

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
HUIS TER HEIDE - WEST
GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 06.163
IDnr. : NL.IMRO.0355.BPHuistHeidW-VS01
Datum : 24 juni 2024
Versie : 14
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 8 oktober 2024 / Nr. 24RV045

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Toekomstig beheerplan.....	4
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Totstandkomingsgeschiedenis	6
1.5	Functie van het bestemmingsplan	16
1.6	Opzet van de toelichting	17
2	BESTAANDE SITUATIE	18
2.1	Inleiding	18
2.2	Historie.....	18
2.3	Functionele en ruimtelijke structuur	22
2.4	Verkeerstructuur.....	24
2.5	Groenstructuur	25
2.6	Ecologie.....	29
2.7	De geldende beheersverordening	29
3	BELEIDSKADER.....	31
3.1	Inleiding	31
3.2	Rijksbeleid	31
3.3	Provinciaal beleid.....	34
3.4	Regionaal beleid	44
3.5	Gemeentelijk beleid	45
4	NIEUW SITUATIE.....	56
4.1	Inleiding	56
4.2	Het woningbouwprogramma.....	56
4.3	Het overige programma	57
4.4	Ruimtelijke Structuur	57
4.5	Ecologie en groen	61
4.6	Verkeer en parkeren	61
4.7	Vertaling naar het bestemmingsplan	65
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	67
5.1	Inleiding	67
5.2	Geluid	67
5.3	Bedrijven en milieuzonering	73
5.4	Luchtkwaliteit.....	81
5.5	Ecologie.....	84
5.6	Bodem.....	97
5.7	Niet gesprongen explosieven (NGE)	99
5.8	Externe veiligheid	100
5.9	Water	104
5.10	Archeologie	108
5.11	Cultuurhistorie.....	112
5.12	Duurzaamheid	114
5.13	Toetsing aan m.e.r.-wetgeving	116
6	JURIDISCHE ASPECTEN	119
6.1	Algemeen	119

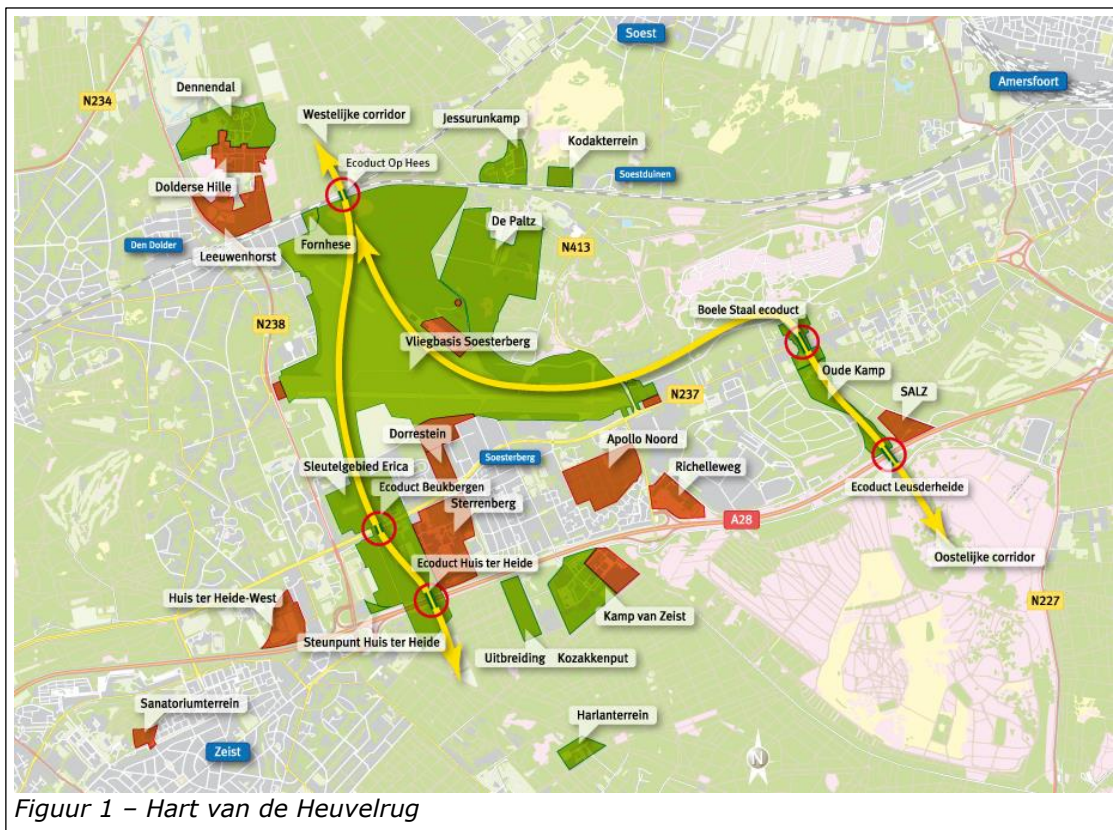
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	120
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	125
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	126
8.1	Vorbereidingsfase.....	126
8.2	Ontwerpfase.....	126
8.3	Vaststellingsfase	126
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	127
Bijlage 1	Beoordeling boszones	
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 2021	
Bijlage 3	Actualisatie Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 2022	
Bijlage 4	Actualisatie Akoestisch onderzoek velden SV Zeist	
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek velden Firebirds	
Bijlage 6	Notitie cumulatie 27 mei 2024	
Bijlage 7	Actualisatie Lichttechnisch onderzoek	
Bijlage 8	Natuurtoets	
Bijlage 9	Dassenonderzoek Dijnselburg	
Bijlage 10	Notitie stikstofberekening Huis Ter Heide West	
Bijlage 11	Verkennend en afperkend bodemonderzoek	
Bijlage 12	Onderzoek niet gesprongen Explosieven	
Bijlage 13	QRA Groepsrisico Huis ter Heide West	
Bijlage 14	Verantwoording Groepsrisico	
Bijlage 15	Archeologie - inventariserend veldonderzoek 2009	
Bijlage 16	Archeologie - inventariserend veldonderzoek 2012	
Bijlage 17	Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 18	Vooroverlegnota	
Bijlage 19	Nota van Zienswijzen	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het besluit van de gemeenteraad d.d. 29 september 2009 om 75 woningen (met een mogelijke verhoging van 10%) te realiseren op de sportvelden ten westen van Huis ter Heide en een groot deel van de bestaande sportvelden in het plangebied te behouden. Doel van deze ontwikkeling is om met deze woningbouw bij te dragen aan de grote vraag naar woningen. Tegelijkertijd kunnen met de opbrengst van de verkoop van de grond nieuwe natuurgebieden worden gerealiseerd als onderdeel van het project "Hart van de Heuvelrug".

De ontwikkeling van Huis ter Heide West maakt namelijk deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. De provincie Utrecht, de gemeente Zeist, de gemeente Soest en het Utrechts Landschap roepen sinds 2004 die versnippering een halt toe met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare. Door bebouwing en natuur te herschikken is er ruimte ontstaan voor wonen, werken, recreatie en zorg. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen.



Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken. Een groot deel van deze projecten is inmiddels gerealiseerd.

Woningbouw bij de sportvelden in Huis ter Heide past echter niet in het geldende bestemmingsplan. Daarin hebben de gronden namelijk nog overwegend een sportbestemming. Dat betekent dat een nieuw bestemmingsplan nodig is om de woningbouw mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan is beoogd om de woningbouw in Huis ter Heide West planologisch-juridisch mogelijk te maken (zie paragraaf 1.4 van deze toelichting over de lange totstandkomingsgeschiedenis van dit bestemmingsplan).

Tevens wordt met de vaststelling van dit bestemmingsplan uitvoering gegeven aan de afspraken die zijn vastgelegd in overeenkomsten die zijn gesloten met alle eigenaren van de woningen aan de Korte Bergweg t/m Willem Versteeghstraat inzake de aankoop van de achter de betreffende woningen gelegen strook grond om deze als tuin te kunnen gebruiken.

1.2 TOEKOMSTIG BEHEERPLAN

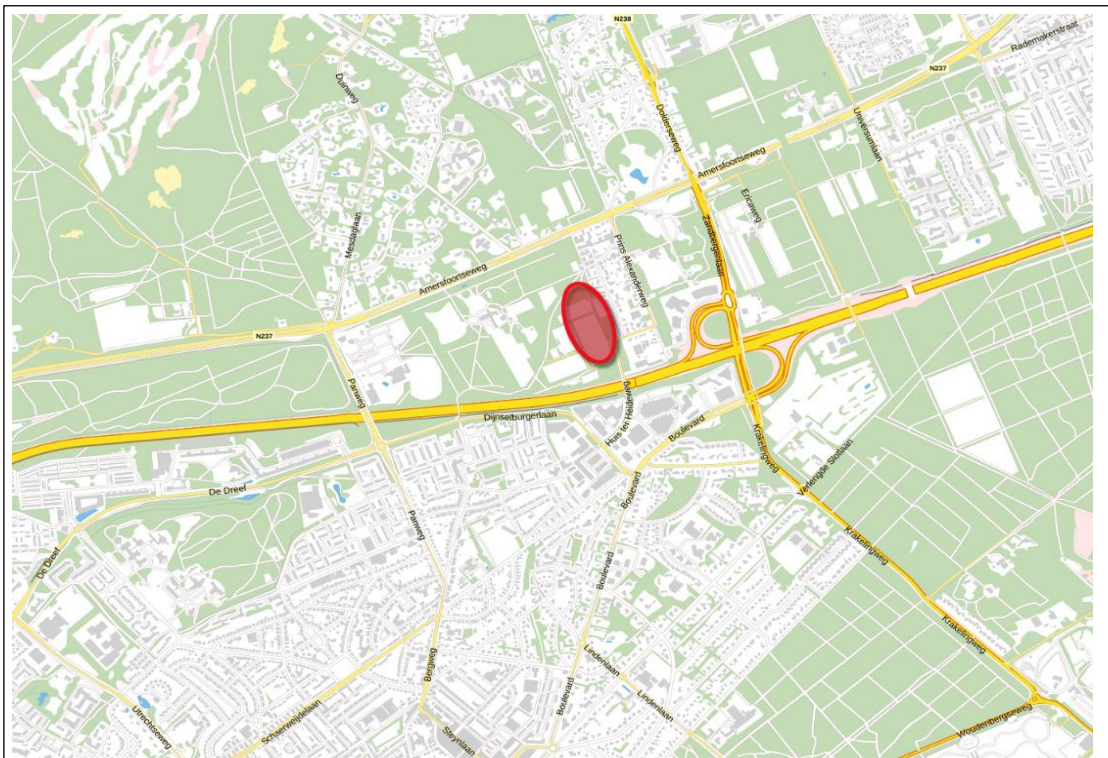
Het onderhavige bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan met de nodige flexibiliteit en ontwikkelruimte. Die ruimte is nodig om kwaliteit te kunnen maken bij de projectmatige ontwikkeling van de woningbouw. Om die reden zijn vlakken met een bestemming 'Woongebied' aangewezen waarbinnen woningen, wegen en paden, groen en water kunnen worden ontwikkeld binnen de randvoorwaarden van de bestemming woongebied.

Als die kwaliteit van het woongebied na de vaststelling van het bestemmingsplan eenmaal is gerealiseerd, zal een beheerregeling worden vastgesteld om de gerealiseerde kwaliteit ook voor de toekomst zeker te stellen. In dit zogenaamde krimpfolieplan zullen de vergunde woningen in een bouwvlak worden vastgelegd en zullen tuinbestemmingen worden gelegd (waar geen vergunningsvrije erfbebouwing is toegestaan) om de gerealiseerde (groene) kwaliteiten te beschermen. De resterende ruimte die de (groene) kwaliteit van het gerealiseerde woongebied kunnen aantasten, wordt dan uit de regeling gehaald. De toekomstige beheerregeling krimpt dan als het ware als een folie rond de gerealiseerde kwaliteiten.

Hiermee ontstaat naar de toekomst toe zekerheid over het in stand te houden beeld, waarin bijzondere woningtypen en een andere manier van omgaan met tuin en erfinrichting een belangrijke rol spelen. Verrommeling in de toekomst wordt op die wijze voorkomen.

1.3 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich ten noorden van de rijksweg A28 en ten westen van de bebouwing van Huis ter Heide (zie afbeelding 2 en 3).



Figuur 2 – Globale ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Korte Bergweg tot aan de Willem Versteeghstraat. Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door het Kerkepad dat deel uitmaakt van landgoed Dijnselburg. De zuidwestgrens wordt gevormd door de bestaande sportvelden Dijnselburg.



Figuur 3 – Ligging plangebied

1.4 TOTSTANDKOMINGSGESCHIEDENIS

Inleiding

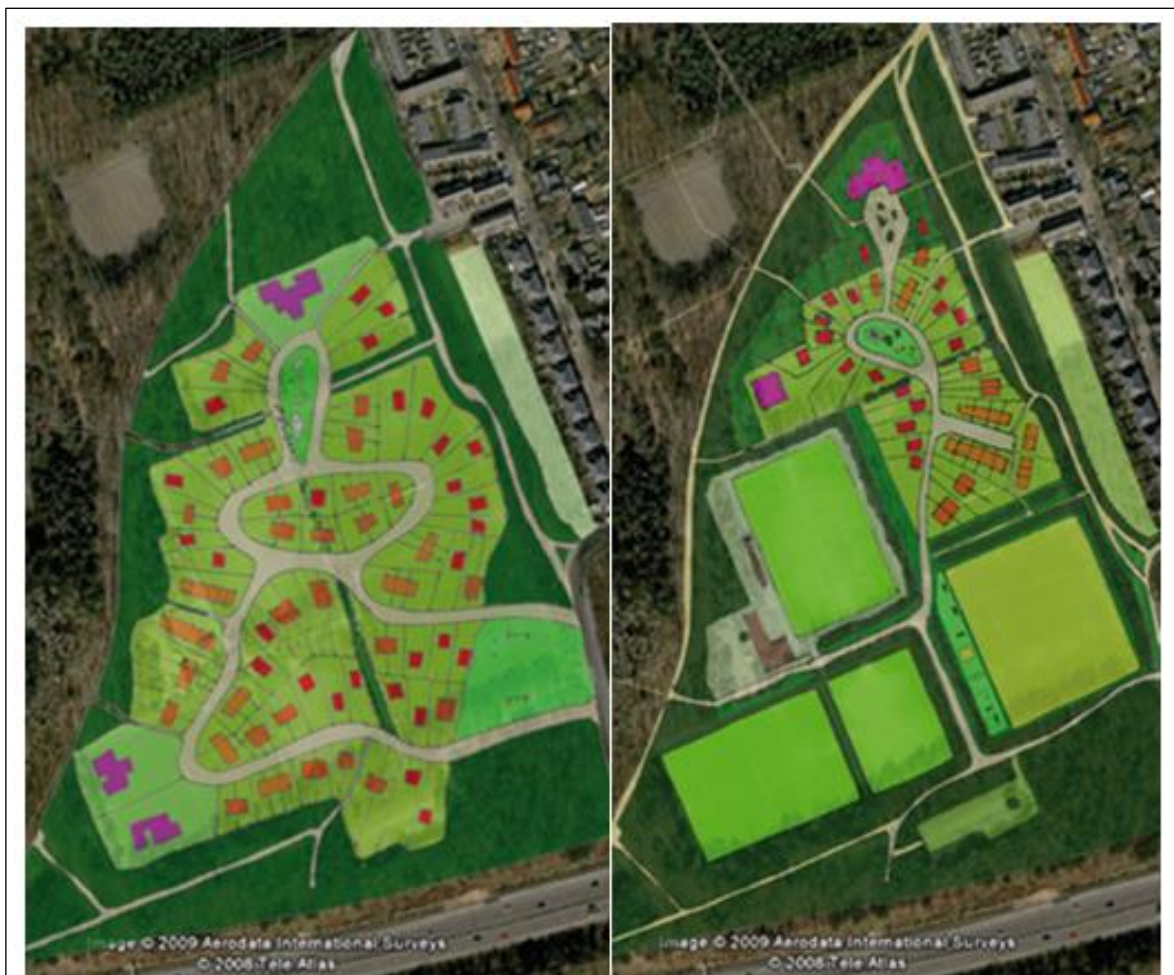
De plannen voor Huis ter Heide West kennen al een lange voorgeschiedenis. De woningbouwplannen in Huis ter Heide West maken onderdeel uit van programma Hart van de Heuvelrug. Dit programma is een samenwerking tussen de gemeente Zeist, de gemeente Soest en de Provincie Utrecht met als doel om de versnipperde 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.

Voorwerk van de kopgroep in 2009

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 figuur 4, de linker afbeelding) en scenario B met 80 woningen en behoud van voetbalvelden (zie figuur 4 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.



Figuur 4 - Projectgebied Huis ter Heide West. Links: scenario A (200 woningen) en rechts scenario B (80 woningen, voorkeursscenario) uit PvE 2009 (bron: PvE).

Het werk van de Kopgroep heeft geresulteerd in een Programma van Eisen Huis ter Heide West. Hierin zijn alle aspecten met betrekking tot woningen, voorzieningen, duurzaamheid, verkeer, milieu, flora en fauna beschreven. In het raadsbesluit van 29 september 2009 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat de Kopgroep op één onderdeel is afgeweken van de randvoorwaarden zoals die door de gemeenteraad aan de Kopgroep zijn meegegeven en dat betrof het aantal te realiseren woningen. Door de gemeenteraad was een aantal van 200 als richtinggevend aantal meegegeven. In het raadsbesluit van 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.

Een belangrijke reden om het aantal woningen te beperken was de geluidbelasting op het gebied van de snelweg A28. Als gevolg van deze geluidbelasting kan een

beperkt oppervlak van het onderzoeksgebied worden bebouwd. Andere reden om het aantal woningen te beperken was het streven van de Kopgroep om aan de overige randvoorwaarden te voldoen én de opgave om een Programma van Eisen op te stellen dat kan rekenen op draagvlak van de bewoners. De gemeenteraad heeft bij besluit van 29 september 2009 ingestemd met een beperktere ontwikkeling, zowel in aantal woningen (maximaal 75 met een verhogingspercentage van 10%) als in omvang van het gebied.

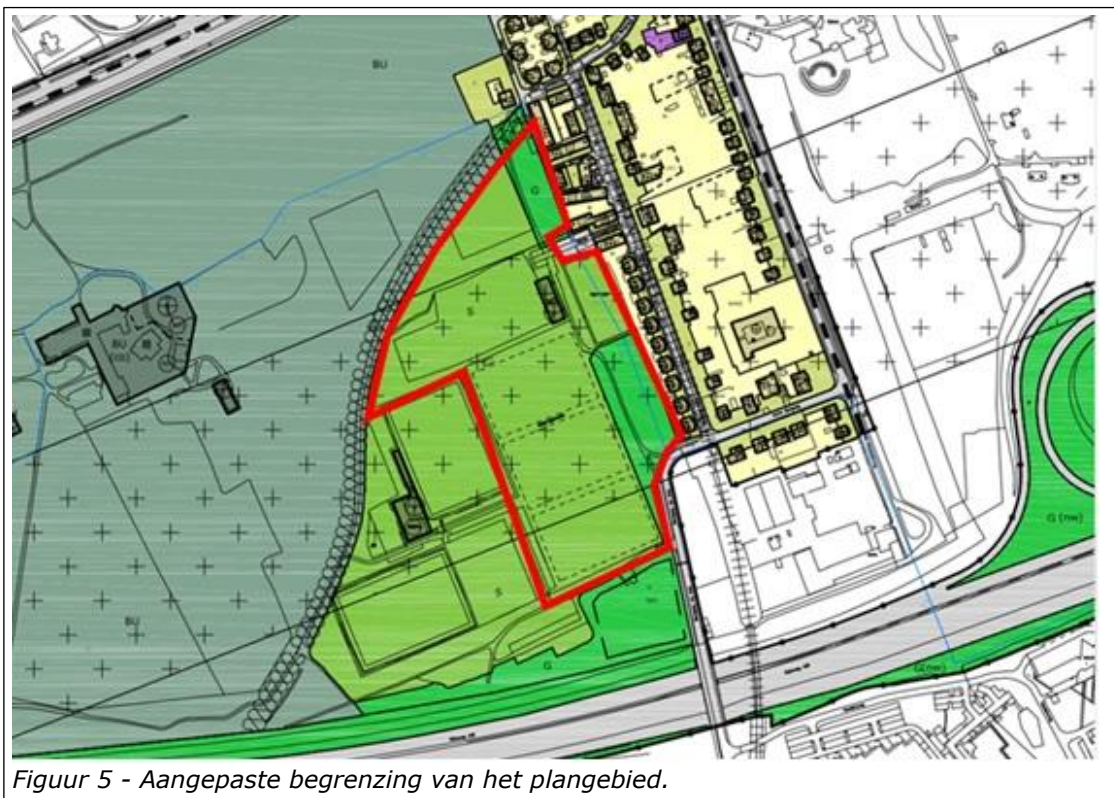
Vervolgens heeft het plan vanwege ontwikkelingen op de woningmarkt een lange tijd stilgelegen.

Herstart in 2019

Bij de herstart in 2019 is in overleg met de bewoners van Huis ter Heide gezien of het Programma van Eisen voor de woningbouw op deze locatie moest worden geactualiseerd.

Daarbij kreeg het voorstel om de bebouwing naar het zuiden te verplaatsen om het bosje in het noorden van het plangebied te sparen, geen meerderheid. Een deel van de bewoners hechtte meer waarde aan een voldoende groot sport/recreatie veld ten zuiden van de woningbouw.

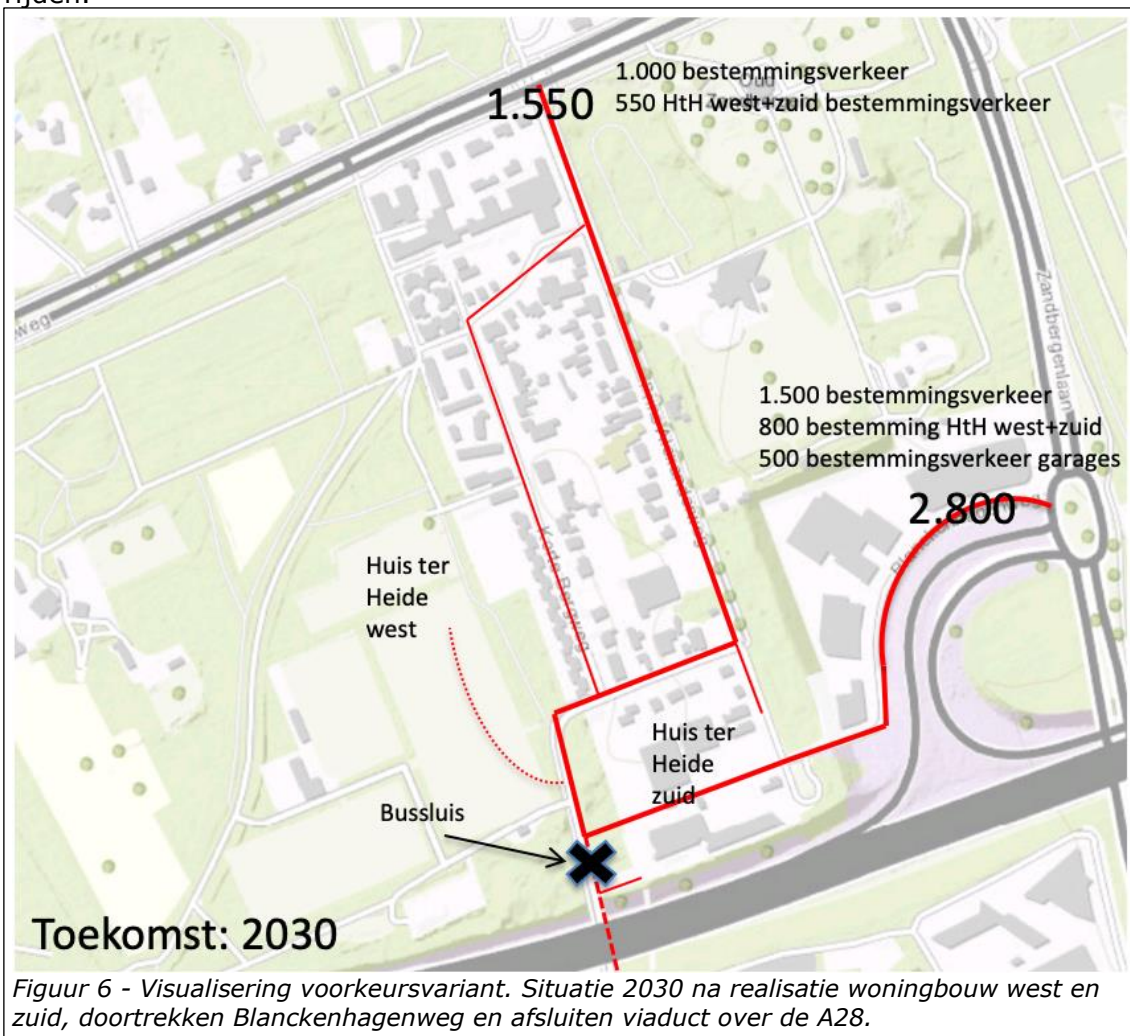
Wel is het plangebied nog aangepast omdat voor de beoogde herinrichting van het sportpark geen nieuw bestemmingsplan nodig is. De sportvelden hebben immers al een sportbestemming. In het ontwerp bestemmingsplan is voor het plangebied om die reden uitgegaan van het gebied waar nieuwe bestemmingen nodig zijn om het woongebied te realiseren (zie figuur 5).



Het verkeersbesluit (2019)

Vervolgens is bij de herstart in 2019 is ook een voorkeursvariant voor de verkeersafwikkeling opgesteld. Op basis daarvan is de ruimtelijke uitwerking in dit bestemmingsplan ter hand genomen. Deze voorkeursvariant gaat uit van het afsluiten van het viaduct over de A28 voor autoverkeer (voor lijnbussen en hulpdiensten blijft de verbinding behouden) en het realiseren van een nieuwe aansluiting van Huis ter Heide op Zeist via de Blanckenhagenweg / autoboulevard (rotonde) op de Zandbergenlaan, of via de Prins Alexanderweg, Amersfoortseweg en Panweg.

Het afsluiten van het viaduct over de A28 is nodig om de overlast van het doorgaande sluipverkeer naar Zeist, door de kern Huis ter Heide, tegen te gaan. Het doorgaande verkeer kan via de provinciale weg N228 naar Zeist. Dat betekent wel dat ook het autoverkeer uit Huis ter Heide (inclusief de nieuwe wijk Huis ter Heide West) niet meer over het viaduct naar Zeist kan rijden, maar via de Blanckenhagenweg en de rotonde (provinciale weg N228) naar Zeist zal moeten rijden.



Het Beeldkwaliteitsplan (2021)

Samen met het bestemmingsplan is ook een Beeldkwaliteitsplan opgesteld om kaders te geven voor de beoogde beeldkwaliteit in het plangebied. In het beeldkwaliteitsplan 'Huis aan de bosrand' staan de uitgangspunten voor de verkaveling en inrichting van de buitenruimte beschreven en architectonische uitgangspunten. Het bevat ruimtelijke onderdelen en welstand. De ruimtelijke onderdelen vormen een nadere invulling van het bestemmingsplan. Welstandsonderdelen vormen een aanvulling op de welstandnota. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt het beeldkwaliteitsplan om die reden ook vastgesteld als wijziging van de welstandsnota.

In juni 2021, tijdens de coronamaatregelen, is hier een online webinar voor georganiseerd en via een online participatietool (OmZeist) zijn reacties opgehaald (zie figuur 7). Deze zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

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

Thema bereikbaarheid

◀ Lees voor ▶

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

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

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



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](#) >

Figuur 7 - Online Participatie beeldkwaliteitsplan via OmZeist (www.omzeist.nl 28-03-2022)

Het ontwerp bestemmingsplan (2022)

Op basis van de aangepaste begrenzing van het plangebied in 2019 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.

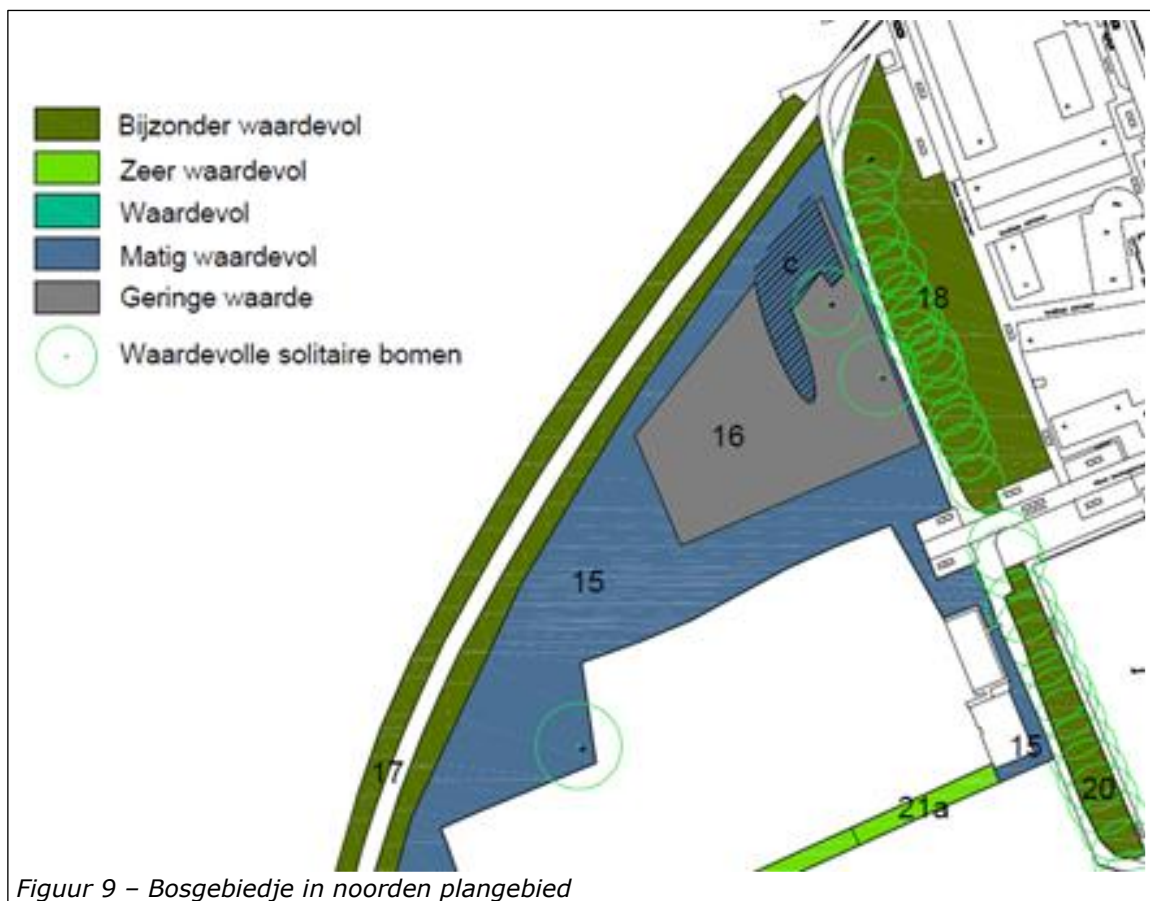
Om de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet voor te zijn (en op die wijze nog verder te kunnen op basis van het oude recht waarop alle voorbereidingen waren gestoeld) is het plan in 2022 als ontwerp ter inzage gegaan, terwijl nog niet alle onderzoeken compleet waren. Een deel van de onderzoeken is na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan gereed gekomen. De resultaten van deze onderzoeken zijn gedeeld en de reacties daarop zijn samen met de zienswijzen in behandeling genomen en afgewogen.

Met het plangebied zoals hierna in figuur 8 getoond heeft het bestemmingsplan vanaf 5 mei 2022 gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen (inclusief het ontwerp beeldkwaliteitsplan en tezamen met het ontwerp-besluit Hogere waarden).



Figuur 8 – Ligging plangebied in ontwerp bestemmingsplan

In deze periode zijn 130 zienswijzen ontvangen (waarvan 119 gelijkloidend). Deze zienswijzen waren met name gericht tegen de kap van het bosgebiedje in het noorden van het plangebied.



Figuur 9 – Bosgebiedje in noorden plangebied

De vele zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan waren aanleiding om de plannen nog eens te heroverwegen. Zo heeft de gemeente in 2022 naar aanleiding van de zienswijzen en een mondelinge toelichting daarop van de buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide, de actiegroep Stop de Boskap, de Stichting Milieuzorg Zeist en de Stichting Beter Zeist, 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. Daar kwam bij dat uit het aanvullende onderzoek naar het leefgebied van de das bleek dat mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn om de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren.

Aanpassing ontwerp n.a.v. zienswijzen (2024)

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 10 – 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 11 – 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 hoger is dan een volwassen boom. In deze hoek 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 schermafdrucken hierna met links het vast te stellen plan en rechts het ontwerp.



Figuur 12 – Aangepaste plangebied: vast te stellen (links) en ontwerp (rechts)

Met deze aanpassingen van het bestemmingsplan is voor een belangrijk deel tegemoetgekomen aan de zienswijzen tegen het kappen van het noordelijke bosgebiedje.

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 beweeggrondje.

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.

1.5 FUNCTIE VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan 'Huis ter Heide - West' regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden in het plangebied.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de daarop aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting bevat de ruimtelijke onderbouwing van het plan maar heeft geen formele rechtskracht. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de

achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen.

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige papieren versie van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan na vaststelling en die van de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

1.6 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het plan volgt.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven (de resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan).

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 INLEIDING

In deze paragraaf is een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving opgenomen.

Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. Huis ter Heide West is namelijk gesitueerd in een mooie bosrijke omgeving met oude en meer recente groenstructuren. Het gebied ligt relatief rustig tussen de drukke verkeersaders van de A28 en de Amersfoortseweg. De beoogde woningbouwlocatie is voor een belangrijk deel gesitueerd op voormalige sportvelden. Op dit moment is het gebied in gebruik als trapveld en een kleine tijdelijke moestuin.

