

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Zeist
Postbus 513
3700 AM Zeist

Zeist, 14 juni 2022

Betreft: Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' en het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand'

Geachte College,

Bij publicatie in de media is bekend gemaakt dat het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' en ook het bijbehorende: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand' voor de periode van 5 mei t/m 15 juni 2022 voor het indienen van zienswijzen ter inzage is gelegd.

Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de geboden gelegenheid gebruik een zienswijze op het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' en ook het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand' te geven. Eerst zal nog op het planproces zelf worden ingegaan, waarna in inhoudelijke zin op het bestemmingsplan en ook het bijbehorende beeldkwaliteitsplan een reactie zal worden gegeven. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Planproces

Zoals in de Toelichting naar voren gebracht kent het proces m.b.t. de locatie Huis ter Heide-West een lange historie. Meer in het bijzonder maakt het project deel uit van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug' en wel van de: 'Clusterovereenkomst Zeist III', ook wel als de: 'Westelijke corridor' aangeduid. De ontwikkeling van Huis ter Heide-West tot een woongebied wordt daarbij dan als een zogenaamde 'rode locatie', dus verdienlocatie, aangemerkt, teneinde de groene ontwikkeling van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug', zoals dus ook de zogenaamde 'Westelijke corridor', mogelijk te maken (zie voor de nadere details dus ook de: 'Clusterovereenkomst Zeist III (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2009)').

Vrijwel parallel hieraan is indertijd toen een interactief proces doorlopen teneinde m.b.t. de locatie Huis Ter Heide-West tot een: 'Programma van Eisen' te komen, waarbij dan de bewoners (en de belangenorganisatie) van Huis ter Heide waren vertegenwoordigd in wat dan als de: 'Kopgroep Huis ter Heide' werd aangeduid. Dat: 'Programma van Eisen (Kopgroep, 2009)' is indertijd ook door de gemeenteraad vastgesteld. Ging men aanvankelijk uit van maximaal 200 woningen, later zijn dat 75 (plus of minus 10%) woningen geworden, dat met name ook t.g.v. de geluidsc contouren van de A-28 die een groter bouwprogramma alleen tegen zeer hoge kosten (namelijk t.b.v. de bouw van een 10 m hoog geluidsscherm aan de zijde van de A-28) mogelijk zou maken.

Ondanks dat daaraan in het voorliggende bestemmingsplan niet direct wordt gerefereerd, heeft er in 2015 dan zowel een: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' ter inzage gelegen, als daarna ook nog een: 'Ontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West'. Daarin was dan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de voor Huis ter Heide-West beoogde planontwikkeling mogelijk te maken. Met name op het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' is toen o.a. ook door de Stichting Milieuzorg Zeist

e.o. een inspraakreactie gegeven, hetgeen toen ook tot een bijstelling van het betreffende bestemmingsplan heeft geleid.

Uiteindelijk is het proces toen stopgezet, dat mede gezien de afhankelijkheid van de plannen voor Huis ter Heide-West van die ter hoogte van Huis ter Heide-Zuid', alwaar dan de (belangrijkste) toegangsweg tot Huis ter Heide-West moest komen. Gezien de relatie tussen diverse gebieden werd daarbij aangegeven dat men voor het gehele bebouwde gebied van Huis ter Heide één bestemmingsplan wilde maken, dat op basis van een: 'Nota van Uitgangspunten' (zie in deze ook de brief van de gemeente Zeist met als onderwerp 'Samenvoeging bestemmingsplan gebieden', d.d. 24 mei 2016).

Hoe dat ook zij, op 22 februari 2022 is het: 'Uitwerkingsplan Huis ter Heide-Zuid' door de gemeenteraad vastgesteld, inclusief een nieuwe toegangsweg. Daarbij is wel ook tegelijkertijd besloten de Huis ter Heideweg ter hoogte van het viaduct over de A-28 voor het doorgaande autoverkeer af te sluiten, zij het dat de gevolgen daarvan wel na een jaar zullen worden geëvalueerd (zie in deze ook het in die zin aangenomen amendement: 'Evaluatie verkeerssituatie Huis ter Heide na afsluiting viaduct').

Wat betreft Huis ter Heide-West heeft er dan allereerst in 2019 op basis van een 4-tal bewonersavonden een actualisatie van het: 'Programma van Eisen' plaatsgevonden, waarin o.a. wordt stilgestaan bij de gewenste woningdifferentiatie (zie in deze dus ook RIB 19-127: 'Actualisatie Programma van Eisen Huis ter Heide-West en verkeersafwikkeling', d.d. 16 juli 2019). Daarnaast heeft er dus ook een nader proces m.b.t. de verkeersontsluiting plaatsgevonden, waarbij de gemeente Zeist ook tot de keuze van een bepaalde variant is gekomen, dat dus ook zoals hiervoor ook al aangegeven met een afsluiting van de Huis ter Heideweg ter hoogte van het viaduct over de A28 voor het autoverkeer, hetgeen ook nader in de Toelichting wordt toegelicht.

Vervolgens is ook nog in 2021 een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd met (o.a.) een toelichting op het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis om de Bosrand', waarop ook nog via OmZeist een reactie op kon worden gegeven. O.i. was het toch goed geweest als ook dat plan op echt interactieve wijze tot stand was gekomen, dus op basis van de waarden zoals deze in het gebied voorkomen.

Daarna is het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Huis Ter Heide-West', inclusief ook een bijbehorend: 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BGSV, 2021)' aan een aantal partners voor een inspraakreactie voorgelegd, waaronder dus ook de Stichting Milieuzorg Zeist e.o.. Door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is daarop ook een uitgebreide inspraakreactie gegeven. In de: 'Vooroverlegnota Concept-Ontwerp bestemmingsplan Huis ter Heide-West' wordt daar door de gemeente Zeist ook een reactie op gegeven. Daarbij valt het op dat de op het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' gegeven reacties weliswaar tot een bepaalde aanpassing van de Toelichting en ook de Planregels hebben geleid (zie in deze dus ook de: 'Vooroverlegnota Concept-Ontwerp bestemmingsplan Huis ter Heide-West', Hoofdstuk 4: 'Aanpassingen bestemmingsplan'), maar aan het plan zelf geen wijzigingen zijn doorgevoerd, dat dus inclusief het vasthouden aan de bouw van een aantal woningen in het aan de noordzijde van de locatie voorkomende opgaande bos, ook in het deel dat volgens een in die zin uitgevoerde ecologisch onderzoek als waardevol dient te worden aangemerkt. Verder wordt aangegeven dat er nog een aantal nadere onderzoeken dient plaats te vinden, of althans actualisaties, zoals m.b.t. de natuur, inclusief beschermde soorten (zie in deze dus ook de: 'Vooroverlegnota Concept-Ontwerp bestemmingsplan Huis

ter Heide-West', onder het hoofdje: 'Soortenbescherming', pag. 31), maar voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan maken deze (nog) geen deel uit van de stukken.

Thans is dan het op onderdelen aangepaste: 'Ontwerp-Bestemmingsplan Huis ter Heide-West', inclusief ook het bijbehorende 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BGSV, 2022)', voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd.

2. Inhoudelijke aspecten

Eerst zal een algemene reactie op het voorliggende: 'Ontwerp-Bestemmingsplan' en ook het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BGSV, 2022)' worden gegeven, waarna in inhoudelijk zin nog op aantal meer specifieke aspecten zal worden ingegaan. Vervolgens zal nog bij de Planregels en Verbeelding worden stilgestaan.

2.1 Algemeen

Ontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West

Zoals ook hiervoor al onder het hoofdstuk 1: 'Planproces' aangegeven maakt de locatie waarvoor thans een bestemmingsplan ter inzage is gelegd deel uit van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug' en dat als 'rode locatie'.

T.b.v. de herontwikkeling van de betreffende locatie is dan, zoals ook in de Toelichting aangegeven, een interactief proces plaatsgevonden, hetgeen dan tot een: 'Programma van Eisen Huis ter Heide-West (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)' heeft geleid. Mede op basis van in die zin toen uitgevoerde diverse inventarisaties zijn toen ook diverse verkavelingsvoorstellen aan de orde geweest, dat dus uitgaande van de binnen het plangebied aanwezige waarden. Zo werd in het eerder ter inzage gelegde 'Voorontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide (Zeist, 2015)' nog uitgegaan van het zogenaamde: 'Heuvelrugscenario B'.

Bezien we evenwel het voorliggende plan, dan wordt toch het grootste deel van het bestaande bosgebied zoals dat in het noordelijke deel van het plangebied is gelegen, dus nabij het landgoed Dijnselburg, verkaveld, dat wel met uitzondering van een zone met een breedte van 15 m ter hoogte van het Kerkepad (zie in deze dus ook de Plankaart), terwijl ook uit diverse in die zin uitgevoerde inventarisaties naar voren is gekomen dat dat bos en zeker het deel dat dan in het onderzoek van Buro Zoon als 'Oud gemengd bos' wordt aangegeven, wel degelijk als behoudenswaardig dient te worden aangemerkt (zie in deze dus ook het rapport: "Studie Flora en Fauna Huis ter Heide-West (Buro Zoon, 2009)" en dan onder het hoofdje: 'Behoud oud bos', pag. 21), hetgeen dan feitelijk op basis van het bosonderzoek van Pius Floris nog eens wordt bevestigd (zie in deze dus ook het rapport: 'Beoordeling boszones (Pius Floris, 2021)', Hoofdstuk 4.2: 'Advies', pag. 7).

