



Gemeente Zeist

RAADSVORSTEL (gewijzigd)

Uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid

Portefeuillehouder	Wethouder Catsburg	Ronde Tafel	25 november 2021
Opsteller	M. Balkema	Debat	09 december 2021
Zaak/stuknummer	413890	Informatiebijeenkomst	03 februari 2022
		Debat2	17 februari 2022
Raadsvoorstel	22RV007 (was 21RV054)	Raadsvergadering	22 februari 2022

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Doel van dit voorstel is het vaststellen van het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid, zodat het gebied Huis ter Heide Zuid herontwikkeld kan worden tot een woonbuurt met 72 woningen en tevens een verbindingsweg kan worden aangelegd tussen de Blanckenhagenweg en de Huis ter Heideweg.

Voorstel

1. De 'Nota van zienswijzen uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid' vast te stellen.
 - 1a. In te stemmen met een aanvulling van de toelichting op het uitwerkingsplan, zoals benoemd in de notitie 'Aanvulling toelichting uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid'.
2. Het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid met planidentificatie NL.IMR0 .0355.BPUHuisterheide-zvs01 in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 29 januari 2020.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 22 februari 2022:

Geamendeerd vastgesteld (verwerkt in het besluit) met in acht name van de kanttekening dat de fracties van Seyst.nu, ZeisterBelang geacht worden te hebben gestemd. De fractie van NieuwDemocratischZeist wordt geacht tegen het onderdeel afsluiting viaduct te hebben gestemd.

Basis

In 2018 heeft projectontwikkelaar RV&O een plan ontwikkeld voor de bouw van woningen in het gebied Huis ter Heide Zuid. In april 2019 stemde het college in met het principeverzoek voor het ontwikkelen van deze woningbouw. De woningbouw kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de uitwerkingsplicht uit het geldende bestemmingsplan 'Oud Zandbergen e.o.'. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de invulling van het uitwerkingsgebied ter plaatse van Huis ter Heide Zuid. Het plan maakt de bouw van 72 woningen mogelijk en de aanleg van een nieuwe weg die de Huis ter Heideweg en de Blanckenhagenweg met elkaar verbindt. Het uitwerkingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Inleiding

Op 8 december 2020 stemde het college in met het ontwerp van het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid. Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft vanaf 17 december 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 17 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het uitwerkingsplan op onderdelen aangepast. Daarom wordt de raad voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan .

Argumenten

Het uitwerkingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de bouw van 72 woningen in Huis ter Heide Zuid en de aanleg van de nieuwe weg tussen de Huis ter Heideweg en de Blanckenhagenweg. Het plan draagt bij aan het verlichten van de druk op de woningmarkt, in lijn met het gemeentelijk woonbeleid. De herontwikkeling naar woningbouw biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te verbeteren. De nieuwe weg is een belangrijk onderdeel van de planvorming en draagt bij aan het doel om Huis ter Heide verkeersluw én bereikbaar te houden. Daarnaast is deze nieuwe weg nodig om ook woningen in Huis ter Heide West te kunnen bouwen.

Het raadsvoorstel heeft tot doel het voorliggende uitwerkingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan gesteld worden. De beslispunten 1 en 2 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispunt 3 geeft aan dat er via een anterieure overeenkomst afspraken met de ontwikkelaar zijn gemaakt over plankosten en kostenverhaal. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Toelichtingen

x	Financiën	x	Juridisch		Risico's
x	Communicatie		Automatisering	x	Anders: duurzaamheid, participatie

Verdere proces

Na vaststelling van het uitwerkingsplan door uw raad, ligt het plan opnieuw ter inzage en kunnen belanghebbenden eventueel beroep instellen bij de Raad van State. Daarnaast zal de ontwikkelaar het plan verder uitwerken en een aanvraag omgevingsvergunning voorbereiden.

VERDIEPING

Inleiding

Aanleiding

Al sinds 2005 is in het bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o. een uit te werken bestemming opgenomen voor het gebied Huis ter Heide Zuid. De uit te werken bestemming maakt een invulling met lichte bedrijvigheid, wonen en kantoorfuncties mogelijk. Verder gaat deze bestemming uit van een nieuwe weg door het gebied, als verbinding tussen de Huis ter Heideweg en de Blanckenhagenweg. De gedachte achter de uit te werken bestemming was om een overgangsgebied tussen het kantoorpand langs de snelweg en de bestaande woningen in Huis ter Heide te realiseren.

De ontwikkeling heeft jaren stil gelegen omdat de nieuwe weg als gevolg van de crisis (2008 e.v.) en het versnipperde grondeigendom niet gerealiseerd kon worden. Vervolgens heeft projectontwikkelaar RV&O de gronden in het plangebied aangekocht en in 2018 een plan gemaakt voor woningbouw in Huis ter Heide Zuid, inclusief de benodigde weg. In april 2019 stemde het college in met het principeverzoek voor het ontwikkelen van deze woningbouw. U bent daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrieven (RIB19.061).

