



09RAAD0281

Ronde Tafel : 1 september 2009
Debat : 15 september 2009
Raadsvergadering : 29 september 2009
Gewijzigd voorstel :
Productgroep : ruimte
Telefoon : 06-21224567
Datum : 7 juli 2009
Onderwerp : Programma van Eisen Huis ter Heide West

VOORSTEL

1. Kennis te nemen van het programma van eisen (PVE) en de gemeentelijke adviesnota voor Huis ter Heide West.
2. In te stemmen met de afwijking van de randvoorwaarde om een richtinggevend aantal van 200 woningen te bouwen.
3. In te stemmen met de bouw van 80 woningen.
4. Het college opdracht te geven een plan van aanpak op te stellen voor het vervolgproces, met daarin onder andere een voorstel voor het betrekken van bewoners en andere belanghebbenden bij het vervolgproces.

BESLUIT RAAD

29 september 2009

Conform besloten, met aanpakking dat de heer Van Strien wordt geacht tegen te hebben gestemd.

ONDERWERP

Programma van Eisen (PVE) voor woningbouw in Huis ter Heide West

VOORSTEL

1. Kennis te nemen van het programma van eisen (PVE) Huis ter Heide West en de gemeentelijke adviesnota over het PVE Huis ter Heide West.
2. In te stemmen met de afwijking van de randvoorwaarde om een richtinggevend aantal van 200 woningen te bouwen.
3. In te stemmen met de bouw van 80 woningen.
4. Het college opdracht te geven een plan van aanpak op te stellen voor het vervolgproces, met daarin onder andere een voorstel voor het betrekken van bewoners en andere belanghebbenden bij het vervolgproces.

INLEIDING

Op 17 juli 2008 heeft de Raad ingestemd met de inrichting van een interactief planproces voor de ontwikkeling van woningbouw in Huis ter Heide West. U heeft daarvoor de volgende doelstelling geformuleerd: *'Het creëren van woningbouw ten westen van Huis ter Heide-Zuid, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie.* Ook heeft u B&W opdracht gegeven om een *'kopgroep van belanghebbenden een breed gedragen programma van eisen voor het ontwerp van bebouwing ten Westen van Huis ter Heide Zuid op te laten stellen.'* Deze kopgroep werd eind oktober 2008 door B&W ingesteld en bestond uit drie bewoners van Huis ter Heide en drie experts op het gebied van milieu, planologie en zorg.

Voor het PVE heeft de kopgroep diverse onderzoeken laten uitvoeren en adviezen van gemeentelijke en andere experts ingewonnen, onder andere op het gebied van geluid, financiën, stedenbouw, milieu, verkeer, archeologie etc. Ook heeft de kopgroep op verschillende momenten in het proces en op verschillende manieren een groot aantal belanghebbenden geconsulteerd. De uitvoering en verwerking van alle onderzoeken en het maken van keuzes op basis van ingrijpende resultaten van geluidsmetingen, hebben tot een beperkte procesvertraging van zes weken geleid¹.

Het programma van eisen is inmiddels gereed. De kopgroep heeft het op 17 juni 2009 aan het college aangeboden. Het resultaat van het werk van de kopgroep is een document waarin alle aspecten m.b.t. woningen, voorzieningen, duurzaamheid, verkeer, milieu, flora en fauna aan de orde komen. Ook heeft de kopgroep een financiële notitie opgesteld, die ze als geheim stuk aan het college heeft aangeboden, aangezien de financiële randvoorwaarde onder embargo (gelet op de marktgevoelige informatie ervan) aan de kopgroep is meegegeven.

Het college heeft het PVE en de financiële notitie getoetst en komt tot de conclusie dat de kopgroep het PVE conform de randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten heeft opgesteld, met uitzondering van één randvoorwaarde, die anders ingevuld is dan door de Raad is vastgesteld. Dat betreft het te bouwen aantal woningen. In plaats van een richtinggevend aantal van 200 woningen, zoals als randvoorwaarde door de Raad is aangegeven, gaat het bouwscenario van de kopgroep uit van de bouw van 75 woningen met een mogelijk verhogingspercentage van 10%. Een belangrijke reden voor dit beperkte aantal woningen is de geluidsoverlast in het plangebied. Deze beperkt het bebouwbare oppervlak. Een andere reden is het streven van de kopgroep om desondanks aan de andere randvoorwaarden te voldoen (zoals financieel en behoud van recreatiemogelijkheden en duurzaamheid) en om een PVE op te stellen dat op draagvlak van bewoners van Huis ter Heide kan rekenen.

¹ Doordat de besluitvorming over het interactieve proces twee maanden later plaatsvond dan oorspronkelijk gepland, werd de kopgroep ook pas twee maanden later, eind oktober 2008 geïnstalleerd. Zij kreeg een half jaar de tijd om het programma van eisen op te stellen.

Toets PVE aan randvoorwaarden, zwaarwegende aandachtspunten, opdracht en doelstelling

Hieronder zijn de uitkomsten van toets van het PVE aan de randvoorwaarden, zwaarwegende aandachtspunten en aan de opdracht van de kopgroep schematisch weergegeven.

Randvoorwaarden	Beoordeling
Het plan moet voldoen aan de doelstelling en randvoorwaarden van het project.	Het PVE voldoet aan de doelstelling <i>'het creëren van woningbouw ten westen van Huis ter Heide Zuid, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie'</i> . Alle drie functies 'wonen, werken en recreëren' komen in het PVE aan bod, waarbij werken tot 'werken aan huis' is beperkt, wat overeenkomt met het beoogde karakter van het gebied als woongebied. In het PVE zijn de doelstellingen 'respect voor natuur en cultuurhistorie' als leidraad verwerkt. Het PVE voldoet daarnaast aan bijna alle randvoorwaarden (zie beoordeling randvoorwaarden hieronder)
Belanghebbenden die een actieve rol op zich nemen in het proces (deelname aan kopgroep), gaan akkoord met de spelregels, waaronder de acceptatie van doelstelling en randvoorwaarden.	Aan deze randvoorwaarde is voldaan. De gekozen kopgroepleden hebben de opdracht van het college bij de installatie van de kopgroep ondertekend en zich daarmee gecommitteerd aan de spelregels, de doelstelling en de randvoorwaarden (zie bijlage 2 van het PVE). Ook blijkt uit het PVE dat de kopgroep de doelstelling, randvoorwaarden en aandachtspunten als kader heeft toegepast en haar keuzes aan de hand daarvan heeft getoetst (paragraaf 2.5. PVE). Ook aan de spelregels is voldaan. Het PVE is een gezamenlijk product van alle zes kopgroepleden geworden, dat individuele belangen overstijgt. Uit de reacties van belanghebbenden tijdens bewonersavonden en op andere manieren en via een enquête over het PVE, blijkt dat het PVE en het gekozen bouwscenario positief worden beoordeeld (rapportcijfer 7).
Het plan moet voldoen aan wettelijke eisen en regelgeving.	Alle eisen uit het PVE voldoen aan wettelijke eisen en regelgeving. Sommige eisen moeten nog nader onderzocht worden, i.v.m. financiële- of andere consequenties, maar deze onderzoeken vormen geen belemmering voor een positieve toets op deze randvoorwaarde.
Het woningbouwprogramma moet voldoen aan de volkshuisvestelijke differentiatie van de gemeente Zeist.	Uit de berekeningen van de kopgroep en de financiële second opinion die in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, blijkt dat het PVE aan de differentiatie-eisen uit de gemeentelijke woonvisie voldoet. De financiële berekeningen zijn als geheime stukken aan het college aangeboden, omdat ze marktgevoelige informatie bevatten, die belangrijk zijn voor de onderhandelingspositie van de gemeente bij ontwikkeling van het gebied.
Het plan is onlosmakelijk verbonden met een oplossing voor de huidige gebruikers van het gebied (de sportverenigingen).	Het bouwscenario van het PVE biedt met behoud van de meeste sportvelden een oplossing voor drie van de vier sportverenigingen. Voor korfbalvereniging De Tovers is bij Saestum een haalbare alternatieve locatie beschikbaar. De verhuizings- en inrichtingskosten die voor deze verplaatsing nodig zijn, zijn opgenomen in de exploitatiebegroting van Huis ter Heide West.
Het plan moet een concrete financiële bijdrage leveren aan het programma Hart van de Heuvelrug (binnen een nog nader te specificeren bandbreedte door het programmabureau van Hart van de Heuvelrug), hetgeen zich in het licht van de volkshuisvestelijke differentiatie van de gemeente Zeist doorvertaalt in de bouw van een <i>richtinggevend</i> * aantal van 200 woningen in Huis ter Heide West. Daarmee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de woningopgave van de gemeente Zeist. <i>* n.a.v. amendement gewijzigd van 'minimaal' in 'richtinggevend'</i>	<i>Deel 1 randvoorwaarde: de financiële bijdrage</i> In haar financiële berekeningen gaat de kopgroep uit van 80 woningen in plaats van 75. Daarmee maakt zij gebruik van de verhogingsmarge van 10% (75-82 woningen) die in het PVE wordt genoemd. Met 80 woningen is het PVE financieel haalbaar en levert het voldoende opbrengsten op om de bijdrage aan Hart van de Heuvelrug conform clusterovereenkomst III te kunnen leveren. Dat blijkt uit de financiële berekeningen van de kopgroep en de financiële second opinion die in opdracht van de gemeente is uitgevoerd. Deze financiële stukken zijn onder geheimhouding aan het college voorgelegd, aangezien ze marktgevoelige informatie bevatten. <i>Deel 2 randvoorwaarde: richtinggevend aantal van 200 woningen</i> Het PVE voldoet met 75 woningen op 3,36 ha plus een mogelijke verhoging van 10% slechts beperkt aan dit deel van de randvoorwaarde. Gewijzigde projectvoorwaarden i.v.m. sterke geluidsbelasting van het gebied waren de oorzaak voor het gekozen bouwscenario. Door de extreme geluidsoverlast bedraagt het maximaal bebouwbare oppervlak 8,3 ha in plaats van 11 ha. Om met minder woningen toch het gewenste financiële resultaat te bereiken en om te voldoen aan de opdracht en de overige randvoorwaarden, heeft de kopgroep voor behoud van een groot deel van de sportvelden gekozen. Dat bespaart aanzienlijke kosten voor de uitplaatsing van de sportverenigingen. Met de 75-82 woningen wordt een dichtheid van 22-24 woningen per hectare gerealiseerd. Daarmee voldoet de kopgroep niet aan het richtinggevende aantal woningen, wel aan de grondslag daarvan, die vooraf door de gemeente is

