

Gemeente Zeist

Vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

behorend bij het

Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid

November 2020



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Vooroverleg over het concept uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid	4
2.1	Provincie Utrecht	4
2.2	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	6
2.3	Rijkswaterstaat	8
2.4	Veiligheidsregio Utrecht (VRU)	9
2.5	Stichting Milieuzorg Zeist	11
2.6	Buurtcomité Korte Poot Veilig	14
2.7	Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide.....	16
3.	Wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg	20

1. Inleiding

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid (*versie juli 2020*) toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Utrecht
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Rijkswaterstaat
- Vitens
- Veiligheidsregio Utrecht
- Stichting Milieuzorg Zeist

Tevens is het concept uitwerkingsplan toegezonden aan de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide en het Buurtcomité Korte Poot Veilig.

De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn in hoofdstuk 2 opgenomen.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn wijzigingen ten opzichte van het concept uitwerkingsplan doorgevoerd. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van deze wijzigingen.

2. Vooroverleg over het concept uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid

2.1 Provincie Utrecht

Reactie

- a. In de uitgebreide verkeerskundige analyse worden de effecten gemist van de onderzochte verkeersstructuurvarianten bij de aansluiting op de provinciale weg N237 en N238. Hoeveel restcapaciteit zit daar? Onduidelijk is of een toename van 2.000 motorvoertuigen op de Blanckenhagenweg goed afgewikkeld kan worden op de rotonde bij de N238?

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van de reactie van de provincie heeft overleg plaatsgevonden tussen de provincie Utrecht, gemeente Zeist en ook Rijkswaterstaat, als beheerder van de rijksweg A28. In het overleg is afgesproken dat de gemeente de effecten van het plan Huis ter Heide Zuid op het verkeer op de ovonde in de N238 in beeld brengt. Het resultaat van de berekeningen wordt als nadere onderbouwing van de gewenste verkeersstructuur opgenomen in het formele ontwerp uitwerkingsplan.

In het overleg is verder de vraag gesteld wat de juridische status is van de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan. Provincie en Rijkswaterstaat vragen zich of het toepassen van de uitwerkingsplicht alsnog moet worden onderbouwd?

Daarover is het volgende op te merken. In het geldende bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist op 20 september 2005 en goedgekeurd door de provincie Utrecht op 25 april 2006) is voor Huis ter Heide Zuid de bestemming 'Uitwerkingsgebied' opgenomen als bedoeld in artikel 2.9 van de bijbehorende regels. Het betreft een bestemmingsplan dat nog is opgesteld onder de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Na inwerkingtreding van de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan deze uitwerkingsplicht nog steeds worden toegepast op grond van het overgangsrecht.

Door het onherroepelijk worden van de uit te werken bestemming 'Uitwerkingsgebied' moet de aanvaardbaarheid van de in het uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen in beginsel als een gegeven worden beschouwd. De uitwerkingsregels laten ruimte om de inrichting van het uitwerkingsgebied nader te bepalen; er zijn meerdere doeleinden mogelijk, zoals woon- of bedrijfsdoeleinden, verkeer, groen en water. Daarom moet wel onderbouwd worden of de gekozen inrichting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij alle betrokken belangen, waaronder verkeer, moeten worden afgewogen. Het uitwerkingsplan met bijbehorende onderzoeksrapporten voorziet in deze onderbouwing.

Reactie

- b. Onduidelijk is op welke wijze de gemeente de knip wil gaan afdwingen. Wil het college / de raad dat gelijktijdig met de vaststelling van uitwerkingsplan regelen, bijvoorbeeld door het gelijktijdig vaststellen van een verkeersbesluit of anders? De vraag is in hoeverre de knip op het viaduct juridisch is vastgelegd. Dus de zekerheid dat deze knip er komt, ook als de Blanckenhagenweg wordt doorgetrokken. De effecten van een knip op het viaduct van de A28 op het verkeer van de N238 en vooral op de kruisingen moeten daarbij ook in beeld gebracht worden.

Antwoord gemeente

De afsluiting van het viaduct is niet voorzien in het uitwerkingsplan zelf en het viaduct ligt ook niet in het plangebied. Het afsluiten is een verkeersmaatregel en daarvoor dient een afzonderlijk verkeersbesluit te worden genomen. Het treffen van een dergelijke verkeersmaatregel is een uitvoeringsaspect en kan niet in het uitwerkingsplan zelf worden opgenomen. Dat neemt niet weg dat de afsluiting van het viaduct noodzakelijk is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient daarom zekerheid te bestaan over het treffen van de beoogde verkeersmaatregel. Dit kan bijvoorbeeld door het verkeersbesluit al te nemen voor de vaststelling van het uitwerkingsplan. De gemeente heeft het voornemen beide procedures

(uitwerkingsplan en verkeersbesluit) gelijk op te laten lopen. Voor de effecten van de gewenste verkeersstructuur (inclusief de knip op het viaduct) op de N238 wordt verwezen naar onze reactie onder punt a.

2.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

- a. In het plan is sprake van toename verhard oppervlak van 1.416 m². Ter compensatie van deze verharding worden één of meerdere voorzieningen aangelegd met een gezamenlijke inhoud van 68 m³. In de toelichting staat omschreven dat ook gecompenseerd mag worden door extra oppervlaktewater te graven. Op deze locatie is het graven van water niet alleen een erg ingrijpende maatregel vanwege de diepe grondwaterstand. Het is tevens ook onwenselijk. Ons advies is één of meerdere bovengrondse (droge) voorzieningen aan te leggen waar overtollig water kan infiltreren in de bodem.