Uitwerkingsplan

Na het principebesluit heeft de ontwikkelaar het plan verder uitgewerkt en vertaald in het voorliggende uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de volgende ontwikkelingen in het plangebied:

- de bouw van maximaal 72 woningen (67 appartementen en 5 grondgebonden woningen);
- het aanleggen van een nieuwe weg tussen de Blanckenhagenweg en de Huis ter Heideweg. Deze weg is een vereiste om later ook woningen in Huis ter Heide west te kunnen bouwen;
- waar mogelijk behoud van bestaande groenstructuren en aanleg van nieuwe groenvoorzieningen.

Op 8 december 2020 besloot het college het ontwerp uitwerkingsplan vrij te geven voor ter inzage legging. U bent daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (RIB 20.110). Het plan heeft vervolgens van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode zeventien (17) zienswijzen ontvangen.

Onderstaande afbeelding geeft de begrenzing van het plangebied van het uitwerkingsplan weer.



Zienswijzen

De zienswijzen gaan over diverse onderwerpen. Het onderwerp 'verkeer' is een belangrijk aandachtspunt in Huis ter Heide en is in alle zienswijzen benoemd. Dit lag in de lijn der verwachting, omdat vanwege de bouw van woningen in Huis ter Heide Zuid (en West) ook ingrepen in de bestaande verkeersstructuur nodig zijn. De belangrijkste ingreep is het aanleggen van een nieuwe verbindingsweg tussen de Huis ter Heideweg en de Blanckenhagenweg, in combinatie met de voorgenomen afsluiting van het viaduct over de snelweg, voor gemotoriseerd verkeer. Onder 'argumenten' wordt inhoudelijk ingegaan op de beoogde verkeersstructuur.

In de zienswijzennota zijn alle zienswijzen over het onderwerp 'verkeer' afzonderlijk beantwoord. Daarnaast bevat de nota een algemene toelichting over het onderdeel verkeer, waarin is uitgelegd hoe de keuze voor de voorgenomen aanpassingen in de verkeersstructuur tot stand is gekomen. Uit de zienswijzen is gebleken dat er zowel voor- als tegenstanders zijn van het aanleggen van de nieuwe route en het afsluiten van het viaduct voor autoverkeer om sluisverkeer tegen te gaan. Tegenstanders vrezen voor een minder goede verbinding richting Zeist, voorstanders pleiten voor minder verkeersoverlast. Uiteindelijk is het aan de raad om in het kader van een goede ruimtelijke ordening hierover een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Andere onderwerpen die in de zienswijzen zijn genoemd hebben in hoofdlijnen betrekking op:

- milieuaspecten als geluid, luchtkwaliteit en ecologie;
- het behoud van groen en bomen;
- andere ontwikkelingen in Huis ter Heide (sportpark en woningen in West);
- aantal woningen.

De 'Nota van zienswijzen uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid' bevat alle zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Naar aanleiding van de zienswijzen is het uitwerkingsplan op onderdelen aangepast. Daarom wordt de raad voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan. Onder 'argumenten' wordt inhoudelijk ingegaan op de aanpassingen.

ARGUMENTEN

Algemeen

Het plan draagt bij aan het verlichten van de druk op de woningmarkt, in lijn met het gemeentelijk woonbeleid.

Het uitwerkingsplan maakt de bouw van maximaal 72 woningen mogelijk, bestaande uit 67 appartementen en 5 grondgebonden woningen. De woningdifferentiatie is als volgt:

- 18 woningen in de categorie 'goedkoop' (25%);
- 33 woningen in de categorie 'middelduur' (45,8%);

- 21 woningen in de categorie 'duur' (29,2%).

Voor Huis ter Heide Zuid geldt nog de differentiatie uit de woonvisie 2016 - 2020, omdat er een overeenkomst is ondertekend met de ontwikkelaar waar het woningbouwprogramma onderdeel van is. Het plan voldoet aan de verplichte woondifferentiatie. Er is een marginale overschrijding, waardoor er meer middeldure woningen worden gebouwd in plaats van duur. Dit is alleen maar toe te juichen en zorgt voor een goede aansluiting op de ambities uit de Woonvisie. In het plan wordt daarnaast kwalitatief voldaan aan de gewenste doelgroepen: starters, herstarters, doorstromers en senioren, aangezien voor al deze groepen woonruimte wordt gerealiseerd. Het plan sluit daarmee aan bij het gemeentelijk woonbeleid. Ook in de propositie van Zeist 2020 is benoemd dat er op het gebied van wonen een lopende opgave geldt voor de realisatie van extra woningen in Zeist. Er zijn teveel mensen die te lang op een passende woning moeten wachten. Daarnaast maakt het plan deel uit van de versnellingsopgave, die erop gericht is om versneld betaalbare woningen te realiseren.