2.2 HISTORIE

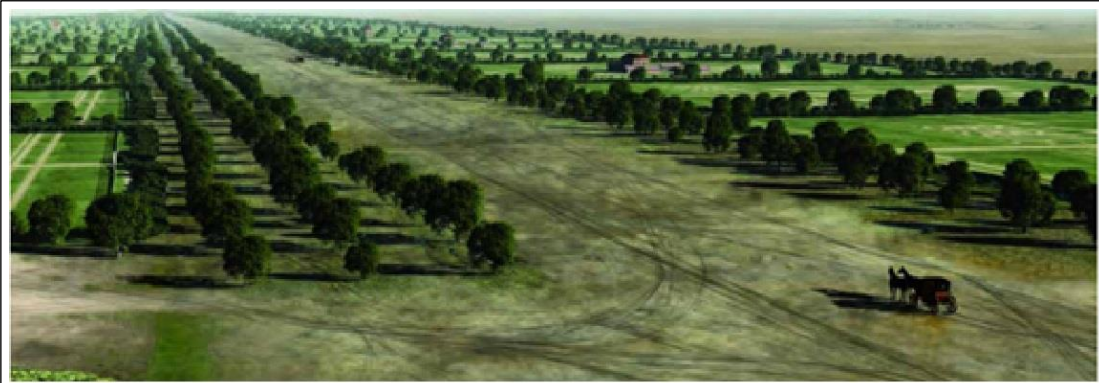
2.2.1 Zeist

Zeist ligt op een interessante locatie in Nederland, te weten op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Rivierenlandschap van de Kromme Rijn. Het is een overgang van hoog naar laag, respectievelijk droog en nat. Van oorsprong is de rand van de Utrechtse Heuvelrug een erg aantrekkelijk vestigingsgebied. Dit is onder andere zichtbaar aan de vele buitenplaatsen die vanaf de 19^e eeuw binnen de gemeente ontwikkeld werden. Zeist ontwikkelde zich mede hierdoor tot 'Parel van de Stichtse Lustwarande'. De aanwezigheid van Slot Zeist (vanaf de 17^e eeuw) heeft hierbij ook een belangrijke rol gespeeld.

De Heuvelrug is 150.000 jaar geleden ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien. In die periode hebben de ijsmassa's uit het noorden zand- en grindlagen omhoog gestuwd en over elkaar heen geplooid. De Maas en later ook de Rijn, werden gedwongen naar het westen af te buigen. Als gevolg hiervan ontstond tussen Amersfoort, Zeist en Rhenen een bijna aaneengesloten stuwwalgebied met enkele geïsoleerde kleine stuwwalheuvelds bij Soest, Baarn en Lage Vuursche.

2.2.2 De structuur Wegh der Weegen en sorties

Voor het plangebied is voorts de periode tussen 1600 en 1800 van belang. De politieke stabiliteit in die periode zorgde voor een grote welvaart in Nederland. Tussen 1640 en 1680 werden de als gevolg van de in de Reformatie vrijgekomen kloosters opgekocht, waarna deze plaats maakten voor nieuwe buitenplaatsen. De kaarsrechte aanleg van de Nieuwe Amersfoortsche Straatwegh in 1652 was de eerste grootschalige ingreep in dit gebied. Deze Wegh der Weegen was een kaarsrechte weg van 11 kilometer en liep vanaf de Galgenberg in Amersfoort tot de Buitenplaats Vollenhoven. De weg is ontworpen door de Amersfoorter Jacob van Campen. Deze beroemde architect en kunstenaar (ook bekend van het paleis op de Dam) wilde met één grote ingreep het toen nog woeste heidelandschap herscheppen in een brede rechte laan met aan weerszijden fraaie buitenplaatsen voor de stedelijke elite.



Figuur 13 – Historische verbeelding Sortie (Bron: Gebiedsvisie Sortie 16, Hart van de Heuvelrug)

De aanleg van de Nieuwe Amersfoortsche Straatwegh is grotendeels gefinancierd uit de aanleg van buitenplaatsen die deel uitmaakten van het historisch verkavelingspatroon. De kavels liggen loodrecht op de weg en werden uitgegeven volgens een regelmatig patroon van elk honderd roeden (376m) breed en 50 roeden (188m) diep.

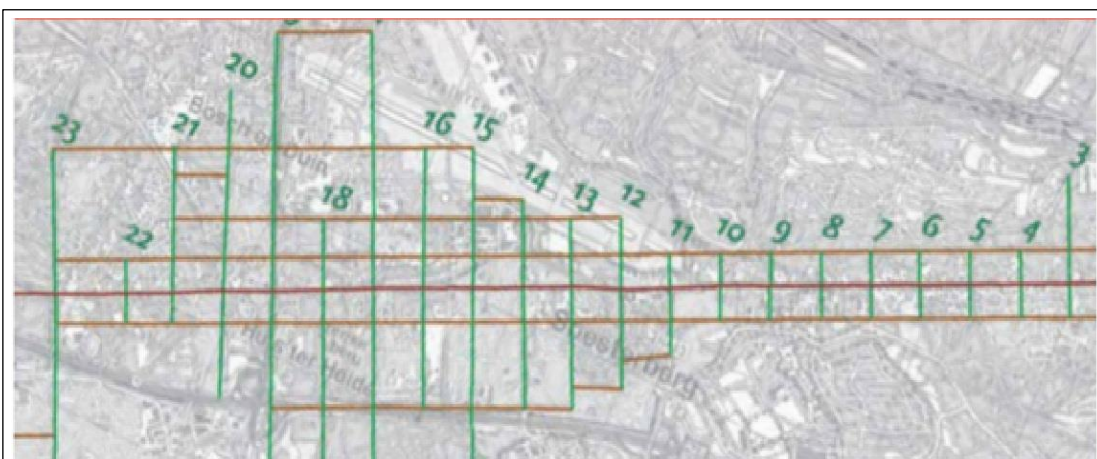
De afgifte van deze kavels was gratis, maar de eigenaar werd wel belast met de aanleg en het onderhoud van zijn deel van de weg. Ieder vak is gescheiden door een zogenaamde sortie, het Franse woord voor uitgang. De sorties werden van wallen met beplanting voorzien (berken en eikenhakhout), om verzanding tegen te gaan, en diende als toegang naar de erachter gelegen gemene heidevelden voor de schaapherders met hun kudden en de plaggenstekers.

Een aantal van deze sorties/paden is nog herkenbaar in het huidige wegenpatroon, zoals bij de Prins Alexanderweg (sortie 20 Zuid), de Hobbemalaan en de Ericaweg. Als een perceeleigenaar besloot op zijn terrein een huis te bouwen, kreeg hij een dubbele diepte toegewezen. Op deze manier betaalden de landgoedeigenaren mee aan de aanleg van deze belangrijke verbindingsweg.

In het midden van elk vak loopt een zichtlijn naar de overtuin aan de andere zijde van de weg. In totaal was er plek voor 24 landgoederen.

Op het Soester gedeelte aan de Amersfoortsestraat ontstonden zo vier buitenplaatsen: Sterrenberg, Moerbessenberg, Bloemheuvel en de Oude Tempel. Aan de Zeister kant werden vijf buitenplaatsen gerealiseerd: Dijnselburg aan de westzijde van het plangebied), Zandbergen (aan de oostzijde van het plangebied), tapstede Huys ter Heijde, Heybergen en Beukbergen. Richting Amersfoort bleven de kavels leeg.

De huizen liggen op relatief grote afstand van de weg. In geval van Zandbergen, Beukbergen, Sterrenberg en De Oude Tempel zijn aan weerszijden van de weg tevens vakken gelegen die in samenhang met de buitenplaats zijn ontwikkeld, waardoor een ritme ontstond met vakken bestaand uit landerijen en bossen en vakken met daarop de buitenplaats. Belangrijke kenmerken zijn de vakkenstructuur met de situering van de bebouwing, de sorties en de halfsorties.



Figuur 14 – Verdeling van vakken en sorties.

2.2.3 Buurtschap Huis ter Heide en Buitenplaats Dijnselburg

Zeist bestond oorspronkelijk uit een dorpskern en een aantal daar omheen gesitueerde buurtschappen. Huis ter Heide is één van die buurtschappen, gelegen aan de weg naar Amersfoort. De buurtschap is vernoemd naar de aan de Amersfoortseweg gelegen herberg met de naam 't Huys ter Heyde.

De buurtschap Huis ter Heide is gegroeid onder invloed van de spoorweg die rond 1900 werd aangelegd tussen Zeist en Utrecht, waarbij de bebouwing zich concentreert tussen het spoor en de Prins Alexanderweg/Sortie 20.

Na het verdwijnen van het spoor is op het tracé de meest recente bebouwing van Huis ter Heide gerealiseerd. Het zuidelijk deel is met zijn rug naar het sportterrein gekeerd, het noordelijk deel is wel op het bos georiënteerd.



Figuur 15 - Voormalige spoorlijn

Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit bosgebied dat veelal deel uitmaakt van de voormalige buitenplaatsen / landgoederen die zijn ontstaan aan de Amersfoortseweg.

De naast het plangebied gelegen buitenplaats Dijnselburg is in 1854 gesticht door mr. J.I.D. Nepveu. Hij liet een huis bouwen en een park in landschapsstijl aanleggen. In 1883 werd het huis afgebroken en een nieuw huis opgericht in neorenaissancestijl. Het hoofdgebouw ligt op ruime afstand van de weg en is via de Amersfoortseweg toegankelijk via twee enigszins slingerende oprijlanen die worden begeleid door een aantal fraaie boomgroepen en een monumentale solitaire eik (3 stammig). De rechte beukenlaan ten noorden van het hoofdgebouw evenwijdig aan de Amersfoortseweg dateert uit de 17e/18e eeuw en vormt een onderdeel van de kenmerkende rasterverkaveling.

De oostgrens van het terrein wordt gevormd door een voormalig Kerkepad. Deze werd lange tijd door de inwoners van Soesterberg en Den Dolder gebruikt om zondags te voet naar de kerk te gaan in de Oude Kerk aan de Utrechtseweg. Het Kerkepad liep onder meer over de Bergweg en de Dijnselweg en kwam uit op de Amersfoortseweg bij Huis ter Heide. In de jaren '50 is het pad doorbroken voor de aanleg van de Verzetswijk.



Figuur 16 – Kerkepad en Sortie en spoorlijn

2.3 FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.3.1 Inleiding

In Huis ter Heide wonen circa 1500 inwoners. De voorzieningen zijn grotendeels verdwenen uit Huis ter Heide; wel is er nog een woon/zorgcentrum en een basisschool (Oud Zandbergen). In Huis ter Heide wonen vooral gezinnen en relatief veel ouderen. De wijk wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en laagbouw. Vrijwel elke woning heeft een tuin.

De stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur is ontstaan uit de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De belangrijkste structuren (wegen en bomenlanen) dateren uit de tijd van de aanleg van de "Nieuwe Amersfoortsche Straatwegh" in 1652. Een andere belangrijke structuurdrager is het Kerkepad aan de westzijde van het plangebied en de voormalige spoorlijn.

De beoogde woningbouwlocatie is de helft van een oorspronkelijk open weide die door het Kerkepad wordt doorsneden. Aan de zijde van het landgoed is de open weide grotendeels begroeid geraakt. Ter hoogte van de woningbouwlocatie is deze behouden gebleven (met uitzondering van de noordelijke hoek) vooral door het gebruik ervan als sportveld.

De open weide bestaat uit een aantal open kamers (de sportvelden) die worden omgeven door beplanting (boomsingels). Langs het Kerkepad staan grote laanbomen. Tussen de bebouwing van de kern (korte Bergweg) en het plangebied ligt een groenstrook met grote laanbomen en een voetpad waar ook veel gefietst wordt.

Tussen de woningbouwlocatie en de nog aanwezige sportvereniging is een houtwal/boomsingel aanwezig, evenals tussen de open kamers (voormalige sportvelden). Zie voor een uitgebreide beschrijving ook het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage achter de regels van het bestemmingsplan zit.

2.3.2 Sportpark Dijnselburg

Het sportpark Dijnselburg ligt tussen de buitenplaats Dijnselburg en de bebouwing van Huis ter Heide. Het sportpark wordt omsloten door bos en (beeldbepalende lanen) (zie de afbeelding hierna). Het sportpark beslaat een oppervlakte van circa 13ha en bestaat voornamelijk uit sportvelden van de voetbalvereniging SV Zeist. In 2021 komt ook de honk- en softbalvereniging Phoenix naar het sportpark. Korfbalvereniging ZKV De Tovers maakte voorheen ook gebruik van de sportvelden, maar zijn inmiddels verplaatst naar de locatie van Sportpark Saestum aan de Noordweg Noord. Ook het gebruik van een deel van de voormalige velden voor cricket is inmiddels beëindigd. Een deel van het sportpark is niet meer in gebruik. Daarvan wordt nu een deel aangewend voor woningbouw en een deel krijgt een functie als semi openbaar voetbalveld van de SV Zeist.

Tussen het sportpark en de A28 ligt een bosstrook, die als buffer dient en ecologisch waardevol is. In deze strook bevindt zich tevens een prehistorische grafheuvel.



Figuur 17 - Sportpark Dijnseburg. Bron: Haver Droeze.

2.3.3 Woningen Korte Bergweg

Huis ter Heide is als gezegd ontstaan rond de herberg 't Huys ter Heyde. Door de aanleg van de spoorlijn Utrecht - Zeist in 1902 en het feit dat Huis ter Heide een halte kreeg, kon het gebied zich goed ontwikkelen. De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door de oorspronkelijke ontsluitingsstructuur en de aanwezige bebouwing. De Prins Alexanderweg en de Amersfoortseweg vormen het oorspronkelijke ontsluitingspatroon waarlangs gebouwd werd. De bebouwing aan de westzijde van de Korte Bergweg ligt op de plaats van het voormalige spoorlijntracé en vult het patroon aan in de vorm van een rechthoekig bebouwingsvlak dat een aparte enclave vormt in de gemeente Zeist.

De enclave vormt een contrast met de omliggende villawijken en kent een eigen karakter. De westzijde van de Korte Bergweg is projectmatig ontwikkeld met geschakelde twee onder één kap woningen (zie afbeelding hierna), die aan de noordzijde wordt afgerond door de rijtjeswoningen aan de Willem Versteeghstraat. De oostzijde kent meer variatie aan bebouwingstypen (vrijstaand, twee onder één kap, rijtjeswoningen). Deze variatie is ontstaan doordat het gebied geleidelijk is ontwikkeld.



*Figuur 18 - Projectmatig ontwikkelde woningen langs de Korte Bergweg.
Bron: Haver Droeze.*

2.4 VERKEERSTRUCTUUR

Het te ontwikkelen woongebied is in de huidige situatie niet direct voor de auto ontsloten. Op dit moment kan de auto komen tot aan de Kardinaal Alfrinkhof, gelegen in een luwe woonbuurt. Aan de zuidzijde is er een ontsluiting van het sportcomplex, maar er is geen verbinding naar het ontwikkelgebied.

Huis ter Heide wordt nu voor het autoverkeer ontsloten via de Prins Alexanderweg, aan de noordzijde op de Amersfoortseweg (doorgaande weg met verkeersfunctie) en aan de zuidzijde via de Korte Bergweg (korte poot), de Huis ter Heideweg over het viaduct over de A28 naar de Dijnselburgerweg (doorgaande weg met verkeersfunctie).

De wegen in Huis ter Heide zelf, zoals de Prins Alexanderweg, hebben een verblijfsfunctie met een snelheidsregiem van 30 km/u. Huis ter Heide is één verblijfsgebied. Ook de nieuwe wijk Huis ter Heide West gaat daar deel van uitmaken.

Huis ter Heide is met een busverbinding door de Prins Alexanderweg, Korte Bergweg en Huis ter Heideweg aangesloten op het OV-netwerk. Aan de Prins Alexanderweg zijn 2 bushaltes gesitueerd.

Ook voor de fiets is Huis ter Heide goed ontsloten. Langs de bosrand is er een fietsverbinding naar de Amersfoortseweg, en naar Zeist via het viaduct over de A28.

2.5 GROENSTRUCTUUR

2.5.1 Algemeen

Het plangebied ligt in een mooie bosrijke omgeving met oude en meer recente groenstructuren waar in de huidige situatie een relatieve rust heerst. Deels betreft het ontwikkelgebied voormalige sportvelden, een ander deel van het gebied wordt gebruikt als moestuin voor de buurt en het gebied kent ook verschillende bosschages en bomenrijen.

Kenmerkend aan de huidige situatie is dat de open grasgebieden worden omzoomd door bomenrijen en bosschages waardoor deze grasgebieden als het ware twee open kamers in het bos vormen.



Figuur 19 – Bestaande groenstructuur.

Grote beuken staan langs het Kerkepad. Tussen de bebouwing van Huis ter Heide (korte Bergweg) en het plangebied ligt een groenstrook met eikenbomen in een laanstructuur. Tussen de locatie en de sportvereniging en tussen beide open kamers van de ontwikkellocatie liggen boomsingels met jonge beplanting en eikopstanden.

Omdat het groen zo bepalend is voor de beleving van de locatie en het uitgangspunt is om het waardevolle groen zoveel mogelijk te behouden door natuurinclusief te bouwen, heeft een inventarisatie van de waarden van het groen plaatsgevonden.

Daartoe is in 2009 een waardebeoordeling van de bomen in het plangebied door Copijn uitgevoerd die in 2021 is aangevuld door Pius Floris¹ met een beoordeling van de boszones.

2.5.2 Waardebepaling 2009

Deze waardebeoordeling bomen is in 2009 uitgevoerd in opdracht van de Kopgroep en had als doel om de waarde van individuele bomen en boszones binnen de projectlocatie in beeld te brengen. In het onderzoek zijn de bomen en boszones gekarakteriseerd en qua kwaliteit, soorten samenstelling, diameterklassen, conditie en toekomstverwachting beschreven.

Het bomenbestand in het plangebied vertoont een grote variatie wat betreft soortensamenstelling, leeftijd en functie. Het plangebied biedt door de aanwezigheid van groene kwaliteit in het plangebied en de directe omgeving daarvan veel aanknopingspunten om tot een hoogwaardig project met een

¹ Pius Floris Boomverzorging, Beoordeling boszones Sportpark Huis ter Heide, 21 juni 2021.

bijzondere uitstraling te komen. Het plangebied bevat een aantal bijzonder waardevolle, zeer waardevolle en waardevolle elementen:

1. De brede bosachtige strook aan de oostzijde, langs de achtertuinen van de woningen aan de Korte Bergweg (aangeduid met nummer 18 en 20 in figuur 16) vormt een element van bijzondere waarde die in sterke mate wordt bepaald door grote eiken van goede kwaliteit en de structuur. Deze bomen zijn, samen met de houtwallen langs de sportvelden (21a en b, 22a, b en c) vooral in het open gedeelte naast de sportvelden medebepalend voor de uitstraling van het gebied en vormen met de strook waarin zij staan een eenheid.
2. Het bosperceel erachter (19) kan als buffer naar de aangrenzende tuinen en bebouwing worden beschouwd.
3. De oude beukenlaan langs de westzijde van het plangebied is bijzonder waardevol (aangeduid als nr. 17 in figuur 16); dit betreft het Kerkepad. De beuken staan hier langs weerszijden van het brede zandpad. Behoud en een goede inpassing zijn absoluut wenselijk. Aan beide kanten van de laan moet voldoende ruimte worden geboden omdat de oude bomen verhoogde stress binnen de wortelzone slecht zouden verdragen. De beukenlaan moet als samenhangend geheel worden beschouwd. De kwaliteit van de bomen is zeer wisselend. De aanwezigheid van het aangrenzende bos is van invloed op de goede ontwikkeling van nieuw aangeplante bomen.

De aanwezigheid van de bestaande (soms zeer waardevolle) groenelementen vormen onderdeel van de ontwerp-opgave waarbij aandacht dient te worden besteed aan de overgang tussen openbaar gebied, privé-terrein en de bosranden. Aan de westzijde en ook in het plangebied zelf zou met een gevarieerde samenstelling qua boomsoorten en hoogtes meer gelaagdheid kunnen ontstaan en meerwaarde worden gecreëerd in de vorm van nieuwe levensruimte voor vogels en insecten.

De boomwaarde kan echter verschillen van de natuurwaarde van een boom. In het ecologisch onderzoek van bureau voor ecologie Zoon wordt daarover opgemerkt dat de opstand van vrij jonge loofbomen (22 a,b en c) door Copijn als zeer waardevol wordt gezien vanwege de goede toekomstverwachting die deze bomen hebben. Dit gebied heeft echter een lage natuurwaarde. De oude eikopstanden 21a, 21b, 19, 4 en 5 zijn weliswaar wat boomwaarde betreft waardevol, maar in natuurwaarde matig waardevol doordat de ondergroei gestoord is. Wel hebben deze structuren als oude bosgroeiplaats veel potentie.

De als weinig waardevol aangeduide naaldhoutopstanden hebben als oude bosgroeiplaats een hoge potentiële waarde. Deze potentie is vooral gelegen in het feit dat sommige soorten, zoals dalkruid, pas na 50-100 ongestoorde bodemontwikkeling tot ontwikkeling komen. Door oude bosgroeiplaatsen intact te laten kan deze potentie tot ontwikkeling komen.

Voor de oude bomen in het gebied valt de benadering samen als bijzonder waardevol. Hoewel veel beuken langs het Kerkepad boomtechnisch zijn afgeschreven en dreigen om te vallen hebben deze een hoge natuurwaarde doordat ze geschikt zijn voor holbewonende dieren zoals marters, eekhoorns, spechten, kauwen, mezen, vliegenvangers, holenduiven en boomklevers.

Ook de oude eikenrij langs de oostgrens (nr. 18 en 20) zijn zowel wat betreft boomwaarde als wat betreft natuurwaarde waardevol. Niet alleen zijn de bomen beeldbepalend; ze vormen ook het leefgebied van veel diersoorten, korstmossen en er is een goed ontwikkelde bosondergroei.

In de boomtechnische studie worden aanbevelingen gedaan over het ontwerp, de planvorming en het beheer.



Figuur 20 - Overzichtskartaar waardebeoordeling Bomen. Copijn Boomspecialisten.

2.5.3 Beoordeling Boszones 2021

Op basis van de waardebepaling van Copijn heeft Pius Floris in 2021 een beoordeling van de boszones uitgevoerd². De rapportage van deze beoordeling is ook als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van Pius Floris worden hierna weergegeven.

Over het algemeen is de conditie van de bomen en bossen redelijk tot goed. Onderhoud van de bomen heeft in (zeer) beperkte mate plaatsgevonden, we spreken dan van achterstallig onderhoud. Er zijn veel bomen met zwaar doodhout in de kroon ook staan er enkele dode bomen tussen. Er zijn een aantal laanstructuren waarbij diverse bomen buiten de laan zijn geplant. Onder beplanting is op veel plekken overdadig aanwezig.



Figuur 21 – Boszones (Bron: Pius Floris)

Vanwege het beperkte onderhoud van de afgelopen jaren zijn diverse werkzaamheden noodzakelijk. Voor alle gebieden geldt dat de onder-beplanting gedund/gesnoeid dient te worden. Dode bomen dienen verwijderd te worden of op stam gezet te worden.

² Beoordeling boszones, Huis ter Heide West, Pius Floris boomverzorging, 21 juni 2021.

Bij de specifieke laanbeplanting in de vakken **20A, 20B en 20C** kunnen bomen die buiten de rij staan worden verwijderd om een goede laanstructuur te krijgen. De andere bomen in deze vakken zijn waardevol. Behoud van 2 grote eiken in vak **20C** is zeker gewenst. Vak **22A** dient als afscheiding met het nieuwe sportveld en kan worden voorzien van nieuwe onder-beplanting.

Vak **21 A B** dient te worden opgeschoond en voorzien te worden van nieuwe bomen. Vak **15** dient als bosstrook gehandhaafd te blijven, beperkte dunning/snoei van de onder-beplanting is gewenst om de beuken rij aan de achterzijde niet teveel bloot te stellen aan extra zonlicht. Vak **16** is ook een gemengd bos waar weinig tot geen onderhoud in is gepleegd de laatste jaren. Het bestand is niet erg waardevol. Er staat een grote waardevolle eik met een uitscheurende plakoksel, deze boom kan niet langdurig behouden blijven. Alleen met het plaatsen van een kroonanker en het geheel innemen van de kroon is de boom nog een aantal jaren te behouden, dit brengt overigens wel hoge beheerkosten met zich mee.

2.6 ECOLOGIE

In het gebied zijn verschillende milieutypen aanwezig. Zowel ouder als nieuw loofbos, gemend bos en schraalland. De oudere delen, beuk, eiken en kastanje zijn waardevol voor flora en fauna. Van de jongere singels en noordelijke punt met veel tuinstruiken is de natuurwaarde beperkt.

Het plangebied is niet van groot belang voor beschermde gebieden. Voor het in stand houden van de huidige waarde is het nodig dat er voldoende groene kwaliteit behouden wordt en deze met elkaar en met de omgeving wordt verbonden. Oudere bosdelen behouden, met zo min mogelijk doorsnijdingen, jongere houtopstand vooral als verbindingzones door het woongebied. Zie hierover meer uitgebreid paragraaf 5.5 van deze toelichting.

2.7 DE GELDENDE BEHEERSVERORDENING

Het plangebied maakt deel uit van de beheersverordening 'Amersfoortseweg e.o', vastgesteld op 12 december 2017 dat het bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o' heeft vervangen.

Verder is het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' in het plangebied van toepassing (vastgesteld op 11 september 2018). In dit Paraplubestemmingsplan is een gemeente-dekkende regeling voor parkeren en laden en lossen vastgelegd.

In figuur 18 is een uitsnede opgenomen van de plankaart waarnaar de beheersverordening verwijst voor het bestaande gebruik.



Figuur 22 - Uitsnede plankaart bij de beheersverordening 'Amersfoortseweg e.o' met rood omlijnd globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestaande gebruik van het overgrote deel van de gronden is 'Sport' voor het uitoefenen van sportactiviteiten.

Alleen langs de perceelsgrenzen met de achtertuinen van de Korte Bergweg hebben de gronden de bestemming 'Groen' voor onder meer groenvoorzieningen. Het bestaande gebruik mag hier worden voortgezet volgens de bestemmingen 'Sport' en 'Groen' van het oude bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o.'.

In de bestemming 'Sport' is de bestaande bebouwing binnen een bouwvlak vastgelegd. Buiten deze bouwvlakken is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van 'andere bouwwerken' zoals hekwerken en lichtmasten met een maximale hoogte van 12 meter (en 18 meter via vrijstelling).

In de bestemming 'Groen' mogen volgens de regels van het oude bestemmingsplan 'Amersfoortseweg e.o.' enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Het kappen van bomen en het rooien van houtgewas is binnen deze bestemming aanlegvergunningplichtig.

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3), regionaal beleid (paragraaf 3.4), en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.5).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Doorwerking naar het plan

In relatie tot de beoogde nieuwe woningbouw in het gebied Huis ter Heide West is vooral het nationale belang 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' van belang.

Het uitgangspunt van het onderhavige plan is het ontwikkelen van duurzame en betaalbare woningen voor elke doelgroep, wat tot uitdrukking komt in de realisatie van verschillende woningtypen. Naast de realisatie van 25% sociale huur is er veel ruimte gecreëerd voor de versterking van het middensegment. Hiermee sluit het voorliggende plan goed aan op dit nationale belang. Daarnaast staat het geen nationaal belang in de weg en kan er met uit een nationaal perspectief, positief gekeken worden naar het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Doorwerking naar het plan

Het onderhavige plan is niet in strijd met de Barro en voldoet aan de algemene regels die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Doorwerking naar het plan

In het voorliggende woningbouwplan wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 82 nieuwe woningen in het gebied Huis ter Heide West. Daarmee is sprake van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Behoefte

De relevante woningmarkt (woonregio) voor de gemeente Zeist is de regio Utrecht. De regionale behoefte is nader onderbouwd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de Omgevingsverordening provincie Utrecht. Hieruit blijkt dat de druk op de woningmarkt in de regio Utrecht hoog is en voorlopig ook hoog blijft. Uit de Omgevingsvisie provincie Utrecht blijkt dat door het toenemend aantal huishoudens tot 2040 nog ongeveer 165.000 extra woningen nodig zijn om aan de volledige behoefte te voldoen.

De woningmarktmonitor van de provincie Utrecht, die jaarlijks wordt bijgewerkt en inzicht geeft in de belangrijkste ontwikkelingen voor de woningmarkt relevante thema's, waaronder woningbehoefte en plancapaciteit, geeft eenzelfde beeld (<http://www.wmm-provincie-utrecht.nl/behoefte-en-plannen>). Uit deze woningmarktmonitor blijkt dat er in de regio U16 (waartoe Zeist behoort) in 2020 een tekort aan 26.400 woningen was en dit tekort voor de periode 2020-2024 oploopt naar 30.200 woningen.

In januari 2021 is de nieuwe gemeentelijke woonvisie vastgesteld (zie ook paragraaf 3.5.3). Uit deze woonvisie blijkt dat de verwachting bestaat dat de druk op de woningmarkt in Zeist ook hoog blijft. Met andere woorden, er is sprake van een actuele (regionale) behoefte.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Verder kan het plangebied aangemerkt worden als 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro. Het gebied wordt in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht (ontwerp) immers gekenmerkt als een stedelijk gebied. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 20 mei 2015 (zaaknummer 201403208/1/R4) waarin specifiek werd geoordeeld dat onbebouwde gronden, kunnen worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Op grond van bovenstaande motivering en beschrijving wordt geconcludeerd dat het plan binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking past.

3.2.4 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk

vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 5.9 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.2.5 Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze

drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen 'Stedelijk gebied' ligt.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in verschillende beleidsthema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied.

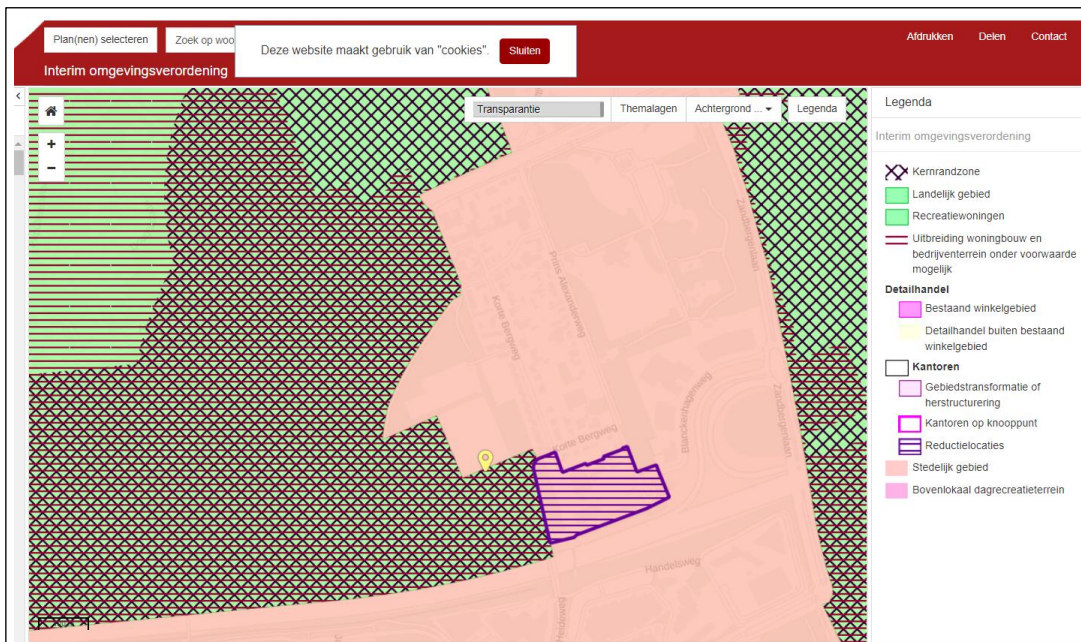
Voor het onderhavige plan raken de thema's 'Wonen', 'Water', 'Natuur', 'Cultuur' en 'Landschap' aan provinciale belangen.

Wonen

Vooraf het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Hierin worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:

1. zo veel mogelijk binnen het stedelijk gebied;
2. in kernrandzone alleen als het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;
3. daarnaast in overig stedelijk gebied;
4. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurale corridors).

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



Figuur 23 - Schermafdruck Provinciale verordening: Stedelijk gebied.



Figuur 24 – Verbeelding bestemmingplan

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

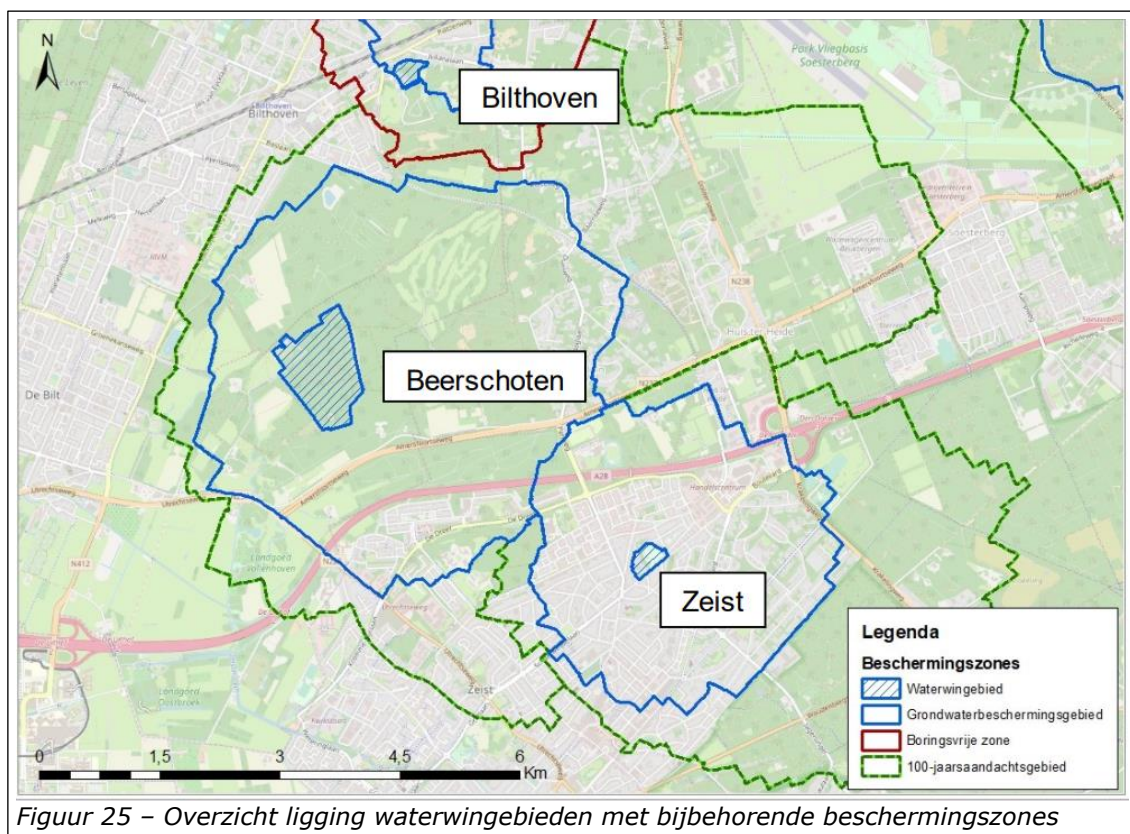
wordt versterkt en de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is (art. 9.8 Iov).