Antwoord gemeente

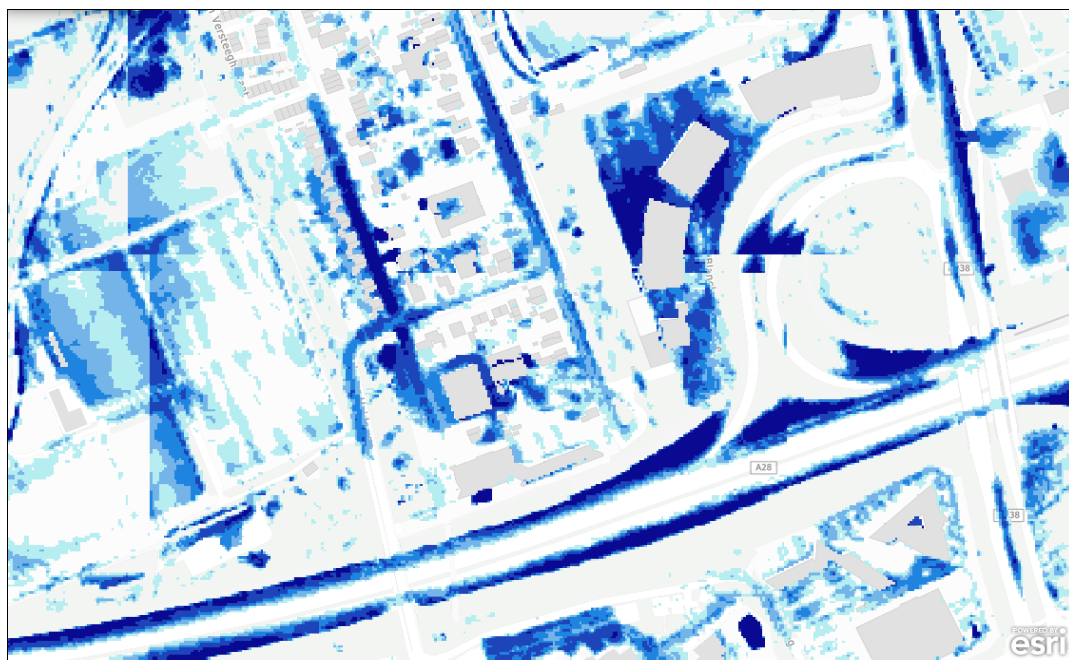
In het plangebied worden bovengrondse droge infiltratievoorzieningen aangebracht, dat is voor deze locatie ook het meest eenvoudig. In dit geval wordt er in een deel van het plangebied waterpasserende of waterdoorlatende verharding (bv. graskeien) toegepast. Tevens is er ook ruimte voor het aanleggen van een wadi. Bij het ontwerp van de maaiveldinrichting (inrichting openbare ruimte) wordt dit aspect nader gedetailleerd.

Reactie

Op de (klimaat)stresstestkaarten is te zien dat het plangebied in de huidige situatie gevoelig is voor wateroverlast (70 mm in 2 uur). Op plekken waar bebouwing is geprojecteerd, ontstaat bij hevige neerslag water op het maaiveld (>30cm). Wij adviseren hier rekening mee te houden. Dit kan op verschillende manieren. Enkele voorbeelden zijn:

- verhogen van het vloerpeil / drempelhoogte op de gevoelige locaties en/of
- bij het bouwrijp maken zorgen voor afstromen richting de groenbestemmingen in plaats van de bebouwing door kleine aanpassingen in het maaiveld.

Hiermee kan tijdens extreme situaties, wanneer de compensatievoorzieningen ontoereikend zijn, voorkomen worden dat wateroverlast ontstaat doordat water de woningen instroomt.



Klimaatstresstestkaart wateroverlast bui 70 mm in 2 uur (huidige situatie)

Antwoord gemeente

Op de kaart is te zien dat de waterdiepte (>30cm) op het noordelijke deel van het terrein is gelegen. Nabij dit noordelijke deel zijn twee appartementengebouwen voorzien (evenwijdig aan de Huis ter Heideweg). Deze gebouwen komen circa 30 tot 50 cm boven het maaiveld te liggen, mede doordat er een 1-laagse parkeergarage onder de gebouwen komt. Rondom de zuidelijke appartementengebouwen zijn groenstroken voorzien; deze groenstroken kunnen iets verdiept worden aangelegd zodat de afstroomrichting naar de groenstroken is.

2.3 Rijkswaterstaat

In een overleg tussen Rijkswaterstaat, de gemeente Zeist en provincie Utrecht op 28 september 2020 heeft Rijkswaterstaat een aantal opmerkingen gemaakt in het kader van het vooroverleg. Naderhand is een schriftelijke reactie ontvangen als samenvatting van de bedenkingen en vragen van Rijkswaterstaat over de voorgenoemde ingrepen in de verkeersstructuur. Deze reactie is onderstaand weergegeven.

Reactie

- a. Wat zijn de verkeerskundige gevolgen (doorstroming en veiligheid) van de doorsteek Blanckenhagenweg op de ovonde, A28-aansluiting en A28?

Antwoord gemeente

In het overleg is afgesproken dat de gemeente de effecten van het plan Huis ter Heide Zuid op het verkeer op de ovonde in de N238 in beeld brengt. Het resultaat van de berekeningen wordt als nadere onderbouwing van de gewenste verkeersstructuur opgenomen in het formele ontwerp uitwerkingsplan.

Reactie

- b. Hoe zit het met de verkeerskundige, maar ook de juridische relatie tot de autoknip op het viaduct over de A28, die niet in voorliggend plan zit?

Antwoord gemeente

Hiervoor verwijzen wij naar onze beantwoording zoals opgenomen bij de reactie van de provincie Utrecht (onderdeel 2.1, onder b.)

Reactie

- c. Welke veronderstellingen (varianten, telmomenten, planhorizonnen, autonome ontwikkelingen, beleidsmaatregelen e.d.) worden in doorrekeningen met het oog op bovenstaande gebruikt?

Antwoord gemeente

Voor de berekeningen wordt gebruik gemaakt van de gegevens uit de volgende documenten:

- *Rapportage kentekenonderzoek, Meetel d.d. 6-2-2019*
- *Verkeersberekeningen Huis ter Heide west en zuid, Antea d.d. 3-5-2019*
- *Oplegnotitie verkeerparagraaf bestemmingsplan Huis ter Heide west en zuid, Antea d.d. 5-6-2020*
- *Memo verkeerssituatie Huis ter Heide t.b.v. bestemmingsplan Huis ter Heide zuid en west, Gemeente Zeist d.d. 10-6-2020*

De laatste twee documenten waren opgenomen in het concept van het uitwerkingsplan.

Naar aanleiding van het vooroverleg is een quickscan naar de verkeersafwikkeling van de ovonde Zandbergenlaan – Blanckenhagenweg uitgevoerd. Deze quick scan d.d. 11 november 2020 wordt opgenomen in het formele ontwerp van het uitwerkingsplan.