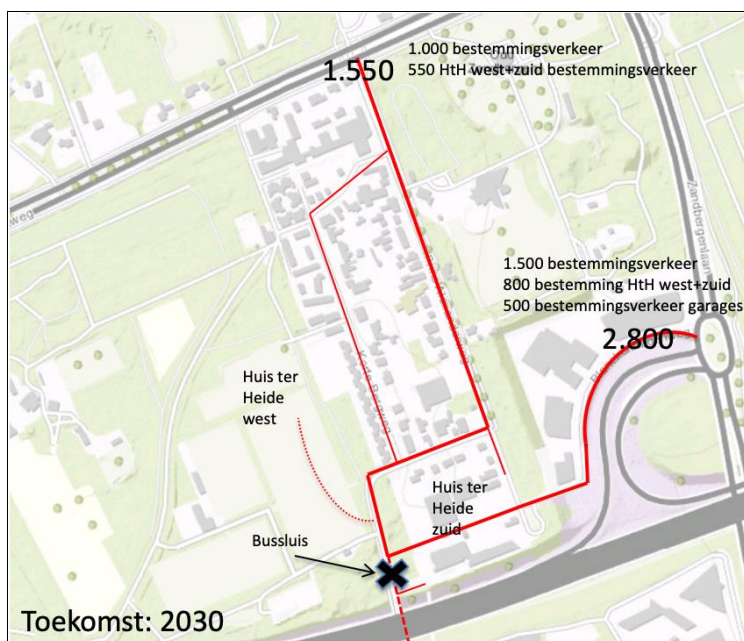
Het plan voorziet in een nieuwe verbindingsweg tussen de Huis ter Heideweg en de Blanckenhagenweg.

De verkeersontsluiting van Huis ter Heide is een belangrijk onderdeel binnen de planvorming. De nieuwe weg draagt bij aan het doel om Huis ter Heide verkeersluw én bereikbaar te houden. Voor de totale verkeersafwikkeling van Huis ter Heide (bestaand én nieuw woongebied ten zuiden van de Amersfoortseweg) heeft het college op 16 juli 2019 besloten te kiezen voor de variant 'nieuw verkeersluw'. U bent daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (RIB 19.127).

Deze voorkeursvariant vormt de basis voor het uitwerkingsplan en gaat uit van de volgende verkeersstructuur.

- In noordelijke richting worden Huis ter Heide West en Zuid en de bestaande bebouwing ontsloten via de Prins Alexanderweg op de Amersfoortseweg (bestaande ontsluiting).
- In oostelijke richting worden de woningen ontsloten via de nieuwe verbindingsweg en de Blanckenhagenweg op de Zandbergenlaan / ovonde (nieuwe ontsluiting). Deze nieuwe weg is een onlosmakelijke voorwaarde voor de realisering van woningen in West.
- De ontsluiting via het viaduct over de A28 naar de Dijnselburgerlaan wordt voor gemotoriseerd verkeer afgesloten via een bussluis, maar blijft beschikbaar voor (brom)fietsers, voetgangers en lijnbussen. Gemotoriseerd verkeer van en naar het kantoorpand van de Landelijke Meldkamer Samenwerking wikkelt zich af in zuidelijke richting via het viaduct. De afsluiting zorgt ervoor dat het huidige sluipverkeer door Huis ter Heide fors minder wordt. Ook het toekomstig te verwachten sluipverkeer door aanleg van de nieuwe weg wordt hiermee tegengegaan.

Onderstaande afbeelding laat de gewenste verkeersstructuur zien.



Naast de aanleg van de nieuwe weg en de afsluiting van het viaduct, zijn aanvullende verkeersmaatregelen nodig om een zo goed mogelijke en veilige verkeersafwikkeling te kunnen realiseren. Het betreft:

- herinrichten Blanckenhagenweg ter hoogte van de autoboulevard zodat het laden en lossen en parkeren vanwege de autobedrijven geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling;
- herinrichten Huis ter Heideweg en Korte Poot van de Korte Bergweg inclusief de kruispunten zodat de inrichting aansluit bij de verblijfsfunctie van deze wegen;
- inrichten kruispunt ter hoogte van de nieuwe weg / Prins Alexanderweg en aansluiting met de keerlus.

In het verkeersonderzoek (zie bijlage 4) zijn vijf mogelijke scenario's voor de toekomstige verkeersstructuur onderzocht en is onderbouwd waarom het voorkeursscenario het meest recht doet aan de gewenste verkeerssituatie.