Mede ook gezien de gegeven inventarisaties, maar ook andere overwegingen, zoals die m.b.t. het klimaat en de biodiversiteit, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook de mening toegedaan dat in het voorliggende bestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met de diverse in die zin uitgevoerde inventarisaties. Meer in het bijzonder is zij van mening, dat mede uitgaande van het principe van: 'Natuurinclusief ontwerpen', dat al het binnen het plangebied aanwezige bos, evenals ook de aanwezig bossingels, gewoon als uitgangspunt voor de toekomstige wijk zouden moeten worden genomen.

Door de gemeente wordt dan in haar reactie op de in die zin door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op het 'Voorontwerp-Bestemmingsplan' gegeven inspraakreactie aangegeven dat gezien het besluit uit 2009 en ook het: 'Programma van Eisen PVE' zij blijft vasthouden aan het plan dat ten grondslag is gelegd aan de voorliggende bestemmingsplanprocedure, dat dus ook met het mogelijk maken van bebouwing in het ter plaatse aanwezige bos, inclusief ook dat gedeelte van het bos dat als waardevol wordt aangemerkt. De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is evenwel de mening toegedaan dat ook als je natuurinclusief ontwerpen serieus wilt nemen, hetgeen overigens ook verankerd is in de: 'Brede Milieuvisie (Zeist, 2016)', je dan ook echt de bestaande waarden als hét uitgangspunt voor een toekomstig ontwerp moet nemen. Daar komt dan bij dat als je een bos verkaveld, ook al houd je daarbij zoveel mogelijk rekening met de bestaande waardevol bomen (zie in deze dus ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BGSV, 2022)', 'Kaart Waardevolle bomenlaan en solitair', pag. 10), dat je dan uiteindelijk wel je bos als bosmilieu kwijt bent, evenals dus ook het bos als leefgebied voor (beschermde) soorten. Hieronder onder het hoofdstuk 2.2: 'Specifieke aspecten' zal dit nog nader worden toegelicht bij de diverse aspecten die daarbij aan de orde worden gesteld en dan met name die t.a.v. de ecologie.

Overigens wordt op een bepaalde plek in de Toelichting nog steeds aan 'Sortie 16' gerefereerd, zoals in de Tabel 7: '*Overzicht verharding op hoofdlijnen en uitgesplitst in diverse functies, in zowel de huidige situatie alsook na de beoogde planontwikkeling (nieuwe situatie)*', pag. 88, hetgeen wellicht ermee samenhangt dat het daarbij eveneens om project 'Hart van de Heuvelrug' gaat, maar goed daar toch nogmaals even naar te kijken.

Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand

In het betreffende: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BGSV, 2022)' wordt dan op basis van de zogenaamde 'Lagenbenadering', dus diverse aspecten waarmede bij de ontwikkeling van de toekomstige wijk rekening dient te worden gehouden, zoals o.a. de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, een beeld gegeven aan welke ambities/voorwaarden bij de ontwikkeling van de toekomstige wijk zal moeten worden voldaan. Op zich is dat mooi. Daarbij worden dan uiteindelijk ook een tweetal concepten/varianten voor een bepaalde verkaveling gegeven (zie in deze dus ook het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BGSV, 2021)', Hoofdstuk 3: 'Ambitie en het Raamwerk' én ook Hoofdstuk 4: 'De Beeldkwaliteit' met dus ook een tweetal uitwerkingen), waarmede dan kennelijk bij de uiteindelijke bestemmingen in het voorliggende: 'Ontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' rekening is gehouden.

Wat hierbij dus opvalt is dat er toch in beide aangegeven concepten/varianten sprake is van een verkaveling van het bos zoals dat in het noordelijk deel van het plangebied voorkomt, althans het grootste gedeelte, namelijk m.u.v. een zone met een breedte van 15 m ter hoogte van het historische Kerkepad. Zoals ook hiervoor al onder het hoofdje: 'Ontwerp-Bestemmingsplan Huis ter Heide-West' is aangegeven is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarvan, dus ondanks de daarbij in het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Bos aan de rand (BGSV, 2021)' gegeven ambities/(rand)voorwaarden, namelijk om ter plaatste zoveel mogelijk het boskarakter te behouden en dan met name ook de bomen met een hoge natuurwaarde, geen voorstander.

Meer in het bijzonder wil men kennelijk toch ook relatief dicht nabij het Kerkepad de bouw van een appartementengebouw mogelijk maken met kennelijk een hoogte van 18 m (zie ook onderstaande fig.: '*Een van de mogelijke concepten*') , hetgeen ons nu juist gezien de

historische waarde van het Kerkepad, maar ook aangezien dat mogelijk ten koste zal gaan van het aldaar aanwezige behoudenswaardige bos, of althans daar een bepaalde uitstraling op zal hebben, niet gepast lijkt. Daarbij kan dan tevens worden aangetekend dat in het: 'Programma van Eisen (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)' nog van een maximale bouwhoogte van 15 m (inclusief kap) werd uitgegaan (zie ook het: 'Programma van Eisen (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)', onder eis 15).

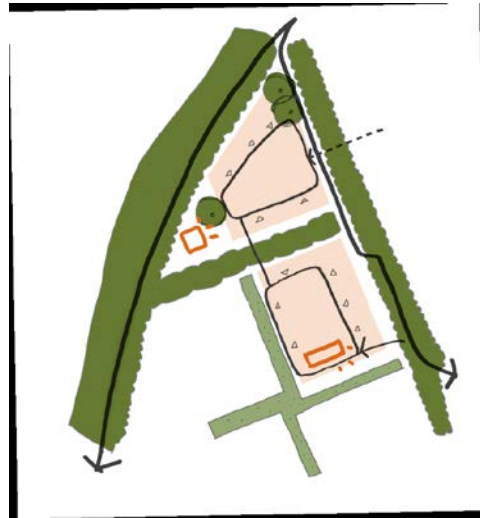


Fig.: 'Een van de mogelijke concepten'

Dan wordt wel m.b.t. bebouwing aangegeven dat daarbij rekening met de geselecteerde te behouden boomkronen dient te worden gehouden, waarbij de bebouwing dan op een afstand van minimaal 5 m van de boomkronen dient plaats te vinden (zie in deze dus ook het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis in het Bos (BSVG, 2022)', Hoofdstuk 4: 'Beeldkwaliteit' en dan onder het hoofdje: 'Uitgangspunten verkaveling' en dan onder 'Inpassen bestaand groen', pag. 21). Verder is aangegeven dat rondom de stammen minimaal 2 m vrij dient te blijven van verharding. Juist als men evenwel bepaalde bomen echt zou willen behouden, dan zou bij eventuele ontwikkelingen, ook al is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar dus geen voorstander van, in ieder geval rekening moeten houden met wat dan de zogenaamde: 'Kwetsbare wortelzone' wordt aangemerkt, namelijk de 'kroonprojectie van de boom + 1.5' (zie in deze dus o.a. de 'Poster werken rond bomen' en ook het: 'Handboek Bomen'). Bij (de aanplant van) jonge bomen dient men er uiteraard rekening mee te houden dat deze later nog verder uitgroeien, zodat er ook in de toekomst voldoende groeiruimte overblijft.

Ook wordt opgemerkt dat bomen dicht bij de gevel mogen staan dan in het: 'Programma van Eisen' van de gemeente Zeist staat. Hierbij is het dan toch voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. niet geheel duidelijk op welk: 'Programma van Eisen' dan wordt geduid, want in het 'Programma van Eisen (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)' en ook het geactualiseerde 'Programma van Eisen (Zeist, 2019)' zijn volgens de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. geen directe afstandsmaten opgenomen, althans voor zover zij dat heeft kunnen nagaan. Wel wordt in de gemeentelijke 'Bomenverordening' over bepaalde afstandeisen gesproken, namelijk 5 m m.b.t. bebouwing binnen vastgesteld bouwvlak en 3 m binnen infra (zie in deze dus ook de: 'Bomenverordening Zeist 2016), Art. 4, lid 3, onder e).

Verder is het als we de diverse ambities en ook (rand)voorwaarden uit het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BSVG, 2022)' bezien toch voor de Stichting

Milieuzorg Zeist e.o. de vraag in welke mate daarmee nu daadwerkelijk rekening is gehouden met het: 'Programma van Eisen (Kopgroep Huist ter Heide-West, 2009)', evenals de actualisatie daarvan uit 2019, dat uiteraard voor zover deze de ruimtelijke kwaliteit betreffen. Ook daarbij werd toch uitgegaan van het zoveel mogelijk behouden van de bomen, evenals ook het extra toevoegen van groen, dat ook tot op een bepaald detailniveau (zie in deze dus ook het: 'Programma van eisen (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)' en dan in het bijzonder Hoofdstuk 3.4: 'Groene inrichting van de kavels' en ook Hoofdstuk 4.1: 'Een groene buurt'). Weliswaar wordt aan het groen in het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand 9BSVG, 2022)' met name ook aandacht gegeven in Hoofdstuk 4: 'De Beeldkwaliteit' en dan in het bijzonder ook onder het hoofdj: 'Inpassen bestaand groen', (op pag. 21) en: 'Natuurinclusieve en klimaatadaptieve buitenruimte' (pag. 25) en ook 'Beplanting (eveneens pag. 25), maar de vraag is hierbij wel hoe hard de gegeven voorwaarden dan zijn, dat ook aangezien ze veelal toch kwalitatief zijn beschreven. Zo staat bijvoorbeeld aangegeven dat *'in het gebied voorkomende beschermde zone waarvoor minimaal maatregelen moeten worden genomen zijn vleermuizen en de hazelworm'*, hetgeen de uitkomsten van het in die zin uitgevoerde ecologische onderzoek voor de hand ligt (zie in deze dus ook het: 'Natuurtoets woningbouw Huis ter Heide-West (Ecogroen, 2020)', maar dan zou het goed zijn dit ook nader te specificeren, dus in die zin duidelijk te maken wat minimale maatregelen zijn, dat ook i.r.t. de actualisatie/aanvulling van het ecologische onderzoek dat nog in het vooruitzicht werd gesteld. In ieder geval zou het o.i. dus goed zijn als hier nogmaals naar wordt gekeken en het 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BSVG, 2022)' alsnog in die zin wordt aangevuld, dat ook aangezien nu juist dit plan is opgesteld om een bepaalde (groene) beeldkwaliteit te kunnen borgen en als zodanig ook (op diverse plaatsen) is verankerd in de Planregels.

