



Stichting Beter Zeist

Secretariaat:
P.C. Hoofthooflaan 31
3705 AE Zeist
T: 030-6960141
KvKnr.: 30250364
ANBI sinds 1-1-2012
NL98 INGB 0005 8035 12
E: beterzeist@gmail.com
W: www.beterzeist.nl (oud)
W: www.beterzeist.com

Aan: het college van B&W Zeist
Per e-mail: zeist@zeist.nl

Zeist, 15 juni 2022

Betreft: Zienswijze op ontwerp BP en concept (T)BKP Huis ter Heide-West (zaaknr. 448320) d.d. 2 mei 2022, ter inzage gelegd op 5 mei.

Geacht college,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van Stichting Beter Zeist. Zij onderschrijft de zienswijzen van Stichting Milieuzorg Zeist e.o., Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide (BBVH) en Comité Stop De Boskap Huis ter Heide e.o. over het bovengenoemde Ontwerp Bestemmingsplan (BP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP) met de toelichting (TBKP). De onderbouwing daarin beschouwt de stichting als een integraal onderdeel van deze zienswijze. Waar over het 'bos' gesproken wordt, gaat het over het bos in de noordelijk gelegen driehoek ter hoogte van de Willem Versteeghstraat.

Voor de belangrijkste aanbevelingen: zie pag. 5 en 6 van deze zienswijze.

VOORGESCHIEDENIS EN CONTEXT

Op 5 mei 2022 heeft het college het ontwerp BP en (T)BKP ter inzage gelegd. De planontwikkeling heeft een zeer lange geschiedenis. Al in 2004 heeft gemeente Zeist Huis ter Heide West al ondergebracht in cluster III van het programma Hart van de Heuvelrug (HvdH). Uitrust van het groene gebied voor woningbouw zou moeten bijdragen aan vergroening van rode gebieden en aan ecologische verbindingzones en voorzieningen elders op de Heuvelrug. Dat kon door het afdragen van een financiële bijdrage van de bouw- en verdienlocatie Huis ter Heide West aan HvdH. Dat gebied is eigendom van de gemeente Zeist. Verkoop ervan voor woningbouw zou dan kunnen zorgen voor een bijdrage aan het programma HvdH. De oorspronkelijke schatting van de betreffende bijdrage is ons niet bekend. Waarschijnlijk wordt het te betalen bedrag pas definitief vastgesteld als het plan onherroepelijk is en de gronden verkocht zijn. Tot dan draagt de provincie de financiële risico's.

De afspraken over de voorgenomen gebiedsuitrust zijn zonder informatie aan en betrokkenheid van de bevolking geschied. Na publicatie van het voornemen tot bebouwing van het gebied leidde dat in 2008-2009 met betrokkenheid van een 'kopgroep' vanuit de bevolking tot een Programma van Eisen. Dat zou met de bouw van ca. 80 woningen voldoende financiële opbrengst kunnen opleveren voor HvdH. Dat kon toen (nog) met grotendeels behoud van de noordelijk gelegen driehoek bos en natuur. Eerder was het plan om 200 woningen te bouwen, maar dat zou zo dichtbij de A28 tot

een onaanvaardbare geluidsoverlast voor de nieuwe bewoners gaan leiden. Van het oorspronkelijk in 2006 geraamde bouwoppervlak van 5 ha. is in het huidige ontwerp BP daarom nog 3.3 ha bouwvlak over ten noorden en oosten van de huidige sportvelden. In hoeverre daarmee de (uitruil)balans tussen rood en groen wordt aangetast is ons niet helder. In de periodieke actualisering van de afspraken in het kader van HvdH en Vliegbasis Soesterberg (VSB) zal dat naar wij aannemen wel zijn verwerkt.

Procesgang planontwikkeling en maatschappelijke acceptatie

Prijzenswaardig is het dat de gemeente vanaf 2008 heeft samengewerkt met omwonenden en maatschappelijke organisaties om voor alle betrokkenen tot een acceptabel plan te komen. Dat geldt overigens ook omgekeerd.

