

Ex-Kopgroep 2009
Woningbouw Huis ter Heide West
Contactadres: Ruysdaellaan 53, 3712 AR Huis ter Heide
Email: adri.oddling@online.nl

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
Verstuurd per email naar zeist@zeist.nl d.d. 14 juni 2022

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

Geacht College,

Hierbij de Zienswijze van de ex-kopgroep leden van de “Woningbouw Huis ter Heide West” m.b.t. de voorgenomen plannen in Huis ter Heide West.

Inleidend.

Wij betreuren binnen het project Woningbouw Huis ter Heide West de gang van zaken rondom het PvE van de kopgroep uit 2009. De gemeente is hier naar onze mening niet rechtvaardig mee omgegaan. Zij heeft delen uit het PvE overgenomen en delen aangepast, zonder hier verantwoording over af te leggen aan de woongemeenschap te Huis ter Heide. We spreken over 75-82 woningen en we benadrukken nogmaals dat daarbij het groen zo veel mogelijk wordt behouden.

Ook heeft de gemeente het PvE t.b.v. de woningbouw te West niet als goed huisvader bewaakt, want een ander project, namelijk sportpark Dijnseburg (moet zijn Huis ter Heide), plaatste op het openbare grasveld zonder (integraal) overleg een tweede semi openbaar voetbalveld. Het was een probleem van de wethouder dat opgelost moest worden en Huis ter Heide was de laatste optie, zo gaf hij aan. Ook werd hierdoor de ontsluiting van de woningen in West gefixeerd op een opening in de bomerrij, iets wat voorkomen had kunnen worden.

Per saldo was het beter geweest om SV-Zeist gewoon op haar plek te laten zitten en de FireBirds een andere locatie te bieden (ook de leden van deze club komen veelal niet uit Zeist en zeker niet uit Huis ter Heide). Hierdoor zou een tweede semi openbaar voetbalveld niet nodig zijn en kan West gewoon over haar grasveld beschikken, hetgeen extra ruimte zou kunnen bieden door nu de woningbouw iets te laten “zakken”, waardoor deze voor 100% op de beide grasvelden gerealiseerd kan worden. Wij verzoeken de gemeente dan ook een stap terug te doen.

Voortschrijdend inzicht ontsluitingsweg (verkeer).

In het PvE van 2009 wordt gesproken over een ontsluitingsweg richting de autoboulevard. Deze route zou dan een ontsluiting van Huis ter Heide aan de zuidzijde worden, aangevuld met een knip in de bocht van de Huis ter Heideweg. Naar aanleiding van verkeerskundig advies (zie bezwaarschrift BBVH verkeersbesluit Huis ter Heide) zijn wij van mening dat er geen aansluiting op de autoboulevard gerealiseerd moet worden. Dit is een te omslachtige en gevaarlijke oplossing en moet derhalve voorkomen worden. Ook is het onwenselijk om het verkeer vanuit West door Zuid te laten rijden. Het ontsluiten van Zuid en West kan redelijkerwijs beter via de bestaande route over het

viaduct plaatsvinden. Hierdoor wordt zowel de korte poot van de Korte Bergweg als de nieuwbouw van HtH Zuid verkeersluw.

Wij stellen met nadruk dat de ontsluitingsweg vanuit het PvE gerealiseerd moet worden conform PvE, maar zonder aansluiting op de autoboulevard, langs het voormalig Glaxo kantoor buiten Zuid om en met een aansluiting op het doodlopende gedeelte van de Prins Alexanderweg. De BBVH heeft hier meerdere malen een voorstel voor gedaan. Ook in de huidige situatie is er geen aansluiting (behalve voor voetgangers, fietsers, etc.) op de Blanckenhagenweg c.q. autoboulevard en dat moet zo blijven.

De financiering van de ontsluitingsweg te Zuid moet dan ook ten volle benut worden voor deze ontsluitingsweg en deze niet, zoals de gemeente nu stelt in haar plan voor Zuid, besteden daar waar het haar nu uitkomt (rondom het aanleggen van wegen in Zuid).

Ter aanvulling op bovenstaande willen wij de volgende punten nogmaals benadrukken:

- 1) Behoud en bescherming van de waardevolle groene structuur van het gebied
- 2) Flexibele woondifferentiatie
- 3) Geen integrale aanpak Sportpark en West
- 4) Geen zorgvuldige participatie bij de ontwikkeling van West
- 5) Aandacht voor type woningen, doelgroepen en voorzieningen
- 6) Conclusies

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

1.1 Behoud van het stuk bos in de driehoek (Stop de Boskap).

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een bos dat behouden moet blijven.