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

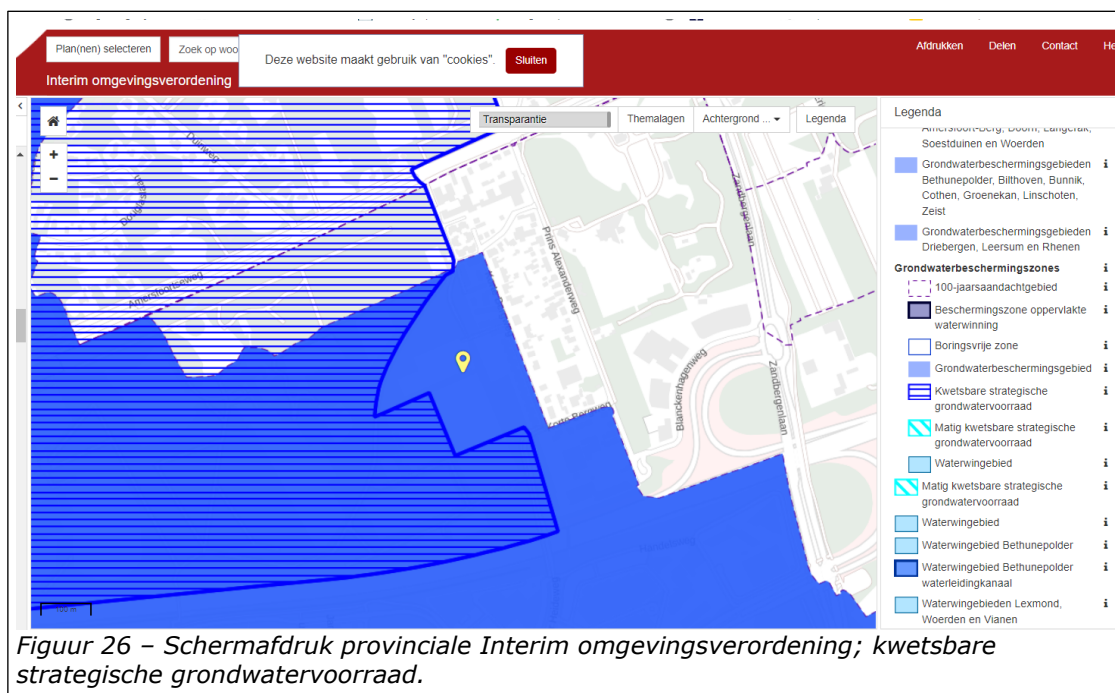
Bovendien wordt voldaan aan het vastgestelde provinciale programma Wonen en werken, dat uitgaat van afspraken waarbij tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en -middensegment worden gebouwd. Hier wordt verder over uitgeweid in hoofdstukken 3.5.2 en 4.2. Tot slot wordt er in het plan rekening gehouden met gemaakte afspraken over energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

Water

Volgens de Interim Omgevingsverordening is het projectgebied gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied rond de Waterwinning in Zeist.



Het zuidelijke gedeelte van het plangebied (met de beoogde parkeervoorzieningen en het bestaande sport- en speelveld ligt bovendien in de kwetsbare strategische grondwatervoorraad die behouden moet worden voor de toekomstige openbare drinkwatervoorziening.



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

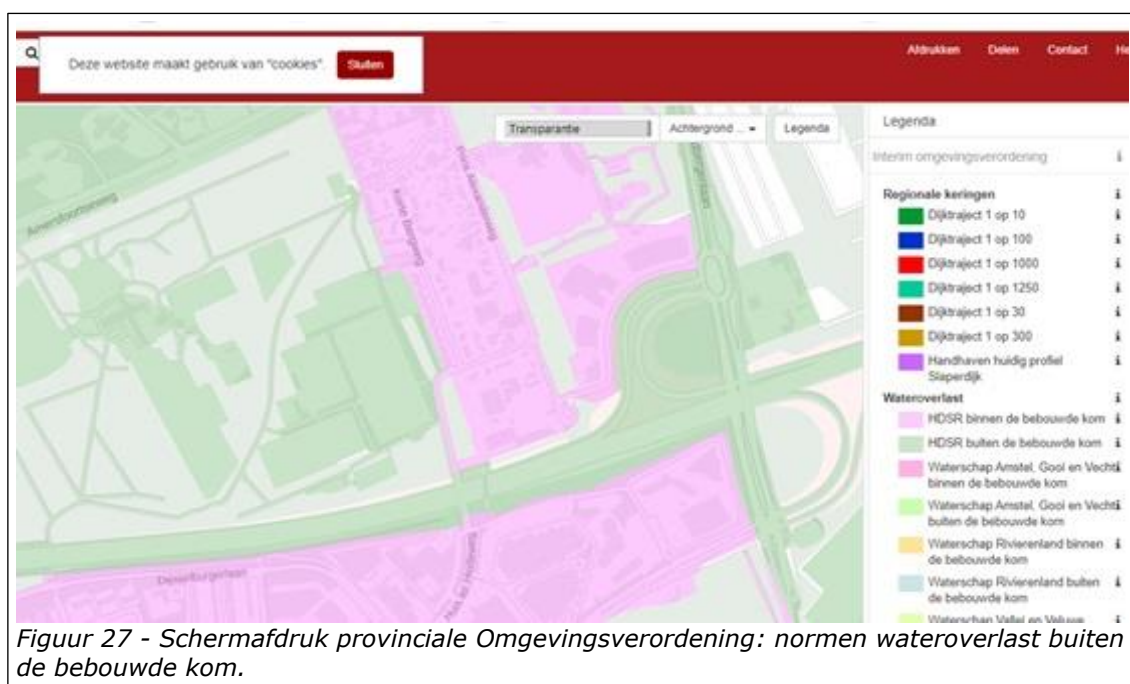
Volgens de instructieregel in artikel 3.7 Iov (ruimtelijke bescherming grondwater) mag een bestemmingsplan geen activiteiten toelaten en geen bestemmingen en regels bevatten die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie.

In het bestemmingsplan Huis ter Heide West zijn enkel bestemmingen voor wonen, sporten, bos en groen opgenomen. Die laten geen activiteiten toe die een gevaar vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie zijn. Wel is in de regeling voor beroep- en bedrijf aan huis ter signalering opgenomen dat paragraaf 3.2.2 van de Interim omgevingsverordening van de Provincie Utrecht rechtstreeks van toepassing is op activiteiten in het kader van een beroep of bedrijf aan huis.

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

gebied rechtstreeks werkende provinciale regels ter bescherming van de drinkwatervoorziening van toepassing zijn, met een verbod op boorputten dieper dan 30 meter en boringen of grond- of funderingswerken dieper dan 30 meter.

Verder valt het plangebied volgens de Interimverordening onder de normen voor wateroverlast buiten de bebouwde kom van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Volgens deze normen geldt voor gebieden buiten de bebouwde kom een inspanningsverplichting om het gebied in te richten op een gemiddelde kans op overstroming van 1/100 per jaar met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren. Zie hierover paragraaf 5.9 van deze toelichting.

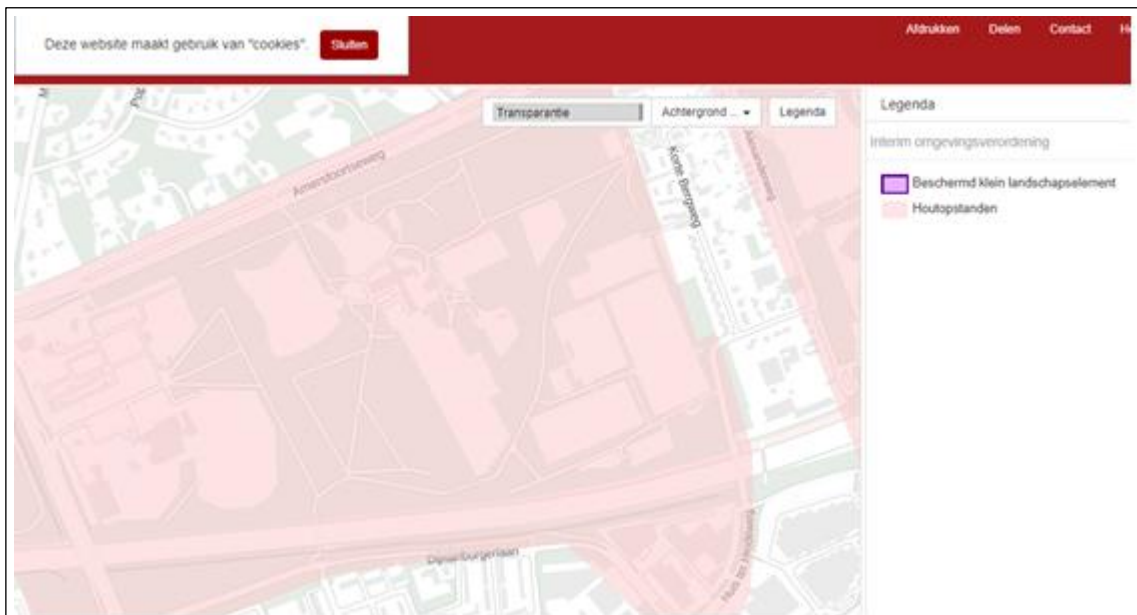


Natuur

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, de Groene contour of een militair oefenterrein. Wel geldt voor de hele provincie dat het beleid gericht is op tenminste het in stand houden van het bestaande oppervlak aan bos, het behoud van belangrijke bosverbindingen en verbetering van de natuurkwaliteit van de bossen. Dit betreft zowel de aaneengesloten bossen – zoals op de Utrechtse Heuvelrug – als de grotere en kleinere landschapselementen die uit bosschages bestaan.

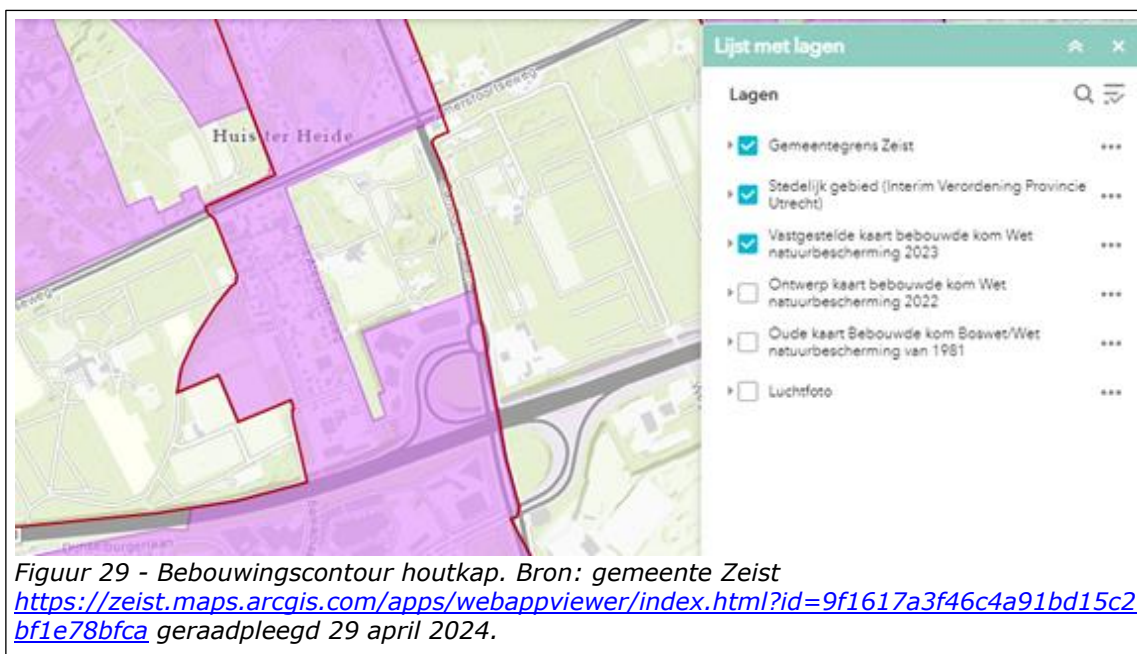
Houtopstanden

Volgens de Interim Omgevingsverordening maakt het plangebied Huis ter Heide West deel uit van het gebied houtopstanden (zie de figuur hierna). In deze gebieden buiten de bebouwde kom geldt volgens de provinciale verordening een meldingsplicht en herplantverplichting vanuit de Wet natuurbescherming.



Figuur 28 - Schermafbeelding provinciale Interim Omgevingsverordening: Houtopstanden.

In 2023 heeft de gemeente Zeist de grenzen van de bebouwde kom voor houtopstanden echter aangewezen overeenkomstig artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming. Daarbij is Huis ter Heide West binnen de bebouwde kom opgenomen (zie de figuur hierna). Dat betekent dat niet de provinciale omgevingsverordening van toepassing is maar de Bomenverordening van de gemeente Zeist (2024). Zie hierover ook paragraaf 5.5 van deze toelichting.



Figuur 29 - Bebouwingscontour houtkap. Bron: gemeente Zeist
<https://zeist.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=9f1617a3f46c4a91bd15c2bf1e78bfca> geraadpleegd 29 april 2024.

Cultuurhistorie

In de omgevingsverordening is te zien dat het plangebied in een zone ligt die is aangeduid als 'Historische buitenplaatszone'. Ook ligt het plangebied in de zone 'Militair erfgoed'. Het uitgangspunt in deze zones is behoud door ontwikkeling. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van economische kostendragers als deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone of het militaire erfgoed. Denk aan kleinschalige stedelijke functies en/of bebouwing. De uitvoering hiervan kan op de buitenplaats plaatsvinden, of in de buurt van de buitenplaats als dit tot een betere oplossing leidt. Verder ligt het plangebied in een 'Archeologisch waardevolle zone'.

Landschap

Het plangebied behoort tot het 'Landschap Utrechtse Heuvelrug. Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug is het streven de volgende kernkwaliteiten te behouden:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug zijn grootschalige ontgrondingen ongewenst. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

Doorwerking naar het plan

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling zijn geen ontgrondingen nodig.

Volgens het provinciaal beleid valt het plangebied te categoriseren als een bosgroeiplaats, die in het midden van de negentiende eeuw als bos op de historische kaarten staat aangegeven en tot op heden onafgebroken een boslocatie is gebleven. Sommige van deze door de provincie aangewezen bosgroei locaties voldoen echter niet aan deze definitie omdat ze bijvoorbeeld niet als bos op de historische kaarten voortkomen. Indien dit overtuigend kan worden aangetoond is de provinciale bescherming niet van toepassing, aldus het provinciale beleid in de toelichting op artikel 6.2.2..

Dat is voor Huis ter Heide West het geval. Uit oude en recente topografische kaarten is duidelijk te zien dat het plangebied niet voldoet aan de bovenstaande definitie. De volgende figuren (bron: Topotijdreis) tonen de mate van bebouwing door de jaren heen aan.



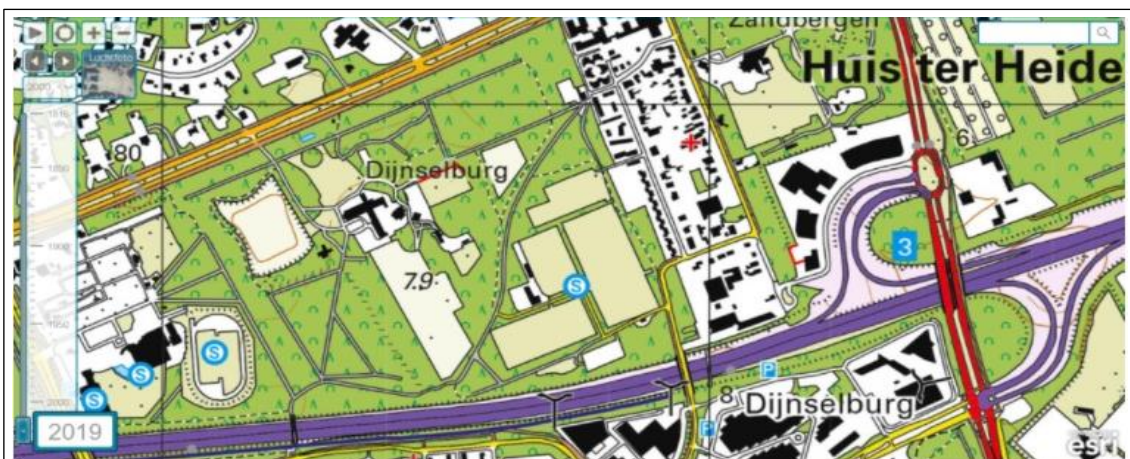
Figuur 30 – Bebassing plangebied in 1875



Figuur 31 - Bebassing plangebied in 1925



Figuur 32 - Bebassing plangebied in 1975



Figuur 33 - Bebassing plangebied in 2019

De bebassing op Huis ter Heide West kan derhalve niet als bosgroeiplaats worden aangemerkt, zodat het provinciale beleid ten aanzien van bosgroeiplaatsen daarop niet van toepassing is.

3.3.3 Bodem-, water- en milieubeleidsplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

Doorwerking naar het plan

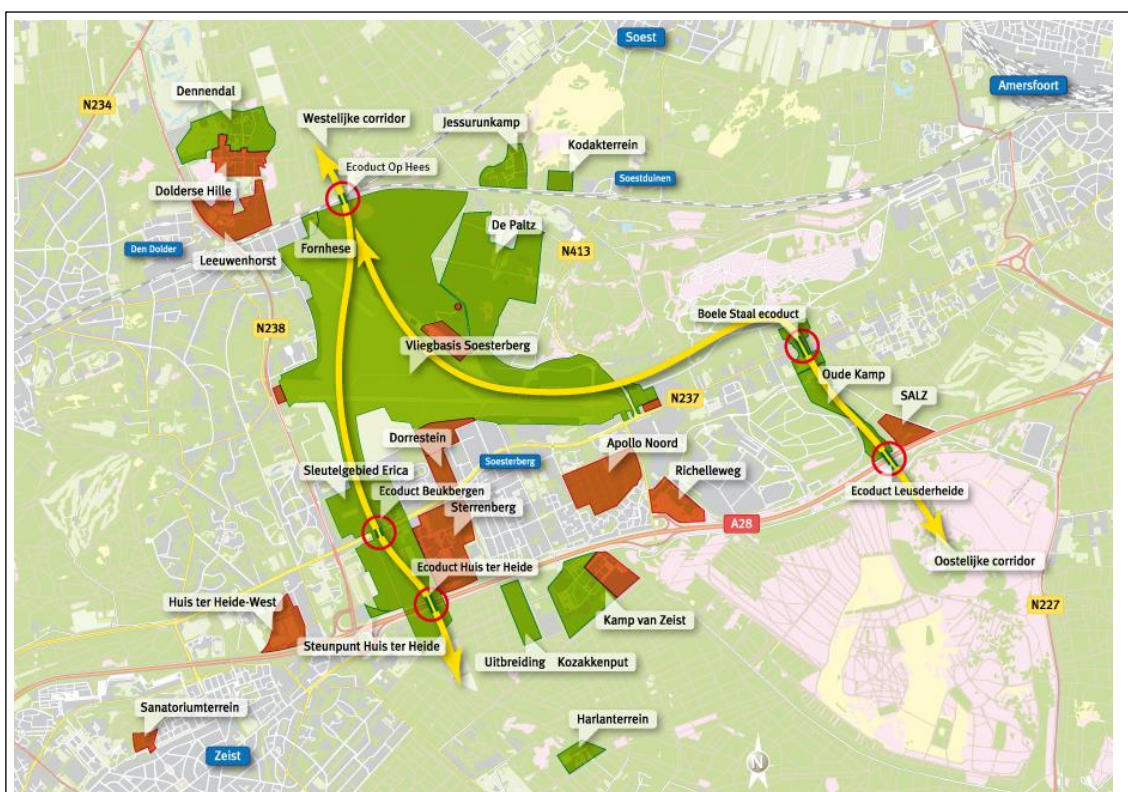
In hoofdstuk 5.6 wordt het aspect bodem behandeld en in hoofdstuk 5.9 het aspect water.

3.4 REGIONAAL BELEID

3.4.1 Hart van de Heuvelrug

Hart van de Heuvelrug is een programma waarin 17 partners afspraken hebben gemaakt over de uitvoering van een programma met 25 projecten. Het gaat om een aanpak waarin zorg, wonen, natuur, recreatie en bedrijvigheid met elkaar in balans worden ontwikkeld en per saldo meer en betere natuur opleveren. Met de opbrengsten die zijn gericht op woningbouw en bedrijvigheid wordt natuurontwikkeling gefinancierd.

De ontwikkelingen in Huis ter Heide West vormen één van de projecten in het kader van Hart van de Heuvelrug (zie afbeelding 27) en zijn daarmee in overeenstemming. Met de opbrengsten van de woningbouwontwikkeling op deze locatie kan nieuwe natuur worden gerealiseerd. De concrete financiële bijdrage wordt door de samenwerkende partijen in Hart van de Heuvelrug vastgesteld en wordt bij de start van het proces bekend.



Figuur 34 - Projectenkaart Hart van de Heuvelrug.

3.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar ambities en langetermijn visie en waterdoelen zijn vastgelegd in het waterbeheerprogramma 2022-2027 Stroomopwaarts. Het waterbeheerprogramma bevat een document om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel bedragen aan de grote maatschappelijke opgaven. Dit is in vier thema's vormgegeven:

- Zuiver afvalwater. Energieneutraal en circulair;
- Robuust en gezond watersysteem in een klimaatbestendig gebied;
- Waterveilige leef- en werkomgeving;

- Waterbewust leven en genieten van water.

Het HDSR geeft daarmee aan dat er naast haar algemene waterschapstaken een aantal maatschappelijke vragen liggen waar water een rol speelt en het HDSR een actieve rol in moet nemen. Door water bij de start van ruimtelijke processen te agenderen moet een gebiedsgericht en integraal besluitvorming worden bereikt en een veilige, gezonde en prettige leefomgeving worden gewaarborgd. Het beheergebied van het HDSR is divers, daarom zijn er ook verschillende opgaves aanwezig.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 5.9, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.5 GEMEENTELIJK BELEID

3.5.1 Eerste Zeister Omgevingsvisie

De gemeenteraad van Zeist heeft op 23 mei 2023 de 'Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023-2026' vastgesteld. Met de vaststelling van deze omgevingsvisie vervallen de 3 volgende sectorale beleidsnota's:

- Milieubeleidsplan
- Verkeers- en vervoersplan
- Structuurvisie 2020

In de omgevingsvisie zet de gemeente uiteen hoe zij aankijkt tegen de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en de visie vormt daarmee het fundament op basis waarvan ontwikkelingen in deze fysieke leefomgeving mogelijk kunnen worden gemaakt. De visie beschrijft het DNA van de gemeente aan de hand van thema's als wonen, zorg, natuur, sport, onderwijs, mobiliteit en economie. Dit DNA staat gelijk aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en vormt de 'waarden' van Zeist op 3 niveaus: van het niveau de gemeente tot de kernen en de buurten van Zeist. De Eerste Zeister Omgevingsvisie geeft aan wat voor een gemeente Zeist wil zijn. De visie geeft aan welke strategische kaders er gelden om aan te houden bij (nieuwe) plannen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Daarbij komen zowel de harde (materiële) kant als de zachte (immateriële) kant aan bod.

De waarden van Zeist die specifiek worden benoemd in de omgevingsvisie zijn:

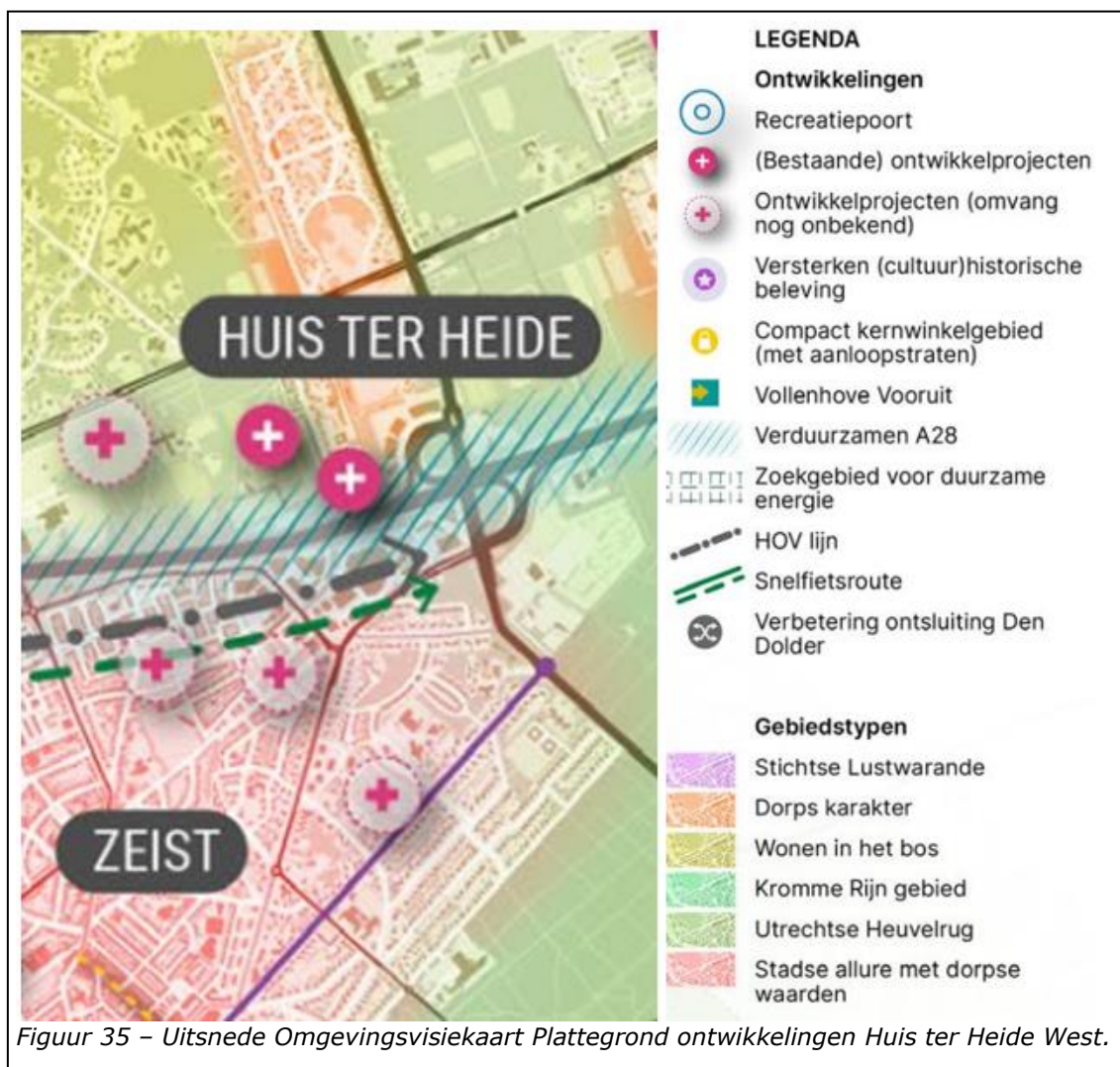
1. Duurzaam
2. Groen: natuur- en parkinclusief;
3. Cultuur en historie: de allure van Zeist;
4. Identiteit: verscheidenheid aan woon- en leefgebieden;
5. Zorgzaam in een inclusieve samenleving;
6. Dorpsse waarden met Stadse allure;

Vervolgens zijn opgaves per thema geformuleerd die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Aan de opgaves zijn ambities, ontwikkelingen en uitgangspunten gekoppeld die per kern en buurt nader zijn uitgewerkt. De thema's betreffen:

1. Duurzame energie en een duurzaam klimaat
2. Groen;
3. Bodem en water;
4. Wonen;
5. Gezondheid

6. Erfgoed, cultuur en recreatie
7. Mobiliteit;
8. Vitale economie.

Het plangebied is gelegen in de kern Huis ter Heide van de gemeente Zeist. Voor het thema wonen zijn in Huis ter Heide 2 ontwikkelingsprojecten voorzien: Huis ter Heide West en Huis ter Heide Zuid. Voor Huis ter Heide Zuid is de planologische regeling inmiddels onherroepelijk (zie de figuur hierna).



Net als Huis ter Heide Zuid moet Huis ter Heide West bijdragen aan de grote woningbouwopgaven van de gemeente Zeist/regio Utrecht U10. De regio Utrecht staat voor grote ruimtelijke opgaven op het gebied van mobiliteit, groen en landschap, de energieopgave, economie en wonen. Tot 2040 zijn er ruim 100.000 woningen nodig.

Ondanks deze flinke opgave voor de hoeveelheid woningen, is het uitgangspunt dat de nadruk blijft liggen op 'kwaliteit' en niet op 'kwantiteit'. Met 'kwaliteit' wordt bedoeld dat er in harmonie wordt gebouwd met de identiteit van een buurt/wijk.

Verdere uitgangspunten zijn volgens de Omgevingsvisie:

- Bouwen is geen doel op zich. Het betaalbaar, prettig en gezond wonen wél. In Zeist transformeren en/of bouwen we woningen voor verschillende doelgroepen. Zo ook woningen die levensloopbestendig zijn voor ouderen of juist eengezinswoningen voor starters.
- Aansluitend op het voorgaande, betekent dit ook dat de woningen gericht zijn op een gevarieerde samenstelling van bewoners ('gedifferentieerd'). Zowel voor ouderen als voor jongeren, zowel voor spoedzoekers als mensen met geestelijke gezondheidsproblemen.
- We bouwen de leefomgeving niet helemaal vol met stenen, maar zorgen voor groene 'verblijfsruimten', zoals een park, een sportveld, speelplaats of volkstuin.
- Natuurlijk mag 'duurzaam' bouwen niet ontbreken. Willen we op den duur een klimaatneutrale gemeente zijn, dan betekent dit ook iets voor de wijze waarop woningen worden gebouwd. Nieuwbouw is tenminste energieneutraal, natuurinclusief, circulair en klimaatadaptief.
- We bouwen veilig, bijvoorbeeld met oog voor vluchtroutes en bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Voor de inrichting van de buitenruimte gelden er vanuit de invalshoek gezondheid onder meer de volgende uitgangspunten:

- De inrichting van parken kinderen en volwassenen kunnen stimuleren om te bewegen. Meer groen zorgt ook dat de leefbaarheid, gesteldheid van inwoners en de gezondheid verbetert. Ook dragen bijvoorbeeld groene schoolpleinen bij aan een betere ontwikkeling en meer beweging bij kinderen en dus ook aan hun algemene gezondheid.
- Of dat ontmoetingsplaatsen in wijken en buurten inwoners de gelegenheid bieden elkaar te ontmoeten.
- Dat er voldoende speelplezier is voor jonge kinderen en dat deze (groene) speelplekken ook voor pubers en ouderen te gebruiken zijn.
- Of hoe de blootstelling aan luchtvervuiling en geluid (zoals een drukke verkeersroute) op bepaalde plekken verminderd kan worden om gezondheidsschade te beperken.

Voor mobiliteit gelden er bij ontwikkelingen onder meer de volgende uitgangspunten:

- Iedereen moet veilig aan het verkeer kunnen deelnemen (inclusie).
- Om de fiets hét vervoermiddel te laten zijn, hoort daarbij dat de infrastructuur veiliger en aantrekkelijk wordt.
- We werken volgens het principe van 'Mobility as a service'; niet het vervoermiddel staat centraal, maar de keuzemogelijkheid voor de meest efficiënte verplaatsing van A naar B. Dit vergroot doorgaans de reismogelijkheden.
- Een duidelijkere scheiding maken tussen wegen met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfsfunctie. Wegen met een verblijfsfunctie worden als zodanig ingericht, dat de leefbaarheid en de verkeersveiligheid verbeterd worden. Niet alleen snelwegen hebben namelijk een groot effect op de gezondheid, ook drukke verkeerswegen, al dan niet binnen de bebouwde kom.
- Meer aandacht voor 'recreatieroutes'. Dat zijn verkeersroutes die mensen stimuleren om fysiek in beweging te komen.

Waarde Huis ter Heide:

In het participatieproces zijn onder meer de volgende waarden ingebracht door de inwoners:

- Cultuurhistorie. De ruimtelijke structuren – van de landgoederen, buitenplaatsen en het omliggende landschap – zijn een belangrijke cultuurhistorische waarde van Huis ter Heide. Uiteraard mag de Wegh der Weegen niet ontbreken in dit rijtje.
- Veilige, rustige en gezonde leefomgeving. Huis ter Heide heeft een gezonde en rustige leefomgeving te bieden. Een gezonde leefomgeving gaat ook over een goede verkeersveiligheid, een schone lucht en rust. Het gevoel van 'sociale veiligheid', dankzij bijvoorbeeld een buurtwacht en/of camera's, is bij een aantal inwoners minder aanwezig. Dit zou verbeterd kunnen worden.
- Groene karakter. Het groene karakter is een belangrijke waarde die behouden moet blijven naar de toekomst.
- Inclusiviteit. Huis ter Heide heeft niet echt een 'centraal punt', maar is opgebouwd uit diverse buurten die elk een eigen karakter hebben. Ondanks de diversiteit aan buurten en inwoners is er een echt buurtschapsgevoel. Een bijzonder voorbeeld is de buurt Sterrenberg/Abrona, met sterke wortels in de zorg en inmiddels een rolmodel van 'omgekeerde integratie'. Ontmoetingsplekken, zoals boerderij Sterrenberg, zijn van groot belang om de waarde inclusiviteit te kunnen borgen
- Buurtschapskarakter. Het kleinschalige en gemoedelijke samenleven – het buurtschapskarakter – kenmerkt Huis ter Heide en is een grote waarde.