	meegegeven: een dichtheid van ongeveer 20 woningen per hectare.
Randvoorwaarden	Beoordeling
Onderdeel van het plan vormt een omgevingsanalyse, waarin oplossingen worden aangedragen voor de effecten van en voor de directe omgeving (daarbij rekening houdend met nieuwe ontwikkelingen zoals autoboulevard Oud-Zandbergen en kantoorontwikkeling Glaxo).	Aan deze randvoorwaarde is voldaan. Bij het opstellen van het PVE zijn diverse omgevingsstudies uitgevoerd, die onder andere betrekking hebben op de milieuaspecten, de verkeersafhandeling en de flora en fauna. Gesignaleerde kansen en knelpunten zijn in het PVE verwerkt.
Behoud van recreatieve voorzieningen voor bewoners van wijk <i>(n.a.v. amendement veranderd van aandachtspunt in randvoorwaarde)</i>	Met behoud van een groot deel van de sportvelden voor georganiseerde- en ongeorganiseerde recreatie, de uitbreiding van fiets- en wandelpaden en de eis voor speelvoorzieningen voldoet het PVE ruimschoots aan deze eis.
Zwaarwegende aandachtspunten	Beoordeling
Goede afstemming met de eigenaar van het landgoed Dijnselburg	De kopgroep heeft een verkennend gesprek gevoerd met het Bisdom en moest constateren dat de ambities van het bisdom m.b.t. ontwikkeling van het gebied nog niet ver genoeg uitgekristalliseerd zijn voor afstemming of het ontwikkelen van gezamenlijke plannen.
Behoud van historisch kerkenpad	Het kerkenpad wordt in het PVE geprofileerd als cultuurhistorisch element. Dat gebeurt enerzijds door de uitbouw als wandelpad en anderzijds door accentuering met passende beplanting. De bebouwing heeft geen negatief effect op het kerkenpad.
Opnemen oplossing m.b.t. grond grenzend aan achtertuinen Korte Bergweg in plan	In het PVE is uitgifte van de grond aan bewoners van de Korte Bergweg als oplossing opgenomen. In de opdracht aan de kopgroep is bepaald dat dit deel buiten de exploitatiebegroting van het plangebied valt. Het college stelt aan de uitgifte de voorwaarde dat uit te geven grondstroken een maximale lengte van 10 tot 15 meter mogen hebben. Een deel van de opbrengsten van de gronduitgifte zal gebruikt worden om de resterende groenstrook langs het fietspad opnieuw als openbaar (gebruiks)groen in te richten.
Het plan moet passen in de omgeving	Het streefbeeld voor de woningbouw is gebaseerd op de cultuurhistorie en het groene karakter van het hele gebied. Deze kenmerken zijn in het PVE vertaald naar beeldkwaliteitseisen, hoogte van de gebouwen, behoud van waardevolle bomen, natuurwaarden en gezichtsbepalende groenstructuren.
Het plan voorziet in een acceptabele verkeersafhandeling voor heel Huis ter Heide	De oplossing voor de verkeersafhandeling voor heel Huis ter Heide is acceptabel en haalbaar en kan op draagvlak rekenen van de belanghebbenden uit de buurt. De geplande weg over het Glaxoterrein is voorwaardelijk is voor de woningbouw in Huis ter Heide West.
Duurzaamheid.	Duurzaamheid is een van de speerpunten van het PVE. Dat aspect is breed vertaald naar duurzaamheidseisen voor de woningen, het bouwproces zelf, de inrichting en voorzieningen in de openbare ruimte, het behoud van natuur en de keuze voor een geluidswering die geen ernstige gevolgen heeft voor de flora en fauna in het gebied.
Opdracht en doelstelling	
Kom tot een breed gedragen PVE voor het ontwerp van woningbouw ten westen van Huis ter Heide Zuid, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie.	De kopgroep heeft zich aan deze opdracht gehouden. Het PVE kan op het meest mogelijke draagvlak rekenen, gezien de weerstand van veel bewoners tegen woningbouw in het plangebied. Uit de reacties tijdens de bijeenkomsten van de kopgroep en de uitkomsten van een enquête onder belanghebbenden blijkt dat de meeste bewoners het bouwscenario met 75 woningen steunt. Het krijgt gemiddeld in de enquête onder belanghebbenden een 7 als rapportcijfer. Dit is een grote winst ten opzichte van een eerdere enquête die de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide heeft gehouden en waaruit bleek dat 47% van de respondenten helemaal geen woningbouw wil in het plangebied en 43% maximaal 50 woningen acceptabel vindt.

Doel van het voorstel

Het programma van eisen voor Huis ter Heide West als uitgangspunt te gebruiken om op de sportvelden ten westen van Huis ter Heide Zuid woningbouw te realiseren, uitgaande van 80 woningen en behoud van een groot deel van de sportvelden in het plangebied.

ARGUMENTEN

1.1. Raad besluit over afwijking PVE

Bij de behandeling van het PVE ligt de nadruk op de invulling van de randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten die voor dit proces door de Raad zijn opgesteld. Daar waar sprake is van afwijking van de gestelde randvoorwaarden is het aan de Raad om zich over deze afwijkingen uit te spreken. Daar waar de randvoorwaarden conform de opdracht zijn ingevuld, is het aan het college om daarover te besluiten. De zwaarwegende aandachtspunten behoren niet tot de formele toets, maar ze worden wel beoordeeld, omdat de kopgroep als opdracht meekreeg om in het PVE inzichtelijk te maken hoe zij met de zwaarwegende aandachtspunten is omgegaan.

2.1. De uitkomsten van de toets van het PVE aan de randvoorwaarden, aandachtspunten, doelstelling en opdracht zijn overwegend positief

Het PVE voldoet op bijna alle punten aan de randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten die de Raad heeft gesteld (zie hoofdstuk hierboven 'Toets PVE aan randvoorwaarden..') en sluit goed aan bij bestaande gemeentelijke beleidskaders en -ambities (zie bijlage Adviesnota). Ook kan met het PVE de beoogde doelstelling gerealiseerd worden: op basis van een plan, dat op draagvlak in de buurt kan rekenen, woningbouw in Huis ter Heide West realiseren waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie.

Eén van de randvoorwaarden heeft de kopgroep anders ingevuld dan door de Raad gesteld was. Dat betreft het aantal te bouwen woningen, dat door de Raad op een richtinggevend aantal van 200 was vastgesteld.

2.2. Er zijn zwaarwegende argumenten voor de afwijking van de randvoorwaarde m.b.t. het aantal woningen

Belangrijkste reden voor de gewijzigde invulling van de randvoorwaarde m.b.t. het aantal woningen is de geluidsoverlast door de A28 die hoger is dan oorspronkelijk aangenomen. Daardoor bedraagt het maximaal bebouwbare oppervlak 8,3 ha in plaats van 11 ha, uitgaande van een geluidsvoorziening van minimaal 10 meter hoog.

Om met minder woningen toch het gewenste financiële resultaat te bereiken en om te voldoen aan de opdracht en de overige randvoorwaarden, heeft de kopgroep voor behoud van een groot deel van de sportvelden gekozen. Dat levert een aanzienlijke kostenbesparing op voor de uitplaatsing van de sportverenigingen.

Deze keuze resulteert in het PVE in 75 woningen op 3,36 ha met een mogelijke verhoging van 10% naar maximaal 82 woningen. Met 75-82 woningen (conform de verhogingsmarge uit het PVE) wordt een dichtheid van 23-24 woningen per hectare gerealiseerd. Daarmee voldoet het PVE wel aan de grondslag van het richtinggevende aantal van 200 woningen, waarbij uitgegaan is van een dichtheid van ongeveer 20 woningen per hectare. Voor dit scenario is bovendien een geluidsvoorziening van slechts 3 meter hoogte in plaats van 10 meter nodig.

Het PVE voldoet met het gekozen bouwscenario ondanks de beperkende bouwfactoren aan de overige randvoorwaarden (financiën, recreatie, duurzaamheid etc). Het voldoet ook aan het streefbeeld van de kopgroep (landelijk wonen in het bos met een dorps karakter) en het kan op draagvlak onder de bewoners van Huis ter Heide rekenen.

3.1. Het PVE en de bijdrage aan programma Hart van de Heuvelrug zijn financieel haalbaar met de bouw van 80 woningen

In haar financiële berekeningen gaat de kopgroep uit van 80 woningen in plaats van 75 woningen zoals in het PVE genoemd. Daarmee maakt zij zelf gebruik van een deel van de verhogingsmarge van 10% (75-82 woningen) die in het PVE wordt genoemd. Met 80 woningen is het PVE financieel haalbaar en levert het voldoende opbrengsten op voor de bijdrage aan het programma Hart van de Heuvelrug conform clusterovereenkomst III. Dat blijkt uit de financiële berekeningen van de kopgroep. Ook voor het

realiseren van de duurzaamheidsambities uit het PVE biedt de grondexploitatie d.m.v. diverse optimalisatieopties voldoende ruimte. De financiële second opinion, die in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, onderschrijft dit. Deze financiële stukken zijn onder geheimhouding aan het college voorgelegd, aangezien ze marktgevoelige informatie bevatten.

3.2. Het PVE biedt een oplossing voor de sportclubs en ruime recreatiemogelijkheden

In het bouwscenario van het PVE worden op 3,36 ha circa 75 woningen gebouwd en blijft een groot deel van de sportvelden behouden. De voetbal- en cricketvereniging en de hondenclub kunnen hun huidige faciliteiten blijven behouden en het cricketveld blijft als vrij recreatiesportveld voor de wijk bestaan. Op die manier wordt ook aan de randvoorwaarde voor het 'behoud van recreatieve voorzieningen voor bewoners van de wijk' voldaan. Tegelijkertijd wordt daarmee grotendeels de gemeentelijke randvoorwaarde vervuld: namelijk het vinden van oplossingen voor de huidige gebruikers van het gebied. Voor korfbalvereniging De Tovers is reeds een passende alternatieve locatie gevonden. De vereniging heeft ingestemd met een verhuizing naar Saestum en wil graag z.s.m. mogelijk verhuizen. De nodige verhuisings- en inrichtingskosten maken onderdeel van de exploitatiebegroting van Huis ter Heide West. Voor de andere sportverenigingen – voetbalvereniging SZ Zeist, cricketvereniging en hondenvereniging – loopt het gemeentelijke onderzoek nog naar alternatieve locaties die qua grondaankoop, kosten, duurzaamheid en aantrekkelijkheid voor de gebruikers haalbaar zijn.

3.3. Het PVE heeft een positief effect voor de rood-groen balans van het programma Hart van de Heuvelrug

Het behoud van een groot deel van de sportverenigingen en de verplaatsing van De Tovers naar het huidige sportpark Saestum is positief voor de rood-/groenbalans van het programma Hart van de Heuvelrug. Daarmee wordt ongeveer 5 ha groen behouden, doordat geen extra natuur ingeruild hoeft te worden voor herplaatsing van de sportverenigingen elders.

3.4. Het PVE heeft een hoog ambitieniveau en sluit goed aan beleidsambities en het ontwikkelingsperspectief Zeist Noord

Het PVE kent een kwalitatief hoog ambitieniveau en levert een essentiële bijdrage aan een duurzaam woonmilieu en andere belangrijke beleidsambities van de gemeente. De eisen m.b.t. duurzaamheid, groen en zorgzaamheid voor de omgeving, maar ook die m.b.t. ongeorganiseerde recreatie, verkeer en recreatie, sluiten nauw aan bij het gemeentelijke Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 dat recent is vastgesteld. De Adviescommissie Milieu en Leefomgeving (AML), die het college over het PVE heeft geadviseerd, geeft in haar advies aan blij te zijn met de forse milieuambities.

De individuele eisen kenmerken zich door zorgvuldigheid, onderlinge congruentie en integrale afweging met de omgeving. Een aantal eisen moet nader onderzocht of uitgewerkt worden, voordat het college er een besluit over kan nemen. In de bijgevoegde adviesnotitie wordt daarop uitvoerig ingegaan.

3.5. Het PVE kan op draagvlak bij belanghebbenden rekenen

De kopgroep heeft het concept programma van eisen met twee bouwscenario's aan belanghebbenden van Huis ter Heide West voorgelegd. Daarvoor werden tijdens het proces drie bijeenkomsten met belanghebbenden georganiseerd en een digitale enquête onder bewoners van Huis ter Heide en andere belanghebbenden gehouden. Uit de reacties tijdens de bijeenkomsten en de uitkomsten van de enquête blijkt dat de meerderheid van de respondenten het bouwscenario met 75 woningen steunt. Het krijgt gemiddeld een 7 als rapportcijfer van de belanghebbenden. Dit is een grote winst ten opzichte van een eerdere enquête die de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide heeft gehouden en waaruit bleek dat 47% van de respondenten helemaal geen woningbouw wil in het plangebied en 43% maximaal 50 woningen acceptabel vindt.

