

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zeist
(cc: Gemeenteraad van Zeist)
T.a.v. Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 513
3700 AM Zeist
(afgegeven op het gemeentehuis op 14 juni 2022 en per email verzonden op 14 juni 2022)

Betreft: Zienswijze ontwerp BP en concept BKP Huis ter Heide West - (zaaknummer 448320)

Geacht College,

Hierbij de zienswijze van de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide (BBVH) m.b.t. de voorgenomen ontwikkelingen in Huis ter Heide West.

Vooropmerking:

In het Programma van Eisen (PvE) Huis ter Heide West (2009) was het zuidelijk deel van de sportvelden langs de toegangsweg naar SV Zeist voorbestemd als vrijblijvende groene ruimte, bedoeld voor natuur en recreatie. Helaas heeft de gemeente dat gebied, waar ook de ontsluitingsweg naar de Huis ter Heideweg doorheen geprojecteerd was, nu ingericht als tweede voetbalveld voor de SV Zeist (het zgn. semi-openbare veld). De BBVH is bij die planontwikkeling niet betrokken en zo voor een voldongen feit gesteld met negatieve gevolgen voor de verdere plannen voor HtH West, ondanks ons tijdige en herhaalde verzoek aan wethouder en projectleider om een integrale aanpak. De BBVH heeft tegen de aanleg van dat veld bezwaar gemaakt; dat is gegrond verklaard, maar de zaak is nog niet afgerond.

Het middels een bijzondere interactieve planvorming tot stand gekomen PvE uit 2009 voor de aanleg van 80 woningen als richtinggevend voor de plannen ondersteunen wij in hoofdlijnen nog steeds, mits voldaan aan alle voorwaarden. Wel willen we er hier nog wel eens nadrukkelijk op wijzen dat HtH met het realiseren van alle wijzigingen in onze buurtschap (te beginnen met de kap van 800 bomen op Oud Zandbergen, de komst van een "autoboulevard", de nieuwbouw in Zuid en uitbreiding van het sportpark) heel veel moet inleveren. Het projectgebied is in alle opzichten een heel gevarieerd groen gebied, deels open deels bos, en het is maar afwachten wat we er hopelijk in goed overleg voor terug krijgen en of het groene karakter gespaard blijft. In de afgelopen jaren zagen direct omwonenden onder meer het aantal vleermuizen, vlinders en meikevers verminderen, eekhoorns verdwijnen en de biodiversiteit aan planten en insecten verschromelen. De vraag is ook of de geluidsoverlast en de luchtkwaliteit in dit gebied zo dicht tegen de A28 aan voldoende aandacht krijgt bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk, als daar onvoldoende maatregelen genomen worden en hogere waarden als "oplossing" worden gehanteerd.

Wij vragen ons tot slot nog af of en hoe het ontwerpbestemmingsplan HtH West uit 2015, waar de BBVH toen ook op gereageerd heeft uiteindelijk formeel is afgerond.

In onderstaande zienswijze zullen we (met verwijzingen naar BP, BKP en Toelichting (TBKP) daarop) vooral de volgende punten naar voren brengen:

- 1) Behoud en bescherming van de waardevolle groene structuur van het gebied
- 2) Duidelijkheid over het exact te verkopen gebied en behoud van belangrijke groene onderdelen als gemeentelijk bezit
- 3) Onderzoeken van de mogelijkheid tot enige verkleining van het projectgebied
- 4) Aanpassing situering van de beoogde ontsluitingsweg
- 5) Participatie bij de ontwikkeling van BP en BKP en verder
- 6) Vormgeving woningen en 'doelgroepen'
- 7) Geluidsoverlast sportpark en lichthinder
- 8) Overige punten