Wel dus goed dat in het betreffende: 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BGSV, 2022)' ook aan: 'Natuurinclusief bouwen' aandacht wordt gegeven, evenals aan het toepassen van inheemse beplanting, ook al zal ook dat o.i. dan nog wel verder moeten worden uitgewerkt in een: 'Inrichtings- en beheerplan'.

2.2 Specifieke aspecten

Hierbij zal dan op diverse aspecten worden ingegaan die o.i. m.b.t. de toetsing van het voorliggende bestemmingsplan aan de in die zin van toepassing zijnde beleidskaders relevant moeten worden geacht, zoals die op het niveau van het rijk, de Provincie, als de gemeente, evenals op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij zal zoveel als mogelijk de volgorde uit de Toelichting worden aangehouden.

2.2.1 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft het rijksbeleid wordt dan aangegeven, dat met name een toetsing van de zogenaamde: 'Ladder van duurzame verstedelijking' relevant moet worden geacht. Daarbij wordt dan aangegeven dat gezien de grote behoefte aan woningen in de Regio U 16 die behoefte in voldoende mate is aangetoond, evenals aangezien het plangebied overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' is aangeduid als 'stedelijk gebied' (voorheen: 'rode contour') de beoogde ontwikkeling zou voldoen aan beide stappen uit de 'Ladder'.

Stap 1

Nu is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. uiteraard bekend dat wat betreft 'Stap 1' van de: 'Ladder', namelijk het aantonen van de behoefte, er binnen de Regio U16 een bepaalde behoefte is aan woningen, waarbij men overigens niet alleen uitgaat van de behoefte die er gezien de natuurlijke bevolkingsontwikkeling van de Regio dan zou zijn, dus van wat dan als het zogenaamde 'migratiesaldo nul' kan worden aangeduid, maar daarbij dus ook de binnen- en buitenlandse migratie meerekent, hetgeen dus als de trek naar de Randstad bekend staat. Een trek die overigens aanzienlijk is en het natuurlijke geboorteoverschot van de Regio met name de laatste jaren, althans voor Corona, ver overschrijdt.

Wel is het dus zo dat bijvoorbeeld de gemeente Zeist zelf een 'sterfteoverschot' kent, dus dat Zeist met name groeit door de instroom van buiten de gemeente (zie in deze dus ook het: 'Woningmarktonderzoek Zeist (Companen, 2020)'). In die zin kunnen o.i. dus met name bij de veronderstelde grote behoefte aan woningen in Zeist bepaalde vraagtekens worden geplaatst, zeker als dat ten koste gaat van de binnen de gemeente aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Door de gemeente wordt dan in reactie hierop in de: "Vooroverlegnota Concept-Ontwerp bestemmingsplan Huis ter Heide-West" aangegeven dat er wel degelijk een zorgvuldige afweging, dat ook op het regionaal niveau, heeft plaatsgevonden tussen waarden die met een bepaalde ontwikkelingen in het geding zijn, dat ook i.r.t. de woningbehoefte.

Waar het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel om gaat is dat bij nieuwe ontwikkelingen, zoals o.a. ook bij het: 'Programma Hart van de Heuvelrug', vanaf het begin nadrukkelijk met aanwezige waarden rekening wordt gehouden, dat ook vanuit een groter ruimtelijk perspectief.

Met name bij het: 'Programma Hart van de Heuvelrug' zijn de binnen bepaalde deelgebieden aanwezige waarden evenwel vaak pas later in kaart/beeld gebracht¹, zoals die van de Vliegbasis, de Oude Tempel, het terrein op de Richelleweg, dus nadat de keuze voor een bepaalde rode ontwikkeling al was gemaakt, waardoor er dus in onvoldoende mate met die waarde rekening is gehouden. Dat met dus vele procedures als gevolg.

Juist in die zin zou het o.i. goed zijn als het: 'Programma Hart van de Heuvelrug' toch nog eens zou worden geëvalueerd, dat niet alleen in ecologische zin, hetgeen dan al wel in en bepaalde mate is gebeurd (zie in deze dus ook het rapport: 'Natuurscan ecologische verbindingszones (Viridis, 2021)'), zij het o.i. dus in toch te beperkte zin, namelijk dat daarbij onvoldoende rekening is gehouden met het verlies aan bestaande waarden dat met bepaalde projecten o.i. wel degelijk gepaard is gegaan, maar in brede zin, zodat daar ook bepaalde lessen voor de toekomst uit zouden worden getrokken.

Ook wat betreft de regionale woningbehoefte is het aan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. uiteraard bekend dat er een bepaalde woningbehoefte is, maar daarbij wordt dan niet uitgegaan van een 'migratiesaldo nul', dus de natuurlijke demografische ontwikkeling van de Regio, maar is daarbij dus ook rekening gehouden met de trek naar de Randstad, dus wat dan de 'binnenlandse en buitenlandse migratie' wordt genoemd. Juist als je evenwel met binnen de Randstad (gelukkig) nog aanwezige waarden rekening wilt houden, is het dan evenwel de vraag of je in die zin niet tot een betere spreiding van de woningbouw over het gehele land zou moeten komen, dat bijvoorbeeld op basis van het principe van 'gebundelde

¹ Maar zie in deze dus wel ook de: 'Kwaliteitsvisie Hart van de Heuvelrug (Programmabureau Hart van de Heuvelrug', 2006)', zij het dat het ook daarbij wel nog om een globale inschatting van de op een bepaalde plek aanwezige waarden ging.

deconcentratie', dat uiteraard ook daarbij rekening houdend met aanwezige waarden, hetgeen uiteindelijk ook de zogenaamde 'krimpgebieden' ten goede kan komen.

Stap 2

Dan 'Stap 2' van de 'Ladder', namelijk dat als de behoefte dan is aangetoond dat dan wordt gezien of daarin niet ook (eerst) in het 'bestaand stedelijk gebied' kan worden voorzien. Wat dat betreft wordt dan aangegeven, dat aangezien het gebied gezien de ligging binnen wat dan overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' als 'Stedelijk gebied' kan worden aangeduid daaraan wordt voldaan.

Nu is het gebied inderdaad overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' aangeduid als 'Stedelijk gebied', althans voor het grootste gedeelte. Daar kan dan wel bij worden aangetekend, dat de zogenaamde 'rode contour' nog niet ze heel lang geleden was gelegen ter hoogte bestaande bebouwing van Huis ter Heide (zie in deze dus o.a. ook het: 'Streekplan 2005-2015', Kaartenbijlage', 'Kaart rode contour Zeist', pag. 44), maar kennelijk later is aangepast teneinde hier de ontwikkeling van Huis ter Heide-West mogelijk te maken, dat waarschijnlijk n.a.v. de het daartoe bepaalde in de 'Clusterovereenkomst Zeist III'. Waar het evenwel in de betreffende definitie zoals deze in de 'Ladder' wordt gehanteerd om gaat is of een gebied ook daadwerkelijk als 'bestaand stedelijk gebied' kan worden aangeduid, waarvoor dan verschillende definities bestaan, dus bijvoorbeeld die overeenkomstig het Bro en het Bkl. Nu zou je kunnen stellen dat bijvoorbeeld sportvoorzieningen daar wel onder vallen, maar bij de bosschage zoals deze binnen het plangebied voorkomt kun je daar o.i. toch je grote twijfels bij hebben, ook al heeft ook dat dan overeenkomstig de: 'Beheersverordening Amersfoortseweg e.o.' grotendeels de bestemming: 'Sport'.

Bezien we dan vanuit dat perspectief de beoogde ontwikkeling, dan zijn er o.i. dus voldoende beschikbare binnenstedelijke locaties waar nog kan worden gebouwd (zie in deze dus ook de: 'Projectenlijst Zeist 2021' met de woningbouwlocaties van de gemeente Zeist met in totaal in potentie de mogelijkheid tot de bouw van zo'n 3230 woningen), dus in de woningbehoefte kan worden voorzien, dat dus naast een aantal woningen op de thans binnen het plangebied van Huis ter Heide-West aanwezige open plekken waar dus wel zonder verlies van 'waardevol bos' kan worden gebouwd.

Ook in die zin wordt dan in de reactie van de gemeente op de in die zin door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' ingebrachte inspraakreactie aangegeven dat ook elders waarden zijn waar rekening mee moet worden gehouden, evenals de betreffende afweging om hier te bouwen door de gemeenteraad al in 2005 is gemaakt, waarbij het dan aanvankelijk de bedoeling was hier 200 woningen te bouwen, hetgeen dan later (vanwege met name de geluidsbelasting van de A-28) is teruggebracht naar 75 (plus of min 10%).