Nadat de raad het uitwerkingsplan heeft vastgesteld, vindt een verdere uitwerking van de weginrichting plaats, waarbij omwonenden en andere belanghebbenden (waaronder de autobedrijven langs de Blanckenhagenweg) worden betrokken. Het voorkeursscenario is daarbij het uitgangspunt. De gemeente maakt een basisuitwerking, waarbij er ruimte is om gezamenlijk te zoeken naar een oplossing voor het parkeren en laden en lossen op de Blanckenhagenweg of de locatie van een drempel en parkeerplaatsen te bepalen op de betreffende wegen. Ook kijken we gezamenlijk naar aandachtspunten als de route van het bouwverkeer, de bereikbaarheid van hulpdiensten en de veiligheid van het fietsverkeer.

De afsluiting van het viaduct over de A28 voor gemotoriseerd verkeer is noodzakelijk voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het uitwerkingsplan.

Het openstellen van de nieuwe weg door Huis ter Heide Zuid heeft een verkeersaantrekkende werking: er komt meer sluipverkeer van en naar Zeist over de nieuwe weg richting de ovonde. Probleem hierbij is dat de ovonde al op z'n 'tax' zit en dit verkeer niet kan afwikkelen. Overleg met de provincie Utrecht (eigenaar van de ovonde) heeft dit bevestigd. Het verkeer op de weg langs de autoboulevard loopt dan vast en zal een andere weg kiezen, namelijk over de Prins Alexanderweg. Dit leidt tot meer verkeer over de Korte Poot en de Prins Alexanderweg. Daarbij zijn zowel de Prins Alexanderweg als de Blanckenhagenweg ter hoogte van de autoboulevard niet bedoeld voor het verwerken van doorgaand verkeer.

De voorkeursvariant voor de verkeersstructuur gaat uit van afsluiting van het viaduct over de A28 voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor wordt het huidige sluipverkeer door Huis ter Heide fors verminderd, maar ook toekomstig te verwachten sluipverkeer door het doortrekken van de Blanckenhagenweg is daardoor niet meer mogelijk.

Zonder afsluiting van het viaduct nemen de verkeersintensiteiten op de nieuwe weg door Zuid enorm toe en blijft ook het sluipverkeer door Huis ter Heide bestaan. Dit zorgt voor een verslechtering van zowel de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid als leefbaarheid van Huis ter Heide. Met veel doorgaand verkeer worden wegen verkeerd gebruikt en komt dit niet meer overeen met de weginrichting. Voor een goed functionerend verkeerssysteem is het van essentieel belang dat functie, vormgeving en gebruik van elke weg in overeenstemming met elkaar zijn.

Het effect van de afsluiting van het viaduct op de reistijd per auto vanuit Huis ter Heide naar bijvoorbeeld het Handelscentrum, het winkelcentrum aan het Vrijheidsplein of het centrum van Zeist, is verwaarloosbaar. De reisafstand wordt weliswaar iets langer, maar het daadwerkelijke verschil in reistijd is gering (hooguit enkele minuten) en de reistijd is naast de afstand ook afhankelijk van de verkeerscongestie. Bovendien blijft het viaduct voor fietsers toegankelijk en biedt daarmee voor korte afstanden een goed alternatief voor de auto.

Voor het afsluiten van het viaduct is een verkeersbesluit noodzakelijk, waarvoor de bevoegdheid bij het college ligt. Het college heeft ingestemd met het verkeersbesluit. Nadat de raad het uitwerkingsplan heeft vastgesteld, zal het verkeersbesluit in mandaat worden genomen door het afdelingshoofd van de afdeling Beheer openbare ruimte.

Het plan biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te verbeteren.

De uitstraling van het plangebied wordt in de huidige situatie voornamelijk bepaald door het bedrijfspand. Functie en schaal van dit pand sluiten niet goed aan bij de omliggende woningen. Vanaf de Huis ter Heideweg kent het plangebied een groene aanblik door de aanwezige bosstrook. Het plan voorziet in sloop van het bedrijfspand en het realiseren van een woonbuurt met 72 woningen, bestaande uit vier kleinschalige appartementengebouwen en vijf grondgebonden woningen.

De groenstrook langs de Huis ter Heideweg heeft een beeldbepalend karakter en levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het stedenbouwkundig plan is daarom zo opgezet dat er een groenzone behouden blijft tussen de Huis ter Heideweg en de appartementengebouwen. Het parkeren vindt hier verdiept plaats, zodat er geen groen hoeft te wijken voor parkeerplaatsen op het niveau van het maaiveld. Daarnaast komen er nieuwe groenvoorzieningen in de woonbuurt en geldt er een compensatieplicht voor bomen die gekapt moeten worden ter plaatse van de bosstrook langs de Huis ter Heideweg. De te kappen bomen worden gecompenseerd in het plangebied zelf. De herinrichting van de openbare ruimte biedt kansen om meer rekening te houden met klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door het aanleggen van parkeerplaatsen met waterdoorlatende bestrating.

