (Ecogroen et al, 2020)', dus in huizen meteen ook voorzieningen voor vleermuizen (en andere soorten) in te bouwen.</i></p>
Reactie gemeente	<p>Vliegroutes en fourageergebieden vleermuizen (18): In de toekomstige woonwijk blijven lijnvormige bosstructuren die als vliegrouete voor vleermuizen kunnen dienen behouden en worden deze plaatselijk versterkt. Als er ergens plaatselijk een doorsnijding plaatsvindt blijven er in de omgeving altijd voldoende lijnvormige elementen over die als (alternatieve) vliegrouete kunnen dienen. Bij doorsnijding van lijnvormige bosstructuren wordt voorkomen dat deze groter is dan 40 meter. Uit onderzoek is gebleken dat vleermuizen gaten in groenstructuren van die lengte moeilijk kunnen overbruggen (Helmer & Limpens, 1988). Er is geen sprake van een essentiële vliegrouete en eventuele doorsnijdingen kunnen worden overbrugd. Het is niet nodig om nader onderzoek te doen naar vliegroutes van vleermuizen.</p> <p>Wij verwachten dat het plangebied in de toekomst geschikt blijft als foerageergebied voor vleermuizen. Bosranden blijven intact en tussen woningen en rond nieuwe rondstructuren in de woonwijk zijn er ook voldoende mogelijkheden voor vleermuizen om te foerageren. Vleermuizen worden regelmatig foeragerend in woonwijken aangetroffen. Bovendien zijn er in de nieuwe woonwijk maatregelen voorzien die bijdragen aan de insectenstand zoals ecologisch maaibeheer en het plaatsen van insectenhôtels. Er gaat daarom geen essentieel foerageergebied van vleermuizen verloren.</p> <p>Maatregelen voor vleermuizen (19): Deze opmerkingen worden in acht genomen en mogelijkheden voor vleermuisvriendelijke verlichting en verblijfplaatsen van vleermuizen in woningen zijn nader uitgewerkt in het ecologisch advies. Zie ook reactie ZW 2, kanttekening 4.</p>
<u>Ecologie</u>	<p><i>Steen- of boommarter:</i> <i>Dan zijn dus ook tijdens het onderzoek langs de beukenlaan, dus vermoedelijk het Kerkepad, uitwerpselen van een steen- of boommarter gevonden, waarbij dan wordt aangegeven dat er</i></p>

	<p><i>in de aldaar voorkomende beuken met holten er geen latrines zijn gevonden die dan zouden kunnen duiden op een vaste nestplaats. Verder wordt aangegeven dat voor zover de betreffende zoogdiersoorten al in het gebied zouden voorkomen deze dan eerder in het aan het plangebied grenzende bosgebied (lees: het bosgebied van het Landgoed Dijnselburg) kunnen worden verwacht aangezien het daar (nu) veel rustiger is. Verder zouden zowel steen- als boommarters een groot leefgebied hebben, dus dat het plangebied in die zin niet als een onmisbaar foerageergebied kan worden aangemerkt.</i></p> <p><i>Wat betreft dat laatste is het gewoon zo dat het plangebied o.i. in landschapsecologische zin niet los van de bossen in de directe omgeving kan worden gezien, zodat daar wel degelijk een bepaalde relatie mee bestaat. 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 Dijnselburg 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 Dijnselburg te Zeist (Blom ecologie, 2018)').</i></p>
Reactie gemeente	<p>Steen- of boommarter (20): Zie de beantwoording onder ZW2, kanttekening 3.</p>
<u>Ecologie</u>	<p><i>Das:</i> <i>Das valt het dus op dat over de das wordt gesteld dat deze niet te verwachten is, terwijl deze toch in de relatieve nabijheid van het plangebied Huis ter Heide-West een burcht heeft en wel op het landgoed Dijnselburg 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 Dijnselburg wederom het rapport: 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in de omgeving van het landgoed Dijnselburg te Zeist (Blom ecologie, 2018)').</i></p>
Reactie gemeente	<p>Das (21): Mede naar aanleiding van deze zienswijzen heeft nader onderzoek naar de das plaatsgevonden. Daaruit blijkt de functionaliteit van de dassenburcht op landgoed Dijnselburg alleen kan worden gegarandeerd als daartoe maatregelen worden genomen bij de woningbouw op Huis ter Heide West. Conform de geldende regels voor natuur wordt daartoe een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voorbereid (voorheen ontheffing Wet natuurbescherming). In deze vergunning worden de maatregelen voor de das geborgd. Daarnaast is in het bestemmingsplan de inrichting volgens het Beeldkwaliteitsplan voorgeschreven die bijdraagt aan het foerageergebied van de das. Deze inrichtingsmaatregelen zijn in het bestemmingsplan geborgd door de bosbestemming voor de bosranden en het noordelijke bosgebiedje op de verbeelding vast te leggen. In de regels voor de bosbestemming is vervolgens nadrukkelijk bepaald dat de bestemming 'Bos' mede is bestemd voor de instandhouding van het bos met de daarbij behorende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van dat bos.</p>
Conclusie	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen op het aanvullende dassenonderzoek is artikel 3.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan (Bos) aangevuld, in die zin dat de ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteit daarin expliciet wordt benoemd, in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • optimaal foerageergebied voor de das; • verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm. <p>Ook artikel 4.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan (Groen) is in deze zin aangevuld. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer:</p>

	<p>de ontwikkeling en instandhouding van groenvoorzieningen (....) met natuurlijke kwaliteit in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • optimaal foerageergebied voor de das; • verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm.
<u>Ecologie</u>	<p><i>Eekhoorn:</i> <i>Wat hiervoor m.b.t. de das is opgemerkt, 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.</i></p>
Reactie gemeente	<p>Eekhoorn (22): Zie de beantwoording onder ZW2, kanttekening 3.</p>
<u>Ecologie</u>	<p><i>Vogels met jaarrond beschermde nesten:</i> <i>Weliswaar zou dan een buizerd rondcirkelend zijn waargenomen, die dan mogelijk een nest op het nabijgelegen landgoed Dijnselburg zou hebben. Toch wordt in met name de noordelijke bosschage zoals deze 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 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.</i></p>
Reactie gemeente	<p>Zie de beantwoording onder ZW2, kanttekening 3.</p>
<u>Ecologie</u>	<p><i>Hazelworm</i> <i>Dan is ook een hazelworm waargenomen, net als overigens eerder ook al eens op Oud-Zandbergen. Wat hierbij dan opvalt is dat men stelt dat in die zin voor de planontwikkeling er een Ontheffing noodzakelijk is, maar men dan op geen enkele wijze ingaat wat het dan betekent als de betreffende hazelworm naar elders wordt verplaatst. Natuurlijk ook op het aangrenzende landgoed Dijnselburg zijn geschikte locaties voor de hazelworm aanwezig (zie in deze wederom het rapport: 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in de omgeving van het landgoed Dijnselburg te Zeist (Blom ecologie, 2018)'), maar 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 (zie in deze dus ook de Toelichting, Hoofdstuk 5.5.3: 'Conclusie').</i></p>
Reactie gemeente	<p>Op basis van het aanvullend onderzoek naar hazelworm is geconcludeerd dat hazelworm in beperkte dichtheden wordt verwacht in een deel van het terrein. Hierbij is geadviseerd om -naast het aanvragen van een ontheffing Wnb- onder andere compenserende maatregelen voor hazelworm te treffen zoals het ontwikkelen van hoogwaardig leefgebied binnen of in de nabijheid van het plangebied. Dit is nader uitgewerkt in het ecologisch advies voor ontwikkeling van de woonwijk. Waar hazelwormen naartoe dienen te worden verplaatst dient nader te worden uitgewerkt in een activiteitenplan bij de ontheffingaanvraag. Inmiddels is het Activiteitenplan met maatregelen ter bescherming van de Hazelworm in concept voorbereid. Dit Activiteitenplan maakt deel uit van de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteiten (voorheen ontheffing Wet</p>


	<p>natuurbescherming) waarvan de aanvraag wordt voorbereid. Deze omgevingsvergunning en het Activiteitenplan zijn separaat van het bestemmingsplan afdwingbaar.</p> <p>Zie de beantwoording onder ZW2, kanttekening 3.</p>
	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen op het aanvullende dassenonderzoek (en hazelworm) is artikel 3.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan (Bos) worden aangevuld, in die zin dat de ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteit daarin expliciet wordt benoemd, in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • optimaal foerageergebied voor de das; • verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm. <p>Ook artikel 4.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan (Groen) is in deze zin aangevuld. De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer: de ontwikkeling en instandhouding van groenvoorzieningen (....) met natuurlijke kwaliteit in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • optimaal foerageergebied voor de das; • verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm.
<u>Ecologie</u>	<p><i>Beschermde soorten:</i></p> <p><i>In de reactie van de gemeente op de inspraakreactie van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' wordt dan aangegeven dat hetgeen door de Stichting m.b.t. beschermde soorten naar voren is gebracht zal worden meegenomen in de aanvulling van het ecologische onderzoek en dat de resultaten aan het bestemmingsplan zullen worden toegevoegd (zie in deze dus ook de: 'Toelichting', pag. 31), maar heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. die aanvulling, zoals ook hiervoor al aangegeven, niet kunnen ontdekken.</i></p>
Reactie gemeente	<p>Zie de beantwoording onder ZW2, kanttekening 3. De gemeente laat soortgerichte maatregelen nader uitwerken in een Activiteitenplan en een Ecologisch werkprotocol met ecologische maatregelen die in de woonwijken dienen te worden ingepast. Het activiteitenplan en ecologisch werkprotocol maken straks deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteit (voorheen ontheffing Wnb) en zullen als bijlage bij deze vergunningaanvraag worden gevoegd.</p>
<u>Ecologie</u>	<p><i>Bos/bossingels:</i></p> <p><i>Zoals ook in het voorgaande reeds aangegeven, moeten bepaalde bosgedeelten o.i. wel degelijk als behoudens waardig worden aangemerkt, waaronder het zogenaamde: 'Vak 15', met dus 'Oud gemengd bos'. Daarbij kan dan zowel naar het onderzoek van Buro Zoon uit 2009, als naar het onderzoek van Pius Floris uit 2020 worden verwezen.</i></p> <p><i>Voor zover men dan toch bepaalde delen van het in het noordelijk deel van het plangebied gelegen bos zou willen bebouwen en waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. om hiervoor en ook hierna nog aangegeven redenen 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', dat dus wel ook 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; 'Variant Heuvelrug B (naar het; 'Programma van Eisen Huis ter Heide-West (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)' een beeld wordt gegeven).</i></p> <p><i>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. Nu vormen beide delen immers toch nog net een wat</i></p>

	<i>grotere eenheid bos, terwijl als je het gedeelte met 'Jong gemengd bos' toch zou verkavelen voor woningen, het bos zoals dat hier voorkomt als geheel, dus ook als leef- en rustgebied voor dieren, dan toch van minder waarde zou worden, dat ook door de grotere verstoring die zo ontstaat, dus ook van die bosdelen die dan wel behoudenswaardig worden geacht, dus die van het 'Oud gemengd bos'.</i>
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.
<u>Ecologie</u>	<i>Boslanen en fietsen: 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. Meer in het bijzonder wil men bijvoorbeeld dus wel het historische Kerkepad als de oude eikenlaan behouden, zoals deze parallel aan de Korte Bergweg ligt, dat overigens naast dus aanwezige waardevolle bomen (zie in deze voor kaart met waardevol bomenlanen en ook solitaire bomen dus ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan het Bos (BGSV, 2022)', Fig.: 'Waardevolle bomenlaan en solitair', pag. 10), maar als we dan het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan het Bos (BSVG, 2022)' bezien dan wordt daarin niet uitgesloten dat zowel het Kerkepad als de oude eikenlaan kennelijk behalve voor wandelen ook door fietsers mag worden gebruikt (zie in deze het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan het Bos (BGSV, 2022)', de figuren op pag. 16), waarbij dan wel wat betreft de oude eikenlaan wordt aangegeven dat deze onverhard zal blijven (zie in deze dus ook het: 'Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Huis aan het Bos (BGSV, 2022)', pag. 13). De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vraagt zich evenwel af of je het gebruik als fietsroute voor beide oude bomenlanen wel zou moeten willen, dat ook gezien de effecten die daardoor toch op de bodem en dus ook boomwortels zullen gaan ontstaan, dat ook i.r.t. het intensievere gebruik dat met de bouw van de nieuwe wijk toch naar verwachting zo zal gaan optreden, tenminste als deze paden niet van het gebruik voor de fiets wordt afgesloten.</i>
Reactie gemeente	Oude eiken- en beukenbomen zijn diepgeworteld. Op diverse plaatsen in Nederland zijn voorbeelden van eiken- en beukenlanen met daaronder een onverhard pad waar wordt gefietst en waar ook met auto's wordt gereden (o.a. op de Veluwe en op landgoed Den Treek. Daarbij is sprake van een onverharde of semiverharde tweebaans fietsstrook en niet bereiden bermen/stroken met een strooisel-/bladlaag in de wortelzone van de bomen. Er zijn geen gevallen bekend waarbij dit heeft geleid tot schade aan de bomen.
<u>Ecologie</u>	<i>Conclusie mbt 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</i>

	<p><i>aanwezig zijn van groen (zie in deze o.a. de publicatie: 'Green and Blue Spaces and Mental Health (WHO, 2021). Juist ook veel bewoners uit Huis ter Heide genieten ook van het voorkomen in hun directe omgeving van bos, evenals natuurlijk ook van het moestuinencomplex de: 'Tovertuin'.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>De gemeente is voornemens om een natuurinclusieve woonwijk te ontwikkelen met extra aandacht voor biodiversiteit en een groene en gezonde leefomgeving. Tegenover de kap van een relatief kleine oppervlakte bos staat de ontwikkeling van een woonwijk met een ecologisch hoogwaardige groenstructuur die kansen biedt voor een diverse flora en fauna. Daarnaast blijft de huidige structuur met bos en bomenlanen grotendeels behouden. Zowel aan de woningen als in de groenstructuur worden soortgerichte maatregelen getroffen die aansluiten bij de eisen van soorten die in de omgeving voorkomen. Hierbij valt te denken aan nestkasten, vleermuiskasten, takkenrillen, ecologisch maaibeheer etc. Ook worden lokaal nieuwe (inheemse) bomen en struiken ingeplant of op bouw kavels vrijkomende jonge bomen en struiken hergebruikt. De ecologische maatregelen zijn nader uitgewerkt in het ecologisch advies.</p> <p>In de bredere context merken we op dat de woonwijk wordt ontwikkeld in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug. Hart van de Heuvelrug is in 2004 gestart met als doel de versnippering van de natuur op de Utrechtse Heuvelrug tegen te gaan. Door natuurgebieden met elkaar te verbinden maken we het natuurnetwerk robuuster. Binnen dat robuuste natuurnetwerk maakt het programma ook ruimte voor wonen, werken, recreatie en zorg. Belangrijke thema's waar grote vraag naar is. Zo verbetert het programma de kwaliteit van de leefomgeving. De investeringen die de laatste jaren zijn gedaan in de natuur worden met onder andere woningbouwprojecten terugverdiend.</p>
<p>ZW 6.3 2.3</p>	<p>Planregels en verbeelding</p> <p>Voor de SMZ is het wenselijk dat het BKP (waar het gaat over de groene voorwaarden) nog eens langst de eisen uit het PvE en Actualisatie PvE worden gelegd, om te kijken of er geen verdere aanscherping/detaillering of actualisering/aanpassing nodig is.</p> <p>Opstellen van een inrichtings- en beheersplan is volgens SMZ wenselijk en zou als voorwaardelijke verplichting moeten worden gebonden aan het BP HtH-W, om ook echt de ruimtelijke kwaliteiten zoals deze beoogd worden te kunnen borgen.</p> <p>SMZ is geen voorstander van het toekennen van de bestemming 'woongebied' aan het noordelijke bosgebied. Het gaat in het bosgebied om grotendeels oud gemengd bos dat behouden zou moeten worden, maar ook bouwen in het minder waardevolle deel zal volgens de SMZ in ecologische zin wel zijn invloed hebben op het wel als behoudenswaardig aangegeven bosgebied. Er blijft dan niets tot nauwelijks iets over van het bos, met gevolgen voor alle planten en dieren die daar nu van afhankelijk zijn.</p> <p>Elke bebouwing in het bos (oud of jong gebied) leidt tot onevenredige aantasting van de daar aanwezige natuurwaarden.</p> <p>Daarom is SMZ ook geen voorstander van de bouw van een mogelijk appartementengebouw nabij het Kerkepad, niet alleen gezien de effecten op de beleving van het pad, maar ook op</p>

	<p>het behoudenswaardige bos. Het is daarbij ook de vraag waarom er vastgehouden blijft worden aan een maximale hoogte van 18 m daar waar dit eerder nog 15 m was.</p> <p>SMZ is er geen voorstander van dat het Kerkepad als oude eikenlaan als fietsroute gebruikt gaat worden. Dit zou binnen de bestemming 'bos' moeten worden uitgesloten.</p>
Reactie gemeente	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze zullen bestemmingsplan en BKP nog verder worden aangescherpt zodat het BKP ook echt als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen kan fungeren.</p> <p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>Voor de woningbouw op Huis ter Heide West zal een openbare aanbesteding worden uitgeschreven. Het bestemmingsplan en het BKP vormen daarvoor de kaders. Die bieden voldoende garanties in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het is aan de inschrijvers om in hun bieding aan te tonen welke kwaliteit zij willen realiseren en hoe zij die willen beheren. Daarover zullen bij de gunning nadere afspraken worden gemaakt.</p> <p>Hiervoor is al aangegeven welke afwegingen zijn gemaakt voor het noordelijke bos en een appartementengebouw aan de zijde van het Kerkepad.</p>
ZW 6.4 3	<p>Conclusie</p> <ul style="list-style-type: none"> - SMZ is met name geen voorstander van de verkaveling van het bosgedeelte. - Ook is zij geen voorstander van de mogelijkheid die het BP biedt voor de bouw van een appartementengebouw van maximaal 18m nabij het Kerkepad. - Het zou goed zijn om met alle betrokkenen nogmaals te kijken of er niet toch tot een alternatieve verkaveling mogelijk is, waarbij beter met aanwezige waarden rekening kan worden gehouden. - Er dienen nog enkele aanvullende onderzoeken te worden uitgevoerd. De SMZ wil daar later nog graag op reageren.
Reactie gemeente	<p>Wij waarderen de niet aflatende inbreng van de SMZ in dit lange proces. Mede naar aanleiding van de zienswijzen op het aanvullende dassenonderzoek (en hazelworm) is artikel 3.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan (Bos) worden aangevuld, in die zin dat de ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteit daarin expliciet wordt benoemd, in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • optimaal foerageergebied voor de das; • verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm. <p>Ook artikel 4.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan (Groen) is in deze zin aangevuld. De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer: de ontwikkeling en instandhouding van groenvoorzieningen (....) met natuurlijke kwaliteit in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • optimaal foerageergebied voor de das; • verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm.

2.7 ZIENSWIJZE 7

ZW 7	<p>In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 29 mei 2022 ontvangen en dus tijdig ingediend.</p>
ZW 7	<p>1) Het ontsluiten van de nieuwe woonwijk Huis ter Heide West zou niet moeten lopen via de Korte Poot van de Korte Bergweg. Daar is al veel overlast en met de ontsluiting en nieuwe wijk komen daar nog meer auto's en verkeersbewegingen bij.</p> <p>2) Indiener doet het voorstel om de ontsluiting elders te leggen dan waar deze nu staat ingetekend. Het is erg vervelend om de hoekwoning op de Korte Bergweg te belasten met een weg achter het huis. Een ontsluiting op de Versteeghstraat zou volgens de indiener zorgen voor een betere verspreiding van de verkeersdrukte en daar ligt al een weg.</p>
Reactie gemeente	<p>1) De ontsluiting gaat ook niet richting de korte poot van de Korte Bergweg maar met een sturende bocht richting Huis ter Heide Zuid via de Blankenhagenweg naar de ovonde.</p>  <p>2) De hoekwoning aan de Korte Bergweg ligt nu ook al aan de bocht van de Korte Bergweg waar het nodige verkeer over gaat. Om het sluipverkeer over deze weg te weren wordt het viaduct richting Zeist afgesloten. Een ontsluiting op de Willem Versteeghstraat via de Kardinaal Alfrinkhof is geen alternatief. De Kardinaal Alfrinkhofweg is niet geschikt om als verkeersveilige ontsluiting voor de nieuwe woonwijk te gebruiken. Voor een verkeersveilige ontsluiting is de weg te smal en vanwege geluidoverlast ligt de weg ook veel te dicht op de bestaande woningen. Zie de schermafdruk van Google streetview hierna.</p>

	 <p data-bbox="516 688 1422 781">De ontsluiting via de zuidoosthoek in de bocht van de Korte Bergweg kan wel verkeersveilig worden vormgegeven met een dwingende inrichting (sturende bocht) die de Korte Poot ontziet.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.8 ZIENSWIJZE 8

ZW 8	In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 12 juni 2022 digitaal ontvangen en dus tijdig ingediend.
ZW 8 Bedrijven & milieuzonering	1) De nieuwe wijk ondervindt geluidsbelasting van het wegverkeer van de A28 en sportpark Dijnseburg. Volgens advies van de KNVB en VNG dient een strook van 50 m vrij te blijven van bebouwing. Dit past bij het type gebied 'rustige woonwijk'. De gemeente gaat vanwege de A28 uit van een gemengd gebied, waarbij de richtafstand 30 m is (Bedrijven en milieuzonering VNG). Volgens de indiener is het doel van de wijk een rustige woonwijk.
Reactie gemeente	Aan een drukke weg zoals de A28 is al zo veel geluid dat hier volgens de VNG-systematiek geen sprake kan zijn van een 'rustige woonwijk'. Dat wil niet zeggen dat hier geen woonwijk kan worden gerealiseerd. Wat betreft geluid moet deze woonwijk dan wel worden aangemerkt als een gemengde omgeving (in de zin van de VNG-systematiek) waar een afstand van 30 meter mag worden aangehouden tussen woningen en sportvelden, in plaats van 50 meter. Dat neemt niet weg dat het de bedoeling is om hier een mooie woonwijk in het groen te realiseren die past bij het woon- en leefklimaat in Huis ter Heide.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 8	16) De onderbouwing in het akoestisch onderzoek is niet actueel en gebaseerd op de oude situatie, zonder HSV Firebirds, het nieuwe veld en de nieuwe parkeerplaats. Aangegeven wordt dat de maximale waarde voldoet bij een gevel op 40 meter, maar dat is dan niet in

	de tuin. Het advies is dan om een scherm of tuinmuur te plaatsen voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, maar dit mag volgens het BKP echter niet.
Reactie gemeente	Het akoestisch onderzoek en het lichtonderzoek zijn geactualiseerd met de nieuwe inrichting van de sportvelden. Zie hoofdstuk 4 van deze Nota voor de resultaten daarvan. De uitkomst van deze onderzoeken is dat met de huidige inrichting een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat de sportverenigingen door de nieuwbouw niet in hun activiteiten worden belemmerd. Er zijn aanvullende maatregelen nodig, zoals een scherm of tuinmuur, voor een goed woon- en leefklimaat.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 8	17) Er wordt bij geluidsoverlast bij evenementen verwezen naar de 12-dagen regeling, aangenomen wordt dat dit voor de twee clubs samen geldt, aangezien het geheel op één park ligt. De indiener wil dit graag bevestigd hebben en verwacht daarnaast dat dit voor beide clubs niet binnen de regeling te realiseren is.
Reactie gemeente	Het sportpark Dijnselfburg wordt in het Activiteitenbesluit milieubeheer als één inrichting beschouwd die aan de wettelijke geluidnormen moet voldoen. Zie daarover het geluidonderzoek voor de sportvelden. Dat staat los van de mogelijkheid om een evenementenvergunning aan te vragen. Dat kunnen de individuele sportclubs voor hun terrein doen maar bijvoorbeeld ook de buurt- en belangenvereniging HtH voor het multifunctionele speel- en sportveld. De locatie waar het evenement plaatsvindt mag maximaal 12 keer per jaar voor een evenement worden gebruikt, ongeacht wie de evenementvergunning daarvoor aanvraagt.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 8	18) Het akoestisch onderzoek gaat ervan uit dat de binnenwaarde wel aan de norm zal voldoen. Bij de woning van de indiener op 160 m van het hek van SV Zeist is live muziek op het terras op irritante wijze hoorbaar en is binnen met de ramen dicht gedreun hoorbaar. De indiener verwacht dan ook dat de overlast op 30 meter voor de nieuwe bewoners in de nieuwe wijk groot zal zijn.
Reactie gemeente	Versterkte live muziek in de open lucht is op grote afstand te horen. Vandaar dat dit niet elk weekend is toegestaan, maar hooguit een aantal keren per jaar. Versterkte live-muziek behoort niet tot de reguliere bedrijfsvoering van de SV Zeist. Dat komt een enkele keer voor zodat de overlast daarvan ook beperkt is. Dat zal straks ook voor de nieuwe bewoners gelden.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 8	5) Indiener pleit voor een afstand van minimaal 50 m en verwacht ook dan dat er nog maatwerkvoorschriften nodig zijn voor activiteiten/evenementen die buiten de 12-dagen regeling vallen.
Reactie gemeente	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-systematiek voor bedrijven en milieuzonering. Volgens deze systematiek is in een gemengd gebied waar er ook al geluid is van de snelweg, een afstand van 30 meter voldoende.