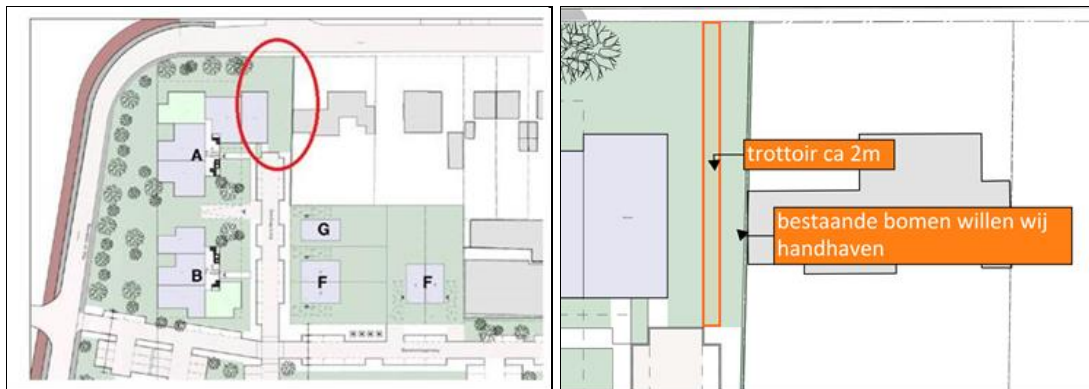
2.4 Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

Reactie

- a. De Korte Bergweg langs de geplande appartementengebouwen aan de Huis ter Heidweg loopt in het huidige plan dood. Wanneer er nu tijdens een calamiteit op de A28 gevlucht moet worden, terwijl de wind van de A28 naar het plangebied gaat, moeten de vluchtende personen naar het incident toe vluchten. Dit is onwenselijk en verhoogt ook de kans op slachtoffers. De VRU adviseert de Korte Bergweg ter plekke door te trekken. Als de weg wordt doorgetrokken kan men veiliger en sneller wegvluchten van de calamiteit. Dit hoeft geen doorgaande weg voor auto's te zijn. Het kan ook een breed voet- of fietspad zijn.

Antwoord gemeente

De ontwikkelaar stelt voor om een pad te maken in het verlengde van de Korte Bergweg, zodat er een vluchtmogelijkheid is naar het noorden toe, van de A28 af. Zie onderstaande afbeeldingen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het advies van de VRU. Op deze wijze kan er in geval van nood goed en veilig gevlucht worden.



Reactie

- b. Bij de bouw van de woningen moet de bluswatervoorziening en bereikbaarheid voldoen aan de wet- en regelgeving. Het plangebied is vanaf 2 zijden snel en goed te bereiken voor de brandweer. De bluswatervoorzieningen voor de te bouwen woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit en de handreiking 'bluswater en bereikbaarheid van Brandweer Nederland. Bij de bouw aanvraag zal dit meegenomen moeten worden en worden beoordeeld door het bevoegde gezag en de VRU. De bluswatervoorziening is nu ontoereikend voor de te bouwen woningen. Vitens zal ook de waterleiding voor de woningen aanleggen en dan kan tegelijk de bluswatervoorziening worden meegenomen in de aanleg.

Antwoord gemeente

De bluswatervoorziening betreft een uitvoeringsaspect en dit komt aan de orde bij de aanvraag en beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Zo ook de opstelplaatsen voor de brandweer, die in overleg met de VRU worden aangelegd.

Reactie

- c. Het risico in dit plangebied komt van de (lager gelegen) A28. Het risico kan het beste verkleind worden door snel te voorkomen dat het incident groter wordt. Bij een dreigende BLEVE of het vrijkomen van een gevaarlijke stof heeft de brandweer snel veel bluswater nodig. Bluswater is op de snelweg, zeker omdat deze hier ook verdiept ligt, lastig snel te krijgen. DE VRU adviseert om in overleg met de VRU en eventueel Rijkswaterstaat te onderzoeken hoe, bijvoorbeeld met geboorde putten, er snel voldoende bluswater kan zijn. Het grote voordeel hiervan is dat de aanpak bij het incident is en niet het managen van de gevolgen ervan.

Antwoord gemeente

Het snel beschikbaar kunnen zijn van bluswater bij een calamiteit op de A28 is een vraagstuk dat niet alleen aan de ontwikkeling van Huis ter Heide Zuid kan worden gekoppeld. Met de VRU is afgesproken dat de gemeente dit in overleg met de VRU oppakt, los van de ontwikkeling van Huis ter Heide Zuid.

2.5 Stichting Milieuzorg Zeist

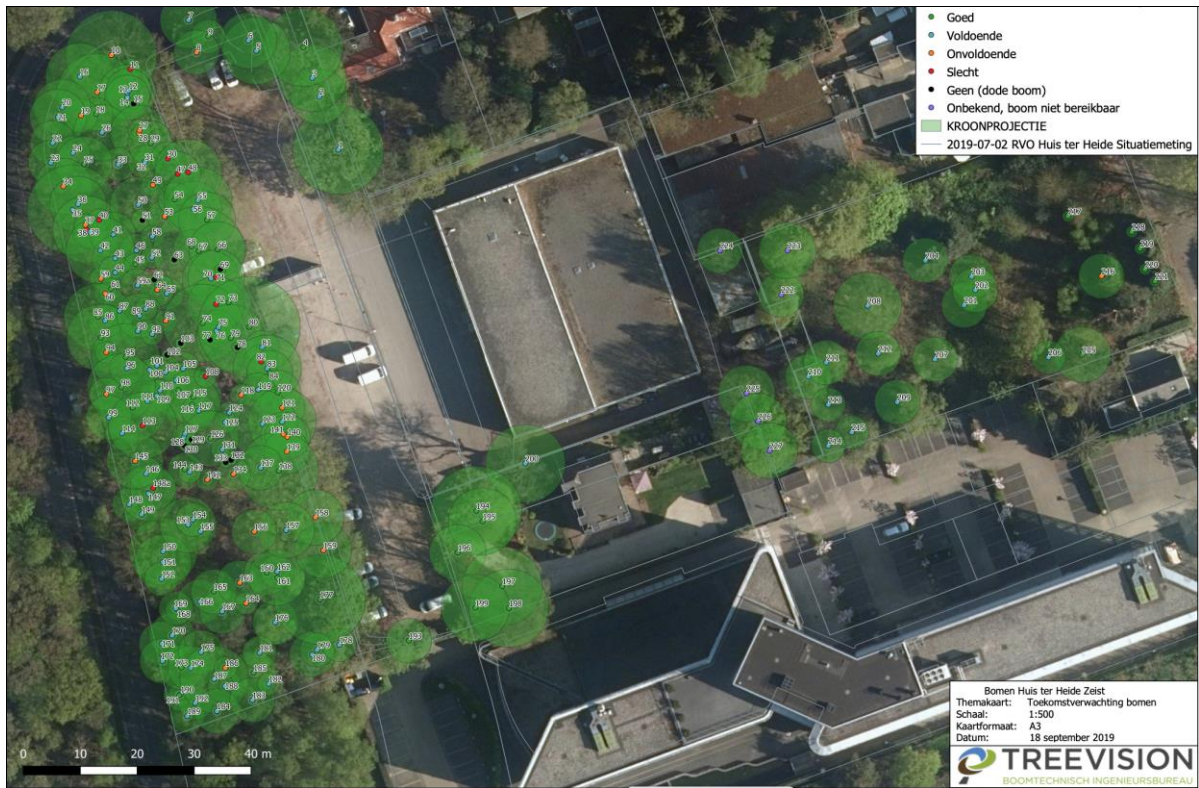
De Stichting kan zich in beginsel vinden in de geschetste ontwikkeling, ook gezien de planologische voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan Oud Zandbergen eo voor Huis ter Heide Zuid zijn opgenomen (bestemming 'uitwerkingsgebied'). De Stichting wil graag meer duidelijkheid over de onderstaande punten.