Doorwerking naar het plan

Kwaliteit (identiteit van de buurt) boven kwantiteit:

Bouwen is in dit bestemmingsplan geen doel op zich. Na overleg met de inwoners van Huis ter Heide zijn de woningbouwplannen voor Huis ter Heide West een aantal keren flink op de schop gegaan. In de eerste plannen waren hier 200 woningen beoogd, werd er gebouwd op een deel van de sportvelden en in het bosgebiedje aan de noordzijde. In het onderhavige bestemmingsplan zijn maximaal 82 woningen mogelijk, wordt er niet gebouwd op de sportvelden en niet in het bos. Er wordt kwaliteit gemaakt door het woongebied zorgvuldig in de bestaande groene omgeving te passen en aan te sluiten bij het buurtschapkarakter van Huis ter Heide. Met de beoogde woningbouwontwikkeling op Huis ter Heide West wordt aangesloten bij het Programma van eisen dat door en met bewoners is opgesteld en bij de bestaande bebouwing en structuur van het gebied.

Ook wil de gemeente Zeist de doorstroming op de woningmarkt stimuleren zodat er woningen beschikbaar zijn, in het bijzonder voor starters op de woningmarkt, veelal jonge gezinnen en middeninkomensgroepen.

Het mogelijk maken van maximaal 82 woningen in diverse typologieën (zowel in het dure, middeldure alsook goedkopere segment) en daarmee woningen voor diverse doelgroepen, past binnen deze uitgangspunten.

Duurzaam bouwen zal bij de gronduitgifte nader worden geregeld.

In het plangebied is een tweede calamiteitenontsluiting voorzien via de Kardinaal Alfrinkhof.

Gezondheid:

Bij de inrichting van de buitenruimte is er rekening gehouden met de gezondheid van de bewoners. Het plangebied is in een groene omgeving gesitueerd en sluit aan op mooie wandel- en fietspaden door het groen. Het plangebied is bovendien naast

het sportpark gesitueerd en in het plangebied is een multifunctioneel voetbalveld voorzien waar ook de inwoners van Huis ter Heide gebruik van kunnen maken om te sporten en spelen. Verder is ook nog een beweegrondje rond het sportpark voorzien.

Mobiliteit:

In het plangebied is aandacht voor een goede aansluiting op de bestaande recreatieve voet- en fietspaden en is een beweegrondje voorzien. De wegen in de nieuwe woonwijk worden ingericht als verblijfsgebied en ontsluiten op de Huis ter Heideweg.

Keuzevrijheid en inclusie worden via de gronduitgifte nader geregeld.

Waarden Huis ter Heide:

De waarden van Huis ter Heide worden in dit plan gerespecteerd. Zo worden de cultuurhistorische waarden van het Kerkepad in dit plan gerespecteerd. Het bos langs het Kerkepad blijft behouden en de bebouwing blijft op voldoende afstand. De beeldkwaliteit van de nieuwe woonwijk is omschreven als 'Huis aan de bosrand'. De inwoners van Huis ter Heide zijn welkom in de nieuwe wijk met wandel- en fietspaden, een beweegrondje en het multifunctionele sportveld. De nieuwe woningen en voorzieningen dragen op die wijze bij aan het buurtschap gevoel. Het groene karakter wordt behouden door het bestaande bos en de bestaande boomsingels te behouden.

3.5.2 Woonvisie 2021 – 2025 Zeist

De gemeenteraad heeft in januari 2021 de nieuwe woonvisie vastgesteld, een actualisatie van de woonvisie uit 2016. In deze woonvisie wordt verder gebouwd op de ambities uit 2016. Zo worden er verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt gedaan. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

- Doelgroepen
- Duurzaam wonen
- Nieuwbouw en differentiatie
- Corporaties
- Wonen, zorg en welzijn

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, sociale samenhang en omgeving. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Hiermee is een bandbreedte gecreëerd waarbinnen partijen in samenwerking kunnen komen met voorstellen om zowel bestaande situaties aan te passen, als om nieuwe plannen te realiseren.

De gemeente streeft naar vitale wijken met een evenwichtige samenstelling van de bevolking. Hierbij hechten we belang aan wijken met een diversiteit aan bewoners als we kijken naar leeftijd, inkomen en huishoudenssituatie. Bij toevoegingen door nieuwbouw of transformatie is dit ons uitgangspunt. Nieuwbouw en transformatie moeten een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad en waar mogelijk inspelen op de woningbehoefte die er is in de wijk.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er geen grote tekorten zijn aan bepaalde woningtypen. Maar er zijn wel doelgroepen die moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Betaalbaarheid is hierbij één van de grootste problemen. Bij het toevoegen van nieuwe woningen, zal een deel ook in de betaalbare categorie moeten vallen voor mensen met een laag en midden inkomen. Naast kijken naar de totale woningmarkt, richt de gemeente zich op de samenstelling van wijken. Nieuwbouw moet passen in de omgeving en een toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad in de wijk. Dit vraagt een goed evenwicht tussen de draagkracht van wijken en de ambitie om voldoende betaalbare woningen in de gemeente te realiseren.

Net als in de vorige woonvisie houdt de gemeente vast aan de woningdifferentiatie voor heel Zeist. Bij nieuwbouw is gedifferentieerd bouwen dan ook het uitgangspunt, met een accent op het middensegment. Hierdoor moet er meer aanbod ontstaan voor doelgroepen die nu het meest in de knel zitten, zoals starters, middeninkomens en ouderen.

In bijlage 1 van de Woonvisie is een gewenst woningdifferentiatie opgesteld dat uitgaat van:

	%	Segment	Maximaal prijsniveau	%
Vanaf 40 woningen	20 tot 30 %	Sociale huur	Tot €737 (prijsspeil 2020)	
	25 tot 30 %	Middeldure koop (laag) / middeldure huur	Gemiddeld €275.000 VON (max. NHG) / huur gemiddeld €950 p./m. (max. €1100)	50 %
	25 tot 30 %	Middeldure koop (hoog) / dure huur	Gemiddeld €375.000 VON (max. €450.000) / huur gemiddeld €1.200 p./m.	50 %
	20 tot 25 %	Duur	Vrij	
				Tot 40 woningen

Daarbij is bepaald dat bij projecten tot 40 woningen gekozen kan worden voor een volledige verdeling van goedkope, middeldure en dure woningen, of een volledig programma in het middensegment. Bij projecten vanaf 40 woningen dient de verdeling van alle categorieën te worden toegepast.

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Afhankelijk van de grootte van het project, kan college of raad besluiten tot een mogelijke afwijking van de gestelde differentiatie.

Versnellingsopgave woningbouw

In de gemeente Zeist is veel vraag naar kleine, betaalbare woonruimtes. Daarom moeten er sneller meer woningen voor starters en herstarters worden gebouwd: ongeveer 1.250 extra woningen. Dit noemen we 'de versnellingsopgave' of 'versnelde huisvesting'.

Doorwerking naar het plan

De woningbouw in Huis ter Heide West staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van het Programma Hart van de Heuvelrug. In dit kader zijn afspraken gemaakt over de opbrengst die in het programma ingebracht dient te worden. Zie paragraaf 4.2 over het woningbouwprogramma voor Huis ter Heide West.

3.5.3 Mobiliteitsvisie en mobiliteitsplan

Op 20 mei 2021 heeft de gemeenteraad van Zeist de nieuwe Mobiliteitsvisie vastgesteld. In deze visie worden de gemeentelijke ambities op het gebied van mobiliteit uiteengezet, alsook richting gegeven aan de mobiliteitsbehoeften. De belangrijkste knelpunten en uitdagingen liggen in Zeist op het gebied van veiligheid, ruimtegebruik, duurzaamheid, bereikbaarheid en inclusiviteit. De gemeentelijke speerpunten zijn dan ook gericht op verkeersveiligheid, duurzame mobiliteit, slim omgaan met ruimte en bereikbaarheid met alle vervoerswijzen. Dat alles moet passen in de groene kwaliteiten van Zeist en de mobiliteitsopgaven van de toekomst. De Mobiliteitsvisie doet daarmee strategische uitspraken over de mobiliteit in Zeist.

De ambities en speerpunten uit de Mobiliteitsvisie zijn verder uitgewerkt in het 'Mobiliteitsplan Zeist 2022-2027', waarin concrete maatregelen worden vastgelegd voor bijvoorbeeld het vergroten van de verkeersveiligheid, het oplossen van parkeerproblemen of het verbeteren van fietsroutes. Het nieuwe mobiliteitsplan vervangt het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP 2014-2023) uit 2013.

Doorwerking naar het plan

Zie hoofdstuk 4.6.

3.5.4 Groenstructuurplan

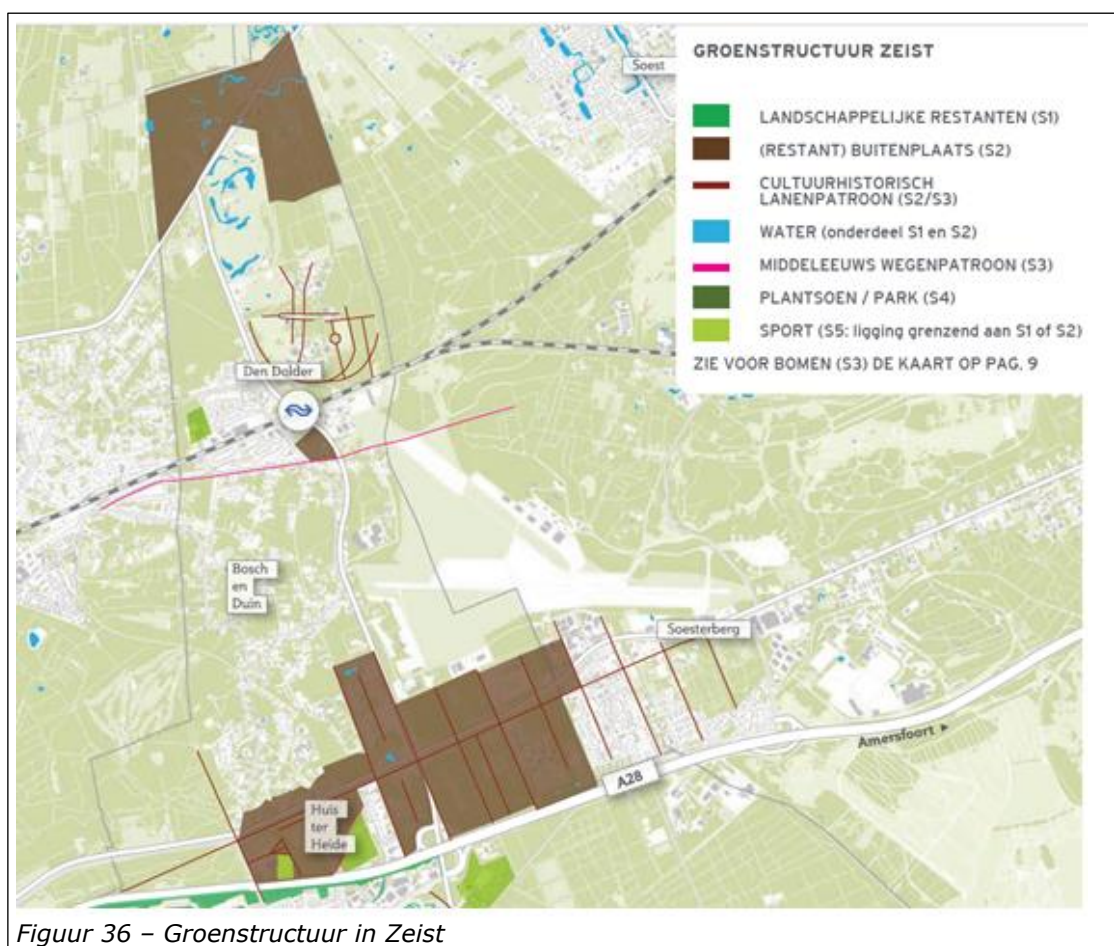
Het groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist' (mei 2011) schetst de hoofdlijnen van het beleid voor het openbaar groen binnen de bebouwde kom van de kernen van Zeist. Het is een kader voor beheer en onderhoud van het groen en het levert input vanuit het groen bij ruimtelijke of andere ontwikkelingen. Het is één van de toetsingskaders bij afwegingen tussen verschillende belangen. Daarbij zet de gemeente in op het veiligstellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist, dat bestaat uit een rijkdom van samenstellende, kenmerkende groene structuren.

Daarbij worden 5 structuurkenmerken (S) en 5 thema's (T) onderscheiden, elk met een eigen beleidsdoel, te weten:

- *S1; Landschappelijke structuur en Ecologische Hoofdstructuur Zeist (EHZ)*
Het herkenbaar houden van de verschillende landschapstypen, doorlopen tot in de directe woonomgeving van mensen, als drager van de EHZ, ook op privéterreinen.
- *S2; Het groene cultuurhistorische raamwerk*
Het koesteren, zichtbaar houden en versterken van de groene samenhang binnen het cultuurhistorisch raamwerk als geheel, inclusief laanpatronen en lopen van oude waterwegen
- *S3; Het netwerk van lanen en wegen*
Inzetten op het netwerk van lanen (en wegen) als dragers van de groenstructuur en als beeldkenmerk van Zeist.
- *S4; Parken en plantsoenen*
Parken en plantsoenen moeten qua geschiedenis, beeld en gebruikswaarde de aandacht krijgen die ze verdienen.
- *S5; De collage van kenmerkende groene karakters van de buurten van Zeist*

Deze collage moet worden gekoesterd, zichtbaar worden gehouden en versterkt, waarbij de vervlechting met de stedenbouwkundige karakteristieken en de rest van de groenstructuur kenmerkend is (en blijft).

- **T1; Bomen**
Inzetten op bomen als belangrijkste beeldkenmerk van de Zeister groenstructuur.
- **T2; Recreatief medegebruik**
Optimaal ruimte bieden voor recreatief medegebruik van het groen in de woonomgeving, in een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden.
- **T3; Natuurwaarden**
Bij voldoende ruimte, natuurontwikkeling en -beleving bevorderen in de woonomgeving van mensen, waarbij acceptatie van de verschijningsvorm een belangrijke rol speelt.
- **T4; Tuinen**
De tuinen van de inwoners van Zeist als thema in beeld brengen en ervoor zorgen dat met ter beschikking staande middelen het belang ervan voor de Zeister groenstructuur wordt uitgedragen.
- **T5; Buurt- en wijkinitiatieven**
Buurt- en wijkinitiatieven toetsen aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.



Figuur 36 – Groenstructuur in Zeist

Doorwerking naar het plan

Uit de gemeentelijke groenstructuurkaart blijkt dat het Kerkepad deel uitmaakt van het middeleeuws wegenpatroon (S3). Het betreft in dit geval het gebied langs het Kerkepad. In dit kader wordt ook verwezen naar onder andere paragraaf 2.2 van deze plantoelichting.

3.5.5 Parkeerbeleidsnota 2024-2028

Het parkeerbeleid in de gemeente Zeist is geactualiseerd in de 'Parkeerbeleidsnota deel A en deel B Gemeente Zeist' (maart 2024). In deze nota richt de Gemeente Zeist zich voornamelijk op het reguleren van parkeren bij bouwontwikkelingen. Dit is noodzakelijk vanwege de verwachte groei in woningen en de daarmee gepaard gaande toename in mobiliteit en parkeervraag in de regio Utrecht, waar Zeist deel van uitmaakt. Het streven is om deze groei op een gecontroleerde manier te faciliteren, zodat de leefbaarheid, veiligheid en bereikbaarheid behouden blijven.

De nota baseert zich op de mobiliteitsvisie en het mobiliteitsplan van Zeist, waarin de omschakeling van auto naar fiets en openbaar vervoer centraal staat. Parkeernormen vormen een belangrijk sturingsinstrument om deze transitie te bevorderen en de groei van het aantal auto's te beperken. Het actualiseren van deze normen is noodzakelijk om beter aan te sluiten bij de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en bereikbaarheid.

Belangrijke doelen van de nieuwe Nota Parkeernormen zijn onder andere het stimuleren van duurzame en actievere mobiliteitskeuzes, het bieden van flexibiliteit voor experimenten met nieuwe mobiliteitsconcepten, het versnellen van bouwprocessen, en het verbeteren van de juridische borging van parkeeroplossingen.

Doorwerking naar het plan

In hoofdstuk 4 wordt nader op de parkeersituatie in het plangebied ingegaan.

3.5.6 Waterplan Zeist

In 2004 is een integraal waterplan voor de gemeente Zeist vastgesteld. Dit plan is een samenwerking tussen gemeente, hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Hydron Midden Nederland en provincie Utrecht. Met dit plan wordt beoogd de effectiviteit en efficiëntie van het water(keten)-beheer in Zeist te verhogen. Dit heeft betrekking op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 5.9, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.5.7 Brede Milieuvisie Zeist

Op 4 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Brede Milieuvisie Zeist vastgesteld. Deze visie heeft tot doel om te zorgen dat inwoners, organisaties, bedrijven en gemeente samen dagelijks werken aan een beter milieu en een betere leefomgeving in Zeist. Door het verbeteren van de staat van de leefomgeving (milieu) ontstaat er een toekomstbestendige balans tussen mens, natuur en omgeving (duurzaamheid). In de visie staan vier pijlers centraal:

1. Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030³;
2. Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats vanuit bezit;
3. Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist;
4. Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

Wanneer het de gebouwde omgeving en nieuwe ontwikkelingen betreft wordt onder andere ingezet op energiereductie door het treffen van maatregelen aan de zogenaamde 'energie-infrastructuur'. Het betreft maatregelen zoals het verbeteren van isolatie en het elektrisch koken in plaats van op gas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt daarnaast de "ladder voor duurzame verstedelijking" het uitgangspunt, zodat ongewenste aantasting van bijzondere kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie voorkomen worden. Ruimtelijke plannen worden daarnaast "natuur- (of groen-) inclusief" ontworpen door de aanwezige groene waarden en de omgevingscontext eerst in kaart te brengen en te waarderen.

Doorwerking naar het plan

Ten aanzien van de verschillende milieuaspecten die in de Brede Milieuvisie genoemd zijn, heeft in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een afweging plaatsgevonden (onder andere naar aanleiding van diverse onderzoeken) naar de effecten van het plan op de omgeving en naar een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting wordt hiervan verslag gedaan. Daarnaast worden de nieuwe woningen op de locatie Huis ter Heide West niet voorzien van een gasaansluiting. In dit kader wordt ook specifiek verwezen naar paragraaf 5.12 van deze plantoelichting.

3.5.8 Welstandsnota

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. De gemeenteraad heeft op 7 september 2010 de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, worden beoordeeld aan de hand van deze welstandsnota. De nota bevat loketcriteria, objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria.

Loketcriteria zijn zo concreet dat een aspirant-bouwer als het ware aan het loket van de gemeente zelf al kan zien of zijn bouwplan daaraan voldoet. Loketcriteria mogen uitsluitend betrekking hebben op de plaatsing, de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk.

De objectgerichte zijn ingedeeld in richtlijnen voor beoordeling van kleine bouwplannen zoals aan- en bijgebouwen.

³ Voor het onderdeel klimaat en energie is inmiddels de nota 'Nieuwe energie voor Zeist; Routekaart naar een energieneutraal Zeist' (mei 2019) van toepassing. Hierin is de ambitie vastgelegd dat Zeist zo spoedig mogelijk energieneutraal moet worden, maar uiterlijk in 2050.

De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Een centrumgebied vraagt immers om een andere benadering dan een bedrijventerrein.

Relatie met het plan

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Beboste Heuvelrug'. De welstandsnota geeft voor de dit deelgebied onder meer de volgende criteria:

Algemeen

- de bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- de hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren;
- de oorspronkelijkheid van bestaande bebouwing dient herkenbaar te blijven;
- bestaande detailering, kleuren en materialen worden bij (ver)bouw gespaard;

Doorwerking naar het plan

De aanvullende criteria voor bebouwing langs de Amersfoortseweg als belangrijke route in Zeist, gelden niet voor het plangebied omdat ze op ruime afstand van de Amersfoortseweg liggen zonder direct zicht vanaf de weg.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op Huis ter Heide West wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de welstandskeuzes uitvoering zijn verwoord.

3.5.9 Archeologie-/monumentenbeleid

De Raad van de gemeente Zeist heeft een beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de Nota 'Archeologische Monumentenzorg Zeist 2009' en de erfgoedverordening. Op deze kaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven. Op deze kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van het aantreffen van archeologische resten. Op basis van deze zones worden eisen gesteld. Deze kaart maakt inzichtelijk welke terreinen wel en niet in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud en/of beheer.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 5.10 en 5.11 worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie voor het plan behandeld.

4 NIEUW SITUATIE

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de toekomstige situatie gegeven.

4.2 HET WONINGBOUWPROGRAMMA

De woningbouw in Huis ter Heide West staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van het Programma Hart van de Heuvelrug. In dit kader zijn afspraken gemaakt over de opbrengst die in het programma ingebracht dient te worden.

In 2009 lag er een raadsbesluit om in Huis ter Heide West 75 woningen te bouwen (met een marge van 10%) en daarnaast ook zorgwoningen te realiseren. Naar aanleiding van het overleg met de bewoners van Huis ter Heide is die doelstelling in 2019 bijgesteld bij de aanpassing van het Programma van Eisen voor de ontwikkeling van Huis ter Heide West.

Volgens het geactualiseerde Programma van Eisen (2019) zou het aandeel vrije kavels (25%) omlaag kunnen, om het segment tussen middeldure woningen (tot 300.000,-) en grote vrije kavels (vanaf €800.000, -) te kunnen bedienen en voldoende differentiatie in de wijk te realiseren. Bovenstaand leidt ook tot de wens voor kleinere kavels, meer openbaar gebied en natuurinclusief bouwen. Verder is geconstateerd dat er thans niet zozeer behoefte is aan zorgwoningen, maar vooral aan levensloopbestendige woningen, waar zorg geleverd kan worden als dit noodzakelijk is.

Voor de woningbouw op Huis ter Heide West is gekeken of het bij kan dragen aan de versnellingsopgave. De plannen voor de bouw van ongeveer 75 woningen in Huis ter Heide West bestaan echter al langer. In 2009 werd hiervoor al een programma van eisen (PvE) opgesteld. Dat werd in 2019 geactualiseerd in samenwerking met belanghebbenden. Het PvE vormt nu het uitgangspunt voor verdere planontwikkeling.

In Huis ter Heide West is ingezet op het toevoegen van een substantieel aantal woningen in een mix van diverse categorieën, woningtypen en doelgroepen. Het PvE voorziet in 75 woningen, waarvan 10% mag worden afgeweken (maximaal 82 woningen). In de ideeën schetsen met indicatieve verkavelingen zijn 80 woningen opgenomen.

Conform de afspraken die zijn gemaakt in kader van het programma Hart van de Heuvelrug, zijn deze woningen als volgt verdeeld:

Categorie	Verdeling
Sociaal	25% - 30%
Midden	35% - 45%
Duur	20% - 30%

Hierin wordt de Woonvisie 2016 – 2020 gevolgd, die als basis is verwerkt in het destijds vastgelegde plan voor Huis ter Heide West. In het vigerende woonbeleid is voor reeds lopende plannen ruimte gegeven om de eerder afgesproken differentiatie te kunnen behouden.

In het bijzonder wordt het percentage sociale woningbouw (huursegment) vastgelegd op minimaal 25%. Dit is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd, zodat woningbouw voor mensen met een laag inkomen in de plannen wordt gewaarborgd.

De bijbehorende prijzen bij de categorieën volgen het vigerende woonbeleid van de gemeente Zeist. Hierdoor sluiten we aan bij de dan geldende situatie op de woningmarkt en worden marktconforme woningen in de diverse segmenten geborgd. Indien een categorie in het vigerende woonbeleid wordt opgesplitst in meerdere prijscategorieën (zoals een laag en hoog middensegment), dient deze verdeling te worden gevolgd.

Verder is het de bedoeling om via de gronduitgifte voor te schrijven dat kopers een zelfbewoningplicht hebben.

4.3 HET OVERIGE PROGRAMMA

Naast het woonprogramma moet er één ingerichte speelplek voor 0-6 jaar komen. Voor de woningen gelden parkeernormen zoals genoemd in de Parkeerbeleidsnota van Zeist (2024-2028). Het gebied valt onder het gebied 'C-bebouwde kom kern Huis ter Heide', met normen tussen de 0,8 en 1,6. Bij nieuw beleid gelden de dan vigerende normen.

Naast het woongebied ligt een sportcomplex dat is vernieuwd met een honkbalveld en een bestaand en nieuw voetbalveld. Het nieuwe voetbalveld wordt opengesteld om buiten trainings- en wedstrijdtijden door de buurt gebruikt te kunnen worden. De sportvereniging heeft een eigen ontsluiting en eigen parkeerterrein. Om fout parkeren te voorkomen wordt geen verbinding gemaakt tussen het parkeerterrein van de woonwijk en het sportcomplex ter hoogte van de kantine. Het openbare / recreatie veld aan de zuidzijde is wel voor voetgangers vanuit de wijk te bereiken.

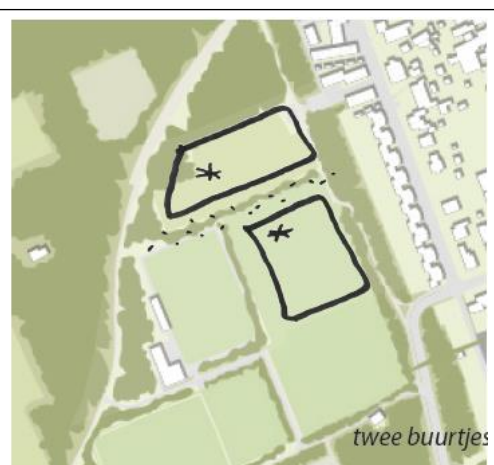
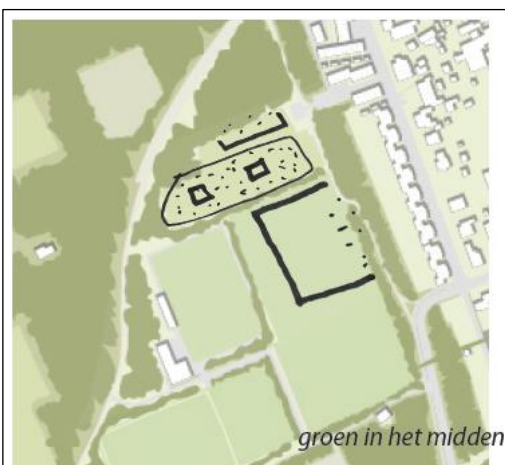
4.4 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het bestaande groen is de drager van de ruimtelijke structuur. De laanbeplanting langs het Kerkepad en de groenzone met laanbomen langs de bestaande bebouwing van de Korte Bergweg zorgen voor een robuuste groene rand op de overgang naar het bestaande dorp en het landgoed. De bestaande bomensingels langs de voormalige sportvelden zorgen voor de verschillende kamers met bebouwing en voor een groene afscherming met een deel van de sportvelden.

De nieuwe woonbebouwing wordt in de twee open kamers ingepast. Functioneel met elkaar verbonden, maar ruimtelijk zowel denkbaar als één buurt met groene geleiding als twee buurtjes met een eigen ruimtelijke opzet van elkaar gescheiden door de boomsingel.



Figuur 37 – Ruimtelijk raamwerk met laanbeplanting langs randen met bomensingels tussen de kamers en een deel van de sportvelden. Bron: beeldkwaliteitsplan BGSV.



Figuur 38 – Mogelijke concepten

In het plangebied is een mix aan vrijstaande woningen, rijenwoningen en appartementen mogelijk. Ook twee-onder-één-kappers zijn mogelijk. Binnen het programma zullen appartementen en bijzondere woningtypen met een terras of veranda worden gerealiseerd, al dan niet met een collectieve tuin. Appartementen betreffen kleine blokken met maximaal 20-25 woningen en een hoogte van 3 tot 6 lagen. In de hoek langs het Kerkepad, op de overgang naar het bos, is alleen een appartementengebouw met een collectieve tuin mogelijk gemaakt om privé-achtertuinten met een muur van schuttingen te voorkomen. Tussen het pad en uitgeefbaar terrein wordt een minimaal 15 meter brede bosstrook behouden. In deze strook 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 moet zoveel mogelijk worden ingepast. Minimaal zal de aanwezige waardevolle solitaire boom moeten worden ingepast en in stand gehouden worden.

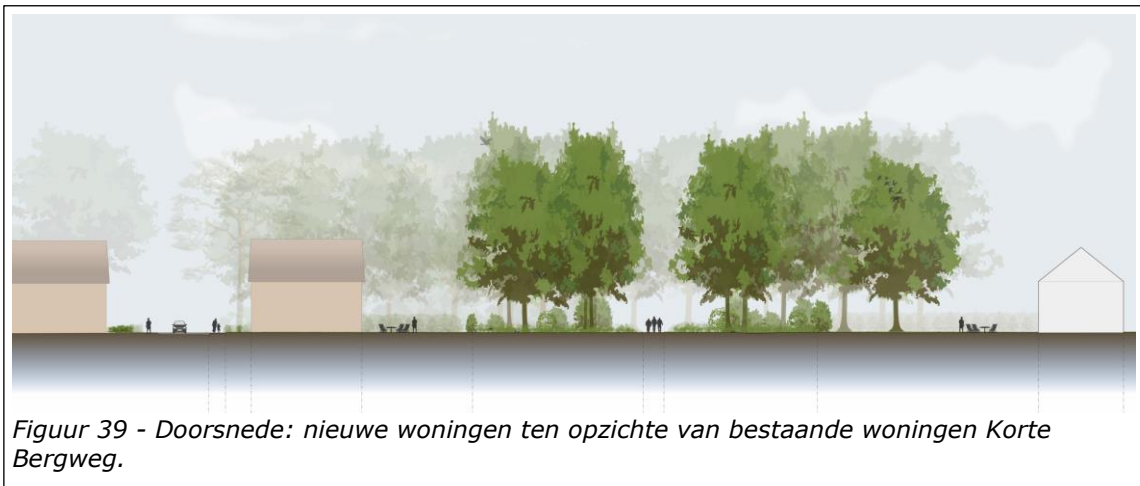
De appartementengebouwen kunnen variëren van 3 lagen (langgerekt) of 6 lagen (compact). Om rekening te houden met 'de bureu' is de maximale hoogte van 6 bouwlagen alleen toegestaan op grote afstand van de bestaande bebouwing, dichterbij is een hoogte van 4 bouwlagen toegestaan en aansluitend op de bestaande bebouwing zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan.

Ondanks het karakter van een enclave en de robuuste groenstrook wordt het nieuwe woongebied wel ruimtelijk verbonden met het huidige Huis ter Heide, met bijvoorbeeld een doorgaande wandelroute vanaf Kardinaal Alfrinkhof naar het Kerkepad. Ook voor fietsers uit de nieuwe wijk is de Kardinaal Alfrinkhof straks een ontsluiting. Aan het einde van de Willem Versteegstraat kan de inrichting zorgen voor continuïteit in de fiets- en wandelroute. Hier moet nieuwbouw zorgen voor sociale controle met (deels) voor- en zijkanten en/of lage erfscheidingen. Ook speelaanleidingen of ontmoetingsplekken langs deze routes in het groen kunnen daarvoor zorgen.

Groene rand langs bestaande woongebied

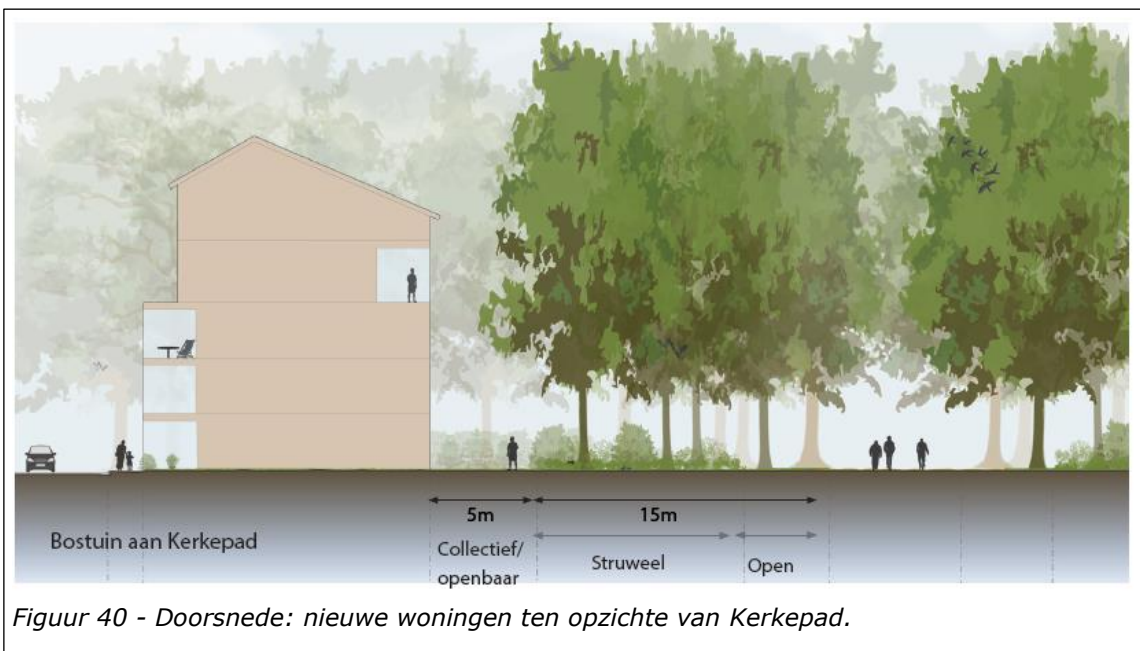
Langs de rand met het bestaande woongebied (de achtertuinen van de woningen langs de Korte Bergweg) blijft een robuuste groenstrook met hoge laanbomen en een wandelroute behouden. Deze zorgen voor voldoende afstand en een groene afscherming. Om een indruk te geven is hierna een doorsnede weergegeven van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen aan de Korte Bergweg met de groenstrook van hoge bomen en ondergroei daartussen.