De nieuwe woonbebouwing, de groene uitstraling en de inrichting van de openbare ruimte zorgen in samenhang voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied Huis ter Heide Zuid. Dit werkt ook door naar de directe omgeving. De bestaande woningen worden onderdeel van een woonbuurt en dat biedt ook kansen voor de aangrenzende woningen. De herontwikkeling van het plangebied voorkomt bovendien een negatieve spiraal van bijvoorbeeld verloedering, leegstand en sociale onveiligheid. Dit heeft (op termijn) ook invloed op de leefbaarheid van een buurt.

Een aantal onderdelen van de zienswijzen leidt tot aanpassingen in het uitwerkingsplan.

Een aantal onderliggende onderzoeksrapporten is aangepast en/of aangevuld. Zo is het akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai geactualiseerd en uitgebreid. In het verkeersonderzoek is de locatie van de busluis aangepast, deze komt nu ten noorden van de inrit naar het kantoorpand te liggen. Ook is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar hazelworm en vleermuizen.

Voor de groenstrook langs de Huis ter Heideweg is een groenbestemming met een aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen, met waarborgen voor behoud van het groene en natuurlijke karakter van deze strook. Voor diverse werken en werkzaamheden binnen deze groenstrook is een omgevingsvergunning vereist, ter bescherming van deze waarden. Tevens is een regeling opgenomen om compensatie van te kappen bomen in de groenstrook langs de Huis ter Heideweg juridisch te waarborgen. De regeling houdt in dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de appartementengebouwen langs de Huis ter Heideweg, alleen kan worden verleend indien er een plan voor herplant van de te kappen bomen als voorschrift aan de omgevingsvergunning wordt verbonden.

Tot slot is de begrenzing van de verkeersbestemming aangepast, zodat er voldoende manoeuvreerruimte is voor een bus (en andere grote voertuigen). Een overzicht van de voorgestelde wijzigingen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve, is opgenomen in de zienswijzennota.

Per beslispunt

- 1.1 *De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien.* Tegelijkertijd met de vaststelling van het uitwerkingsplan neemt de raad ook een besluit over de ingediende zienswijzen. In de 'Nota van zienswijzen uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid' zijn de zienswijzen opgenomen en de gemeentelijke reactie daarop.
- 1.2 *Op twee onderdelen is aanvulling van de toelichting op het uitwerkingsplan wenselijk.* Enerzijds gaat het om een geactualiseerde berekening van de stikstofdepositie. Er is een nieuwe versie van de calculator beschikbaar gekomen voor het kunnen berekenen van de stikstofdepositie van een ruimtelijk plan. In deze versie zijn de nieuwste wetenschappelijke inzichten en actuele data verwerkt. De Omgevingsdienst heeft met behulp van de nieuwe calculator opnieuw een berekening gemaakt van de stikstofdepositie. De uitkomst is ongewijzigd ten opzichte van de eerdere berekening en laat zien dat er geen depositie optreedt ten gevolge van dit plan. Formeel gezien is het noodzakelijk om de geactualiseerde berekening toe te voegen aan het uitwerkingsplan.

Anderzijds is naar aanleiding van het debat in de raad op 9 december 2021 een notitie aan de raad beschikbaar gesteld over de toets aan de algemene bepalingen van het bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o. Door de notitie toe te voegen aan het uitwerkingsplan

wordt deze onderdeel van de onderbouwing van het plan. Dit is in lijn met een zorgvuldige voorbereiding van het besluit.

De hiervoor genoemde aanvullingen zijn opgenomen in de notitie 'Aanvulling toelichting uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid'. Na besluitvorming door de raad worden de aanvullingen verwerkt in het definitieve uitwerkingsplan.