Op zich klopt dit natuurlijk, maar in (o.a.) haar: 'Structuurvisie Zeist schrijf je met een Q (Zeist, 2011)' heeft Zeist er ook voor gekozen om kwaliteit boven kwantiteit te laten gaan, hetgeen dus ook consequenties kan hebben voor het woningbouwprogramma zoals dat ergens wordt voorzien. Evenals heeft zij dit in feite wat betreft het rekening houden met aanwezige natuurwaarden ook in het kader van de: 'Brede Milieuvisie (Zeist, 2016)' in het principe: 'Natuurinclusief ontwerpen' doorvertaald, dus zou het goed zijn deze beginselen ook in het voorliggende plan dan als belangrijke voorwaarde te nemen.

Verder wordt er in de gemeentelijk reactie o.i. toch voorbij gegaan waar het dan in de eerdere reactie van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. i.r.t. 'Stap 2' uit de 'Ladder' met name om ging, namelijk of in het voorkomende geval nu wel of niet sprake is van 'bestaand stedelijk gebied', dat dan overeenkomstig de definitie/begripsbepalingen zoals deze daartoe

in de: 'Ladder van duurzame verstedelijking' wordt gehanteerd, evenals of er toch niet elders binnen het 'bestaand stedelijk gebied' er nog voldoende ruimte voor de bouw van woningen is, dat dus ook in kwantitatieve zin, ook daarbij uiteraard wel ook rekening houdend met aldaar aanwezige waarden.

Dus dat als je alles vanuit de voorwaarden die vanuit de: 'Ladder voor Duurzame ontwikkeling' daaraan worden gesteld beziet, blijft het in die zin voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan toch de vraag of daaraan gezien met name de bouw van woningen ten koste van het binnen het plangebied aanwezige bos, dat dan (grotendeels) als 'waardevol bos' kan worden aangemerkt, wordt voldaan.

2.2.2 Provinciaal Beleid

Wat betreft de provinciale regelgeving moet dan voor het voorliggende bestemmingsplan met name ook het daartoe bepaalde in de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' relevant worden geacht.

Mede ook n.a.v. de inspraakreactie op het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' van zowel de Provincie Utrecht, evenals overigens ook die vanuit de HSDR, heeft er dan ten aanzien van bepaalde aspecten alsnog een aanpassing van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

Wonen

Wat betreft het wijzigingen van de bestemming van 'Sport' naar 'Woongebied' wordt dan aangegeven, dat het grootste gedeelte van het plangebied overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' is aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Zoals ook hiervoor al aangegeven gaat het dan wel om een relatief recente aanpassing, dat dan mede n.a.v. het bepaalde in de: 'Clusterovereenkomst Zeist III', althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat altijd begrepen. Daarnaast zou dan een deel van ontwikkeling, waarbij het om parkeren zou gaan, vallen binnen de zogenaamde 'Kernrandzone', waarbij ontwikkelingen alleen zijn toegestaan als deze samenhangt met een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft d(i)e verhoging van de ruimtelijke kwaliteit wordt daarbij dan door de gemeente (wederom) verwezen naar versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals deze met het 'Programma Hart van de Heuvelrug' als geheel samenhangt.

Zoals ook hiervoor al op meerdere plekken aangegeven, kunnen wat betreft de uiteindelijke kwaliteitswinst van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug' o.i. wel degelijk ook de nodige kritische kanttekeningen worden geplaatst. Juist door daarbij veel meer met bestaande waarden rekening te houden (zie in deze dus o.a. ook de: 'Kwaliteitsvisie Hart van de Heuvelrug (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2016)', had men o.i. wel degelijk aan het gebied als geheel een kwaliteitsimpuls kunnen geven, dat inclusief het verbinden van het noordelijke en zuidelijke deel van de Heuvelrug, waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. overigens altijd al een voorstander van is geweest, maar dan zonder een bepaald verlies aan waarden.

Meer in het bijzonder geldt dat dus ook voor de locatie Huis ter Heide-West, waar o.i. wel degelijk een bepaalde ontwikkeling mogelijk is, dat ook als verdienlocatie, maar dan met respect voor het hier aanwezige bos, evenals waardevolle bossingels.

(Grond)water

Mede ook op basis van de inspraakreactie van de de Provincie Utrecht heeft er m.b.t. het (grond)water t.o.v. het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West' een aanpassing van het bestemmingsplan plaatsgevonden, dat met name ook om ter plaatse het grondwater, dat dan mede voor drinkwater wordt gebruikt, beter te kunnen beschermen (zie in deze dus ook de: 'Planregels', Art. 12.1: 'Milieuzone - waterwingebied'), waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich uiteraard in kan vinden.

Ook is op basis van de inspraakreactie van de HDSR er nu alsnog t.a.v. de waterberging een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen, dat ook in relatie tot de klimaatverandering, dus extreme regenbuien (zie in deze dus met name ook de: 'Planregels', Art. 8.2.6: 'Voorwaardelijke verplichting waterberging).

Natuur

Natura 2000

In de Toelichting wordt dan wat betreft eventuele stikstofdepositie op basis van de berekeningen zoals deze in het kader van het: 'Bestemmingsplan Huis ter Heide-Zuid' hebben plaatsgevonden aangegeven dat niet wordt verwacht dat er van het voorliggende plan significante negatieve effecten op (relatief) nabijgelegen Natura 2000-gebieden zullen uitgaan, zoals met name het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Wel wordt aangegeven dat in het vervolgtraject van dit bestemmingsplan er nog een AERIUS-berekening zal worden uitgevoerd overeenkomstig de actuele regelgeving (zie in deze dus ook de Toelichting, pag. 78), maar eerlijk gezegd heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. deze niet bij de stukken kunnen ontdekken.

Beschermde soorten

Hierbij zal met name ook hieronder onder het hoofdstuk 2.2.5: 'Milieu- en omgevingsfactoren' en dan onder het hoofdje: 'Beschermde soorten' nog worden stilgestaan.

Oude bosgroeiplaats

Zoals ook in de: 'Toelichting' aangegeven zou binnen het plangebied dan op basis van de gegeven analyse (uiteindelijk) geen sprake zijn van een zogenaamde: 'Oude bosgroeiplaats' (zie in deze dus ook de: 'Toelichting', Hoofdstuk 3.2.2: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' en dan onder het hoofdje: 'Doorwerking naar het plan', pag. 33 - 35), hetgeen dan mede bepalend is welke ontwikkelingen hier wel of niet overeenkomstig de provinciale regelgeving mogelijk zijn.

In de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' zijn immers voor houtopstanden bepaalde regels opgenomen, namelijk in Art. 6.6.2: 'Regels activiteiten Bosopstanden', waarbij dan weer wordt verwezen naar de: 'Beleidsregels Natuur en Landschap 2017' en waaruit dan uit de daarin dan weer opgenomen regels naar voren komt dat voor zogenaamde: 'Oude bosgroeiplaatsen' geen herplant mogelijk is (zie in deze dus ook de: 'Beleidsregels Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017'. Art. 4.4, lid 4). Overeenkomstig de daarbij gevoegde kaart zou het dan binnen het plangebied daadwerkelijk om een: 'Oude bosgroeiplaats' gaan.

Met name in de Toelichting wordt hierbij dan stilgestaan, evenals bijvoorbeeld met name ook het bosonderzoek van Buro Zoon (zie in deze dus ook het rapport: 'Studie Flora en

Fauna Huis ter Heide-West (Buro Zoon, 2009)' en dan onder het hoofdje: 'Oude bosgroeiplaatsen', pag. 14-15). Duidelijk is verder dat het gebied dan valt onder wat dan als 'Bosgebied gelegen buiten de bebouwde kom in het kader van de Boswet (thans Wet Natuurbescherming)' wordt aangeduid, waardoor de provinciale regelgeving van toepassing moet worden geacht.

Op basis van met name in de Toelichting daartoe gegeven historische kaartanalyses wordt dan aangetoond dat het hier formeel niet om een: 'Oude bosgroeiplaats' zou gaan, althans niet voor het grootste gedeelte van het plangebied, zoals dus o.a. ook het bos zoals dat in het noordelijke gedeelte voorkomt.

Anderzijds is het o.i. wel zo, dat overeenkomstig de kaart uit 1895 en ook die uit 1925 er binnen het plangebied er ook toen al wel beplantingen voorkwamen en dan met name ook langs de lanen, zoals dus langs het Kerkepad (met vele oude beuken) en ook het pad dat parallel aan Korte Bergweg (met vele oude eiken) loopt.

Bezien we dan de kaart uit 1950 dan blijken toch al diverse delen inmiddels bebost (zie in deze dus ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis ter Heide-West (BGSV, 2021)', de betreffende fig. op pag. 8). In die zin komt er zodoende op bepaalde plekken bos voor dat in ieder geval ouder is dan 70 jaar en mogelijk zelfs nog ouder.

In ieder geval klopt het o.i. dus wel dat volgens de definitie er dan weliswaar geen echte 'Oude bosgroeiplaatsen' voorkomen, dus plekken waar al meer dan 150 jaar bos voorkomt, althans voor het grootste deel van het plangebied, maar dus wel ouder bos, hetgeen o.i. dus wel degelijk ook behoudenswaardig moet worden geacht (zie in deze overigens ook hierna en dan onder het Hoofdstuk 2.2.5: 'Milieu- en omgevingsfactoren' en dan onder het hoofdje: 'Ecologie').