In het bestemmingsplan heeft een deel van deze bestaande bosstrook de bestemming 'Tuin' gekregen met de aanduiding 'bostuin'. Dat betekent dat de bomen hier behouden moeten blijven en dat hier niet mag worden gebouwd (behalve een erfafscheiding), ook niet vergunningsvrij. Zie daarover paragraaf 4.7 van deze toelichting.



Groene rand langs Kerkepad

Langs het Kerkepad blijft de laanbeplanting behouden in de vorm van een robuuste groenzone met hoogopgaande beplanting met ondergroei. In de hoek van het woongebied langs het Kerkepad is een appartementengebouw voorzien met een collectieve tuin. Op die wijze verloopt de overgang van woongebied naar bos geleidelijk en worden achtertuinten met schuttingen hier voorkomen. Om een indruk te geven is hierna een doorsnede weergegeven van nieuwe woningen ten opzichte van Kerkepad.



Groene rand langs sportvelden

Ten opzichte van de sportvelden moet bebouwing 30 meter afstand houden. In deze zone rondom het hoofdveld bevinden zich boomsingels en tuinen of wegen. Ten opzichte van het nieuwe voetbalveld aan de zuidzijde kan de zone ingevuld worden met parkeren, maar wel in een groene setting, dus samen met het

toevoegen van bomen aan deze zijde. Om gebruik van dit parkeren door bezoekers van de sportvelden tegen te gaan is een doorgaand pad in de richting van het sportcomplex hier onwenselijk.



Figuur 41 - Doorsnede: nieuwe appartementen (links) en woningen (rechts) ten opzichte van de sportvelden.

4.5 ECOLOGIE EN GROEN

In het gebied zijn verschillende milieutypen aanwezig. Zowel ouder als nieuw loofbos, gemend bos en schraalland. De oudere delen, beuk, eiken en kastanje zijn waardevol voor flora en fauna. Van de jongere singels en noordelijke punt met veel tuinstruiken is de natuurwaarde beperkt. Voor het in stand houden van de huidige waarde is het nodig dat er voldoende groene kwaliteit behouden wordt en deze met elkaar en met de omgeving wordt verbonden. Oudere bosdelen behouden, met zo min mogelijk doorsnijdingen, jongere houtopstand vooral als verbindingzones door het woongebied. Zie hierover ook paragraaf 5.5 van deze toelichting.

4.6 VERKEER EN PARKEREN

Verkeersafwikkeling Huis ter Heide

In Huis ter Heide ervaren bewoners overlast van doorgaand verkeer. Dit verkeer zonder bestemming in Huis ter Heide wordt ook wel sluipverkeer genoemd. Toen er plannen waren voor woningbouw in Huis ter Heide Zuid en West, was dan ook het bezwaar dat de overlast door extra verkeer zou toenemen. Daarom is als randvoorwaarde voor de ontwikkeling van woningen in Huis ter Heide West vastgelegd dat er een nieuwe weg moet komen die Huis ter Heide aan de oostkant ontsluit. Deze weg verbindt de Huis ter Heideweg met de Blanckenhagenweg langs de autoboulevard en loopt door het plangebied van Huis ter Heide Zuid. In het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid is deze ook opgenomen: als hier wordt ontwikkeld, moet ook deze weg worden aangelegd als nieuwe verbinding.

In 2009 heeft een kopgroep van bewoners een Programma van Eisen opgesteld voor de ontwikkeling van Huis ter Heide West. Hierin is de weg die Huis ter Heide aan de oostkant ontsluit ook vastgelegd. Het PvE is een belangrijk document dat als basis dient voor de woningbouw in Huis ter Heide West. Over verkeer wordt voorgesteld om de nieuwe verbindingsweg aan te leggen, dat de Korte Bergweg in de bocht moet worden afgesloten en dat de Prins Alexanderweg (inclusief het huidige doodlopende deel) een 30 km weg wordt. Hier staat ook: *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.*

In 2019 is gestart met de uitwerking van de plannen voor Zuid en West. Er is ook een verkeersanalyse gemaakt. Hieruit bleek dat het openstellen van de nieuwe weg een verkeer aantrekkende werking heeft: er komt meer sluipverkeer van en naar Zeist over de nieuwe weg richting de ovonde. Probleem hierbij is dat de ovonde al op z'n 'tax' zit en dit verkeer niet kan afwikkelen. Overleg met de Provincie Utrecht (eigenaar van de ovonde) heeft dit bevestigd. Het verkeer op de weg langs de autoboulevard loopt dan vast en zal een andere weg kiezen, namelijk over de Prins Alexanderweg. Dat betekent een intensivering van het verkeer op de Prins Alexanderweg.

Kortom, nu al is bekend dat niet kan worden voldaan aan de voorwaarde uit het Programma van Eisen van 2009 dat nieuwbouw van woningen in West (en Zuid) niet mag leiden tot intensivering van het verkeer op de Prins Alexanderweg en de Korte Poot. Daarbij komt dat zowel de Prins Alexanderweg als de Blanckenhagenweg ter hoogte van de autoboulevard niet gericht zijn op het verwerken van doorgaand verkeer.

Een goede ruimtelijke ordening betekent dat hierop geanticipeerd moet worden. Daarom is in 2019 met bewoners gesproken over een alternatief.

Proces

Op diverse avonden in 2019 is met bewoners en belanghebbenden gesproken over het verkeer in Huis ter Heide. Er is nagedacht 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 de gemeente uiteindelijk een keuze maakt. 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.

Voorstel

Op basis van deze opbrengsten heeft de gemeente een voorkeursvariant 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 kan deze verkeerstroom grotendeels aan, alleen in de ochtendspits kan het in de toekomst vollopen. Om dat te voorkomen wordt onderzoek gedaan naar een extra opstelstrook vanaf de Blanckenhagenweg richting de ovonde.

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 verkeerssluw Huis ter Heide.

Verkeer en ontsluiting plangebied

De voorkeursvariant is als basis genomen voor het onderhavige bestemmingsplan. De auto-ontsluiting van de nieuwe woonwijk is gesitueerd in de bocht van de Huis ter Heideweg. Daartoe komt er een nieuwe toegangsweg die aansluit op de Huis ter Heideweg. De nieuwe aansluiting vormt een lus door het gebied en is niet doodlopend. De ontsluiting is efficiënt en doorsnijdt zo min mogelijk de bestaande boomsingels. Denkbaar is dat er sprake is van een hoofdweg en een smallere secundaire structuur.

Het Sportpark Dijnselburg houdt zijn eigen ontsluiting op de plek waar die nu ook zit. Ook het parkeren van het sportpark blijft op de huidige locatie. Op die manier blijft het verkeer naar het sportpark gescheiden van het verkeer naar de nieuwe wijk.

De ontsluiting op de Willem Versteegstraat is alleen voor voetgangers en (brom)fietsers en kan fungeren als calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten.

Parkeren

Voor de woningbouw op de ontwikkellocatie gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2024-2028 deel b van Zeist. Het gebied valt onder het gebied 'C' bebouwde kom Huis ter Heide. Om het woningbouwprogramma te vertalen naar een worst case berekening is:

- Voor sociale woningen uit te gaan van sociale huurwoning, huis met normen van 0,8 parkeerplaatsen per woning (incl. 0,2 pp voor bezoekers);
- Voor de betaalbare sector uit te gaan van een woning tussen 60 – 90 m² met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning (incl. 0,2 pp voor bezoekers);
- en voor het dure segment uit te gaan van een woning groter dan 130 m² met een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning (incl. 0,2 pp voor bezoekers).

Bijlage 3. Autoparkeernormen

Wonen

Functie	Eenheid	Gebied A		Gebied B		Gebied C		Gebied D	
		Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers
Woning kleiner dan 40 m ² BVO	Per woning	0,5	0,2	0,6	0,2	0,8	0,2	0,9	0,3
Woning tussen 40 – 60 m ² BVO	Per woning	0,6	0,2	0,8	0,2	1,0	0,2	1,2	0,3
Woning tussen 60 – 90 m ² BVO	Per woning	0,7	0,2	0,9	0,2	1,1	0,2	1,3	0,3
Woning tussen 90 – 130 m ² BVO	Per woning	0,8	0,2	1,0	0,2	1,3	0,2	1,5	0,3
Woning groter dan 130 m ² BVO	Per woning	0,9	0,2	1,1	0,2	1,4	0,2	1,7	0,3
Woning sociale huur*, appartement	Per woning	0,3	0,2	0,4	0,2	0,6	0,2	0,7	0,3
Woning sociale huur*, huis	Per woning	0,5	0,2	0,6	0,2	0,8	0,2	0,9	0,3
Zorgwoning	Per woning	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Per woning	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
Kamerverhuur	Per kamer	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2

Figuur 42 – tabel autoparkeernormen (bron: Parkeerbeleidsnota Zeist 2024-2028)

Parkeerbehoefte	Aantal eenheden	parkeernorm bewoners	parkeernorm bezoekers	Aantal pp bewoners	bezoekers parkeren
Sociale huurwoning, huis	21	0,8	0,2	16,8	4,2
Woning tussen 60-90 m ² BVO	36	1,1	0,2	39,6	7,2
Woning groter dan 130 m ² BVO	25	1,4	0,2	35,0	5,0
totale parkeerbehoefte	82			91,4	16,4
afgerond				92	17

Figuur 43 – berekening parkeerbehoefte planontwikkeling HtH West

Ten behoeve van het nieuwe woongebied Huis ter Heide West dienen in een 'worst-case-scenario' 109 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, waarvan minimaal 17 openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers. Deze parkeerbehoefte kan uitstekend binnen het plangebied worden opgelost dat daarvoor ruim genoeg is en waarbij ook halfverdiepte parkeeroplossingen onder de appartementengebouwen zijn mogelijk gemaakt.

Bij het inrichting van voldoende parkeeraanbod binnen het plangebied dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de correctiefactoren parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bijlage 6. Correctiefactor parkeerplaatsen op eigen terrein

Voor de bepaling van de mate waarin parkeren op eigen terrein voor de functie wonen meetelt in het parkeeraanbod wordt onderstaande tabel gebruikt:

Type parkeervoorziening	Theoretisch aantal pp	Berekening aantal pp	Toelichting (maatvoering)
Enkele oprit zonder garage of carport	1	1,0	Diepte oprit ≥ 5,5 meter Breedte oprit ≥ 3 meter
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	Diepte oprit ≥ 11 meter Breedte oprit ≥ 3 meter
Dubbele (brede) oprit zonder garage	2	2,0	Diepte oprit ≥ 5,5 meter Breedte oprit ≥ 4,5 meter.
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	/
Garage (niet bij woning)	1	0,5	/
Garage met enkele oprit	2	1,0	Diepte oprit ≥ 5,5 meter Breedte oprit ≥ 3 meter
Garage met lange oprit	3	1,0	Diepte oprit ≥ 11 meter Breedte oprit ≥ 3 meter.
Garage met dubbele (brede) oprit	3	2,0	Diepte oprit ≥ 5,5 meter Breedte oprit ≥ 4,5 meter
Parkeerplaatsen die deel uitmaken van een gebouwde parkeervoorziening of parkeerterrein	1	1,0	/

Figuur 44 – Correctiefactor parkeerplaatsen op eigen terrein (Bron: Parkeerbeleidsnota Zeist 2024-2028)

Tot slot is in het parkeerbeleid ook parkeernormering gegeven voor fietsen, zodat er voldoende fietsparkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd bij bouwontwikkelingen. Het woongebied Huis ter Heide West biedt daar voldoende ruimte voor en staat de planontwikkeling niet in de weg.

In de regels van het bestemmingsplan zijn daartoe parkeerregels opgenomen waarin met zoveel woorden is voorgeschreven dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen kan worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende parkeernormen van de gemeente Zeist zoals opgenomen in de Parkeerbeleidsnota van 1 maart 2024. Indien deze

beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging

Uit de schetsverkevelingen blijkt dat daarvoor voldoende ruimte in het plangebied beschikbaar is. In de bestemmingsomschrijving van 'Woongebied' is vastgelegd dat deze mede bestemd is voor parkeervoorzieningen en de ontwikkeling van een woongebied met de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan. Volgens het Beeldkwaliteitsplan speelt parkeren in het beeld een ondergeschikte rol. Langs de straat wordt maximaal aan één zijde geparkeerd en haaksparkeren vindt plaats in kleine clusters. Zoveel mogelijk parkeerplaatsen bevinden zich op eigen terrein al dan niet in gebouwde voorzieningen.

4.7 VERTALING NAAR HET BESTEMMINGSPLAN

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de groene bosranden langs het Kerkepad en de bestaande bebouwing aan de Korte Bergweg geborgd. Daartoe krijgen deze structuurbepalende randen de bestemming 'Bos'.

In deze bestemming is een verbod opgenomen om zonder vergunning bomen te kappen. Ook voor andere werkzaamheden die het bos kunnen aantasten is een verbod opgenomen in het bestemmingsplan. Met een vergunning kan van die verboden worden afgeweken, maar dat mag geen blijvende afbreuk doen aan de kwaliteit van het bos. Deze vergunningplicht is niet van toepassing als al een verbod volgens de Bomenverordening Zeist geldt (waarbij dezelfde toetsing plaatsvindt).

In de regels is bovendien opgenomen dat de bestemming mede gericht is op de ontwikkeling van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven. Daartoe is onder meer een nadere eisen regeling opgenomen. Vanwege de gewenste ruimtelijke en ecologische kwaliteit kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bosstrook die als tuin is uitgegeven achter de bestaande tuinen van de woningen aan de Korte Bergweg hebben de bestemming 'Tuin' gekregen en zijn aangeduid als 'bostuin'. Ook hier geldt een verbod om zonder vergunning bomen te kappen en dient het bos hier in stand te worden gehouden. Om te voorkomen dat deze gronden als achtererf worden aangemerkt waar vergunningsvrij kan worden gebouwd is expliciet bepaald dat de 'bostuin' niet kan worden ingericht als erf zoals bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

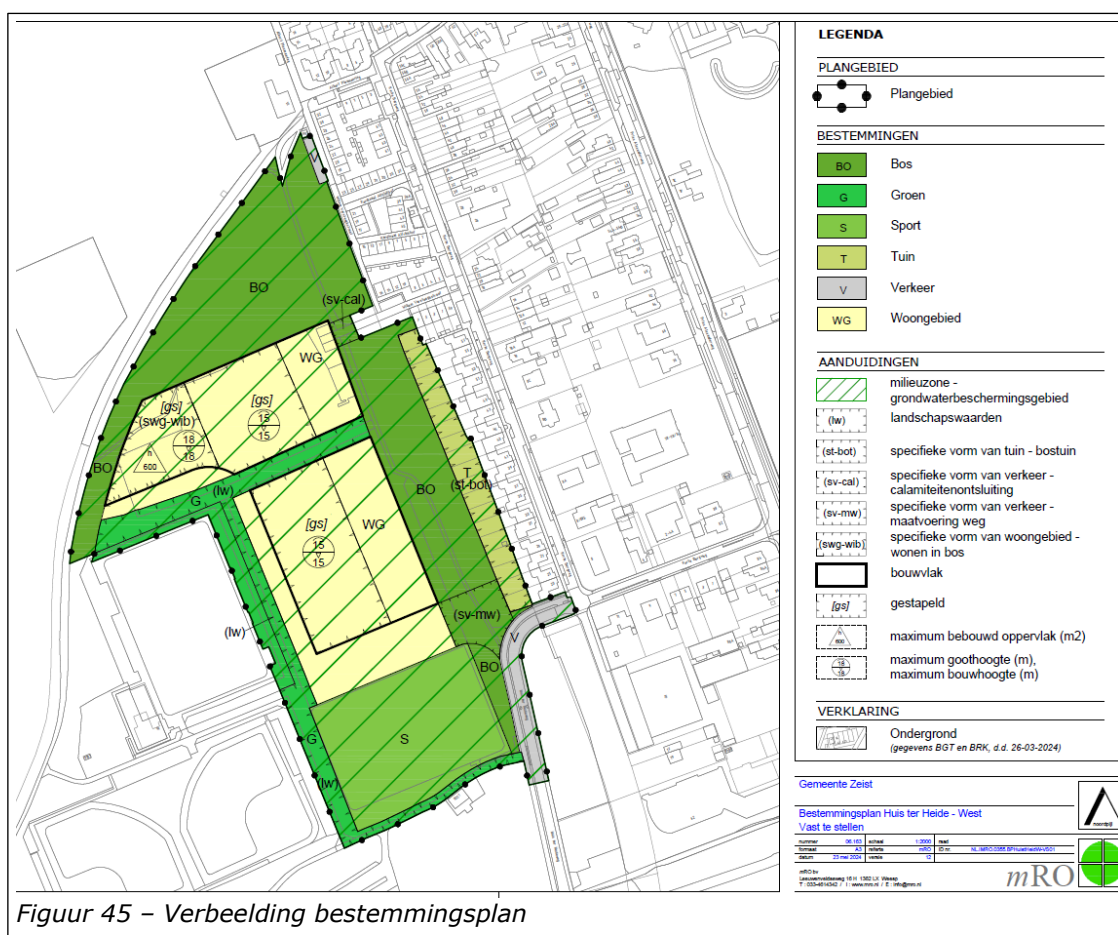
De structuur met bomensingels als begrenzing van de woonkamers is geborgd met de bestemming 'Groen' en de aanduiding 'landschappelijke waarden'. Hier mogen geen woningen worden gebouwd of parkeerplaatsen worden aangelegd. Het vellen van bomen is zonder vergunning verboden. Een dergelijke vergunning kan worden verleend om de bomensingels op 2 locaties te doorsnijden ten behoeve van de verbindingswegen tussen de beide woongebiedjes.

De bestaande ontsluiting van de voetbalvereniging is in de bestemmingsomschrijving gerespecteerd. Nieuwe ontsluitingen zijn hier zonder vergunning niet mogelijk.

Om de nieuwe ontsluiting op de Huis ter Heideweg zo efficiënt en verkeersveilig mogelijk in te richten en de bestaande boomsingel zo veel mogelijk te sparen is op de verbeelding een ruim gebied aangewezen waar deze kan worden gerealiseerd,

maar is wel bepaald dat de maximale breedte van deze ontsluiting (inclusief een trottoir aan beide zijden) niet meer dan 10 meter mag bedragen. Wel is ten behoeve van de benodigde bochtstralen meer breedte mogelijk bij het aansluiten op de Huis ter Heideweg. Op die wijze kan in het veld een ontsluiting worden gezocht die tussen de bomen door steekt en verkeersveilig aansluit op de Huis ter Heideweg.

Verder is op de verbeelding een bouwvlak voor de woningen en woongebouwen aangeduid, om ervoor te zorgen dat er voldoende afstand wordt gehouden tot de sportvelden om onaanvaardbare geluidoverlast en lichthinder te voorkomen.



Figuur 45 – Verbeelding bestemmingsplan

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de doorwerking in het plangebied.

Daarbij is van belang om het breder perspectief te schetsen voor woningbouw op deze locatie op relatief korte afstand van de Rijksweg A28. Woningbouw op de locatie Huis ter Heide West staat namelijk niet op zichzelf, maar maakt namelijk deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. De provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest en het Utrechts Landschap roepen sinds 2004 die versnippering een halt toe met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare. Door bebouwing en natuur te herschikken is er ruimte ontstaan voor wonen, werken, recreatie en zorg. Binnen dit programma worden ruim 25 projecten uitgevoerd die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen.

Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken. Een groot deel van deze projecten is inmiddels gerealiseerd.

5.2 GELUID

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is de beoogde woningbouw op Huis ter Heide West getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid zoals vastgelegd in de Geluidsnota Zeist 2006 en de Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder worden geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen⁴, beschermd tegen geluidhinder van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zones langs (spoor)wegen

De Wet geluidhinder

De woningbouw op Huis ter Heide West krijgt te maken met geluidsbelasting van wegverkeer over de Rijksweg A28 en geluid van het Sportpark Dijnselburg.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk gebied of in buitengebied.

⁴ Maar ook woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 1 - Zonebreedtes

Dat geldt echter niet voor 30 km/u-wegen. Die zijn in de Wet geluidhinder uitgezonderd omdat de geluidsbelasting bij lage snelheden meestal niet boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. Deze wegen hoeven volgens de Wet geluidhinder daarom niet in een akoestisch onderzoek te worden betrokken.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter een integrale afweging worden gemaakt van alle betrokken belangen en daar moeten ook de 30 km/u-wegen bij worden betrokken. Daartoe is in het geluidbeleid van de gemeente Zeist bepaald dat drukke 30 km/u- wegen wel worden meegenomen bij het bepalen of een voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar is of niet (zie paragraaf 4.5 van de Geluidsnota Zeist 2006).

De toekomstige toegangs- en ontsluitingswegen zullen als 30 km/u-wegen worden uitgevoerd. Dit zijn echter geen drukke wegen zoals bedoeld in de Geluidsnota. De Huis ter Heideweg is geen doorgaande verbinding met een verkeersfunctie maar een weg met een verblijfsfunctie bedoeld voor de ontsluiting van de aangrenzende woongebieden. De drukte op deze 30 km/u-wegen is niet zodanig dat ze moeten worden meegenomen in het akoestische onderzoek⁵. Bij de toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve alleen de Provincialeweg N237 van belang.

De Rijksweg A28 heeft ter hoogte van Huis ter Heide West zes rijstroken met een geluidszone van 600 meter die het gehele plangebied van Huis ter Heide West bestrijkt. Dat betekent dat de woningbouw op Huis ter Heide moet worden getoetst aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Hierbij geldt voor nieuwbouw van woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan het College van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde.

Bij de ontheffing/besluit hogere waarden dient het College te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen (stil asfalt of een geluidscherm) niet mogelijk zijn en waarom de beoogde ontwikkeling gewenst is. Ook dient het in de Wet geluidhinder vastgelegde binnenniveau (in de woning) gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden van 63 dB zijn niet toegestaan.

⁵ Ook daar wordt weer een uitzondering op gemaakt in het gemeentelijke geluidbeleid. Bij het verlenen van hogere waarden en het bepalen van een geluidsluwe gevel moet volgens de Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder wel rekening worden gehouden met het geluid van 30 km-wegen.

De Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder

De gemeente Zeist heeft eigen beleid vastgesteld voor de toepassing van deze bevoegdheid uit de Wet geluidhinder in de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder. Deze beleidsregels gelden derhalve alleen voor wegverkeerslawaai. Zo geldt volgens de Beleidsregel hogere waarden van de gemeente Zeist een maximale ontheffingswaarde van 58 dB in plaats van de wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Verder zijn in de Beleidsregel hogere waarden de volgende voorwaarden opgenomen voor het verlenen van een hogere waarde:

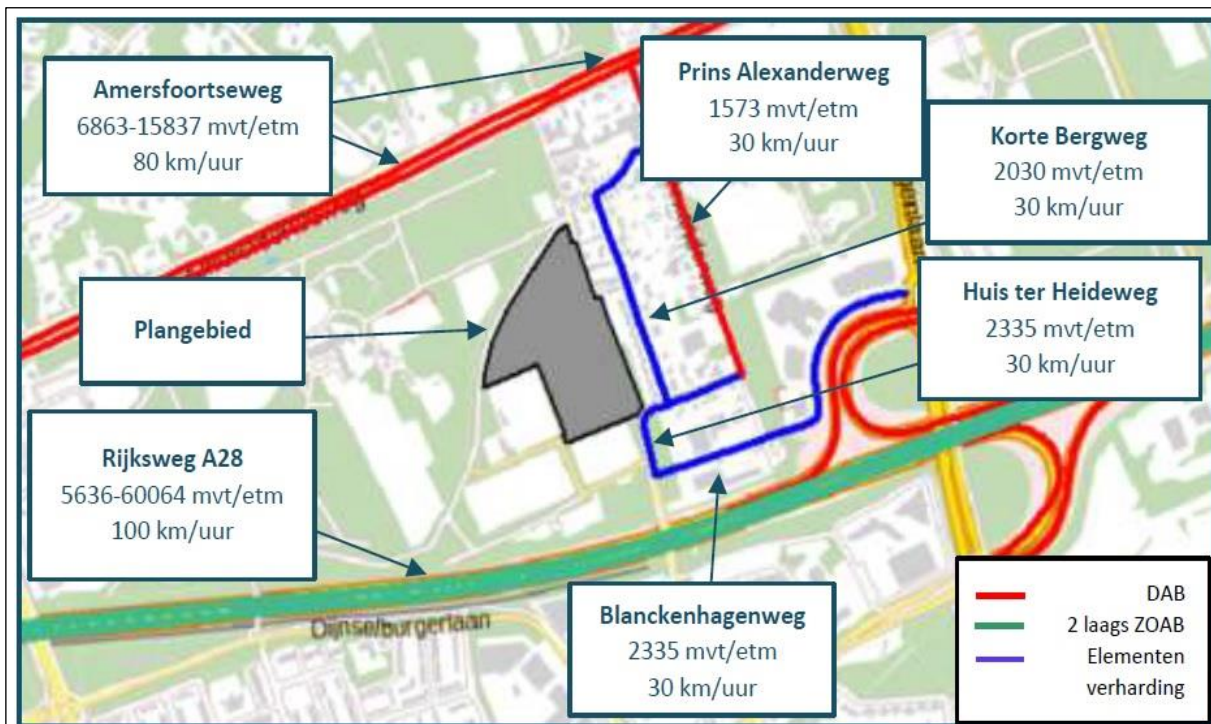
- De maximale ontheffingswaarde wegverkeer voor binnenstedelijke situaties bedraagt in principe 58 dB (in plaats van 63 dB).
- Iedere woning heeft minimaal één geluidluwe gevel. Een geluidluwe gevel is een gevel:
 - waarop de geluidbelasting vanwege de afzonderlijke wegen (ook de niet gezoneerde) maximaal 48 dB is en;
 - waarop de geluidbelasting vanwege het industrielawaai maximaal 50 dB is.
- Per bouwlaag wordt gestreefd naar het situeren van minimaal één verblijfsruimte aan de geluidluwe gevel.
- Er wordt naar gestreefd de bij de woning behorende buitenruimte te situeren aan de geluidluwe gevel. Als dit niet mogelijk is, moet de geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte beperkt worden tot maximaal 53 dB vanwege de afzonderlijke wegen.
- De effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen moet in kaart worden gebracht. Bij de geluidisolatie van de gevel moet rekening gehouden worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u-wegen).
- Een woning mag maximaal twee dove gevels bezitten.
- Bij aanwezigheid van balkons/loggia's moet onder de balkons weerbestendige geluidabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels.
- De indelingseisen gelden ook voor niet gezoneerde 30 km/u-wegen.

5.2.2 Relatie tot het plangebied

Door het akoestische adviesbureau Alcedo is op 2 mei 2022 een actualiserend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai van deze geluidsbronnen⁶. Dat is een actualisering van het eerder uitgevoerde onderzoek van 7 mei 2021⁷. Deze onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd aan de voorliggende toelichting. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

⁶ Alcedo B.V., *Huis ter Heide West Actualisatie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (21-08329.R01.V06)*, 2 mei 2022.

⁷ Alcedo B.V., *Huis ter Heide West, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (21-08329.R01.V01)*, 7 mei 2021.



Figuur 46 - Wegen rond het plangebied (Bron: Alcedo)

Akoestisch onderzoek

Het plangebied ligt in de zonebreedte van de Rijksweg A28 en de Amersfoortseweg. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buiten stedelijk). In tabel 4 worden de zonebreedten weergegeven voor zover ze in dit onderzoek aan de orde zijn.

Weg(en)	Situatie	Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)
Amersfoortseweg	Buiten stedelijk	3 of meer	400
Rijksweg A28	Buiten stedelijk	5 of meer	600

Tabel 2 - Zonebreedten

Binnen het plangebied bevinden zich ook 30 km/uur wegen, zoals de Huis ter Heideweg. Deze wegen hoeven vanuit de Wet geluidhinder niet bij het onderzoek te worden betrokken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidsbelastingen afkomstig van deze wegen wel bepaald.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB (per weg afzonderlijk beschouwd indien er sprake is van meerdere wegen). Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door het bevoegd gezag een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De hoogst mogelijke waarde voor een woning in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. Voor buiten stedelijk gebied geldt een maximum waarde van 53 dB. De cumulatieve geluidsbelasting is de totale geluidsbelasting vanwege alle geluidsbronnen volgens de Wet geluidhinder. De hogere grenswaarde kan alleen worden vastgesteld als de cumulatie niet leidt tot een onaanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting.

De rekenhoogte bedraagt 1,5 meter en elke 3 meter daarboven tot en met 13,5 meter. Dit is representatief voor de 1ste tot en met de 5de bouwlaag. De geluidsniveaus worden invallend beschouwd. In de onderstaande figuur is een impressie van het rekenmodel opgenomen.



Figuur 47 - Impressie rekenmodel met in het blauwe kader de globale ligging planlocatie (bron: Alcedo)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Rijksweg A28 bedraagt ten hoogste 53 dB inclusief 2 tot en met 4 dB aftrek artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Amersfoortseweg bedraagt ten hoogste 45 dB inclusief 2 dB aftrek artikel 110g Wgh. Hiermee wordt op het gehele bouwvlak aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Huis ter Heideweg bedraagt ten hoogste 43 dB inclusief 5 dB aftrek artikel 110g Wgh. Hiermee wordt op het gehele bouwvlak aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Korte Bergweg bedraagt ten hoogste 37 dB inclusief 5 dB aftrek artikel 110g Wgh. Hiermee wordt op het gehele bouwvlak aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Blanckenhagenweg bedraagt ten hoogste 36 dB inclusief 5 dB aftrek artikel 110g Wgh. Hiermee wordt op het gehele bouwvlak aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Prins Alexanderweg bedraagt ten hoogste 24 dB inclusief 5 dB aftrek artikel 110g Wgh. Hiermee wordt op het gehele bouwvlak aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt bij het woongebied ten hoogste 57 dB exclusief aftrek artikel 110g Wgh. Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

Afweging maatregelen:

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Maatregelen zoals het verbeteren van het wegdektype is voor de Rijksweg niet aan de orde aangezien 2 laags ZOAB (geluidreducerend wegdek) toegepast wordt. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.

Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

5.2.3 Conclusie

In dit onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Rijksweg A28, de Amersfoortseweg en de 30 km/uur wegen Huis ter Heideweg, Prins Alexanderweg, Blanckenhagenweg en de Korte Bergweg.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeer op de A28 overschreden wordt. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB niet.

Voor de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde zijn hogere waarden aangevraagd bij het college van B&W. Om inzicht te krijgen in het aantal en de hoogte van de aan te vragen hogere grenswaarden, zijn twee varianten van de mogelijke stedenbouwkundige invulling doorgerekend. De resultaten hiervan gegeven in hoofdstuk 4 van het geactualiseerde geluidrapport van 2 mei 2022. Op basis van de maatgevende variant + 10% marge omdat de exacte verkaveling in dit stadium nog niet bekend is, is het aantal woningen bepaald waarvoor een hogere waarde nodig is en zijn de daarbij behorende hogere waarden aangevraagd. De procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde zal tegelijk met het bestemmingsplan worden opgestart, wat concreet betekent dat het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal gaan.

Vanwege wegverkeer op de overige wegen wordt overal aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Wanneer de geluidsbelasting van de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient de initiatiefnemer van het plan bij de aanvraag van de bouwvergunning aan te tonen dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai

voldoet aan de gestelde wettelijke eisen. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 57 dB.

De minimaal vereiste karakteristieke geluidswering van de gevel van een verblijfsgebied dient minimaal 24 dB te bedragen om aan de eisen uit het Bouwbesluit te voldoen.

Het aspect geluid (wegverkeer) staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. Zie ook paragraaf 5.3.2 van deze toelichting over het geluid van de sportvelden.

5.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

5.3.1 Beleid en regelgeving

De woonwijk Huis ter Heide West is voorzien naast het Sportpark Huis ter Heide West. Om de milieu- en ruimtelijke aspecten van woningbouw naast een bestaand sportpark te kunnen beoordelen wordt in Nederland gewerkt met het begrip milieuzonering. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend voor de milieubelasting door bedrijven zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar.

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijfstypen bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Specifieke situaties van concrete bedrijven kunnen aanleiding geven om af te wijken van de richtafstanden voor typen van bedrijven.

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, bedrijfjes (en het daarbij behorende verkeer) in een centrumgebied. 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'.

Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, in het bijzonder voor het aspect geluid, met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Zo bedraagt de richtafstand van een categorie 3.1 bedrijf 50 meter tot het gebiedstype rustige woonwijk, maar 30 meter tot het gebiedstype 'gemengd gebied'. In de tabel hierna is dat per milieucategorie en richtafstand uiteengezet.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 3 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

5.3.2 Geluid en licht van Sportpark Huis ter Heide West'

GELUIDHINDER

De woningbouw op Huis ter Heide West is direct naast het sportpark Huis ter Heide gesitueerd en aan de rijksweg A28 die deel uit maakt van de hoofdinfrastructuur. Daardoor kan het gebied niet worden gekwalificeerd als omgevingstype 'rustige woonwijk' volgens de VNG-uitgave. Volgens de VNG-uitgave valt een veldsportcomplex (met verlichting) in milieucategorie 3.1. De richtafstand die hier wordt aangehouden is 30 meter aangezien het plangebied tot een gemengd gebied behoort. Aan die richtafstanden wordt hier voldaan. Toch is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook een onderzoek gedaan naar de geluidssituatie.

Door het akoestisch bureau Alcedo is een actualisatie van het akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid van de sportvelden van de voetbalvereniging SV Zeist⁸ en naar het geluid van de honk- en softbalvereniging Firebirds Zeist⁹. Verder is door Alcedo een berekening gemaakt van de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen, velden Firebirds en velden voetbalvereniging SV Zeist¹⁰.

De conclusies en afweging van maatregelen van de verschillende rapportages zijn hierna weergegeven. De volledige rapportages zijn als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Geluid van velden voetbalvereniging SV Zeist:

Conclusie:

Ten gevolge van de veranderde ligging van het zuidwestelijk gelegen voetbalveld, het spelen van cricket op het hoofdveld en het toevoegen van een honkbal- en

⁸ Alcedo B.V., Huis ter Heide West – Actualisatie akoestisch onderzoek sportvelden voetbalvereniging SV Zeist (21-08329.R02.V04), 5 juni 2024.