3.6. Het interactieve planproces heeft tot een gedegen resultaat en meer dialoog geleid

Huis ter Heide West is gestart als pilotproject voor interactieve planvorming. Na het zomerreces wordt het evaluatierapport over de twee IP-pilots bestuurlijk geagendeerd. Vooruitlopend daarop kan geconstateerd worden dat de kopgroep het PVE conform de werkwijze heeft opgesteld die de Raad heeft meegegeven. Het verloop van het proces laat zien dat deze werkwijze, met ondersteuning van de gemeente, tot een gedegen en kwalitatief hoogwaardig programma van eisen kan leiden, waarbij op een juiste manier rekening is gehouden met bestaand beleid. Juist over dit punt waren er bij de

voorbereiding van de pilot aanzienlijke twijfels. Het uitvoeren van een groot aantal onderzoeken en het opleveren van een uitgebreid programma van eisen is in vergelijking met reguliere processen in een zeer kort tijdsbestek gebeurd. Ook hebben de samenwerking en de dialoog tussen gemeente en kopgroep tijdens de totstandkoming van het programma van eisen tot een betere verstandhouding tussen gemeente en bewoners geleid. Bewoners die de kopgroep bij het proces betrokken heeft, waarderen de gevolgde werkwijze en voelen zich zeer betrokken bij het resultaat en de wijze waarop het tot stand is gekomen. Dit blijkt ook uit de enquête die de kopgroep heeft gehouden. Een eerste conclusie (onder voorbehoud van de algemene IP-evaluatie) dat het interactieve proces zowel tot inhoudelijke winst heeft geleid (meer draagvlak en commitment bij betrokkenen, inhoudelijk goede oplossingen en integrale afwegingen) als tot proceswinst (snellere procesgang om tot programma van eisen te komen, gevoel van invloed van betrokkenen vergroot).

4.1. Er is een plan van aanpak nodig voor het vervolgtraject

Bij instemming van de Raad met het bouwscenario van het PVE moeten voorbereidingen worden getroffen voor het uitwerken van het PVE. Dat betreft onder meer de voorbereidingen voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan, voor de wijze van projectontwikkeling, voor het openen van een grondexploitatie en voor de verhuizing van De Tovers naar Saestum. Deze zaken zullen in een plan van aanpak worden uitgewerkt. In dat kader wordt ook bekeken of de resultaten van nog uit te voeren onderzoeken of nieuwe ontwikkelingen invloed hebben op de inhoud en uitwerking van de individuele eisen en het hele PVE. Extra aandacht zal uitgaan naar de verkeersontsluiting van het plangebied. Voor de ontwikkeling van Huis ter Heide West is de aanleg van een ontsluitingsroute via het Glaxoterrein voorwaardelijk. Daarmee is de uitvoering van het PVE voor Huis ter Heide West afhankelijk van de planning voor de ontwikkeling van het Glaxoterrein.

In dat plan van aanpak zal ook een voorstel worden gedaan voor de betrokkenheid van bewoners in het vervolgtraject. Deze betrokkenheid is essentieel om ook bij de uitwerking van het PVE voor continuïteit van het huidige draagvlak te zorgen en ruimte te bieden voor ideeën en oplossingen van belanghebbenden, waaronder buurtbewoners, voor de uitwerkingsfase. In het voorstel zullen de uitkomsten van de evaluatie van de twee IP-pilots worden verwerkt.

KANTTEKENING

2. Het PVE voldoet op één punt niet aan de gestelde randvoorwaarden

De invulling van de randvoorwaarde m.b.t. het aantal woningen is door nieuwe gegevens over het plangebied lager dan de Raad op 15 juli 2008 heeft vastgesteld. Er zijn zwaarwegende argumenten om deze afwijking te accepteren. De redenen voor de afwijking hebben vooral te maken met nieuwe onvoorziene projectgegevens (hogere geluidsbelasting dan verwacht) die tot veranderde omstandigheden en tot spanning op bepaalde randvoorwaarden hebben geleid (aantal woningen, beoogde inderdiensten, behoud recreatievoorzieningen, duurzaamheid).

Een tweede reden is dat het interactieve proces reeds tot een betere dialoog tussen gemeente en bewoners en tot een actieve deelname van bewoners aan de bebouwing van het gebied heeft geleid, wat als een belangrijke maatschappelijke winst beschouwd kan worden.

4. Vervolgplanning afhankelijk van diverse factoren

Een tweede kanttekening betreft de planning van het vervolgproces. Deze kent nog een aantal belangrijke afhankelijkheden. Voor de ontwikkeling van Huis ter Heide West is de aanleg van een ontsluitingsroute via het Glaxoterrein voorwaardelijk. Daarmee is de uitvoering van het PVE voor Huis ter Heide West afhankelijk van de planning voor de ontwikkeling van het Glaxoterrein (Huis ter Heide Zuid). Over de stand van zaken van dit project wordt u op korte termijn afzonderlijk geïnformeerd en wordt u toestemming gevraagd voor de verdere uitwerking ervan.

Een andere afhankelijkheid betreft de vraag op welke wijze en door wie het gebied wordt ontwikkeld en of de ontwikkeling aanbestedingsplichtig is (zie ook onder juridische aspecten).

FINANCIËLE TOELICHTING

Het financiële kader voor de opdracht en de afgesproken opbrengsten van dit project voor het programma Hart van de Heuvelrug zijn in begin van het proces onder embargo aan de kopgroep bekend gemaakt. De kopgroep heeft het PVE op basis hiervan door laten rekenen. Deze berekeningen van de kopgroep zijn vervolgens in opdracht van de gemeente door een financiële expert getoetst.

Uit deze second opinion blijkt dat het PVE, ondanks het beperkte bouwvolume van het gekozen scenario, financieel haalbaar is en dat de bijdrage aan het programma Hart van de Heuvelrug conform clusterovereenkomst III geleverd kan worden. Dat is met name mogelijk doordat een groot deel van de

- * rtvelden behouden blijft en door in de berekeningen uit te gaan van 80 te bouwen woningen in plaats van
- * 15 woningen, die in het PVE genoemd staan (met een verhogingsmarge van 10%). Deze verhoging naar 80
- * woningen gebruikt de kopgroep zelf als grondslag voor haar financieel kader, op basis waarvan de financiële second opinion is uitgevoerd. Voor het realiseren van de duurzaamheidsambities uit het PVE biedt de grondexploitatie d.m.v. diverse optimalisatieopties voldoende ruimte.

JURIDISCHE ASPECTEN

Het PVE van de kopgroep zal, onder voorwaarde van positieve besluitvorming door de Raad over de afwijking van een van de randvoorwaarden, samen met de gemeentelijke adviesnota het uitgangspunt zijn voor het vervolgtraject. Op dit moment wordt de juridische basis voor de ontwikkeling van het plangebied onderzocht en de vraag of Europese aanbesteding noodzakelijk is.

UITVOERING

Als de Raad instemt met het bouwscenario van de kopgroep en het college de opdracht geeft om een en ander nader uit te werken, kan in november 2009 gestart worden met de voorbereidingen voor de uitvoering ervan. In de periode november 2009 t/m maart 2010 zal in dat geval in opdracht van de Raad een plan van aanpak worden opgesteld. Ook zullen in die periode de nodige aanvullende onderzoeken uitgevoerd worden. In het plan komen o.a. aan de orde:

- de uitkomsten van diverse vervolgonderzoeken m.b.t. bepaalde eisen uit het PVE;
- een procesvoorstel voor het vervolgtraject met voorstellen voor de betrokkenheid van belanghebbenden;
- het voorbereiden van de planologische procedure (ontwerpbestemmingsplan);
- de wijze van projectontwikkeling (keuze contractmodel, wijze van gunning etc.);
- het openen van een grondexploitatie;
- de uitplaatsing van de Tovers naar sportpark Saestum.

In dat kader wordt ook bekeken of de resultaten van nog uit te voeren onderzoeken of nieuwe ontwikkelingen invloed hebben op de individuele eisen en het hele PVE.

Het plan van aanpak zal begin van het tweede kwartaal 2010 ter kennisgeving aan de Raad worden voorgelegd, voorzien van raadsvoorstellen over de onderdelen van het plan van aanpak waarvoor besluitvorming door de Raad nodig is (zoals het openen van de grondexploitatie).

Op dit moment wordt nog onderzocht of de projectontwikkeling aanbestedingsplichtig is. De uitkomsten van dit onderzoek bepalen of de gebiedsontwikkeling Europees aanbesteed moet worden of aan één van de woningcorporaties gegund kan worden.

Communicatie en Informatie en Automatisering

De ex-kopgroepleden worden uitgenodigd om tijdens de Ronde Tafel van de Raad vragen over het PVE te beantwoorden die betrekking hebben op het proces. De bewoners van Huis ter Heide en overige belanghebbenden worden op verschillende manieren (digitale nieuwsflits en andere communicatiemiddelen) over de bestuurlijke besluitvorming en over vervolgbesluiten en -activiteiten geïnformeerd.

Het besluit van de Raad zal daarnaast via de gebruikelijke kanalen (persbericht, de gemeentelijke website en een bericht in de Nieuwsbode) breed bekend worden gemaakt.

Voor de vervolgfase na besluitvorming (zie 4.1.) wordt bij instemming van de Raad een voorstel gedaan voor het actief betrekken van bewoners, waarbij de uitkomsten van de evaluatie van de twee IP-pilots betrokken zullen worden.

09int03145

Adviesnota

**over het programma van eisen voor
Huis ter Heide West**

Behorend bij

**Programma van Eisen Huis ter Heide West en
het collegevoorstel 09cv.00362**

Juni 2009
GEMEENTE ZEIST

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Samenvatting programma van eisen	4
3. Toets PVE aan de bestuurlijke opdracht, randvoorwaarden en aandachtspunten	6
4. Samenvattende beoordeling eisen en adviezen	9
5. Beoordeling per eis/advies	11

1. Inleiding

In de periode november 2008 tot juni 2009 heeft een kopgroep Huis ter Heide West in opdracht van het college van B&W een programma van eisen (PVE) voor de ontwikkeling van woningbouw voor Huis ter Heide West opgesteld. De kopgroep bestond uit drie bewoners en drie experts op het gebied van milieu, planologie en zorg en werd ondersteund door een onafhankelijke procesbegeleider. Voor de uitvoering van de opdracht heeft de Raad de kopgroep randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten meegegeven waar het PVE aan moest voldoen (zie daarvoor hoofdstuk 3). Op 17 juni 2009 heeft de kopgroep het PVE aan het college overhandigd. Het bestaat uit ruim 70 eisen en een aantal inhoudelijke en procesmatige adviezen voor het vervolg en de uitvoering.

Het programma is beoordeeld op de randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten van de Raad. De uitkomsten daarvan zijn in voorliggende adviesnota verwerkt.

Status adviesnota in vervolgprocedure

Aangezien een van de randvoorwaarden door de kopgroep beperkter ingevuld is dan door de Raad is vastgesteld, legt het college het PVE op dit punt voor aan de raad. Het betreft de invulling van de randvoorwaarde om een richtinggevend aantal van 200 woningen te bouwen. De Raad zal hierover op 29 september 2009 besluiten. Op 1 september 2009 vindt daarvoor de Ronde Tafel plaats en op 15 september het Raadsdebat.

Aangezien de rest van het PVE conform de door de Raad gestelde randvoorwaarden is, zal het college hierover en derhalve ook over deze adviesnota besluiten. De adviesnota zal aan de Raad ter kennisgeving worden aangeboden.

Als de Raad besluit om met de beperkte invulling van de randvoorwaarde voor het aantal te bouwen woningen akkoord gaat, is de voorliggende adviesnota samen met het PVE het uitgangspunt voor het vervolgtraject.