- 2.1 *Het uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o.*
Het voorliggende uitwerkingsplan geeft invulling aan de uitwerkingsplicht voor het gebied Huis ter Heide Zuid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o. uit 2005. Om de uitwerkingsplicht toe te kunnen passen, moet het plan passen binnen de kaders van de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan. De uitwerkingsregels hebben onder meer betrekking op de toegestane functies, stedenbouwkundige uitgangspunten en de nieuwe weg door het gebied. In de toelichting van het uitwerkingsplan is onderbouwd waarom het plan past binnen de uitwerkingsregels.
- 2.2 *Het uitwerkingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*
Het uitwerkingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en vormt het planologisch-juridisch kader voor de woningbouwontwikkeling. De toelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat het plan zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. De toelichting, regels en de planverbeelding van het uitwerkingsplan zijn bijgevoegd als bijlagen 1 t/m 3. De bijbehorende onderzoeksrapporten over de milieu- en omgevingsaspecten zijn opgenomen in bijlage 4 t/m 18. De toelichting geeft in hoofdstuk 3 en 5 een samenvatting van de inhoud van deze onderzoeksrapporten.
- 2.3 *Het uitwerkingsplan voldoet aan het besluit van de gemeenteraad uit 2010 over Huis ter Heide Zuid*
De raad stemde in januari 2010 in om het uitwerkingsgebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oud Zandbergen e.o., uit te werken mét de ontsluitingsweg, maar zonder de ontwikkeling van het landmarkkantoor (raadsbesluit 1ORV0015). Het voorliggende uitwerkingsplan geeft invulling aan dit raadsbesluit. In het plan zijn woningen en een nieuwe weg opgenomen.
- 3.1 *Kosten anderszins verzekerd, dus geen exploitatieplan nodig*
Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over plankosten en kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

KANTTEKENINGEN

Buurtenquête van de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide over voorgenomen afsluiting viaduct

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid heeft de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide een enquête uitgezet onder de bewoners van Huis ter Heide, zowel het noordelijk als het zuidelijk deel. De enquête had betrekking op de voorgenomen afsluiting van het viaduct voor autoverkeer en het verkeersbesluit daarover. Aan huishoudens is enerzijds de vraag gesteld of men vóór of tegen het afsluiten van het viaduct over de A28 voor autoverkeer is. Anderzijds is gevraagd of men vóór of tegen het uitstellen van het besluit over de afsluiting is, tot alle verkeersconsequenties na realisering van de woningbouw duidelijk zijn. De enquête en de uitkomst daarvan maken deel uit van de zienswijze van de belangenvereniging en zijn opgenomen in de zienswijzennota.

De enquête heeft (nogmaals) duidelijk gemaakt dat het onderwerp 'verkeer' enorm leeft in Huis ter Heide. Daarom zijn en blijven wij hierover in gesprek met betrokkenen en worden extra communicatiemiddelen ingezet om de bewoners te informeren over de inhoud van de voorgenomen verkeersmaatregelen.

Uiteindelijk heeft de gemeente het algemeen belang af te wegen en dat vraagt om een afweging op meerdere onderdelen. In die belangenafweging is een verkeerssluw en verkeersveilig Huis ter Heide een zwaarwegend belang en in dat kader dient juist ook het belang van een minderheid te worden

betrokken. De gemeente wil door de afsluiting voorkomen dat de verkeersproblemen op een klein deel van de bewoners worden afgewenteld.

Geluidhinder en luchtkwaliteit

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de snelweg A28. Daarom is onderzoek gedaan naar de effecten van de snelweg op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. Mogelijke geluidhinder en de luchtkwaliteit ter plaatse zijn daarbij van belang. In de zienswijzen zijn deze milieuaspecten ook ter discussie gesteld.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied zeer ruim voldoet aan de wettelijke eisen voor (zeer) fijn stof en stikstofdioxide. Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang of in de toekomstige situatie kan worden voldaan aan de (strengere) advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie voor fijnstof, of dat deze benaderd worden. Dit is geen wettelijke eis, maar wel een goede indicator voor een acceptabele luchtkwaliteit voor het realiseren van woningen. Uit het onderzoek blijkt dat in 2030 wordt voldaan aan de adviesnorm voor fijnstof en vrijwel wordt voldaan aan de adviesnorm voor zeer fijnstof. Vrijwel betekent hier dat de advieswaarde voor zeer fijn stof 10 µg/m³ bedraagt en dat de toekomstige concentratie zeer fijn stof in Huis ter Heide Zuid 10 tot 10,5µg/m³ bedraagt. Daarmee is het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor woningbouw op deze locatie.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de nieuwe woningen hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die genoemd is in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder biedt de ruimte om bij nieuw te bestemmen woningen een hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde toe te staan via het vaststellen van hogere waarden.

Aan het verlenen van hogere waarden zijn voorwaarden verbonden om op locaties met hoge geluidsniveaus toch een leefbare woonsituatie te kunnen realiseren. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in onze beleidsregel voor hogere waarden Wet geluidhinder. De Omgevingsdienst heeft de hogere waarden voor de nieuwe woningen vastgesteld in overeenstemming met de beleidsregel. Het plan kan voldoen aan de eisen en inspanningsverplichtingen die gesteld worden in deze beleidsregel. Met extra voorzieningen kan voor de woningen een geluidsluwe gevel worden gecreëerd. Voor de appartementengebouwen die het dichtst bij de A28 zijn gesitueerd zullen - daar waar nodig - dove gevels worden toegepast. Dit is in de planregels vastgelegd. Met het verlenen van hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Nader onderzoek naar beschermde soorten op grond van de Wet natuurbescherming

Op basis van de uitgevoerde quick scan ecologie is nader onderzoek gedaan naar vleermuizen en de hazelworm. Dit onderzoek is in gang gezet, maar ten tijde van het opstellen van dit voorstel is het nader onderzoek naar vleermuizen nog niet volledig afgerond.