⁹ Alcedo B.V., Huis ter Heide West – Akoestisch onderzoek sportvelden honk- en softbalvereniging Firebirds Zeist (21-08329.R03.V04), 5 juni 2024.

¹⁰ Alcedo, Notitie 27 mei 2024 (21-08329.N02.V01), 27 mei 2024.

softbalveld is de geluidssituatie opnieuw beoordeeld. In dit onderzoek worden de geluidsniveaus afkomstig van SV Zeist in kaart gebracht en beoordeeld. Voor de trainingsdag bedraagt de overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 1 dB(A) en voor het maximale geluidniveau 2 dB(A) in de avondperiode. Voor de wedstrijddag bedraagt de overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 2 dB(A) en van het maximale geluidniveau 3 dB(A) in de dagperiode.

Onderzocht is of het geluidsniveau kan worden gereduceerd, zonder de activiteiten van de SV. Zeist te beperken. Een reductie is mogelijk door het plaatsen van een geluidsscherm. De overschrijdingen treden ook op op verdiepingsniveau. Om deze reden dienen afschermingen onrealistisch hoog te zijn om aan de richtwaarden te voldoen.

Omdat sprake is van nieuwbouw zullen de appartementen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw volgens het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevels bedraagt dan ten minste 20 dB(A). Bij een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor de trainingsdag van 46 dB(A) in de avondperiode en 51 dB(A) in de dagperiode is een gevelwering benodigd van 16 dB(A). Hier zullen de nieuwe woningen aan voldoen. Bij de wedstrijddag is sprake van een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ten hoogste 52 dB(A) en maximale geluidsniveaus van ten hoogste 73 dB(A) in de dagperiode. Hiervoor is een gevelwering benodigd van minsten 18 dB(A). Hier zullen de nieuwe woningen aan voldoen. Er zijn geen aanvullende gevelmaatregelen aan de nieuwe woningen noodzakelijk om in de woningen ten aanzien van het aspect geluid vanwege de voetbalvereniging een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren. Anderzijds wordt SV Zeist niet in haar activiteiten beperkt vanwege de nieuwbouw.

Afweging maatregelen:

Aangezien er sprake is van overschrijdingen van de richtwaarden voor de maximale geluidsniveaus voor gemengd gebied dient te worden onderzocht of het treffen van geluidsreducerende maatregelen aan de orde is.

Voor de trainingsdag bedraagt de overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 1 dB(A) en voor het maximale geluidniveau 2 dB(A) in de avondperiode. Voor de wedstrijddag bedraagt de overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 2 dB(A) en van het maximale geluidniveau 3 dB(A) in de dagperiode.

Onderzocht is of het geluidsniveau kan worden gereduceerd, zonder de activiteiten van de SV. Zeist te beperken. Een reductie is mogelijk door het plaatsen van een geluidsscherm. De overschrijdingen treden ook op op verdiepingsniveau. Om deze reden dienen afschermingen onrealistisch hoog te zijn om aan de richtwaarden te voldoen.

Omdat sprake is van nieuwbouw zullen de appartementen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw volgens het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevels bedraagt dan ten minste 20 dB(A). Bij een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor de trainingsdag van 46 dB(A) in de avondperiode en 51 dB(A) in de dagperiode is een gevelwering benodigd van 16 dB(A). Hier zullen de nieuwe woningen aan voldoen. Bij de wedstrijddag is sprake van een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ten hoogste 52 dB(A) en maximale geluidsniveaus van ten hoogste 73 dB(A) in de dagperiode. Hiervoor is een gevelwering benodigd van minsten 18 dB(A). Hier zullen de nieuwe woningen aan voldoen. Er zijn geen aanvullende gevelmaatregelen aan de nieuwe woningen noodzakelijk om in de woningen ten aanzien van het aspect geluid vanwege de voetbalvereniging een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat te realiseren. Anderzijds wordt SV Zeist niet in haar activiteiten beperkt vanwege de nieuwbouw.

Geluid velden honk- en softbalvereniging Firebirds:

Ten gevolge van de veranderde ligging van het zuidwestelijk gelegen voetbalveld en het toevoegen van een honkbal- en softbalveld van de Firebirds Base- and Softball Club (hierna: Firebirds) is de geluidssituatie opnieuw beoordeeld. Er is sprake van een overschrijding van 1 dB(A) van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avondperiode. Daarnaast is er sprake van een overschrijding van 2 dB(A) van het maximale beoordelingsniveau in de avondperiode en wordt veroorzaakt door het slaan met de honkbalknuppel. Omdat sprake is van nieuwbouw zullen de appartementen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw volgens het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevels bedraagt dan ten minste 20 dB. Bij langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus van ten hoogste 46 dB(A) en maximale geluidsniveaus van ten hoogste 67 dB(A) in de avondperiode is een geluidwering van 20 dB voldoende om te kunnen voldoen aan de eisen voor het binnenniveau van respectievelijk 30 dB(A) en 50 dB(A). Er zijn geen aanvullende gevelmaatregelen aan de nieuwe woningen noodzakelijk om in de woningen ten aanzien van het aspect geluid vanwege de honkbalvereniging een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren. Anderzijds wordt Firebirds niet in haar activiteiten beperkt vanwege de nieuwbouw.

Afweging maatregelen:

Er is sprake van overschrijdingen van de richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau. Daarom dient te worden onderzocht of het treffen van geluidsreducerende maatregelen aan de orde is.

Er is sprake van een overschrijding van 1 dB(A) van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avondperiode. Daarnaast is er sprake van een overschrijding van 2 dB(A) van het maximale beoordelingsniveau in de avondperiode en wordt veroorzaakt door het slaan met de honkbalknuppel. Onderzocht is of het geluidsniveau kan worden gereduceerd, zonder de activiteiten van de SV.

Zeist te beperken. Een reductie is mogelijk door het plaatsen van een geluidsscherm. De overschrijdingen treden ook op op verdiepingsniveau. Om deze reden dienen afschermingen onrealistisch hoog te zijn om aan de richtwaarden te voldoen.

Omdat sprake is van nieuwbouw zullen de appartementen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw volgens het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevels bedraagt dan ten minste 20 dB(A). Bij langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus van ten hoogste 46 dB(A) en maximale geluidsniveaus van ten hoogste 67 dB(A) in de avondperiode is een geluidwering van 20 dB voldoende om te kunnen voldoen aan de eisen voor het binnenniveau van respectievelijk 30 dB(A) en 50 dB(A). Er zijn geen aanvullende gevelmaatregelen aan de nieuwe woningen noodzakelijk om in de woningen ten aanzien van het aspect geluid vanwege de honkbalvereniging een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren. Anderzijds wordt Firebirds niet in haar activiteiten beperkt vanwege de nieuwbouw.

Cumulatie van geluid:

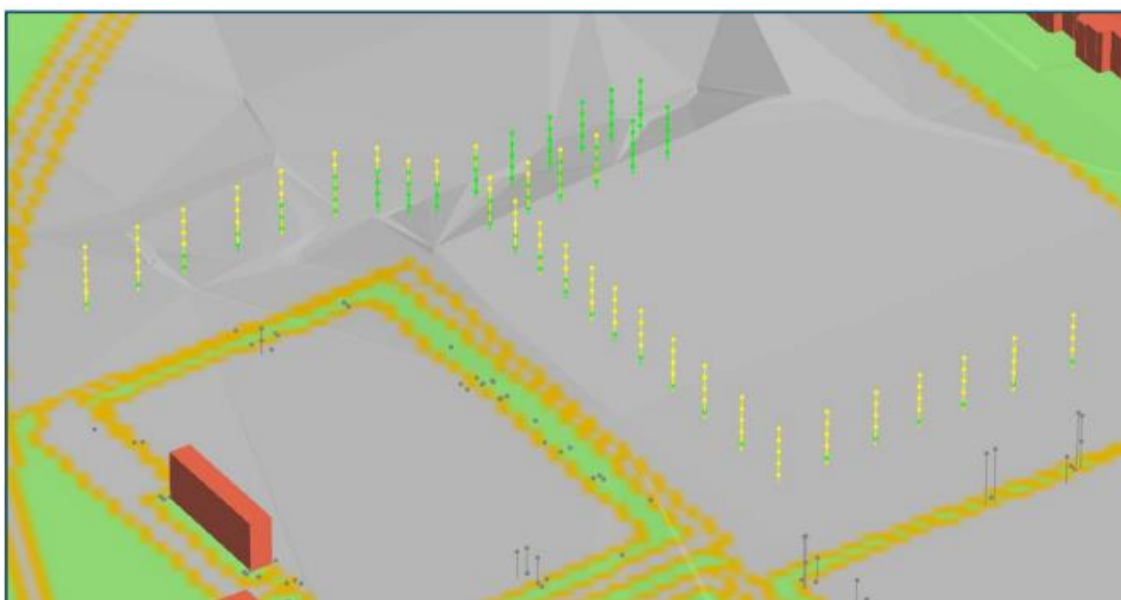
De gecumuleerde geluidbelasting is bepaald van alle wegen samen exclusief correctie conform art. 110g Wgh. Ook zijn de activiteiten vanwege Firebirds meegenomen en de activiteiten van zowel de trainingsavond als wedstrijddag van

SV Zeist. Het geluid is bepaald op grenzen van de bouwvlakken van de nieuwe woningen. Hierbij is rekening gehouden met de maximale bouwhoogten die toegestaan zijn. Opgemerkt wordt dat uitgegaan wordt van een algemene situatie, er kan nog niet op woningniveau bepaald worden of de gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar is of niet en of er geluidluwe zijdes gerealiseerd kunnen worden. Voor de classificering van het geluid wordt aangesloten bij de 'methode Miedema'. In de volgende tabel is de kwalificering weergegeven.

Tabel 1 Classificering van de kwaliteit van de akoestisch omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de 'methode Miedema'

L_{cum} [dB, etmaalwaarde]	Classificering milieukwaliteit
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer slecht

De gecumuleerde geluidbelasting op de grenzen van het bouwvlak varieert van 51 dB tot 59 dB. Hiermee is de classificering bij de planlocatie gedeeltelijk redelijk en gedeeltelijk matig. Waar op de grenzen van het bouwvlak sprake is van een redelijke classificering of een matige classificering is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 1 Classificering van de milieukwaliteit op de grenzen van het bouwvlak voor redelijk (groen) en matig (geel)

Daarnaast wordt opgemerkt dat bij deze cumulatie er vanuit gegaan wordt dat er door beide vereniging op dezelfde dag zowel wedstrijden plaatsvinden van SV Zeist

(dagperiode), trainingen van Firebirds (dagperiode) als wedstrijden van Firebirds (avond) en trainingen van SV Zeist (avond). Dit is een situatie die in de praktijk niet voorkomt en is dus een worst- case benadering. In de praktijk zal de milieukwaliteit daarom beter zijn dan matig tot redelijk. In zowel de onderzoeken industrielawaai van Firebirds en SV Zeist als het akoestisch wegverkeerslawaai is geadviseerd om de woningen te voorzien van voldoende geluidswering, zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij wordt uitgegaan van een gecumuleerde geluidbelasting van 57 dB. Dit is 2 dB lager dan de 59 dB die ten hoogste optreedt bij de planlocatie als het gevolg van de worst-case benadering. Verwacht wordt, aangezien de 59 dB voorkomt uit een worst-case benadering, dat met een gevelwering van tenminste 24 voldaan kan worden in de woningen aan een goed woon-en leefklimaat. Ook is geen rekening gehouden met afscherming van gebouwen binnen het plangebied. Met name aan de noordkant en westkant (die wordt belast met geluid van het wedstrijdveld en de rijksweg) en de zuidkant (die wordt belast door het trainingsveld van SV Zeist en de rijksweg) is gestapelde bouw toegestaan. Indien, bij de invulling van het plan, rekening gehouden wordt met deze invulling kan, door bijvoorbeeld een appartementencomplex te realiseren aan de grens van het bouwvlak, niet alleen de achterliggende bebouwing afgeschermd worden maar mogelijk ook geluidluwe zijdes aan de achterkant gerealiseerd worden. Door hiermee rekening te houden kan het woonklimaat aan de achterzijde verbeterd worden.

Om 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. 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.

Lichthinder

De verlichtingssituatie ten gevolge van de inrichting wordt bepaald en getoetst conform de "Richtlijn Lichthinder" van de NSVV Commissie Lichthinder 2020. De verlichtingssituatie wordt tevens getoetst aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit, ondanks dat er in de VNG- uitgave geen richtafstand is opgenomen ten aanzien van lichthinder. In het Activiteitenbesluit is aangegeven waaraan de verlichtingsinstallatie van een sportinrichting moet voldoen om hinder te voorkomen. Zo dient de verlichting tussen 23.00 uur en 07.00 uur uitgeschakeld te zijn (artikel 3.148 van het Activiteitenbesluit). Ook wanneer er geen sport wordt beoefend of onderhoud wordt uitgevoerd dient de verlichting uitgeschakeld te zijn. Algemeen geldt voor sportinrichtingen de algemene zorgplicht met betrekking tot lichthinder.

Het is niet mogelijk om hiervan af te wijken, tenzij het gaat om festiviteiten die bij gemeentelijke verordening of anderszins zijn aangewezen. Maatwerk is wel mogelijk op basis van de zorgplicht voor aspecten waarvoor het Activiteitenbesluit geen voorschriften stelt, zoals de wijze waarop de verlichting wordt uitgevoerd. Zo is het mogelijk om ter voorkoming van hinderlijke lichtinstraling in woon- of slaapvertrekken maatwerkvoorschriften voor licht op te stellen. Concreet kan worden gedacht aan het opleggen van een bepaalde afstelling, armaturen met afschermkappen etcetera.

Hoewel er geen echte normen zijn voor lichthinder kunnen de Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde als richtlijn worden gehanteerd. De status van de richtlijn is een aanbeveling; deze heeft geen wettelijke status. De in de richtlijn opgenomen waarden zijn afgeleid van de Europese normen, zoals vastgesteld in de publicaties van de CIE, zoals Obstructive light nr. 150.

Voor stedelijk gebied (woongebied, E3) geeft de richtlijn de volgende grenswaarden:

Te hanteren parameter	Tijdperiode	omgevingszone			
		natuurgebied	landelijk gebied	stedelijk gebied	stadscentrum/ industriegebied
Verticale verlichtingssterkte Ev [lux] op de gevel	dag en avond 07:00-23:00	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
	nacht* 23:00-07:00	1 lux	1 lux	2 lux	5 lux
Lichtsterkte I [cd] van elk armatuur	dag en avond 07:00-23:00	500 cd	2.500 cd	2.500 cd	5.000 cd
	nacht* 23:00-07:00	0 cd	500 cd	600 cd	1.000 cd

*Op grond van artikel 3.148 van het Activiteitenbesluit dient sportveldverlichting tussen 23.00 uur en 07.00 uur te zijn uitgeschakeld.

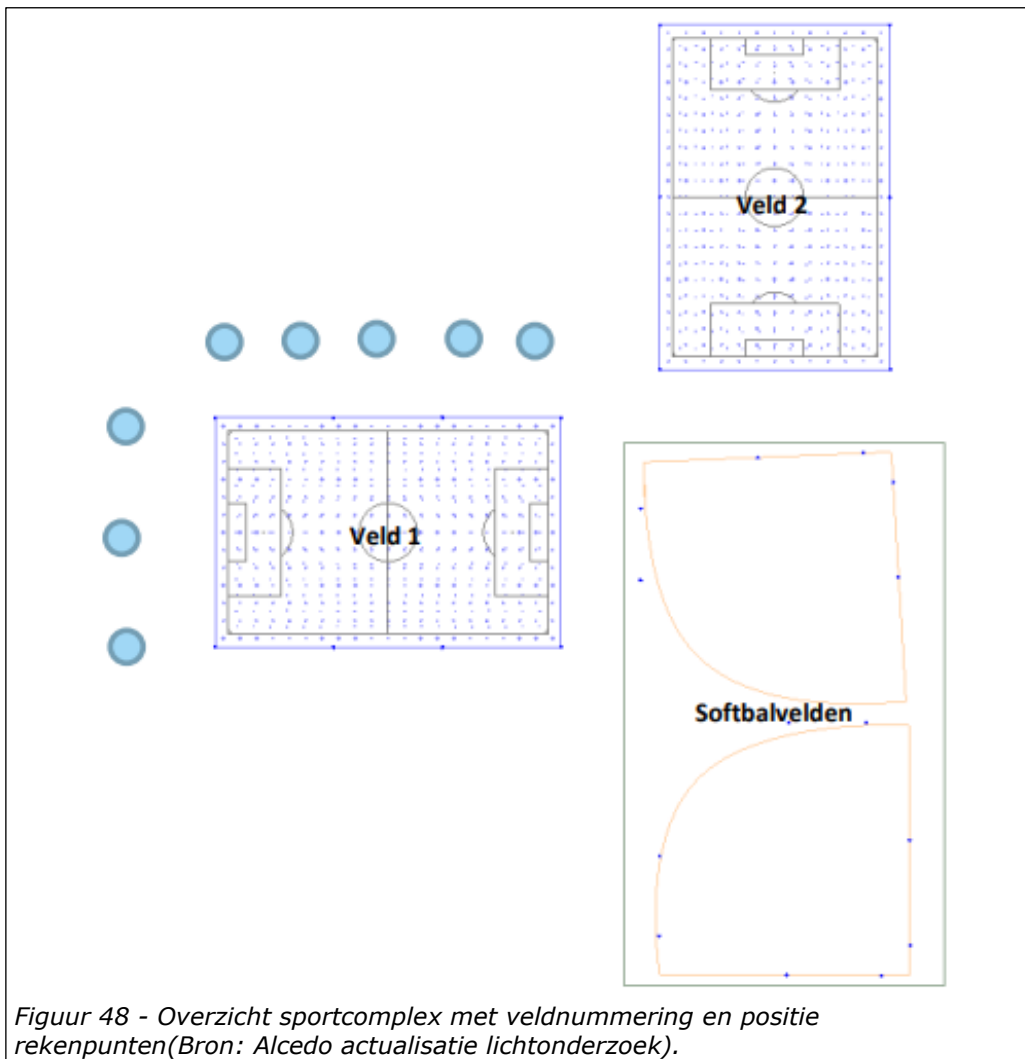
Met de situering van de woning is rekening gehouden met het houden van minimaal 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde sportvelden. In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt nagegaan of onlangs de gehouden afstand er een aanvaard woon- en leefklimaat aanwezig is in het plangebied.

Er is door Alcedo een lichttechnisch onderzoek uitgevoerd naar de verlichting van voetbalvereniging SV Zeist in 2020 ten behoeve van mogelijke lichthinder op het plangebied. Sinds uitvoering van het onderzoek is sportpark Dijnselburg opnieuw ingericht, waarbij ook de lichtmasten zijn vervangen en twee softbalvelden zijn opgericht. Daarom is het onderzoek¹¹ geactualiseerd. De belangrijkste conclusies zullen hier worden toegelicht. De onderzoeken zijn toegevoegd aan de bijlage.

Actualisatie Lichthinder onderzoek

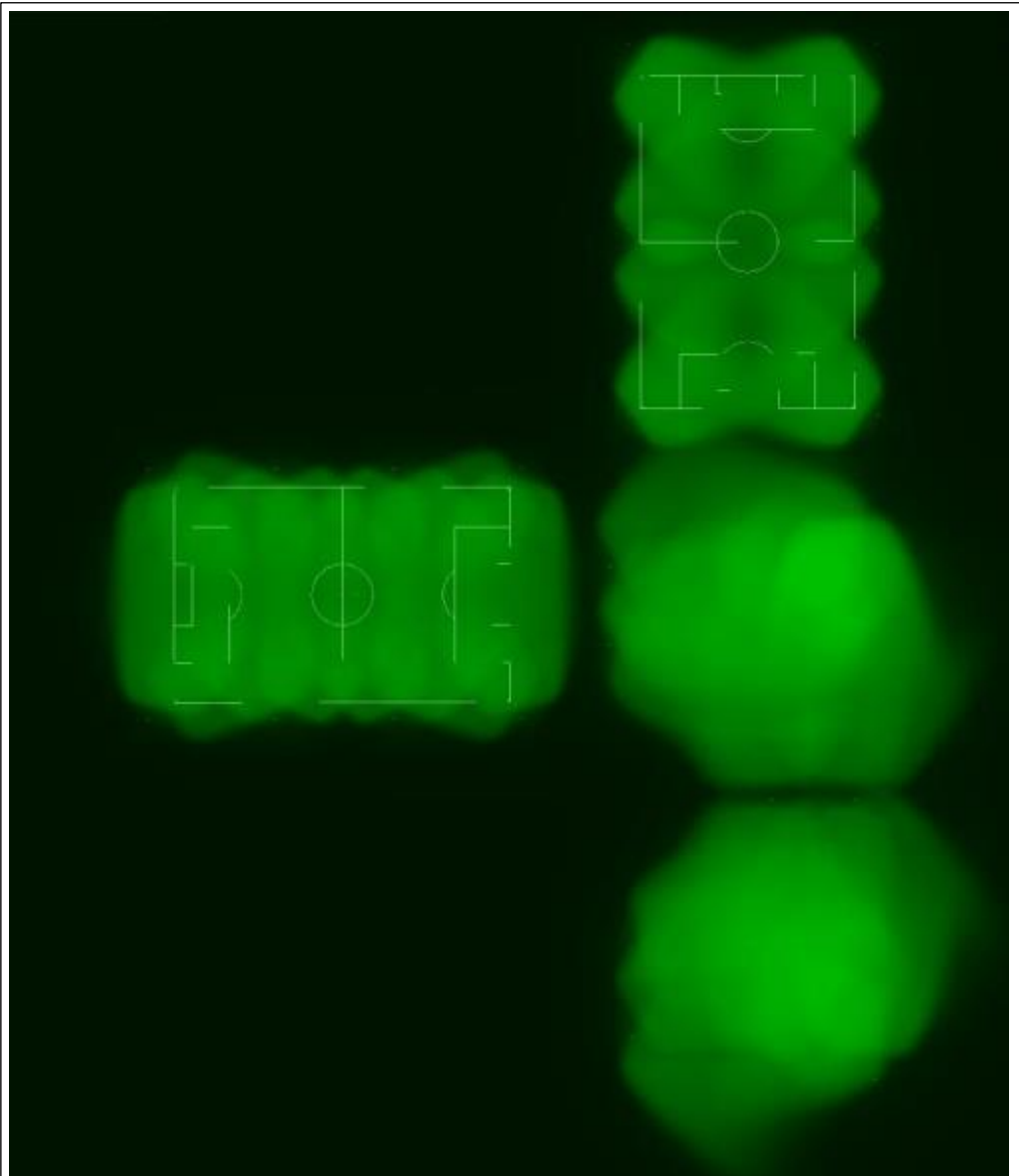
Het sportcomplex bestaat uit twee velden voetbalvelden en twee softbalvelden, zoals weergegeven in de onderstaande figuur. Omdat voetbalveld 1 de langste grens deelt met het plangebied wordt hier de meeste lichthindereffecten verwacht. Alle circa 60 lichtmasten van het gehele sportcomplex zijn opgenomen in het rekenmodel om cumulatie van lichthinder weer te geven. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het rekenprogramma DIALux, versie 4.13.

¹¹ Alcedo B.V., Actualisatie lichthinder onderzoek, Huis ter Heide west, 12 april 2024.



Figuur 48 - Overzicht sportcomplex met veldnummering en positie rekenpunten(Bron: Alcedo actualisatie lichtonderzoek).

Aan de noord- en oostzijde van het sportterrein is nieuwbouw gepland. De woningen zullen op circa 30 meter van de voetbalvelden komen te liggen. Punt 2.4 en punt 2.5 liggen het meest centraal ten opzichte van de velden en staan representatief . Uit het onderzoek blijkt dat de meest maatgevende positie ten noorden van veld 1 gelegen is. Op basis van de huidige berekeningen kan gesteld worden dat overal in het nieuwbougebied voldaan wordt aan de grenswaarden stedelijk gebied voor lichthinder. Zelfs wordt er voldaan worden aan de grenswaarden voor landelijk gebied. Er kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 49 – indicatieve Rendering lichtuitstraling lichtmasten sportpark Dijnseburg (Bron: Alcedo actualisatie lichtonderzoek).

5.3.3 Conclusie

Het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 LUCHTKWALITEIT

5.4.1 Beleid en regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk

langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschr. per jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 4 - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage vertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen.

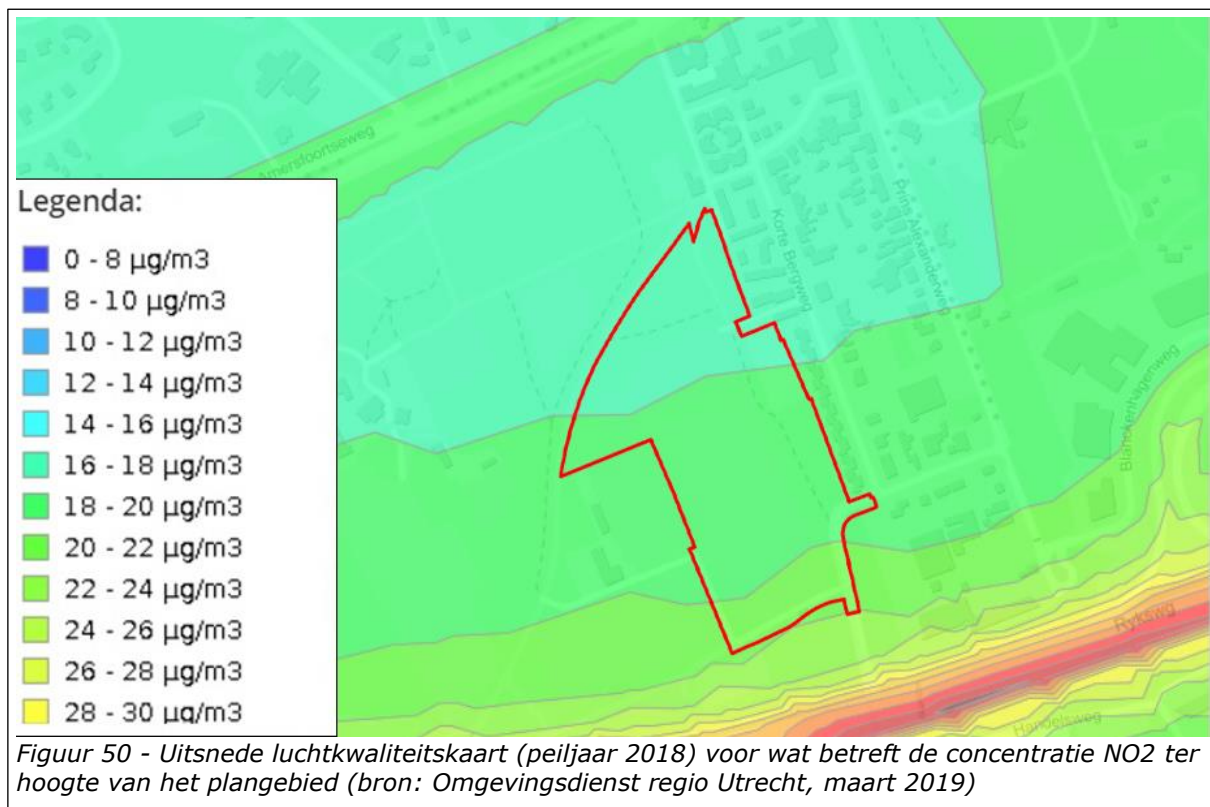
Goede ruimtelijke ordening

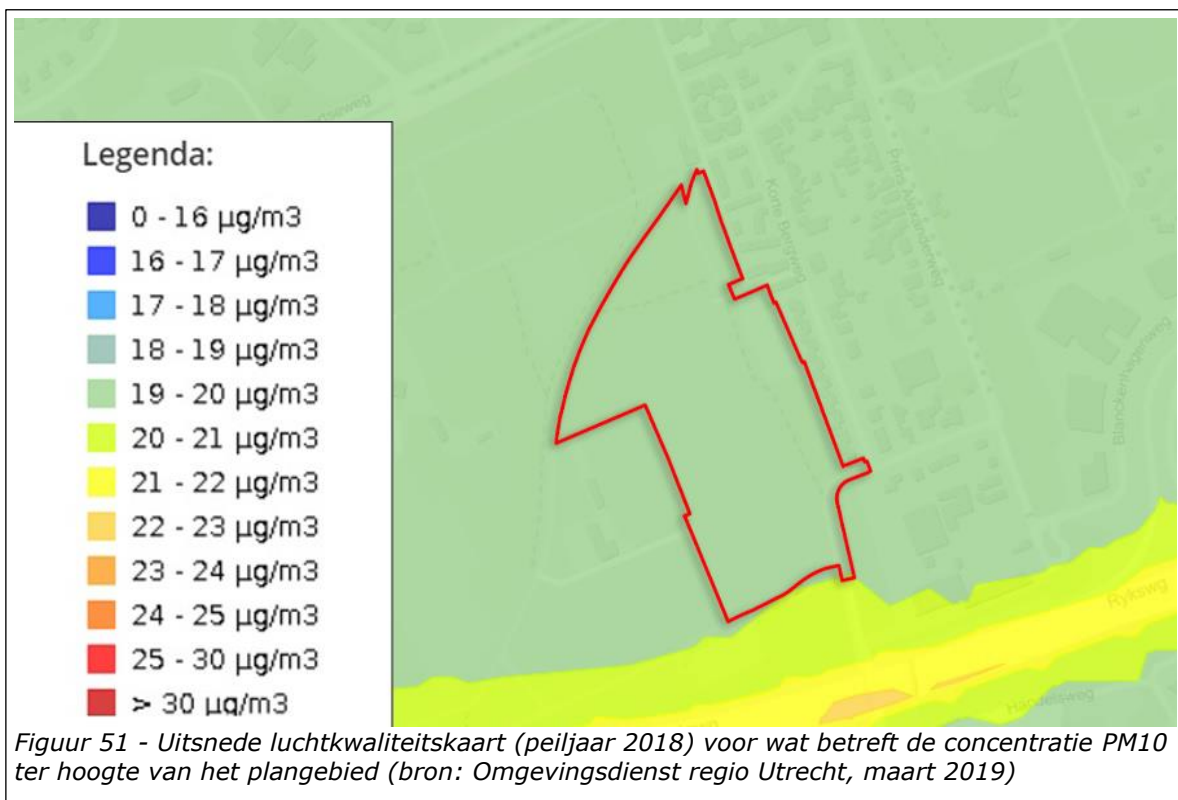
Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

5.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plan

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woonwijk met maximaal 82 woningen. Hiermee is de beoogde planontwikkeling aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 48 en 49). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.





Voor stikstofdioxide (NO₂) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2018 overwegend tussen 16 en 18 µg/m³, het gedeelte dicht aan de A28 heeft een hogere waarde; tussen 18 en 20 µg/m³. De laagste achtergrondconcentratie bevindt zich in het noordelijke gedeelte van het plangebied; 14 – 16 µg/m³. Voor fijn stof (PM₁₀) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 19 en 20 µg/m³.

Op grond van dezelfde kaarten, maar dan voor de beschouwde situatie in de toekomst (het jaar 2030), blijkt dat deze concentraties nog lager zijn. Ook de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt niet wordt overschreden (ligt tussen de 12 en 12,5 µg/m³, voor het jaar 2018).

5.4.3 Conclusie

De advieswaarden van de GGD (20 µg/m³ PM₁₀ en 10 µg/m³ PM_{2,5}) worden deels gehaald. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.5 ECOLOGIE

5.5.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) natuur. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Houtopstanden

Zie paragraaf 3.3.2 over houtopstanden.

5.5.2 Relatie met plangebied

De woningbouwontwikkeling op Huis ter Heide West staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van een integrale gebiedsontwikkeling door de Provincie Utrecht met woningbouw op onder meer Huis ter Heide West en Sortie 16 in Zeist en natuurontwikkeling op onder meer de vliegbasis Soesterberg in combinatie met de realisatie van een aantal ecologische verbindingen (ecoduct Beukbergen en ecoduct Sterrenberg).

Ter beoordeling van de gebiedsbescherming en de soortenbescherming is door EcoGroen eerst een 'Natuurtoets'¹². De belangrijkste resultaten en conclusies van natuurtoets zijn hierna weergegeven. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Daarnaast is het bestemmingsplan nog beoordeeld op houtopstanden en stikstofdepositie.

Natuurtoets

Gestart is met een quickscan natuurtoets. Deze is gebaseerd op literatuur- en veldonderzoek. Het literatuuronderzoek bestaat uit een raadpleging (31 maart 2020) van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFP 2020). Het veldbezoek is uitgevoerd op 1 april 2020. Het plangebied en de directe omgeving zijn onderzocht door een ecooloog van Ecogroen. Tijdens het veldbezoek is aandacht besteed aan alle (mogelijk) aanwezige beschermde soorten binnen de Wet natuurbescherming. Hierbij heeft de nadruk gelegen op mogelijke verblijfplaatsen van beschermde zoogdieren en broedvogels met jaarrond beschermde nesten.

In zowel de quickscan als de natuurtoets is gekeken naar gebiedsbescherming, soortbescherming en houtopstanden.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich op 10 kilometer afstand Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (Vogel- en Habitatrichtlijngebied). Vanwege deze afstand en tussenliggende barrières als infrastructuur en bebouwing is een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000- gebied Oostelijke Vechtplassen en andere Natura 2000-gebieden op voorhand met zekerheid uitgesloten, met uitzondering van stikstofdepositie. Er wordt dan ook geadviseerd een stikstofberekening uit te voeren.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op 225 meter afstand van het plangebied. Omdat het plangebied ligt ingeklemd tussen drukke verkeerswegen en stedelijke omgeving zijn geen negatieve effecten te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied Utrechtse heuvelrug. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Tijdens het veldbezoek op 1 april 2020 is vastgesteld dat vooral in het noordelijk deel van het plangebied in bos, struweel, ruig grasland en het volkstuintencomplex mogelijk leefgebied van de hazelworm aanwezig is. Daarom is aanvullend soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van hazelworm. Tijdens gericht aanvullend onderzoek is één hazelworm waargenomen. De hazelworm is beschermd volgens de Wet natuurbescherming. Vanwege het negatieve effect is voor uitvoering van het plan een ontheffing voor hazelworm nodig. Tevens dienen compenserende en mitigerende maatregelen te worden genomen. Deze kunnen bestaan uit het ontwikkelen van hoogwaardig leefgebied binnen of in de nabijheid van het plangebied, het verwijderen van schuilplaatsen binnen het plangebied en het verplaatsen van exemplaren van hazelworm die hierbij worden aangetroffen.