2. Samenvatting programma van eisen Huis ter Heide West

Streefbeeld en bouwscenario

De kopgroep heeft voor Huis ter Heide West voor 2040 een streefbeeld opgesteld met de volgende zes uitgangspunten.

1. Er wordt aan één Huis ter Heide gebouwd, waarbij de ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied een plek krijgen en bouwstijlen toegepast worden die passen in de omgeving.
2. De bebouwing creëert een natuurlijke en landschappelijke recreatiewijk voor iedereen.
3. Er wordt gebouwd met onderscheidende, karaktervolle architectuur voor verschillende doelgroepen met gevarieerde woningtypen.
4. De gebiedsontwikkeling kenmerkt zich door klimaatneutrale bebouwing.
5. De gebiedsontwikkeling leidt tot verbetering van het leefklimaat in heel Huis ter Heide.
6. De bebouwing is levensloopbestendig.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten heeft de kopgroep verschillende bouwscenario's verkend. Als bebouwingsdichtheid is daarbij uitgegaan van circa 20 woningen per hectare. Die dichtheid lag ook ten grondslag aan de gemeentelijke opdracht om een richtinggevend aantal van 200 woningen te bouwen, uitgaande van 11 hectare bebouwbaar terrein. Tijdens de scenarioverkenningen van de kopgroep kwam uit milieu-onderzoeken naar voren dat de geluidsbelasting van de A28 een veel beperkender effect heeft dan oorspronkelijk gedacht, waardoor het bebouwbaar oppervlak (ondanks geluidsvoorziening) veel beperkter is dan oorspronkelijk berekend. Ook werd duidelijk dat bepaalde zwaarwegende aandachtspunten (zoals het vrijhouden van het kerkenpad en behoud van de groenzone langs de snelweg) meer ruimte vereisen dan oorspronkelijk berekend is.

Om desondanks aan de financiële en andere randvoorwaarden te kunnen voldoen, kwam de kopgroep uit op een bouwscenario met 75-82 woningen aan de noordkant van het plangebied op een oppervlak van 3,3 hectare (gemiddeld 23-24 woningen per hectare). Daarvoor is een geluidsvoorziening van minimaal 3 meter nodig en behoud van een groot deel van de sportvelden om financieel uit te komen. Alleen korfbalvereniging De Tovers wordt in dit scenario verplaatst.

Het PVE, dat op basis van dit bouwscenario is opgesteld, bevat eisen voor de volgende vier thema's: woningbouw en voorzieningen, natuur en recreatie, verkeer en vervoer, milieu en duurzaamheid. Dit zijn de kenmerkende elementen per thema.

1. Woningbouw en voorzieningen: een ontspannen woonmilieu in het groen met hoge kwaliteit. De eisen hebben betrekking op de woningdifferentiatie (volgens de woonvisie), levensloopgeschiktheid en flexibiliteit van woningen, variatie in woningtypes (appartementen, vrijstaande en geschakelde woningen en vrije kavels), maximale bouwhoogtes, beeldkwaliteit en het gebruik van duurzame natuurlijke bouwmaterialen. Het PVE bevat een richtinggevende stedenbouwkundige schets waarin in grote lijnen wordt aangegeven waar de gebouwen en wegen komen te liggen. Als doelgroepen zijn benoemd ouderen, gezinnen en 1-2 persoonshuishoudens. Er ligt veel nadruk op behoud en versterking van waardevolle bomen en natuurlijke erfafscheidingen. Een van de aandachtspunten van de Raad was dat er een oplossing moest komen voor de grond aan de achterkant van de tuinen van de Korte Bergweg. In het PVE wordt deze grond als tuinen uitgegeven aan de bewoners van de Korte Bergweg. Het PVE voorziet, behalve in speelvoorzieningen, niet in extra (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen, gezien de reeds beschikbare voorzieningen in de omgeving

en het onvoldoende marktpotentieel. De kopgroep adviseert de gemeente om bij verdere woningbouwontwikkeling in de omgeving van Huis ter Heide een haalbaarheidsstudie naar voorzieningen te doen.

2. Natuur en recreatie: bosrijke stijl met groene corridors, behoud van waardevolle groenstructuren en bomen bij de bouw en bij de aanleg van wegen en paden, extra bomen langs de A28 en aanvulling bosranden met aanvullende beplantingen, zoals versterking van de beukenlaan langs het kerkenpad. Bijzondere flora en fauna bevindt zich vooral in de zuidoosthoek van het gebied. Maar ook niet-beschermd flora en fauna dient volgens het PVE een plek te krijgen bij de ontwikkeling; daarvoor is aanvullend veldonderzoek nodig. De eisen en adviezen in het PVE komen voort uit een flora- en faunaonderzoek en een boomtechnische studie. De realisatiefase vereist volgens het PVE een boombeschermingsplan en boomtechnische begeleiding.

Het PVE voorziet, zoals de randvoorwaarde van de Raad voorschrijft, in georganiseerde en ongeorganiseerde recreatiemogelijkheden. Daarvoor zorgen enerzijds het behoud van de sportvelden en anderzijds de geplande uitbreiding van wandel- en fietspaden en de aanleg van speelvoorzieningen voor kinderen.

3. Verkeer en vervoer: het PVE voorziet, zoals door de Raad als zwaarwegend aandachtspunt is meegegeven, in een oplossing voor de verkeerssituatie van heel Huis ter Heide. Het nieuwe woongebied wordt in het PVE in het zuiden ontsloten via de Huis ter Heideweg en een nieuw aan te leggen weg over het Glaxoterrein, waar volgens het PVE ook een bushalte nodig is. Een verkeersstudie wijst uit dat aanleg van deze nieuwe weg noodzakelijk is om de verkeersintensiteit en het sluipverkeer in de buurt terug te brengen. Het wordt in het PVE dan ook als belangrijke randvoorwaarde beschouwd voor de ontwikkeling van het plangebied.

Onderdeel van het verkeersplan is verder de afsluiting van de Huis ter Heideweg ter hoogte van de Korte Bergweg. De gemeente wordt geadviseerd om de verkeersdruk na realisatie te monitoren en daarbij ook mogelijke stremmingsproblematiek bij aansluiting van de Huis ter Heideweg op de Dijnsebugerlaan te onderzoeken.

De weg door het plangebied zelf heeft volgens het PVE een kronkelend karakter, hulpdiensten krijgen ook in het noorden toegang via het bestaande Huis ter Heide. Parkeerplaatsen worden volgens de gemeentelijke norm aangelegd, met nadruk op parkeren op eigen terrein. Bestaande wandel- en fietspaden worden geoptimaliseerd en op cruciale punten van bankjes voorzien.

4. Milieu en duurzaamheid: beide onderwerpen nemen een belangrijke plek in het PVE in. Ten eerste omdat de geluidsoverlast van de A28 sterk bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Ten tweede omdat duurzaamheid een van zwaarwegende aandachtspunten is die de Raad heeft meegegeven en die in grote mate het streefbeeld van de kopgroep bepaald. In het PVE zijn concrete geluidswerende maatregelen opgenomen, zowel op gebiedsniveau als op woningniveau. De duurzaamheid van de toekomstige woningen is vastgelegd op een GPR-waarde van 7,5 – 8. Er zijn ook onderzoeken uitgevoerd naar de luchtkwaliteit, archeologie, externe veiligheid, water, behoud van flora en fauna, bomen en bodemkwaliteit. Uit deze onderzoeken komen geen belemmeringen voor de woningbouw in het gebied en specifiek voor het PVE naar voren.

Aanvullende onderzoeken m.b.t. bodemkwaliteit en archeologie zullen zoals gebruikelijk bij bouwprocessen in een later stadium worden uitgevoerd.

Overige aandachtspunten en aanbevelingen

De kopgroep adviseert in het PVE om bewoners ook in het vervolgtraject een rol te geven en doet daarvoor een aantal voorstellen.

3. Toets aan de bestuurlijke opdracht, randvoorwaarden en aandachtspunten

In het raadsbesluit van 15 juli 2008 is bepaald dat het college het programma van eisen aan de randvoorwaarden van de Raad toetst. Een formele toets aan de zwaarwegende aandachtspunten die de Raad heeft geformuleerd, werd niet verplicht gesteld. Maar het college vindt het wel belangrijk dat uit het PVE inzichtelijk wordt hoe met de zwaarwegende aandachtspunten is omgegaan. (NB: De kopgroep heeft in het PVE zelf ook twee concept bouwscenario's langs de 'ladder' van randvoorwaarden en aandachtspunten gelegd en mede op basis daarvan voor het definitieve bouwscenario gekozen (zie paragraaf 2.5. PVE).

Hieronder zijn de uitkomsten weergegeven van de gemeentelijke toets van het PVE aan de bestuurlijke opdracht, de randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het PVE zowel aan de opdracht voldoet als aan zo goed als alle randvoorwaarden en aandachtspunten. Aan één van de randvoorwaarden, het richtinggevende aantal woningen, voldoet het PVE slechts gedeeltelijk.

Randvoorwaarden	Beoordeling
Het plan moet voldoen aan de doelstelling en randvoorwaarden van het project.	Het PVE voldoet aan de doelstelling <i>'het creëren van woningbouw ten westen van Huis ter Heide Zuid, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie'</i> . Alle drie functies 'wonen, werken en recreëren' komen in het PVE aan bod, waarbij werken tot 'werken aan huis' is beperkt, wat overeenkomt met het beoogde karakter van het gebied als woongebied. In het PVE zijn de doelstellingen 'respect voor natuur en cultuurhistorie' als leidraad verwerkt. Het PVE voldoet aan bijna alle randvoorwaarden (zie beoordeling randvoorwaarden hieronder)
Belanghebbenden die een actieve rol op zich nemen in het proces (deelname aan kopgroep), gaan akkoord met de spelregels, waaronder de acceptatie van doelstelling en randvoorwaarden.	Aan deze randvoorwaarde is voldaan. De gekozen kopgroepleden hebben de opdracht van het college bij de installatie van de kopgroep ondertekend en zich daarmee gecommitteerd aan de spelregels, de doelstelling en de randvoorwaarden (zie bijlage 2 van het PVE). Ook blijkt uit het PVE dat de kopgroep de doelstelling, randvoorwaarden en aandachtspunten als kader heeft toegepast en haar keuzes aan de hand daarvan heeft getoetst (paragraaf 2.5. PVE). Aan de spelregels is ook voldaan. Het PVE is een gezamenlijk product van alle zes kopgroepleden geworden, dat individuele belangen overstijgt. Uit de reacties van belanghebbenden tijdens bewonersavonden en op andere manieren en via een enquête over het PVE, blijkt dat het PVE en het gekozen bouwscenario positief worden beoordeeld (rapportcijfer 7).
Het plan moet voldoen aan wettelijke eisen en regelgeving.	Alle eisen uit het PVE voldoen aan wettelijke eisen en regelgeving. Sommige eisen moeten nog nader onderzocht worden, i.v.m. financiële- of andere consequenties, maar deze onderzoeken vormen geen belemmering voor een positieve toets op deze randvoorwaarde. In de hoofdstukken 4 en 5 van deze notitie wordt de beoordeling van de eisen en adviezen nader toegelicht.