	<p>Voor het sportpark is gekeken naar de reguliere bedrijfsvoering (die het hele jaar door mag worden verwacht). Volgens het geactualiseerde geluidonderzoek zijn er geen aanvullende maatregelen nodig.</p> <p>Een goed woon- en leefklimaat is erg belangrijk, maar tegelijkertijd moet ook zorgvuldig worden omgegaan met schaarse ruimte. Hoe kunnen we de schaarse ruimte zo gebruiken dat rekening wordt gehouden met de woningbouwopgaven en dat tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat wordt gecreëerd. Dat vergt maatwerk en in dit bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) zijn daar de kaders voor opgenomen.</p> <p>Met de situering in de nabijheid van het sportcomplex zal het woon- en leefklimaat hier levendiger zijn dan in een homogene woonomgeving. Daar staat wel een mooie groene omgeving tegenover met de openheid van de sportvelden en vele mogelijkheden voor sport en spel/bewegen.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 8 Geluid- en lichthinderonderzoek	6) Er is geen actueel onderzoek uitgevoerd naar lichthinder. Er zijn nieuwe, hogere masten geplaatst die voor hinderlijke lichtinval zorgen, ook op 200 meter afstand. Voor lichtmasten is ook een afstand van 50 m tot woningen nodig en een goede afstelling. De conclusie dat 'bedrijven en milieuzonering de uitvoerbaarheid van het BP niet in de weg staat' is volgens de indiener voorbarig.
Reactie gemeente	Ook het lichthinderonderzoek is geactualiseerd met een notitie van april 2024. Volgens dit geactualiseerde lichtonderzoek kan overal in het nieuwbouwgebied worden voldaan aan de grenswaarden voor lichthinder.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 8 Natuurtoets en licht	<p>7) De quickscan is gebaseerd op één veldbezoek en is te mager om een goed beeld van de natuurwaarden te geven. Nader onderzoek is nodig.</p> <p>8) Stikstofdepositie is niet op voorhand uit te sluiten en dient ook nader onderzocht te worden.</p> <p>9) Vleermuizen kunnen verstoord raken door verlichting en daarom is een vleermuisvriendelijk lichtplan nodig.</p> <p>10) Het gebied waarin het ontwerpbestemmingsplan ligt is niet onderzocht op vliegroutes of belangrijke foerageergebieden voor vleermuizen, terwijl foerageergebied vlak bij ligt en vliegroutes beschermd zijn. Onderzocht moet worden of er een vliegroute boven het plangebied ligt.</p>
Reactie gemeente	7) Voorafgaand aan het veldbezoek zijn waarnemingen van beschermde soorten binnen en in de omgeving van het plangebied geraadpleegd. Tijdens het veldbezoek is het plangebied uitgebreid geïnspecteerd waarbij is gekeken naar potenties voor alle volgens de (vigerende) Wet natuurbescherming beschermde soorten. Daarbij is gelet op aanwezigheid van deze soorten, geschikt biotoop, (potentiële) verblijfplaatsen/jaarrond beschermde nesten en sporen zoals uitwerpselen, knaagsporen, veren, braakballen enzovoort. Het veldbezoek in combinatie met waarnemingen van beschermde soorten gaf slechts aanleiding tot aanvullend onderzoek naar hazelworm. Voor het onderzoek naar hazelworm zijn vijf veldbezoeken uitgevoerd in de periode juni tot en met oktober 2020.

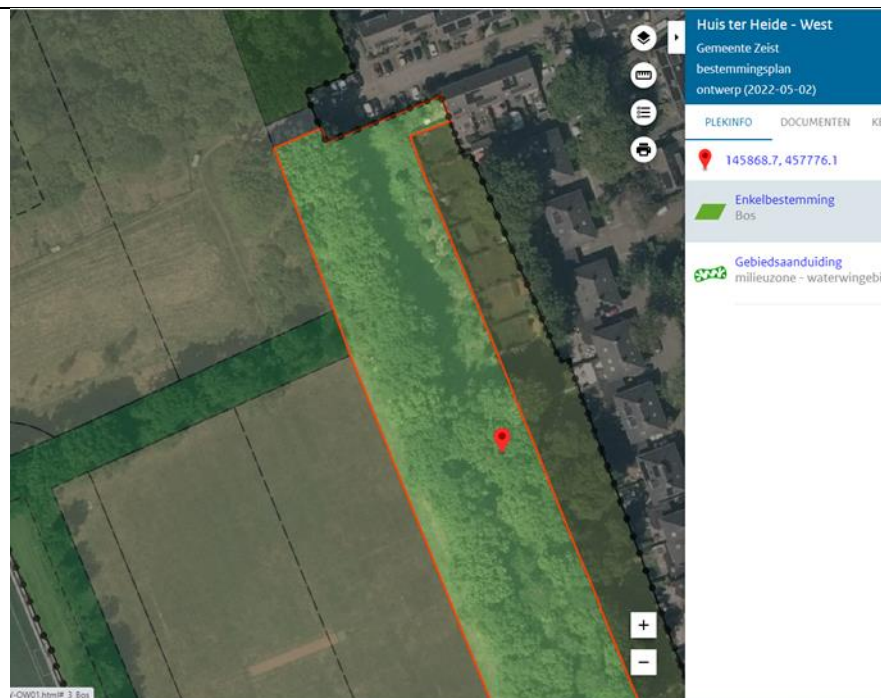
	<p>Omdat binnen de invloedssfeer van het plan geen (verblijfplaatsen van) andere beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen of werden verwacht is hiernaar geen aanvullend onderzoek uitgevoerd. Bij de beukenlaan aan de noordkant van het plangebied is vastgesteld dat een aantal beuken met holten potentie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen en voor boom- en steenmarter. Verblijfplaatsen voor boom- en steenmarter worden echter niet verwacht gezien de vele wandelaars en honden en het ontbreken van latrines. Bovendien blijven de beuken staan waardoor eventuele verblijfplaatsen niet verloren gaan.</p> <p>Naar de das is nader onderzoek uitgevoerd. Zie hoofdstuk 4 van deze Nota voor de uitkomsten van dat onderzoek.</p> <p>8) Er is een stikstofonderzoek gedaan op basis van het actuele rekenprogramma. Het stikstofonderzoek zal worden gedeeld. Volgens de Aeries-berekening in het onderzoek is er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de woningbouw (Oostelijke Vechtplassen op ca. 10 km afstand).</p> <p>9) In het ecologisch advies is het uitgangspunt dat er vleermuisvriendelijke verlichting wordt toegepast in de woonwijk. Bij de selectie van de ontwikkelaar zal het ecologisch advies deel uitmaken van de uitvraag. Het is aan de ontwikkelaar om op al deze punten met een kwalitatief goede aanbieder te komen. De kwaliteit van de aanbieder (op alle aspecten) bepaald uiteindelijk de keuze voor een ontwikkelaar.</p> <p>10) Omdat binnen de invloedssfeer van het plan geen (verblijfplaatsen van) andere beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen of werden verwacht is hiernaar geen aanvullend onderzoek uitgevoerd. Bij de beukenlaan aan de noordkant van het plangebied is vastgesteld dat een aantal beuken met holten potentie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze beuken blijven echter behouden. Bij de bouwplannen is geen sprake van verlies van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. De lijnvormige bos- en laanstructuren blijven grotendeels behouden en worden versterkt bij de voorgenomen plannen. Ook blijven er in de woonwijk voldoende mogelijkheden bestaan om te foerageren.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 8 Boszones en -stroken	<p>11) De bomen in vak 20A zijn cultuurhistorisch van belang, hebben een goede kroonstructuur en kunnen bij onderhoud nog jaren behouden blijven. De indiener ziet deze laan graag als geheel gehandhaafd.</p> <p>12) Er dient naar een andere oplossing gezocht te worden voor de ontsluiting van de nieuwe wijk, zodat de oude eikenrij in zijn geheel behouden kan blijven.</p> <p>13) Het is de indiener niet duidelijk waar de grens van het openbare gebied en de te verkopen grond ligt. Er zal voldoende afstand moeten zijn tussen de oude eikenrij en het plangebied om het voortbestaan van deze bomenrij te kunnen garanderen.</p> <p>14) Een brede strook voor beplanting bij het Kerkepad blijft nodig om niet vanaf het pad op de huizen te kijken en de beleving van het pad te behouden.</p> <p>31) Sport- en speeltoestellen passen niet bij de beleving van het Kerkepad en het plaatsen hiervan gaan ten koste van het groen.</p>

Reactie gemeente

11) Wij nemen aan dat het om de bomenrij gaat die evenwijdig aan de Korte Bergweg loopt en op de "Kaart waardebeoordeling bomen" zijn opgenomen in vak 20. Deze bomenrij blijft behouden en hebben daartoe in het bestemmingsplan ook een bosbestemming gekregen.



	<p>12) De nieuwe ontsluitingsweg zal echter wel door deze bomenrij moeten steken. Met een zorgvuldige inpassing kan de nieuwe ontsluitingsweg door de bomenrij worden aangelegd met het behoud van zoveel mogelijk eiken.</p> <p>In het BKP is er ook expliciete aandacht voor de zorgvuldigheid waarmee deze doostreek moet worden gerealiseerd. Zo wordt daarover geschreven: <i>“Om een ontsluiting mogelijk te maken moet een enkele boom van het bomenlaantje gekapt worden. Als doorgaande structuur kan het laantje, ondanks de nieuwe autoroute, behouden blijven.”</i></p>  <p style="text-align: right;"><i>Plek aansluiting</i></p> <p><i>Schermafdruck BKP met mogelijke locatie voor de doorsteek ten behoeve van ontsluiting.</i></p> <p>Daarmee is bedoeld dat de kap van een enkele boom niet betekent dat de bestaande structuur geheel wordt vernietigd. Die structuur blijft herkenbaar, ook na de kap van een enkele boom.</p> <p>Al met al voldoende redenen om vast te houden aan de gekozen ontsluiting.</p> <p>13) Die grens is ruim genomen. De boomkronen vallen daarbinnen. Die hieronder de schermafdruck van www.ruimtelijkeplannen.nl waarop zichtbaar is dat de boomkronen binnen de bestemming bos vallen.</p>

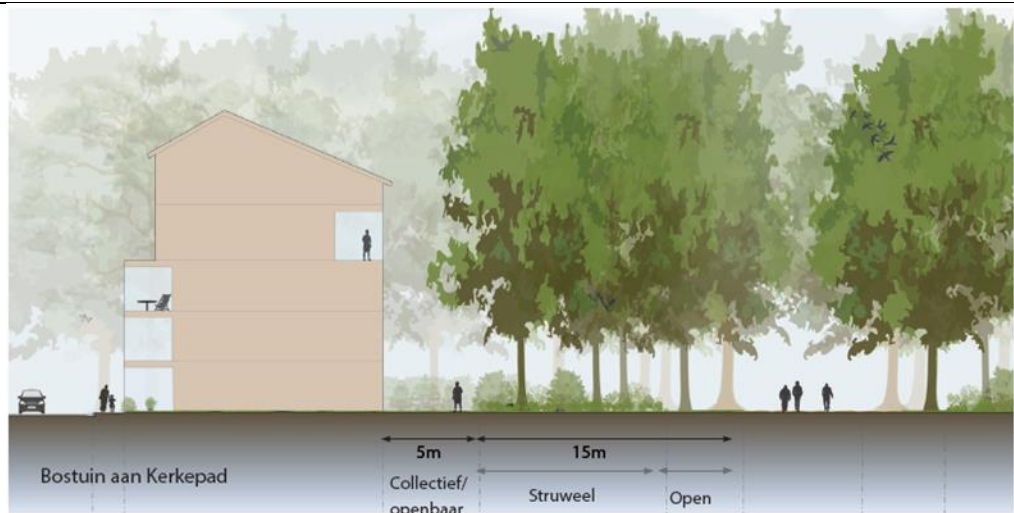


Schermafdruk www.ruimtelijkeplannen.nl

14) Op dit punt is een afweging gemaakt tussen de cultuurhistorische belangen en de huisvestingsbelangen. Door een afstand van tenminste 15 meter aan te houden blijven de cultuurhistorische waarden voldoende behouden en kunnen voldoende woningen worden gebouwd om bij te dragen aan de regionale woningbehoefte. Bij een afstand van 25 meter moeten er woningen worden ingeleverd of is een verdere intensivering van de bebouwing nodig (hoogbouw en/of appartementen). Die intensivering past op deze locatie niet goed bij het karakter van Huis ter Heide en de groene omgeving.

Om het behoud van de waarden van het Kerkepad te garanderen is in het BKP dat het Kerkepad een belangrijke pijler is van het raamwerk voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Tegen het Kerkepad aan wordt een geleidelijke overgang van woongebied naar bos gecreëerd door hier een vrijstaand (appartementen)gebouw te situeren. Tussen het pad en uitgeefbaar terrein wordt een minimaal 15 meter brede bosstrook behouden. **In deze strook worden de eerste 4 meter rondom de laanbomen opgehouden, daarachter worden aanpassingen gedaan ten behoeve van het versterken van de waarde ervan voor de das.** De in de punt aanwezige beplanting moet worden geïnventariseerd en beplanting met toekomstwaarde moeten zoveel mogelijk worden ingepast. Minimaal zal de aanwezige waardevolle solitaire boom moeten worden ingepast en in stand gehouden worden.”

De appartementengebouwen zijn aan de zijde van het Kerkepad en de sportvelden voorzien om ze op afstand te houden van de bestaande woningen van Huis ter Heide. Dat is gedaan vanwege de privacy. Om toch rekening te houden met het Kerkepad mag het appartementengebouw hier niet hoger dan de boomtoppen worden (18 meter) en blijft er tenminste 15 meter bos langs het Kerkepad behouden. In het BKP is dat met een dwarsprofiel als volgt gevisualiseerd:

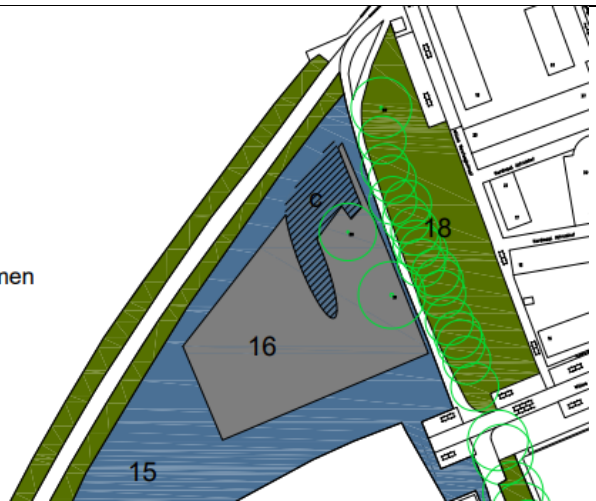
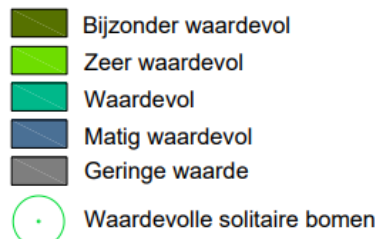


Schermafdruck BKP: Dwarsdoorsnede Kerkepad, bosstrook, achtertuinen en bebouwing.

Om dit ook te waarborgen is in de regels van de woonbestemming nadrukkelijk bepaald dat deze gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met de kwaliteit zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Met het oog op die gewenste kwaliteit kan het College van burgemeester en wethouders ook nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing. De waardevolle bomen in het gebied zijn geïnventariseerd en op een kaart 'Waardebepaling bomen' vastgelegd. In het bestemmingsplan heeft de rand langs het Kerkepad daarom een bosbestemming gekregen. Binnen deze bestemming geldt een kapverbod.

15) Het beweeggrondje is langs de randen rond de sportvelden tussen het groen voorzien. Langs de sportvelden en de nieuwe woonwijk zorgt dit niet voor een zodanige intensivering dat het de rust van mens en dier en van het groen verstoort. De toestellen zijn klein en gemaakt van boomstammen zodat ze niet ten koste gaan van de bosbeleving. In de huidige situatie is dit ook al een stedelijk uitloopgebied waar gespeeld wordt en waar wordt gewandeld (met en zonder hond) en hard gelopen. Dat neemt niet weg dat de 2 toestellen langs het Kerkepad zorgvuldig worden ingepast rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het Kerkepad en het foerageergebied van de das. De 2 toestellen zijn voorzien op locaties waar al ruimte tussen de bomen aanwezig is omdat daar reeds bestaande wandelpaden op het Kerkepad uitkomen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
ZW 8 Bos	<p>16) Een hoog appartementengebouw past niet in de omgeving en niet in vak 16.</p> <p>17) Het bos is belangrijk voor beleving, flora, fauna en biodiversiteit. De indiener pleit voor behoud van het bos, ook omdat de recreatievelden bebouwd gaan worden.</p> <p>18) De strook in vak 22A dient verbreed te worden en voorzien van groenblijvende beplanting, omdat met name in de winter erg veel zicht is op het voetbalveld.</p> <p>19) Het plan om een beweegplein aan te leggen is niet gewenst, omdat dit extra geluidsoverlast met zich meebrengt.</p>
Reactie gemeente	16) In vak 16 zijn bomen aanwezig die een geringe waarde hebben.



Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.

Om rekening te houden met het uitzicht en de privacy van de bestaande woningen in Huis ter Heide zijn de appartementengebouwen alleen op afstand van de bestaande woningen toegestaan, aan de zijde van het Kerkepad en de sportvelden. Voor de hoogte van het appartementengebouw is de hoogte van de bomen aangehouden. Met deze begrenzing van de mogelijkheden en de zorgvuldige inpassing zoals in het beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) beschreven meent het gemeentebestuur dat sprake is van een passende invulling en een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, met als resultaat een goede ruimtelijke ordening.

17) Het bestaande sport- en speelveld wordt nu juist niet bebouwd. In overleg met de bewoners van Huis ter Heide is ervoor gekozen om de woningbouw niet naar het zuiden op te schuiven en zo het bos aan de noordzijde in zijn geheel te sparen. De woningbouw is voorzien in het minder waardevolle gedeelte van het bos aan de noordzijde. De waardevolle delen van het bos blijven behouden. Bosbeleving, flora- en fauna en biodiversiteit zijn zeker waardevol. Maar Zeist heeft ook een belangrijke woningbouwopgave. Daarom is er voor Huis ter Heide West een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen gemaakt. Het waardevolle bos is zoveel mogelijk gespaard en voor het nieuwe woongebied is een groene inrichting die onder meer inspeelt op biodiversiteit en klimaatadaptie een belangrijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan heeft deze bestaande groenstrook ook de bestemming 'Groen' gekregen. Voor het kappen van bomen in 'Groen' geldt een verbod. Daarnaast zijn deze bestaande groenstroken langs de sportvelden in het BKP aangemerkt als het raamwerk voor de nieuwe woonontwikkeling waaraan toekomstige bouwplannen worden getoetst.

18) In het BKP is daarover het volgende opgeschreven: *“Het bestaande groen is de drager van de ruimtelijke structuur, waarbij de bebouwing in de twee open kamers wordt ingepast. Functioneel zijn de kamers met elkaar verbonden, maar ruimtelijk is zowel één buurt met groene geleiding, als twee buurtjes met een eigen ruimtelijke opzet van elkaar gescheiden door de boomsingel denkbaar.*

De boomsingel tussen de twee kamers wordt maximaal één keer door de toegangsweg doorsneden. Een tweede (of derde) doorsnijding is smal en alleen voor bestemmingsverkeer en een zeer beperkt aantal woningen.”



D - Appartement naast sportveld.



D - Wonen naast het sportveld



Schermafdruck BKP met dwarsdoorsnedes D groene afscherming langs sportvelden.

Voor de bestaande woningen zal eventuele hinder van de sportvelden sowieso minder worden omdat de nieuwe woningen een deel van het geluid en licht van de sportvelden zullen wegnemen.

19) In het plan is een beweeggrondje opgenomen. Dat beweeggrondje is langs de bestaande paden voorzien in de groene randen langs de sportvelden en nieuwe woonwijk. Op deze bestaande paden wordt nu ook al gerend. Het beweeggrondje zal niet voor een zodanige intensivering van het gebruik zorgen (of geluidoverlast) dat het de rust van mens en dier en van het groen verstoort. De toestellen zijn klein en gemaakt van boomstammen (bewegen op spierkracht) zodat ze niet ten koste gaan van de bosbeleving. In de huidige situatie is dit ook al een stedelijk uitloopgebied waar behalve gerend, ook gespeeld en gewandeld wordt (met en zonder hond). Dat neemt niet weg dat de 2 toestellen langs het Kerkepad zorgvuldig worden ingepast rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het Kerkepad en

	<p>het foerageergebied van de das. De 2 toestellen zijn voorzien op locaties waar al ruimte tussen de bomen aanwezig is omdat daar reeds bestaande wandelpaden op het Kerkepad uitkomen. Zie ook het beeldkwaliteitsplan.</p>
Conclusie	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
ZW 8 Tuinen Korte Bergweg	<p>19) De bestemming van het verlengde deel van de achtertuinen van bestaande woningen aan de Korte Bergweg is tuin/bostuin. Beide termen worden gebruikt. De bomen vallen op dit moment buiten de groene kaart, waardoor nu lijkt dat volgens de regels van het BP een omgevingsvergunning nodig is voor het vellen van bomen. De indiener ziet dit graag gewijzigd zodat een vergunning niet nodig is.</p> <p>20) In het BKP staat dat voor bestaande woningen aan de Korte Bergweg een erfafscheiding d.m.v. een hek maximaal 1 m mag zijn. Over de invulling van deze regel is volgens de indiener geen overleg geweest met de inwoners.</p>
Reactie gemeente	<p>21) Deze gronden hebben de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'specifiek vorm van tuin – bostuin'. Op de schermafdruck hierna van www.ruimtelijkeplannen.nl (met de luchtfoto daaronder) is duidelijk zichtbaar dat er nog veel bomen in deze tuinen staan. Volgens de regels zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – bostuin', bestemd voor de instandhouding van het boskarakter van deze gronden en de natuurlijke en landschappelijke waarden van het boskarakter, bij het gebruik als tuin. Het is dus nadrukkelijk de bedoeling dat deze bomen niet worden gekapt. Aan het verzoek van reclamant wordt niet tegemoetgekomen. In de bomenverordening van de gemeente Zeist is een verbod opgenomen om zonder vergunning bomen te kappen.</p> <p>22) Over het gebruik van de bostuinen en de beperkingen die dat met zich meebrengt heeft nadrukkelijk overleg met de bewoners plaatsgevonden. Deze hoogte is voorgeschreven om de beeldkwaliteit te bewaken en ervoor te zorgen dat hier geen wand met 2 meter hoge schuttingen ontstaat. Dat doet te veel afbreuk aan het boskarakter waar reclamant zich zo sterk voor maakt en is in strijd met de beeldkwaliteit.</p>

	 <p>Schermafdruk www.ruimtelijkeplannen.nl waarop luchtfoto onder de bestemming zichtbaar is.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.

2.9 ZIENSWIJZE 9

ZW 9	<p>In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 13 juni 2022 digitaal ontvangen en dus tijdig ingediend.</p>
ZW 9 Groen/bos Ontsluiting / Verkeer PvE	<p>3) De bouw van Zuid, het plan voor West en ontwikkelingen rondom Dijnselburg leiden tot een verarming van het groen in de wijk. Indiener wenst dat er kritisch gekeken wordt naar de te kappen bomen. De huidige doorgang naar het clubgebouw is niet breed genoeg om een ontsluiting te kunnen realiseren, en door de ligging van het nieuwe veld is de ontsluiting van West dichterbij de boomgrens gelegd. Hierdoor dreigt een groot aantal bomen te verdwijnen.</p> <p>4) Door verschuivingen in het plan dreigt ook het noordelijke bos te verdwijnen. Indiener vraagt om het opnieuw bekijken van het PvE en het zoeken naar alternatieve manieren</p>

	<p>voor het ontsluiten van West, waarbij ontsluiting van (een deel van) de wijk via de Kard. Alfrinkhof en W. Versteeghstraat een mogelijkheid kan zijn.</p> <p>5) Het groene karakter van Huis ter Heide kan ook gespaard worden door het aantal woningen en benodigde bouwoppervlakte te reduceren. Dit zou ook een afname van verkeersbewegingen kunnen betekenen en kunnen leiden tot een groter draagvlak voor realisatie.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>3)De huidige doorgang naar het clubgebouw is inderdaad te smal om een ontsluitingsweg voor de nieuwe wijk te realiseren. Daarvoor zouden te veel bomen moeten worden gekapt. Mede daarom is ervoor gekozen om de ontsluitingsweg wat noordelijker te situeren.</p> <p>4)De gekozen ontsluiting in de bocht van de Huis ter Heideweg kan heel goed verkeersveilig worden ingericht. Door de ontsluiting met een ‘sturende bocht’ in zuidelijke richting aan te leggen kan de verkeersrichting worden beïnvloed en de verkeersveiligheid worden vergroot. Daarnaast zal bij de inrichting van de aansluiting rekening moeten worden gehouden met het kruisende fietsverkeer. Met een zorgvuldige inpassing kan de nieuwe ontsluitingsweg door de bomenrij steken met het behoud van zoveel mogelijk eiken.</p> <p>In het beeldkwaliteitsplan (BKP) is er ook expliciete aandacht voor de zorgvuldigheid waarmee deze doostreek moet worden gerealiseerd. Zo wordt daarover geschreven: <i>“Om een ontsluiting mogelijk te maken moet een enkele boom van het bomenlaantje gekapt worden. Als doorgaande structuur kan het laantje, ondanks de nieuwe autoroute, behouden blijven.”</i></p>  <p style="text-align: right;"><i>Plek aansluiting</i></p> <p><i>Schermafdruck BKP met mogelijke locatie voor de doorsteek ten behoeve van ontsluiting.</i></p> <p>Het voorstel voor een tweezijdige ontsluiting via de Kardinaal Alfrinkhofweg wordt niet overgenomen. De Kardinaal Alfrinkhofweg is niet geschikt om als verkeersveilige ontsluiting voor de nieuwe woonwijk te gebruiken. Voor een verkeersveilige ontsluiting is de weg te smal en vanwege geluidoverlast ligt de weg ook veel te dicht op de bestaande woningen. Zie de schermafdruck van Google streetview hierna.</p>



5) De gemeente wil woningen bouwen om de vele woningzoekenden een kans te geven op huisvesting. In de bosrijke omgeving van Huis ter Heide en Zeist is dat een lastige opgave. Verdichting van het bestaande stedelijke gebied is lang niet altijd wenselijk omdat niemand blij is met een hoog appartementengebouw in zijn achtertuin of het verdwijnen van een groen plantsoen.

Voor dit plan is op gebiedsniveau van de Utrechtse Heuvelrug gekeken waar natuur kan worden versterkt in ruil voor woningbouw waarmee die natuurversterking moet worden bepaald. Huis ter Heide West is één van de woningbouwlocaties waarmee de groene ontwikkelingen in het kader van Hart van de Heuvelrug worden betaald. Op het lokale niveau van Huis ter Heide is er heel zorgvuldig gezocht naar de mogelijkheden om bos te sparen en toch woningen te kunnen bouwen. Dat is in een lang traject met de bewoners van Huis ter Heide besproken.


Om zoveel mogelijk bos te sparen is er gekeken naar een compacte en intensieve inrichting van het gebied om zoveel mogelijk bos te sparen en het woongebied te verkleinen.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.

Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
-----------	--

2.10 ZIENSWIJZE 10

ZW 10	In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. Deze zienswijze is op 14 juni 2022 ontvangen en dus tijdig ingediend.
-------	--

<p>ZW 10 Groen/bos</p> <p>Verkeer / Ontsluiting</p> <p>PvE</p>	<p>De plannen stellen dat het groen maximaal gespaard wordt en dat richtlijnen aan de ontwikkelaar meegegeven worden. Indiener merkt op dat groen niet op de eerste plaats staat bij een ontwikkelaar en verzoekt daarom het college om de richtlijnen zodanig te verankeren dat de gemeente Zeist op voorhanden bepaalt hoe het groen ingevuld wordt c.q. ingevuld blijft.</p> <p>De Kopgroep heeft beschreven dat er geen extra verkeer door de Korte Poot van de Korte Bergweg mag komen. Hiertoe wordt de Huis ter Heideweg afgesloten voor auto's en bussen. Er worden twee fouten gemaakt met deze voorgestelde ontsluiting, welke eenvoudig op te lossen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met het plan wordt de oude eikenrij doorbroken, waardoor waardevol groen verloren gaat. Dit is volgens de indiener niet nodig, omdat de ontsluiting via de woonwijk eenvoudig via de Kardinaal Alfrinkhof kan. Daar hoeft geen extra groen gekapt te worden omdat de uitgang ruim genoeg is en aansluit op de infrastructuur van de bestaande wijk. - Door aantakking op de Huis ter Heideweg wordt een tweede fout gemaakt, namelijk meer verkeer door de Korte poot. Daarbij wordt dus niet het plan van de Kopgroep gevolgd. Ook dit kan eenvoudig opgelost worden door een ontsluiting via de Kardinaal Alfrinkhof. Dit zorgt ook voor een betere spreiding van verkeer.
<p>Reactie gemeente</p>	<p>Het verankeren van richtlijnen en eisen voor de woningbouwontwikkeling is wat in dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is gedaan. Hierin geeft de gemeente de juridische kaders aan waar een toekomstige ontwikkelaar zich aan moet houden. Aan deze kader wordt getoetst bij de selectie van een ontwikkelaar en bij het verlenen van de omgevingsvergunningen voor bouwen.</p> <p>Een ontsluiting op de Willem Versteeghstraat via de Kardinaal Alfrinkhof is geen alternatief. De Kardinaal Alfrinkhofweg is niet geschikt om als verkeersveilige ontsluiting voor de nieuwe woonwijk te gebruiken. Voor een verkeersveilige ontsluiting is de weg te smal en vanwege geluidsoverlast ligt de weg ook veel te dicht op de bestaande woningen. Zie de schermafbeelding van Google streetview hierna.</p>  <p>De ontsluiting via de zuidoosthoek in de bocht van de Korte Bergweg kan wel verkeersveilig worden vormgegeven met een dwingende inrichting (sturende bocht) die de Korte Poot ontziet.</p>
<p>Conclusie</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

2.11 ZIENSWIJZE 11

ZW 11	<p>In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 15 juni 2022 ontvangen en dus tijdig ingediend.</p>
<p>ZW 11 Proces Groen/bos Ontsluiting HvdH en PvE</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Indiener is van mening dat er geen nieuwbouw meer dient plaats te vinden op de locatie in Huis ter Heide West gezien de ontwikkelingen van de laatste jaren. Als er al woningen komen dan zou het oorspronkelijke aantal te bouwen woningen naar beneden bijgesteld moeten worden. 2) Het woningbouwproject Zuid zorgt voor een toename van het aantal inwoners en daarmee ook een hogere verkeersintensiteit en hogere (recreatie) druk op het bos en de velden van West. 3) Door het inmiddels gerealiseerde semi-openbare veld moet het voor recreatie vrij te laten deel van het veld (zoals in PvE vastgelegd) in ieder geval worden gecompenseerd op het resterende veld. 4) De rij waardevolle oude eiken in de bocht van de Huis ter Heideweg dient onaangetast te blijven en niet te worden doorbroken door een ontsluitingsweg die daar nu is ingepland doordat de voorgenomen ontsluitingsweg niet meer gerealiseerd kan worden door de aanleg van het semi-openbare veld. 5) Indiener is van mening dat al deze nieuwe ontwikkelingen invloed zouden moeten hebben op de al langer bestaande plannen voor woningbouw op de sport/recreatievelden. 6) Er zouden geen bomen gekapt moeten worden in Huis ter Heide. Bos is belangrijk voor het mentale en fysieke welzijn. In Zuid gaan ook al bomen verloren. Het plan voor 80 woningen in het groen in West past niet in de visie van de gemeente die stelt 'groen is goud' en de uitspraak van de coalitie om groener te willen zijn en bomen te willen behouden. 7) De gemeente wil biodiversiteit vergroten (beleid) en Huis ter Heide is een hot spot voor flora en fauna. Het kent een grote biodiversiteit en is daardoor van speciale waarde in de gemeente en omgeving. 8) De afspraken die zijn gemaakt voor Hart van de Heuvelrug over de uitruil van groen en rood, zijn gemaakt zonder inbreng/participatie van de bewoners van Huis ter Heide. De betekenis van groen voor bewoners is niet meegenomen in de geheime besluitvorming. 9) Indertijd is voor Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg afgesproken dat uitruil tussen rood en groen een financieel neutraal resultaat zal opleveren. T.t.v. de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan zal er mogelijk toch nog financiële ruimte zijn. 10) De Wet Natuurbescherming zegt dat er bij een economische activiteit die stikstof uitstoot, moet worden getoetst wat het effect hiervan is op Natura 2000-gebieden, zoals zich op een afstand van ca. 10 kilometer bevindt van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (Vogel- en Habitatrichtlijn gebied). Door de bouw zullen er schadelijke gevolgen ontstaan. 11) Het projectgebied voor woningbouw is door aanleg van het semi-openbare veld verkleind, zonder dat dit is afgestemd met de BBVH. 12) Het ontbreekt aan integraliteit bij de projecten in Huis ter Heide. Integraliteit is niet in een presentatie een opsomming geven van de ontwikkelingen en projecten in Huis ter Heide, maar plannen voor diverse projecten gelijktijdig en in samenhang ontwikkelen.

	<p>13) Indiener wenst dat de gemeente kijkt naar andere oplossingen ipv naar zoveel mogelijk opbrengsten door verkoop van de grond in West.</p> <p>14) Het BKP verwijst naar Kerckebosch. Een mooie wijk maar een veel grotere projectlocatie waarmee geen vergelijking gemaakt kan worden.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente Zeist heeft een forse woningbouwopgave. De nieuwe woningen van Huis ter Heide West en van Huis ter Heide Zuid zijn nodig om voldoende bij te dragen aan die woningbouwopgave. De locaties zijn zorgvuldig gekozen en de nieuwe woningen zijn goed in te passen in de omgeving van Huis ter Heide. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is het aantal woningen in overleg met de bewoners van Huis ter Heide al bijgesteld van circa 200 naar circa 80. 2. Dit gaat over het bestemmingsplan voor Huis ter Heide West en niet over Huis ter Heide Zuid. De woningbouw voor Huis ter Heide West is zorgvuldig afgewogen. Daarbij is ook rekening gehouden met het extra verkeer van Huis ter Heide Zuid. Uit de mobiliteitstoets blijkt dat het nieuwe verkeer heel goed verwerkt kan worden. Door de afsluiting van het viaduct over de A28 zal het doorgaande verkeer naar Zeist worden geweerd. Het recreatieve gebied zal nog meer als een stedelijk uitloopgebied gaan functioneren. Daardoor zal het drukker worden maar wel passend binnen een groene stedelijke omgeving. 3. Het speel- en sportveld in dit bestemmingsplan kan door de voetbalvereniging worden gebruikt maar blijft ook beschikbaar voor de buurt. Dat is een doelmatige inzet van voorzieningen en in overeenstemming met het PvE. 4. In overleg met de bewoners van Huis ter Heide is ervoor gekozen om het bestaande speel- en sportveld te behouden en daar geen woningen te bouwen of een ontsluitingsweg aan te leggen. De huidige ontsluitingsweg voor de sportvelden is te smal om als hoofdontsluiting voor de nieuwe woonwijk te gebruiken. Verbreding van deze weg is niet gewenst omdat daar te veel bomen voor moeten wijken. In de bocht kan wel een doorsteek worden gemaakt voor een nieuwe ontsluitingsweg zonder daar te veel bomen voor te kappen. Met een zorgvuldige inpassing kan de nieuwe ontsluitingsweg door de bomenrij steken met het behoud van zoveel mogelijk eiken. In het BKP is er ook expliciete aandacht voor de zorgvuldigheid waarmee deze doostreek moet worden gerealiseerd. Zo wordt daarover geschreven: <i>“Om een ontsluiting mogelijk te maken moet een enkele boom van het bomenlaantje gekapt worden. Als doorgaande structuur kan het laantje, ondanks de nieuwe autoroute, behouden blijven.”</i>



Plek aansluiting

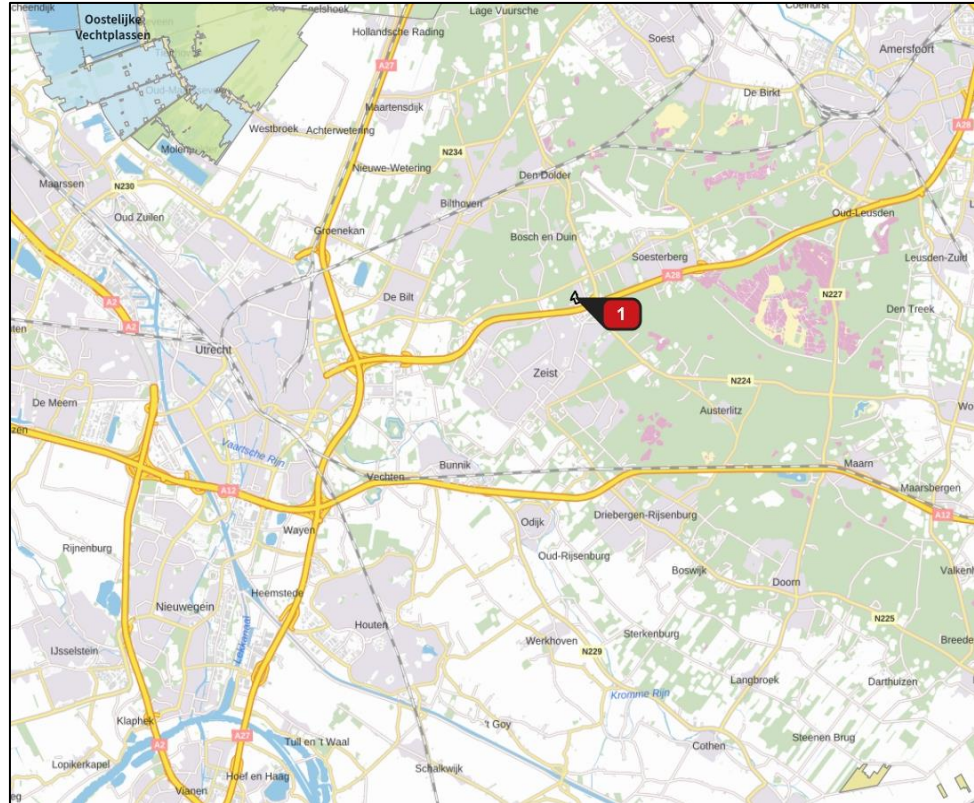
Schermafdruk BKP met mogelijke locatie voor de doorsteek ten behoeve van ontsluiting

Daarmee is bedoeld dat de kap van een enkele boom niet betekent dat de bestaande structuur geheel wordt vernietigd. Die structuur blijft herkenbaar, ook na de kap van een enkele boom.

5. Voor de woningbouw op Huis ter Heide West en het behoud van het sport- en speelveld op deze locatie heeft integrale planvorming plaatsgevonden in overleg met de bewoners van Huis ter Heide. Zie de voorgeschiedenis in paragraaf 1.2 van deze NvZ voor uitleg over het behouden van sportvoorzieningen ten koste van de woonontwikkeling
6. Het groen is ook heel waardevol voor Zeist. Maar de coalitie heeft zich ook uitgesproken voor een verstedelijkingsstrategie tot 2035 van netto 3.500 woningen extra in Zeist en daarna nog potentieel 2.200 woningen meer. In totaal dus 5.700 netto extra woningen in de gemeente Zeist (contour Ruimtelijk Economisch Programma). Ook daar dient de gemeente daad bij het woord te voegen. Zoals hiervoor al vaker betoogt is daartoe een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen gemaakt. Vervolgens heeft mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.
7. Biodiversiteit is belangrijk voor Zeist. Maar Zeist heeft ook een belangrijke woningbouwopgave. Daarom is er voor Huis ter Heide West een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen gemaakt. Het waardevolle bos is gespaard en voor het nieuwe woongebied is een groene inrichting die onder meer inspeelt op biodiversiteit, een belangrijke kwaliteit.
8. Het programma Hart van de Heuvelrug is gewoon openbaar en daaraan is van meet af aan veel publiciteit gegeven. Van geheime besluitvorming is geen sprake. Het programma gaat juist uit van de betekenis die groen en natuur hebben voor bewoners, maar er is ook oog voor de grote woningbouwopgave. Daarin is een zorgvuldige afweging gemaakt op gebiedsniveau. In dit bestemmingsplan is vervolgens een zorgvuldige inpassing op perceelniveau gemaakt.
9. De doelstelling van het Programma Hart van de Heuvelrug is om de opbrengsten uit rode ontwikkelingen in te zetten voor de verbetering van natuur. Maar daar zijn vele partijen en belangen bij betrokken. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan kan daar geen besluit over worden genomen. Simpelweg omdat de gemeenteraad

van Zeist daartoe niet de bevoegdheid heeft. Het gaat de gemeenteraad van Zeist ook niet om de maximalisatie van de winst ten koste van het welzijn van de eigen bewoners. Integendeel, daarin is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen bos en bewoners die op zoek zijn naar een woning.

10. Ten behoeve van de onderhavige woningbouwontwikkeling is op 23 april 2024 een stikstofdepositieberekening gemaakt om de gevolgen voor Natura 2000-gebieden te onderzoeken. Daaruit komt naar voren dat er nul depositie van stikstof is als gevolg van de onderhavige woningbouwontwikkeling, op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De stikstofdepositie rapportage is als bijlage achter de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.



Ligging planlocatie Huis ter Heide west (aangeduid met '1') ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Oostelijke Vechtplassen' (groen en blauw) en 'Kolland & Overlangbroek' (geel) (bron: AERIUS).

11. De BBVHtH is betrokken geweest bij de keuze om in Huis ter Heide West niet alleen woningen te bouwen, maar ook bij de keuze om het voormalige voetbal- en cricketveld in Huis ter Heide te behouden. Daarop is de planvorming voor woningbouw in Huis ter Heide West aangepast. Het aantal woningen is sterk teruggebracht met behoud van het bestaande sport- en recreatieveld. De BBVHtH heeft ook deelgenomen in de kerngroep die nauw is betrokken bij het project Sportpark Huis ter Heide en de keuze om het voormalige voetbal- en cricketveld multifunctioneel te gebruiken voor de buurt en voor de voetbalvereniging. In de kerngroep namen de sportverenigingen maar ook de buurtverenigingen en de Stichting Milieuzorg Zeist deel. Er heeft veelvuldig overleg met de kerngroep plaatsgevonden en naar aanleiding van dat overleg zijn de plannen ook bijgesteld en aangepast en wordt er bijvoorbeeld geïnvesteerd in een wandelronde rond sportvelden en nieuwe woonwijk. Met de keuze om het voormalige voetbal- en cricketveld multifunctioneel in te zetten wordt deels

	<p>tegemoetgekomen aan de wens van de buurt om dit veld voor recreatie te behouden en aan de wens van de sportverenigingen om deze bestaande sportvoorziening ook voor te behouden voor het sportpark om zo een modernisering en herinrichting van het sportpark mogelijk te maken. Bovendien is met deze multifunctionele inzet is ook heel nadrukkelijk beoogd om het sportpark een uitnodigend open karakter te geven waarbij er, naast sporten, ook ruimte is voor recreatie en ontmoeting.</p> <p>Verder is het semi-openbare veld geen nieuwe functie die in het gebied is toegevoegd en ook geen uitbreiding van het sportpark. Het gaat om de herinrichting van een bestaande sport- en speelvoorziening met een geldende sportbestemming.</p> <p>12. Voor de keuze om op deze locatie woningen te bouwen is een integrale afweging van alle betrokken belangen gemaakt. Daarbij is uiteraard ook het toekomstige woon- en leefklimaat van de nieuwe wijk betrokken. Wat betreft geluid en luchtkwaliteit kan aan de wettelijke normen worden voldaan zodat de gezondheid niet in het geding is. De nieuwe wijk ligt niet alleen in de nabijheid van de snelweg maar ook in een groene bosrijke omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is daarop ingespeeld door hier te sturen op de ontwikkeling van het 'Huis aan de bosrand'. De kwaliteit van de locatie ligt volgens het BKP met name besloten in de enigszins achteraf gelegen positie van open kamers in een bosachtig gebied. De beslotenheid van de kamers en het volwassen groen, maken het tot een groene enclave waar je de nabijheid van de snelweg en bijbehorende grote bedrijven vergeet. Ook bij het dubbelgebruik van het sport- en speelveld is er voor een integrale oplossing gekozen. Behoud van de sport- en speelvoorziening voor de buurt met het medegebruik door de sportvereniging.</p> <p>Na afweging van alle betrokken belangen is dit naar de mening van het gemeentebestuur een goed plan.</p> <p>13. Het gaat niet om zoveel mogelijk opbrengsten door verkoop van de grond in West. Het gaat wel om een goede verdeling van schaarse ruimte en voorzieningen die onderhoud vergen. Dubbelgebruik van een sport- en speelvoorziening is dan een goede invulling. Zoals hiervoor al gemeld is in het voortraject in overleg met de bewoners van Huis ter Heide gekozen voor minder woningbouw met behoud van de sportfaciliteiten. Vervolgens is naar aanleiding van de zienswijzen opnieuw een heroverweging gemaakt. Het bosgebiedjes is gespaard en het woongebied is ingedikt. Daarin voorziet dit bestemmingsplan en daarbij is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen alle betrokken belangen.</p> <p>Er heeft inmiddels in overleg met de betrokken sportvereniging een herinrichting en modernisering van de sportvelden plaatsgevonden met de daarvoor benodigde investeringen. Het gemeentebestuur ziet in deze zienswijze geen aanleiding om daarop terug te komen.</p> <p>14. Kerckebosch is een mooi voorbeeld van zorgvuldig ontwerpen en bouwen in het bos waarbij zoveel mogelijk bomen zijn gespaard en groene en natuurlijke kwaliteit deel is van de ontwerpprincipes. Daar is naar verwezen zodat het ook in het aanbestedingstraject nadrukkelijk als inspiratiebron kan dienen.</p>
Conclusie	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.</p>

2.12 ZIENSWIJZE 12

<p>ZW 12</p>	<p>In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijze is op 14 juni 2022 ontvangen en dus tijdig ingediend.</p>
<p>ZW 12 Groen/bos/bomen PvE en HvdH Proces Natuurtoets Ecogroen / Bomenonderzoek</p>	<p>1) Indiener onderschrijft de zienswijzen van Stop de Boskap en BBVHtH.</p> <p>2)95% van de huishoudens van Huis ter Heide wil dat het bos behouden blijft. Vele mensen maken gebruik van het bos voor wandelen, hond uitlaten, spelen etc.</p> <p>3)Het bos is het enige vrij toegankelijke stuk bos in de directe omgeving en geschikt voor kort recreëren, wat ontzettend belangrijk is voor het welzijn van mens en dier.</p> <p>4)Het bos is belangrijk voor de gezondheid van inwoners vanwege de ligging tussen de A28 en provinciale wegen en vanwege de verkoelende werking in de zomer. Het kappen van bomen past niet bij de huidige klimaatcrisis en daarvoor benodigde klimaatadaptatie.</p> <p>5)De onderzoeken over de waarde van het bos zijn volgens deskundigen niet grondig, niet volledig en vermelden niet dat er waardevolle bomen zijn in het deel van het bos dat volgens de onderzoeken niet waardevol zouden zijn. Grondig onderzoek zou nodig zijn als de gemeente dit wil kappen.</p> <p>6)De gemeente heeft als beleid dat het de biodiversiteit wil vergroten. Huis ter Heide is een hot spot voor flora en fauna; er leven veel beschermde soorten en het kent een grote biodiversiteit. Het is daardoor van speciale waarde in de gemeente en omgeving.</p> <p>7)De gemeente stelt ‘groen is ons goud’ en de coalitie heeft uitgesproken groener te willen zijn en bomen te willen behouden. Het kappen van het bos past daar niet in.</p> <p>8) In de propositie wordt ook gesteld: ‘om de waarde van het gehele gebied te bewaren, realiseren en versterken we ook robuuste zones waar de natuur voorrang krijgt boven gebruik door de mens’.</p> <p>9) In 2009 was er een PvE waarbij er nagenoeg alleen bebouwing zou zijn op de open velden in West. Dat plan leverde toen genoeg op voor HvdH. Als het toen kon met behoud van het bos, dan moet het nu ook kunnen.</p> <p>10) De afspraken rond HvdH over de uitruil van groen en rood, zijn gemaakt zonder participatie/inbreng van de inwoners van Huis ter Heide. De betekenis van het bos voor inwoners is bij deze geheime besluitvorming niet meegenomen.</p> <p>11) Indertijd is voor Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg afgesproken dat uitruil tussen rood en groen een financieel neutraal resultaat zal opleveren. T.t.v. de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan zal er mogelijk toch nog financiële ruimte zijn de plannen aan te passen en het aantal woningen in West te beperken. Het gaat niet aan het gebied los van HvdH/Vliegbasis ook nogal eigenstandige bouwlocatie t.b.v. de gemeente Zeist aan te merken.</p> <p>12) Door het extra semi-openbare veld te realiseren is het projectgebied voor woningbouw verkleind zonder af te stemmen met de BBVHtH en zonder integraliteit. De gemeente wil daarom i.h.k.v. HvdH het bos gebruiken voor die beoogde woningbouw. Dit beleid gaat ten koste van het bos en het welzijn. De gemeente heeft niet grondig onderzocht wat de inwoners willen; het</p>

	<p>sportveld verwijderen of het bos opofferen. Het is duidelijk dat het beter is het veld op te offeren dan het bos. Een alternatief is het verkleinen van het aantal woningen naar ratio van de mindere m2 op de velden.</p> <p>13) Een strook van 10-15 m vanaf het Kerkepad tot de tuinen van de woningen vernietigt de totale beleving van een 'traag' Kerkepad. De huizen zullen zichtbaar zijn en dit zal de bosbeleving tenietdoen.</p> <p>14) De Wet Natuurbescherming stelt dat er bij een economische activiteit die stikstof uitstoot, moet worden getoetst wat het effect hiervan is op Natura 200-gebieden. Het project bevindt zich op een afstand van ca. 10 km van het N2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (vogel- en habitatrichtlijngebied). Door de bouw zullen er schadelijke gevolgen ontstaan.</p> <p>15) De gemeente moet niet gaan voor zoveel mogelijk opbrengsten door verkoop van de grond in West, maar naar andere oplossingen zoeken, bijvoorbeeld door de verkoop anders in te richten dat er meer opbrengsten zijn voor de velden met behoud van het bos.</p> <p>16) Er is al te veel bos gekapt in Zeist en Nederland. De boskap moet gestopt worden.</p> <p>17) De oude eikenrij in de bocht van de Huis ter Heideweg dient onaangetast te worden en niet doorbroken te worden door de weg uit het nieuwe wijkje.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen. Zie voor de beantwoording ook de reactie op de zienswijze van de Buurt- en belangenvereniging onder 2.2 van deze Nota van zienswijzen en het Comité Stop de Boskap onder 2.3. 2. Het is ons bekend dat veel bewoners van Huis ter Heide en Zeist het een waardevol gebied vinden. Het beeld dat in de digitale participatie op 'OM ZEIST' (3 tot 13 juni 2021) en op de inloop avond van het ontwerp bestemmingsplan (11 mei 2022) naar voren kwam is echter genuanceerd. Er waren op de inloopavond veel woningzoekenden uit Huis ter Heide en uit Zeist die hier graag een woning zouden kopen. Zij wilden graag een zorgvuldige groene inpassing maar konden zich vinden in de afweging tussen groene waarden en huisvestingsbelangen. Dat is ook een afweging waar we de bewoners van Huis ter Heide in het voortraject in hebben meegenomen. 3. Het plan voorziet in het behoud van een groen wandelommetje over het Kerkepad met laanbeplanting en langs de sportvelden met groene randen. Voor de gezondheid en het welzijn van bewoners krijgen de groene randen langs het sportveld een inrichting die uitnodigt tot bewegen. Ook het speelveld blijft als open ruimte behouden en beschikbaar voor bewoners. Op korte afstand verdwijnt er een stuk van het bos maar in de directe omgeving van Huis ter Heide blijft overal bos aanwezig op loop- en fietsafstand. 4. De gemeente wil woningen bouwen om de vele woningzoekenden een kans te geven op huisvesting. In de bosrijke omgeving van Huis ter Heide en Zeist is dat een lastige opgave. Verdichting van het bestaande stedelijke gebied is lang niet altijd wenselijk omdat niemand blij is met een hoog appartementengebouw in zijn achtertuin of het verdwijnen van een groen plantsoen. Voor dit plan is op gebiedsniveau van de Utrechtse Heuvelrug gekeken waar natuur kan worden versterkt in ruil voor woningbouw. Huis ter Heide West is één van de

woningbouwlocaties waarmee de groene ontwikkelingen in het kader van Hart van de Heuvelrug worden betaald. Op het lokale niveau van Huis ter Heide is er heel zorgvuldig gezocht naar de mogelijkheden om bos te sparen en toch woningen te kunnen bouwen. Dat is in een lang traject met de bewoners van Huis ter Heide besproken.

Vervolgens heeft opnieuw een heroverweging plaatsgevonden. Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen. Het zorgvuldig ingepaste woongebied zal in deze groene omgeving naast landgoed Dijnseburg niet tot een zodanige verslechtering van het woon- en leefklimaat tussen de N237 en A28 leiden dat woningbouw hier onverantwoord is.

5. Natuur is geen statisch geheel. Met de voorbereiding van dit bestemmingsplan en de daadwerkelijke woningbouw op Huis ter Heide West is een lange tijd gemoeid. In die tijd is de natuur continue in ontwikkeling. Daarom voorziet de Wet natuurbeheer er in dat er ook herhaaldelijk naar de stand van de natuur wordt gekeken voor de stap die op dat moment aan de orde is. Dat is voor dit bestemmingsplan ook gebeurd.

6. Voorafgaand aan het veldbezoek zijn waarnemingen van beschermde soorten binnen en in de omgeving van het plangebied geraadpleegd. Tijdens het veldbezoek is het plangebied uitgebreid geïnspecteerd waarbij is gekeken naar potenties voor alle volgens de (vigerende) Wet natuurbescherming beschermde soorten. Daarbij is gelet op aanwezigheid van deze soorten, geschikt biotoop, (potentiële) verblijfplaatsen/jaarrond beschermde nesten en sporen zoals uitwerpselen, knaagsporen, veren, braakballen enzovoort. Het veldbezoek in combinatie met waarnemingen van beschermde soorten gaf slechts aanleiding tot aanvullend onderzoek naar hazelworm. Voor het onderzoek naar hazelworm zijn vijf veldbezoeken uitgevoerd in de periode juni tot en met oktober 2020.