1. Behoud en bescherming van de waardevolle groene structuur van het gebied

- 1.1 **Het eeuwenoude Kerkepad** (vlgs BP pg4 deel uitmakend van het landgoed Dijnseburg??) moet naast goed onderhouden worden ook zijn natuurlijke waarde en belangrijk cultuurhistorisch karakter behouden. Daarom is naast voldoende daar geschikte en groenblijvende onderbeplanting ook ruime afstand tot bebouwing noodzakelijk; 15 meter afstand van het pad en een achtertuin van minimaal 4 meter is volstrekt onvoldoende om wandelend over het Kerkepad nog van bosbeleving te kunnen spreken. Die afstand moet echt veel groter (min. 25 meter), ook om flora en fauna meer ruimte te bieden. Een vraag is ook waar de stelling "bomen mogen dicht bij de gevel staan dan in het PvE van de gemeente staat" (BKP pg 21) op gebaseerd is.
De voorgenomen plaatsing van een soort trimbaan of allerlei sport- en klimtoestellen (overigens buiten het projectgebied gelegen) passen ook niet bij het karakter van deze weg, doe dat elders. Het verstoort de rust van mens en dier en het groen in de directe omgeving.
- 1.2 Om de mooie rij **eikenbomen langs het bospad** (parallel aan de Korte Bergweg) te beschermen dient een (vanaf de rand van de kroon van de bomen) minstens 25 meter brede openbare groenstrook aangelegd te worden, waardoor de karakteristieke groene structuur 'als samenhangend geheel' behouden en goed zichtbaar blijft, de natuur meer groeikansen krijgt, onderhoud goed uitvoerbaar is en een zonnige wandelstrook mogelijk wordt. Ook met passende onderbeplanting. Dit enigszins ook ter compensatie van het verlies van de oorspronkelijk geplande recreatieve ruimte aan de zuidzijde. Vlak langs deze strook moet ook geen doorgang voor auto's komen. De gemeente noemt deze strook "van bijzondere waarde..., mee bepalend voor de uitstraling van het gebied" (TBKP, pg. 17) en dat moet zo blijven. Een vraag is verder nog of het onverhard blijvende bospad als zodanig wel een officieel fietspad is. Het bospad is smal (i.t.t. het Kerkepad) en zal bij toename van het aantal fietsers (en vooral wielrenners) gevaarlijk worden voor wandelaars.
- 1.3 Onderzocht moet worden hoe **het stuk bos in de driehoek boven in het plangebied** (bij voorkeur in zijn geheel of anders grotendeels) behouden kan blijven. Volgens sommigen is dat gebied misschien minder waardevol, maar voor velen in de omgeving qua beleving zeker van betekenis en ook ter versterking van de biodiversiteit in de directe omgeving wel heel waardevol. De BBVH ondersteunt daarom de wens van het comité 'Stop De Boskap' om het betreffende bosgebied te behouden. Er moet niet louter naar de zgn. boomwaarde maar ook naar de natuurwaarde gekeken worden! Zie o.a. de rapporten van ZOON (2019,

pg 21) en Pius Floris (2021, pg 7). Lees ook het commentaar van Frans van Bussel (1-12-2021) op de onderwaardering van dat stuk bos; het is weliswaar geen NNNgebied, maar het beleid van de provincie is wel gericht op het in stand houden van het bestaande oppervlak aan bos en verbetering van de natuurkwaliteit daarvan. In Huis ter Heide zijn al genoeg bomen gekapt in de laatste 15 jaar en verdere vermindering van groen doet grote afbreuk aan de leefomgeving van mens en dier. Dat er bij de interactieve planvorming in dat bosgebied ooit sprake was van bijzondere bebouwing voor Vredenoord wil voor de BBVH niet zeggen dat bij het in 2009 niet doorgaan van die plannen het betreffende gebied automatisch voor reguliere woningbouw in aanmerking kwam.

1.4 **De groene singels langs het hoofdveld van SV Zeist** moeten ook voldoende breed worden en van groenblijvende onderbeplanting voorzien, dit om voor de nieuwe bewoners te zorgen dat het meer wonen aan een (afschermende) groenrand wordt dan wonen met uitzicht op een voetbalveld. Wij vinden het niet wenselijk dat direct tegen het hoofdveld aan (nog binnen het hek of daarbuiten?) nog een extra sportfaciliteit (zoals calisthenics) ingericht moet worden i.p.v. de groene afscheiding daar verder te versterken. Dat door de herinrichting (uitbreiding) van de sportvelden een versterking van de ruimtelijke kwaliteit (pg 30 TBKP) bereikt is met een goede aansluiting op het nieuwe woongebied is ons totaal niet duidelijk gemaakt.