Randvoorwaarden	Bespreking
Het woningbouwprogramma moet voldoen aan de volkshuisvestelijke differentiatie van de gemeente Zeist.	Uit de berekeningen van de kopgroep en de financiële second opinion die in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, blijkt dat het PVE aan de differentiatie-eisen uit de gemeentelijke woonvisie voldoet. De financiële berekeningen zijn als geheime stukken aan het college aangeboden, omdat ze marktgevoelige informatie bevatten.
Het plan is onlosmakelijk verbonden met een oplossing voor de huidige gebruikers van het gebied (de sportverenigingen).	Het bouwscenario van het PVE biedt met behoud van de meeste sportvelden een oplossing voor drie van de vier sportverenigingen. Voor korfbalvereniging De Tovers is bij Saestum een haalbare alternatieve locatie beschikbaar. De verhuizings- en inrichtingskosten die voor deze verplaatsing nodig zijn, zijn opgenomen in de exploitatiebegroting van Huis ter Heide West.
Het plan moet een concrete financiële bijdrage leveren aan het programma Hart van de Heuvelrug (binnen een nog nader te specificeren bandbreedte door het programmabureau van Hart van de Heuvelrug), hetgeen zich in het licht van de volkshuisvestelijke differentiatie van de gemeente Zeist doorvertaalt in de bouw van een <i>richtinggevend</i>* aantal van 200 woningen in Huis ter Heide West. Daarmee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de woningopgave van de gemeente Zeist. <i>* n.a.v. amendement gewijzigd van 'minimaal' in 'richtinggevend'</i>	<i>Deel 1 randvoorwaarde: de financiële bijdrage</i> In haar financiële berekeningen gaat de kopgroep uit van 80 woningen in plaats van 75 woningen zoals in het PVE genoemd. Daarmee maakt zij zelf gebruik van de verhogingsmarge van 10% (75-82 woningen) die in het PVE wordt genoemd. Met 80 woningen is het PVE financieel haalbaar en levert het voldoende opbrengsten op voor de bijdrage aan Hart van de Heuvelrug conform clusterovereenkomst III. Dat blijkt uit de financiële berekeningen van de kopgroep en de financiële second opinion die in opdracht van de gemeente is uitgevoerd. Deze financiële stukken zijn onder geheimhouding aan het college voorgelegd, aangezien ze marktgevoelige informatie bevatten. <i>Deel 2 randvoorwaarde: richtinggevend aantal van 200 woningen</i> Het PVE voldoet met 75 woningen op 3,3 ha plus een mogelijke verhoging van 10% naar maximaal 82 woningen slechts beperkt aan dit deel van de randvoorwaarde. Gewijzigde projectvoorwaarden i.v.m. sterke geluidsbelasting van het gebied waren de oorzaak voor het gekozen bouwscenario. Door de extreme geluidsoverlast bedraagt het maximaal bebouwbare oppervlak 8,3 ha in plaats van 11 ha. Om met minder woningen toch het gewenste financiële resultaat te bereiken en om te voldoen aan de opdracht en de overige randvoorwaarden, heeft de kopgroep voor behoud van een groot deel van de sportvelden gekozen. Dat bespaart aanzienlijke kosten voor de uitplaatsing van de sportverenigingen. Met de 75-82 woningen wordt een dichtheid van 22-24 woningen per hectare gerealiseerd. Daarmee voldoet de kopgroep niet aan het richtinggevende aantal, wel aan de grondslag daarvan, die vooraf door de gemeente is meegegeven: een dichtheid van ongeveer 20 woningen per hectare.
Onderdeel van het plan vormt een omgevingsanalyse, waarin oplossingen worden aangedragen voor de effecten van en voor de directe omgeving (daarbij rekening houdend met nieuwe ontwikkelingen zoals autoboulevard Oud-Zandbergen en kantoorontwikkeling Glaxo).	Aan deze randvoorwaarde is voldaan. Bij het opstellen van het PVE zijn diverse omgevingsstudies uitgevoerd, die onder andere betrekking hebben op de milieuaspecten, de verkeersafhandeling en de flora en fauna. Gesignaleerde kansen en knelpunten zijn in het PVE verwerkt.
Behoud van recreatieve voorzieningen voor bewoners van wijk (<i>n.a.v. amendement veranderd van aandachtspunt in randvoorwaarde</i>)	Met behoud van een groot deel van de sportvelden voor georganiseerde en ongeorganiseerde recreatie, de uitbreiding van fiets- en wandelpaden en de eis voor speelvoorzieningen voldoet het PVE ruimschoots aan deze eis.

Wettelijke aandachtspunten	Beoordeling
Goede afstemming met de eigenaar van het landgoed Dijnselburg	De kopgroep heeft een verkennend gesprek gevoerd met het Bisdom en moest constateren dat de ambities van het bisdom m.b.t. ontwikkeling van het gebied nog niet ver genoeg uitgekristalliseerd zijn voor afstemming of het ontwikkelen van gezamenlijke plannen.
Behoud van historisch kerkenpad	Het kerkenpad wordt in het PVE geprofileerd als cultuurhistorisch element. Dat gebeurt enerzijds door de uitbouw als wandelpad en anderzijds door accentuering met passende beplanting. De bebouwing heeft geen negatief effect op het kerkenpad.
Opnemen oplossing m.b.t. grond grenzend aan achtertuinen Korte Bergweg in plan	In het PVE is uitgifte van de grond aan bewoners van de Korte Bergweg als oplossing opgenomen. In de opdracht aan de kopgroep is bepaald dat dit deel buiten de exploitatiebegroting van het plangebied valt. Het college stelt aan de gronduitgifte de voorwaarde dat er per bewoner een strook van maximaal 10-15 meter wordt uitgegeven, zodat er sprake is van een maatschappelijk acceptabele verdeling van publieke en private grond. Een deel van de opbrengsten zal benut worden om de resterende groenstrook langs het fietspad opnieuw als openbaar (gebruiks)groen in te richten.
Het plan moet passen in de omgeving	Het streefbeeld voor de woningbouw is gebaseerd op de cultuurhistorie en het groene karakter van het hele gebied. Deze kenmerken zijn in het PVE vertaald naar beeldkwaliteitseisen, hoogte van de gebouwen, behoud van waardevolle bomen, natuurwaarden en gezichtsbepalende groenstructuren.
Het plan voorziet in een acceptabele verkeersafhandeling voor heel Huis ter Heide	De oplossing voor de verkeersafhandeling voor heel Huis ter Heide is acceptabel en haalbaar en kan op draagvlak rekenen van de belanghebbenden uit de buurt. De geplande weg over het Glaxoterrein voorwaardelijk is voor de woningbouw in Huis ter Heide West.
Duurzaamheid.	Duurzaamheid is een van de speerpunten van het PVE. Dat aspect is breed vertaald naar duurzaamheidseisen voor de woningen, het bouwproces zelf, de inrichting en voorzieningen in de openbare ruimte, het behoud van natuur en de keuze voor een geluidswering die geen ernstige gevolgen heeft voor de flora en fauna in het gebied.
Opmerking	Beoordeling
Kom tot een breed gedragen PVE voor het ontwerp van woningbouw ten westen van Huis ter Heide Zuid, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie.	De kopgroep heeft zich aan deze opdracht gehouden. Het PVE kan op het meest mogelijke draagvlak rekenen, gezien de weerstand van veel bewoners tegen woningbouw in het plangebied. Uit de reacties tijdens de bijeenkomsten van de kopgroep en de uitkomsten van een enquête onder belanghebbenden blijkt dat de meeste bewoners het bouwscenario met 75 woningen steunt. Het krijgt gemiddeld in de enquête onder belanghebbenden een 7 als rapportcijfer. Dit is een grote winst ten opzichte van een eerdere enquête die de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide heeft gehouden en waaruit bleek dat 47% van de respondenten helemaal geen woningbouw wil in het plangebied en 43% maximaal 50 woningen acceptabel vindt.

4. Samenvattende beoordeling van eisen en adviezen

De individuele eisen en adviezen uit het PVE zijn aan de hand van de volgende vragen beoordeeld: Voldoen de eisen aan wet- en regelgeving? Wijken de eisen af van bestaand beleid, zo ja wat zijn de consequenties ervan? Zijn de eisen haalbaar (gelet op kosten, bestaand beleid, onderlinge congruentie)? Zijn er aanvullende onderzoeken nodig voor een beoordeling? Voor de adviezen: is het mogelijk en wenselijk voor de gemeente om de adviezen uit het PVE over te nemen?

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat alle eisen en adviezen uit het PVE voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Er zijn bij de beoordeling geen afwijkingen geconstateerd. Ook voldoen de meeste eisen, zoals uit het volgende duidelijk wordt, aan bestaand beleid en is geen incongruentie tussen de eisen geconstateerd. In het volgende hoofdstuk is de beoordeling van de individuele eisen weergegeven.

- De eisen op het gebied van **woningbouw en voorzieningen** komen overeen met de gemeentelijke woonvisie. Dat geldt zowel voor de volkshuisvestelijke differentiatie als ook voor de doelgroepen en de keuze voor maximaal 40% appartementen en 25% vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap). Nieuw voor de gemeente is de eis van levensloopbestendige woningen in relatie tot de CROW. Maar levensloopbestendigheid is, samen met de flexibiliteit van woonvormen, ook een belangrijke gemeentelijke ambitie.

Eisen die betrekking hebben op 'sociale veiligheid' ontbreken in het PVE. Daaraan zal bij het opstellen van het stedenbouwkundige ontwerp extra aandacht besteed moeten worden. Dat geldt met name voor de aanrijroute naar de nieuwe woningen die langs het sportterrein loopt, te midden van veel groen, waar op bepaalde tijden weinig mensen komen en geen sociale controle is, maar ook voor de situering van woningen m.b.t. looproutes en sociale controle. Een ander aandachtspunt bij het ontwerp zal zijn om binnen het kader van het PVE zoveel mogelijk verbindingen met de huidige wijk te leggen. De ligging van de nieuwe woningbouw is in het PVE vrij geïsoleerd t.o.v. de huidige buurt, wat onder andere ontstaat door de huidige bouwstructuur van de bestaande buurt Huis ter Heide.

- Op het gebied van **natuur** voldoet het PVE aan vigerend beleid en alle wet- en regelgeving. Alleen m.b.t. vleermuizen moet nog een aanvullend onderzoek plaatsvinden om te kunnen beoordelen of er voor planonderdelen ontheffingen nodig zijn. De ambities van de kopgroep voor de natuurwaarden en behoud van bomen zijn op sommige punten ambitieuzer dan bij overige bouwplannen. Bijvoorbeeld doordat bomen en andere flora en fauna in het PVE het uitgangspunt zijn voor de bebouwing. Dat geldt in het PVE niet alleen voor wettelijk beschermde soorten, maar ook voor niet-beschermde soorten en het behoud van enigszins waardevolle bomen. Ook zijn verplichtingen m.b.t. natuurbehoud geformuleerd voor toekomstige bewoners en voor de inrichting van de kavels. Deze ambities vereisen extra zorgvuldigheid bij het maken van contractafspraken voor de projectontwikkeling, het bewaken ervan tijdens de bouwrealisatie en voor beheer en onderhoud, omdat de gemeente niet in alle gevallen de wettelijke mogelijkheid heeft om de verplichtingen af te dwingen.

De **recreatiemogelijkheden** die in het PVE geschetst worden, zijn een uitstekende vertaling van gemeentelijk beleid op dat gebied en sluiten goed aan bij de ambities voor georganiseerde en ongeorganiseerde recreatie uit het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030.