In tegenstelling tot wat de kopgroep destijds heeft vastgesteld in het PvE, dat het bebouwbare gebied ook het bos langs het Kerkepad betrof, constateren wij dat voor veel inwoners van en rondom Huis ter Heide dit gebied qua beleving van grote betekenis is en ook ter versterking van de biodiversiteit in de directe omgeving heel waardevol. Wij ondersteunen daarom de wens van het comité 'Stop De Boskap' om het betreffende bosgebied te behouden. Naast de technische boomwaarde moet er ook naar de natuurwaarde gekeken worden! Zie Zienswijze BBVH (Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide d.d. 14-06-2022) met o.a. de rapporten van ZOON (2019, pg 21) en Pius Floris (2021, pg 7) en het commentaar door Frans van Bussel (1-12-2021) over de onderwaardering van dat stuk bos; het is weliswaar geen NNN-gebied, maar het beleid van de gemeente is wel gericht op het behoud van groen en het zo min mogelijk kappen van bomen/bos. Dus hier ligt een kans. Ook steunen we hier de Zienswijze van het Comité Stop de Boskap.

- 1.2 Het eeuwenoude **Kerkepad**, dat geen deel uitmaakt van het landgoed Dijnselburg zoals in het BP wordt gesuggereerd, heeft al vele jaren onderhoud en moet ook zijn natuurlijke waarde en belangrijke cultuurhistorische karakter behouden. De gemeente is hierin nalatig geweest en wij dringen aan op een daadkrachtige oplossing hiervoor.

De voorgenomen plaatsing van een soort trimbaan of allerlei sport- en klimtoestellen passen ook niet bij het karakter van het Kerkepad en moeten niet geplaatst worden. Het verstoort de rust van mens en dier en tast het groene karakter in de directe omgeving aan. Wij pleiten er nogmaals nadrukkelijk voor dat het Kerkepad kwalitatief opgewaarderd wordt en dat het een pad blijft zonder toestellen opdat rust en beleving van de natuur en het bos gewaarborgd blijven.

1.3 Woningbouw in het bos niet nodig.

Bij de interactieve planvorming in 2008-2009 in dat bosgebied was sprake van sociale woningbouw (zorgcentrum) voor Vredenoord. Dit onderdeel van de planvorming is niet doorgegaan. Hoewel het bos tot het bebouwbare gebied behoort, is de interactieve planvorming vervolgens verdergegaan met uitsluiting van het bos. Alle woningen (75-82) zouden op de twee beschikbare grasvelden gebouwd kunnen worden. Ook de financiële onderbouwing, de bijdrage voor Hart van de Heuvelrug en de financiering van de ontsluitingsweg te Zuid zijn hierop (sluitend) gebaseerd. Wij zien dan ook geen enkele noodzaak om het bos mee te nemen in de verkaveling.

2. Flexibele woondifferentiatie.

Ter vermijding van het kappen van het bos denken wij dat door de woondifferentiatie flexibel te hanteren, de verdeling van de diverse categorieën over een combinatie van beschikbare bouwlocaties flexibel aangepast kan worden. Concreet: geen vrijstaande villa's of bungalows, die passen niet in het beeld van HtH-Zuid/Korte Bergweg, maar wel twee-onder-een-kap of geschakelde woningen in combinatie met kleine appartementen in de stijl à la Finspong (aan de Boulevard). Hierdoor wordt er beter aangesloten op de woningbehoefte te Zeist en het huidige beeld van Huis ter Heide Zuid en kan het aantal woningen ook gehaald worden.

3. Geen integrale aanpak Sportpark en West.

Het project "Sportpark Huis ter Heide" heeft de gemeente niet afgestemd met bewoners, BBVH en het project "Huis ter Heide West" en heeft ongevraagd als gevolg van de komst van FireBirds een deel van het projectgebied van West in beslag genomen door het semi-openbare veld te positioneren buiten haar eigen (initiële) projectgebied (noodgreep wethouder). De BBVH heeft hierop bezwaar aangetekend. Wij ondersteunen dit bezwaar. De gemeente heeft een probleem gecreëerd door FireBirds hierheen te halen. De gemeente moet en mag dit probleem niet oplossen binnen een aanpalend project, zijnde de woningbouw te West.

4. Participatie bij de ontwikkeling van West

De participatie heeft geleid tot bijstelling van het PvE. Er is echter geen bijgesteld PvE gepubliceerd, noch is er een memorandum of schrijven uitgegaan met terugkoppeling aan de bewoners van alle wijzigingen die zijn vastgesteld. De gemeente beargumenteert de keuze voor het kappen van het bos door één enquête vraag: "wat wil je liever: bos of een sportveld". De stemmen gingen in de richting van een sportveld. Echter dit is een vraag die niet ter zake deed, niet in de juiste context werd gesteld, temeer daar het project Sportpark Huis ter Heide op eigen initiatief de keuze al had gemaakt voor een semi-openbaar voetbalveld (noodgreep wethouder). Gezien de huidige situatie in de wijk waarin duidelijk is dat mensen juist het bos willen behouden,

zou een nieuw te houden enquête wel eens heel anders kunnen uitpakken: 95% van de bewoners van Huis ter Heide (Zuid) is voor het behoud van het bos.