Meer in het bijzonder valt het gebied dus wel onder de Wet Natuurbescherming, voorheen Boswet. Voor zover er dan bos voor de herontwikkeling zou worden gekapt, dient dat dan ook te worden gecompenseerd, met ook een bepaalde kwaliteitscompensatie. Nu wordt in die zin in de Toelichting aangegeven dat de compensatie al zou zijn geregeld in het kader van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug', waarbij de in die zin uitgevoerde berekening recent nog zou zijn geactualiseerd, althans wat betref de 'bomenbalans voor Huis ter Heide-West'. Aangezien de betreffende berekeningen/balansen niet zijn bijgevoegd, is dat voor derden evenwel moeilijk te controleren. Dus goed daar in het kader van het voorliggende bestemmingsplan, althans voor zover men toch vasthoudt aan de ontwikkeling van een bepaald aantal woningen in het hier aanwezige bos, nog een nader inzicht in te geven. In ieder geval worden in het onderzoek van Buro Zoon uit 2009 ook enkele voorstellen gedaan alwaar dan binnen het plangebied (of de directe omgeving) de betreffende boscompensatie plaats zou kunnen vinden (zie in deze dus ook het rapport: 'Studie Flora en Fauna Huis ter Heide-West (Buro Zoon, 2009)', de betreffende figuren op de pagina's 25 en 26).

In haar reactie op het dienaangaande door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in het kader van het: 'Voorontwerp-Bestemmingsplan Huist ter Heide-West' gegeven inspraakreactie wordt dan door de gemeente aangegeven, dat zij inmiddels met de Provincie Utrecht hierover in overleg is getreden en dat zij voornemens is het betreffende gebied alsnog binnen de 'Bebouwde kom in het kader van de Boswet/Wet natuurbescherming' te laten vallen, zodat na de herontwikkeling van het gebied alsnog aan de resterende bomen overeenkomstig de gemeentelijk Bomenverordening een bepaalde bescherming kan worden gegeven.

Zoals ook hiervoor al aangegeven is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er in het voorkomende geval gewoon een voorstander van dat het gehele bosgebied, evenals ook bestaande bossingels gewoon als uitgangspunt voor de voorgestane stedelijke ontwikkeling worden genomen. In die zin is zij er dan ook een voorstander van dat het binnen het plangebied aanwezige bosgebied gewoon onder de: '(Interim-)Omgevingsverordening Provincie Utrecht' zou blijven vallen.

Cultuurhistorie en Landschap

Overeenkomstig de: 'Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht' valt het plangebied dan binnen wat dan als de: 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' wordt aangeduid en wel binnen de: 'Historische buitenplaatsenzone' en ook de zone: 'Militair erfgoed'.

Wat betreft de: 'Historische buitenplaatsenzone' valt het gebied dan binnen de buitenplaatsenzone van de Wegh der Weegen (zie in deze dus ook de website: 'www.weghderweegen.nl). Binnen het plangebied zouden in die zin geen belangrijke elementen aanwezig zijn, maar toch sluit de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. niet uit dat dat aan de historische eikenlaan, zoals deze parallel loopt met de Korte Bergweg, wel degelijk in die zin een bepaalde betekenis kan worden toegekend, althans ook als structuurlijn. In ieder geval in die zin dus wel goed dat in het voorliggende bestemmingsplan aan zowel het kerkepad, als ook de betreffende eikenlaan een positieve groenbestemming, namelijk 'Bos' is gegeven.

2.2.3: Regionaal beleid

Programma Hart van de Heuvelrug

Zoals ook in het voorgaande al aangegeven maakt de locatie Huis ter Heide-West dus deel uit van het: 'Programma Hart van de Heuvelrug'. Dat dus met als doel tot een algehele ecologische kwaliteitsverbetering van het hart van de Heuvelrug te komen. In ieder geval zou het o.i. goed zijn als ook bij de zogenaamde 'rode locaties' er wel ook nadrukkelijk met bepaalde kwaliteiten/waarden rekening zou worden gehouden, zoals dus bijvoorbeeld de aanwezigheid van waardevolle bosopstanden en ook landschapselementen, etc.. Als zodanig wordt daarbij ook in de zogenaamde: 'Kwaliteitsvisie Hart van de Heuvelrug (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2006)' stilgestaan, zij het dat in de betreffende visie geen bijzondere aandacht aan de ontwikkellocatie: 'Huis ter Heide-West' wordt gegeven.

Zoals ook in het bovenstaande onder het hoofdstuk 2.1.: 'Algemeen' reeds aangegeven, zou het o.i. goed zijn als dan niet alleen de kwaliteiten/waarden van een bepaalde locatie in beeld worden gebracht, zoals dat op basis van de in die zin uitgevoerde onderzoeken ook is gedaan, maar met de uitkomsten daarvan bij de toekomstige ontwikkeling dan ook nadrukkelijk rekening wordt gehouden. Zo komt bijvoorbeeld Buro Zoon, dat i.t.t. het meer boomtechnische onderzoek van Copijn, tot de conclusie dat het grootste deel van het bos in het noordwestelijke deel van het plangebied als: 'Oud gemengd bos' moeten worden aangemerkt, dat wel degelijk behoudenswaardig is (zie in deze dus ook het rapport: 'Studie Flora en Fauna Huis ter Heide-West (Buro Zoon, 2009)', pag. 21 en met name ook de fig. op pag. 11). Aangezien het betreffende rapport van Buro Zoon dan geen deel uitmaakt van de bij het voorliggende bestemmingsplan als zodanig bijgevoegde bijlagen, ook al wordt in de Toelichting wel ook naar het betreffende rapport verwezen, is de betreffende fig. op pag. 11 wel ook als Bijlage 1: 'Karakter natuurlijke begroeiing Huis ter Heide-West' aan de inspraakreactie van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toegevoegd.

Ook Pius Floris komt overigens tot een vergelijkbare conclusie m.b.t. het zogenaamde 'Vak 15' (zie in deze dus ook het rapport: 'Beoordeling boszones (Pius Floris, 2021)', Hoofdstuk 4.2: 'Advies', pag. 7). Dat dan toch besloten wordt ook daar de bouw van een aantal woningen mogelijk te maken, dat dus door het betreffende bosgebied als: 'Woongebied' te bestemmen, zij het dus m.u.v. een zone van 15 m ter hoogte van het Kerkepad, moet dan toch o.i. met het daartoe in de: 'Kwaliteitsvisie Hart van de Heuvelrug (Programmabureau Hart van de Heuvelrug, 2006)' gegeven uitgangspunten in strijd worden geacht.

Waterkoers

Wat betreft water heeft de HDSR inmiddels een nieuw: 'Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Stroomopwaarts' met meer aandacht voor de diverse wateropgaven waar we met zijn allen voor staan.

In ieder goed te lezen dat n.a.v. de inspraakreactie van de HDSR er nu een 'voorwaardelijke verplichting' is opgenomen m.b.t. waterberging (zie in deze dus met name ook de: 'Planregels', Art. 8.2.6: 'Voorwaardelijke verplichting waterberging').

2.2.4 Gemeentelijk beleid

Hierbij wordt dan ingegaan op diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals de: 'Structuurvisie - Zeist schrijf je met een Q (Zeist, 2011)', de: 'Woonvisie 2021 – 2025 (Zeist, 2021)', de: 'Mobiliteitsvisie (Zeist, 2021)', het: 'Groenstructuurplan 'Groen (voor) Zeist (Zeist, 2011)', de: 'Parkeerbeleidsnota (Zeist, 2004)', het: 'Waterplan (Zeist, 2004)', de: 'Brede Milieuvisie (Zeist, 2016)', de: 'Welstandsnota (Zeist, 2011)' en de: 'Erfgoedverordening', waarbij dan wordt aangegeven dat de plannen hier in overeenstemming mee zouden zijn.

Nu is het uitgangspunt van alle van de betreffende documenten dat Zeist gaat voor kwaliteit boven kwantiteit, inclusief ook haar groene kwaliteiten. Dat dus o.a. op basis van het beginsel van: 'Natuurinclusief ontwerpen'.

Bezien we dan in die zin de diverse ecologische onderzoeken dan komt dus allereerst uit het onderzoek van zowel Buro Zoon naar voren, zoals ook hiervoor al aangegeven, dat er binnen het plangebied in het noordwestelijke deel van het plangebied wel degelijk 'Oud gemengd bos' voorkomt dat dan behoudenswaardig is (zie in deze dus ook het rapport: 'Studie Flora en Fauna Huis ter Heide-West (Buro Zoon, 2009)', pag. 21 en met name ook de fig. op pag. 11), dus naast de stroken met 'Oud loofbos' die eveneens beschermwaardig zijn. Ook Pius Floris komt dus tot een vergelijkbare conclusie (zie in deze dus ook het rapport: 'Beoordeling boszones (Pius Floris, 2021)', Hoofdstuk 4.2: 'Advies', pag. 7).

O.i. moet het thans voorliggende bestemmingsplan, dat dan een bepaalde woningbouw in het noord-westen van het plangebied gelegen boslocatie toch mogelijk maakt, dat ook in het deel dat dan overeenkomstig de diverse in die zin uitgevoerde onderzoeken dus wel degelijk als behoudenswaardig dient te worden aangemerkt, dus het deel dat dan uit 'Oud gemengd bos' bestaat (lees: 'Vak 15'), wel degelijk met de in de diverse beleidsplannen daartoe gegeven beleidskaders strijdig worden geacht, zij het wellicht niet strikt, dan in ieder geval met de intenties van de betreffende beleidsplannen.