- De eisen voor **verkeer en vervoer** voldoen aan het gemeentelijke verkeers- en parkeerbeleid. De gekozen verkeersontsluiting maakt een acceptabele verkeersafwikkeling voor heel Huis ter Heide mogelijk en zal een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van de huidige problemen m.b.t. het spitsverkeer. De aanleg van de reeds geplande weg over het Glaxoterrein is daarvoor voorwaardelijk. Het college realiseert zich dat ontwikkeling van het nieuwe woongebied afhankelijk is van de ontwikkeling van het Glaxoterrein.
- De eisen voor **milieu en duurzaamheid** sluiten goed aan bij de ambities van het milieubeleidsplan, maar vragen om een aantal vernieuwende maatregelen, waarmee tot nu toe weinig ervaring is opgedaan. Voorbeelden daarvan zijn het realiseren van energieneutrale voorzieningen in de openbare ruimte, het onderzoek van een statieregeling en de mogelijke plaatsing van zonnepanelen op de geluidsvoorziening. De duurzaamheidseisen (GPR-scores) voor woningen in het goedkope segment zijn met een score van 7,5 hoger dan de basiskwaliteit van het milieubeleidsplan. De kosten daarvoor kunnen niet volledig doorberekend worden. Maar de begroting biedt voldoende ruimte om de eisen desondanks te kunnen realiseren. Daarop moet bij de uitwerking van het PVE planeconomisch worden gestuurd. De duurzaamheidseisen (GPR-scores) voor middeldure en dure woningen komen overeen met de gemeentelijke gebiedsambitie van een GPR-score van 8. Daarmee wordt een belangrijke gemeentelijke milieuambitie gerealiseerd. De (financiële) haalbaarheid van zonnepanelen op de geluidsvoorziening en de haalbaarheid van energieneutrale voorzieningen in de openbare ruimte moeten nog worden onderzocht.

De verrassende, want onverwachts negatieve, uitkomsten van de geluidsmetingen zijn van grote invloed op de planvorming. Geluidswering wordt een belangrijke voorwaardenscheppende voorziening voor de woningbouw. De geluidsvoorziening moet daarom qua vormgeving, hoogte en plaatsing zo effectief mogelijk zijn, zodat de geluidsbelasting voor het gebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Daarvoor is nauwkeurig technisch onderzoek voor de planning van de geluidsvoorziening nodig.

De uitkomsten van overige milieuonderzoeken naar luchtkwaliteit, water, externe veiligheid zijn positief en voldoen aan de wet- en regelgeving. Op dat gebied zijn geen aanvullende onderzoeken nodig. Er moeten wel nog de gebruikelijke wettelijke onderzoeken naar archeologie en bodemkwaliteit worden uitgevoerd.

4. Beoordeling individuele eisen en adviezen

Hieronder is per eis en advies aangegeven of deze overgenomen kan worden. Waar nodig is een toelichting toegevoegd over de nodige voorwaarden en aandachtspunten, wijzigingen en aanvullingen.

Woningbouw en voorzieningen			
Eis nr.	Inhoud eis / advies	Uitspraken bestuursmede- roep	Uitspraken wijzigingen, voorwaarden, aanvullingen en aandachtspunten
1	Bij de uitwerking van het ontwerp moet een kwaliteitsplan met een kavelboek worden opgesteld conform het gemeentelijke format	Akkoord met de volgende aandachtspunten:	1: Bij het opstellen van het stedenbouwkundige ontwerp is het wenselijk om binnen het kader van het PVE zoveel mogelijk verbindingen met de huidige wijk te leggen, aangezien de situering van de woningbouw in het PVE vrij geïsoleerd is t.o.v. de huidige woonbuurt. 2: Bij het stedenbouwkundige ontwerp moet ook aandacht besteed worden aan de sociale veiligheid van het gebied. Dat geldt met name voor de aanrijroute naar de nieuwe woningen die langs het sportterrein loopt, te midden van veel groen, waar op bepaalde tijden weinig mensen komen en geen sociale controle is.
2	Op het bebouwbare deel van het netto plangebied (3,3 ha) mogen maximaal 75 woningen gerealiseerd worden (met een afwijking van maximaal 10%), passend bij de aangegeven woningdichtheid van ongeveer 20 woningen per hectare.	Afwijking van randvoorwaarde, besluit van raad nodig.	Belangrijkste reden voor de gewijzigde invulling van de randvoorwaarde m.b.t. het aantal woningen is de extreme geluidsoverlast door de A28. Daardoor kan niet in het hele plangebied aan de wettelijke geluidsnormen voldaan worden, ook niet met een geluidsvoorziening van 10 m hoog. De bouw van een nieuwe buurt met een 10 meter scherm heeft de kopgroep overwogen. Maar deze optie zou ernstige gevolgen hebben voor de flora en fauna en de leefbaarheid van het gebied en zou extreem hoge kosten (>€ 3 miljoen) met zich meebrengen. Met het gekozen scenario is het de kopgroep gelukt om ondanks de beperkende bouwfactoren aan zoveel mogelijk randvoorwaarden (financiën, recreatie, duurzaamheid etc) en aan haar streefbeeld (landelijk wonen met een dorps karakter) te voldoen en voor draagvlak onder de bewoners van Huis ter Heide te zorgen. In haar financiële berekeningen gaat de kopgroep uit van de bouw van 80 woningen. Daarmee wijkt zij af van de 75 woningen die in het PVE staan maar blijft zij binnen de verhogingsmarge van 10% die in het PVE wordt genoemd. Met het aantal van 80 woningen is het PVE financieel haalbaar.
3	Minimaal 25% van de te bouwen woningen wordt uitgegeven als vrije kavel en verspreid over het plangebied.	Akkoord	Deze eis komt overeen met het gemeentelijke beleid om vormen van particulier opdrachtgeverschap te stimuleren.
4	Alle woningen in het plangebied zijn levensloopbestendig.	Akkoord	Dit is ook een belangrijke gemeentelijke ambitie.
5	Minimaal één appartementengebouw (10% van het totaal van de woningen) wordt expliciet ingericht voor mensen met een zorgbehoefte	Akkoord met de volgende voorwaarde:	De woningen in het gebouw zijn toegankelijk voor iedereen, maar het gebouw en de woningen worden extra aantrekkelijk gemaakt voor mensen die behoefte aan extra zorg of dienstverlening hebben.

Woningbouw en voorzieningen		Uitkomsten beoordeling	Beoordeling wijzigingen, voorwaarde en aanvullingen en aandachtspunten
6	Maximaal 40% van de gerealiseerde woningen bestaat uit appartementsbouw	Akkoord	
7	Voor gezinnen worden woningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen	Akkoord	
8	Voor kleine huishoudens worden woningen gecreëerd in verschillende prijsklassen	Akkoord	
9	Minimaal één van de appartementengebouwen beschikt over een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor bewoners	Akkoord	
10	Het totaal aantal te bouwen woningen voldoet aan de gemeentelijke eisen met betrekking tot volkshuisvestelijke differentiatie	Akkoord	
11	Bebouwing gebeurt binnen een vaststaand kleurenpalet van rood-oranje-bruin-groen, aansluitend bij de natuurlijke omgeving	Akkoord	
12	Bebouwing gebeurt zoveel mogelijk met aantoonbaar natuurlijke duurzame materialen	Akkoord	
13	Maximaal 5% van de zichtbare buitengevel mag van kunststof of metaal zijn. Geen pleisterwerk aan de buitengevel	Akkoord	
14	Dakbedekking bestaat uit dakpannen, riet, glas, hout, vegetatiedaken of zonnecollectoren	Akkoord	
15	Max. bouwhoogte voor woningen is 12 m en voor appartementgebouwen 15 m (incl. kap)	Akkoord	
16	Garages als onderdeel van het ontwerp van woningen bouwen en niet dominant in het zicht van de openbare weg plaatsen.	Akkoord	
17	Bij meergezinswoningen heeft de verdiepingshoogte van de begane grondvloer een zodanige maat dat evt. functieverandering naar bijvoorbeeld een voorziening of werken op termijn mogelijk is.	Akkoord	
18	Er worden zo min mogelijk bomen gerooid. Bestaande bomen waar mogelijk inpassen langs de weg en in de toekomstige kavels	Akkoord met de volgende aandachtspunten:	1: Behoud van bestaande bomen is ook afhankelijk van hun toekomstperspectieven in de nieuwe omgeving. 2: Overige aandachtspunten zie eis nr. 24
19	Op kavels boven de 500 m2 moet tenminste één boom aanwezig zijn. Bij kavels boven de 700 m2 moeten tenminste twee bomen aanwezig zijn, waarvan één in de voortuin.	Akkoord met de volgende aanvulling:	Bij vrije kavels zijn er weinig mogelijkheden van de gemeente om deze bepaling af te dwingen. Het planten van bomen zal in dat geval op basis van vrijwilligheid moeten plaatsvinden. Wel zal de gemeente samen met de projectontwikkelaar de gewenste maatregelen stimuleren (bijv. door een brochure te publiceren met voorbeelden van boomsoorten die geschikt zijn voor de tuinen in Huis ter Heide West).
20	Erfafscheidingen hebben een natuurlijk karakter: geen zichtbare kunstmatig gemaakte schuttingen of hekken	Akkoord met de volgende voorwaarde en aanvulling:	Voorwaarde: Aan het stedenbouwkundige ontwerp moeten restricties worden gesteld m.b.t. het soort en de hoogte van de beplanting zodat het zicht op uitritten en hoeken gewaarborgd blijft. Aanvulling: Daar waar erfafscheidingen volgens het Bouwbesluit wettelijk vergunningvrij gebouwd kunnen worden, kan de gemeente de eis niet afdwingen. Andere oplossingen zijn hoogstens op vrijwillige basis mogelijk. Wel zal de gemeente samen met de projectontwikkelaar de gewenste maatregelen stimuleren (bijv. door een brochure te publiceren met voorbeelden van gewenste erfafscheidingen).

Woningbouw en voorzieningen, vervolg 2			
Item	Inhoud eis/advies	Uitspraak beslissing	Beoordeling of er wijzigingen of aanvullingen noodzakelijk zijn
21	De gemeente stelt de betreffende bewoners van de Korte Bergweg in de gelegenheid om een stuk grond toe te voegen aan hun achtertuin voor de op dat moment geldende grondprijs. Deze grond krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming wonen.	Akkoord met de volgende voorwaarden:	1: Per bewoner wordt een strook van maximaal 10 tot 15 meter lengte uitgegeven. 2: Van belang is dat uitgifte van de grond aan alle bewoners plaatsvindt, zodat er sprake is van een duidelijke scheiding tussen openbare- en private grond en het onderhoud van het openbare groen goed kan verlopen. 3: Een deel van de opbrengsten van de grondverkoop zal benut worden om de resterende groenstrook langs het fietspad opnieuw als openbaar (gebruiks)groen in te richten. 4: Het groene karakter van de stukken grond moet ook na uitgifte overeind blijven. Daarvoor worden bij de uitwerking van de bestemming 'wonen' nadere bepalingen gesteld.
22	Aan beide kanten van het bestaande fietspad wordt een strook van 6 m vrijgehouden, met groenbestemming.	Akkoord met de volgende wijziging:	Gelet op de voorwaarden die aan eis 21 worden gesteld gaat het na uitgifte om een bredere strook dan 6 meter. De precieze breedte zal bij de uitwerking worden bepaald.
23	Er worden speelvoorzieningen voor kinderen in meerdere leeftijdscategorieën gerealiseerd	Akkoord	
Advies	Haalbaarheidsonderzoek voorzieningen bij uitbreiding woningbouw in de omgeving van het plangebied	Akkoord	
Natuur en recreatie			
Item	Inhoud eis/advies	Uitspraak beslissing	Beoordeling of er wijzigingen of aanvullingen noodzakelijk zijn
24	Alleen bomen kappen die nodig zijn voor het woningbouwprogramma en bomen die een geringe waarde hebben (categorie 5)	Akkoord met de volgende aandachtspunten en voorwaarde:	Aandachtspunten: 1: Het kappen van waardevolle bomen die niet meer levensvatbaar zijn, moet ook mogelijk zijn. Ook moet zorgvuldig getoetst worden wat het toekomstperspectief van waardevolle bomen is die door kap van andere bomen vrij komen te staan en met welke maatregelen dat perspectief verbeterd kan worden. 2.: Bij het inpassen van kavels in het maaiveld moet ook de directe omgeving betrokken worden. Bijv. moet bij de situering van uitritten rekening worden gehouden met de standplaats van bomen. 3: Bij het inplannen van straatverlichting in het stedenbouwkundig ontwerp moet rekening worden gehouden met te handhaven groen, te behouden bomen en toekomstige uitritten. 4: Voor uitbreiding van het bomenbestand mogen alleen boomsoorten worden gekozen die in de nieuwe omstandigheden kunnen overleven. Voorwaarde: 5: Groenstroken tussen de bebouwing moeten goed bereikbaar zijn voor gemeentelijk onderhoud.
25	Bebouwing vindt uitsluitend plaats in het door boomspecialist Copijn aangegeven voorkeursgebied	Akkoord met de volgende voorwaarde:	Als bij uitwerking van het PVE blijkt dat voor bepaalde infrastructuur gebruik gemaakt moet worden van locaties buiten het voorkeursgebied, moet afwijking van deze eis gemotiveerd worden toegelicht. Ook zal de afwijking aan eis 24 moeten voldoen.