5. Vroegtijdig afstemmen projectontwikkelaars.

Wij pleiten er voor om vooraf te onderzoeken met projectontwikkelaars, omwonenden en BBVH, mede i.o.m. investeerders, of er voldoende opbrengst voor gemeente en projectontwikkelaar en investeerders bereikt kan worden! De gemeente heeft in haar plan met o.a. proefverkaveling en berekeningen al veel huiswerk verricht. Dit is strijdig met de opmerking dat we de projectontwikkelaar(s) niet te strakke regels moeten opleggen c.q. de ruimte moeten geven om met een redelijke mate van vrijheid in samenwerking met bewoners te kunnen komen tot een breed gedragen plan voor woningbouw met een maximale besparing van bomen en het bos.

6. Aandacht voor type woningen, doelgroepen en voorzieningen

Wij stellen dat de appartementen maximaal 15m hoog mogen zijn (PvE), opdat het past in en aansluit op het karakter van de zuidzijde van het dorp: “de uitstraling van de bebouwing moet aansluiting zoeken bij het dorp” (BKP pg5).

Gelet op de actuele woonbehoeften in Zeist is ook de vraag of er ruimte is voor specifieke woonvormen voor bepaalde ‘doelgroepen’, zoals vormen van centraal wonen, levensbestendig wonen voor senioren (doorstroming!), individueel of in een soort groepsverband, etc. Zie ook punt: Flexibele woondifferentiatie.

Gezien de enorme groei van Huis ter Heide (150 woningen) vragen wij uw aandacht voor sociale voorzieningen, zoals buurthuis, medische post, winkels, etc. Wij vernemen graag hoe u hier invulling aan geeft.

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

Er is in het kader van de ontwikkeling van de plannen voor Huis ter Heide West sinds 2010 duidelijk minder sprake van integrale planvorming en participatie dan bij de vernieuwende co-creatieve interactieve planvorming destijds in de jaren 2008/2009.

Zo heeft eind 2020 de gemeenteraad ingestemd met de verhuizing van HSV Phoenix (nu FireBirds) naar Sportpark Dijnseburg (moet zijn Huis ter Heide), de aanleg van 2 softbalvelden en de modernisering van het sportpark, inclusief de faciliteiten van SV Zeist. Door deze keus en inmiddels de uitwerking van de plannen in het gebied direct grenzend aan en deels in het plangebied van Huis ter Heide West zijn grote consequenties ontstaan voor de uitwerking van de plannen voor Huis ter Heide West. De bewoners van Huis ter Heide staan hier door deze noodgreep van de wethouder voor een voldongen feit.

Conclusies.

1. Geen integrale aanpak.

De gemeente heeft nagelaten om vooraf met bewoners, BBVH en projecten West en Sport af te stemmen over plannen en impact op de bestemmingen te Huis ter Heide. De BBVH is, zoals de gemeente zelf aangaf in haar nieuwsbrief, door haar geïnformeerd over de plannen m.b.t. sport (de noodgreep van de wethouder en niet de keuze van bewoners). Dit is geen zorgvuldige aanpak en betreuren wij.

2. Participatie.

Het zal uit bovenstaande duidelijk zijn dat het ontbreken van een integrale aanpak zonder regulier en inhoudelijk overleg met de bewoners en BBVH, de participatie vooral het karakter had van het “zenden van informatie”, waarbij de inbreng van bewoners en BBVH niet tot aanpassing heeft geleid.

3. Onredelijke, onzorgvuldige en geen rechtvaardige besluitvorming.

De invloed van een wethouder die zich gedwongen voelde om de FireBirds in Zeist een plek te geven is erg (te) groot geweest, waardoor er ineens een oplossing in het Sportpark te Huis ter Heide gevonden moest worden. Dit leidde tot een uitbreiding van de sportvelden met een extra veld en het project West is hierdoor vervolgens gedwongen zich te beraden over het te bebouwen gebied. Het getuigt niet van zorgvuldigheid en is niet rechtvaardig (niet eerlijk) om met een oplossing voor de één (project Sportpark Huis ter Heide) de ander (project Woningbouw West) op te zadelen met een probleem.

4. Woningbouw op beide grasvelden.

In tegenstelling tot wat het PvE open houdt willen wij benadrukken dat het plan voor de woningbouw moet uitgaan van de twee grasvelden opdat het bos maximaal bewaard blijft. Daarna moet dit uitgangspunt in overleg met bewoners, BBVH en projectontwikkelaar(s) met mogelijk investeerders uitgewerkt worden. Aangezien de kopgroep al in 2009 een sluitend financieel plaatje heeft opgeleverd (incl. t.b.v. Hart van de Heuvelrug en ontsluitingsweg) mag dit geen probleem zijn.

Naast het verkeer praten we ook hier over voortschrijdend inzicht. Bewoners spreken zich (massaal) uit voor behoud van het bos. Wij zijn niet tegen woningbouw, maar laten we vooral samen tot een oplossing komen waarin alle partijen zich kunnen vinden.

Tot nadere toelichting bereid en in afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

Ex-Kopgroep leden Woningbouw Huis ter Heide West
H.W.J. van de Kamp
F.J. Knuit
A.P.A. Odding