Overigens is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van mening dat vanwege de ecologische waarde van het bos zoals dat in het noordelijke gedeelte voorkomt, dat dus als bosenheid als geheel, dat in zijn geheel als behoudenswaardig en dus beschermingswaardig dient te worden aangemerkt, waarop dan hieronder in Hoofdstuk 2.2.5: 'Milieu- en

omgevingsfactoren' en dan onder het hoofdje: 'Ecologie' en dan onder 'Bos/bossingels' nog zal worden teruggekomen.

2.2.5 Milieu- en omgevingsfactoren

Geluid

Uit het in die zin uitgevoerde geluidsonderzoek komt dan naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de geluidsbelasting van de A-28 wordt overschreden, maar niet de maximale toelaatbare grenswaarde van 53 dB. Door het College kan hiervoor een Ontheffing Hogere Waarde worden verleend, met dus ook bepaalde voorwaarden, waardoor het geluid als aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan de planontwikkeling niet in de weg zou staan. Inmiddels is hiervoor een zogenaamde 'Hogere waarde procedure' opgestart.

Bedrijven en milieuzonering

Hierbij wordt dan met name stilgestaan bij de effecten van geluid en licht afkomstig van de sportvelden, waarbij er dan rekening mee wordt gehouden dat de nieuwe woningen op minimaal 30 m afstand sportvelden zullen komen, een en ander dan overeenkomstig de: 'VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009)'.
'

Geluidbelasting sportvelden

Ook naar de geluidbelasting van de sportvelden op de te bouwen woningen heeft dan een nader onderzoek plaatsgevonden, waarbij dan wordt geconcludeerd, dat ook door de minimale afstand van 30 m die daarbij wordt aangehouden en mogelijk ook vanwege de uiteindelijke situering van de huizen/appartementencomplex, dat dus op een grotere afstand dan waar in het onderzoek vanuit is gegaan, dat ook het geluid afkomstig van sportvelden daarvoor geen belemmering hoeft te vormen (zie in deze dus ook: 'Akoestisch onderzoek sportvelden voetbalvereniging Zeist (Alcedo, 2020)').

Wel wordt aangegeven dat het betreffende akoestische onderzoek nog wel in de loop van het bestemmingsplan zal worden geactualiseerd, namelijk indien meer inzicht bestaat in de uiteindelijke situering van de woningen. In ieder geval is het dus zo dat bij de gegeven berekeningen er dan wel ook meteen rekening mee zou moeten worden gehouden, dat de sportvelden inmiddels een andere indeling hebben gekregen. Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat in ieder geval op basis van de kaarten zoals deze in die zin in de Toelichting op het bestemmingsplan zijn opgenomen heeft kunnen bezien, heeft een dergelijke actualisatie kennelijk nog niet plaatsgevonden (zie in die zin dus ook de Toelichting en dan de betreffende fig. 40: '*Situering plan Huis ter Heide-West*').

Lichthinder sportvelden

Ook naar de lichthinder van de sportvelden is dan een nader onderzoek gedaan op basis waarvan dan wordt geconcludeerd dat als maar met bepaalde voorwaarden wordt rekening gehouden er dan kan worden voldaan aan de: 'Algemene Richtlijnen van de Stichting Verlichtingskunde' (zie in deze dus ook het rapport: 'Lichthinder door sportvelden (Alcedo, 2020)').

Wel is aangegeven dat ook dit onderzoek nog dient te worden geactualiseerd. Zoals ook hiervoor reeds aangegeven zou dan meteen ook rekening met de andere indeling van de velden moeten worden gehouden (vergelijk dus ook de Toelichting en dan de betreffende fig. 41: '*Overzicht sportcomplex met veldnummering en het plangebied met nieuwbouwwoningen*').

Luchtkwaliteit

Op basis van de m.b.t. de luchtkwaliteit gegeven analyses is dan duidelijk dat aan de grenswaarden kan worden voldaan, zij het dus niet aan de advieswaarden van de WHO.

Ecologie

Wat betreft de ecologie zijn dan in de loop van tijd diverse onderzoeken uitgevoerd, zowel wat betreft de effecten op aanwezige van beschermde gebieden, dus zowel Natura 2000-gebieden als ook het Nationale Natuurnetwerk (NNN), evenals op (in potentie) aanwezige beschermde soorten in het kader van de Wet Natuurbescherming. Eveneens zijn ook de waarden van de binnen het plangebied aanwezige bomen/bos in kaart gebracht.

Beschermde gebieden, inclusief ook de effecten stikstof op Natura 2000-gebieden

Wat betreft eventuele effecten op Natura 2000-gebieden en dan met name wat betreft de eventuele effecten van stikstof is daar in het vorenstaande al op ingegaan en wordt daarna dan ook verwezen (zie in deze dus ook hiervoor onder het Hoofdstuk 2.2.2: 'Provinciaal beleid' en dan onder het hoofdje: 'Natuur' en vervolgens onder: 'Natura 2000').

Beschermde soorten

Hierna is dus in eerste instantie door Buro Zoon een nader onderzoek uitgevoerd (zie dus ook het rapport: 'Studie Flora en Fauna Huis ter Heide-West (Buro Zoon, 2009)'), evenals daarna nog een nadere actualisatie door het ecologische adviesbureau Ecogroen (zie in deze dus ook het rapport: 'Natuurtoets woningbouw Huis ter Heide-West (Ecogroen, 2020)').

Wat betreft het onderzoek door het ecologische adviesbureau Ecogroen gaat het o.i. daarbij toch om een zogenaamde: 'Quickscan', dat dus op basis van één veldbezoek, namelijk op 1 april 2020, zij het dat dan met name naar het voorkomen van de hazelwormen wel nog een nader onderzoek met zogenaamde vangplaten heeft plaatsgevonden.

Vleermuizen

Op basis van het betreffende onderzoek door Ecogroen wordt dan geconcludeerd dat er in het gebied naar verwachting beschermde vleermuissoorten zullen voorkomen, zowel met potentiële verblijfplaatsen, dat ook gezien het voorkomen van (vele) bomen met holten, maar ook potentiële vliegroutes en foerageergebieden. Hierna is evenwel geen nader onderzoek uitgevoerd overeenkomstig het zogenaamde: 'Vleermuisprotocol'.

Met betrekking tot de potentiële verblijfplaatsen wordt dan aangegeven dat wanneer bomen met holten worden gekapt daarna dan nog wel een nader onderzoek dient plaats te vinden naar het voorkomen van eventuele verblijfplaatsen, waarna als deze daadwerkelijk voorkomen er daarvoor alsnog een Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Aangezien evenwel geen bomen met holten zouden worden gekapt (zie dus ook het rapport: 'Natuurtoets woningbouw Huis ter Heide-West (Ecogroen, 2020)'. Fig. 4.2. : 'Locatie met bomen met holten'), zou daarvan vooralsnog geen sprake zijn.

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

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

Meer in het bijzonder is men dus ook voornemens wel degelijk t.b.v. de beoogde woningbouw bepaalde delen van het binnen het plangebied voorkomende bos te kappen, dus is het in die zin o.i. wel degelijk van belang een goed inzicht in de diverse mogelijke verblijfplaatsen te hebben.

Ook wat betreft vliegroutes en ook foerageergebieden is het o.i. niet bij voorbaat uitgesloten dat deze wel degelijk essentieel zijn, dus zou het o.i. toch goed zijn, ook al worden dan de binnen het plangebied aanwezige lijnstructuren behouden, dat daarnaar alsnog een nader onderzoek plaatsvindt, of alsnog wordt aangegeven wat dan de eventuele maximale doorsnijdingen mogen zijn.

Wel dus goed dat wordt voorgesteld om een vleermuisvriendelijk lichtplan op te stellen en ook om met een Ecologisch Werkprotocol (EWP) te werken, teneinde bepaalde effecten op zowel potentiële verblijfplaatsen, als ook vliegroutes en foerageergebieden te kunnen voorkomen.

Daarnaast inderdaad ook goed meteen bij de plannen rekening te houden met het 'Soortenmanagementplan Zeist (Ecogroen et al, 2020)', dus in huizen meteen ook voorzieningen voor vleermuizen (en andere soorten) in te bouwen.

Steen- of boomarter

Dan zijn dus ook tijdens het onderzoek langs de beukenlaan, dus vermoedelijk het Kerkepad, uitwerpselen van een steen- of boomarter gevonden, waarbij dan wordt aangegeven dat er in de aldaar voorkomende beuken met holten er geen latrines zijn gevonden die dan zouden kunnen duiden op een vaste nestplaats. Verder wordt aangegeven dat voor zover de betreffende zoogdiersoorten al in het gebied zouden voorkomen deze dan eerder in het aan het plangebied grenzende bosgebied (lees: het bosgebied van het Landgoed Dijnselburg) kunnen worden verwacht aangezien het daar (nu) veel rustiger is. Verder zouden zowel steen- als boomarters een groot leefgebied hebben, dus dat het plangebied in die zin niet als een onmisbaar foerageergebied kan worden aangemerkt.

Wat betreft dat laatste is het gewoon zo dat het plangebied o.i. in landschapsecologische zin niet los van de bossen in de directe omgeving kan worden gezien, zodat daar wel degelijk een bepaalde relatie mee bestaat. In die zin was het dus goed geweest als bijvoorbeeld het onderzoek dat door het door het bureau Blom Ecologie m.b.t. de gebiedsvisie Dijnselburg is uitgevoerd mede bij de conclusies zoals deze in het rapport van Ecogroen worden getrokken waren betrokken (zie in deze dus ook het rapport: 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in de omgeving van het landgoed Dijnselburg te Zeist (Blom ecologie, 2018)').