Reactie

- a. Over de ontwikkeling in Huis ter Heide Zuid is al eerder overleg geweest tussen de Stichting en de ontwikkelaar. Daarbij heeft de Stichting erop aangedrongen binnen het plangebied zoveel mogelijk van de bestaande bomen/bos in het ontwerp mee te nemen. Niet alleen vanuit het oogpunt van biodiversiteit, maar ook om voor de toekomstige bewoners een aangenaam leefklimaat te kunnen realiseren. Uit het plan blijkt gelukkig dat een aantal bomen blijft bestaan, maar in de stukken heeft de Stichting geen 'bomen effect analyse' kunnen ontdekken. Het blijft daardoor onduidelijk welke bomen nu wel of niet moeten worden gekapt en met name ook welke waarde zij dan (nog) vertegenwoordigen. Voor zover een dergelijke analyse dus nog niet is uitgevoerd, zou het goed zijn dat alsnog te doen.

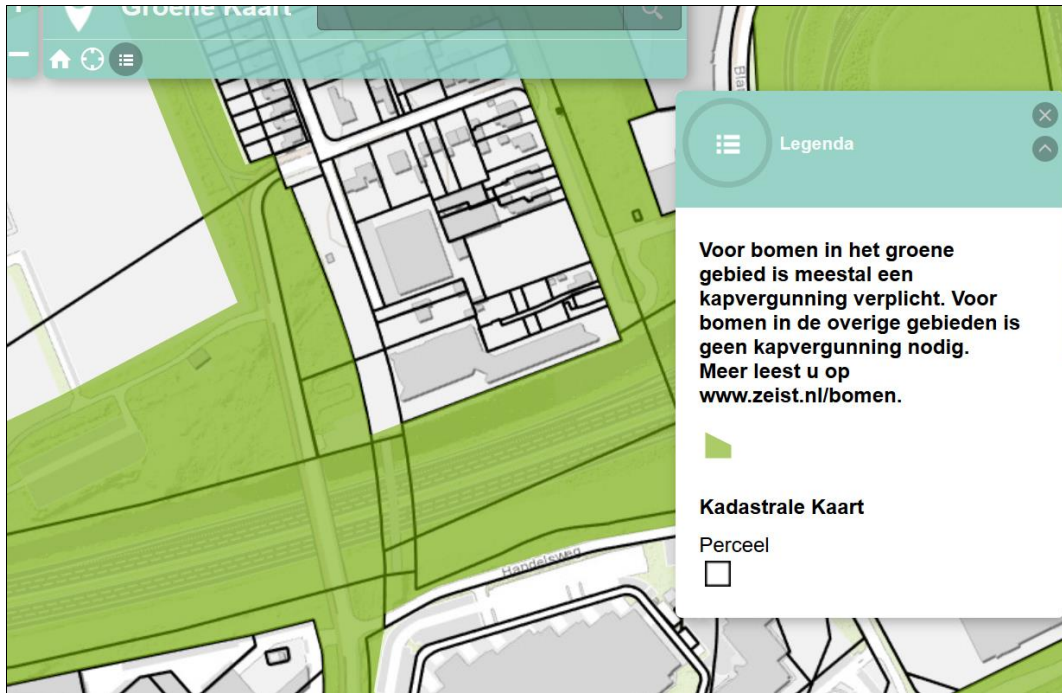
Antwoord gemeente

In 2019 is door een boomtechnisch ingenieursbureau een boominspectie uitgevoerd in het plangebied. Daarbij zijn de bomen gekwalificeerd op type en afmeting en is de kwaliteit van de bomen beoordeeld. Zie onderstaande afbeelding.



Op de Groene Kaart (behorend bij de Bomenverordening Zeist 2016) heeft de gemeente Zeist vastgelegd in welke delen van Zeist wel of geen kapvergunning nodig is om een eigen boom te kappen. In de groene gebieden op de Groene Kaart zijn veel van de bomen kapvergunningplichtig (in veel gevallen) en voor gebieden daarbuiten hoeft veelal géén kapvergunning aangevraagd te worden.

Het plangebied Huis ter Heide Zuid ligt voor een deel in het groene gebied, namelijk de groenstrook langs de Huis ter Heideweg. Als hier bomen worden gekapt, is daar in principe een kapvergunning voor nodig, tenzij één van de uitzonderingen, zoals vastgelegd in de bomenverordening, aan de orde is (bijvoorbeeld een dode boom). Voor bomen in het plangebied die buiten het groene gebied liggen, hoeft geen kapvergunning te worden aangevraagd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de Groene Kaart ter plaatse van Huis ter Heide Zuid.



In de eerder vastgestelde uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Oud Zandbergen eo staat "indien er in de bosstrook langs de Huis ter Heideweg bomen worden gekapt dienen deze conform de daarvoor geldende, gemeentelijke regels te worden gecompenseerd".

De groenstrook aan de Huis ter Heideweg blijft voor een deel behouden. Wel zal de nieuwe weg aansluitend op de Huis ter Heideweg moeten worden gerealiseerd en ook de appartementengebouwen. Hiervoor zullen bomen worden moeten worden gekapt en gecompenseerd.