1.5 De **bestemming van de verlenging van de achtertuinen** van de 18 woningen aan de Korte Bergweg (formeel nog net in het projectgebied liggend) is onduidelijk; wisselend wordt gesproken over bostuin en tuin. Met de direct betrokken bewoners is over dit onderdeel overigens niet gesproken. Waarom niet alles gewoon bestemmen als tuin! Van bostuin is in de meeste gevallen ook geen sprake (meer). Verder zagen we de ooit gedane toezegging door de gemeente om met een deel van koopsom de aanliggende bosstrook "op te waarderen" bij de uitwerking van de plannen ingelost, zodat die strook die tientallen jaren nauwelijks onderhouden is voor de wandelaars over het bospad weer een mooi aanzien krijgt (en niet alleen het tennisveldje, BKP pg17).

2. Duidelijkheid over het exact te verkopen gebied en het ter bescherming in eigendom van de gemeente houden van enkele belangrijke groene onderdelen van het gebied

De BBVH vindt het van groot belang om de verschillende beeldbepalende groene elementen in het plangebied in eigendom van de gemeente te laten om absolute zekerheid te hebben over de bescherming en ontwikkeling van dat groen. De gemeente zegt ook grote waarde te hechten aan het groen. We zien geen enkele reden om dat aan een projectontwikkelaar te verkopen, omdat daardoor het risico gelopen wordt dat er veel bomen en groen verloren gaan. Een projectontwikkelaar dient zijn plannen buiten die grenzen te ontwikkelen en af te stemmen op die groene structuren. Concreet hebben we het dan over het Kerkepad, de rij eikenbomen in het oosten, het bosgebiedje in de noordhoek en de groene singel langs het hoofdveld van SV Zeist.

3. Onderzoeken van de mogelijkheid tot enige verkleining van het projectgebied

Graag zag de BBVH onderzocht hoe met een andere manier van kijken op een iets kleiner gebied toch net zoveel woningen gebouwd kunnen worden als gepland. Net zoals op andere plaatsen kan de woondifferentiatiesystematiek iets flexibeler gehanteerd worden door de verdeling van de

diverse categorieën over een combinatie van beschikbare bouwlocaties te bekijken, waarbij ook de concrete gedifferentieerde woonbehoefte een rol speelt (bv minder grote villa's en meer middeldure koop of dure huurwoningen). Niet alle locaties lenen zich immers voor eenzelfde verdeling. Er moet ook gekeken worden naar wat het beste past in een bepaalde omgeving. Zo was er in het projectgebied HtH Zuid ooit sprake van 24 grondgebonden woningen en nu komen er 67 woningen in 5 gebouwen en slechts 5 grondgebonden woningen. Door de verdeling van bepaalde categorieën woningen over een groter gebied in de gemeente te bezien, kan zowel het totaal aan woningen gerealiseerd worden als meer ruimte voor een passende gebiedsinvulling ontstaan.

Door van het beoogde zuidelijke recreatiegebied (een groene parkachtige entree van de nieuwe wijk) een omheind voetbalveld te maken (afwijkend van het PvE) heeft de gemeente zonder de buurt daarbij te betrekken het projectgebied (niet te verwarren met het bebouwbare gebied) qua groen flink verkleind (een voetbalveld heeft immers een lage groenwaarde). Dat mag niet verder ten koste gaan van het groen in het projectgebied. Daarom zou aansluitend aan de zojuist genoemde andere manier van kijken ook onderzocht moeten worden of en hoe een eventuele vermindering van het totale aantal woningen mogelijk is. Of zorg voor een zodanige verkaveling (met kleinere percelen) en bouwvariatie (bv ook 2-onder-1 kapwoningen en kwadrantwoningen) zodat de beoogde opbrengst in het kader van het project Hart van de Heuvelrug toch min of meer haalbaar is, of accepteer een wat lagere opbrengst. Bij minder woningen kan het open groene karakter van het plangebied ook beter vorm krijgen.