Dit komt omdat het onderzoek in de paarperiode plaatsvindt tussen half augustus en eind september 2021. In die periode worden nog twee onderzoeksrondes uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is de voorlopige conclusie als volgt:

Met de herontwikkeling van het plangebied is vooralsnog - onder voorbehoud van de onderzoeksrondes in de paarperiode - geen ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming. De hazelworm is niet aangetroffen in het plangebied. Ook zijn er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen (in boomholtes) aanwezig en is er geen sprake van essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Zie bijlage 15.

Zodra de resultaten van de onderzoeksrondes in de paarperiode bekend zijn, worden deze toegevoegd aan het nader onderzoek. Het volledige onderzoek wordt toegevoegd aan de stukken voordat de raad een besluit neemt over de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Woning Korte Bergweg 19 buiten plangebied

De bewoners van Korte Bergweg 19, die direct naast het plangebied van het uitwerkingsplan wonen, zijn niet tot overeenstemming gekomen met de ontwikkelaar over verkoop van hun woning. Vanuit de gemeente is het aanbod gedaan om met behulp van een faciliterende rol van de gemeente te onderzoeken of het mogelijk was om alsnog tot overeenstemming over het verkoopproces te komen. Dit heeft uiteindelijk niet tot resultaat geleid. Het perceel Korte Bergweg 19 is daarom geen onderdeel geworden van de herontwikkeling en het perceel is geïntegreerd in het plan. Daarmee wordt de bestaande woning onderdeel van de nieuwe woonbuurt. Zowel vanuit stedenbouwkundig als verkeerskundig oogpunt is positief geadviseerd over de voorgestelde oplossing. Het behoud van de

woning staat niet in de weg aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij biedt de opzet van het plan de mogelijkheid om op een later moment eventueel de percelen Korte Bergweg 17 en 19 te herontwikkelen en aan te sluiten op het voorliggende plan, mochten partijen alsnog tot overeenstemming komen over aan- en verkoop.

Via raadsinformatiebrieven RIB21.026 en RIB21.099 bent u geïnformeerd over het perceel Korte Bergweg 19.

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief van een ontwikkelaar. Bij de ontwikkelaar zijn leges in rekening gebracht voor het in procedure brengen van het uitwerkingsplan. Daarnaast is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder meer opgenomen dat eventuele planschade en de ambtelijke plankosten voor rekening komen van de ontwikkelaar.

De kosten voor het herinrichten van de Huis ter Heideweg, inclusief aanleg van de bussluis, zijn gedekt vanuit de grondexploitatie Huis ter Heide West.

Het aanpassen van de Blanckenhagenweg en de Korte Poot valt onder de gemeentelijke kosten voor beheer en onderhoud. Hier is aanvullend budget voor nodig. Een uitgewerkte financiële raming en voorstel wordt gemaakt nadat de plannen voor de nieuwe verkeersstructuur definitief zijn. Bij de uitwerking worden omwonenden en aanliggende bedrijven betrokken. Het voorstel voor financiële dekking wordt afzonderlijk aan de raad voorgelegd en als apart project uitgevoerd. De planning is dat de aanpassingen na oplevering van de woningen in Zuid worden gerealiseerd (als er geen sprake meer is van bouwverkeer), vanaf 2025.

Participatie

Gedurende het proces van planvorming zijn omwonenden en belanghebbenden op diverse manieren betrokken:

- Eind 2018 organiseerde de ontwikkelaar een participatiebijeenkomst en zijn er gesprekken geweest met omwonenden en buurt- en belangenverenigingen.
- In mei 2019 is gezamenlijk met de gemeente een informatieavond gehouden over de ontwikkelingen in Huis ter Heide Zuid, Huis ter Heide West en de verkeerssituatie.
- In juni 2019 organiseerde de gemeente vervolg (thema)avonden over Huis ter Heide West en de verkeerssituatie. In juli 2019 vond hierover een terugkoppeling plaats.
- In september 2020 organiseerde de ontwikkelaar twee informatieavonden over het concept van het uitwerkingsplan.
- Gedurende de planvorming is er geregeld overleg geweest met de Buurt- en belangenvereniging en het buurtcomité Korte Poot.
- Via een digitale nieuwsbrief (ruim 100 leden) worden omwonenden 4/5 keer per jaar geïnformeerd over de voortgang van de plannen in Huis ter Heide.