Das

Dan valt het dus op dat over de das wordt gesteld dat deze niet te verwachten is, terwijl deze toch in de relatieve nabijheid van het plangebied Huis ter Heide-West een burcht heeft en wel op het landgoed Dijnselburg en er ook in die zin regelmatig sporen van de das in en ook in de directe nabijheid van het plangebied zijn waargenomen (zie in deze wat betreft het voorkomen van een dassenburcht op het landgoed Dijnselburg wederom het rapport:

‘Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in de omgeving van het landgoed Dijnselburg te Zeist (Blom ecologie, 2018)’).

Eekhoorn

Wat hiervoor m.b.t. de das is opgemerkt, geldt ook voor de eekhoorn, die hier in ieder geval wel degelijk in potentie kan worden verwacht. Dus was het toch goed geweest als ook naar het voorkomen van deze zoogdiersoort meer zorgvuldig was gekeken.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Weliswaar zou dan een buizerd rondcirkelend zijn waargenomen, die dan mogelijk een nest op het nabijgelegen landgoed Dijnselburg zou hebben. Toch wordt in met name de noordelijke bosschage zoals deze in het noordelijke deel van het plangebied voorkomt ook regelmatig de buizerd waargenomen, ook nog bij recent bezoek, dus kan o.i. niet worden uitgesloten dat het betreffende bosgebied en ook de omgeving daarvan wel degelijk ook voor de buizerd (en ook bepaalde andere roofvogels) van belang is, zij het niet als verblijfplaats, dan wel als foerageergebied. Natuurlijk zijn er altijd wel weer bepaalde alternatieven, maar waar het o.i. om gaat dat je vanaf het begin met aanwezige natuurwaarden rekening houdt en of het in die zin wel wenselijk is dat je toch bepaalde biotopen t.a.v. bepaalde andere belangen opoffert.

Hazelworm

Dan is ook één hazelworm waargenomen, net als overigens eerder ook al eens op Oud-Zandbergen.

Wat hierbij dan opvalt is dat men stelt dat in die zin voor de planontwikkeling er een Ontheffing noodzakelijk is, maar men dan op geen enkele wijze ingaat wat het dan betekent als de betreffende hazelworm naar elders wordt verplaatst. Natuurlijk ook op het aangrenzende landgoed Dijnselburg zijn geschikte locaties voor de hazelworm aanwezig (zie in deze wederom het rapport: ‘Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna in de omgeving van het landgoed Dijnselburg te Zeist (Blom ecologie, 2018)’), maar zolang er geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar hun verspreiding en ook de ecologische betekenis van de hier voorkomende populatie, kun je o.i. dus ook niet zomaar stellen dat door het verplaatsen van de voorkomende hazelworm en met name ook het vernietigen van geschikte biotopen de overeenkomstig de Wet Natuurbescherming vereiste ‘gunstige staat van instandhouding’ niet in gevaar zal komen, dus dat de vereiste Ontheffing wel zal worden verleend, althans de ecologie aan het plan niet aan de weg staat (zie in deze dus ook de Toelichting, Hoofdstuk 5.5.3: ‘Conclusie’).

In de reactie van de gemeente op de inspraakreactie van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op het: ‘Voorontwerp-bestemmingsplan Huis ter Heide-West’ wordt dan aangegeven dat hetgeen door de Stichting m.b.t. beschermde soorten naar voren is gebracht zal worden meegenomen in de aanvulling van het ecologische onderzoek en dat de resultaten aan het bestemmingsplan zullen worden toegevoegd (zie in deze dus ook de: ‘Toelichting’, pag. 31), maar heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. die aanvulling, zoals ook hiervoor al aangegeven, niet kunnen ontdekken.

Bos/bossingels

Zoals ook in het voorgaande reeds aangegeven, moeten bepaalde bosgedeelten o.i. wel degelijk als behoudenswaardig worden aangemerkt, waaronder het zogenaamde: ‘Vak 15’,

met dus 'Oud gemengd bos'. Daarbij kan dan zowel naar het onderzoek van Buro Zoon uit 2009, als naar het onderzoek van Pius Floris uit 2020 worden verwezen.

Voor zover men dan toch bepaalde delen van het in het noordelijk deel van het plangebied gelegen bos zou willen bebouwen en waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. om hiervoor en ook hierna nog aangegeven redenen dus geen voorstander van is, dan zou men zich in ieder geval tot dat deel van het bos dat een relatief geringe natuurwaarde heeft moeten beperken, dus het deel met relatief 'Jong gemengd bos', dus het zogenaamde 'Vak 16', dat dus wel ook met respect voor de ook daar (of in nabijheid) voorkomende oude eikenbo(o)m(en) (zie in deze dus ook het eerder in die zin gedane voorstel uit het: 'Programma van Eisen' en dan de betreffende variant 'Heuvelrug B', waarvan dan in Bijlage 2: 'Variant Heuvelrug B (naar het: 'Programma van Eisen Huis ter Heide-West (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)' een beeld wordt gegeven).

Hierbij tekent de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan wel aan dat het bosgedeelte met 'Oud gemengd bos' o.i. in ecologische zin niet los kan worden gezien van het deel dat dan uit relatief 'Jong gemengd bos' bestaat. Nu vormen beide delen immers toch nog net een wat grotere eenheid bos, terwijl als je het gedeelte met 'Jong gemengd bos' toch zou verkavelen voor woningen, het bos zoals dat hier voorkomt als geheel, dus ook als leef- en rustgebied voor dieren, dan toch van minder waarde zou worden, dat ook door de grotere verstoring die zo ontstaat, dus ook van die bosdelen die dan wel behoudenswaardig worden geacht, dus die van het 'Oud gemengd bos'.

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

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

Meer in het bijzonder wil men bijvoorbeeld dus wel het historische Kerkepad als de oude eikenlaan behouden, zoals deze parallel aan de Korte Bergweg ligt, dat overigens naast dus aanwezige waardevolle bomen (zie in deze voor kaart met waardevol bomenlanen en ook solitaire bomen dus ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan het Bos (BGSV, 2022)', Fig.: 'Waardevolle bomenlaan en solitair', pag. 10), maar als we dan het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan het Bos (BSVG, 2022)' bezien dan wordt daarin niet uitgesloten dat zowel het Kerkepad als de oude eikenlaan kennelijk behalve voor wandelen ook door fietsers mag worden gebruikt (zie in deze het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan het Bos (BGSV, 2022)', de figuren op pag. 16), waarbij dan wel wat betreft de oude eikenlaan wordt aangegeven dat deze onverhard zal blijven (zie in deze dus ook het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan het Bos (BGSV, 2022)', pag. 13).

De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vraagt zich evenwel af of je het gebruik als fietsroute voor beide oude bomenlanen wel zou moeten willen, dat ook gezien de effecten die daardoor toch op de bodem en dus ook boomwortels zullen gaan ontstaan, dat ook i.r.t. het intensievere gebruik dat met de bouw van de nieuwe wijk toch naar verwachting zo zal gaan optreden, tenminste als deze paden niet van het gebruik voor de fiets wordt afgesloten.

Conclusie m.b.t. ecologie

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

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

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

Bodem

Op een plek blijkt dan een bodemverontreiniging met PAK's voor te komen (met volume van 10 m³) hetgeen dan zal moeten worden gesaneerd.

Externe veiligheid

Hierbij wordt dan aangegeven dat nog een nader onderzoek naar het groepsrisico van de A-28 dient plaats te vinden, maar ook dit onderzoek heeft kennelijk nog steeds niet plaatsgevonden.

Water

Mede op basis van de reactie van de HDSR is wat betreft de berging van regenwater er dus alsnog een 'voorwaardelijke verplichting' in het bestemmingsplan opgenomen (zie in deze dus ook de: 'Planregels', Art. 8.2.6: 'Voorwaardelijke verplichting waterberging'), evenals op basis van de reactie van de Provincie Utrecht m.b.t. de bescherming van het grondwater t.b.v. de winning van drinkwater de aanduiding: 'Milieuzone - Waterwingebied (zie dus ook de: 'Planregels', Art. 12.1: 'Milieuzone - Waterwingebied').

Cultuurhistorie/landschap

Aangegeven wordt dat met de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan beoogd mogelijk te maken zowel de historische structuren, als ook het boskarakter zal worden behouden, maar daar kijkt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. met name m.b.t. het behoud van het boskarakter, zo zal uit het bovenstaande duidelijk zijn, dus anders tegenaan.

In ieder geval moet aan het Kerkepad in cultuurhistorisch opzicht bijzondere betekenis worden toegekend. Zo is bijvoorbeeld op de Plankaart van het: 'Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.' het Kerkepad expliciet aangegeven. Nu valt dit historische pad weliswaar mogelijk net buiten het plangebied, althans de laan zelf, maar dus wel goed dat in het voorliggende bestemmingsplan wel met de cultuurhistorische en ook ecologische waarden van dit pad expliciet rekening wordt gehouden.

Zoals ook hiervoor reeds aangegeven kan zo mogelijk toch ook aan de oude eikenlaan zoals deze parallel loopt met de Korte Bergweg een bepaalde cultuurhistorische betekenis worden toegekend, dus in ieder geval goed dat ook aan dit pad en het daaraan grenzende bos, althans dat aan de oostzijde, met de bestemming: 'Bos' een bepaalde bescherming wordt gegeven.