Inmiddels zijn er veel omstandigheden veranderd en is het speelveld niet meer hetzelfde als eerder. Het is daarom van groot belang het interactieve proces voort te zetten zodat het tot aller tevredenheid kan worden afgerond. Dat kan door voorafgaande aan de formele inspraakprocedure aan de hand van de uitkomsten van de komende Nota van Beantwoording van zienswijzen een of meer bijeenkomsten te houden met de indieners van zienswijzen en eventuele andere belangstellenden. Dat zou dan zo nodig moeten leiden tot aanpassing van het ontwerp BP en het concept (T)BKP. Overgebleven dilemma's zouden dan in een dialogbijeenkomst tussen raad en indieners van zienswijzen kunnen worden besproken. Wij bepleiten dit ook om redenen van efficiëntie, effectiviteit en mogelijk tijdsverlies als gevolg van procedures.

In 2019 is het oorspronkelijk Programma van Eisen met inbreng van bewoners geactualiseerd, zie de u bekende informatiebrief d.d. 16 juli 2019, kenmerk 325643.

Toen in 2020 uitbreiding van sportvelden in de kern Zeist en directe omgeving (de Bilt) niet mogelijk bleek, heeft het college de verdeling van de sportaccommodaties opnieuw overwogen. Dat leidde volgens het aangenomen raadsvoorstel (20RV051) in 2021 tot verplaatsing van sportveld(en) naar Huis ter Heide West, overigens zonder overleg vooraf met de Buurt- en BelangenVereniging HtH. Deze verplaatsing zorgde weer voor meer druk op de beschikbare ruimte voor woningbouw wat volgens het ontwerp BP ten kostte gaat van het noordelijk gelegen bosgebied. Als een mogelijk alternatief wordt vanuit Huis ter Heide aangegeven dat het zuidelijk te bebouwen gebied van de locatie intensiever bebouwd zou kunnen worden ten gunste van het noordelijk bosgebied. Een andere mogelijkheid is het verminderen van het aantal woningen met behoud van de opbrengst uit de Grondexploitatie (Grexit). De grondprijzen zijn tenslotte de laatste jaren sterk gestegen.

Wij zijn met andere indieners van zienswijzen van mening dat het goed zou zijn samen met alle betrokkenen alsnog te kijken of een alternatieve verkaveling mogelijk is, waarbij beter met aanwezige waarden rekening kan worden gehouden.

Natuurwaarden bos en biodiversiteit

Zoals in de andere zienswijzen ook is aangegeven is het gezien de waargenomen natuurwaarden en biodiversiteit van belang aanvullend onderzoek te doen naar de betreffende waarden en de invloed ervan op de omgeving. Mocht dergelijk onderzoek zoals t.a.v. ecologie al zijn uitgevoerd dan zouden wij het rapport daarover graag ontvangen om daarop alsnog te kunnen reageren.

Ons inziens zou het bos aan de noordkant gespaard moeten blijven en niet verkaveld moeten worden t.b.v. woningbouw. In dat kader zou o.i. de bestemming aldaar niet

'Woongebied' moeten zijn zoals nu in de plankaart wordt aangegeven maar eerder als Bos.

Hetzelfde geldt voor de buiten het bos in de bocht van de Huis ter Heideweg gelegen rij beeldbepalende eiken. Deze meer dan 100 jaar oude, waardevolle bomen dienen ons inziens onaangetast te blijven en niet doorbroken te worden door de weg uit het nieuwe wijkje. Verder zijn de bestaande houtsingels van belang om te behouden en te versterken.

Recreatieve en cultuurhistorische waarden

Vrije uren recreatie is in en om de kern van huis ter Heide van belang. Dat geldt zeker sinds de afsluiting van het veel bezochte landgoed Dijnseburg en straks ook als gevolg van de bouw in het zuidelijk gelegen deel van het dorp.