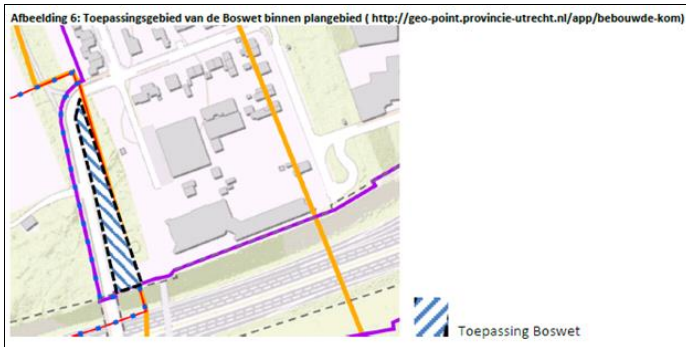
In de aan te vragen omgevingsvergunning wordt exact bepaald welke bomen gekapt moeten worden. Tevens zal dan de compensatie nader worden onderbouwd met onder andere de posities, types etc. De compensatie danwel herplant zal voldoen aan de richtlijnen zoals geformuleerd in de Bomenverordening Zeist 2016.

Reactie

- b. Meer in het bijzonder zal kennelijk ook een deel van het bos langs de Huis ter Heideweg moeten wijken voor de bouw van de woningen. Aangezien dat bosgebiedje niet valt binnen de bebouwde kom in het kader van de Boswet, valt de betreffende bosstrook onder de voormalige Boswet, nu Wet natuurbescherming. Als die bomen worden gekapt en het niet om een 'oude bosgroeiplaats' gaat, dienen deze bomen te worden gecompenseerd. Het is voor de Stichting onduidelijk waar de betreffende compensatie uiteindelijk plaats zal vinden.

Antwoord gemeente

De bosstrook langs de Huis ter Heideweg valt deels buiten de bebouwde kom Boswet / Wet natuurbescherming. Onderstaande afbeelding laat dat zien:



Uitsnede uit quickscan Wet natuurbescherming d.d. 15 mei 2020

Daarnaast is in de uitwerkingsregels van het moederplan Oud Zandbergen e.o. het volgende vastgelegd:

'indien er in de bosstrook langs de Huis ter Heideweg bomen worden gekapt dienen deze conform de daarvoor geldende, gemeentelijke regels te worden gecompenseerd'.

Hieruit blijkt dat zowel de Wet natuurbescherming als de gemeentelijke Bomenverordening Zeist 2016 van toepassing is. Aan de hand daarvan dient de invulling van de compensatie nader bepaald te worden. Uitgangspunt is dat compensatie plaatsvindt in het plangebied zelf. Op dit moment is de bomencompensatie nog niet nader uitgewerkt. Dit gebeurt in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning. Daarbij worden aantal, positie en soort bomen nader gedetailleerd. Zie ook het antwoord onder a.

Reactie

- c. Wat betreft het groen zou het volgens de Stichting mooi zijn als er door het gebied alsnog een zodanig groene verbinding kan worden gerealiseerd, zodat er ook een ecologische verbinding tussen het landgoed Oud Zandbergen en Dijnselburg kan ontstaan. Dus een strook vrij van bebouwing, verharding etc., bijvoorbeeld een groene structuur (doorlopende bomenrij) langs de geplande weg door het gebied.

Antwoord gemeente

In het stedenbouwkundig plan zijn naast bebouwing en verhardingen ook groengebieden voorzien. Aan de zijde van de Huis ter Heideweg wordt de bestaande groenstructuur (bomen) daar waar mogelijk behouden. Langs de aan te leggen weg is ook ruimte voor aanleg van groenstroken. De invulling van het groen wordt nader gedetailleerd in het ontwerp van de maaiveldinrichting. De te compenseren bomen worden daarin meegenomen. De groengebieden zijn als zodanig bestemd in het uitwerkingsplan en daarmee planologisch vastgelegd.

Reactie

- d. Overeenkomstig de quickscan natuurtoets is in ieder geval nader onderzoek nodig naar vleermuizen en ook de hazelworm. De Stichting heeft deze nadere onderzoeken niet bij de stukken kunnen ontdekken.

Antwoord gemeente

Er is inderdaad nader onderzoek naar de hazelworm nodig om de aanwezigheid daarvan te kunnen vaststellen dan wel te kunnen uitsluiten. Ook is nader onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen nodig. De nadere onderzoeken zijn in gang gezet. Uiteindelijk dient de gemeente bij de vaststelling van het uitwerkingsplan voldoende aannemelijk te maken dat de Wet natuurbescherming op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

2.6 Buurtcomité Korte Poot Veilig

Reactie

Het Comité Korte Poot Veilig wil graag reageren op het uitwerkingsplan voor Huis ter Heide Zuid. Niet op het hele plan, dat zich overigens kenmerkt door een uitgebreide en diepgaande analyse van tal van aspecten en daarmee door een grote zorgvuldigheid.

De reactie van het comité richt zich op het gedeelte dat handelt over de verkeerssituatie in Huis ter Heide. Dit gedeelte sluit namelijk nauw aan op de doelstelling die door het Comité Korte Poot Veilig al jarenlang wordt nagestreefd, namelijk het oplossen van de problemen die dit 'verblijfsgebied' en dan met name de Alexanderweg en de Korte Poot van de Korte Bergweg ondervinden van bus- en met name doorgaand verkeer.

Het betreft hier zowel verkeersoverlast, verkeersonveiligheid als onnodige blootstelling aan uitlaatgassen en andere gevolgen van doorgaand verkeer. Het is een probleem dat al jaren speelt en waarvoor al jaren oplossingen gezocht maar niet gevonden zijn. Noch het markeren van Huis ter Heide als 30 km gebied, noch andere aanpassingen (en later weer gedeeltelijk teruggedraaide) aanpassingen hebben hierin verbetering kunnen aanbrengen. Het uiteindelijk te creëren wegennet voor Huis ter Heide dient een algemeen belang en moet aansluiten bij de functie van Huis ter Heide namelijk die van het hiervoor genoemde verblijfsgebied. Bij een dergelijk gebied passen geen doorgaande wegen temeer niet omdat hierin voor autoverkeer al in voorzien is via de Panweg en de Zandbergenlaan.