Omdat binnen de invloedssfeer van het plan geen (verblijfplaatsen van) andere beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen of werden verwacht is hiernaar geen aanvullend onderzoek uitgevoerd. Bij de beukenlaan aan de noordkant van het plangebied is vastgesteld dat een aantal beuken met holten potentie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen en voor boom- en steenmarter. Verblijfplaatsen voor boom- en steenmarter worden echter niet verwacht gezien de vele wandelaars en honden en het ontbreken van latrines. Bovendien blijven de beuken staan waardoor eventuele verblijfplaatsen niet verloren gaan. Ten aanzien van de jongere bosopstand aan de noordkant van het plangebied is het advies over het uitvoeren van aanvullend onderzoek enigszins bijgesteld. In deze bosopstand worden naar verwachting bomen gekapt om de bouw van woningen mogelijk te maken. Het kan op voorhand niet geheel worden uitgesloten dat zich hierin verblijfplaatsen van vleermuizen of (nieuwe) nesten van eekhoorn bevinden. Daarnaast heeft een aanvullend dassenonderzoek plaatsgevonden. Zie hoofdstuk 4 voor de resultaten van dat onderzoek. Zie de beantwoording hiervoor over de heroverweging naar aanleiding van de zienswijzen en het aanvullende dassenonderzoek, en de aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Het groen is ook heel waardevol voor Zeist. Maar de coalitie heeft zich ook uitgesproken voor een verstedelijkingsstrategie tot 2035 van netto 3.500 woningen extra in Zeist en daarna nog potentieel 2.200 woningen meer. In totaal dus 5.700 netto extra woningen in de gemeente Zeist (contour Ruimtelijk Economisch Programma). Ook daar dient de gemeente daad bij het woord te voegen. Zoals

hiervoor al vaker betoogt is daartoe een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen gemaakt.

8. In de propositie van Zeist is nu juist in kaart gebracht dat er in Zeist belangrijke maatschappelijke opgaven liggen, zoals de woningbouwopgave, die tezamen met andere ambities zorgvuldig moeten worden ingepast. Het vormt een startpunt voor verdere verkenning en gesprekken met de samenleving over de goede oplossingen van de toekomst. Dat is hier gebeurd. Er zijn gesprekken met de samenleving geweest en daaruit komt ook naar voren dat er dringend behoefte is aan nieuwe woningen die zorgvuldig worden ingepast. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen natuur en gebruik door de mens. Vervolgens is mede naar aanleiding van de zienswijzen en het aanvullende dassenonderzoek een heroverweging gemaakt. Het bestemmingsplan is aangepast in de zin dat het bosgebiedje in het noorden blijft behouden en het woongebied wordt verkleind.
9. Hieronder zijn de afbeeldingen uit het PvE opgenomen. Daarin is te zien dat het scenario waarin het bos geheel wordt gespaard voorzorg in woningbouw op de sportvelden. In overleg met de bewoners van Huis ter Heide is er voor gekozen om de sportvoorzieningen hier te behouden en het aantal woningen te verminderen zodat er alleen hoeft worden gebouwd in de minder waardevolle delen van het bos.



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

Inmiddels is ook dat nog eens heroverwogen en wordt het bosgebiedje in het noorden nu gespaard.

10. Het programma Hart van de Heuvelrug is gewoon openbaar en daaraan is van meet af aan veel publiciteit gegeven. Van geheime besluitvorming of het achter de rug van de bewoners van Huis ter Heide om afspreken is geen sprake.

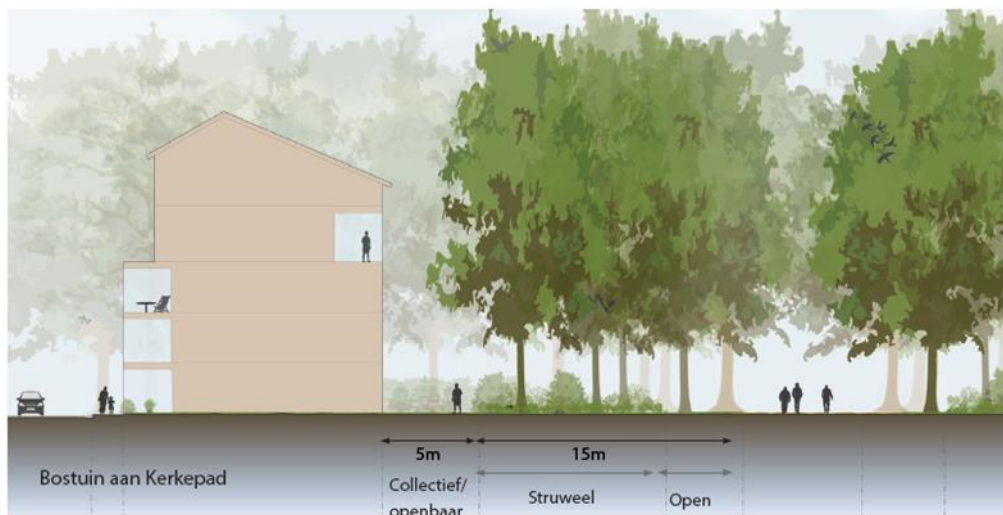
11. De doelstelling van het Programma Hart van de Heuvelrug is om de opbrengsten uit rode ontwikkelingen in te zetten voor de verbetering van natuur. Maar daar zijn vele partijen en belangen bij betrokken. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan kan daar geen besluit over worden genomen. Simpelweg omdat de gemeenteraad van Zeist daartoe niet de bevoegdheid heeft. Het gaat de gemeenteraad van Zeist ook niet om de maximalisatie van de winst ten koste van het welzijn van de eigen bewoners. Integendeel, daarin is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen bos en bewoners die op zoek zijn naar een woning.

12. Na alle overleggen die met de bewoners van Huis ter Heide hebben plaatsgevonden en alle aanpassingen die in de plannen zijn doorgevoerd, menen wij dat er wel sprake is van afstemming en integraliteit. Het ontbreken daarvan is ook niet het beeld dat op de inloopavond voor dit bestemmingsplan naar voren is gekomen. Daar reageerde het leeuwendeel van de bezoekers heel genuanceerd: Goed dat er woningen worden gebouwd en graag zo zorgvuldig mogelijk inpassen. Op de inloopavond konden de meeste mensen zich wel vinden in de uitleg over de redenen voor een beperkt aantal woningen in de minder waardevolle delen van het bos.

Vervolgens heeft opnieuw een heroverweging plaatsgevonden. De uitkomst daarvan is wat er nu voor ligt. Het speelveld en het bos blijven behouden voor de buurt.

1) In het bestemmingsplan en het BKP is het Kerkepad zorgvuldig ingepast om te voorkomen dat er direct aan het Kerkepad bebouwing verrijst. In het BKP is dat als volgt aangegeven: *“In de punt van het ontwikkelgebied, tegen het Kerkepad aan wordt een geleidelijke overgang van woongebied naar bos gecreëerd door hier een vrijstaand (appartementen)gebouw te situeren. Tussen het pad en uitgeefbaar terrein wordt een minimaal 15 meter brede bosstrook behouden. In deze strook worden de eerste 4 meter rondom de laanbomen open gehouden, daarachter worden aanpassingen gedaan ten behoeve van het versterken van de waarde ervan voor de das. De in de punt aanwezige beplanting moet worden geïnventariseerd en beplanting met toekomstwaarde moeten zoveel mogelijk worden ingepast. Minimaal zal de aanwezige waardevolle solitaire boom moeten worden ingepast en in stand gehouden worden. De bestaande bomen dragen bij aan het boskarakter van het kavel, de tuinrichting versterkt dit.”*

In het BKP wordt dat ook met een dwarsprofiel gevisualiseerd.



Schermafdruck BKP: Dwarsdoorsnede Kerkepad, bosstrook, achtertuinen en bebouwing

13. Inmiddels is een actuele Aerius-berekening gemaakt voor de woningbouwontwikkeling van Huis ter Heide West. Daaruit blijkt dat er op 10 km afstand geen stikstofdepositie meer plaatsvindt als gevolg van het onderhavige plan op Natura 2000-gebieden. De actuele berekening is als bijlage achter deze Nota van Zienswijzen opgenomen.

14. Zoals hiervoor al gemeld is in het voortraject in overleg met de bewoners van Huis ter Heide gekozen voor minder woningbouw met behoud van de sportfaciliteiten. Daarin voorziet dit bestemmingsplan en daarbij is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen alle betrokken belangen.

Er heeft inmiddels in overleg met de betrokken sportvereniging een herinrichting en modernisering van de sportvelden plaatsgevonden met de daarvoor benodigde investeringen. Het gemeentebestuur ziet in deze zienswijze geen aanleiding om daarop terug te komen.

15. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Het bosgebiedje blijft behouden en het woongebied is verkleind. Aan woningbouw op deze locatie liggen goede redenen ten grondslag en is met grote zorgvuldigheid gekeken hoe het bosgebiedje kan worden behouden en de nieuwe woningen zorgvuldig kunnen worden ingepast.

Ook in de nieuwe situatie kunnen de inwoners van Huis ter Heide blijven genieten van een groen ommetje in Huis ter Heide West en een multifunctioneel sportveld dat open staat voor het gebruik door de buurt.

16. Met een zorgvuldige inpassing kan de nieuwe ontsluitingsweg door de bomenrij steken met het behoud van zoveel mogelijk eiken.

In het BKP is er ook expliciete aandacht voor de zorgvuldigheid waarmee deze doostreek moet worden gerealiseerd. Zo wordt daarover geschreven: *“Om een ontsluiting mogelijk te maken moet een enkele boom van het bomenlaantje gekapt worden. Als doorgaande structuur kan het laantje, ondanks de nieuwe autoroute, behouden blijven.”*



Plek aansluiting

Schermafdruck BKP met mogelijke locatie voor de doorsteek ten behoeve van ontsluiting.

Daarmee is bedoeld dat de kap van een enkele boom niet betekent dat de bestaande structuur geheel wordt vernietigd. Die structuur blijft herkenbaar, ook na de kap van een enkele boom.


Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
-----------	--

2.13 ZIENSWIJZE 13 (NATUURLIJKE PERSONEN EENSLUIDEND)

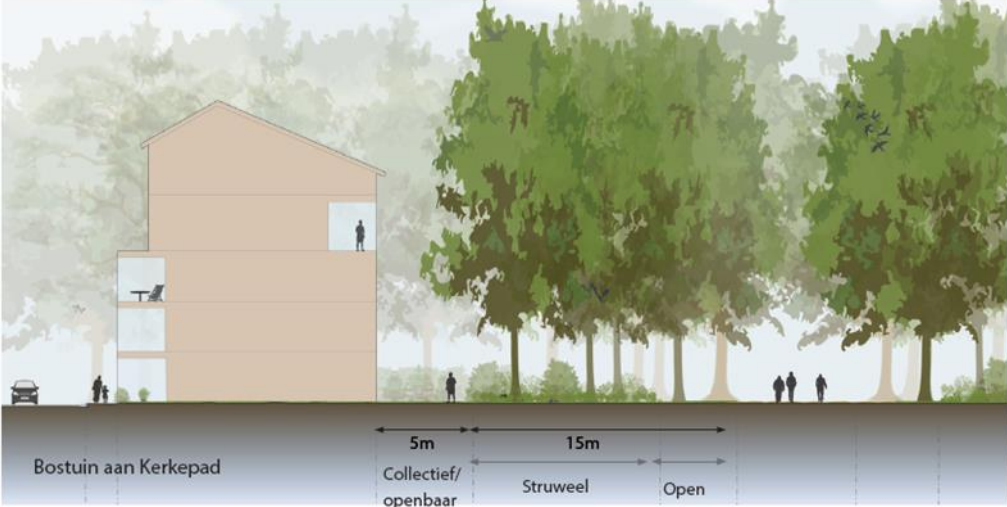
ZW 13	In behandeling name: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken, tot en met woensdag 15 juni 2022, ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn uiterlijk op 15 juni 2022 ontvangen en dus tijdig ingediend.
ZW 13	Ondergetekenden onderschrijven de Zienswijzen van Comité Stop De Boskap Huis ter Heide e.o. en van de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide (BBVH) over het bovengenoemde Ontwerp Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan. De onderbouwing daarin beschouw ik als een integraal onderdeel van deze Zienswijze.
Reactie gemeente	Zie de beantwoording van de zienswijzen van het Comité Stop de boskap en de BBVHtH hiervoor.
ZW 13 1	Uit het ophalen van handtekeningen blijkt dat ca. 95% van de huishoudens van Huis ter Heide-Zuid wil dat het bos behouden blijft. Het bos wordt door veel inwoners gebruikt.
Reactie gemeente	Het is ons bekend dat veel bewoners van Huis ter Heide en Zeist het een waardevol gebied vinden. Het beeld dat op de inloop avond van het ontwerp bestemmingsplan naar voren kwam is echter genuanceerd. Er waren op de inloopavond veel woningzoekenden uit Huis ter Heide en uit Zeist die hier graag een woning zouden kopen. Zij wilden graag een zorgvuldige groene inpassing maar konden zich vinden in de afweging tussen groene waarden en huisvestingsbelangen. Dat is ook een afweging waar we de bewoners van Huis ter Heide in het voortraject in hebben meegenomen.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW 13 2	Het is het enige stuk vrij toegankelijk bos in de omgeving en geschikt voor kort recreëren, wat ontzettend belangrijk is voor het welzijn van mens en dier.
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen Het plan voorziet in het behoud van een groen wandelommetje over het Kerkepad met laanbeplanting en langs de sportvelden met groene randen. Voor de gezondheid en het welzijn van bewoners krijgen de groene randen langs het sportveld een inrichting die uitnodigt tot bewegen. Ook het speelveld blijft als open ruimte behouden en beschikbaar voor bewoners.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.


ZW 13	Het bos is belangrijk voor de gezondheid (fijnstof, geluidsdemping, dicht bij A28 en provinciale wegen), en ook i.v.m. verkoelende werking in de zomers. Het kappen van het bos past niet bij de klimaatcrisis en daarvoor benodigde klimaatadaptatie.
Reactie gemeente	<p>De gemeente wil woningen bouwen om de vele woningzoekenden een kans te geven op huisvesting. In de bosrijke omgeving van Huis ter Heide en Zeist is dat een lastige opgave. Verdichting van het bestaande stedelijke gebied is lang niet altijd wenselijk omdat niemand blij is met een hoog appartementengebouw in zijn achtertuin of het verdwijnen van een groen plantsoen.</p> <p>Voor dit plan is op gebiedsniveau van de Utrechtse Heuvelrug gekeken waar natuur kan worden versterkt in ruil voor woningbouw waarmee die natuurversterking moet worden bepaald. Huis ter Heide West is één van de woningbouwlocaties waarmee de groene ontwikkelingen in het kader van Hart van de Heuvelrug worden betaald. Op het lokale niveau van Huis ter Heide is er heel zorgvuldig gezocht naar de mogelijkheden om bos te sparen en toch woningen te kunnen bouwen. Dat is in een lang traject met de bewoners van Huis ter Heide besproken.</p> <p>Vervolgens heeft opnieuw een heroverweging plaatsgevonden. Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
ZW 13	De onderzoeken over de waarde van het bos zijn volgens deskundigen niet volledig (slechts quickscan) en vermelden niet dat er waardevolle bomen staan in het deel dat volgens de rapporten niet waardevol zou zijn. Een grondig onderzoek zou voor de hand liggen.
Reactie gemeente	Natuur is geen statisch geheel. Met de voorbereiding van dit bestemmingsplan en de daadwerkelijke woningbouw op Huis ter Heide West is een lange tijd gemoed. In die tijd is de natuur continue in ontwikkeling. Daarom voorziet de Wet natuurbeheer er in dat er ook herhaaldelijk naar de stand van de natuur wordt gekeken voor de stap die op dat moment aan de orde is. Dat is voor dit bestemmingsplan ook gebeurd.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW 13	De gemeente heeft als beleid de biodiversiteit te willen vergroten. HtH-West is een hotspot en er leven veel beschermde kleine dieren (hazelworm, boommarter, das, vleermuisen). Het bos heeft een grote biodiversiteit en daardoor speciale waarde voor de gemeente en omgeving.
Reactie gemeente	Voorafgaand aan het veldbezoek zijn waarnemingen van beschermde soorten binnen en in de omgeving van het plangebied geraadpleegd. Tijdens het veldbezoek is het plangebied uitgebreid geïnspecteerd waarbij is gekeken naar potenties voor alle volgens de (vigerende) Wet natuurbescherming beschermde soorten. Daarbij is gelet op aanwezigheid van deze soorten, geschikt biotoop, (potentiële) verblijfplaatsen/jaarrond beschermde nesten en sporen zoals uitwerpselen, knaagsporen, veren, braakballen enzovoort. Het veldbezoek in combinatie met waarnemingen van beschermde soorten gaf slechts aanleiding tot aanvullend onderzoek naar hazelworm. Voor het onderzoek naar hazelworm zijn vijf veldbezoeken uitgevoerd in de periode juni tot en met oktober 2020.

	<p>Omdat binnen de invloedssfeer van het plan geen (verblijfplaatsen van) andere beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen of werden verwacht is hiernaar geen aanvullend onderzoek uitgevoerd. Bij de beukenlaan aan de noordkant van het plangebied is vastgesteld dat een aantal beuken met holten potentie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen en voor boom- en steenmarter. Verblijfplaatsen voor boom- en steenmarter worden echter niet verwacht gezien de vele wandelaars en honden en het ontbreken van latrines. Bovendien blijven de beuken staan waardoor eventuele verblijfplaatsen niet verloren gaan.</p> <p>Ten aanzien van de jongere bosopstand aan de noordkant van het plangebied is het advies over het uitvoeren van aanvullend onderzoek enigszins bijgesteld. In deze bosopstand worden naar verwachting bomen gekapt om de bouw van woningen mogelijk te maken. Het kan op voorhand niet geheel worden uitgesloten dat zich hierin verblijfplaatsen van vleermuizen of (nieuwe) nesten van eekhoorn bevinden. Daarnaast zijn er aanwijzingen over dassen in de omgeving die aanleiding geven tot aanvullend onderzoek. Dat aanvullende onderzoek is in gang gezet en loopt nog. Zodra de resultaten daarvan bekend zijn zullen reclamanten daarvan op de hoogte worden gesteld.</p> <p>Zie de beantwoording hiervoor over de afweging om op deze locatie woningen te willen bouwen ten koste van een deel van het bos.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW 13	De gemeente stelt 'groen is ons goud' en de coalitie heeft de ambitie uitgesproken groener te zijn en meer bomen te willen behouden. Het kappen van het bos past daar niet in.
Reactie gemeente	<p>Het groen is ook heel waardevol voor Zeist. Maar de coalitie heeft zich ook uitgesproken voor een verstedelijkingsstrategie tot 2035 van netto 3.500 woningen extra in Zeist en daarna nog potentieel 2.200 woningen meer. In totaal dus 5.700 netto extra woningen in de gemeente Zeist (contour Ruimtelijk Economisch Programma). Ook daar dient de gemeente daad bij het woord te voegen.</p> <p>Vervolgens heeft opnieuw een heroverweging plaatsgevonden. Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.</p>
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
ZW 13	In de propositie wordt ook gesteld: 'om de waarde van het gehele gebied te bewaren, realiseren en versterken we ook robuuste zones waar de natuur voorrang krijgt boven gebruik door de mens'.
Reactie gemeente	In de propositie van Zeist is nu juist in kaart gebracht dat er in Zeist belangrijke maatschappelijke opgaven liggen, zoals de woningbouwopgave, die tezamen met andere ambities zorgvuldig moeten worden ingepast. Het vormt een startpunt voor verdere verkenning en gesprekken met de samenleving over de goede oplossingen van de toekomst. Dat is hier gebeurd. Er zijn gesprekken met de samenleving geweest en daaruit komt ook naar voren dat er dringend behoefte is aan nieuwe woningen die zorgvuldig worden ingepast. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen natuur en gebruik door de mens.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

ZW 13	<p>In 2009 was er een Plan van Eisen waarbij er (nagenoeg) alleen bebouwing zou zijn op de velden van HtH-West. Dit plan van 2009 leverde voldoende op in het kader van programma Hart van de Heuvelrug. Als het toen kon met (grotendeels) behoud van het bos, dan moet het nu toch wel mogelijk zijn zonder het bos te kappen.</p>
Reactie gemeente	<p>Hieronder zijn de afbeeldingen uit het PvE opgenomen. Daarin is te zien dat het scenario waarin het bos geheel wordt gespaard voorzag in woningbouw op de sportvelden. In overleg met de bewoners van Huis ter Heide is er voor gekozen om de sportvoorzieningen hier te behouden en het aantal woningen te verminderen zodat er alleen hoeft worden gebouwd in de minder waardevolle delen van het bos.</p>  <p><i>Links: scenario A (200 woningen) en rechts scenario B (80 woningen, voorkeursscenario) uit PvE 2009 (bron: PvE)</i></p> <p>Vervolgens heeft opnieuw een heroverweging plaatsgevonden. Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.</p>
Conclusie	<p>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.</p>
ZW 14	<p>De afspraken die voor HvdH zijn gemaakt dat er in HtH gebouwd moest worden met evt. opofferen van het bos ter compensatie van de investeringen in de natuur elders, zijn gemaakt zonder inbreng/participatie van de BBVHtH/inwoners, en dus achter de rug om. De betekenis van het bos voor de inwoners is niet meegenomen bij de geheime besluitvorming.</p>

Reactie gemeente	Het programma Hart van de Heuvelrug is gewoon openbaar en daaraan is van meet af aan veel publiciteit gegeven. Van geheime besluitvorming of het achter de rug van de bewoners van Huis ter Heide om afspreken is geen sprake.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW 14	In het kader van HvdH en vliegbasis Soesterberg is destijds afgesproken dat de uitruil tussen groen en rood een financieel neutraal resultaat zal opleveren. T.t.v. de onherroepelijke vaststelling van het BP zal er mogelijk toch nog financiële ruimte zijn om de plannen aan te passen en het aantal woningen in HtH-West te beperken. Het gaat niet aan het gebied los van hvdH/vliegbasis ook nog als eigenstandige bouwlocatie t.b.v. de gemeente Zeist aan te merken.
Reactie gemeente	De doelstelling van het Programma Hart van de Heuvelrug is om de opbrengsten uit rode ontwikkelingen in te zetten voor de verbetering van natuur. Maar daar zijn vele partijen en belangen bij betrokken. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan kan daar geen besluit over worden genomen. Simpelweg omdat de gemeenteraad van Zeist daartoe niet de bevoegdheid heeft. Het gaat de gemeenteraad van Zeist ook niet om de maximalisatie van de winst ten koste van het welzijn van de eigen bewoners. Integendeel, daarin is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen groen en bewoners die op zoek zijn naar een woning.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW 14	Door het semi-openbare sportveld te plaatsen is het projectgebied voor woningbouw verkleind zonder dit af te stemmen met de BBVHtH en zonder integraliteit. De gemeente wil daarom het bos gebruiken voor woningbouw i.h.k.v. HvdH. Dit gaat ten koste van het bos en het welzijn. De gemeente heeft niet grondig onderzocht wat bewoners willen: het veld verwijderen of het bos. Het is beter om het veld te verwijderen dan het bos te kappen. Een alternatief is het aantal woningen naar rato van de mindere m2 op de velden te verkleinen.
Reactie gemeente	Na alle overleggen die met de bewoners van Huis ter Heide hebben plaatsgevonden en alle aanpassingen die in de plannen zijn doorgevoerd, menen wij dat er afstemming heeft plaatsgevonden en een integrale afweging is gemaakt. Het ontbreken van afstemming en integraliteit is ook niet het beeld dat op de inloopavond voor dit bestemmingsplan naar voren is gekomen. Daar reageerde het leeuwendeel van de bezoekers heel genuanceerd: Goed dat er woningen worden gebouwd en graag zo zorgvuldig mogelijk inpassen. Op de inloopavond konden de meeste mensen zich wel vinden in de uitleg over de redenen voor een beperkt aantal woningen in de minder waardevolle delen van het bos. Dat is wel zorgvuldig onderzocht en met de bewoners besproken. De uitkomst daarvan is wat er nu voor ligt. Het speelveld en de meest waardevolle delen van het bos blijven behouden voor de buurt.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW 14	Het bos bevat het historische Kerkepad. Een afstand van 10-15 meter vanaf het Kerkepad tot aan de woningen/tuinen vernietigt de totale beleving van het Kerkepad. De huizen zullen zichtbaar zijn vanaf het Kerkepad en dit zal de bosbeleving tenietdoen.
Reactie gemeente	In het bestemmingsplan en het BKP is het Kerkepad zorgvuldig ingepast om te voorkomen dat er direct aan het Kerkepad bebouwing verrijst. In het BKP is dat als volgt aangegeven: <i>"In de punt van het ontwikkelgebied, tegen het Kerkepad aan</i>