Het cultuurhistorische Kerkepad omzoomd door oude bomen wordt veel gebruikt voor recreatief wandelen, ook vanuit omliggende buurten en vanuit Zeist via de wandelbrug over de A28. Wij weten dat van onze contacten in de betreffende buurten. De rustieke beleving van het Kerkepad moet niet aangetast worden door uitzicht op aangrenzende bebouwing, Dat zal gezien het voorliggende het plan wel het geval zijn Dit gezien de beperkte breedte van de bosrand langs het kerkepad van 15 meter en de maximale bouwhoogte van 15 m van de aangrenzende bebouwing. Dat zou ons inziens moeten worden aangepast naar respectievelijk 30 m breedte van de bosrand en 11 m nokhoogte. Het plan voor de bouw van een groot appartementencomplex van maximaal 18 meter hoogte is o.i. helemaal geen optie nabij het kerkepad. Een dergelijk 'Landmark' in een bosgebied past niet.

Wij vragen ons af of de bovengenoemde keuzen in het ontwerp BP niet in strijd zijn met de gegeven uitgangspunten van programma HvdH (zie 'Kwaliteitsvisie Hart van de Heuvelrug' 2006). Dit zal in dit kader nader bezien moeten worden.

Ook behoudenswaardig is het burgerinitiatief in het kader van Duurzaam Zeist van het moestuincomplex de Tovertuin naast het noordelijk gelegen bos.

Milieu en klimaat

De nog steeds toenemende milieuproblemen en de klimaatcrisis kunnen plaatselijk niet in belangrijke mate worden opgelost. Wel leidt het zorgvuldig rekening houden met bestaand bos lokaal voor een dempend effect van klimaatextremen (microklimaat) en een verbetering van de luchtkwaliteit. De overheid moet de voorwaarden daarvoor scheppen; de ontwikkelaar, bouwbedrijven en de inwoners zullen echter ook hun aandeel moeten leveren. De overheid kan dat doen door een aangepaste ruimtelijke ordening, regelingen en handhaving. De ontwikkelaar en bouwbedrijven kunnen daaraan bijdragen door aangepaste bouw en infrastructuur. En de inwoners kunnen meehelpen door niet onnodig milieu, bodem, water en atmosfeer aan te tasten. Een experimentele milieuvriendelijke en duurzame buurt zou hier als voorbeeld mooi passen, een buurt ook zonder houtstook en vuurwerk zo nabij NNN-gebieden. Daarin past niet het kappen van bestaand bos. Voor het ontwikkelen van zo'n voorbeeldbuurt kan zo nodig externe financiering van niet-overheden worden aangevraagd.

Verkeersontsluiting nieuwe buurt: hoofdpijndossier

In februari 2022 heeft de vorige raad het Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid aangenomen. Aansluitend daarop heeft het vroegere college een verkeersbesluit genomen (gepubliceerd in het Gemeentebled op 30 maart, kenmerk 0443302) om in de

toekomst de doorgang van autoverkeer over het viaduct Huis ter Heideweg af te sluiten. Dit exclusief lijnbussen, (hulpdiensten) en bedrijfsmatig verkeer van en naar het bestaande LMS-gebouw (het vroegere Glaxogebouw) langs de A28.

Dat zal voor de nieuwe buurt betekenen dat de inwoners ervan moeten omrijden om naar Zeist en idem terug te komen. Dat geldt ook voor inwoners van Zeist om met de auto naar Huis ter Heide te gaan. Het betekent in feite dat Huis ter Heide via de kortste autoroute wordt afgekoppeld van Zeist. De nieuwe route moet dan lopen via een nieuw aan te leggen weg die wordt aangesloten op Blanckenhagenweg langs de Autoboulevard. Verder zullen de inwoners dan via de onoverzichtelijke Ovonde, de drukke Zandburgerlaan (N238) en de Boulevard via diverse stoplichten naar de Dijnseburgerlaan moeten rijden en omgekeerd. Het is overigens nog onduidelijk of de provincie wil bijdragen aan de bekostiging van noodzakelijke wegaanpassingen.