4. Aanpassing situering van de beoogde ontsluitingsweg

In het PvE was de ontsluiting van HtH West geprojecteerd via de toegangsweg naar SV Zeist. In de raad is in het kader van het zoeken van een oplossing voor de buitensport-accommodaties gesteld dat de oplossing voor HSV Phoenix geregeld moest worden **binnen** een bestaand sportcomplex en dat is niet gebeurd; het semi-openbare veld ligt buiten het sportcomplex van SV Zeist en de oude velden zijn al vele jaren geleden afgestoten (zie BP HtH West 1995), al bleef de bestemming toen sport/recreatie. In de Toelichting BKP pg. 15 staat ten onrechte "in het sportpark zijn 3 velden niet meer in gebruik". Door geen rekening te houden met bestaande plannen (zie PvE HtH-West) heeft de gemeente die mogelijke aansluiting doelbewust geblokkeerd. Op een suggestie van de BBVH slechts 1 softbalveld aan te leggen (ook gelet op het kleine aantal leden) of het trainingsveld in te korten of een kwart slag te draaien, is door de gemeente niet ingegaan. Mede omdat er bij de aanleg van dat veld geen sprake was van een goede ruimtelijke ordening hebben wij daar bezwaar tegen aangetekend (gegrond verklaard) en blijven daarbij in afwachting van een definitieve beslissing. Op pg 17 van het BP wordt gezegd dat "een enkele boom" van het eikenlaantje gekapt moet worden en tegelijk (iets verderop) dat "de doorgaande structuur van het laantje behouden kan blijven". Dit is in tegenspraak met elkaar. De rij beeldbepalende meer dan 100 jaar oude bijzonder waardevolle eiken (Copijn, 2009 en Pius Floris, 2021) wil de BBVH onaangetast laten. De voorgenomen aansluiting in de bocht van de Huis ter Heideweg zou een "helderder en veiliger" aansluiting geven, wat we betwijfelen en hetgeen ook totaal niet duidelijk gemaakt is. Daarom vragen we de gemeente om ontsluiting via de toegangsweg naar SV Zeist nog eens heel goed op mogelijkheden te onderzoeken. Dat die weg onvoldoende breed is om er een veilige weg van te maken (pg 10 V) is ook niet onderbouwd. Om een zgn. "fout parkeren" van bezoekers van de sportvelden in het woongebied te voorkomen zijn andere oplossingen mogelijk dan de

voorgenomen ontsluiting via de rij eikenbomen en het daarvoor kappen van enkele bomen uit die rij; dat is een zwak argument. Wanneer er veel bezoekers bij het sportpark komen en daar te weinig parkeerruimte is, zal men, wanneer er geen parkeerplek meer is, sowieso in de directe omgeving gaan parkeren, wat nu soms ook al gebeurt.

Wij vragen met het oog op het bovenstaande nogmaals met klem om te onderzoeken of het semi-openbare veld alsnog 90 graden kan worden gedraaid, zodat de ontsluiting van HtH West beter ingepast kan worden in het gebied en veiliger wordt.

Bijkomend probleem van een grote opening in de rij bomen in de bocht is opnieuw extra instroom van verkeerslawaaï van de A28, wat ook al is toegenomen door het verdwijnen van een groot aantal bomen bij het LMS-kantoor en de komende nieuwbouw van Zuid.