	<p>wordt een geleidelijke overgang van woongebied naar bos gecreëerd door hier een vrijstaand (appartementen)gebouw te situeren. Tussen het pad en uitgeefbaar terrein wordt een minimaal 15 meter brede bosstrook behouden. In deze strook worden de eerste 4 meter rondom de laanbomen open gehouden, daarachter worden aanpassingen gedaan ten behoeve van het versterken van de waarde ervan voor de das. De in de punt aanwezige beplanting moet worden geïnventariseerd en beplanting met toekomstwaarde moeten zoveel mogelijk worden ingepast. Minimaal zal de aanwezige waardevolle solitaire boom moeten worden ingepast en in stand gehouden worden. De bestaande bomen dragen bij aan het boskarakter van het kavel, de tuinrichting versterkt dit.”</p> <p>In het BKP wordt dat ook met een dwarsprofiel gevisualiseerd.</p>  <p>Schermafdruck BKP: Dwarsdoorsnede Kerkepad, bosstrook, achtertuinen en bebouwing</p> <p>In de regels van het bestemmingsplan is dat ook geborgd. Zowel in de bestemmingsomschrijving voor de bosbestemming als voor de bestemming woongebied is voorgeschreven dat deze bestemmingen mede zijn gericht op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het BKP.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW 14	De Wet Natuurbescherming stelt dat bij activiteiten die stikstof uitstoten, getoetst moet worden wat het effect is op deze N-2000 gebieden. Op c.a. 10 km bevindt zich een Natura 2000-gebied. Door de bouw zullen er schadelijke gevolgen ontstaan.
Reactie gemeente	Inmiddels is een actuele Aerius-berekening gemaakt voor de woningbouwontwikkeling van Huis ter Heide West. Daaruit blijkt dat er op 10 km afstand geen stikstofdepositie meer plaatsvindt als gevolg van het onderhavige plan op Natura 2000-gebieden. De actuele berekening is als bijlage achter deze Nota van Zienswijzen opgenomen en ook ter informatie aan de indieners van een zienswijze toegezonden.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW 14	De gemeente moet niet het onderste uit de kan halen (zoveel mogelijk opbrengsten door verkoop grond HtH-W), maar naar andere oplossingen zoeken, bijvoorbeeld door de verkoop

	van de velden anders in te richten dan nu, zodat er meer opbrengst komt met behoud van het bos.
Reactie gemeente	<p>Zoals hiervoor al gemeld is in het voortraject in overleg met de bewoners van Huis ter Heide gekozen voor minder woningbouw met behoud van de sportfaciliteiten. Daarin voorziet dit bestemmingsplan en daarbij is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen alle betrokken belangen.</p> <p>Er heeft inmiddels in overleg met de betrokken sportvereniging een herinrichting en modernisering van de sportvelden plaatsgevonden met de daarvoor benodigde investeringen. Het gemeentebestuur ziet in deze zienswijze geen aanleiding om daar op terug te komen.</p>
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
ZW 14	Er is al te veel bos gekapt in Zeist en Nederland, dit moet stoppen.
Reactie gemeente	Mede naar aanleiding van deze zienswijze en het aanvullende dassenonderzoek heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover paragraaf 1.1 en paragraaf 4.2 van deze Nota van Zienswijzen.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de wijze zoals in paragraaf 1.1, paragraaf 4.2 (dassenonderzoek) en hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen beschreven.
ZW 14	De rij oude eiken aan de Huis ter Heideweg moet in zijn totaliteit behouden blijven en niet doorbroken te worden door de weg uit het nieuwe wijkje.
Reactie gemeente	<p>Met een zorgvuldige inpassing kan de nieuwe ontsluitingsweg door de bomenrij steken met het behoud van zoveel mogelijk eiken.</p> <p>In het BKP is er ook expliciete aandacht voor de zorgvuldigheid waarmee deze doostreek moet worden gerealiseerd. Zo wordt daarover geschreven: <i>“Om een ontsluiting mogelijk te maken moet een enkele boom van het bomenlaantje gekapt worden. Als doorgaande structuur kan het laantje, ondanks de nieuwe autoroute, behouden blijven.”</i></p>
	 <p style="text-align: right;"><i>Plek aansluiting</i></p> <p><i>Schermafdruk BKP met mogelijke locatie voor de doorsteek ten behoeve van ontsluiting.</i></p>

	Daarmee is bedoeld dat de kap van een enkele boom niet betekent dat de bestaande structuur geheel wordt vernietigd. Die structuur blijft herkenbaar, ook na de kap van een enkele boom.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.14 ZIENSWIJZE 14 (VITENS)

ZW 14	In behandeling name: Vitens is op 19 oktober 2021 uitgenodigd om een reactie te geven op het concept bestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg. Helaas is op dat concept nooit een reactie van Vitens ontvangen. Vervolgens is er op 7 juni 2022 wel een zienswijze ingediend.
ZW 14	Vitens constateert een aantal onjuistheden in de toelichting (in sub-paragraaf 'Water' van paragraaf 3.3.2, in de regels en op de verbeelding. Hierin staat dat het plangebied zou liggen in het waterwingebied Beerschoten. Dit is onjuist, het plangebied ligt namelijk in grondwaterbeschermingsgebied Zeist. Dit betekent dat er o.a. andere diepteregels gelden voor boorputten of boringen of grond- of funderingswerken. Vitens verzoekt de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' te wijzigen in 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en een bijgevoegd tekstvoorstel in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en in de planregels op te nemen.
Reactie gemeente	De verbeelding, de toelichting en de regels zullen conform de tekstvoorstellen worden aangepast.
Conclusie	Naar aanleiding van deze zienswijze is: <ul style="list-style-type: none"> - de gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterwingebied' gewijzigd in 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'; - artikel 12.1 van de regels aangepast conform het tekstvoorstel; - paragraaf 3.3.2 van de toelichting aangepast conform het tekstvoorstel.

3 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESLUIT HOGERE WAARDEN

3.1 ZIENSWIJZE 1 (BUURT- EN BELANGENVERENIGING HUIS TER HEIDE)

ZW 1	In behandeling name: Het eerste ontwerp bestemmingsplan heeft van 17 februari 2022 tot en met 4 april 2022 ter inzage gelegen. De zienswijze is op 29 maart 2022 ontvangen en dus tijdig ingediend.
ZW 1.1	De BBVHtH vindt het toestaan van hogere waarden een ongewenste oplossing van een geluidsprobleem in een deel van Huis ter Heide dat al vele jaren bestaat en nooit afdoende is opgelost en betreurt het dat bij de komende nieuwbouw op deze manier weer voor een gemakkelijke (schijn)oplossing gekozen wordt.
Reactie gemeente	De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om bij overschrijding van de voorkeurswaarde ontheffing te verlenen van deze waarde en hogere waarden te verlenen. Hierbij geldt een maximale ontheffingswaarde. Daarnaast zijn in de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder aanvullende voorwaarden opgenomen om bij de woningen binnen het plangebied een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te realiseren. Deze voorwaarden zorgen ervoor dat het plan een landelijk geaccepteerde akoestische kwaliteit van de leefomgeving heeft. Hiermee is sprake van goede ruimtelijke ordening.
Zienswijze 1.2	De berekeningen van Alcedo gaan uit van slechts één mogelijke proefverkaveling waar de definitieve situatie nog geheel niet duidelijk is.
Reactie gemeente	Het besluit hogere waarden staat los van de proefverkaveling. In het besluit wordt enkel vastgesteld voor hoeveel woning een geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde is toegestaan.
Zienswijze 1.3	Er wordt uitgegaan van een voorgenomen verkeersscenario 4 (met o.a. afsluiten van viaduct over de A28) terwijl dat nog niet vaststaat.
Reactie gemeente	In het besluit hogere waarden worden hogere waarden verleend vanwege de A28. Het verkeersscenario heeft geen effect op het verkeer op de A28 en is daarmee niet relevant voor het bestreden besluit. Overigens is voor de afsluiting van het viaduct reeds een verkeersbesluit genomen. Hiermee is dit verkeersscenario representatief voor de toekomstige situatie die moet worden beschouwd.
Zienswijze 1.4	De BBVHtH is van mening dat er bronmaatregelen genomen kunnen worden, en dat geen rekening is gehouden met de slijtage van het wegdek. Ook vindt de BBVHtH de aanname dat in de toekomst het geluidsprobleem minder zal worden niet realistisch (langzaam tempo van uitbreiding elektrische auto en tekort aan laadpalen, veelvuldig te hard rijden op de A28 en blijvend probleem door het geluid van de banden).
Reactie gemeente	De A28 is ter hoogte van het plangebied reeds voorzien van het geluidsreducerende wegdektype dubbellaags ZOAB. Dit is het stilste wegdek dat normaliter door Rijkswaterstaat wordt toegepast op snelwegen. Indien het wegdek over een grote lengte wordt vervangen door een nog stiller wegdektype levert dit slechts een zeer geringe verbetering op en wordt binnen het plangebied de voorkeurswaarde van 48

	<p>dB nog steeds overschreden. Om deze redenen wordt deze maatregel als niet financieel doelmatig geacht. Met de slijtage van het wegdek wordt rekening gehouden in het reken- en meetvoorschrift geluid.</p> <p>De geluiduitstraling van het verkeer is vastgelegd in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Hierbij wordt rekening gehouden met het stiller worden van de voertuigen door toekomstige ontwikkelingen. Overigens is bij hogere snelheden het bandenlawaai reeds maatgevend. Er wordt bij de geluiduitstraling van het verkeer geen rekening gehouden met snelheidsovertredingen, hiervoor is de politie verantwoordelijk door deze te handhaven.</p>
Zienschijve 1.5	De BBVHtH vindt het teleurstellend dat zonder verdere onderbouwing het toepassen van maatregelen wordt afgedaan met "bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard".
Reactie gemeente	De onderbouwing is opgenomen in de bijlage wegverkeerslawaai bij het verzoekformulier. Ten aanzien van het toepassen van nog stiller asfalt is gemotiveerd dat dit zodanig weinig effect heeft dat dit financieel niet doelmatig is. Ten aanzien van het plaatsen van een geluidscherm of -wal is als onderbouwing opgenomen dat voorliggende situatie een scherm stedenbouwkundig niet wenselijk is. Deze onderbouwing is bij nader inzien echter onjuist gebleken, een geluidscherm of -wal is financieel niet doelmatig. Het akoestisch onderzoek en het Besluit hogere waarden zijn hierop aangepast.
Zienschijve 1.6	De BBVHtH betwijfelt dat door akoestische en niet-akoestische maatregelen bij de ontvanger het hogere geluidsniveau minder hinderlijk worden ervaren.
Reactie gemeente	De akoestische en niet-akoestische maatregelen bij de ontvanger zijn toegelicht in de bijlage wegverkeerslawaai bij het verzoekformulier. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de (akoestische) maatregelen uit de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder. Daarmee wordt een goed (akoestisch) woon- en leefklimaat gerealiseerd. Ook is er veel groen in en nabij de omgeving, wat een positief effect heeft op de beleving van het geluid vanwege het wegverkeer.
Zienschijve 1.7	Volgens de BBVHtH wordt er vooral naar het geluidsniveau binnen de woning gekeken, waarbij een open raam of tuindeur en zitten op balkon of in de tuin niet is meegenomen.
Reactie gemeente	In het akoestisch onderzoek is het plan getoetst aan het wettelijk kader en het onderzoek heeft zich hoofdzakelijk gericht op de geluidbelasting op de gevels. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet het plan ook voldoen aan de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden. Hierin zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot o.a. een geluidluwe gevel, de indeling van de woning en een geluidluwe buitenruimte. Deze voorwaarden zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor is geborgd dat de woningen over een geluidluwe gevel, om zo een raam open te kunnen zetten, en een geluidluwe buitenruimte beschikken.
Zienschijve 1.8	De BBVHtH verzoekt het probleem van de hogere geluidswaarde opnieuw en kritischer te bezien, nu af te zien van het toestemmen van hogere waarden en tot een beter besluit te komen.
Reactie gemeente	De aangedragen argumenten leiden niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van het bestreden besluit. Het besluit zal ongewijzigd worden vastgesteld.

4 ACTUALISATIE ONDERZOEKEN

4.1 INLEIDING

In het ontwerp bestemmingsplan was al aangekondigd dat de volgende onderzoeken nog toegevoegd zouden worden aan het bestemmingsplan:

- Aanvullend onderzoek naar das;
- Een Aeries-berekening naar stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden;
- Een actualisatie van het onderzoek naar licht- en geluidhinder van de sportvelden;
- Onderzoek naar externe veiligheid in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 en N237;
- Onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten (voorheen niet gesprongen explosieven, NGE).

De conclusies van deze onderzoeken zijn hieronder kort weergegeven. De onderzoeken zullen ook als bijlage achter het bestemmingsplan worden opgenomen, zodat ze ook onderdeel uitmaken van de vaststelling door de gemeenteraad.

Alle onderzoeken zijn met de indieners van zienswijzen gedeeld. Zij hebben ook 6 weken de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen op deze onderzoeken. De reacties zijn hierna samengevat en beantwoord.

4.2 ALGEMENE BEANTWOORDING REACTIES AANVULLEND ONDERZOEK DAS

In het aanvullende onderzoek naar dassen van Ecogroen⁵ d.d. 28 september 2023 luidt het resultaat kort samengevat dat niet is uitgesloten dat verlies van (kwaliteit van) foerageergebied ertoe leidt dat de functionaliteit van de aangetroffen verblijfplaatsen in het geding komt. Als vervolgstap is in het aanvullende onderzoek een scenario geopperd om de dassen in de plannen in te passen. Daartoe kan volgens Ecogroen een combinatie van verschillende maatregelen toegepast worden, zoals bijvoorbeeld de begrenzing van het plangebied aanpassen. Daarnaast zijn ook de inrichting van het plangebied, het verbeteren van bestaand fourageergebied en het aanbieden van nieuw foerageergebied van belang.

Naar aanleiding van dit aanvullende onderzoek is het bestemmingsplan aangepast conform de aanbevelingen van Ecogroen. De begrenzing van het plangebied is aangepast. Het noordelijke bosgebiedje blijft behouden en het woongebied wordt verkleind. Grondgebonden woningen met afgesloten particulier tuinen zijn ingeruild voor appartementengebouwen met collectieve tuinen die voor de das toegankelijk blijven. Zie daarover paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.

Uitgaande van het aangepaste bestemmingsplan met behoud van het bosgebiedje en een kleiner woongebied, is nader onderzoek gedaan naar compenserende en mitigerende maatregelen voor het verlies aan foerageergebied voor de das (en hazelworm). De beste mogelijkheid voor compensatie ligt op het landgoed Dijnselburg, maar de eigenaar hiervan is (vooralsnog) niet bereid om terrein hiervoor beschikbaar te stellen. De aangrenzende sportvelden zijn recent met kunstgras aangelegd en kunnen dus ook niet functioneren als compensatiegebieden. Hierdoor is bekeken of compensatie zou kunnen plaatsvinden door het bosje te optimaliseren/in te richten als primair foerageergebied voor de das. Dit is mogelijk, zij het in combinatie met het optimaliseren van de aangrenzende bosjes bij de sportvelden. Dit betekent dat op sommige plekken een beperkt aantal bomen (esdoorns en Amerikaanse eiken) gekapt zal moeten worden, maar hiervoor in de plaats worden meer dasvriendelijke (voedselrijke) bomen en struiken geplant.

⁵ Ecogroen, *Aanvullend onderzoek dassen landgoed Dijnselburg en omgeving, Gemeente Zeist*, 28 september 2023

Op basis van vooroverleg met de provincie⁶ blijkt deze oplossingsrichting kansrijk en kan na afdoende uitwerking van de maatregelen de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit aangevraagd en naar verwachting verkregen worden.

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit (voorheen ontheffing Wet natuurbescherming) worden alle mitigerende maatregelen uitgewerkt in een Activiteitenplan en wordt een Ecologisch werkprotocol opgesteld voor de uitvoering van de werkzaamheden. Op de verdere uitwerking van het activiteitenplan en ecologische werkprotocol kan nog weer via het spoor van de Omgevingsvergunning (voorheen ontheffing Wnb) worden gereageerd.

De hoofdlijnen voor deze mitigerende maatregelen zijn in het bestemmingsplan geborgd door de bosbestemming voor de bosranden en het noordelijke bosgebiedje op de verbeelding vast te leggen. In de regels voor de bosbestemming is vervolgens nadrukkelijk bepaald dat de bestemming 'Bos' mede is bestemd voor de instandhouding van het bos met de daarbij behorende landschappelijke, **natuurlijke** en cultuurhistorische **waarden** en de ontwikkeling van de ruimtelijke- en natuurlijke kwaliteit van dat bos.

Naar aanleiding van de zienswijzen op het aanvullende dassenonderzoek is artikel 3.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan (Bos) worden aangevuld, in die zin dat de ontwikkeling van de **natuurlijke** kwaliteit daarin expliciet wordt benoemd, in de vorm van:

- optimaal foerageergebied voor de das;
- verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm.

Ook artikel 4.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan (Groen) is in deze zin aangevuld. De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer: de ontwikkeling en instandhouding van groenvoorzieningen (....) met natuurlijke kwaliteit in de vorm van:

- optimaal foerageergebied voor de das;
- verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm.

Bos

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing vanwege de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Beeldkwaliteitsplan' en vanwege de natuurlijke kwaliteit.

Groen

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing vanwege de ruimtelijke kwaliteit die is beschreven in het bij deze regels behorende 'Beeldkwaliteitsplan' en vanwege de natuurlijke kwaliteit.

Verder is ook in de bestemmingsomschrijving van 'Woongebied' in artikel 8. 1, onder a, van de regels van het bestemmingsplan toegevoegd, dat deze gronden mede bestemd zijn voor een woongebied met natuurlijke kwaliteit, in de vorm van groenvoorzieningen die mede functioneren als foerageergebied voor de das en leefgebied voor de hazelworm.

De verdere invulling en uitwerking van deze maatregelen uit het Activiteitenplan zijn geborgd via het spoor van de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit. Daarin zullen het activiteitenplan en het ecologische werkprotocol het toetsingskader vormen.

Met deze aanpassingen en aanvullingen wordt in belangrijke mate tegemoetgekomen aan de reacties van de indieners van de zienswijzen op het aanvullende dassenonderzoek (en ontwerp bestemmingsplan). Op de verdere invulling en uitwerking in het activiteitenplan en het ecologische werkprotocol kan nog weer via het spoor van de omgevingsvergunning worden gereageerd. Het is niet nodig om ieder een in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan nog weer de gelegenheid

⁶ *Het bevoegde gezag voor de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit.*

te geven om op de natuuronderzoeken te reageren. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet duidelijk zijn dat de omgevingsvergunning voor de benodigde flora- en fauna-activiteiten in een later stadium zal kunnen worden verleend.

Bovendien kunnen het Activiteitenplan en het ecologisch werkprotocol bij de verlening van de omgevingsvergunning nog worden aangevochten en zijn de maatregelen ook via deze weg afdwingbaar. Dat is omdat het bestemmingsplan een veel te globaal instrument is om de gedetailleerde natuurmaatregelen vast te leggen.

4.3 INDIVIDUELE REACTIES INDIENERS ZIENSWIJZEN DAS

Reacties indieners zienswijzen:

Reactie BBVHtH

Allereerst onze reactie op het Ecologisch onderzoek Aanvullend onderzoek dassen landgoed Dijnselburg en omgeving (28 september 2023) van ECO Groen. Geconstateerd is dat er op het landgoed 5 bewoonde verblijfplaatsen aangetroffen zijn en dat beide plangebieden (Landgoed en projectgebied HtH West) deel uitmaken van het fourageergebied van de dassen. Met als conclusie: Er wordt verwacht dat negatieve effecten op de functionele leefomgeving van de dassen optreden tijdens aanleg en gebruiksfase van de voorgenomen initiatieven, waardoor verbodsartikelen van de Wnb overtreden kunnen worden. Dat de dassen hun voedsel niet van de open velden en sportvelden zouden halen, omdat die grond verdicht en voedselarm zou zijn (zoals Ecogroen stelt) wordt betwijfeld door een bioloog / dassendeskundige. Gezien de ligging van de clan is de verwachting dat die open velden in West vanwege de rijkdom aan regenwormen (en insectenlarven) juist belangrijk zullen zijn (vooral in het nattere seizoen, maar daarbij laten ze geen sporen na). Om mogelijke overtreding van de Wnb te voorkomen worden 2 mogelijke scenario's geschetst. Het 1e scenario (de dassen "inplannen" in de plannen) is volstrekt onduidelijk (o.a. wat voor mitigerende en compenserende maatregelen bedoeld worden) en is daarom voor ons niet acceptabel.

Daarnaast is volledig onduidelijk op welke locaties deze maatregelen getroffen zouden moeten worden. Daarbij blijft dus ook zeer onzeker of realisatie van dergelijke maatregelen überhaupt uitvoerbaar is, omdat het merendeel van het resterende bos en de open velden van Dijnselburg particuliere handen is. Deze particuliere partij heeft bovendien bij herhaling voorstellen gedaan voor grootschalige stedelijke ontwikkeling in Dijnselburg. Alleen de strikte begrenzing van het plangebied lijkt ons een te bespreken optie en we zagen die dan ook graag opgenomen in het BP. Dit in aansluiting op onder meer pt.3 (verkleining van het projectgebied) in onze eerder ingediende uitgebreide zienswijze (dus "leven in het groen" voor zowel mens als dier).

Het 2^e scenario qua maatregelen lijkt ons volkomen onuitvoerbaar en geeft op voorhand geen enkele garantie en is voor ons onacceptabel. Het zou het einde van de clan betekenen.

Beantwoording gemeente:

Zie de algemene beantwoording onder paragraaf 4.2.

Reactie 2 Natuurlijke persoon

Het plangebied maakt deel uit van het foerageergebied van een dassenclan. Verwacht wordt dat er negatieve effecten zijn op de functionele leefomgeving van de dassen tijdens de aanleg en gebruiksfase. Mogelijk worden verbodsartikelen van de Wet Natuurbescherming overtreden. Het advies is dat de gemeente de plannen aanpast.

De hoofdburcht van de dassen ligt op 80 meter van het plangebied Huis ter Heide-West. Foerageersporen zijn in het plangebied te vinden op alle grasvelden behalve op het kunstgras- en baseballveld. Binnen het plangebied foerageert de das op de randen van de grasvelden om wormen en eikels te zoeken. Ook op de velden zijn enkele snuitputjes te vinden. Deze velden vormen met name in de periodes met veel regen kwalitatief goede voedselgronden voor dassen, omdat wormen ondiep onder de grond zitten en makkelijk uitgegraven kunnen worden. Ook een vertegenwoordiger van de Stichting Dassenwerkgroep Utrecht en Gooi is van mening dat de open velden van belang zijn als foerageergebied voor regenwormen en insecten.

Dat de dassen de grasvelden van het plangebied Huis ter Heide-West gebruiken is regelmatig geconstateerd door bewoners van de Korte Bergweg. Bijvoorbeeld langs de oostzijde van het plangebied naast de historische bommenrij. Het is logisch dat de dassen foerageren in het plangebied van Huis ter Heide-West, want het foerageergebied is hier aanzienlijk kleiner geworden omdat op veld 1 van SV Zeist het natuurgras is vervangen door kunstgras en het voormalige trainingsveld vervangen is door 2 grote verharde softballvelden (samen ruim 1,5 ha). Verder vormt het nieuwe trainingsveld van SV Zeist een barrière omdat het omringd is met hekwerk. Met woningbouw worden mogelijk ook nog verbodsartikelen van de Wet Natuurbescherming overtreden.

Volgens het rapport zijn maatregelen nodig, voordat er gebouwd kan worden. Een ervan is “het inpassen van de dassen in de bestaande plannen”. De gemeente wil dat Huis ter Heide-West een groene enclave wordt met aandacht voor biodiversiteit en ecologische waarde. Het project krijgt de naam “Huis aan de bosrand”. Deze doelstelling, groene enclave, wil de gemeente bereiken door natuurinclusief te bouwen en met de inrichting rekening te houden met de in het gebied aanwezige soorten. Natuurinclusief bouwen houdt in dat woningbouw en natuur samengaan. Als de gemeente de plannen gaat aanpassen, dient er rekening gehouden te worden met de natuurdoelstelling dat het leefgebied van de dassen behouden blijft of verbeterd wordt. Dit is lastig als je bedenkt dat er nieuwe wegen aangelegd worden en wegen vaak de begrenzing vormen van het leefgebied van de das. Dit zal consequenties hebben voor de mogelijkheid om huizen te bouwen. Reclamant wijst er hierbij op dat in een brief van het college aan de raad is toegezegd dat een ecooloog een kavelpaspoort zal maken voor het gebied met de ecologische waarde. Dit zal meegegeven worden met de grondverkoop om meer richting te geven aan de ambitie voor natuurinclusief bouwen.

Omdat nog niet bekend is op welke wijze de gemeente de plannen zal wijzigen, verzoekt reclamant deze na aanpassing opnieuw voor te leggen voor een nadere zienswijze.

Beantwoording gemeente:

Zie de algemene beantwoording onder paragraaf 4.2. Op de verdere uitwerking en invulling van het activiteitenplan en ecologische werkprotocol kan via het spoor van de Omgevingsvergunning (voorheen ontheffing Wnb) worden gereageerd.

Reactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Door Ecogroen is dan al eerder in het kader van de t.b.v. Huis ter Heide-West beoogde ruimtelijke ontwikkelingen een zogenaamde: 'Quickscan Natuurtoets woningbouw Huis ter Heide-West' (Ecogroen, 2020) uitgevoerd, zij het dat n.a.v. de betreffende quickscan er nog wel een aanvullend onderzoek naar met name de hazelworm heeft plaatsgevonden.

Mede op basis van de in die zin ingebrachte zienswijzen is er dan kennelijk besloten naar met name de das nog een aanvullend het ecologisch onderzoek te laten uitvoeren, dat dan niet alleen t.a.v. projectgebied van Huis ter Heide-West, maar ook dat van het aangrenzende gebied van het Landgoed Dijnselburg (zie in deze dus ook het rapport: 'Aanvullend onderzoek dassen landgoed Dijnselburg en omgeving' (Ecogroen, 2023). Dat ligt overigens voor de hand, aangezien dieren zich niet (zomaar) aan eigendomsgrenzen houden.

In ieder geval dus goed dat dit nadere onderzoek heeft plaatsgevonden, waarbij het dan wel voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag is waarom dit nadere onderzoek tot de das beperkt is gebleven, aangezien uit eerdere onderzoeken, zoals dat van Ecogroen (m.b.t. Huis ter Heide-West) en eerder van Blom Ecologie (m.b.t. het Landgoed Dijnselburg) , toch naar voren is gekomen dat er toch ook andere beschermde soorten binnen de beide plangebieden voorkomen, zoals o.a. diverse (roof)vogels met jaarrond beschermde nesten, diverse zoogdieren, zoals o.a. diverse vleermuissoorten, (inderdaad) de das, diverse reptielen, zoals de hazelworm, etc.. Natuurlijk mede n.a.v. de Quickscan van Ecogroen m.b.t. Huis ter Heide -West heeft er dan alsnog een nader onderzoek naar de hazelworm plaatsgevonden, waaruit dan naar voren is gekomen dat er binnen het plangebied van Huis ter Heide-West één hazelworm is waargenomen, maar door beschermde soorten binnen het gehele gebied, dus zowel binnen Huis ter Heide-West en Dijnselburg, evenals zo noodzakelijk in de wijdere omgeving, kan een beter beeld van de mogelijke effecten van bepaalde ontwikkelingen op de staat van instandhouding

van betreffende soorten worden gegeven, evenals van mogelijk mitigerende en compenserende maatregelen.

Dan valt het op dat er in het voorliggende nadere onderzoek van Ecogroen, alhoewel in zekere zin begrijpelijk, een groot aantal kaarten ontbreken en dan niet alleen de kaarten van burchten, maar ook van andere inventarisatie gegevens, zoals van mestputjes, wroetplekken, hetgeen het toch niet altijd eenvoudig maakt de gegeven analyses op een juiste wijze te interpreteren.