Deze aanpassingen zijn echter onnodig omdat de wegen in Huis ter Heide Zuid volgens landelijke maatstaven ook in de toekomst niet overbelast zijn. De externe onderzoeken, ook die welke gehouden zijn op instigatie van de bewonersorganisaties, laten niet zien dat om reden van verkeersveiligheid afsluiting nodig is. Andere overwegingen werden echter niet bij de afweging betrokken. Het is de keuze van de ambtelijke ondersteuning op het gebied van verkeer/mobiliteit die wordt gevolgd door de vroegere wethouder c.q. het toenmalige college. Voor deelproblemen zijn echter andere oplossingen denkbaar en die zijn ook al door direct belanghebbenden met ervaringskennis van de omgeving voorgesteld.

Kortom: Er bestaat al ca. 40 jaar een goed functionerende directe verbinding tussen Huis ter Heide en Zeist via de Huis ter Heideweg. Het viaduct van de Huis ter Heideweg over de A28 was juist aangelegd om Zeist na de aanleg van de A28 een directe verbinding te laten behouden met Huis ter Heide. Die verbinding is van essentieel belang omdat het dorp voor zijn voorzieningen vrijwel geheel aangewezen is op de kern Zeist. Er is geen sprake van een verkeersprobleem in Huis ter Heide dat een ingrijpen door middel van het verkeersbesluit met afsluiting van het viaduct nodig maakt. Onduidelijk blijft voor welk probleem de nieuwe verkeerscirculatie een oplossing zou zijn.

Tegen dit verkeersbesluit zijn veel bezwaarschriften ingediend. En ook tegen het onderliggende uitwerkingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. Het verkeersbesluit heeft slechts bij een zeer kleine groep inwoners van Huis ter Heide Zuid steun. De overgrote meerderheid van de inwoners - en naar wij aannemen straks ook die van de nieuwe buurt(en) - zullen dat delen. Wie wil er nu onnodig omrijden over een lange, tijdrovende, gevaarlijke weg die ook nog eens zorgt voor extra drukte en uitlaatgassen? Dit wordt ongetwijfeld een hoofdpijndossier voor de inwoners van Huis ter Heide en omgeving, voor het college en voor de raad, vergelijkbaar met het dossier verkeerscirculatie centrumvisie.

In de procedure zijn ook nog de volgende gronden aangevoerd:

- De onderbouwing van de doelmatigheid en de wettelijke grondslag van het verkeersbesluit is ontoereikend.
- Simpele aanpassingen en alternatieven werden niet onderzocht.
- De voorbereiding van de besluitvorming schoot procedureel en inhoudelijk tekort (zie de onderbouwing in het bezwaarschrift van BBVH).

- Hetzelfde geldt voor de noodzakelijke voorlichting over de gevolgen. Zelfs de relevante raadsvergadering over het voorstel waren - digitaal i.v.m. coronamaatregelen - niet goed te volgen.
- De toegezegde dialoog met de direct betrokkenen over het Uitwerkingsplan is feitelijk nog steeds niet afgerond terwijl er al wel een raadsbesluit is genomen. De vraag is waarom de ontwikkelaar het onroerend goed van de fam. Van Essen niet wil aankopen om het woningbouwproject zoals eerst bedoeld af te ronden (zie de onderbouwing in het bezwaarschrift BBVH).

We weten nu hoe de procedures over de verkeerscirculatie centrumvisie zijn afgelopen. Daar was vooraf al voor gewaarschuwd door inwonersorganisaties in 2014 en 2015, via een burgerinitiatief in 2016 en in juridische procedures daarna. Nu zitten we in Zeist nog met de naweën ervan, zowel qua gedaald vertrouwen in de politiek, als de buitensporige financiële overschrijdingen van het oorspronkelijk geraamde budget en bovendien nog met de benodigde maatregelen voor het waarborgen van de verkeersveiligheid.