5. Participatie bij de ontwikkeling

De BBVH heeft commentaar mogen leveren op een eerste globale schets, maar tot een vervolgesprek en wat verdere uitwerking om mogelijkheden en beperkingen nader te verkennen is de gemeente niet ingegaan. Wel hebben we uitgebreid op het concept BP en BKP mogen reageren. Het is de vraag of bij de actualisatiebesprekingen in het voorjaar van 2019 wel een voldoende diepgaand en representatief beeld ontwikkeld is. Zo is het ook de vraag of via de online participatietool van OMZeist (juni 2021) bij onduidelijkheid van sommige vragen (zonder veel verdere achtergronden) wel in alle gevallen voldoende betrouwbare antwoorden verkregen zijn (bv. bij de door respondenten niet altijd goed begrepen vraag of er een nieuwe ontsluitingsweg moest komen, zie pg 5V ; "goed idee dat er een nieuwe weg wordt aangelegd"). Ook zijn wij van mening dat niet alle gestelde vragen in de Nota van beantwoording voldoende beantwoord zijn. De conclusie (pg 10V) dat er op deze wijze een verantwoorde keuze (in een open proces) gemaakt is, kunnen wij daarom niet geheel onderschrijven.

Er is in het kader van de ontwikkeling van de plannen voor Huis ter Heide West sinds 2010 duidelijk sprake van minder participatie dan bij de vernieuwende co-creatieve interactieve planvorming in de jaren 2008/2009. Gelet op de komst van de nieuwe omgevingswet en het beleid van de gemeente Zeist (Handvat Participatie) hadden we meer verwacht en kan dat beter. Dat de participatie vanwege corona soms beperkter was begrijpen we, maar is geen excuus. De BBVH wil dan ook niet dat de participatie van de bewoners noch van de Belangenvereniging in communicatie van de gemeente opgevoerd wordt als zijnde volledig en naar behoren.

De BBVH pleit er voor om bij het uitzoeken van een projectontwikkelaar (op basis van een globaal plan) met omwonenden te beoordelen of in dat plan voldaan kan worden aan een nog nader uit te werken concrete puntenlijst met criteria. Een goed begeleidingsplan voor verdere participatie bij de concrete uitwerking van een bouwplan na keuze van een ontwikkelaar is ook zeer wenselijk.

6. Vormgeving woningen en 'doelgroepen'

De BBVH vraagt zich af of een appartementengebouw (als een soort landmark tegen het bos aan) hoger dan 3 verdiepingen wel aansluit en past bij het karakter van het dorp en is daar tegen en vraagt om een herbezinning daarop. Dit gaat in tegen "de uitstraling van de bebouwing moet aansluiting zoeken bij het dorp" (BKP pg5).

Graag zagen we verder zoveel mogelijk bevorderd dat de nieuwe woningen vooral naar woningzoekenden uit Zeist gaan of naar economisch gebonden mensen (m.n. de zgn. "essentiële" beroepen). Gelet op de actuele woonbehoeften in Zeist is er ook een vraag of er ruimte is voor specifieke woonvormen voor bepaalde 'doelgroepen', zoals vormen van centraal wonen, levensbestendig wonen voor senioren (doorstroming!) individueel of in een soort groepsverband, etc.

7. Geluidsoverlast sportpark en lichthinder

Het is de vraag of de afstand tussen sportpark en woningen (nu onduidelijk is vanaf waar precies gemeten) 30 meter mag zijn aangezien het hier om een rustig gebied gaat waar volgens de VNG en ook de KNVB een afstand van 50 meter aangehouden moet worden. Aangezien de gemeente bij de aanleg van het tweede (trainings-)voetbalveld van SV Zeist ook de normen van de KNVB heeft gevolgd, verwachten we dat hier ook. We komen daar bij onze zienswijze m.b.t. het Ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder verder op terug. Onduidelijk is of het geluidsonderzoek (na uitbreiding van het sportpark) al geactualiseerd is, anders heb je geen totaaloverzicht en kun je geen besluiten nemen. Het bijgevoegde rapport van Alcedo ging nog uit van de oude situatie (veld 1 en 2).

Het lichtonderzoek, eveneens van Alcedo, i.v.m. mogelijke lichthinder (voor mens en natuur) is van beperkte waarde, omdat wordt uitgegaan van de oude situatie (zonder de softbalvelden en het semi-openbare veld) en van een onbekende bebouwingssituatie. De conclusie dat overal voldaan kan worden aan de grenswaarden van lichthinder is o.i. dus voorbarig en niet terecht.