Overigens wordt dan aangegeven dat er verschillende wandelroutes vanaf de Kardinaal Alfrinkhof naar Kerkepad gerealiseerd moeten worden, die dan meteen ook met autoverkeer kunnen worden gecombineerd (zie met name het: 'Beeldkwaliteitsplan (BGSV, 2021)', pag. 17), maar de vraag is dus of met name dat laatste een goed idee is, want zo krijg je niet alleen een extra ontsluiting, behalve dan het gebruik van een bepaalde doorgang als calamiteitenontsluiting, maar wellicht toch ook een ongewenst autogebruik op bepaalde routes door de nieuwe wijk.

Duurzaamheid

Goed dat hier aandacht aan wordt gegeven, zij het dat het mooi zou zijn als de wijk behalve gasloos dus meteen ook echt natuurinclusief zou worden, dus meteen vanaf het begin rekening houdend met aanwezige natuurwaarden (vergelijk ook het principe van: 'Natuurinclusief ontwerpen'), evenals in de toekomstige wijk zelf te bezien hoe daar je daar (letterlijk) op kan inspelen, dus door toepassen: 'Natuurinclusief bouwen' (vergelijk in deze ook het puntensysteem zoals dat door zowel Den Haag als ook Ede inmiddels wordt toegepast). Alhoewel aan dat laatste dus met name ook in het: 'Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BGSV, 2021)' aandacht wordt gegeven dient dat dus nog wel nader te worden uitgewerkt.

In ieder geval geldt dus ook hoe groener de toekomstige wijk, hoe beter deze bestand zal zijn tegen hittestress, etc. (zie in deze dus ook o.a. het beleidsplan: 'Klimaatbestendig Zeist (Zeist, 2021)'), dus goed ook daar meteen vanaf het begin bij het ontwerp van de wijk rekening mee te houden (zie overigens ook hiervoor onder het hoofdje: 'Water').

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Dan is tevens t.b.v. de plannen een zogenaamde: 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd (zie in deze ook de: 'Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Mro, 2022)'). Daarin wordt dan aangegeven dat de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan beogen mogelijk te maken op basis van de beschikbare informatie geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu met zich mee brengen.

Op basis van het voorgaande zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar dus anders over denkt, dat met name ook aangezien men voornemens is een groot deel van het bos zoals dat in het noordelijke deel van het plangebied voorkomt te verkavelen, met mogelijk toch ook bepaalde negatieve effecten voor aldaar (in potentie) voorkomende beschermde soorten, evenals op aldaar aanwezige boskwaliteiten/-waarden.

2.3 Planregels en Verbeelding

In de Toelichting is dan aangegeven dat het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BGSV, 2021)' in diverse planregels is verankerd, hetgeen op zich ook wordt gewaardeerd. Wel is het o.i. wenselijk dat het betreffende beeldkwaliteitsplan wat betreft de (groene) voorwaarden nog eens langs de eisen uit het: 'Plan van Eisen (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)', evenals de: 'Actualisatie Plan van Eisen (Zeist, 2019)' wordt gelegd, teneinde te bezien of in die zin toch geen verdere aanscherping/detailering wenselijk is,

evenals zo nodig de andere al dan niet nog te actualiseren/aan te passen onderzoeken. Juist door in het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis aan de Bosrand (BSVG, 2022)' van eenduidige voorwaarden uit te gaan, evenals deze met name wat betreft de beplanting nog nader uit te werken in een: 'Inrichtings- en beheerplan', dat dan eveneens als 'voorwaardelijke verplichting' aan het: 'Bestemmingsplan Huis ter Heide-West' wordt gebonden, zouden o.i. ook echt de ruimtelijke kwaliteiten zoals deze worden beoogd kunnen worden geborgd.

Zoals evenwel ook uit het bovenstaande kan worden afgeleid, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus geen voorstander van het toekennen van de bestemming: 'Woongebied' aan met name het bosgebied zoals dat in het noordelijke deel van het plangebied voorkomt, zij het dat daarbij dus wel uitzondering wordt gemaakt van een strook met een breedte van 15 m ter hoogte van het Kerkepad waaraan dan de bestemming: 'Bos' is gegeven. Niet alleen wordt in diverse in die zin uitgevoerde onderzoeken aangegeven dat het daarbij grotendeels om een 'Oud gemengd bos' gaat dat behouden zou moeten worden (zie in deze dus met name ook de onderzoeken van zowel Buro Zoon als ook Pius Floris), maar ook als je het deel dat dan minder waardevol wordt geacht zou ontwikkelen tot een woongebied, dus het deel dat bestaat uit (relatief) 'Jong gemengd bos', dan zal dat o.i. wel degelijk ook in ecologische zin zijn invloed op het wel als behoudenswaardig aangegeven bosgebied uitoefenen. Het gevolg is immers dat er dan van het bos zoals dat hier nu nog als geheel voorkomt er dan toch niets tot nauwelijks iets over blijft, met dus ook gevolgen voor alle (planten en) dieren die daarvan nu afhankelijk zijn.

Natuurlijk overeenkomstig de Planvoorschriften en ook met de betreffende aanduiding op de Plankaart: 'Specifieke vorm van woongebied – wonen in het bos (swg – wib)' en ook een in die zin opgenomen: 'Regeling van nadere eisen' (zie in deze dus ook de: 'Planregeling', Art. 8.3) wil met dan voorkomen dat de boskwaliteiten ter hoogte van met name het bosgedeelte dat dan wel als 'waardevol' wordt aangemerkt op onevenredige wijze wordt aangetast, maar o.i. leidt elke bebouwing van dit gedeelte van het bos, dus van wat dan als 'Oud gemengd bos' is aangeduid, evenals ook van het deel dat dan als 'Jong gemengd bos' wordt aangegeven, tot een onevenredige aantasting van de hier aanwezige natuurwaarden.

Meer in het bijzonder is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus ook geen voorstander van de mogelijkheid die het bestemmingsplan overeenkomstig de Plankaart biedt tot de bouw van een appartementencomplex met een maximale hoogte van 18 m in de toch relatief directe nabijheid van het historische Kerkepad, niet alleen gezien de effecten op de beleving van dat pad, maar ook op het ter plaatse/in de nabijheid voorkomende behoudenswaardige bos. Daarbij kan dan tevens worden aangetekend dat in het: 'Programma van Eisen (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)' nog van een maximale bouwhoogte van 15 m (inclusief kap) werd uitgegaan (zie ook het: 'Programma van Eisen (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)', onder eis 15), dus het in die zin de vraag blijft, voor zover men al aan de bouw van appartementencomplex ter hoogte van het Kerkepad blijft vasthouden, waarom dan toch aan bouwhoogte van 18 m wordt vastgehouden.

Mede op basis van de inspraakreacties van met name de Provincie Utrecht en ook de HDSR heeft er m.b.t. de Planregels en ook Verbeelding nog wel een aanpassing plaatsgevonden, dat met name ter bescherming van het grondwater (t.b.v. de winning van drinkwater), evenals i.r.t. de waterberging, waarin de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich uiteraard kan vinden.

Zoals ook hiervoor al aangegeven is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er verder geen voorstander van dat zowel het Kerkepad als ook de oude eikenlaan als fietsroute gebruikt gaan worden, ook al worden deze thans wel als zodanig gebruikt, dus zou dat gebruik binnen de bestemming: 'Bos' moeten worden uitgesloten, althans voor zover van toepassing. Op zich wordt dan in de betreffende bestemming wat betreft het recreatieve medegebruik verwezen naar bepaalde in de begripsomschrijving, Art. 1.20, waarin fietsen op zich niet wordt genoemd, maar teneinde dat te voorkomen, zou het o.i. goed zijn dat dan ook expliciet uit te sluiten, dat ook aangezien kennelijk de gegeven opties wel in het: 'Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Huis in het bos (BSVG, 2022)' als zodanig worden aangegeven.

3. Conclusie

Gezien de daarmede in het geding zijnde waarden is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. met name geen voorstander van de verkaveling van het bosgedeelte in het noordelijke deel van het plangebied, zoals het voorliggende bestemmingsplan dat mogelijk maakt. Evenals is zij ook geen voorstander van de mogelijkheid die het voorliggende bestemmingsplan biedt voor de bouw van een appartementencomplex met een maximale hoogte van 18 m nabij het Kerkepad.

In die zin zou het o.i. goed zijn samen met alle betrokkenen nog eens te kijken of toch niet alsnog een alternatieve verkaveling mogelijk is, waarbij beter met aanwezige waarden rekening kan worden gehouden.

Verder valt op dat weliswaar in zowel de Toelichting als ook in de reactie op de op het: 'Voorontwerp-Bestemmingsplan Huis ter Heide-West' gegeven inspraakreacties wordt aangegeven, dat er t.o.v. dat voorontwerp nog diverse aanvullende onderzoeken, in casus aanvullingen zullen plaatsvinden, zoals o.a. m.b.t. de ecologie, maar heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. deze eerlijk gezegd niet bij de stukken kunnen terugvinden. In die zin wil zij zich het recht voorbehouden daar later desgewenst nog op te reageren.

Hoogachtend,

P. Greeven

B. de Wolf

Bijlagen

Bijlage 1: Karakter natuurlijke begroeiing Huis ter Heide-West (naar Buro Zoon, 2009)

Bijlage 2: Variant Heuvelrug B (naar: 'Programma van Eisen Huis ter Heide-West (Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven

**Bijlage 2: Variant Heuvelrug B (naar: 'Programma van Eisen Huis ter Heide-West
(Kopgroep Huis ter Heide-West, 2009)**