Natuur en recreatie, paragraaf II		Inhoudelijk advies		Aanpak		Inhoudelijke overwegingen, voorkeuren, aanpak en andere belangrijke punten	
26	Aanleg van doorsteken voor wegen en paden in beschermd boomgebied blijft beperkt tot het meest noodzakelijke, zonder de waardevolle structuren qua beeld aan te tasten	Akkoord met de volgende voorwaarde:				Groenstroken tussen de bebouwing moeten goed bereikbaar zijn voor gemeentelijk onderhoud.	
27	Langs de A28 worden extra bomen aangeplant door de gemeente ter compensatie van de bomen die verdwenen zijn voor de autoboulevard. Deze bomen hebben bij voorkeur een positief effect op de geluidsbeperking/CO2 reductie en dierenpopulatie.	Akkoord met de volgende wijziging:				De strook langs de A28 zal zoveel mogelijk worden gebruikt voor de boscompensatie van de woningbouw in Huis ter Heide West. Dit conform een van de aanbevelingen voor boomcompensatie-plekken uit de flora- en faunastudie van bureau Zoon. De boscompensatie voor de autoboulevard is al voorzien bij Landgoed Sandenburg. Daarom zal eventueel overige compensatieruimte in de strook langs de A28 aangemeld worden als boscompensatiegebied voor andere bouwprojecten.	
28	De bosranden krijgen aanvullende beplantingen waarmee de soortenrijkdom verbeterd kan worden	Akkoord met de volgende aanvullingen:				1: Ook deze gebieden zullen, indien mogelijk, als boscompensatiegebieden worden gebruikt. 2: Er wordt bij voorkeur beplanting gekozen die niet alleen de soortenrijkdom maar ook de natuurwaarden van flora en fauna in het plangebied versterkt.	
29	Binnen de bebouwde zones en op de overgang tussen natuur en bebouwing worden doorlopende groenstructuren geïntegreerd	Akkoord met de volgende voorwaarde				Groenstroken tussen de bebouwing moeten goed bereikbaar zijn voor gemeentelijk onderhoud.	
30	Boombeschermingsplan opstellen voorafgaand aan realisatie	Akkoord					
31	Boomtechnische begeleiding tijdens realisatiefase met koppeling naar bouwdirectie	Akkoord met de volgende aanvulling:				Aanvulling: er is niet alleen boomtechnische begeleiding nodig maar ook toezicht vanuit gemeente op de realisatie van de natuurambities en inrichtingseisen (zoals bij uitritplanning rekening houden met locaties bomen, toegankelijkheid sportvelden voor onderhoud) en de haalbaarheid van beheer- en onderhoudsmaatregelen daarvoor.	
Advies	In de boomtechnische studie worden diverse suggesties gedaan ten aanzien van onderhoud en beheer. De kopgroep adviseert dat de gemeente deze ter harte neemt	Akkoord met de volgende voorwaarde:				Welke van de suggesties precies overgenomen kunnen worden, zal nader onderzocht worden.	
32	De flora en fauna mogen door bebouwing niet tot verslechtering in de omgeving, het studiegebied, leiden. Dat geldt in het bijzonder voor de aangetroffen bijzondere flora in de zuidoosthoek van het plangebied.	Akkoord met de volgende aanvullingen:				1: Hiervoor is eis 36, de beheerplanning van belang. Voorafgaande, tijdens en na de bouwwerkzaamheden moet het beheer qua maatregelen, proces en in integrale samenhang zodanig zijn dat aan eis 32 voldaan kan worden. Daarvoor zal voorafgaand aan de bouw een apart beheerplan worden opgesteld, in samenhang met het boombeschermingsplan dat in eis 30 is genoemd. 2: De uitvoering van het beheerplan tijdens de bouw dient begeleid en bewaakt worden. Zie ook eis 31	
33	Bij de inrichting van het plangebied moeten zoveel mogelijk groene corridors gecreëerd worden	Akkoord met dezelfde voorwaarde als onder eis 29					
34	De laanbomen van het zuidelijke deel van het kerkenpad moeten vervangen worden	Akkoord					
35	Het punt waar het kerkenpad door de A28 afgesneden is, kan gebruikt worden als begin van de geluidswal.	(Nog) niet akkoord. Aanvullend onderzoek nodig				Het precieze beginpunt van de geluidsvoorziening is afhankelijk van een technisch onderzoek naar de meest effectieve plaatsing van de voorziening.	

36	Uitwerking beheersplanning	Akkoord	Zie toelichting bij eis 32
Adviezen	De kopgroep beveelt aan dat de komende periode op geëigende momenten verder veldonderzoek plaatsvindt, bijvoorbeeld met behulp van vrijwilligers van de KNNV	Akkoord met de volgende aanvullingen:	1: Er moet nog een wettelijk verplicht onderzoek naar vleermuizen plaatsvinden om te bepalen of er voor planonderdelen ontheffingen vereist zijn. Dat onderzoek zal in de zomer 2009 door bureau Zoon plaatsvinden in samenwerking met de KNNV. 2: In de herfst/winter 2009/2010 zal een niet-wettelijk verplicht onderzoek naar mossen en paddenstoelen worden georganiseerd met medewerking van vrijwilligers van de KNNV.

Verkeersplan		Toelichting over wijzigingen, voorwaardelijke aanvullingen en aandachtspunten	
Eisen		Toelichting over wijzigingen, voorwaardelijke aanvullingen en aandachtspunten	
37	Er mag pas gestart worden met de ontwikkeling van het plangebied als de volgende verkeersaanpassingen in het studiegebied zijn gerealiseerd: a) Inrichting Prins Alexanderweg tot 30 km/uur weg b) Realisatie verbindingswegen tussen de Zandbergenlaan/Dolderseweg en de Huis ter Heideweg (Glaxoweg en autoboulevard) c) Aansluiting Prins Alexanderweg op de Glaxoweg en de autoboulevardweg d) Afsluiting Korte Bergweg van Huis ter Heideweg	Akkoord met het volgende aandachtspunt:	De aanleg van de Glaxoweg maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het Glaxoterrein. De ontwikkeling van Huis ter Heide West is daarmee afhankelijk van de ontwikkeling van het Glaxoterrein.
38	De gebiedsontwikkeling mag niet tot intensivering van het verkeer op de Pr. Alexanderweg en de Korte Poot leiden. Dat wordt gemeten voor en na realisatie van de ontsluitingswegen. Bij toename moet de gemeente aanvullende maatregelen nemen.	Akkoord met de volgende aanvullingen:	1: De nulmeting wordt enige maanden voor start bouw een voormeting uitgevoerd en de nameting één jaar na volledige oplevering van het werk. 2: Het verkeer mag niet toegenomen zijn t.o.v het jaar van de voormeting én de metingen in 2007/2009. 3: Bewoners van Huis ter Heide worden bij de metingen betrokken en, als dit aan de orde is, ook bij het bepalen van aanvullende maatregelen.
39	Tijdelijk bouwverkeer over de Korte Bergweg is niet toegestaan.	Akkoord met de volgende aanvulling:	Bouwverkeer mag alleen gebruik maken van de Huis ter Heideweg en/of de nieuwe weg over het Glaxoterrein.
40	De verkeerswegen binnen het plangebied worden als 30 km/uur zone aangelegd	Akkoord met de volgende wijziging:	Voor sommige wegen zal een lagere maximumsnelheid gelden. Daarom zal de eis als volgt hergeformuleerd worden: <i>Het gebied wordt ingericht als verblijfsgebied waarbinnen maximumsnelheden van zowel 30 km/uur als 15 km/uur mogelijk zijn.</i>
41	De weg door het plangebied heeft een kronkelend karakter	Akkoord	
42	De weg door het plangebied is 5 m breed met gebakken klinker en aan weerszijden een grasstrook van minimaal 3 m met bomen erin	Akkoord met de volgende aanvullingen:	1: Aan de eis de beperking 'maximaal' toevoegen, zodat er bij het ontwerp speling is voor verschillende breedten. <i>De weg door het plangebied is maximaal 5 meter breed....'</i> 2: Toepassen CROW-inrichtingseis voor 30km wegen, te weten de weg voorzien van trottoirbanden met een hoogteverschil tussen rijbaan en trottoir om illegaal parkeren op de groenstroken te voorkomen. 3. Toevoegen van verharde strook van 1,25-1,50 meter voor boven- en ondergrondse infrastructuur (gas, water, licht)
43	Niet parkeren op openbare velden en sportvelden. Toegang voor auto's onmogelijk maken	Akkoord met het volgende aandachtspunt:	Rekening houden met toegankelijkheid voor onderhoud sportvelden

Vraagstuk of voorstel	Inhoud advies/uitvoering	Inkomende veranderingen	Toelichting op de wijzigingen, voortgang van de afhandeling en de te nemen maatregelen
44	Parkeren: a) bij de (vrije) kavels op eigen terrein. b) bij andere woningtypen geconcentreerd in de buurt van de woonbebouwing	Akkoord met de volgende aanvullingen:	1: De toelichting uit paragraaf 5.4. aan eis toevoegen: <i>'voor het parkeren wordt uitgegaan van de normen die de gemeente Zeist hiervoor hanteert: tussen de 1,7 en 2,1 parkeerplaatsen per woning inclusief 0,3 voor bezoekers, 0,6 bij zorgwoningen.</i> 2: Het berekenen van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte gebeurt volgens het gangbare gemeentelijke rekenmodel. 3: De huidige parkeerplaatsen voor de sportverenigingen worden behouden. Daarnaast moet er bij de uitwerking van het pve extra aandacht zijn voor de overige parkeerplaatsen voor de sportverenigingen. In de huidige situatie wordt ook langs de weg door het sportterrein geparkeerd.
Adviezen	1. Onderzoek mogelijke stremmingsproblemen bij Huis ter Heideweg/Dijnselburgerlaan 2. Bij bouwproces conform VNG-kwaliteitsplan werken 3. Afspraken maken met Dijnselburg en Zandbergen over toegankelijkheid wandel- en fietspaden en toegankelijkheid voor rolstoelen en rollators 4. Bestaande wandel- en fietspaden optimaliseren 5. Langs belangrijkste wandelpaden bankjes plaatsen	1 Akkoord 2. Akkoord met de volgende wijziging: 3 en 5. Akkoord met de volgende aanvulling: 4 Akkoord	2: De inhoud van het VNG-kwaliteitsplan zal als leidraad worden gebruikt. Op basis daarvan zullen met de ontwikkelaar/aannemer nadere afspraken over beheer- en veiligheidsmaatregelen tijdens de bouw worden gemaakt. 3 en 5: Het toegankelijk maken van wandel- en fietspaden voor iedereen, dus ook voor mensen met (fysieke) beperkingen, past in het gemeentelijk beleid t.a.v. de inrichting van de openbare ruimte, die moet voldoen aan de toegankelijkheidseisen. Onder andere wordt voorgeschreven dat om de 200 m een zitmogelijkheid moet zijn en worden er eisen gesteld aan de verharding en breedte van de paden.
5.4.	Er wordt een bushalte toegevoegd op de Glaxoweg	Akkoord	