8. Overige punten

8.1 Gebrek aan integrale planvorming bij de modernisering van het sportpark en negatieve effecten daardoor voor een goede ruimtelijke ordening voor West

Eind 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de verhuizing van HSV Phoenix (nu Firebirds) naar sportpark Dijnseburg, de aanleg van 2 softbalvelden en de modernisering van het sportpark inclusief de faciliteiten van SV Zeist. Door deze keus en inmiddels de uitwerking van de plannen in het gebied direct grenzend aan en zelfs in het plangebied van Huis ter Heide West, zijn grote consequenties ontstaan voor de uitwerking van de plannen voor Huis ter Heide West. Voor de verkeersontsluiting zoals eerder onder punt 4 genoemd, maar ook voor de eerder toegezegde groene inrichting (dus geen voetbalveld!) van het gebied aan de zuidkant van het plangebied. Alle mooie plannen voor dat gebied gingen zo in rook op.

Deze consequenties waren wellicht bij het opvolgen van herhaaldelijk gevraagde integrale aanpak niet opgetreden. Wij pleiten bij de verdere ontwikkelingen van de plannen opnieuw voor een integrale benadering waarbij m.n. ook het groene karakter van het totale gebied meer gediend is.

8.2 Luchtkwaliteit

Helaas ontbrak een recent onderzoek naar de luchtkwaliteit. Graag vernemen wij of de nieuwe situatie voldoet aan het gemeentelijk beleid. We zijn vooral ook benieuwd naar de invloed van de stikstofuitstoot op de natuurkwaliteit in de directe omgeving en naar de verschillende fijnstofmaten vanwege de A28 en het advies van de Utrechtse GGD (een recent

rapport van de GGD in Noord-Brabant gaf aan dat door de slechte luchtkwaliteit de mensen daar gemiddeld een jaar eerder overleden; hopelijk is de luchtkwaliteit hier beter).

Voor een goede ruimtelijke ordening en een gezond leefklimaat is het van belang om vast te stellen of in de toekomstige situatie kan worden voldaan aan de (strengere) advieswaarden voor fijnstof van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO), of dat deze benaderd worden. Het is de vraag of nu en op termijn voldaan wordt aan de adviesnormen voor PM10 en voor PM2,5. Volgens de nieuwe richtlijnen van de WHO (22 september 2021) wordt daar niet aan voldaan. De waarden voor luchtverontreiniging liggen boven die normen en moeten flink omlaag. Vooral het effect van ultrafijnstof (PM0,01) op de gezondheid moet niet onderschat worden. Aangezien ook Zeist het Schone Lucht Akkoord heeft ondertekend vragen wij ons af wat dit impliceert voor de bouwplannen in Huis ter Heide West.

Afrondend

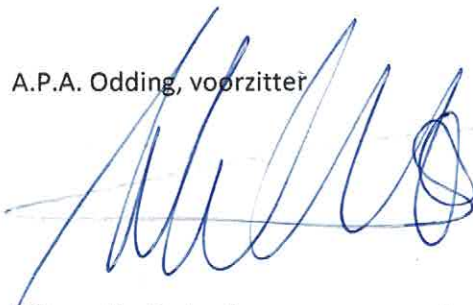
We zijn van mening dat het voorgenomen plan bijstelling behoeft en vragen u daarom (bij onvoldoende invulling daarvan) uw goedkeuring van de plannen uit te stellen en in overleg met de omwonenden tot een definitieve acceptabele aanpassing te komen.

Tot nadere toelichting bereid. In afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,

Bestuur en namens werkgroep RO van de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide

A.P.A. Odding, voorzitter



W.E. Goris, secretaris a.i.



Bijlage: Kanttekeningen en commentaar bij de Natuurtoets van Ecogroen, Frans van Bussel

Andere rapporten waaraan in deze zienswijze wordt gerefereerd zijn beschikbaar bij de gemeente Zeist onder Zaaknummer 448320. Mocht er onvoorzien behoefte bestaan om de rapporten via de BBVH te verkrijgen, dan kan dat.