¹² Ecogroen bv, *Natuurtoets woningbouw 'Huis ter Heide West', 6 november 2020*



Figuur 52 – Waargenomen hazelworm (Bron: EcoGroen)

Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wnb beschermde plantensoorten aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens worden deze soorten ook niet verwacht. Vervolgstappen ten aanzien van flora zijn niet aan de orde.

Vleermuizen zijn beschermd onder de Habitatrictlijn en de verdragen van Bern en Bonn (art. 3.5 Wnb). Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden.

Gekeken naar de mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen wordt het volgende opgemerkt. Aan de noordwestzijde van het plangebied zijn bomen waargenomen die potentiële verblijfplaatsen bieden voor boom bewonende vleermuizen. Indien deze bomen met potentiële verblijfplaatsen verloren gaan worden mogelijk verbodsbepalingen uit de Wnb overtreden. Aanvullend onderzoek is dan noodzakelijk om vast te stellen of daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. Het plan voorziet echter in het behoud van het bos en het groen waar deze bomen deel van uitmaken. Er dient ook rekening gehouden te worden met verstoring door lichtbronnen, zowel tijdens de realisatiefase als de gebruiksfase.

Bij uitvoering van het plan worden bomen gekapt en verdwijnt een deel van de bosranden en het beschutte grasland, wat potentieel foerageergebied is. In de omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatieve foerageergebied in de vorm van bosranden en beschut grasland aanwezig. Na realisatie van het plan ontstaan bovendien nieuwe bosranden en luwe hoekjes. Ook hier geldt dat kunstmatige lichtbronnen storend kunnen werken, in dit geval in relatie tot vliegroutes en foerageergebieden. Dit wordt voorkomen door te werken met een ecologisch werkprotocol en een vleermuisvriendelijk lichtplan op te stellen.

Overige beschermde soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn op basis van het veldbezoek en bekende verspreidingsgegevens (NDFP 2020) niet te verwachten. Vervolgstappen ten aanzien van deze soorten zijn niet aan de orde. Ook zijn er geen rust- en verblijfplaatsen van boommarters en steenmarters in het plangebied verwacht.

Negatieve effecten op broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn derhalve niet te verwachten.

De volgende adviezen en vervolgstappen komen voort uit de natuurtoets:

- Met een AERIUS-berekening kunnen mogelijke effecten als gevolg van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied tijdens de aanleg- en gebruiksfase uitgesloten of aangetoond worden. Er wordt dan ook geadviseerd een AERIUS-berekening uit te laten voeren, zodra te realiseren typen en aantallen woningen en de werkwijze bekend is.
- Geadviseerd wordt de reuzenberenklauw te verwijderen en hergroei te monitoren.
- Voor uitvoering van het plan dient een ontheffing voor hazelworm te worden aangevraagd en zijn mitigerende en compenserende maatregelen ten aanzien van hazelworm noodzakelijk.
- Geadviseerd wordt om bij de realisatie- en gebruiksfase van het plan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen door te werken volgens een EWP en door toepassing van vleermuisvriendelijke verlichting.
- In het kader van het soortmanagementplan van de gemeente Zeist dient bij de ontwikkeling van de nieuwbouw in de gemeente natuur-inclusief te worden gebouwd. Vanwege de ligging van het plangebied zijn maatregelen ten aanzien van vleermuizen bij dit project het meest zinvol. Er wordt dan ook geadviseerd om hierover met de gemeente in overleg te treden en hier bij de ontwikkeling invulling aan te geven.
- Werkzaamheden die broedende vogels wezenlijk verstoren of hun nesten of eieren beschadigen dienen altijd te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door te werken buiten de periode van half maart tot eind juli of door het onderzoeksgebied voor de werkzaamheden te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van het plan. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. Het is van belang dat er geen wezenlijke verstoring plaatsvindt of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.
- De zorgplicht (Wnb artikel 1.11) waarin is vastgelegd dat nadelige gevolgen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving zoveel mogelijk worden voorkomen geldt altijd.
- Omdat het plangebied deels valt binnen het gebied dat in bomenverordening is beschermd is voor het vellen van bomen een omgevingsvergunning noodzakelijk. Daarom wordt geadviseerd om hierover met de gemeente in overleg te treden.

Aanvullend onderzoek dassen landgoed Dijnselburg e.o.

Voor dassen is in de zomer van 2023 een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd waarbij is gekeken naar de woningbouwplannen in Huis ter Heide West en de woningbouwplannen op Landgoed Dijnselburg¹³.

¹³ *Ecologisch onderzoek, aanvullend onderzoek dassen landgoed Dijnselburg en omgeving, Gemeente Zeist, Ecogroen, 28 september 2023.*



Figuur 53 – overzicht van de plangebieden (rode contouren) en het onderzoeksgebied (gele contouren). Bron: Aanvullend dassenonderzoek EcoGroen, 28 september 2023.

Hierna zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van dat onderzoek weergegeven. De integrale rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De conclusies van dat onderzoek luiden:

- Binnen de plangebieden en in de directe omgeving hiervan zijn vijf bewoonde verblijfplaatsen van dassen aangetroffen. Het gaat hierbij om één hoofdburcht, drie bijburchten en één vluchtpijp die allemaal door dezelfde dassenclan gebruikt worden.
- Beide plangebieden maken deel uit van het foerageergebied van de onderzochte dassen-clan. Vanwege de afstand tot de verblijfplaatsen en de kwaliteit van het foerageergebied in de plangebieden is niet uitgesloten dat verlies hiervan ertoe leidt dat de functionaliteit van de aangetroffen verblijfplaatsen in het geding komt.

Conclusie en vervolgstappen:

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt verwacht dat negatieve effecten op de functionele leefomgeving van dassen optreden tijdens de aanleg- en gebruiksfase van de voorgenomen initiatieven. Afhankelijk van de schaal en stapeling van optredende negatieve effecten worden mogelijk verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming overtreden. Om dit te voorkomen zijn in grote lijnen twee scenario's in het kader van de Wet natuurbescherming mogelijk:

1. De dassen kunnen worden 'ingepast' in de plannen, waardoor de dassenclan binnen het huidige territorium kan blijven bestaan.
2. Negatieve effecten op de dassenclan als gevolg van de plannen zijn dusdanig ernstig, dat het voortbestaan van de dassenclan binnen het huidige territorium niet kan worden gewaarborgd.

Vervolgstappen scenario 1:

Om de dassen in te passen in de plannen, kan een combinatie van verschillende maatregelen toegepast worden. Hierbij valt te denken aan het aanpassen van de voorgenomen werkwijze en planning en de begrenzing van de plangebieden. Daarnaast zijn de inrichting van de plangebieden en het aanbieden van nieuw foerageergebied en verbeteren van bestaand foerageergebied ook van belang. Geadviseerd wordt om maatregelen ten gunste van das vast te leggen in het bestemmingsplan. Mogelijk is ontheffing van de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Onderdeel van de ontheffingsaanvraag is het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.

Vervolgstappen scenario 2:

Indien het niet mogelijk is om de verblijfplaatsen en functionele leefomgeving van de dassenclan bij de voorgenomen ontwikkeling te behouden, kan het nodig zijn om de clan in zijn geheel te vangen en te verplaatsen naar ander -leeg- leefgebied. Hiervoor is uiteraard 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. Wij adviseren om eerst de mogelijkheden te verkennen om de plannen aan te passen zodat de dassenclan in zijn territorium kan blijven. Het verplaatsen van de clan is een laatste redmiddel.

Aanpassing bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van dit aanvullende onderzoek en de zienswijzen tegen het bestemmingsplan is besloten om met scenario 1 verder te gaan. Naar aanleiding van het onderzoek is het bestemmingsplan dan ook 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.

Daarvoor was een zorgvuldige heroverweging nodig waarbij het is gelukt om een verkavelingsopzet (raamwerk) in te passen 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. Op de luchtfoto's hierna is de aanpassing van het plangebied voor woningbouw te zien. Op het linker kaartje ziet u het nieuwe woongebied, op het rechter kaartje het oude woongebied.



Figuur 54 – Aangepaste begrenzing plangebied. Links vast te stellen. Rechts ontwerp.

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.

Op basis van vooroverleg met de provincie¹⁴ 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

¹⁴ *Het bevoegde gezag voor de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit.*

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.

Zie voor de aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan de schermafdrucken hierna met links het vast te stellen bestemmingsplan en rechts het ontwerp bestemmingsplan.



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 en natuurlijke kwaliteit zoals beschreven in het bij deze regels behorende 'Beeldkwaliteitsplan'.

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 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.

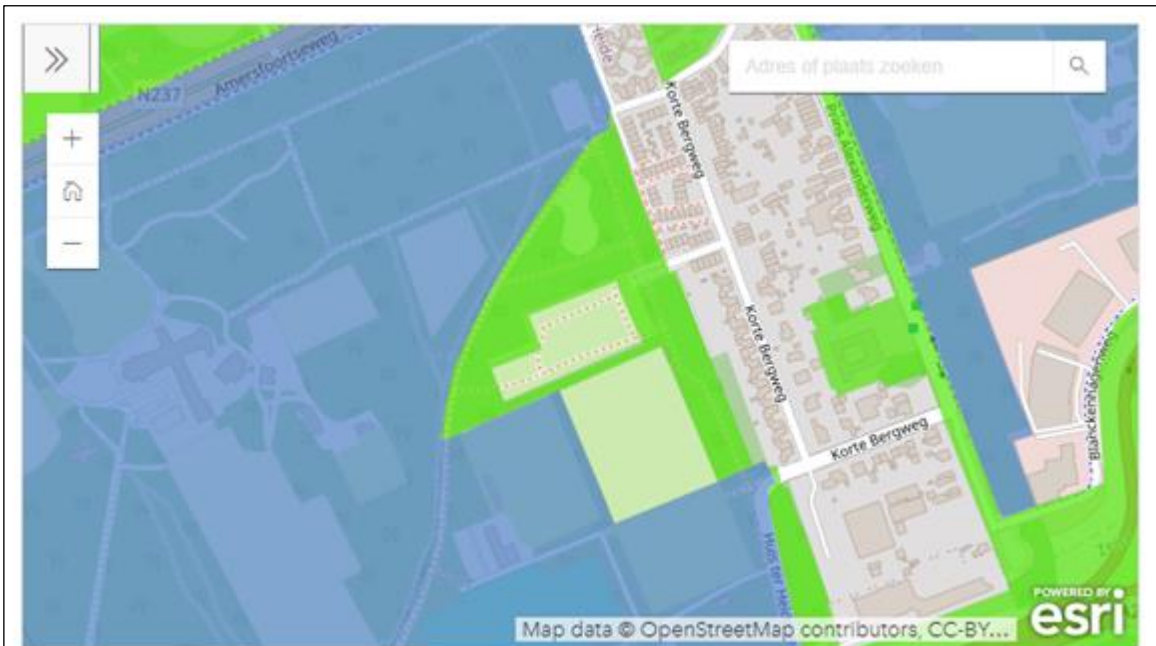
De verdere invulling en uitwerking van deze maatregelen uit het Activiteitenplan zijn geborgd via het spoor van de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit. Daarin zullen het activiteitenplan en het ecologische werkprotocol het toetsingskader vormen.

Houtopstanden:

In 2023 heeft de gemeente Zeist de bebouwde kom houtopstanden aangewezen overeenkomstig de Wet natuurbescherming. Daarbij is de planontwikkeling van Huis ter Heide West binnen de bebouwde kom houtopstanden komen te liggen. Dat betekent dat de planontwikkeling moet worden getoetst aan de gemeentelijke Bomenverordening Zeist 2024.

Volgens de bomenverordening van Zeist is het verboden bomen te vellen in de groene gebieden op de groene kaart van de gemeente Zeist. De groene kaart is als bijlage bij de Bomenverordening opgenomen en digitaal te raadplegen via de link: <https://www.zeist.nl/afval-groen-en-water/bomen-en-beplanting/groene-kaart>. Op deze groene kaart zijn de bestaande houtopstanden in en rond Huis ter Heide West als groene gebieden aangewezen. Alle houtopstanden aan de noordzijde van het plangebied, langs het Kerkepad, tussen de woongebiedjes en langs de achtertuinen van de Korte Bergweg genieten dus bescherming via de gemeentelijke Bomenverordening. Omdat deze groene randen zo belangrijk zijn voor de inpassing van het nieuwe woongebied, hebben ze ook in het bestemmingsplan bescherming gekregen. Zo geldt binnen de bestemming 'Bos' een verbod op het vellen van houtopstanden.

Om dubbele vergunningplichten te voorkomen is in het bestemmingsplan wel geregeld dat de vergunningplicht in het bestemmingsplan niet van toepassing is als al een vergunning nodig is volgens de Bomenverordening. Maar bij een eventuele toekomstige wijziging van de Bomenverordening (waarbij het kapverbod voor Huis ter Heide West wordt geschrapt), blijft het bestemmingsplan en het daarin opgenomen veldverbod gelden.

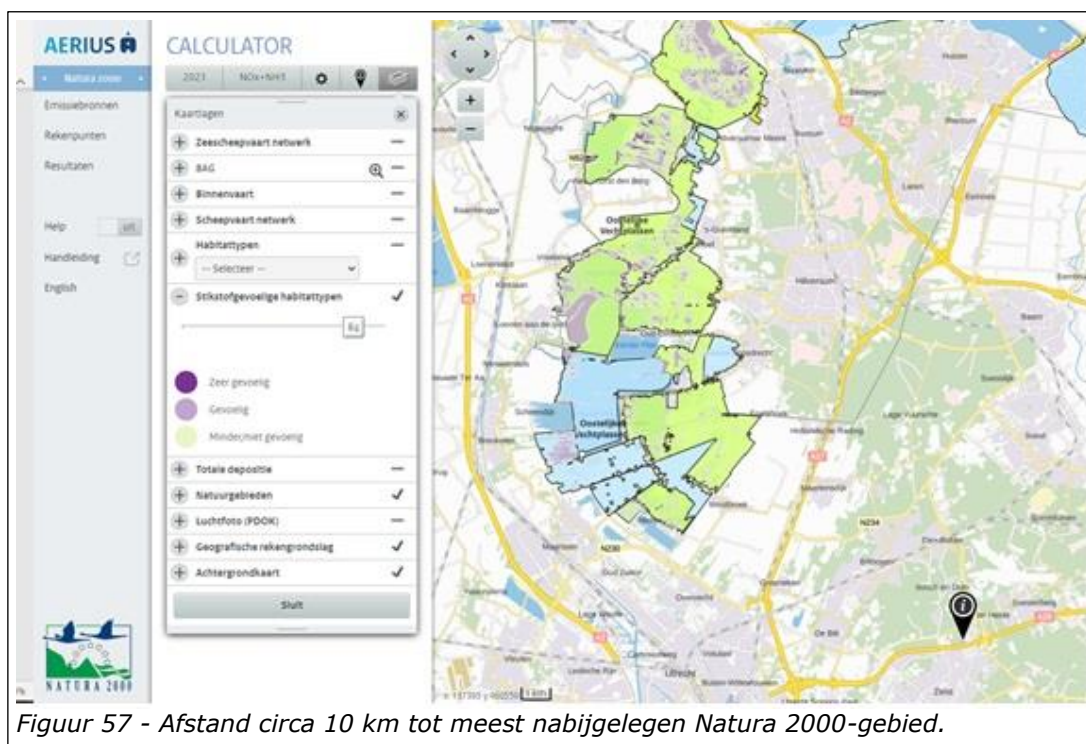


Figuur 56 – Groene kaart gemeente Zeist behorend bij de Bomenverordening 2024 (d.d. 21 mei 2024).

Stikstofdepositie

Ruimtelijke projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van (bouw)werkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de projectlocatie). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Omdat de nieuwe woningen in het plangebied gasloos worden gerealiseerd, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het bouwplan voor maximaal 82 woningen is naar verwachting zo beperkt dat op een afstand van ca. 10 km tot de 'Oostelijke Vechtplassen' (het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied) geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat, de locatie in het stedelijk gebied is gesitueerd (waarvan de bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op zeer ruime afstand is gesitueerd.



Figuur 57 - Afstand circa 10 km tot meest nabijgelegen Natura 2000-gebied.

Deze verwachting wordt bovendien nog bevestigd door de AERIUS-berekening die voor de woningbouwontwikkeling van het nabijgelegen Huis ter Heide Zuid is uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de depositie als gevolg van woningbouw op 10 km afstand nul bedraagt op het Natura 2000 gebied met stikstofgevoelige habitats.

Door mRO is aanvullend een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, voor de bouw- en gebruiksfase. De notitie¹⁵ met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het woningbouwplan Huis ter Heide West in zowel de bouw- als ook in gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De woningbouwontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

Vertaling bescherming in het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan zijn deze natuurwaarden vertaald in de bestemming 'Bos' die zorgt voor een groene omlijsting van het plangebied, waar het behoud en de ontwikkeling van het bos met natuurwaarden voorop staat.

Het bos geniet bescherming door een verbod om zonder omgevingsvergunning werkzaamheden te verrichten die het bos kunnen aantasten. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als daardoor geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden van het bos.

¹⁵ mRO, b.v., Notitie Stikstofdepositieberekening Huis ter Heide West, 23 april 2024

Verder is in het bestemmingsplan geregeld dat in 'Bos' geen gebouwen zijn toegestaan, maar enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, houtwallen, insectenhôtels, bewegwijzering en constructies nodig om betreding door mensen en honden te weren (hekwerken) of om dieren te geleiden (amfibie- en reptielroosters). Bovendien is een nadere eisen regeling opgenomen met het oog op de ecologische waarden. Het College van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bewegwijzering/constructies en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde vanwege de ruimtelijke en ecologische kwaliteit zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Op die manier kan ook het terughoudend omspringen met verlichting worden geregeld.

De bosstrook die als tuin is uitgegeven achter de bestaande tuinen van de woningen aan de Korte Bergweg hebben de bestemming 'Tuin' gekregen en zijn aangeduid als 'bostuin'. Ook hier geldt een verbod om zonder vergunning bomen te kappen en dient het bos hier in stand te worden gehouden. Om te voorkomen dat deze gronden als achtererf worden aangemerkt waar vergunningsvrij kan worden gebouwd is expliciet bepaald dat de 'bostuin' niet kan worden ingericht als erf zoals bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Een deel van het woongebied is gesitueerd in het bosgedeelte dat in de waardering van Pius Floris als waardevol is aangemerkt (vak 15). Om het bos hier te beschermen zijn deze gronden aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied – wonen in bos'. Binnen dit vlak is uitsluitend 1 appartementengebouw toegestaan (en geen andere woningtypen) met een collectieve tuin.

De structuur met bomensingels als begrenzing van de woonvlakken is geborgd met de bestemming 'Groen'. Hier mogen geen woningen worden gebouwd of ontsluitingswegen met parkeren worden aangelegd maar moeten de bomensingels behouden blijven. Daartoe hebben deze groenstroken een aanduiding 'landschappelijke waarden' gekregen. De bestaande ontsluiting van de voetbalvereniging is met een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Andere ontsluitingen zijn hier niet mogelijk.

Daarnaast zal het nieuwe woongebied van Huis ter Heide West worden aangewezen op de gemeentelijke Groene Kaart bij de Bomenverordening Zeist 2006. Dat betekent dat de bomen in het nieuwe woongebied straks de bescherming genieten van de gemeentelijke Bomenverordening, en er dan een kapvergunning nodig is voor het kappen van bomen op het erf of in de tuin.

5.5.3 Conclusie

Door de randvoorwaarden voor de ontwikkeling in het bestemmingsplan te borgen is verzekerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt dat, tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.6 BODEM

5.6.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

5.6.2 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is een verkennend en afperkend bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Poel b.v., milieukundig adviesbureau¹⁶. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies van het rapport luiden als volgt.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat tijdens het veldwerk in de toplaag van de bodem rondom boring 14 (en afperkende boring 109) een laag carboleum / teerlaag is aangetroffen (dikte circa 25 cm). In de onderliggende bodemlaag (0,25 – 0,75 m-mv) is een interventiewaarde overschrijding van PAK vastgesteld. Verder zijn er in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetoond. De sterke verontreiniging met PAK is middels het aanvullend afperkend onderzoek afgeperkt tot een omvang van ca. 10 m³. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, wordt gelet op bovenstaande verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de overige aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit (met uitzondering van de spot met PAK rond monsterpunt 14), niet te verwachten zijn.

Ter plaatse van monsterpunt 14 is sprake van ca. 10 m³ met PAK verontreinigd bodemvolume (gehalte boven interventiewaarde). Het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigd bodemvolume is niet overschreden. Ter plaatse is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De exacte datum van het ontstaan van de verontreiniging is niet vast te stellen. Het zorgplichtbeginsel (onverwijld sanering van bodemverontreiniging ontstaan na 1987) is derhalve niet van toepassing.

Met betrekking tot deze verontreiniging zal in contact worden getreden met het bevoegd gezag (de Omgevingsdienst regio Utrecht, namens de gemeente Zeist) en zal een Plan van Aanpak worden opgesteld en ingediend betreffende het saneren van de verontreiniging van de bodem.

¹⁶ Van der Poel milieukundig adviesbureau, Verkennend en afperkend bodemonderzoek ter plaatse van: Willem Versteeghstraat te Huis Ter Heide, 13 juli 2021.



Figuur 58 - Monsterpunten van het bodemonderzoek.

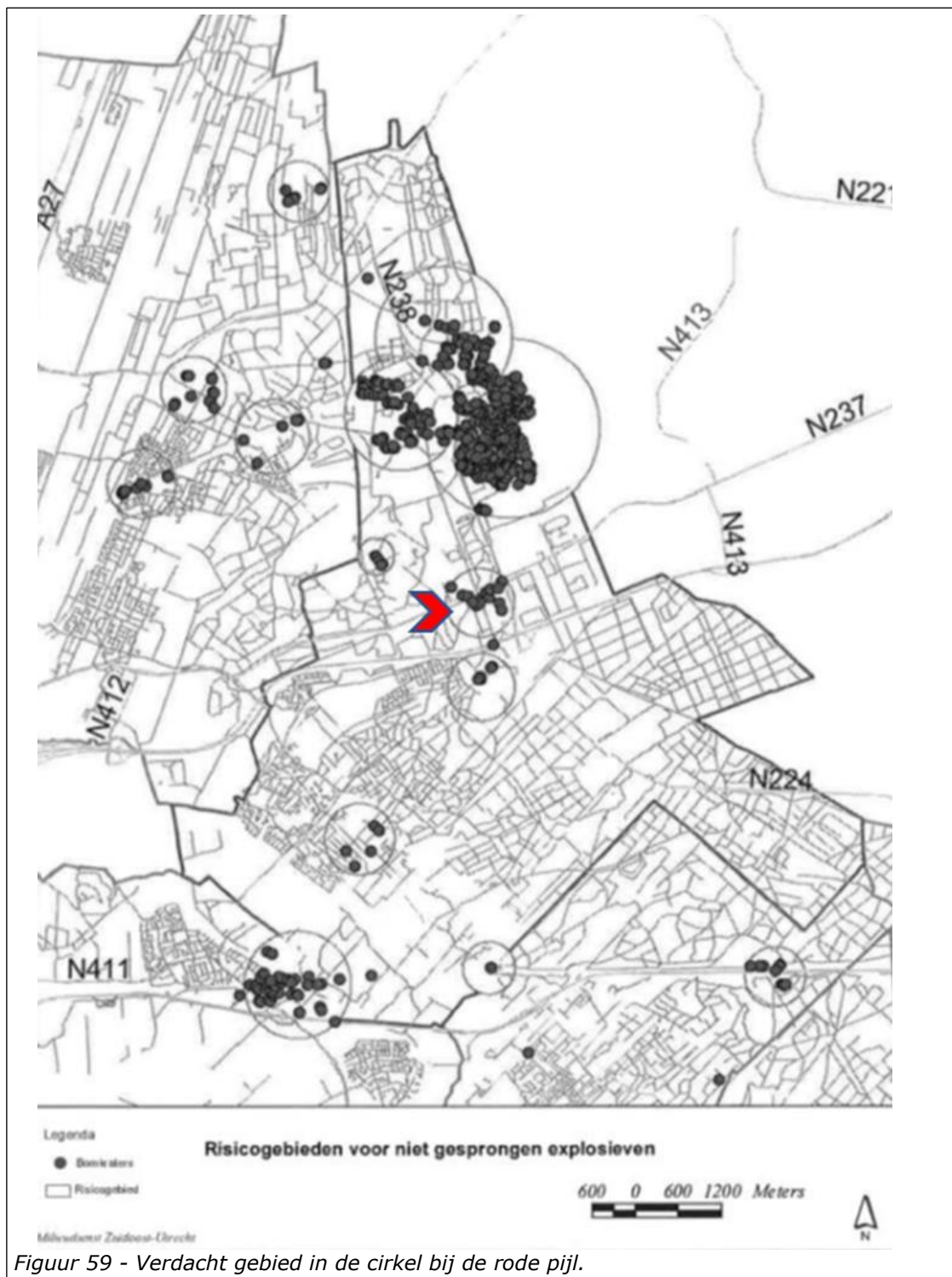
5.6.3 Conclusie

Het aspect bodem staat er niet aan in de weg om dit plan verder in procedure te brengen.

5.7 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN (NGE)

5.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied ligt voor een deel in een zone dat als potentieel verdacht gebied te beschouwen is op de aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten (OO) in de bodem.



In de beschikbare bronnen zijn in de directe nabijheid van het plangebied bomkraters en/of andere oorlogshandelingen vastgesteld. Hoewel er geen onderzoeken beschikbaar zijn van het huidige plangebied zelf, worden de resultaten uit de bekende (voor)onderzoeken voldoende relevant geacht om risico's binnen het plangebied niet te kunnen uitsluiten. Alleen op basis van een actueel vooronderzoek naar Ontploffbare Oorlogsresten (OO), volgens het meest recente onderzoeksprotocol, is een uitspraak mogelijk over verdachte deelgebieden binnen het plangebied.

5.7.2 Relatie met het plangebied

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 oorlogsresten¹⁷.

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.

5.7.3 Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven staat er niet aan in de weg om dit plan verder in procedure te brengen.

5.8 EXTERNE VEILIGHEID

5.8.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

¹⁷ AVG Explosieven Opsporing NL, Huis ter Heide West, vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten conflictperiode, 11 november 2022.

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Beleidskader elektromagnetische straling

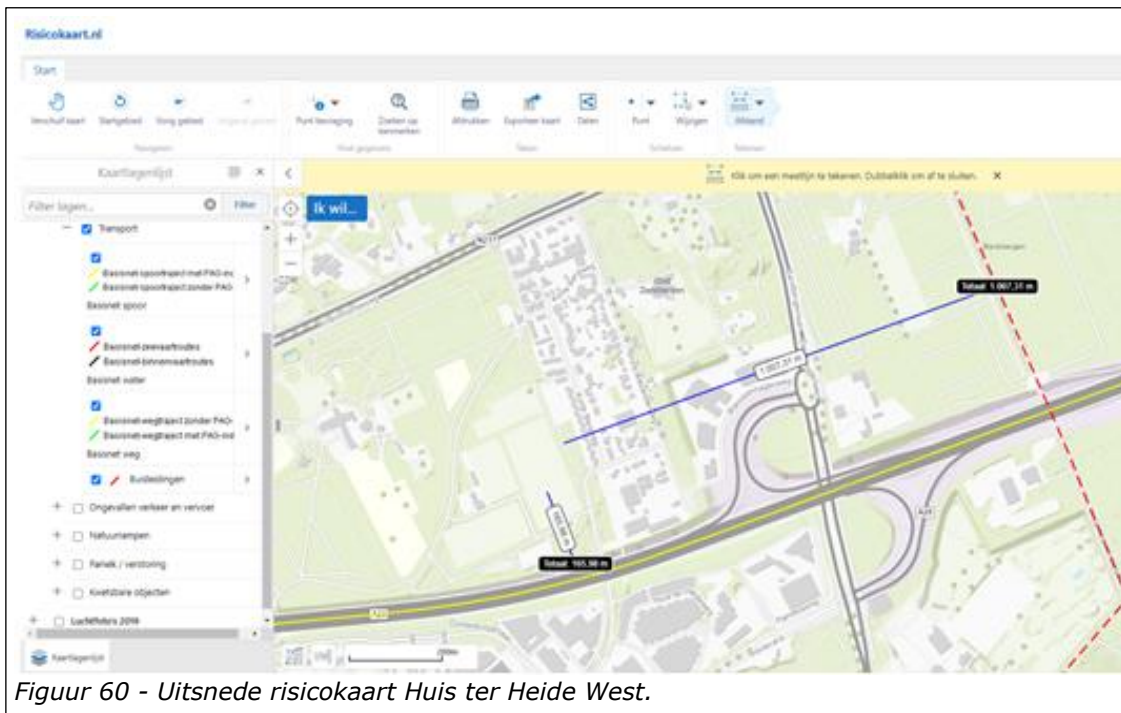
Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen extern veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

5.8.2 Relatie met het plangebied

Volgens de risicokaart is op meer dan een kilometer afstand ten oosten van het plangebied een defensiebrandstofleiding aanwezig. Na de sluiting van de Vliegbasis Soesterberg is deze brandstofleiding echter niet meer in gebruik.

Wel relevant is de A28 die op circa 165 meter afstand van het woongebied is gesitueerd. Over de A28 vindt transport met gevaarlijke stoffen plaats.



Figuur 60 - Uitsnede risicokaart Huis ter Heide West.

Risicovolle bedrijven en inrichtingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle (Bevi)bedrijven aanwezig. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Ook zijn er in en nabij het plangebied geen bedrijven of installaties bekend die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (in verband met bijvoorbeeld propaantanks).

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied, op circa 1 kilometer afstand, is een ondergrondse buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) aanwezig. Na de sluiting van de Vliegbasis Soesterberg is ook deze brandstofleiding niet meer in gebruik, zodat er ook geen risico meer aanwezig is.

Transport van gevaarlijke stoffen

De Rijksweg A28 ligt op circa 165 meter van het plangebied. Aangezien de rijksweg op minder dan 200 meter afstand bevindt, kan de planontwikkeling een relevante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over wegen. In het vervolgtraject van dit bestemmingsplan zal dan ook een onderzoek worden gedaan om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico van de A28 inzichtelijk te maken.

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

gedaan¹⁸. Volgens dit onderzoek 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.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zowel voor als na de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een groepsrisico dat boven de oriëntatiewaarde ligt het hoogste groepsrisico ligt ten oosten van het plangebied. De gewijzigde populatieaantallen resulteren in een zeer gering rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico. De locatie van het hoogste groepsrisico blijft ongewijzigd in de toekomstige situatie. Ingevolge artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan volstaan worden met een uitgebreide verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Kragten heeft in voorliggend geval een uitgebreide verantwoording¹⁹ voor de groepsrisico opgesteld. De verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in bijlage van deze toelichting.

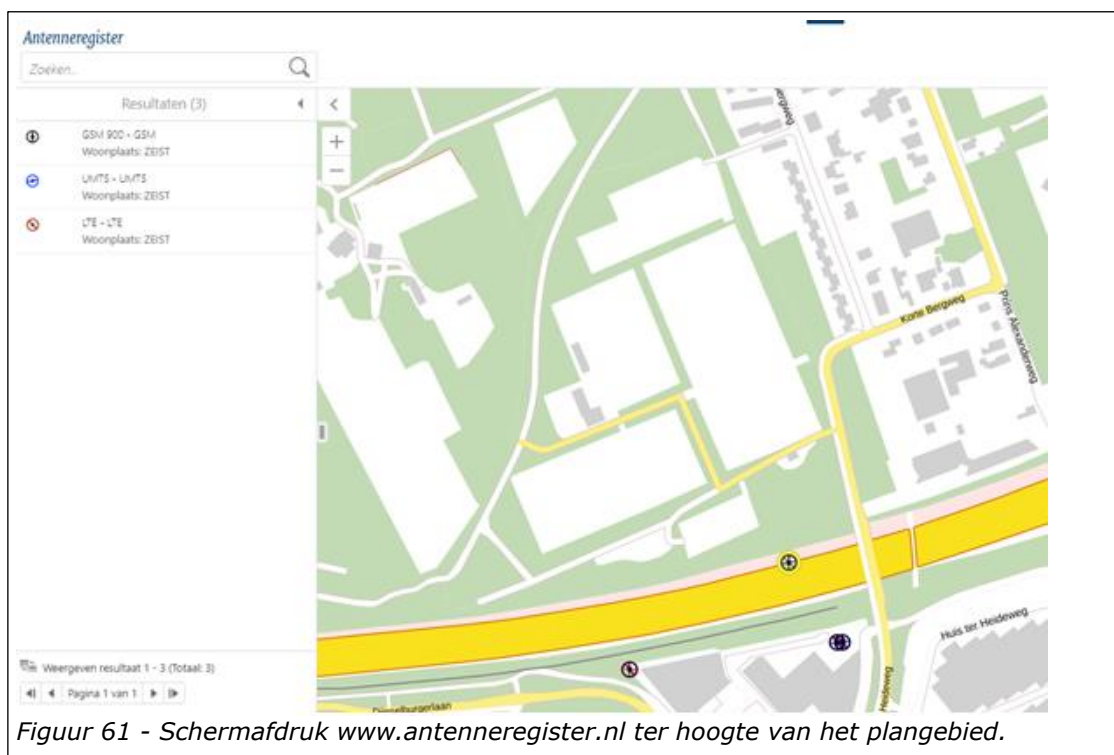
In het rapport is de verantwoordingsplicht vanwege de A28 uitgewerkt en is een advies opgenomen voor de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid bij rampen (inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten) en de zelfredzaamheid van bewoners. Dit advies gaat bijvoorbeeld over de aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen 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.

Elektromagnetische straling

Uit www.antenneregister.nl blijkt dat op circa 170 meter ten zuiden van het woongebied aan de A28 een zendmast aanwezig is.