Milieu- en natuurinval	Milieu- en natuurinval	Milieu- en natuurinval	Milieu- en natuurinval
Eenheid	Milieu- en natuurinval	Milieu- en natuurinval	Milieu- en natuurinval
Paragraaf 6.1. pag 36/37	Voor de geluidsbelasting in Huis ter Heide heeft de mogelijke verbreding van de A28 geen gevolgen omdat Rijkswaterstaat verplicht is bij het aanleggen van extra rijstroken de totale geluidsbelasting naar de woonomgeving niet te laten toenemen. Rijkswaterstaat zal naar verwachting een sterker geluidsabsorberende asfaltverharding toepassen.	Akkoord met de volgende aanvulling:	Ondanks dat RWS niet verplicht is om bij uitbreiding van de A28 geluidsweringen te bouwen of daaraan mee te betalen, zal in elk geval overleg plaatsvinden met RWS over de uitgangspunten van hun geluidsberekeningen en de te verwachten toekomstige geluidsbelasting door de uitbreiding voor de omgeving.
45	De geluidswering loopt van 100 meter aan de westzijde van het plangebied tot aan de voorgevel van het Glaxogebouw	Nog te onderzoeken	Voor de precieze en meest effectieve plaatsing van de geluidswering moet nog een technisch onderzoek worden uitgevoerd.
46	De hoogte van de geluidswering bedraagt minimaal 3 meter	Akkoord met de volg. aanvulling:	De precieze hoogte en vormgeving van de geluidswering moet nog nader technisch worden onderzocht.
47	De geluidswering moet zo dicht mogelijk op de A28 worden gerealiseerd	Akkoord	
48	De geluidswering moet gesloten worden uitgevoerd.	Akkoord met de volg. aanvulling:	De onderkant van de geluidswering moet open blijven voor kruipende dieren
49	De geluidswering dient een gemiddelde isolatiewaarde van tenminste 20 dB te hebben	Akkoord met de volg. aanvulling:	De geluidswering dient daarnaast ook een massa van ten minste 10 kg/m ² te hebben.
50	De geluidswal moet 'groen' uitgevoerd worden, dwz met vegetatie	Akkoord	
51	Bij het plaatsen moet de natuur zo min mogelijk aangetast worden	Akkoord	
Adviezen pag. 37	M.b.t. geluidswering 1. Vormgeving geluidswering met zo min mogelijk schade voor de natuur i.s.m. experts op gebied van flora en fauna 2. Onderzoek of plaatsing zonnecellen op scherm mogelijk is 3. Na realisatie geluidswering op verschillende momenten geluidsmetingen in plangebied uitvoeren. Bij overschrijding aanvullende maatregelen treffen.	Akkoord met de volgende aanvullingen:	1: De vormgeving en mogelijke plaatsing van zonnecellen zullen onderdeel uitmaken van het technische onderzoek. Daarnaast zal onderzocht worden of het beheer en onderhoud van de geluidswering overgedragen kan worden aan RWS, zoals dat ook voor andere geluidsweringen langs de A28 gebeurd is. De vormgeving van de voorziening moet in dat geval ook voldoen aan de eisen van RWS. 3: Uitgangspunt daarvoor is de beleidsregel Hogere Waarden.
52	De specifieke geluidswering G _{AK} van de gevels moet tenminste 25 dB bedragen	Akkoord	
53	De specifieke luchtgeluidsisolatie l _{LK} moet tenminste +3 bedragen	Akkoord	
54	De specifieke contactgeluidsisolatie l _o moet tenminste +5 bedragen	Akkoord	
Paragraaf 6.4., pag 38	Archeologie: 'Archeologie levert geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied als woningbouwlocatie op'.	Akkoord met de volgende voorwaarde:	Pas na aanvullend onderzoek zal blijken of er vindplaatsen zijn, of de eventuele vindplaatsen behouden moeten worden (in dat geval is een planaanpassing nodig) of dat de vondsten worden opgegraven (in dat geval ontstaan extra kosten).
55 en 56	Alleen bedrijven met milieucategorie van 1 en 2 en vestiging cat. 2 alleen na ontheffing.	Akkoord	
57	Afstand woningbouw-sportvelden minimaal 30 meter	Akkoord met de volg. aanvulling:	Zoals gebruikelijk zal voorafgaand aan het stedenbouwkundig ontwerp bij de overgangen woningbouw/sportvelden nog een geluids- en lichtonderzoek plaatsvinden.

Nr.	Inhoud van de aanvraag	Reactie	Toelichting op de wijzigingen
58	Woningen voor het goedkope segment in het plangebied dienen een gemiddelde GPR van tenminste 7.5. te bezitten met een minimale score van 7.0 voor alle deelaspecten.	Akkoord met de volgende aandachtspunten:	In de tekst onder 6.8. pag. 40, alinea 3 staat dat de kopgroep een gemiddelde GPR score van 8 voor alle woningen nastreeft. Dit is niet in overeenstemming met de eisen 58 en 59. Voor de uitwerking van het PVE wordt, conform deze eisen, uitgegaan van een GPR tussen 7,5 en 8. Met de eis worden de doelstellingen uit het gemeentelijke milieubeleidsplan gerealiseerd. De gemiddelde score van 7,5 ligt boven de basiskwaliteit uit het gemeentelijke milieubeleidsplan. Op de realisatie ervan moet bij de uitwerking van het PVE planeconomisch worden gestuurd.
59	Woningen voor het middeldure en dure segment in het plangebied dienen een gemiddelde GPR van tenminste 8.0. te bezitten met een minimale score van 7.5 voor alle deelaspecten	Akkoord met het volgende aandachtspunt:	Hiermee wordt een ambitie uit het gemeentelijke milieubeleidsplan gerealiseerd. De gemiddelde score van 8 sluit aan bij de GPR-ambitie van een score van 8-8,5. Op de realisatie ervan moet bij de uitwerking van het PVE planeconomisch worden gestuurd.
60	Gebruik van duurzame materialen conform Nationaal pakket Duurzaam Bouwen, versie 2009	Akkoord met de volgende wijziging en aanvulling:	Wijziging: Als basis voor het gebruik van duurzame materialen zal niet het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen worden gebruikt maar het instrument GPR Gebouw, dat ook eisen stelt aan de duurzaamheid van materialen. De gemeente beschikt reeds over dit instrument en ontwikkelaars kunnen er kosteloos gebruik van maken. Aanvulling: Onder het gebruik van duurzame materialen vallen ook alle niet-uitloogbare materialen. De provinciale milieuverordening verbiedt infiltratie van oppervlakken uitgevoerd met bijv. zink, lood en koper.
61	Gebruik FSC-goedgekeurd hout bij realisatie woningen	Akkoord	
62	Dakoversteek minimaal 0,75 meter	Akkoord	
63	Beukmaat woningen minimaal 5,4 meter	Akkoord	
64	Voor het plangebied moet een energievisie worden ontwikkeld. Maatregelen met een terugverdientijd van 10 jaar moeten verplicht gerealiseerd worden.	Akkoord met het volgende aandachtspunt:	De mogelijkheid om bepaalde individuele energiemaatregelen per woning te verplichten moet nog nader worden onderzocht.
65	Op twee momenten aanlevering van digitale GPR-berekeningen door ontwikkelaar	Akkoord	
66	Toets berekeningen aan de GPR-scores. Kosteloze sublicenties voor GPR-gebouw aan ontwikkelaar en architect	Akkoord met de volgende aanvulling:	GPR-gebouw, versie 4.0 (peildatum juni 2009)
67	De grondprijs voor de vrije kavels wordt verhoogd met een statiegeldregeling	(Nog) Niet akkoord	Of deze regeling toegepast kan worden, zal o.a. afhankelijk zijn van de gekozen contractvorm voor de projectontwikkeling. Ook moet de juridische haalbaarheid van deze eis eerst nog worden onderzocht.
68	Het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen is van toepassing in de openbare ruimte, waarbij alle vaste en kostenneutrale maatregelen worden toegepast.	Akkoord, met de volgende wijziging:	Welke maatregelen toegepast kunnen worden, zal nog nader worden onderzocht. Denkbaar is bijvoorbeeld gebruik van duurzaam materiaal voor bestrating en lantaampalen, duurzame energie bij openbare verlichting en andere nutsvoorzieningen en duurzame speeltoestellen conform duurzaamheidscriteria van SenterNovem.

Milieu en duurzaamheid vervolg II			
Eis nr.	Inhoud eis/advies	Omstandigheden/beleidsmaatschappelijke	Toelichting op wijzigingen, voortzettingen, aanvullingen en andere aanpakpunten
69	De openbare voorzieningen worden energieneutraal uitgevoerd	Akkoord onder de volgende voorwaarde:	Er moet nader onderzoek plaatsvinden of alle openbare voorzieningen energieneutraal uitgevoerd kunnen worden en met welke maatregelen en kosten dat mogelijk is (zie ook toelichting bij eis 68).
70	Glasvezelkabels in het hele plangebied	Akkoord	
71	Hemelwaterafvoer van gebouwen wordt afgekoppeld van het rioolstelsel gerealiseerd	Akkoord met de volgende aanvullingen:	1: Ook voor het hemelwater voor de openbare ruimte zal een gescheiden systeem worden toegepast. 2: Het verharde oppervlak zal in het plangebied worden beperkt.
72	Onderzoek naar milieuvriendelijke autowasplaats in het studiegebied	Akkoord	
Advies pagina 40	Advies om voor niet-openbare aanbestedingsprocedure te kiezen en als selectiecriteria sociale- en milieuaspecten toe te voegen	Nog geen besluit	Er is nog onderzoek gaande of de gebiedsontwikkeling aanbestedingsplichtig is. Zo ja, dan zal dit advies bij het opstellen van het plan van aanpak voor het vervolgproces betrokken worden.
Overige, pag. 41	Aanvullend op de eisen die de kopgroep stelt in dit PVE is de gemeente uiteraard vrij om haar eigen ambities te realiseren. Deze vallen echter financieel buiten de exploitatie van het plangebied.	Akkoord, met de volgende wijziging:	De eisen in het PVE sluiten goed aan bij de ambities van het milieubeleidsplan. Er zijn vanuit de gemeente in dit stadium geen verdere specifieke eisen, die aan het PVE toegevoegd moeten worden. Wel zal bijvoorbeeld bekeken worden of nieuwe trends (zoals een soepeler provinciaal beleid m.b.t. bodemenergie (koude-warmte-systemen) nog tot aanvullingen of wijzigingen leiden. Voorwaarde is wel, in afwijking van de tekst op pag. 41, dat dat binnen het financiële kader van het PVE mogelijk is.
Overige		Gemeentelijke aanvullingen op het PVE:	1: Bij keuze contractmodel rekening houden met voldoende controlemiddelen waardoor toezicht op uitvoering geborgd is. 2: Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan afwijkingen van het Handboek voor Inrichting van de Openbare Ruimte (OR) met het team OR bespreken. 3. Rekening houden met opstalplaatsen voor afvalcontainers op eigen terrein.
Hoofdstuk 7 Conclusies en vervolg			
	Voorstellen voor betrokkenheid bewoners in het vervolgproces		Aan de Raad wordt voorgesteld om in het plan van aanpak voor het vervolgproces vormen van bewonersbetrokkenheid uit te werken. Als de Raad daarmee instemt, worden de suggesties van de kopgroep zoveel mogelijk bij de uitwerking betrokken.