Duurzame aspecten

Via de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar bij de realisatie van de woningen de gemeentelijke duurzaamheidsambities toepast (ambities duurzaam bouwen nieuwbouw 2017). In het geval van Huis ter Heide Zuid is het niet realistisch om de woningen nul-op-de-meter te bouwen. Dit in verband met de ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat geen gebruik kan worden gemaakt van de waterbodem voor energieopwekking. Daarnaast is er beperkt dakoppervlak beschikbaar voor zonnepanelen. Het rendement van zonnepanelen zal ook niet optimaal zijn in verband met de ligging in een bosrijke omgeving en de omliggende bebouwing (met name het kantoorgebouw). Het plan gaat daarom uit van bijna energieneutrale woningen. De ontwikkelaar streeft naar woningen die 20% energiezuiniger zijn dan bij nieuwbouw wettelijk is vereist.

Tevens is het de bedoeling om natuurinclusief te bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van permanente en in de bebouwing geïntegreerde verblijfplaatsen voor huismussen en vleermuizen.

Juridische aspecten

Het uitwerkingsplan heeft de wettelijke procedure conform artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Communicatie

Toezenden raadsbesluit aan provincie Utrecht met de vraag of zij opmerkingen hebben over de gewijzigde vaststelling.

Bekendmaken vaststellingsbesluit (uiterlijk 6 weken na het raadsbesluit) in de Nieuwsbode, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Vastgesteld uitwerkingsplan beschikbaar stellen op ruimtelijkeplannen.nl.

Terinzagelegging vastgesteld uitwerkingsplan voor beroep (gedurende 6 weken).

Bekendmaking besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Informeren indieners zienswijzen over vaststellingsbesluit en beroepstermijn.

Informeren omwonenden via de digitale nieuwsbrief Huis ter Heide.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

31 augustus : collegebesluit over raadsvoorstel vaststellen uitwerkingsplan

2 september : presidium

september : ronde tafel / debat

oktober : besluitvorming in de raad

BIJLAGEN

Zienswijzennota Huis ter Heide Zuid

Vast te stellen uitwerkingsplan

Bijlage 1 : Toelichting

Bijlage 2 : Regels

Bijlage 3 : Planverbeelding

Onderzoeksrapporten behorend bij het uitwerkingsplan (bijlagen bij de toelichting)

Bijlage 4 : Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 5 : Second opinion verkeerskundig onderzoek

Bijlage 6 : Quickscan verkeersafwikkeling ovonde

Bijlage 7 : Geluidsonderzoek wegverkeer

Bijlage 8 : Bodemonderzoek

Bijlage 9 : Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 10 : Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 11 : Verantwoording groepsrisico

Bijlage 12 : Advies veiligheidsregio Utrecht

Bijlage 13 : Stikstofberekening

Bijlage 14 : Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 15 : Nader onderzoek hazelworm en vleermuizen

Bijlage 16 : Watertoets

Bijlage 17 : Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

Bijlage 18 : Verslag vooroverleg

Bijlage 19 : Memo scenario BBV

Bijlage 20 : Aanvulling toelichting uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid

Raadsinformatiebrieven

RIB19.061

RIB19.127

RIB20.110

RIB21.026

RIB21.099

Korte leeswijzer bij de bijlagen:

Een overzicht van alle zienswijzen en de reactie hierop is te vinden in de zienswijzennota. Hierin is ook een samenvatting van de voorgenomen verkeersmaatregelen en onderbouwing opgenomen.

Bijlage 1 t/m 3 bevat de tekst (toelichting en regels) en kaart van het uitwerkingsplan. Toelichting en achtergrondinformatie over de verkeersmaatregelen zijn te vinden in bijlage 4, 5 en 6 (verkeerskundige onderzoek en second opinion).

RAADSBSLUIT (geamendeerd)



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 22RV007

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 augustus 2021;

BESLUIT:

1. De 'Nota van zienswijzen uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid' vast te stellen.
- 1a. In te stemmen met een aanvulling van de toelichting op het uitwerkingsplan, zoals benoemd in de notitie 'Aanvulling toelichting uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid'.
2. Het uitwerkingsplan Huis ter Heide Zuid met planidentificatie NL.IMR0 .0355.BPUHuisterheidez-vs01 in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 29 januari 2020.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. Een jaar na de feitelijke afsluiting van het viaduct over de verkeerssituatie in Huis ter Heide een evaluatie te houden en deze - met een advies - te delen met de gemeenteraad.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 februari 2022.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

D.H. van Ginkel, plv voorzitter