Ons inziens zou het college er goed aan doen ook in het kader van het project het verkeersbesluit in te trekken op basis van de daartegen ingediende bezwaarschriften o.a. die van de direct belanghebbenden waaronder die van Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide, Vereniging Bosch en Duin e.o. en Stichting Beter Zeist. Naar wij weten zijn veel inwoners van Huis ter Heide en omgeving (zeer) teleurgesteld over het proces en het resultaat van de besluitvorming van de toenmalige raad. Het niet intrekken van het besluit zal ongetwijfeld leiden tot jarenlange procedures die ook de woningbouw op de locatie kan vertragen. Helderheid over de ontsluiting van de nieuwe buurt was namelijk een voorwaarde voor het realiseren van de nieuwe buurt.

AANBEVELINGEN

Op basis van bovenstaande zienswijze en de onderbouwing in de zienswijzen van de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide (BBVH), Stichting Milieuzorg Zeist e.o. en Comité Stop de Boskap Huis ter Heide e.o., die Stichting Beter Zeist als integraal onderdeel van deze zienswijze beschouwt, bevelen wij u het volgende aan.

- **De ontwikkeling van het BP en het (T)KBP op interactieve wijze af te ronden.** Dat kan d.m.v.:
 - een of meer bijeenkomsten te houden met de indieners van zienswijzen en eventuele andere belangstellenden;
 - overgebleven dilemma's te bespreken in een dialoogbijeenkomst tussen raad en indieners van zienswijzen;
 - in dat kader samen met alle betrokkenen (tussentijds) alsnog te bezien of een alternatieve verkaveling mogelijk is. Daarbij dan ook na te gaan of beter met de aanwezige waarden rekening kan worden gehouden.
- **Aanvullend onderzoek te doen (of alsnog te publiceren) naar de natuurwaarden en biodiversiteit van het gebied en de betekenis ervan voor de omgeving.** Dat biedt dan naar wij aannemen de mogelijkheid daarop nog te reageren.
- **De natuurwaarden en biodiversiteit van het gebied te behouden en te versterken.** Dat geldt voor het noordelijk gelegen bos, een o.i. 30 m. brede bosrand van het Kerkepad, geen bouw in het bos (zeker niet tot 18 meter hoog) en langs het bos niet hoger dan 11m nokhoogte. Nagegaan zou moeten worden

of de betreffende keuzen in het BP niet in strijd zijn met de gegeven uitgangspunten van programma HvdH (zie 'Kwaliteitsvisie Hart van de Heuvelrug' 2006).

- **De bossingels op en langs het terrein en de rij oude eiken langs de bocht van de Huis ter Heideweg te behouden en te beschermen.** Die rij zou aldaar niet doorbroken moeten worden voor een ontsluiting van de nieuwe buurt. Dat zal dan ook in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.
- **De cultuurhistorische en recreatieve waarden van het gebied te behouden en te versterken:** het rustieke, cultuurhistorische Kerkepad zonder speelvoorzieningen en het burgerinitiatief moestuin de Tovertuin (in het kader van Duurzaam Zeist).
- **De nieuwe woonlocatie als voorbeeld van een experimentele milieuvriendelijke en duurzame buurt te ontwikkelen.** Daar kan zo nodig ook externe financiering van niet-overheden voor worden aangevraagd.
- **Als voorwaardelijke activiteit het verkeersbesluit tot afsluiting van de Huis ter Heideweg alsnog in te trekken.** Dat kan In het kader van de bespreking van de komende Nota van Beantwoording van zienswijzen op het ontwerp BP en de behandeling van de bezwaarschriften tegen het verkeersbesluit (Gemeentebled op 30 maart, kenmerk 0443302).

Wij hopen u met deze zienswijze met aanbevelingen van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,



Egbert Visscher, voorzitter
Stichting Beter Zeist