Het zal u dan ook niet verbazen dat voor het Comité scenario 5 als het meest ideale tevoorschijn komt. Dit scenario dient het algemeen belang het meest omdat busverkeer nog steeds door de wijk kan, het viaduct is voor fietsers, voetgangers en andere 'klein gemotoriseerden' goed te bereiken, de automobilist kan via de daartoe bedoelde wegen het centrum van Zeist prima bereiken en het doorgaand verkeer wordt geweerd. Voor deze variant wordt echter niet gekozen.

We hebben begrepen dat gekozen is voor variant 4, maar (om in de termen te blijven) is een 'variant' of liever een aanvulling gemaakt waardoor met kleine aanpassingen de nieuw aan te leggen (bestemmings)weg geschikt te maken is voor busverkeer. Tijdens de bijeenkomst van 3 september jongstleden bleken er eigenlijk alleen maar voorstanders van deze variant te zijn en ook wij kunnen ons in deze variant vinden.

Er moet echter wel een kanttekening bij gemaakt worden. Het comité is nadrukkelijk tegenstander van de suggestie om de bussen op de heen- of terugweg een andere route te laten nemen. Door hiertoe over te gaan, moet de Korte Bergweg geschikt blijven voor bussen met alle gevolgen van snel rijdend verkeer oftewel een kwestie van 'more of the same'. Wanneer bussen over de daartoe beter geschikt te maken 'Glaxoweg' rijden, kan de Korte Bergweg op een zodanige manier worden aangepast dat het voor doorgaand verkeer niet meer interessant en relevant is deze weg te gebruiken. Door dergelijke aanpassingen krijgt dit gedeelte van Huis ter Heide de bestemming die logisch is bij de functie 'wonen' en zou de weg ingericht kunnen worden zoals te doen gebruikelijk bij een woonerf.

Deze aanpassing dient het eerdergenoemde algemeen belang, doet recht aan de woonbestemming, het doel van de verkeersdeskundigen (zoveel mogelijk weren van doorgaand verkeer) en de lang gekoesterde wens van de bewoners om eindelijk na al die jaren aan een rustige straat in een woonwijk te wonen in plaats van aan een doorgaande weg.

Tot slot: het is de leden van het Comité duidelijk dat de vertegenwoordigers van de verkeercommissie van de Buurt & Belangenvereniging (BBV) zich fel verzetten tegen de afsluiting van het viaduct voor autoverkeer. Een aantal leden van het Comité zijn ook lid van de BBV en delen deze mening niet. Mocht er een variant te vinden zijn die exact hetzelfde effect heeft dan zijn wij daar ook voor te vinden. Essentieel hierbij blijft het algemene belang en het feit dat Huis ter Heide een woonfunctie heeft. Wat ons betreft weegt hierbij het individuele ongemak van 'een stukje om met de auto' niet op tegen het algemene belang passend bij een buurtschap met (nogmaals) een woonbestemming.

Antwoord gemeente

De gemeente heeft voor ogen de wegen in Huis ter Heide, gelegen tussen de provinciale weg (Amersfoortseweg) en de snelweg, te zien als één verblijfsgebied. In dit gebied passen geen doorgaande wegen met een verkeersfunctie. Wegen met een verkeersfunctie zijn gericht op doorstroming waarvan doorgaand verkeer gebruik van kan maken en hebben een wezenlijk andere inrichting dan verblijfswegen. Vanwege de barrièrewerking van verkeerswegen dient het totale verkeerssysteem een beperkt aantal daarvoor geschikte wegen te bevatten. Verblijfsgebieden dienen dus zo groot mogelijk te zijn.

In tegenstelling tot het comité Korte Poot Veilig ziet de gemeente Zeist scenario 5 niet als meest ideaal. Het huidige gedeelte van de Blanckenhagenweg is welliswaar een weg op een bedrijventerrein, maar heeft ook een verblijfsfunctie. Bij scenario 5 zal de Blanckenhagenweg voor een groot deel gebruikt worden door doorgaand verkeer en zal daarmee een verkeersfunctie moeten krijgen. Dit betekent geen uitwisseling op wegvakken (oversteken, in- of uitparkeren), maar alleen op kruispunten.

Dit betekent dus ook een wezenlijk andere inrichting van de weg, onder andere geen rechtstreekse erfaansluitingen op de Blanckenhagenweg, vrijliggende fietspaden en geen parkeren en laden en lossen op of langs de rijbaan. De weg wordt uitgevoerd in asfalt. Ook voor Huis ter Heide zuid betekent dit dat er geen rechtstreekse erfaansluitingen op de Blanckenhagenweg mogen uitkomen, vrijliggende fietspaden en geen parkeren langs de rijbaan. De woningen moeten dus op een andere weg, zijnde een weg met verblijfsfunctie worden ontsloten. Verder betekent een weg met verkeersfunctie een breder wegprofiel met rijrichtingscheiding (minimaal een doorgetrokken dubbele asstreep) en een bijpassende snelheid van 50 km/h. Op kruispunten is de voorrang geregeld en dient langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) gefaseerd via een middengeleider over te steken. Naast het feit dat een dergelijk inrichting veel ruimte in beslag neemt, is het voor de verkeersstructuur ook niet nodig. Op korte afstand ligt al een weg met een verkeersfunctie, namelijk de Boulevard.

Bij scenario 4 kan de Blanckenhagenweg wel de functie van verblijfsweg krijgen, omdat alleen bestemmingsverkeer er gebruik van maakt. Hierdoor kan de weg, ook in het plangebied Huis ter Heide zuid, ingericht worden als verblijfsweg. Dit betekent onder andere een smalle weg in elementverharding (betonstraatstenen), rechtstreekse erfaansluitingen, fietsen op de rijbaan en parkeren langs de weg.

Op papier lijkt het maar een lijntje, maar hoe een weg er uit komt te zien wordt bepaald door de functie die de weg krijgt en hoe de weg gebruikt wordt. Een goed werkend verkeerssysteem betekent in het kort dat de functie, vormgeving en het gebruik van elke weg in overeenstemming met elkaar moet zijn.

In de toelichting op scenario 5 is als nadeel van dit scenario nog benoemd dat er in feite een fysieke knip komt te liggen tussen het bestaande Huis ter Heide en de toekomstige woningbouw, terwijl we Huis ter Heide als één verblijfsgebied willen beschouwen. Naar het inzicht van de gemeente doet scenario 4 recht aan de woonfunctie van geheel Huis ter Heide (bestaand én nieuw). Daarbij heeft scenario 4 tot gevolg dat er minder verkeer over de Korte Poot zal rijden dan nu het geval is, omdat er nagenoeg geen sprake meer is van doorgaand verkeer. Alleen bestemmingsverkeer maakt dan nog gebruik van de wegen in Huis ter Heide.