¹⁸ Externe veiligheid weg, Huis ter Heide West, Kragten, 2 november 2022.

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



Agentschap Telecom, toezichthouder op het gebruik van elektromagnetische velden, voert jaarlijks door heel Nederland steekproefsgewijs veldsterktemetingen uit om na te gaan of de blootstellingslimieten nergens worden overschreden. Uit geen enkele van de veldsterktemetingen blijkt dat de blootstellingslimieten op publiek toegankelijke plaatsen in Nederland worden overschreden.

In het plangebied zijn geen hoogspanningsmasten aanwezig.

5.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.9 WATER

5.9.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Zeist wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

5.9.2 *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie provincie Utrecht;
- Omgevingsverordening provincie Utrecht;
- Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021;
- Provinciale Milieuverordening 2013.

Regionaal / HDSR

- Waterbeheerprogramma 2022 – 2027;
- Legger oppervlaktewateren;
- Keur en handboek watertoets.

Gemeente

- Waterplan Zeist.

Op alle bestuursniveaus worden dezelfde basisprincipes gehanteerd over hoe om te gaan met water, te weten:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden - scheiden - zuiveren(waterkwaliteit);
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen(veiligheid)

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfiltrerd.

Een meer uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarna wordt verwezen.

5.9.3 *Relatie met het plangebied*

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Hemelwaterafvoer

Het plangebied is circa 5 hectare groot. In het plangebied zijn naast bosgebieden ook woongebieden aangewezen. Binnen deze woongebieden zijn in totaal maximaal 82 woningen toegestaan.

De definitieve verkaveling van het gebied is nog niet bekend en zal ook pas na de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgewerkt. Op basis van de plannen

die nu voorliggen en uitgaande van een gemiddelde verstedelijkingsgraad van 60% per woonperceel bij grondgebonden woningen en 100% bij gestapelde woningen, kan wel de verhardingstoename op hoofdlijnen in beeld gebracht worden.

Functie (verhardingsgraad in %)	Huidige situatie (ca. m²)	Nieuwe situatie (ca. m²)	Saldo (m²)
Sortie 16			
<i>Gebouwen</i>	0	NTB	NTB
<i>Verhard erf (incl. wegen, paden en parkeerterrein)</i>	0	NTB	NTB
Wonen			
Woonperceel grondgebonden (60%)	-	NTB	NTB
Woonperceel gestapeld (100%)	-	NTB	NTB
Verharding openbaar;			
ontsluitingswegen en parkeerterreinen	-	NTB	NTB
Totaal verhard oppervlak	0	NTB	NTB

Tabel 5 - Overzicht verharding op hoofdlijnen en uitgesplitst in diverse functies, in zowel de huidige situatie alsook na de beoogde planontwikkeling (nieuwe situatie) = PM=

Omdat het plangebied gelegen is in stedelijk gebied en de toename van het verharde oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, moet er volgens de regels van het HDSR watercompensatie worden gerealiseerd. Deze regels houden in dat in beginsel 15% 'openwater' gecompenseerd moet worden, berekend van het extra te verharde oppervlak binnen het plangebied. Indien watercompensatie vanwege het ontbreken van bestaande waterlopen in de omgeving (zoals in voorliggende situatie), behoort ook infiltratie tot de mogelijkheden. Het waterschap HDSR adviseert dan de aanleg van een infiltratiesysteem met 45 mm per m².

Op grond van de bovengenoemde uitgangspunten en vanwege het feit dat de verharding in het plangebied op grond van de nu voorliggende verkaveling met ca. NTB m² toeneemt, dient rekening te worden gehouden met een bergingscapaciteit van minimaal NTB m³ (ntb x 0,045).

Hieraan kan in het plan invulling gegeven worden door het hemelwater dat op de daken neerkomt apart in te zamelen, waarmee het gescheiden blijft van het afvalwater. Het opvangen hemelwater kan dan naar het Natuurlijke Hart van het plangebied worden geleid waar het in de bodem kan infiltreren. Ook bestaat er binnen het plangebied de mogelijkheid om het hemelwater middels ondergrondse infiltratievoorziening, zoals grindkoffers en infiltratiekratten vorm te geven.

Om wateroverlast nu en in de toekomst zoveel als mogelijk te voorkomen wordt ernaar gestreefd om hemelwater niet af te voeren naar het rioolstelsel, maar volgens de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' te behandelen. Hierdoor wordt het rioolstelsel en de RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in het gebied waar het is neergekomen in de bodem te infiltreren en/of kan dit worden afgevoerd naar het ter plekke aanwezige oppervlaktewater. Verdroging kan zo worden tegengegaan en er hoeft ook minder gebiedsvreemd water te worden

ingelaten. Belangrijk hierbij is wel dat niet al het hemelwater direct of te snel naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd, omdat anders toch wateroverlast en verdroging kan ontstaan. Om het gebiedseigen water vast te houden wordt bij nieuwe bebouwing en verharding waar mogelijk verhard oppervlak niet aangekoppeld aan de riolering. De neerslag wordt dan niet afgevoerd naar de RWZI maar kan infiltreren naar het grondwater of worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Te snelle afstroming van water naar andere gebieden moet immers worden voorkomen. Bij infiltratie wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd en wordt invulling gegeven aan het beleid van duurzaam waterbeheer als onderdeel van de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren' en vervolgens 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Ter verkrijging van betrouwbare geohydrologische gegevens is gebruik gemaakt van informatie afkomstig uit het DINO-loket van TNO en in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken. Het maaiveld bevindt zich op ongeveer 9 m+ NAP. De globale bodemopbouw nabij de onderzoekslocatie bestaat uit zand. In enkele zandlagen kunnen zwakke bijmengingen met grind aangetroffen worden. Het eerste watervoerend pakket reikt overal tot aan het maaiveld en is opgebouwd uit matig grove zanden van eolische oorsprong behorend tot de Formatie van Harderwijk, Twente, Drente, Urk, en Sterksel.

Het freatisch grondwater bevindt zich op ongeveer 2,5 + NAP. In het algemeen kan gesteld worden, dat het grondwater van de hooggestuwde gebieden van de Utrechtse Heuvelrug westelijk stroomt. Hierbij vindt voeding van het grondwater plaats doorinfiltratie. De locatie is gelegen in een gebied waar sprake is van infiltratie van hemelwater naar het grondwater. De locatie is qua bodemopbouw zeer geschikt voor infiltratie.

Er moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het hemelwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen en door uitlogende materialen), waardoor de kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Daarvoor moet bij het bouwen zoveel mogelijk het gebruik van uitlogende materialen (zoals lood, koper en zink) worden vermeden.

Riolering

Ten behoeve van het vuilwater zal er een apart vuilwaterriool worden aangelegd.

Kwelgebieden

Binnen het plangebied is geen sprake van waardevolle kwelgebieden, die in het bijzonder voor de ecologische waarden van het gebied van belang zijn.

Watertoets en vervolgtraject

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan het waterschap HDSR. Naar aanleiding van dit vooroverleg is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw van een woning en de daarbij te realiseren waterberging.

5.9.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat, met inachtneming van het treffen van compenserende maatregelen ten aanzien van de waterberging, het aspect water geen belemmering vormt voor de in dit uitwerkingsplan besloten ontwikkeling.

5.10 ARCHEOLOGIE

5.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2023 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.








Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

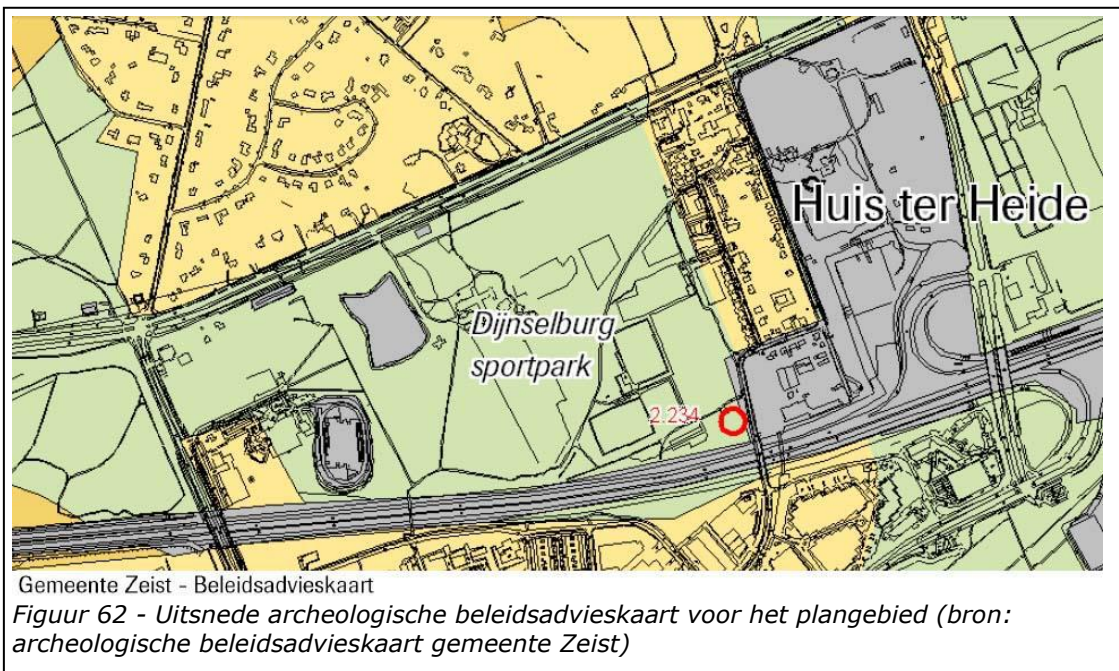
5.10.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.5.11 is beschreven heeft de gemeente Zeist voor haar grondgebied archeologisch beleid opgesteld. Dit houdt in dat aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten.

In bijgaande tabel zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met het daarbij behorende beleidsregime. En in figuur 56 is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied.

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
 Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 100 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm -maaiveld	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden
 Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten	Bij plangebieden groter dan 1000 m2 en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm - maaiveld	
 Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen kleiner dan 10 ha: geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden amateurs de gelegenheid geven de werkzaamheden te begeleiden
 Laag	Geen	Groter dan 10 ha: geen bodemingrepen dieper dan 30cm - maaiveld	Plangebieden groter dan 10 ha in stuifzandgebied: verkennende fase van inventariserend veldonderzoek (laten) uitvoeren volgens op stuifzandgebied toegesneden PVE.
 Geen	Geen	Geen	
 AMK – terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Planologisch beschermen. Voorafgaand aan planvorming selectiebesluit door bevoegd gezag eventueel aanvullende waardering en vervolgens selectiebesluit
 Restanten van versterkt huis	Behoud in huidige staat	Geen bodemingrepen	Bij terreinen zonder AMK-status planologisch beschermen: voorafgaand aan planvorming vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden

Tabel 6 - archeologische verwachtingszones en beleidsregime



Hieruit blijkt dat dat het plangebied is gesitueerd op gronden met een middelhoge verwachtingswaarde. In dergelijke gebieden dient op grond van het gemeentelijk beleid vanaf een oppervlakte van 1000m² en /of binnen een straal van 50m van een AMK - terrein geen bodemingrepen plaats te vinden die dieper gaan dan 0,3m beneden het maaiveld. Indien niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast dient te worden gestreefd naar de inpassing van terrein met archeologische waarden.

In februari 2009 is een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek²⁰ uitgevoerd. Het onderzoek had tot doel om vast te stellen of bij de voorgenomen bouwactiviteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Op basis van de resultaten van dit booronderzoek is gebleken dat de bodem in een groot deel van het plangebied nog intact is. Archeologische vondstlagen kunnen worden verwacht vanaf het maaiveld tot -0,4 tot 0,9m beneden maaiveld. Archeologische grondsporen kunnen direct onder de A-horizont in de B-horizont en C-horizont worden verwacht. In de gebieden met een hoge archeologische verwachting, ofwel daar waar de bodem intact is wordt, in geval van toekomstige bodemverstoring, aangeraden om vervolgonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuvenonderzoek (sportvelden) of karterend onderzoek (bosgebied). Een proefonderzoek heeft daarbij de voorkeur, maar is op dit moment alleen mogelijk op de bestaande sportvelden. In het beboste gebied kan vervolgonderzoek uitsluitend plaatsvinden in de vorm van een karterend booronderzoek.

²⁰ Nijdam, L.C./J. Holl, 2009: *Huis ter Heide (West), Sportpark (gemeente Zeist); Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, Amersfoort (ADC-rapport 1780).*

Het inventariserend archeologisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidoost- Utrecht. De Omgevingsdienst onderschrijft de conclusie dat nader onderzoek noodzakelijk is. Echter, in tegenstelling tot hetgeen in het ADC-rapport 1780 is aangegeven, is de Omgevingsdienst van mening dat het vervolgonderzoek niet in de vorm van proefsleuven zou moeten worden uitgevoerd, maar door middel van een karterend booronderzoek. Op basis van dit karterend booronderzoek kunnen kansarme zones in het plangebied worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor vervolgonderzoek door middel van proefsleuven. Voorts adviseert de Omgevingsdienst om de te volgen strategie bij het karterend booronderzoek vast te leggen in een Plan van Aanpak dat door het Bevoegd Gezag (Gemeente Zeist) beoordeeld dient te worden. Een dergelijk karterend booronderzoek is in 2012 uitgevoerd. Uit het karterend booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw grotendeels intact is. Bij het karterend onderzoek zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. In het Ruimtelijk advies wordt geconcludeerd dat archeologisch vervolgonderzoek achterwege kan blijven voor het bijstellen van de verwachtingswaarde naar laag. De Omgevingsdienst Regio Utrecht onderschrijft deze conclusie. Het ruimtelijke advies is als bijlage achter dit bestemmingsplan opgenomen²¹.

Indien tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan (toevalsvondsten) moeten deze conform de wettelijke meldplicht (art. 53 Monumentenwet 1998) worden gemeld bij het bevoegd gezag (Minister OCW). Om praktische redenen is het wenselijk een toevalsvondst ook bij de gemeente te melden.

De beheersverordening 'Amersfoortseweg e.o.'

In de geldende beheerverordening 'Amersfoortseweg e.o.' is de beschermende werking van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 uit het voorgaande bestemmingsplan voortgezet. Deze dubbelbestemming is een vertaling van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente, waarop ter plaatse van het plangebied een zone met een middelhoge archeologische verwachting is aangegeven.

Zoals hierboven reeds aangegeven zijn bij het karterend onderzoek zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. De aangetroffen indicatoren zijn voornamelijk afkomstig uit de Nieuwe Tijd en lijken op een recent (es)dek te duiden. De verwachtingswaarde is daarmee getoetst, maar niet bevestigd. Aangezien op basis van het uitgevoerde onderzoek tevens is geadviseerd dat nader onderzoek achterwege kan blijven, is de dubbelbestemming in voorliggend bestemmingsplan niet meer opgenomen.

5.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

²¹ E. Louwe, R.M. van Heeringen, 2012; *Plangebied Huis ter Heide West, gemeente Zeist. Ruimtelijk advies op basis van een inventariserend veldonderzoek, Amersfoort, 22 februari 2012 (Vestigia rapport V960).*

5.11 CULTUURHISTORIE

5.11.1 *Beleid en regelgeving*

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht herijking 2016 een Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vastgelegd. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Zeist is vastgelegd in de 'Erfgoedverordening Zeist 2021'. Het betreft in dit kader de bescherming van de gemeentelijke monumenten (als gebouw).

De gemeentelijke monumentale structuren (attentiegebieden) en laanstructuren worden in Zeist beschermd in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en niet meer via de verordening zoals dat in het verleden gebeurde.

5.11.2 *Relatie met het plangebied*

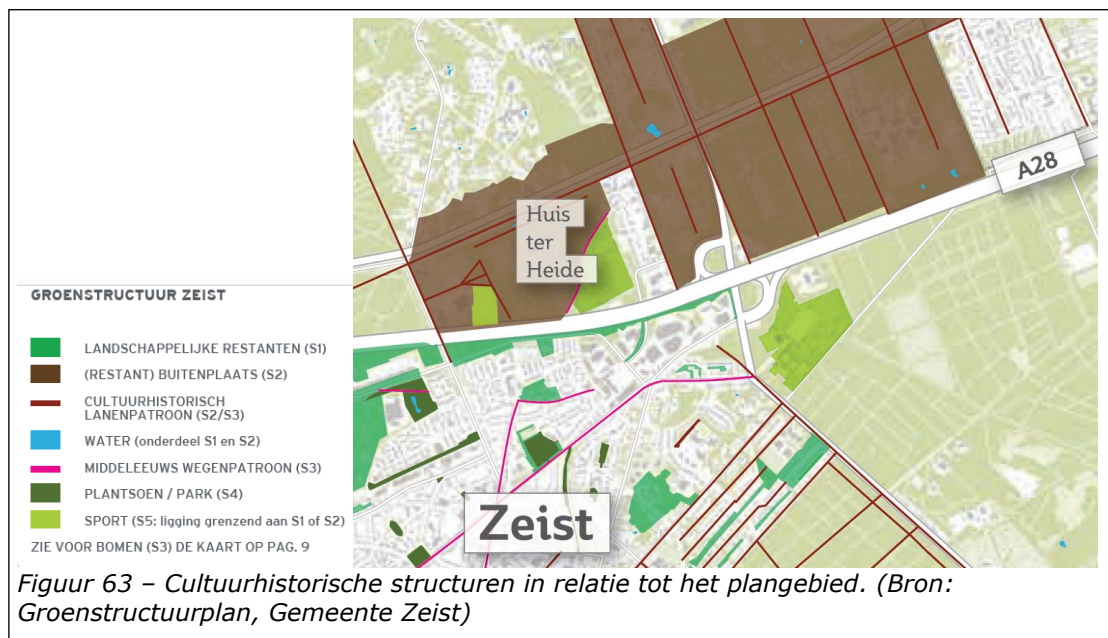
In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke of rijksmonumenten. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een gebied dat is aangewezen als 'beschermd stadsgezicht'. Wel is de geschiedenis van het gebied terug te zien in de ruimtelijke structuur die onder meer wordt bepaald door buitenplaatsen en landgoederen en het bijbehorende landschap. Deze landschappelijke structuren lopen door in de leefomgeving van mensen en bepalen in belangrijke mate de kwaliteit daarvan. De gemeente wil de kernwaarde cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar maken.

Uitgangspunt is daarom de oude structuren in het landschap zoveel mogelijk te behouden. Ook wordt gestreefd naar samenhang tussen inrichting en uitstraling van eeuwenoude paden. De cultuurhistorische waarden in het plangebied worden gevormd door het Kerkepad dat deel uitmaakt van landgoed Dijnseburg en dat de begrenzing vormt van de noord / noordoostzijde van het plangebied. Daarnaast is ook het behoud van het bestaande boskarakter uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. Nieuwbouw moet daarom passen bij de stedenbouwkundige en landschappelijke principes.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 2.2 is Huis ter Heide ontstaan als buurtschap rond de uitspanning aan de Nieuwe Amersfoortsche Straatwegh. De buurtschap werd verbonden met Zeist via een Kerkepad. Dit Kerkepad vormt de westelijke grens van het plangebied en zal worden ingepast in het te ontwikkelen stedenbouwkundig plan. Ook het behoud van het bestaande boskarakter is uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Voorts dient op grond van het PvE rekening te worden gehouden met de geschiedenis van het gebied

omdat de historische structuren bepalend zijn voor de sfeer en de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied. Deze voorwaarden zijn vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan.

Het Kerkepad maakt deel uit van het middeleeuws wegenpatroon dat nog herkenbaar is. Dit is weergegeven in de onderstaande figuur.



Zoals eerder vermeld in hoofdstuk 2.2.2 vormt de vakkenstructuur de ruggengraat van het gebied langs de Wegh der Weegen. De sorties scheiden de vakken van elkaar en dit vormt een orthogonaal lijnenspel langs de Wegh der Weegen. De sorties vormen de onbebouwde zichtlijnen naar het achterland en niet naar bebouwing. Ze zijn herkenbaar als ritmische opening in de gesloten boswand van de weg. De sorties zijn gericht op langzaam (dwars) verkeer en niet op de ontsluiting van de vakken.

Huis ter Heide West ligt wel in de sortiestructuur maar wordt niet begrensd door een sortie. Het onderhavige bestemmingsplan respecteert de sortiestructuur. Zoals vermeld in hoofdstuk 3.3.2 behoort het plangebied ook tot het Landschap Utrechtse Heuvelrug. De volgende kernkwaliteiten worden hierbij aangehaald:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug wordt aandacht gevraagd voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug zijn grootschalige ontgrondingen ongewenst. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn wel mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.

De ontwikkeling van Huis ter Heide West maakt deel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste

aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. Met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug wordt geprobeerd hier een halt toe te roepen. Dit gebeurt onder andere door middel van de aanleg van ecoducten, de realisatie van natuur en eventuele bebouwing in te passen in de bestaande natuur. Daarnaast zijn voor de beoogde woningbouwontwikkeling geen ontgrondingen nodig. Het plan ligt namelijk al in een afgraving.

5.11.3 Conclusie

Aangezien in het plan zorgvuldig rekening is gehouden met het cultuurhistorisch waardevolle Kerkepad zijn er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen.

5.12 DUURZAAMHEID

5.12.1 Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen teruggedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

5.12.2 Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

- Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer.
- Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2.
- Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG-methodiek. Voor de woonfunctie geldt een eis van 0,4.
- Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Aardgasvrij

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetwijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is

aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen. Bij zwaarwegende redenen van algemeen belang is een uitzondering mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders kan een gebied aanwijzen waar de gasaansluitplicht wel geldt. Er is een ministeriële regeling opgesteld om duidelijk te maken wanneer er sprake kan zijn van een zwaarwegende reden van algemeen belang. Gemeenten hebben nu ook de bevoegdheid om gebieden aan te wijzen waar helemaal geen nieuwe gasaansluitingen meer mogen komen.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016). In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren. Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO₂-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening behorende bij de structuurvisie is dan ook (in artikel 3.1 lid 3) als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo).

Gemeentelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders van Zeist heeft op 27 juni 2017 besloten dat nieuw te bouwen woningen in de gemeente Zeist zogenaamde Nul-Op-de-Meter woningen (NOM) dienen te zijn. Dit zijn woningen die op jaarbasis evenveel duurzame energie opwekken als ze verbruiken.

Met GPR kan worden bepaald hoe duurzaam de woning wordt gebouwd op het gebied van energie. Daarnaast worden ook andere duurzaamheidsaspecten zoals milieu/materiaalgebruik, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde worden meegenomen.

Afwijking van deze ambitie is mogelijk indien inzichtelijk wordt gemaakt dat dit niet haalbaar is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële of andere redenen worden aangedragen. De plannen moeten wel zijn doorgerekend op energieverbruik, uitgedrukt in bijvoorbeeld de EPC.

In de nota 'Nieuwe energie voor Zeist; Routekaart naar een energieneutraal Zeist' (mei 2019) is de ambitie vastgelegd dat Zeist zo spoedig mogelijk energieneutraal

moet worden, maar uiterlijk in 2050. Dat betekent: op het grondgebied van Zeist wordt uiterlijk in 2050 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie verbruikt. Eén derde van de opgave gaan we realiseren in 2030: 33% van de benodigde energiebesparing en 33% van de noodzakelijke duurzaam opgewekte energie. De gemeentelijke organisatie is in 2030 energieneutraal en waar het kan aardgasvrij.

De Routekaart beschrijft op welke vijf actielijnen de gemeente het initiatief neemt, in welk tempo en met welke focus. Voor de 'Actielijn Warme Wijken' is aangegeven dat de wijken en buurten in Zeist uiterlijk in 2050 aardgasvrij worden. Alle nieuwbouw moet aardgasvrij gebouwd worden.

In de uitvoering wordt steeds de balans gezocht tussen deze ambitie en dat wat realistisch haalbaar is. Tijdens de vergunningverlening voor de beoogde bebouwing zal steeds gezocht worden naar de meest vergaande, maar nog steeds praktisch haalbare invulling van de genoemde ambities.

In de nota Klimaatbestendig Zeist is een route uitgezet naar een klimaatbestendige gemeente in 2050. Voor nieuwbouw en herinrichtingsprojecten zijn in de bijlagen bij de nota concrete doelen en ambities uitgewerkt ten aanzien van wateroverlast, hitte, droogte en waterveiligheid.

5.12.3 Relatie met het plangebied

Voor de door te voeren duurzaamheidsambities binnen onderhavig plan worden nog afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar. In dit plan zal dit een vertaling krijgen binnen vier duurzaamheidspijlers:

1. Energietransitie, energiebesparing en duurzame energie hebben een hoge prioriteit bij het ontwikkelen van nieuwe gebieden, wijken en woningen;
2. Klimaatadaptatie. De planontwikkeling is zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte;
3. Circulaire gebiedsontwikkeling, hergebruik van grondstoffen en het beperken van afvalstromen wordt gestimuleerd;
4. Gezondheid, leefomgevingen waar het aangenaam te verblijven is en die aanzetten tot gezond gedrag.

Anterieur worden prestatieafspraken gemaakt op zowel gebiedsniveau als op woningniveau.

Aspecten waaraan in ieder geval invulling wordt gegeven, zijn:

- De nieuw te bouwen woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting;
- Al het hemelwater wordt in het plangebied zelf vastgehouden en vertraagd afgevoerd; door middel van infiltratie in de bodem, danwel (in combinatie) met retentiedaken op de nieuwe appartementengebouwen;

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen bovendien ook alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

5.13 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING

5.13.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de

overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.13.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 82 woningen in de kern Zeist, binnen een plangebied dat ca. 4 hectare groot is. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden.

Gelet op de kenmerken van dit project, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempel uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2, stedelijke ontwikkeling van 2000 of meer woningen), de plaats van het project (in de bebouwde kom, nabij het centrumgebied van Zeist), de grote afstand tot aan beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden) en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen en onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Wel zal voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan door het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders van Zeist) een m.e.r.-

beoordelingsbesluit worden genomen, zodat ook formeel voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving hieromtrent (art. 7.17, derde lid jo. Art. 7.16 Wet milieubeheer).

Als onderdeel van dit besluit is een notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld die als bijlage achter dit bestemmingsplan is opgenomen.

5.13.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Zeist-West en Utrechtseweg-Noord' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), in combinatie met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.2.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

Deze bestemming is opgenomen voor de bomen langs het Kerkepad, langs de achtertuinen van de Korte Bergweg en langs de Huis ter Heideweg. In deze bestemming is een beschermingsregeling opgenomen voor het behoud van het bestaande bos. Kappen van bomen is verboden tenzij daarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dat kan alleen als de waarde van deze bosranden niet wordt aangetast.

De enige specifieke ontwikkeling die binnen de bosbestemming mogelijk wordt gemaakt, is het aanleggen van een weg met een dwarsprofiel van maximaal 10 meter voor het ontsluiten van het plangebied aan de Huis ter Heide weg. Ter hoogte van de bestaande Huis ter Heideweg mag dit dwarsprofiel maximaal 5 meter aan weerszijden worden overschreden ten behoeve van de verkeersveiligheid van de aansluiting.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de bomensingels die de woongebieden begrenzen. De bomensingels hebben een aanduiding 'landschappelijke waarde' gekregen en genieten op die manier bescherming. Kappen van bomen is verboden tenzij daarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dat kan alleen als de landschappelijke waarde van deze bomensingels niet wordt aangetast. Ten behoeve van de verkeersafwikkeling van de beide woongebiedjes is het nodig om de bomensingel op 2 zorgvuldig te bepalen locaties te doorsnijden ten behoeve van de wegen in het woongebied.

Artikel 5 Sport

Deze bestemming is opgenomen voor het bestaande sportveld in het zuiden van het plangebied.

Artikel 6 Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor de bostuin achter het erf van de woningen langs de Korte Bergweg. De woningen zijn specifiek voor bostuin aangeduid om de bomen in deze strook te beschermen en te voorkomen dat deze strook wordt aangewend voor de bouw van schuren en andere bijbehorende bouwwerken. Om te voorkomen dat hier vergunningvrije bebouwing kan worden opgericht is bepaald dat deze gronden geen onderdeel uit maken van het achtererf in de zin van het Bor.

Artikel 7 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de auto ontsluiting van het plangebied in de zuidoosthoek van het plangebied. Hier moet de hoofdontsluiting van het plangebied komen. De bestaande ontsluiting van de voetbal is niet met een verkeersbestemming weergegeven, maar binnen de bestemming 'Groen' geregeld.

Artikel 8 Woongebied

Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn maximaal 82 woningen toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen (vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen/ twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen) en gestapelde woningen.

Binnen deze woonbestemming kunnen ook de bijbehorende openbare ruimtes, de verblijfsgebieden en de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, verkeersvoorzieningen, nuts-, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen gerealiseerd.

Gekozen is voor een globale bestemming ten behoeve van flexibiliteit voor de gebiedsontwikkeling. Op basis van deze globale eindbestemming kunnen rechtstreeks omgevingsvergunningen voor bouwen worden verleend.

Binnen de bestemming zijn de infrastructuur, de openbare ruimte en de woningen niet strak vastgelegd. Wel zijn in de bestemming regels opgenomen om de rechtszekerheid van omwonenden en gebruikers van gronden rondom het plangebied te waarborgen. Zo is middels een bouwvlak aangegeven waarbinnen de nieuwe woningen gebouwd moeten worden, waarmee tegelijkertijd de afstand daarvan tot de bestaande sportvelden is vastgelegd. Ook de toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding en in de regels vastgelegd.

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.

Verder zijn in de regels, bouwregels opgenomen voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) bij grondgebondenwoningen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Deze regels zijn afgestemd op bouwregels zoals die in de gemeente Zeist gebruikelijk zijn.

In de bestemmingsomschrijving is expliciet opgenomen dat beoogd is een woongebied te ontwikkelen met de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage achter de regels is opgenomen. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan kan het College van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing. Ook bij afwijkingen van de bouwregels moet er worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan.

Beroep en bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving bij de woonbestemmingen is daarom expliciet bepaald dat aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden. Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'.

Deze lijst met bedrijfsactiviteiten aan huis is een onderdeel van de regels en is als bijlage toegevoegd. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Er kunnen echter overschrijdingen vanwege bijzondere kapvormen danwel bestaande gebouwen voorkomen. In dit artikel is daarvoor een bepaling opgenomen. Verder is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, afgestemd op de regeling binnen de gemeente Zeist gebruikelijk is. Ondergronds bouwen/ de onderkeldering van gebouwen moet altijd onder een gebouw worden gesitueerd en mag niet onder het onbebouwde erf plaatsvinden. Ingangspartijen tot de kelder en voorzieningen voor daglichttoetreding mogen wel 1 meter uit de bestaande gevel steken.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals:

- geringe afwijkingen van de ligging van bouwgrenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages;
- de bouw van nutsvoorzieningen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft wijzigingsbevoegdheden voor:

- het actueel houden van de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'.

- het in geringe mate wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken en aanduidingsgrenzen.

Artikel 14 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeerbepalingen, dienen daarom in ruimtelijke plannen te worden opgenomen. Er geldt een overgangstermijn voor bestaande ruimtelijke plannen tot 1 juli 2018.

In dit kader heeft de gemeente Zeist het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Zeist' vastgesteld (d.d. 11 september 2018), met als doel een uniforme parkeerregeling voor alle ruimtelijke plannen.

In het voorliggende bestemmingsplan is hierbij aangesloten door de betreffende parkeerbepaling één op één over te nemen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 16 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan aangehaald worden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het terrein Huis ter Heide West mogelijk. De gemeente is eigenaar van de gronden en initiatiefnemer van het plan. De kosten zullen anderszins, namelijk bij de gronduitgifte, worden verhaald zodat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Concluderend kan gesteld worden dat het verhaal van kosten is verzekerd aangezien de gemeente eigenaar is van de gronden en de kosten bij de gronduitgifte kan verhalen. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 VOORBEREIDINGSFASE

8.1.1 *Inspraak*

Dit plan kent al een lange voorbereiding waarbij de bewoners van Huis ter Heide nauw zijn betrokken en hebben kunnen meespreken. Zie hierover een korte beschrijving van de voorgeschiedenis in paragraaf 1.3 van deze toelichting. Op deze manier is in voldoende mate invulling gegeven aan inspraak.

8.1.2 *Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro*

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg gevoerd over het (concept)ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap HDSR en de provincie Utrecht. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in de Vooroverlegnotitie die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

8.2 ONTWERPFASE

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van ter inzagelegging (6 weken) kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

In dit kader hebben het ontwerp bestemmingsplan 'Huis ter Heide – West', het ontwerp besluit Hogere Waarden en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan 'Huis aan de Bosrand' vanaf donderdag 5 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 130 zienswijzen ontvangen (waarvan er 119 gelijkloidend zijn). Zie de Nota van Zienswijzen die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen voor de beantwoording van deze zienswijzen.

8.3 VASTSTELLINGSFASE

Na de ter inzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 BEOORDELING BOSZONES

BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 2021

**BIJLAGE 3 ACTUALISATIE AKOESTISCH ONDERZOEK
WEGVERKEERSLAWAAI 2022**

BIJLAGE 4 ACTUALISATIE AKOESTISCH ONDERZOEK VELDEN SV ZEIST

BIJLAGE 5 AKOESTISCH ONDERZOEK VELDEN FIREBIRDS

BIJLAGE 6 NOTITIE CUMULATIE 27 MEI 2024

BIJLAGE 7 ACTUALISATIE LICHTTECHNISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 8 NATUURTOETS

BIJLAGE 9 DASSENONDERZOEK DIJNSELBURG

BIJLAGE 10 NOTITIE STIKSTOFBEREKENING HUIS TER HEIDE WEST

BIJLAGE 11 VERKENNEND EN AFPERKEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 12 ONDERZOEK NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

BIJLAGE 13 QRA GROEPSRISICO HUIS TER HEIDE WEST

BIJLAGE 14 VERANTWOORDING GROEPSRISICO

BIJLAGE 15 ARCHEOLOGIE - INVENTARISEREND VELDONDERZOEK 2009

BIJLAGE 16 ARCHEOLOGIE - INVENTARISEREND VELDONDERZOEK 2012

BIJLAGE 17 NOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

BIJLAGE 18 VOOROVERLEGNOTA

BIJLAGE 19 NOTA VAN ZIENSWIJZEN