Wat betreft de dassen zoals deze binnen het onderzochte gebied voorkomen, hetgeen dan zowel het plangebied van het Landgoed Dijnselburg, als dat van Huis ter Heide-West betreft, is het dan mede op basis wildcamera-beelden duidelijk dat er in ieder geval in 2023 pp het Landgoed Dijnselburg sprake was van één bewoonde hoofdburcht met 9 pijpen alwaar dan (op enig moment) 4 volwassen dassen zijn waargenomen, evenals een tweetal bijburchten en ook een vluchtpijp. De er voorkomende dassenfamilie wordt dan in het rapport als de zogenaamde 'Dijnselburg-Clan' aangeduid. Daarnaast wordt aangegeven dat er sprake zou zijn van een bepaalde mate van uitwisseling de dassenfamilie zoals deze op de Overplaats van het landgoed Vollenhove voorkomt en die dan als de: Vollenhove -clan' wordt aangeduid. Verder dat de dassen over vrijwel het gehele gebied foerageren, waarbij het ene gebied in een bepaalde periode intensiever wordt bezocht dan het andere gebied. Wel tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bij de daarbij gegeven conclusies aan dat het wel zo is dat aan graslanden toch in het algemeen in die zin een belangrijkere betekenis kan worden toegekend dan aan bosgebieden, dat o.a. door het er veelal in een grotere dichtheid voorkomen van regenwormen, hetgeen dan een (van de) belangrijk(st)e voedselbron(nen) voor dassen is. Ook gezien de in die zin beschikbare wildcamera-beelden is het dan de verwachting dat ook de Vollenhove -clan' regelmatig foerageert op het landgoed Dijnselburg, dat dus ook aangezien met wildcamera's is vastgelegd dat zij op een bepaalde plek het hek ter hoogte Panweg passeren.

Hetgeen dan nu uit het aanvullende ecologische onderzoek van Ecogroen dat de dassen die dan op het Landgoed Dijnselburg hun hoofdburcht en bijburchten hebben over het gehele gebied foerageren, is overigens ook de ervaring van de SMZ. In die zin heeft zij de gemeente er zowel m.b.t. het gebiedsprocessen van zowel Dijnselburg, als ook Huis ter Heide-West steeds op het voorkomen van de betreffende dassenfamilie geweest en ook de betekenis van (grote delen) van het gebied als foerageergebied. Dus dat hierna nu ook echt een nader aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden, dat na het eerdere onderzoek door het bureau Blom Ecologie in het kader van de gebiedsontwikkeling voor Dijnselburg (zie in deze dus ook het: `Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in de omgeving van het landgoed Dijnselburg te Zeist (Blom ecologie, 2018), is dus op zich goed.

Mede op basis van het m.b.t. de das uitgevoerde aanvullende ecologische onderzoek komt met dan m.b.t. de effecten van de plannen tot de volgende conclusie (zie in deze dus ook het betreffende Hoofdstuk 4.2: `Vervolgstappen):

'Welk effect uitvoering van de plannen heeft op de aanwezige dassen, is afhankelijk van de exacte uitwerking van de plannen. Omdat de ontwikkelingen dicht bij de burchten plaatsvinden en in verschillende gevallen zijn voorgenomen in of nabij belangrijke foerageergebieden, is het waarschijnlijk dat negatieve effecten optreden tijdens de aanleg-en gebruiksfase. Mogelijke effecten zijn beschadiging van verblijfplaatsen als gevolg van grondverzet of het vernielen van verblijfplaatsen als gevolg van aantasting van de functionele leefomgeving. Afhankelijk van de schaal en stapeling van optredende negatieve effecten worden mogelijk verbodsartikelen overtreden en leidt uitvoering van plannen er mogelijk toe dat de dassenclan zich niet in het territorium kan handhaven en (gedeeltelijk) migreert naar ander leefgebied'.

In die zin worden dan een tweetal scenario's geschetst:

Scenario 1: De dassen kunnen worden 'ingepast' in de plannen, waardoor de dassenclan binnen het huidige territorium kan blijven bestaan'.

Om de dassen in te passen in de plannen, wordt dan in het rapport aangegeven dat daarbij kan worden gedacht worden aan een combinatie van de volgende maatregelen ten gunste van das (de lijst is niet uitputtend):

- Het aanpassen van de werkwijze en planning van de uitvoering om negatieve effecten als gevolg van de aanleg te beperken;
- Het aanpassen van de inrichting van de plangebieden zodat aanwezige rust- en voortplantingsplaatsen behouden blijven;
- Het aanpassen van de inrichting van de plangebieden, zodat belangrijke foerageergebieden behouden blijven;
- Het aanbieden van nieuw leefgebied, grenzend aan het territorium van de dassenclan. Dit moet leefgebied zijn dat niet in het territorium van een andere dassenclan ligt;
- Het verbeteren van bestaand leefgebied binnen en buiten de plangrenzen. Bijvoorbeeld door oppervlakten suboptimaal of matig geschikt foerageergebied om te vormen naar optimaal foerageergebied;
- Het voorkomen van verstoring van verblijfplaatsen (overdag en 's nachts) en foerageergebieden ('s nachts);
- Eventueel aanbieden van nieuwe burchtlocaties, wanneer (bij)burchten verloren gaan.

Daarbij wordt dan geadviseerd om de maatregelen ten gunste van das vast te leggen in het bestemmingsplan. Tevens wordt aangegeven dat mogelijk een ontheffing van de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Onderdeel van de ontheffingsaanvraag is het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.

Scenario 2: 'Negatieve effecten op de dassenclan als gevolg van het plan zijn dusdanig ernstig, dat het voortbestaan van de dassenclan binnen het huidige territorium niet kan worden gewaarborgd'.

M.b.t. dit scenario wordt dan in het rapport aangegeven dat als het (toch) niet mogelijk is om de verblijfplaatsen en functionele leefomgeving van de dassenclan bij de voorgenomen ontwikkeling(en) te behouden, het nodig kan zijn om de clan in zijn geheel vangen en te verplaatsen naar ander leefgebied. Hiervoor is uiteraard een Ontheffing van de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en moet een gebied elders in Nederland (waar geen dassen leven) worden ingericht voor de dassenclan. Het verplaatsen van een dassenclan is een intensief, duur, (en voor dassen) risicovol en ingrijpend traject. In die zin adviseert het bureau om eerst de mogelijkheden te verkennen om de plannen aan te passen zodat de dassenclan in hun territorium kan blijven. Het verplaatsen van de clan is immers een laatste redmiddel.

Een eerste punt m.b.t. beide scenario's is o.i. evenwel dat in het betreffende rapport van Ecogroen niet wordt aangegeven wat nu de uiteindelijke effecten van de plannen zijn en de in die zin te trekken conclusies, evenals dus ook m.b.t. de in die zin nu aangegeven beide scenario's.

Wat betreft het Scenario 1 wordt dat dan kennelijk afhankelijk wordt gesteld van bepaalde mitigerende en compenserende maatregelen die al dan niet (kunnen) worden genomen. Maar als dit dan niet nader ruimtelijk is uitgewerkt, evenals de voorwaarden die daarbij dan van toepassing moeten worden geacht, is het o.i. nog steeds vrijwel onmogelijk iets te zeggen welke ontwikkelingen - dat ook gezien de voorwaarden die de Wet Natuurbescherming daaraan stelt en dat mede afhankelijk van de wettelijk beschermde status van een bepaalde soort - al dan niet en onder welke voorwaarden dan aanvaardbaar moeten worden geacht. Dat terwijl uit vaste jurisprudentie volgt dat de Wet Natuurbescherming niet op voorhand een bepaalde ontwikkeling in de weg mag staan. Bezien we vanuit het gegeven wettelijk kader dan het voorliggende nadere onderzoek dan is het o.i. dan duidelijk, hetgeen dus zowel m.b.t. de voorgenomen planontwikkeling voor Huis ter Heide-West als voor het Landgoed Dijnselburg het geval is, dat daarvan wel degelijk significant negatieve effecten op de overeenkomstig de Wet Natuurbescherming vereiste gunstige 'Staat van Instandhouding (Svl) ' zal uitgaan, hetzij door een bepaalde verstoring van de binnen het plangebied van het Landgoed Dijnselburg aanwezige hoofdburcht en ook bijburchten, hetzij door het verlies aan (essentieel) foerageergebied en dus leefgebied. In die zin zou het dus o.i. goed zijn wel degelijk de met name m.b.t. : 'Scenario 1' door Ecogroen aangegeven mitigerende en compenserende maatregelen alsnog nader uit te werken en in die zin dan tot eenduidige conclusies te komen m.b.t. de voorwaarden die de Wet Natuurbescherming daaraan stelt. Dat dan mede op basis van

de informatie zoals deze in die zin daartoe in o.a. ook het: 'Kennisdokument das (Bij12, 2017) ' wordt gegeven. Zodat in die zin ook duidelijk is wat eventueel hier nu eventueel wel en ook zeker niet kan.

Daarnaast wordt m.b.t. het: 'Scenario 2' niet aangegeven wat de ecologische effecten daarvan dan zijn, namelijk wat het wegvangen van de op het landgoed Dijnselburg aanwezige dassenclan en deze te verplaatsen naar elders dan op populatieniveau voor de hier aanwezige dassenfamilies betekent. Ook in die zin kan o.i. dus niet worden uitgesloten dat daardoor wel degelijk de overeenkomstig de Wet Natuurbescherming vereiste gunstige staat van instandhouding in gevaar komt, althans op het lokale /regionale niveau. Daarnaast is het dus zo dat het inmiddels duidelijk is dat alle dassenterritoria op de Heuvelrug inmiddels zijn bezet, zodat de betreffende dassenfamilie dan naar een andere plek in Nederland zou moeten worden verplaatst. Daar komt bij dat het wegvangen van dassen nog niet zo eenvoudig is, zeker als zij meerdere verblijfplaatsen/burchten hebben. Zo is eerder het wegvangen van de dassen op het Landgoed Oude Tempel, dat ook in het kader het Programma Hart van de Heuvelrug, volledig mislukt, zij het dat dan thans een nieuwe poging wordt ondernomen⁷.

Verder is het dus tevens t.a.v. gegeven ontwikkelingen dan de vraag of er inderdaad 'geen andere bevredigende oplossingen' bestaan (zie in deze dus ook de: 'Wet Natuurbescherming', Art. 3.8, lid 5), waarbij het dus tevens goed zijn deze dan in kaart te brengen. Meer in het algemeen kan daarbij dan worden aangetekend, dat ook gezien diverse mogelijkheden die er in Zeist nog zijn om woningen te bouwen, evenals Zeist een 'sterfteoverschot' aanwezig is, er volgens de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. nu niet direct de noodzaak aanwezig is nu juist in Huis ter Heide-West en ook het Landgoed Dijnselburg extra woningen te bouwen.

In ieder geval zou dus ook bij een onderzoek naar diverse alternatieven kunnen worden gezien of het eerdere voorstel zoals dat door met Stop de Boskap is gedaan daar toch een bepaalde bijdrage aan kan leveren, ook al zullen o.i. wel degelijk ook daarvan de ecologische effecten op aanwezige beschermde soorten in beeld moeten worden gebracht, inclusief eventuele mitigatie en compensatie

Beantwoording gemeente:

Zie de algemene beantwoording onder paragraaf 4.2. Wat betreft de bedenkingen van de SMZ tegen de noodzaak om extra woningen te bouwen zij nog verwezen naar de recente uitspraak van de Rechtbank Midden-Nederland over de woningbehoefte in de regio Zeist, Soest en Utrecht⁸. In het kader van de woningbouw op de Vliegbasis Soesterberg is een actueel woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt afdoende de actuele woningbehoefte in de regio.

Reactie Stichting Beter Zeist

Zoals in de aanvullende zienswijze van Stichting Milieuzorg Zeist wordt aangegeven ontbreken een groot aantal kaarten en benodigde gegevens over het leefgebied van de aldaar 'aanwonende' dassenclan. Onderzoek naar sporen, wroetgedrag en mestputjes en het gebruik van wildcamera's zou de daarvoor informatie kunnen opleveren. Dassen leven vooral in bosranden die de mogelijkheid bieden te foerageren op aangrenzende open plekken zoals grasland waar zij regenwormen, insectenlarven etc. kunnen eten. Zie ook de zienswijze van Stop de Boskap de inbreng van Ton Meijer, bioloog, dassendeskundige en voorzitter van Stichting Dassenwerkgroep Utrecht & 't Gooi. Voor het miniseren en deels voorkomen van de effecten van de leefmogelijkheden voor de dassen tijdens en na de herontwikkeling van het plangebied worden in het ecologisch onderzoek van Ecogroen twee scenario's geschetst. Scenario 1. "De dassen kunnen worden 'ingepast' in de plannen, waardoor de dassenclan binnen het huidige territorium kan blijven bestaan." Voor het treffen van Platform van buurten en dorpen voor een mooi en groen Zeist en invloed van burgers 2 mitigerende en compenserende maatregelen is een ontheffing van de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming (Wnb 2017) noodzakelijk. Dit is echter niet ruimtelijk uitgewerkt. Hetzelfde geldt voor de voorwaarden die de Wnb stelt waaronder dit dan zou

⁷ Overigens is tegen een in die zin recent door de Provincie Utrecht verleende Ontheffing, hetgeen dan een wijziging van een in die zin eerder verleende Ontheffing betreft, door o.a. de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wederom bezwaar aangetekend.

⁸ *RB Midden-Nederland 26 januari 2024, UTR 21/3763, ECLI:NL:RBMNE:2024:315.*

moeten gebeuren en voor de vastlegging daarvan in het bestemmingsplan. Scenario 2. “Negatieve effecten op de dassenclan als gevolg van het plan zijn dusdanig ernstig, dat het voortbestaan van de dassenclan binnen het huidige territorium niet kan worden gewaarborgd.” Als laatste redmiddel kan dat betekenen dat de betreffende dassenclan zou moeten worden gevangen en verplaatst naar een ander gebied in Nederland. Dat is een duur, intensief en risicovol traject. Dit ook omdat succes niet verzekerd is. Verder is het de vraag of er volgens de wet Wnb (art. 3.8, lid 5) geen andere bevredigende oplossingen zijn. Denk bijvoorbeeld aan het verschuiven van het bouwvlak zuidwaarts ten gunste van het behoud van de ‘bosdriehoek’ inclusief de ernaast liggende bloementuin dicht bij de dassenburcht die aangrenzend aan het noorden van het plangebied ligt. Aanvullende mogelijkheden zijn bijvoorbeeld meer ecologische en daardoor minder kostbare bouwvormen zoals prefab houtbouw en een verschuiving van een deel de financiële opbrengst voor programma Hart van de heuvelrug naar andere projecten van HvdH.

Beantwoording gemeente:

Zie de algemene beantwoording onder paragraaf 4.2.

Reactie Stop de Boskap Huis ter Heide e.o.

Volgens Ecogroen zouden de dassen hun voedsel in eerste instantie uit de maisvelden (en omgeving daarvan) op Dijnseburg halen. Volgens Ecogroen zouden de open velden naast de bosdriehoek en de sportvelden voedselarm zijn en de grond zou verdicht zijn. Ton Meijer, bioloog, dassenskundige en voorzitter van Stichting Dassenwerkgroep Utrecht & 't Gooi, heeft aangegeven dat hij niet gelooft dat deze uitspraak van Ecogroen juist is. Voor dassen zijn juist grasvelden in de omgeving belangrijk. Meijer verwacht dat juist de open velden in Huis ter Heide-West rijk aan regenwormen zullen zijn. Voor deze dassenclan ligt gezien de ligging tussen de snelweg, de N237, N238 en de Panweg voor de hand dat juist de open velden in Huis ter Heide-West en de sportvelden het meest aantrekkelijk voor ze zijn. Naar verwachting van Meijer zullen die open velden dus het meest waardevol voor de dassen zijn. Naast de grasvelden zullen de dassen mogelijk in mindere mate foerageren in de bossen, dus de bosdriehoek in Huis ter Heide-West en Dijnseburg. De grasvelden zijn echter naar verwachting van Meijer van vitaal belang voor deze dassenclan.

In het Dassenrapport van Ecogroen wordt het belang van de naast de bosdriehoek gelegen open velden bevestigd: “Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt verwacht dat in periodes van langdurige droogte of vorst ook foerageergebieden buiten de hierboven beschreven terreinen essentiële functies voor de plaatselijke dassenclan vervullen.” [cursief is toegevoegd; nb met ‘de beschreven terreinen’ wordt bedoeld op terreinen op Dijnseburg]. Gezien de inklemming tussen de A28, N237, N238 en de Panweg, zal geduid (moeten) zijn op de naast de bosdriehoek gelegen open velden en sportvelden. Ook het bos naast de Tovertuin is van belang voor de dassen m.n. bij droogte en vorst, aldus het Dassenrapport van Ecogroen.

Op de grasvelden foerageren dassen naar regenwormen en insectenlarven. Als graslanden in de buurt van een dassenclan volgebouwd worden dan is te verwachten dat de clan verdwijnt. Dat mag niet van de Wet Natuurbescherming. Daar waar tijdens het onderzoek nog niet (veel) wroetplekken van dassen zijn gevonden op bijv. de open velden in Huis ter Heide-West, betekent dit niet dat er geen dassen hebben gefoerageerd. Als dassen namelijk regenwormen foerageren en die eten, laten ze geen sporen na in het gras.

Gezien de door Ecogroen aangegeven essentiële functie van de naast de bosdriehoek gelegen open velden voor de dassenclan, hebben wij ernstige twijfels bij de twee geschetste scenario's in het Dassenrapport van Ecogroen.

Het rapport werkt scenario 1 (het inpassen van de dassenclan in de plannen) niet uit en is daarmee totaal onduidelijk qua concrete consequenties voor de plannen. Daarmee is dit aanvullende rapport in onze ogen voornamelijk ontoereikend in het licht van de plannen voor Huis ter Heide-West. Het bebouwen van de open velden en de bosdriehoek, zeker in de mate zoals nu voor ogen staat, zal een groot risico vormen voor het overleven van de dassenclan in Dijnseburg. Een nadere uitwerking zou dan ook dienen plaats te hebben voor er een besluit wordt genomen over de plannen in Huis ter Heide-West. Scenario 2

waarbij het laatste redmiddel het vangen en verplaatsen van de dassenclan zou zijn, is ook een groot risico. Bekend is dat dit een zeer dure en vaak niet succesvolle operatie is (zie ook Oude Tempel in Soest), en mag daarom geen serieuze optie zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan waarbij het bos deel uitmaakt van het plangebied en daardoor gekapt kan worden ten behoeve van woningbouw en dit ook zo door de gemeente wordt voorgesteld, schaadt onze belangen. Wij genieten als omwonenden en dagelijkse bezoekers van het bos en achten het bos van groot belang voor de biodiversiteit, onze gezondheid en welzijn, dus willen graag dat het bos behouden blijft. Er is al te veel bos in Zeist en in Nederland gekapt. Het is tijd voor STOP DE BOSKAP.

Daarnaast blijkt nu dat het bouwen op de open velden en in de bosdriehoek de dassenclan die op Dijnseburg verblijft (waarschijnlijk) zal verjagen. Dit is wettelijk niet toegestaan. Wij vragen dan ook dringend het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen en daarbij het bos buiten het plangebied te houden en te bezien of bebouwing op de open velden überhaupt nog mogelijk is, en als dit al zo is, naar verwachting in zeer afgeslankte vorm met behoud van voldoende foerageergebied voor de dassen op de open velden ten zuiden van de bosdriehoek, teneinde de dassenclan op Dijnseburg te behouden.

Wij verzoeken u in elk geval zodanige maatregelen te treffen dat er zekerheid bestaat dat het bos behouden blijft en niet gekapt en bebouwd wordt en zodanige maatregelen met betrekking tot de bebouwing op de open velden te treffen dat de dassenclan met zekerheid niet verjaagd wordt. Wij verzoeken u dringend niet te kiezen voor het vangen en verplaatsen van de dassenclan gezien de desastreuze gevolgen die dat kan hebben voor deze clan.

Beantwoording gemeente:

Zie de algemene beantwoording onder paragraaf 4.2.

4.4 AERIUS BEREKENING

Onderzoek:

Eind maart 2024 is een nieuwe stikstofdepositieberekening gemaakt op basis van de actuele Aeriuserkentool. Daarin worden zowel de gebruiksfase als de bouw- en aanlegfase meegenomen. Op basis van dit actuele rekenprogramma is een stikstofdepositieberekening gemaakt voor de woningbouw op Huis ter Heide West⁹. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de 'Oostelijke Vechtplassen' en 'Kolland & Overlangbroek' op respectievelijk circa 10 en 15 km afstand. In deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats en leefgebieden van soorten voor. Volgens de berekening leidt de realisatie van maximaal 82 woningen op de locatie Huis ter Heide West niet tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden.

Van de volgende partijen is een reactie ontvangen op dit onderzoek:

BBVHtH, Stichting Milieuzorg Zeist e.o. & Stichting Beter Zeist

De reacties en beantwoording worden hieronder weergegeven.

Reacties indieners zienswijzen:

Reactie BBVHtH

Kennelijk heeft de realisatie van woningbouw geen nadelige effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden en voldoet het plan kennelijk aan de Wet natuurbescherming. Of daarmee in brede zin de bescherming van de natuur in de directe omgeving van het projectgebied ook voldoende gediend is blijft de vraag.

Beantwoording gemeente:

Het doel van de Aeriusberekening is het vaststellen of er stikstofdepositie plaatsvindt op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg door de beoogde planontwikkeling. Die natura

⁹ Notitie stikstofdepositieberekening Huis ter Heide West, mRO, 6 maart 2023.

2000-gebieden liggen op ruime afstand van de planontwikkeling. Hiervoor is al beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de natuur in de directe omgeving.

Reactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Tenslotte heeft er dus door Mro alsnog een stikstofberekening plaatsgevonden, waaruit dan naar voren komt dat er zowel in de bouw- als gebruiksfase er geen toename in de depositie is berekend op daarvoor gevoelige Natura 2000- gebieden. Bij de gegeven berekeningen is dan een inschatting gemaakt van diverse activiteiten die daarbij zowel in de 'bouw- als gebruiksfase' van belang moeten worden geacht.

Die berekeningen hebben evenwel plaatsgevonden met AERIUS zoals geldend op het moment van de berekening, namelijk 06 maart 2023, maar inmiddels is dus wel een geactualiseerde versie van het model beschikbaar. Dus wellicht goed t.b.v. besluitvorming wel van het meest actuele versie uit te gaan.

Beantwoording gemeente:

Dat is gebeurd. Eind maart 2024 is opnieuw een aerijs-berekening gemaakt op basis van de actuele rekentool. Zoals verwacht is de uitkomst opnieuw dat er vanwege de grote afstand geen stikstofdepositie zal zijn op Natura 2000-gebieden.

Reactie Stichting Beter Zeist

Een tweede punt is de verplichte AERIUS-modelberekening van depositie van stikstofverbindingen tijdens bouw- en gebruiksfase op daarvoor gevoelige Natura-2000 gebieden. De meest actuele modelberekening van 06 maart 2023 zal dan moeten worden toegepast in plaats van de vorige versie van het AERIUS-model.

Beantwoording gemeente:

Dat is gebeurd. Eind maart 2024 is opnieuw een aerijs-berekening gemaakt op basis van de actuele rekentool. Zoals verwacht is de uitkomst opnieuw dat er vanwege de grote afstand geen stikstofdepositie zal zijn op Natura 2000-gebieden.

4.5 GELUID SPORTVELDEN

Onderzoeken:

Vanwege de herinrichting van de sportvelden op het aangrenzende sportpark Dijnselburg is ook een actualisatie uitgevoerd van het onderzoek naar geluidhinder van de sportvelden van SV Zeist¹⁰ en van Firebirds¹¹ en lichthinder¹² als gevolg van de heringerichte sportvelden.

Volgens het akoestische onderzoek voor de voetbalvelden zullen de richtwaarden worden overschreden als gevolg van het stemgeluid (met 2dBA in de avondperiode) en de scheidsrechtersfluit (met 3 dBA in de dagperiode). Dat wordt acceptabel geacht omdat de geluidwering van de gevels voldoende is om aan de eisen voor het binnen niveau te voldoen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te realiseren.

Volgens de actualisatie van het akoestische onderzoek voor de honk- en softbalvelden zullen de richtwaarden worden overschreden als gevolg van stemgeluid (met 1 dBA in de avondperiode) en het slaan met de honkbalknuppel (met 2 dBA in de avondperiode). Dat wordt acceptabel geacht omdat de geluidwering van de gevels voldoende is om aan de eisen voor het binnen niveau te voldoen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te realiseren.

Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de cumulatie van wegverkeerslawaaï en het geluid van de sportvelden. Bij de cumulatie van deze verschillende geluidbronnen kan in een 'worst case-situatie' echter een zwaardere geluidwering van de gevel nodig zijn (24 dB) dan wettelijk is voorgeschreven (20 dB). Om

¹⁰ Alcedo B.V., *Huis ter Heide West – Actualisatie akoestisch onderzoek sportvelden voetbalvereniging SV Zeist (21-08329.R02.V02)*, 31 mei 2024.

¹¹ Alcedo B.V., *Huis ter Heide West – Akoestisch onderzoek sportvelden honk- en softbalvereniging Firebirds Zeist (21-08329.R03.V02)*, 31 mei 2024.

¹² *Notitie Actualisatie lichthinder onderzoek, Alcedo, 7 maart 2023.*

voor die worst case-situaties toch te borgen dat in het concrete geval een voldoende geluidwerende gevel wordt gerealiseerd zijn de regels van het bestemmingsplan aangevuld met een nadere eisen-bepaling (zie daarover hoofdstuk 5 van deze Nota van Zienswijzen). Op grond van deze bepaling kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de geluidwering van gevels in verband met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met deze regeling is geborgd dat ook in worst case-situaties de geluidwering van de gevel altijd voldoende is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Van de volgende partijen is een reactie ontvangen op dit onderzoek:
BBVHtH, Reactie 2 natuurlijke persoon, Stichting Milieuzorg Zeist e.o. & Stichting Beter Zeist

De reacties en beantwoording worden hieronder weergegeven.

Reacties indieners zienswijzen:

Reactie BBVHtH

Akoestisch onderzoek

In onze zienswijze van 2022 hebben we aangegeven dat de afstand van de sportvelden tot woningbouw vlg de KNVB 50 meter zou moeten zijn. Die eerdere rapporten gingen uit van de oude situatie. Ook volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is voor een veldsportcomplex met verlichting in een rustige omgeving de richtafstand voor geluid 50 meter. Voor beide velden zouden op een afstand van 30 meter diverse waarden overschreden worden en hoge geluidsschermen nodig zijn. Bij 30 meter zouden maatregelen niet nodig zijn, omdat bij nieuwbouw de geluidswering teruggebracht kan worden tot de eisen voor het binnen-niveau. MAAR mensen blijven hinder ondervinden (met allerlei negatieve gevolgen daarvan) als ze in tuin of op balkon willen zitten of raam of deur open willen zetten, wat toch ook van groot belang is voor de leefbaarheid. Hoe wordt dit dan meegewogen?