Busverkeer

Tijdens de bijeenkomst op 3 september 2020 is gesproken over het eventueel in de toekomst geschikt maken van de nieuw aan te leggen weg voor busverkeer. Het ontwerp van de weg wordt hierop gecontroleerd en eventueel aangepast. In de toekomst zou het dan eventueel mogelijk worden dat de bus hier in één richting overheen kan (van zuid naar noord). En over de Korte Poot van de Korte Bergweg dan ook in één richting (van noord naar zuid). Doordat de bus niet in twee richtingen over een weg hoeft, zou in de toekomst de rijbaan van de Korte Poot smaller kunnen worden gemaakt. Het eventueel wijzigen van de busroute zelf maakt geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan.

2.7 Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide

Reactie

Verkeer

Zoals reeds meermalen aangegeven, zijn wij tegen het aanleggen van een "ontsluitingsweg" dwars door het nieuwe wijkje Huis ter Heide zuid. Wij houden vast aan het oorspronkelijke plan voor een ontsluitingsweg, zoals in 2009 vastgelegd in het Programma van Eisen. Wij roepen daarom de gemeente op om actief te bemiddelen tussen de projectontwikkelaar en de familie vE. De familie vE heeft aangegeven graag op korte termijn tot een oplossing voor hun woning te komen. De punten waarover overeenstemming bereikt moet worden zijn uitsluitend van financiële aard. De sloop van de betreffende woning is noodzakelijk om de ontsluitingsweg ten zuiden van het wijkje te kunnen aanleggen en biedt wellicht ruimte om iets meer woningen te bouwen. Alleen dit oorspronkelijke tracé voor de ontsluitingsweg is passend binnen een nog nader uit te werken en te besluiten verkeerstructuur voor heel Huis ter Heide, waarbij alle alternatieven worden open gehouden.

Antwoord gemeente

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o. is vastgelegd dat de ontsluitingsweg het tracé van de op de plankaart aangewezen ontsluiting globaal dient te volgen. Enige verschuiving ten noorden of zuiden van deze lijn is toegestaan. Het 'moederplan' biedt ruimte om bij de uitwerking van de plannen de ligging van de weg nader te bepalen. Daarbij dienen wel alle betrokken belangen zorgvuldig afgewogen te worden, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde weg ligt in het uitwerkingsplan iets ten noorden van het tracé zoals aangeduid op de plankaart van het moederplan. Zie onderstaande afbeelding. De stippellijn geeft de beoogde ligging van de nieuwe weg aan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.

De beoogde ligging van de nieuwe weg geeft de mogelijkheid om langs beide kanten van de weg woningen, maar ook groenstroken met speelvoorzieningen te realiseren. De voorkeursvariant voor het verkeer (scenario 4) gaat er ook vanuit dat de nieuwe weg een verblijfsfunctie krijgt en het gebied Huis ter Heide Zuid ontsluit (zie ook ons antwoord op de reactie van het Buurtcomité Korte Poot Veilig). Door de verblijfsfunctie van de weg en de daarbij horende inrichting ontstaat een aangenaam buurtkarakter. Dit maakt dat ook de woningen aan de Korte Bergweg 17 en 19 onderdeel kunnen worden van de nieuwe woonbuurt. Sloop van de betreffende woningen is daardoor niet per sé noodzakelijk. Het behoud van de woningen staat niet in de weg aan een goede ruimtelijke ordening. Bijkomend voordeel is dat er een gelijkwaardig kruispunt ontstaat met de zijweg ten westen van de Huis ter Heideweg.

De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de betreffende woning niet aan te kopen danwel mee te nemen in het plan. Zoals benoemd staat het wel of niet meenemen van de woningen aan de Korte Bergweg 17 en 19 een goede ruimtelijke ordening niet in de weg.

Reactie

Groen

De groenstructuur met bomen langs de Huis ter Heideweg is een beeldbepalende groene entree van de buurt, die we goed willen bewaren. Daarnaast vangt die strook bomen ook fijnstof en geluid weg. We vinden dat er te veel bomen gekapt gaan worden en vinden het belangrijk dat die strook voldoende breed blijft, conform het beleid van de gemeente: “die inzet op het veilig stellen, koesteren en versterken van het groene karakter van Zeist”. De appartementen staan op de tekening niet precies in het verlengde van de woningen aan de Korte Bergweg. Waarom die rij niet afmaken, zodat tevens bereikt wordt dat die bewoners vanuit hun tuin dan niet op de appartementen maar op de bomen blijven uitzien.

Antwoord gemeente

De gemeente onderschrijft het belang van de groenstrook langs de Huis ter Heideweg als beeldbepalende groenstructuur voor het gebied. Het levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daar waar mogelijk wordt deze bestaande groenstructuur (de bomen) behouden in het plan. Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat er een groenstrook behouden blijft tussen de Huis ter Heideweg en het appartementencomplex. De breedte van deze groenstrook varieert. De groenstrook langs de Huis ter Heideweg is ook als zodanig bestemd in het uitwerkingsplan en daarmee planologisch vastgelegd. De te kappen bomen moeten gecompenseerd worden op grond van de Wet natuurbescherming dan wel de geldende gemeentelijke regels over bomencompensatie.

Bij de situering van de appartementen is rekening gehouden met de roolijnen van de woningen aan de Korte Bergweg 1 tot en met 11. De appartementen aan de Korte Bergweg volgen de rooilijn van de bestaande woningen. Om een aantrekkelijke voorkant te creëren aan de Korte Bergweg en Huis ter Heideweg is ervoor gekozen om de appartementen niet in het verlengde te plaatsen van de woningen aan de Korte Bergweg 23 en verder. Los van dat het stedenbouwkundig niet wenselijk is, is het ook niet mogelijk mede omdat er gekozen is een ondergrondse parkeerkelder te maken. Een ondergrondse parkeerkelder heeft een bepaalde breedte nodig en geeft kwaliteit aan het gebied (minder auto's op straat).