Voor de totale geluidseffecten op de wijk is in de diverse onderzoeken ook geen rekening gehouden met het gelijktijdig optreden van diverse geluidseffecten (uit alle geluidsbronnen samen: cumulatie van geluid van zowel softbal- als voetbalactiviteiten). Wij zijn van mening dat voor een deel van de geplande bebouwing niet aan de normen voor een aanvaardbare woon- en leefomgeving wordt voldaan.

Beantwoording gemeente:

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is voor een veldsportcomplex met verlichting in een rustige woonomgeving de richtafstand voor geluid 50 meter. Deze indicatieve richtafstand houdt de KNVB algemeen aan voor zijn velden. Echter geeft dit geen volledig beeld van de bestaande situatie van de plantontwikkeling Huis ter Heide West.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderscheid gemaakt tussen het omgevingstype 'rustige woonwijk' en het omgevingstype 'gemengd gebied'. In het omgevingstype 'gemengd gebied' komen naast de woonfunctie ook andere functies voor die een zekere milieubelasting met zich meebrengen zoals het geluid van een drukke hoofdweg of spoorweg of het geluid van winkels, horeca, bedrijfstjes (en het daarbij behorende verkeer) in een gebied. Het geluidniveau in een rustige woonwijk ligt daardoor wat lager dan het geluidniveau in een gemengd gebied. Voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' gelden om die reden grotere richtafstanden tot bedrijven dan voor het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Diverse activiteiten (ligging nabij hoofdinfrastructuur A28 & N237 en korte afstand sportvelden) in de omgeving van het plangebied geven aanleiding om het gebied te kenmerken als omgevingstype gemengd gebied. Bij dit omgevingstype mogen enkele richtafstanden met één afstandstap gereduceerd worden, daarbij mag een richtafstand voor bijvoorbeeld geluid van 50 meter naar 30 meter worden gereduceerd.

In het bestemmingsplan liggen de bouwvlakken waar woningen mogen worden gebouwd op 30 meter afstand van de sportvelden. Om meer inzicht te krijgen in het woon- en leefklimaat is besloten toch onderzoek te doen naar geluid en licht van de sportvelden. Tijdens de lange voorbereidingstijd van het bestemmingsplan zijn de sportvelden heringericht en is ervoor gekozen de akoestische onderzoeken te actualiseren. In het geluidonderzoek wordt beoordeeld aan de

hand van de geluidsbelasting op de gevel, mocht er een overschrijding zijn op de gevel, dan dient het binnen niveau gegarandeerd worden door middel van maatregelen (aan de gevel).

In het onderzoek is uitgegaan van een algemene invulling gebaseerd op de volgens de bestemmingsplanregels toegestane bouwhoogtes. Hierdoor is niet voor elke woning in beeld gebracht of er sprake is van een raam die open kan zonder dat er sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden (geluidluwe gevel) of balkons (geluidluwe buitenruimte). Wel is aangegeven met welke geluidbelasting rekening gehouden moet worden om in de woningen een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Bij de verdere invulling van het plan geldt, ook conform het gemeentelijk geluidbeleid "Beleidsregel hogere waarden Wgh, gemeente Zeist" van april 2008, een inspanningsverplichting voor een geluidluwe gevel, buitenruimte en indeling van de woning.

Verwacht wordt wel, aangezien het geluid vanwege de rijksweg A28 aan de grenswaarde voldoet en er sprake zijn van overschrijdingen van ten hoogste 3 dB(A) voor industrielaawaai, het redelijkerwijs mogelijk moet zijn om ten minste geluidluwe gevel of buitenruimte te realiseren.

Reactie 2 Natuurlijke persoon

Actualisatie Akoestisch onderzoek sportvelden voetbalvereniging SV Zeist

Onderzocht zijn de geluidsniveaus van SV Zeist afkomstig van veld 1 en 2 op de nieuwe woningen. Bij de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening maakt men gebruik van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Bij de gebiedstypering wordt uitgegaan van gemengd gebied, omdat er naast woningen enkele maatschappelijke en bedrijfsbestemmingen zijn. Ik vind dit uitgangspunt onjuist. In de nieuwe woonwijk zijn deze bestemmingen niet aanwezig en ook niet in het aangrenzende deel van de Korte Bergweg en de Willem Versteeghstraat. Een onderbouwning ontbreekt en in de Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) Huis ter Heideweg 19 is het een rustige woonwijk.

In de Vvgb Huis ter Heideweg 19 die vastgesteld is in de raad van 9 november 2023 staat in bijlage 5 Ruimtelijke ordening van Sportpark Dijnseburg Zeist in hoofdstuk 4.12 Bedrijven en milieuzonering op pg 31 onder het kopje Planspecifiek: De omgeving ten oosten van het sportpark kan gekarakteriseerd worden als een rustige woonwijk door de overwegende woonfunctie die er is. Een veldsportcomplex met verlichting valt onder milieucategorie 3.1. De richtafstand voor geluid is maatgevend. In een rustige woonwijk is dit 50 meter.

Er staan verder wat onjuiste gegevens in het akoestisch onderzoek:

In de inleiding wordt gesteld dat op de velden waar gevoetbald wordt ook cricket gespeeld kan worden. Dit klopt niet; cricket werd de afgelopen jaren gespeeld op het gedeelte waar het plangebied voor bouwen ligt. Er ontbreken wel allerlei activiteiten die regelmatig plaatsvinden, zoals op dit moment bv BSO en jeugdplan van de KNVB. Onder inrichtingsgebonden verkeer wordt gekeken naar geluidsbronnen aan de Oostzijde en Westzijde van de Aelderstraat (misschien ligt die in Drenthe, maar niet in Huis ter Heide). Voor het aantal personen per wedstrijd wordt uitgegaan van 150 bezoekers, te weten de helft van de capaciteit van de tribune. Dit lijkt reclamant te weinig. Bij belangrijke competitiewedstrijden of Zeister Derby's zijn er meer personen en die staan ook langs het veld.

Voor het parkeren gaat men alleen uit van het aantal plaatsen op de parkeerplaats. Dit klopt niet. Er wordt ook geparkeerd in de berm van de toegangsweg, langs de sportvelden achter de kantine en zelfs op de Korte Bergweg, als het druk is.

Actualisatie Akoestisch onderzoek HSV Firebirds

Onderzocht zijn de geluidsniveaus afkomstig van Firebirds op de nieuwe woningen. Ook in dit rapport is uitgegaan van gemengd gebied.

Maatregelen o.g.v. de beide akoestische onderzoeken:

Er is een overschrijding vanwege HSV Firebirds van het langtijd gemiddelde van 1 dB(A) in de avondperiode en er is een overschrijding van de maximale waarde van ten hoogste 2 dB(A). Als maatregel zou er een geluidswering van 10 meter hoog langs de hele westzijde van het plan nodig zijn.

Vanwege het voetbal is er een overschrijding van de richtwaarde op een trainingsdag van ten hoogste 2 dB(A) en op een wedstrijddag van ten hoogste 3 dB(A) bij de hele eerstelijnsbebouwing van het plan. Op een trainingsdag zou dan een geluidsscherm van 7 meter hoog langs de hele westzijde van het plan nodig zijn en meer dan 10 meter hoog op een wedstrijddag.

Volgens het onderzoek zijn deze maatregelen niet nodig, omdat bij nieuwbouw de geluidwering teruggebracht kan worden met 20 dB(A), zodat aan de eisen van het binnenniveau voldaan kan worden. Er is dan wel overlast als er een raam wordt opengezet of als je op het balkon of in de tuin bent. Er mogen namelijk volgens het BKP wel tuinen en buitenruimtes binnen de 30 meter zone liggen.

Uit de onderzoeken komt niet naar voren dat cumulatie met de aanwezige geluidswaarden betrokken is. Er is o.a. geen rekening gehouden met een gelijktijdig gebruik door beide verenigingen. Er is een overlap van de speelperiode van voetbal en honk- en softbal van minstens enkele maanden. Er is ook geen rekening gehouden met een mogelijke groei van beide clubs. Beide clubs hebben aangegeven meer leden te willen werven. Verder is er ook geen rekening gehouden met geluiden afkomstig van het beweegplein dat langs de oostzijde van veld 1 geprojecteerd is.

Reclamant is het niet eens met de conclusie dat er in de woningen t.a.v. geluid vanwege de voetbalvereniging en honk- en softball vereniging een aanvaardbaar woon- en leefomgeving te realiseren is en dat de verenigingen niet beperkt worden in hun activiteiten.

Beantwoording gemeente onderdeel voetbalvereniging SV Zeist:

1. Bedrijven & milieuzonering:

Voor het sportpark (Huis ter heideweg 19) is gekeken naar de meest nabijgelegen woningen aan de korte Bergweg. Die liggen op afstand van het sportpark en maken deel uit van een rustige woonomgeving. Daar hoort een richtafstand van 50 meter bij.

Voor de nieuwe woningbouw van Huis ter Heide West is dat anders. Die grenst aan het sportcomplex en ligt in de geluidzone van de snelweg. In dat geval is er geen sprake van een rustige woonomgeving maar van een gemengd gebied. Het gemengde gebied hangt dus niet samen met de aanwezigheid van maatschappelijke of andere functies. Op korte afstand van het sportpark en in de nabijheid van de snelweg (zonder afscherming door hoge kantoorgebouwen) kan eenvoudigweg geen rustige woonomgeving worden gecreëerd. Maar in een gemengd gebied op 30 meter afstand van de sportvelden is het ook nog prima wonen.

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is voor een veldsportcomplex met verlichting in een rustige omgeving de richtafstand voor geluid 50 meter. Deze indicatieve richtafstand houdt de KNVB algemeen aan voor zijn velden. Echter geeft dit geen volledig beeld van de bestaande situatie van de plantontwikkeling Huis ter Heide West.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderscheid gemaakt tussen het omgevingstype 'rustige woonwijk' en het omgevingstype 'gemengd gebied'. In het omgevingstype 'gemengd gebied' komen naast de woonfunctie ook andere functies voor die een zekere milieubelasting met zich meebrengen zoals het geluid van een drukke hoofdweg of spoorweg of het geluid van bijvoorbeeld sportvelden (en het daarbij behorende verkeer) in een gebied. Het geluidniveau in een rustige woonwijk ligt daardoor wat lager dan het geluidniveau in een gemengd gebied. Voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' gelden om die reden grotere richtafstanden tot bedrijven dan voor het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Diverse activiteiten (ligging nabij hoofdinfrastructuur A28 & N237 en korte afstand sportvelden) in de omgeving van het plangebied geven aanleiding om het gebied te kenmerken als omgevingstype gemengd gebied. Bij dit omgevingstype mogen enkele richtafstanden met één afstandstap gereduceerd worden, daarbij mag een richtafstand voor bijvoorbeeld geluid van 50 meter naar 30 meter worden gereduceerd.

In het bestemmingsplan liggen de bouwvlakken waar woningen mogen worden gebouwd op 30 meter afstand van de sportvelden. Om meer inzicht te krijgen in het woon- en leefklimaat is

besloten toch onderzoek te doen naar geluid en licht van de sportvelden. Tijdens de lange voorbereidingstijd van het bestemmingsplan zijn de sportvelden heringericht en is ervoor gekozen de akoestische onderzoeken te actualiseren. In het geluidonderzoek wordt beoordeeld aan de hand van de geluidsbelasting op de gevel, mocht er een overschrijding zijn op de gevel, dan dient het binnen niveau gegarandeerd worden door middel van maatregelen (aan de gevel).

2. Cricket:

Indien cricket gespeeld wordt op het veld dat nu ontwikkeld wordt tot woningbouw zal cricket in de toekomstige situatie niet van invloed zijn op het plan. Desondanks is er bij het uitvoeren van het onderzoek contact opgenomen met de cricketvereniging. Hieruit is gebleken dat ook het voetbalveld soms gebruikt kon worden als cricketveld. Hierbij wordt met minder spelers gespeeld dan met voetbal en is daardoor ondergeschikt aan de activiteiten van de voetbalvereniging. Voor het in kaart brengen van het geluid op de planlocatie is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie (drukke dag die vaker dan 12 keer per jaar voorkomt). Hiervoor is gebleken dat zowel in de dagperiode (wedstrijddag van SV Zeist) als avondperiode (trainingsavond SV Zeist) de activiteiten van de voetbalvereniging maatgevend zijn.

Ditzelfde geldt voor de BSO die zich in de kantine bevindt waarbij spelactiviteiten kunnen plaatsvinden op het voetbalveld en het jeugdplan van KNVB. De activiteiten van de BSO zijn echter ondergeschikt aan de activiteiten van een wedstrijddag van SV Zeist. Met name de dagperiode, waarin de activiteiten van de BSO en jeugdplan plaatsvinden evenals de wedstrijden van SV Zeist, wordt voor een wedstrijddag uitgegaan van meerdere (senioren) wedstrijden met 150 mensen publiek en 113 rijdende auto's erbij. Dit wordt als maatgevend beschouwd ten opzichte van een BSO met 33 kinderen die enkele uren spelen op het veld of een jeugdplan waarbij er getraind wordt op de velden. Daarnaast kunnen de activiteiten van bijvoorbeeld de BSO in de dagperiode niet gelijktijdig plaatsvinden met de voetbalwedstrijden. In de avondperiode kunnen de activiteiten van de cricketvereniging, indien ze plaatsvinden op het voetbalveld in plaats van bij de planlocatie, niet gelijktijdig plaatsvinden met de trainingen van voetbal. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zijn daardoor de activiteiten van de BSO en het jeugdplan ondergeschikt aan de activiteiten van de voetbalvereniging. Daarnaast wordt er tijdens de wedstrijden gebruik gemaakt van een scheidsrechter fluit. Het bronvermogen hiervan is hoger dan het stemgeluid van schreeuwende kinderen of stemgeluid van schreeuwende spelers. Voor de beoordeling van de maximale geluidniveaus is daarom ook de maatgevende situatie in beeld gebracht.

3. Inrichtingsgebonden verkeer:

Onder inrichtingsgebonden verkeer wordt in het rapport inderdaad verwezen naar de verkeerde wegen, dit is een tekstuele aanpassing die zal worden verwerkt.

4. Bezoekersaantallen:

De 150 bezoekers waarvan uitgegaan is in het onderzoek betreft de representatieve bedrijfssituatie (een drukke dag die vaker dan 12 keer per jaar voorkomt). Het kan voorkomen dat er incidentele bedrijfssituaties zijn, zoals een derby, waarbij er meer toeschouwers aanwezig zijn of ook andere activiteiten plaatsvinden, zoals het verenigingsfeest of voetbaltoernooi.

5. Parkeren:

Voor het bepalen van het aantal voertuigbewegingen is uitgegaan van het aantal parkeerplaatsen van de parkeervoorziening en het aantal bezoekers tijdens een wedstrijddag. Hierbij is aangenomen dat elke parkeerplaats 3 keer bezet is.

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat elke auto vanaf de toegangsweg (ook langs de Huis ter Heide weg en de Korte bergweg) de volledige route van- en naar de parkeerplaatsen aflegt. Dit is een worst-case benadering omdat, zoals ook aangemerkt in de zienswijze, sommige auto's niet eens helemaal van – en naar de parkeerplaatsen rijden maar daarvoor al parkeren.

Verder kan worden vermeld dat de deelbijdrage vanwege de voertuigbewegingen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 34 dB(A) bedraagt. Ook als er meer voertuigen rijden betreft het geen relevante akoestische bijdrage aan de optredende geluidniveaus. Zelfs bij een dubbele hoeveelheid auto's bedraagt de deelbijdrage 37 dB(A) wat een verwaarloosbare bijdrage

levert aan de 50 dB(A) voor het ten hoogste aanwezige langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Ook wordt met 37 dB(A) hiermee nog steeds ruim voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde.

Beantwoording gemeente onderdeel HSV Firebirdst:

1. Open ramen, balkon en tuin:

Voor de reactie over open ramen en geluid in balkon en tuinen wordt verwezen naar de reactie hiervoor.

2. Cumulatie

Voor de cumulatie van het wegverkeerslawaai met het geluid van de sportvelden wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 4.5.

3. Groen van de clubs:

Het kan kloppen dat de verenigingen gaan groeien in de toekomst. Meer leden kan betekenen dat er langer getraind wordt op verschillende avonden. In het akoestisch onderzoek naar SV Zeist is uitgegaan van een continue bezetting van beide velden 17:30 tot 21:30. Voor Fire Birds is uitgegaan van 2 uur trainen in de dagperiode en 4,0 uur wedstrijden spelen in de avond waarbij dus ook uitgegaan wordt van continue veldbezetting. Voor het akoestisch onderzoek dient uitgegaan te worden van de representatieve bedrijfssituatie (drukke dag). Dit betreft voor voetbal de in de dagperiode de wedstrijddag en in de avondperiode de maatgevende trainingsavond. Voor Firebirds betreft dit de avondperiode als er wedstrijden gespeeld worden.

De hiervoor omschreven activiteiten zijn passend binnen de representatieve bedrijfssituatie (een drukke dag). In de praktijk zullen ook situaties voorkomen waarbij de activiteiten in andere verhoudingen of in mindere mate plaatsvinden. Deze situaties leiden tot een geringere geluidsemissie (ook bij een toename van leden) en in het ergste geval tot een geringe toename en zijn daarom in dit onderzoek niet nader beschouwd.

4. Bewegplein:

Op dit moment is niet helder of het beweegplein openbaar is. Indien het beweegplein openbaar is, hoeven de activiteiten op het beweegplein niet meegenomen worden als onderdeel van de activiteiten van SV Zeist of Firebirds. Het beweegplein bevindt zich direct naast het hoofdveld van SV Zeist. Het gebruiksoppervlak is echter veel minder groot en anders van karakter waardoor het zeer waarschijnlijk is dat geluid van het gebruik van het beweegplein ondergeschikt is aan het geluid van het gebruik van de sportvelden.

Reactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Dan heeft er alsnog een geactualiseerd onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele effecten van zowel geluid als licht van zowel de sportvelden van VV Zeist (zie in deze dus het rapport: 'Actualisatie akoestisch onderzoek sportvelden VV Zeist (ALCEDO, 2022) ') als van de Softbalvereniging Firebirds Zeist (zie in deze ook het sportvelden rapport: 'Akoestisch onderzoek honk- en softbalvereniging Firebirds Zeist (ALCEDO, 2022)').

Allereerst is het hier toch de vraag voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. waarom er twee afzonderlijke onderzoeken hebben plaatsgevonden, want uiteindelijk gaat het toch om de cumulatieve belasting door zowel geluid als licht.

Dan komt dus uit beide geluidsonderzoeken naar voren dat weliswaar is gebleken dat er sprake is van overschrijdingen van de richtwaarden voor de maximale geluidsniveaus voor 'gemengd gebied' en zeker voor 'rustige woonwijk', maar dat eventuele bronmaatregelen, zoals het plaatsen van geluidschermen te kostbaar zijn. Aangezien het evenwel om nieuwbouw gaat zouden dan de eisen die vanuit het Bouwbesluit aan de gevel worden gesteld, namelijk een reductie van min. 20dB, voldoende moeten worden geacht om alsnog aan de in die zin gegeven richtwaarden te kunnen voldoen.

Wel is het ook hierbij voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag of in de gegeven berekeningen wel ook rekening is gehouden met geluid afkomstig van de A- 28, evenals de N - 237, dus van de diverse in

het gebied reeds aanwezige wegen, hetgeen toch ook tot een algehele verhoging van de in het plangebied aanwezige (maximale) geluidsniveau, dus wat betreft de cumulatie geluidsbelasting, kan leiden (zie in deze dus met name ook het rapport: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Huis ter Heide-West (ALCEDO, 2021)').

Beantwoording gemeente:

Voor de cumulatie van wegverkeerslawaai en het geluid van de sportvelden wordt verwezen naar de algemene beantwoording hiervoor onder 4.5.

Voor de cumulatieve belasting vanwege geluid en licht zijn geen normen en die worden ook niet samen beoordeeld. Reden hiervoor is ook dat het twee verschillende fenomenen zijn en er daardoor al geen sprake is van cumulatie. Dat neemt niet weg dat beiden zijn beoordeeld.

In het rapport waarnaar verwezen wordt "Huis ter Heide West – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai" d.d. 7 mei 2021 en ook de geactualiseerde versie daarvan (d.d. 2 mei 2022) is ten eerste de geluidbelasting beoordeeld van de A28 en de N237 separaat van elkaar voor de toetsing aan de Wet geluidhinder. Vervolgens is ook de gecumuleerde geluidbelasting in beeld gebracht (dus van zowel de A28, N237, evenals overige wegen). Voor de geluidwering van de gevels van de toekomstige woningen dient rekening gehouden te worden met het geluid hiervan. Met de gecumuleerde geluidbelasting is dus wel rekening gehouden.

Reactie Stichting Beter Zeist

Wat het overige onderzoek betreft heeft Stichting Beter Zeist zorgen over de (cumulatieve) maximale geluidhinder van de A28 en de N237 voor een gemengd gebied c.q. een rustige woonwijk als het plaatsen van geluidschermen langs de A28 te kostbaar is. De geluidsoverlast nog wordt groter wanneer de 4e aanvliegroute over Huis ter Heide naar Schiphol doorgaat.

Beantwoording gemeente:

Voor de cumulatie van wegverkeerslawaai en het geluid van de sportvelden wordt verwezen naar de algemene beantwoording hiervoor onder 4.5.

Het geluid op de planlocatie vanwege de 4e aanvliegroute over Huis ter Heide is niet inzichtelijk gemaakt. De 4e aanvliegroute is, als onderdeel van de luchtruimherziening, op moment van schrijven controversieel verklaard door de Tweede Kamer. De exacte invulling ervan en de geluidgevolgen hiervan op de planlocatie zijn daarom niet redelijkerwijs inzichtelijk te maken. Dit is daarom ook niet gedaan.

4.6 LICHT SPORTVELDEN

Volgens de actualisatie van het lichthinder onderzoek kan overal in het nieuwbougebied worden voldaan aan de grenswaarden voor lichthinder. Daarbij is er rekening mee gehouden dat de woningen op circa 30 meter van de sportvelden komen te liggen.

Van de volgende partijen is een reactie ontvangen op dit onderzoek:

BBVHtH & Reactie 2 Natuurlijke persoon

De reacties en beantwoording worden hieronder weergegeven.

Reacties indieners zienswijzen:

Reactie BBVHtH

Lichtonderzoek

Bij het lichtonderzoek is alleen naar veld 1 van SV Zeist gekeken omdat volgens het onderzoek veld 2 ver genoeg van woningen ligt om lichthinder te voorkomen. Dat blijft voor ons zeer de vraag. Niet vergeten moet worden dat bij lichthinderonderzoeken uitgegaan wordt van modellen; de (subjectieve) beleving en mogelijke (lichamelijke en psychische) effecten in de echte werkelijkheid van mensen kunnen daar van verschillen. Dit geldt natuurlijk ook (en vaak sterker) voor geluidseffecten en op zijn minst zou daar bij de eindafweging ook naar gekeken kunnen worden. M.b.t. de twee softbalvelden hebben we geen actueel

(aanvullend) lichthinderonderzoek aangetroffen. Klopt dat? Tot slot is bij het lichtonderzoek uitgegaan van meting bij een hoogte van 1,8 meter, terwijl op 2e en 3e verdiepingen van woningen en appartementen de hinder ook bekeken zou moeten worden. Wij zijn van mening dat de lichthinder onvoldoende onderzocht is om te kunnen concluderen dat overal in het nieuwbouwgebied aan de grenzen van lichthinder wordt voldaan.

Beantwoording gemeente:

Naar aanleiding van de laatste aanpassing van het bestemmingsplan met de verkleining van het woongebied (en behoud van het bos) is ook het lichtonderzoek opnieuw geactualiseerd. De uitkomsten wijzigen niet: overal in het nieuwbouwgebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor lichthinder.

De armaturen op de lichtmasten staan schuin naar beneden gekanteld, de focus van de armatuur ligt op het speelveld. Door de hoek is de grootste lichthinder te verwachten op het maaiveld, vandaar dat het uitgangspunt van het onderzoek is om de meetpunten op 1,8 meter boven het maaiveld zetten. Vindt daar geen overschrijding van de lichthinderwaarden plaats, dan vindt deze zeker niet verder boven het maaiveld plaats.

Bij de actualisatie zijn alle lichtmasten (circa 60 lichtmasten) van zowel het sportcomplex SV Zeist en softbalvereniging The Firebirds ingevoerd bij de berekening. De in de figuur weergegeven rekenpunten zijn alleen rondom Veld 1 gelegd omdat dit de worst-case situatie betreft (cumulatie van veld 1, 2 en de softbalvelden). Daarbij zijn berekenpunt 2.4 en 2.5 representatief voor de gecumuleerde lichthinderwaarden van veld 1, veld 2 en de softbalvelden. De lichthinderwaarden liggen onder de grenswaarden van omgevingstype stedelijk gebied en zelfs onder die van landelijk gebied.

Reactie 2 natuurlijke persoon

Actualisatie Lichthinderonderzoek SV Zeist

Onderzoek is uitgevoerd naar de verlichting van SV Zeist m.b.t. mogelijke lichthinder op het naastgelegen nieuwbouwplan. Uitgegaan wordt van de Richtlijn Lichthinder die geen wettelijke status heeft. Is een toetsing aan de richtlijn lichthinder van de NSVV niet nodig? Er wordt uitgegaan van stedelijk gebied, omdat woningen in de directe omgeving binnen de bebouwde kom liggen (op dit moment is dit voor het plangebied nog niet het geval). Is toetsing aan de normen voor landelijk gebied niet nodig?

Alleen veld 1 is onderzocht. Veld 2 ligt volgens het onderzoek ver genoeg om lichthinder te voorkomen. Op de bijgevoegde kaart lijkt de afstand hetzelfde. In de conclusie gaat men ook uit van afstanden van 30 meter. De zuidwestelijke hoek van het plangebied krijgt zowel licht van veld 1, veld 2, en de softbalvelden. Naar cumulatie van licht is niet gekeken en er is geen lichthinderonderzoek beschikbaar m.b.t. de velden van Firebirds.

In de tekst staat dat ten noorden en westen van veld 1 van SV Zeist woningbouw is gepland. Dit klopt niet: west moet oost zijn. Zelfs in de conclusie is sprake van "ten noorden en westen van de sportvelden is nieuwbouw gepland".

Op basis van dit onderzoek ben ik het niet eens met de conclusie dat overal in het nieuwbouwgebied voldaan wordt aan de grenzen van lichthinder.

Beantwoording gemeente:

De planlocatie is grenzend aan het bestaand stedelijk gebied van de kern Huis ter Heide en binnen het plangebied worden woningen gesitueerd. In de provinciale verordening is de locatie waar de woningen worden gesitueerd al opgenomen als stedelijk gebied. Toetsing aan de grenswaarden voor stedelijk gebied is daarbij gepast.

Naar aanleiding van de laatste aanpassing van het bestemmingsplan met de verkleining van het woongebied (en behoud van het bos) is ook het lichtonderzoek opnieuw geactualiseerd. De uitkomsten wijzigen niet: overal in het nieuwbouwgebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor lichthinder.

Bij de actualisatie zijn alle lichtmasten (circa 60 lichtmasten) van zowel het sportcomplex SV Zeist en softbalvereniging The Firebirds ingevoerd bij de modelberekening. In de figuur zijn enkel de rekenpunten rondom Veld 1 getoond. Bij Veld 1 wordt namelijk de 'worst case' verwacht. Daarbij zijn berekenpunt 2.4 en 2.5 representatief voor de gecumuleerde lichthinderwaarden van veld 1, veld 2 en de softbalvelden. De lichthinderwaarden liggen onder de grenswaarden van omgevingstype stedelijk gebied en zelfs onder die van landelijk gebied.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A28 en de provinciale weg N237 is in november 2022 een onderzoek Externe veiligheid weg gedaan¹³. Vervolgens is op basis daarvan in december 2022 een verantwoording van het groepsrisico opgesteld¹⁴. Volgens deze onderzoeken is de A28 op minder dan 200 meter van het plangebied gesitueerd en de N237 op meer dan 200 meter. Op meer dan 200 meter afstand is de hoogte van het groepsrisico niet relevant. In het rapport is de verantwoordingsplicht vanwege de A28 uitgewerkt en is een advies opgenomen voor de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid bij rampen (inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten) en de zelfredzaamheid van bewoners. Dit advies gaat bijvoorbeeld over de aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen en de communicatie bij rampen. Het rapport gaat mee bij de uitwerking van het plangebied. Het heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Van de volgende partijen is een reactie ontvangen op dit onderzoek:
BBVHtH & Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

De reacties en beantwoording worden hieronder weergegeven.

Reacties indieners zienswijzen:

Reactie BBVHtH

Er is sprake van een groepsrisico dat boven de oriëntatiefase ligt (toxische stoffen en brandbare gassen) voor een klein deel van het projectgebied gelegen binnen de 200m afstand van de A28. Wij ondersteunen het oordeel en daaraan gekoppelde advies van de Veiligheidsregio Utrecht, nl. het opnemen van de N237 als risicobron en de nadere toelichting en beoordeling van factoren als bereikbaarheid (ook gelet op de komende verkeersstructuur in de directe omgeving) en bluswatervoorziening in het plangebied. We verzoeken daarom die punten mee te nemen bij het Bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente:

Het nader onderzoek is uitgevoerd. Daarin zijn deze punten meegenomen. De uitkomsten van het onderzoek worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In de huidige verbeelding wordt rekening gehouden met het bieden van twee 'aanvalswegen' voor hulpdiensten tot het plangebied. Het advies is daarbij voldoende verankerd.

Reactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Hierbij is dus onderzoek gedaan naar het zogenaamde groepsrisico van zowel de A-28 en ook de N-237 en waaruit dus naar voren komt dat er in die wel degelijk m.b.t. met name de A-28 er van een bepaalde overschrijding van de zogenaamde 'Oriëntatiewaarde' sprake is. In die zin worden dan in zowel de betreffende rapportage, als feitelijk ook in een die zin eerder door de VRU afgegeven: 'Advies' een aantal voorstellen gedaan (zie wat betreft het Advies van de VRU dus ook het rapport: 'Verantwoording Hoogte Groepsrisico (Kragten, 2022)', Bijlage 1: Advies VRU"). Hierbij is het dan de vraag in hoeverre daarmee dan in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden.

Beantwoording gemeente:

Het nader onderzoek is uitgevoerd. Daarin zijn deze punten meegenomen. De uitkomsten van het onderzoek worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In de huidige

¹³ Externe veiligheid weg, Huis ter Heide West, Kragten, 2 november 2022.

¹⁴ Verantwoording hoogte groepsrisico, Huis ter Heide West, Kragten, 19 december 2022.

verbeelding wordt rekening gehouden met het bieden van twee 'aanvalswegen' voor hulpdiensten tot het plangebied. Het advies is daarbij voldoende verankerd.

4.8 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN

In de omgeving van Huis ter Heide West hebben tijdens Wereldoorlog II oorlogshandelingen plaatsgevonden en kunnen er ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied zijn achtergebleven door gevechtshandelingen of dumpingen. Omdat er nu woningbouw is voorzien waarbij er ook grondbewerkingen nodig zijn, ontstaat er een verhoogd veiligheidsrisico. Om die risico's uit te sluiten is in november 2022 een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten¹⁵. Volgens dit onderzoek zijn er geen indicaties voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied. Derhalve is het onderzoeksgebied niet verdacht op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.

Van de volgende partijen is een reactie ontvangen op dit onderzoek:
BBVHtH & Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

De reacties en beantwoording worden hieronder weergegeven.

Reacties indieners zienswijzen:

Reactie BBVHtH

Omdat er op basis van enkele beoordeelde feiten geconcludeerd is dat er geen indicaties zijn van mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten is het onderzoeksgebied niet verdacht op de mogelijke aanwezigheid daarvan en is een vooronderzoek na-conflictperiode in het bouwgebied niet van toepassing. Het lijkt aannemelijk daar van uit te kunnen gaan en daar vertrouwen we dan maar op, hoewel er in de onmiddellijke bebouwde omgeving (in de buurt van de toenmalige spoorbaan) o.i. wel enkele mogelijke indicaties zijn aangetroffen.

Beantwoording gemeente:

De deskundigen, verantwoordelijk voor het opstellen van de rapportage, hebben de mogelijke indicaties in het onderzoek geïnventariseerd en afgewogen. De deskundigen sluiten uit dat er een verhoogde kans is op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied. Er is daarom geen aanleiding om bij de uitvoering de bouw- en grondwerkzaamheden af te wijken van de reguliere condities.

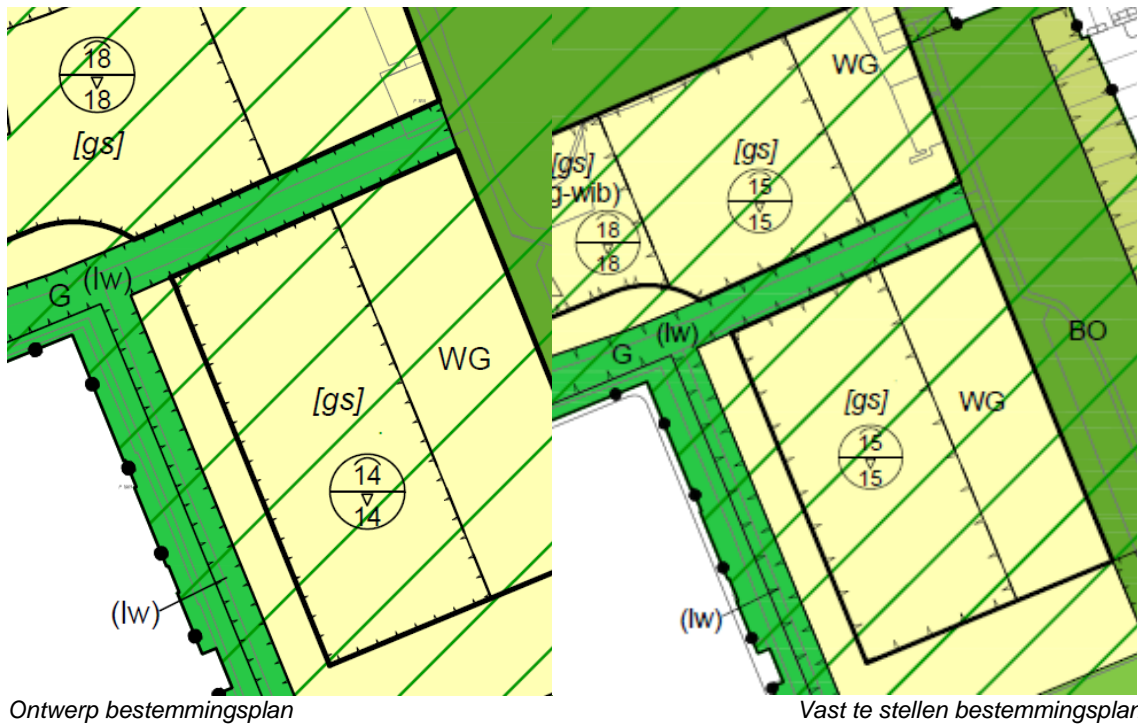
Reactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Overeenkomstig het uitgevoerde nadere onderzoek naar zogenaamde: 'Niet gesprongen explosieven (NGE's)', dat dan met name op basis van historisch onderzoek, inclusief beschikbare luchtfoto's, wordt dan geconcludeerd dat er '*geen indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied*', zodat '*derhalve het onderzoeksgebied niet verdacht is op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten*'.

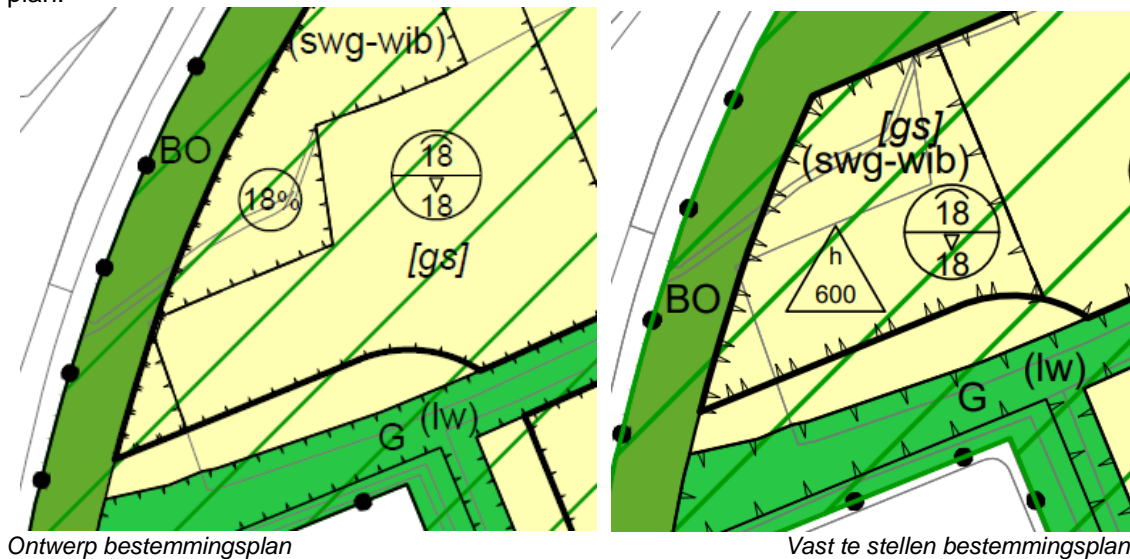
Beantwoording gemeente:

De deskundigen, verantwoordelijk voor het opstellen van de rapportage, hebben de mogelijke indicaties in het onderzoek geïnventariseerd en afgewogen. De deskundigen sluiten uit dat er een verhoogde kans is op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied. Er is daarom geen aanleiding om bij de uitvoering de bouw- en grondwerkzaamheden af te wijken van de reguliere condities.

¹⁵ AVG Explosieven Opsporing NL, Huis ter Heide West, vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten conflictperiode, 11 november 2022.



- Aan de zijde van het Kerkepad blijft de maximale bouwhoogte 18 meter.
- Om te verzekeren dat het boskarakter in de punt tegen het Kerkepad aan blijft behouden is het gebiedje waar een 18 meter hoog gebouw mag komen verkleind en is (met de aanduiding swg-wib) expliciet bepaald dat hier uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan in de vorm van maximaal 1 appartementengebouw met een collectieve tuin. Bovendien is een maximum bebouwd oppervlak voor dit gebiedje aangegeven van 600 m². Zie de kaartuitsnedes hierna met links het ontwerp bestemmingsplan en rechts het vast te stellen plan.

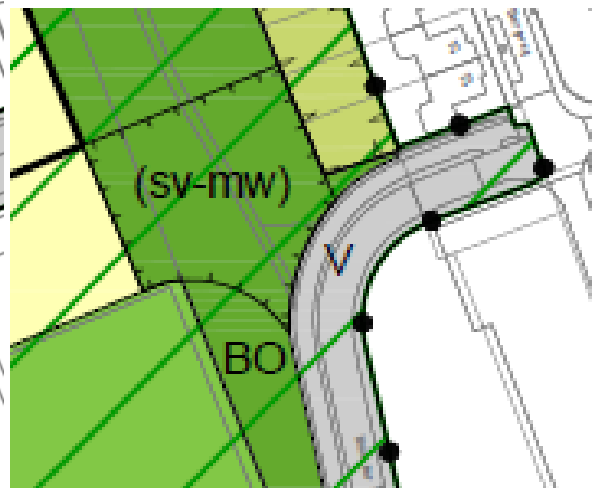


- Om te verzekeren dat een verkeersveilige maar ook groene ontsluitingsweg in de bocht van de Korte Bergweg en de Huis ter Heideweg kan worden gerealiseerd, is de verkeersbestemming vervangen door de bosbestemming en is deze locatie voorzien van de aanduiding 'specifieke

vorm van verkeer – maatvoering weg'. Met deze aanduiding is geregeld dat het profiel van de weg ter plaatse niet breder dan 10 meter mag zijn (inclusief trottoirs). Met dien verstande dat op de aansluiting met de betaande Huis ter Heideweg een verbreding van het profiel is toegestaan ten behoeve van de bochtstralen die voor een veilige aansluiting noodzakelijk zijn, met een maximale overschrijding van 4 meter aan weerszijden.



Ontwerp bestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

- Naar aanleiding van Zienswijze 14 is de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' vervangen door de aanduiding 'milieuzone - grondwaterschermingsgebied'.

5.2.2 Regels

Naar aanleiding van een groot aantal zienswijzen en de reacties op het aanvullende dassenonderzoek zijn een aantal wijzigingen in de regels doorgevoerd:

- In artikel 3.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan (Bos) is de bestemmingsomschrijving aangevuld, in die zin dat de ontwikkeling van de **natuurlijke** kwaliteit daarin expliciet wordt benoemd, in de vorm van:
 1. optimaal foerageergebied voor de das;
 2. verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm.
- In artikel 3.3 is toegevoegd dat ook nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering en omvang van de bebouwing vanwege de natuurlijke kwaliteit.
- In artikel 4.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan (Groen) is de bestemmingsomschrijving aangevuld, in die zin dat de voor groen aangewezen gronden bestemd zijn voor onder meer: de ontwikkeling en instandhouding van groenvoorzieningen (...) met natuurlijke kwaliteit in de vorm van:
 1. optimaal foerageergebied voor de das;
 2. verblijfplaatsen en leefgebied voor de hazelworm.
- In artikel 4.3 is toegevoegd dat ook nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering en omvang van de bebouwing vanwege de natuurlijke kwaliteit.
- Naar aanleiding van Zienswijze 6 is de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer' in artikel 7.1 aangevuld met de bepaling dat de voor verkeer aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de ontwikkeling van een woongebied met de kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Beeldkwaliteitsplan'.

- Naar aanleiding van de zienswijzen is artikel 7.1 aangevuld met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – maatvoering weg (sv-mw)'. Voor een verkeersveilige en groene ontsluiting van het woongebied in de bocht van de Korte Bergweg en Huis ter Heideweg, is met deze aanduiding voorgeschreven dat het profiel van de ontsluitingsweg hier maximaal 10 meter breed mag zijn (inclusief trottoirs) en dat deze weg zoveel mogelijk tussen de bomen moet worden gesitueerd.
- In artikel 8.1, onder a (Woongebied) is de bestemmingsomschrijving aangevuld in die zin dat de voor 'Woongebied' aangewezen gronden onder meer zijn bestemd voor natuurlijke kwaliteit in de vorm van groenvoorzieningen die mede functioneren als foerageergebied voor de das en leefgebied voor de hazelworm.
- Ook artikel 8.1, onder h, is aangevuld met bijbehorende natuurinclusieve voorzieningen zoals nest- en vleermuiskasten en insectenhôtels;
- In artikel 8.2.1, is een onder c toegevoegd waarin is voorgeschreven dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – wonen in bos (swg-wib) uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan in de vorm van maximaal 1 appartementengebouw;
- In artikel 8.2.2, onder e, is toegevoegd dat half verdiepte parkeervoorzieningen kunnen worden aangelegd met overschrijding van het maximum bebouwingspercentage, mits deze half verdiepte parkeervoorziening niet meer dan 12 meter buiten de gevel van het appartementengebouw wordt gerealiseerd.
In het verlengde hiervan is de aanhef in artikel 10.2 (Algemene bouwregels, onderkeldering van gebouwen) aangepast en is een uitzondering opgenomen voor de parkeervoorziening als bedoeld in lid 8.2.2, onder e.
- In art. 8.3, onder a, is toegevoegd dat nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering en omvang van de bebouwing vanwege de natuurlijke kwaliteit.
- In art. 8.3, onder b, sub 2, is toegevoegd dat nadere eisen kunnen worden gesteld aan de geluidwering van gevels vanwege het woon- en leefklimaat in de woning.
- In art. 8.6.1 is toegevoegd dat het vellen van bomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – wonen in bos' is verboden zonder omgevingsvergunning. Een dergelijke vergunning kan alleen worden verleend als de groene kwaliteit van het woongebied zoals beschreven in het BKP daardoor niet wordt aangetast en in ieder geval de solitaire bomen behouden blijven zoals aangeduid op de kaart 'Waardebepaling bomen' die al bijlage achter het bestemmingsplan is opgenomen.
- Naar aanleiding van Zienswijze 14 (Vitens) is artikel 12.1 conform de zienswijze van Vitens aangepast. De gebiedsaanduiding 'milieuzone-waterwingebied' is vervangen door 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'. En ter plaatse van de 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de grondwaterwinning en geldt de provinciale omgevingsverordening.
- Artikel 15 van de regels van het bestemmingsplan is geactualiseerd met een verwijzing naar de recent vastgestelde nieuwe parkeernormen in de "Parkeerbeleidsnota deel A en B, gemeente Zeist 2024-2028" die per 1 maart 2024 in werking is getreden.

5.2.3 Toelichting

Aangezien het beantwoorden van de vele zienswijzen, en de heroverweging en aanpassing van het bestemmingsplan als gevolg daarvan, veel tijd hebben gekost is een actualisering van de toelichting noodzakelijk. De uitgevoerde onderzoeken zullen worden toegevoegd, maar ook beleid dat inmiddels is vernieuwd zal worden geactualiseerd.

Verder zal de toelichting naar aanleiding van de zienswijze van Vitens (ZW 14) in paragraaf 3.3.2 worden aangepast met de volgende tekst:

Het plangebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied (zie bijlage). Dit grondwaterbeschermingsgebied ligt als een schil rond waterwingebied Zeist. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Zeist. Het grondwaterbeschermingsgebied is onderdeel van een beschermingszone zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. Hiervoor geldt de instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7 van de Provinciale Omgevingsverordening). Ook elders in hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn regels ter bescherming van het grondwaterwinbelang opgenomen. Deze regels moeten voorkomen dat de bodemlaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. Deze regels betreffen boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen, funderingswerkzaamheden of andere grondwerkzaamheden beneden de dieptegrens van 40 meter. In sommige kwetsbare gebieden (waaronder het huidige plangebied Huis ter Heide - West) is nog een 100-jaarsaandachtsgebied aangewezen als extra schil om de winning heen. In de 100-jaarsaandachtsgebieden geldt naast artikel 3.7 OOK een bijzondere zorgplicht (art. 3.12 Interim Omgevingsvisie Provincie Utrecht). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.

Tot slot zullen de geactualiseerde onderzoeken als bijlage achter de toelichting worden opgenomen. In het kader van de omgevingsvergunning voor de flora-en fauna-activiteiten (voorheen ontheffing Wet natuurbescherming) laat de gemeente ook een activiteitenplan en een ecologisch werkprotocol opstellen. Deze rapportages zullen straks bij de aanvraag omgevingsvergunning als bijlage bij de vergunning worden opgenomen.

5.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) is geactualiseerd.
- De verbeelding is voorzien van een actuele digitale ondergrond (d.d. 26 maart 2024).
- Om het boskarakter van de bostuinen achter de Korte Bergweg te behouden en het oprichten van vergunningvrije bouwwerken in deze tuinen te voorkomen, is artikel 6.4 van de regels van het bestemmingsplan aangevuld met de zinsnede dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bostuin' geen vergunningvrije bebouwing is toegestaan. Ook is deze bepaling aangepast aan de nieuwe Omgevingswet (per 1 januari 2024) en wordt niet meer verwezen naar 'erf' als bedoeld in artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Br), maar naar 'gebouwerf' in de zin van Bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Om het boskarakter ter plaatse van de calamiteitenontsluiting te benadrukken is de calamiteitenontsluiting van de bestemming 'Verkeer' naar de bestemming 'Bos' gegaan. De regels zijn daarop aangepast.
- In artikel 1 van de regels (Begrippen) zijn ter verduidelijking de begrippen 'erker of ingangspartij' en 'omgevingsvergunning' toegevoegd, waarna de daaropvolgende begrippen vervolgens zijn vernummerd.

- In artikel 1.21 is het sport- en beweeggrondje in de omschrijving van extensief recreatief medegebruik geschrapt. Daarvoor in de plaats is in artikel 3.1 toegevoegd dat binnen de bestemming 'Bos' een beweeggrondje is toegestaan zoals nader beschreven in het BKP.
- In artikel 2 van de regels (Wijze van meten) is ter verduidelijking en in lijn met andere bestemmingsplannen in de gemeente Zeist het meetvoorschrift 'de inhoud van een bouwwerk' toegevoegd, waarna de daaropvolgende meetvoorschriften zijn vernummerd.
- In artikel 8.2.5 is de hoogte van gebouwde erfafscheidingen die aan het openbaar gebied grenzen verlaagd naar 1 meter (was 2 meter). Dit om dichtgebouwde achterkantsituaties aan het groene openbare gebied te voorkomen en een zachte overgang van openbaar groen en bos naar tuinen te bewerkstelligen.
- In artikel 8.2.3, onder b, is aangevuld met de woorden 'of bebouwd oppervlak' omdat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen in het bos' geen percentage is aangeduid maar een maximum bebouwd oppervlak.
- De toelichting is aangevuld met de volgende onderzoeken:
 - Externe Veiligheid.
 - Ontplobbare Oorlogsresten.
 - Licht en geluid sportvelden.
 - Aerius-berekening stikstofdepositie.
 - Dassen (Wnb).
 Zie daarover ook hoofdstuk 4 van deze Nota van Zienswijzen.

BIJLAGE: Correctie ronde tafel zienswijze 3.

Zeist, 23 augustus 2024

Geachte raadsleden,

Er is helaas een fout ontdekt in de Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan Huis ter Heide, dat aan u ter vaststelling is voorgelegd. Per abuis is het woord **integraliteit** in de zienswijze van het Comité Stop de Boskap als **integriteit** in de Nota van Zienswijze terecht gekomen. Deze omissie wordt als volgt hersteld.

De desbetreffende zienswijze van het Comité Stop de Boskap en de reactie van de gemeente daarop, staan op pagina 40 en 41 van de Nota van Zienswijzen en luidden als volgt:

ZW 3 4	4. Sportvelden/gebrek aan integriteit 19) Door de aanleg van het semi-openbare veld is het projectgebied voor woningbouw in West verkleind, zonder dit af te stemmen met de BBVHtH en zonder integriteit. De gemeente wil nu haar eigen gecreëerde probleem oplossen door het bos te gebruiken voor woningbouw. Dit beleid gaat ten koste van het bos en welzijn van de inwoners van Huis ter Heide. 20) De gemeente heeft niet grondig onderzocht wat de bewoners willen: het semi-openbare veld verwijderen of het bos opofferen. Een enquête van de gemeente of 'men' liever bos of sport wilde, was niet duidelijk en daarmee niet betrouwbaar of representatief. Inwoners willen in grote getale het bos behouden, en het veld opofferen is beter. Een redelijk alternatief is het aantal woningen naar rato van de mindere m2 op de naastliggende open velden te verkleinen.
Reactie gemeente	19) Na alle overleggen die met de bewoners van Huis ter Heide hebben plaatsgevonden en alle aanpassingen die in de plannen zijn doorgevoerd, vinden wij deze beschuldigingen ongepast. Dit is ook niet het beeld dat op de inloopavond voor dit bestemmingsplan naar voren is gekomen. Daar reageerde het leeuwendeel van de bezoekers heel genuanceerd: Goed dat er woningen worden gebouwd en graag zo zorgvuldig mogelijk inpassen. Op de inloopavond konden de meeste mensen zich wel vinden in de uitleg over de redenen voor een beperkt aantal woningen in de minder waardevolle delen van het bos. 20) Dat is wel zorgvuldig onderzocht en met de bewoners besproken. De uitkomst daarvan is wat er nu voor ligt. Het speelveld en het bos en bosstructuren blijven behouden voor de buurt.

Na herstel luidt de tekst van deze zienswijze en beantwoording:

<p>ZW 3 4</p>	<p>4. Sportvelden/gebrek aan integraliteit</p> <p>19) Door de aanleg van het semi-openbare veld is het projectgebied voor woningbouw in West verkleind, zonder dit af te stemmen met de BBVHtH en zonder integraliteit. De gemeente wil nu haar eigen gecreëerde probleem oplossen door het bos te gebruiken voor woningbouw. Dit beleid gaat ten koste van het bos en welzijn van de inwoners van Huis ter Heide.</p> <p>20) De gemeente heeft niet grondig onderzocht wat de bewoners willen: het semi-openbare veld verwijderen of het bos opofferen. Een enquête van de gemeente of 'men' liever bos of sport wilde, was niet duidelijk en daarmee niet betrouwbaar of representatief. Inwoners willen in grote getale het bos behouden, en het veld opofferen is beter. Een redelijk alternatief is het aantal woningen naar rato van de mindere m2 op de naastliggende open velden te verkleinen.</p>
<p>Reactie gemeente</p>	<p>19) Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het bestemmingsplan aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.</p> <p>20) Ook hiervoor geldt dat mede naar aanleiding van deze zienswijze een heroverweging heeft plaatsgevonden en het bestemmingsplan is aangepast. Het bestaande bosgebiedje en de bosranden blijven behouden en het woongebied is verkleind. Zie daarover de inleiding in paragraaf 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.</p>

De Nota van Zienswijzen is aangepast en naar de griffie gestuurd.