Reactie

Geluid

Er is sprake van een overschrijding van de wettelijke akoestische waarden. We vragen ons af of er behalve een dove gevel geen andere geluidswerende maatregelen genomen kunnen worden zoals een geluidsscherm (in een eerder plan was er sprake van een geluidswal). We begrijpen niet waarom (pg. 34) “geluidsschermen vanuit stedenbouwkundig en financieel opzicht niet wenselijk” zouden zijn. Wij vinden de geluidsbelasting nu te hoog voor een woonwijk. Er is erg veel lawaai vanaf de A28, wat het leefklimaat en de gezondheid niet bevordert. Bij de wegverbreding van de A28 hadden woningen langs de Korte Bergweg ook al te veel geluid, maar er werden toen geen maatregelen genomen vanwege “kosteneffectiviteit” (simpel gezegd, te weinig huizen, dus te duur!).

Antwoord gemeente

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is nader toegelicht waarom de plaatsing van een geluidsscherm langs de A28 of de Huis ter Heideweg op bezwaren stuit.

Geluidsscherm langs A28

Er is bekeken wat de effecten zijn van een scherm op het talud langs de A28 (zie onderstaande afbeelding). De schermen zijn 5 meter hoog en in totaal 330 meter lang. Met deze maatregel blijft de geluidbelasting op de appartementengebouwen hoger dan de voorkeursgrenswaarde, zodat nog steeds gebouwgebonden maatregelen nodig zijn. Daardoor weegt de vermindering van het geluid niet op tegen de kosten van een scherm en is gekozen voor maatregelen in de gebouwen zelf. Daarnaast zijn de benodigde gronden in eigendom bij verschillende eigenaren. Dit maakt het realiseren van een geluidsscherm ook lastiger.



Scherf Rijksweg A28 (donkerblauw = scherm, lichtblauw = nieuwe bebouwing)

Geluidsscherf langs de Huis ter Heideweg

Er is bekeken wat de effecten zijn van een scherm langs de Huis ter Heideweg. Met een scherm van 85 meter lang en 2,5 meter hoog wordt de geluidsbelasting door deze weg bij de westzijde van het meest noordelijke appartementengebouw verminderd tot de voorkeurswaarde. Op de overige gevels van dit gebouw en ook bij het middelste gebouw blijft de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde. Ook hier geldt dat dit scherm stuit op het bezwaar dat de vermindering van het geluid niet opweegt tegen de kosten van het scherm. Daarnaast doet een geluidsscherf langs de Huis ter Heideweg afbreuk aan het groene karakter en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De Wet geluidhinder biedt mogelijkheden om hogere waarden voor de geluidsbelasting vast te stellen, als de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde. Voor Huis ter Heide Zuid wordt daar toepassing aan gegeven, met inachtneming van het specifieke geluidsbeleid van de gemeente Zeist. Met gebouwgebonden maatregelen kan er voldoende woongenot worden gerealiseerd en kan ook worden voldaan aan de regelgeving.

Reactie

Luchtkwaliteit

Wij begrijpen niet dat de verschillende luchtkwaliteitswaarden kennelijk ook onder de normen/advieswaarden van de WHO zouden zijn. Graag zagen we dat nader getoetst en toegelicht. En in hoeverre is er gekeken naar de effecten van ultrafijn stof, van grote invloed op de gezondheid (hart/longen/hersenen)?

Antwoord gemeente

Voor het uitwerkingsplan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is inhoudelijk getoetst door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU). Uit deze toetsing blijkt dat het onderzoek voldoende inzicht geeft in de huidige en toekomstige luchtkwaliteit. De getoonde concentraties laten zien dat aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) wordt voldaan. Tevens is inzichtelijk gemaakt dat de WHO-advieswaarden in de toekomst (vóór 2030) gehaald gaan worden.

Ook toont het onderzoek aan dat het project niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is daarmee niet nodig. Het plan voldoet op het onderdeel luchtkwaliteit aan een goede ruimtelijke ordening. Graag verwijzen wij naar de toelichting van het uitwerkingsplan en het bijbehorende onderzoek naar luchtkwaliteit, daar is het een en ander nader toegelicht.

Reactie

Ecologie

We begrijpen niet dat er geen verder onderzoek nodig is naar m.n. hazelworm, vos en das (vlakbij in de buurt wel waargenomen). Dat er geen vleermuizen waargenomen zijn maakt het onderzoek

ongeloofwaardig, elke zomeravond vlogen die rond tegen de schemering. Van belang vinden we ook of het ecologisch onderzoek voor de effecten wel iets verder gekeken heeft dan alleen maar naar het projectgebied; denk hierbij o.a. ook aan de bescherming van roofvogels, waarbij je de effecten van bouwplannen ook over een breder gebied moet meenemen.

Antwoord gemeente

Uit de ecologische quick scan komt naar voren dat aanvullend onderzoek nodig is naar hazelworm om de aanwezigheid daarvan te kunnen vaststellen dan wel te kunnen uitsluiten. Ook is nader onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen nodig. De nadere onderzoeken zijn in gang gezet. Uiteindelijk dient de gemeente bij de vaststelling van het uitwerkingsplan voldoende aannemelijk te maken dat de Wet natuurbescherming op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Wat betreft de das is in de quick scan aangegeven dat tijdens de veldbezoeken geen dassenburchten in het plangebied zijn waargenomen. Het plangebied ligt aan de rand van een groter leefgebied van de das en deze kan incidenteel voorkomen in het plangebied om door te trekken. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van de das. Het plangebied wordt relatief intensief gebruikt en gezien de beperkte omvang in combinatie met de naastgelegen rijksweg A28 en omringende bebouwde kom, worden geen vaste verblijfplaatsen van de das verwacht. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig.

De quick scan is inhoudelijk beoordeeld door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU). De conclusie dat geen nader onderzoek naar de das nodig is, is door de ODRU niet bestreden.

De vos is opgenomen op de provinciale lijst van vrijgestelde beschermde soorten. Voor deze soorten geldt een generieke vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming bij werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Over roofvogels is in de quick scan het volgende aangegeven. In april jl. zijn de bomen in het plangebied geïnspecteerd op mogelijk aanwezige nesten van roofvogels. Tijdens dit veldbezoek zijn geen nesten of sporen van roofvogels aangetroffen in de bomen. Er is daarom geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren naar roofvogels. Ook de ODRU ziet geen reden om deze conclusie te bestrijden.

3. Wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg

Het vooroverleg heeft geleid tot de onderstaande aanvullingen in het concept uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid (*versie juli 2020*).

Toelichting

Toevoegen aan bijlagen bij de toelichting en aanvullen verkeersparagraaf.

- Quicksan verkeersafwikkeling rotonde Zandbergenlaan – Blanckenhagenweg, Antea Group, d.d. 11 november 2020