

Programma van Eisen Huis ter Heide West

juni 2009



Woord vooraf

“Kom tot een breed gedragen programma van eisen

voor het ontwerp van woningbouw ten westen van Huis ter Heide Zuid.”

Dat is de opdracht van het college van B&W van Zeist waaraan de leden van de kopgroep Huis ter Heide West zich op 27 oktober 2008 verbonden. Een sprong in het diepe; voor de kopgroepleden, maar ook voor het college, de gemeenteraad van Zeist, de ambtelijke organisatie en alle belanghebbenden die zich betrokken voelen bij dit gebied en de bouwplannen voor Huis ter Heide West. We stapten erin vanuit grote betrokkenheid en vanuit de overtuiging dat het beter is om aan de knoppen te zitten als er dingen gaan veranderen dan te treuren over die verandering.

We wisten toen nog niet wat we ons op de hals haalden. Behalve heel veel tijd heeft dit proces ons ook heel veel hoofdbreken en soms slapeloze nachten bezorgd. Bergen informatie hebben we doorgeploegd en ontzettend veel mensen gesproken. En met elkaar hebben we in zo'n twaalf bijeenkomsten gediscussieerd, afgewogen en knopen doorgehakt. We waren het niet altijd eens, maar de overleggen verliepen in een positieve constructieve sfeer met waardering voor ieders ervaring en expertise. We zijn het eens geworden en het resultaat van onze zoektocht ligt voor u.

We zijn trots op wat we nu aan u voorleggen: een Programma van Eisen voor de woningbouw op de sportvelden van Huis ter Heide West dat niet alleen voldoet aan de opdracht, maar ook aan ons eigen streefbeeld. Door de inrichting van het proces en de manier waarop we de inbreng van alle belanghebbenden een plek hebben gegeven in het Programma van Eisen is het ook gelukt om draagvlak voor het Programma van Eisen te verwerven. Daarmee hebben we een hele complexe puzzel weten op te lossen. Een puzzel waaruit niet zomaar puzzelstukjes verwijderd kunnen worden of gewisseld. De puzzel is immers het resultaat van een complexe integrale afweging van heel veel variabelen. Het weglaten of vervangen van een of meerdere onderdelen tast het gehele integraal uitgebalanceerde resultaat aan.

Bij het tot stand brengen van dit Programma van Eisen heeft niet alleen de kopgroep een rol gespeeld. We hebben veel waardering voor de manier waarop verschillende mensen binnen de gemeentelijke organisatie ons steeds snel en adequaat van informatie voorzagen. We kregen ook alle ruimte om onafhankelijke expertise in te schakelen als we dat nodig vonden. We hebben de indruk dat de gemeente dit interactieve proces aangrijpt om ook de integraliteit van haar eigen manier van werken te vergroten en juichen dit zeer toe. De pilot heeft ons inziens ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de cultuuromslag die nodig is om interactieve planvorming echt van de grond te laten komen. Complimenten ook aan het college en de gemeenteraad van Zeist die het aangedurfd hebben om rond zo'n controversieel onderwerp als bouwen in Zeist de ruimte te laten aan belanghebbenden om met ideeën en oplossingen te komen. Dat vergt politieke moed en afstand die niet eenvoudig op te brengen is.

Onze grootste dank gaat echter uit naar alle belanghebbenden die de moeite hebben genomen om hun zorgen en ideeën met ons te delen, zelfs als ze fel tegen dit proces of de opdracht waren. Hun inbreng heeft ons gescherpt en gemotiveerd om met een integrale blik naar het gebied te kijken en oplossingen te zoeken voor nijpende problemen in Huis ter Heide. Wij hebben in het Programma van Eisen onze afwegingen en keuzes dan ook duidelijk willen verwoorden.

We vertrouwen erop dat dit Programma van Eisen in de vervolgfases bruikbaar zal blijken als inspiratiebron en toetssteen, zodat er in Huis ter Heide West straks aangenaam gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden met respect voor natuur en cultuurhistorie.

Kopgroep Huis ter Heide West

Inhoudsopgave

	pagina
1. Een complexe opdracht	6
1.1 Werkwijze kopgroep	6
1.2 Draagvlak	7
1.3 Een integrale aanpak	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Huis ter Heide in 2040	9
2.1 Streefbeeld voor Huis ter Heide West	9
2.2 Huis ter Heide vanuit cultuurhistorisch perspectief	11
2.3 Onze visie op Huis ter Heide	12
2.4 Scenario's voor Huis ter Heide West	13
2.5 Toetsing van scenario's	16
2.6 Keuze voor heuvelrugscenario B	22
3. Woningbouw en voorzieningen	23
3.1 Wonen in het groen	23
3.2 Doelgroepen	25
3.3 Bouwstijlen	25
3.4 Groene inrichting van kavels	26
3.5 Achtertuinen Korte Bergweg	26
3.6 Voorzieningen	27
4. Natuur en recreatie	28
4.1 Een groene buurt	28
4.2 Recreatie	30
5. Verkeer en vervoer	32
5.1 Ontsluiting	32
5.2 Tegengaan sluipverkeer	32
5.3 Weginrichting plangebied	33
5.4 Openbaar vervoer en parkeren	34
5.5 Fiets- en voetgangersverkeer	34
6. Milieu en duurzaamheid	36
6.1 Geluidskwaliteit	36
6.2 Luchtkwaliteit	38
6.3 Bodemkwaliteit	38
6.4 Archeologie	38
6.5 Water	38
6.6 Externe Veiligheid	39
6.7 Bedrijvigheid	39
6.8 Duurzaamheid	39
7. Conclusies en vervolg	42
7.1 Opdracht volbracht	42
7.2 Streefbeeld bereikt	42
7.3 Vervolgproces	42
7.4 Interactie in volgende fasen	42
Bijlagen	44

1. Een complexe opdracht

Kom tot een breed gedragen Programma van Eisen voor het ontwerp van woningbouw ten westen van Huis ter Heide Zuid, met als doelstelling:

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.

Dat is de opdracht waarmee de kopgroep op 27 oktober 2008 op pad ging (zie Bijlage 1 voor een overzicht van de leden van de kopgroep. In Bijlage 2 vindt u het raadsvoorstel en de opdracht die de kopgroep meekreeg). Daarmee startte een voor Zeist (en misschien wel voor heel Nederland) uniek proces waarin het opstellen van een Programma van Eisen voor de ontwikkeling van een gebied overgelaten wordt aan de belanghebbenden.

Huis ter Heide West is één van de twee pilotprojecten van de gemeente Zeist waarmee ze ervaring met interactieve planvorming op wil doen. De gemeenteraad van Zeist heeft op 15 juli 2008 de randvoorwaarden voor woningbouw in Huis ter Heide West geformuleerd en heeft vervolgens het stokje overgegeven aan belanghebbenden, onder de noemer 'Interactieve Planvorming'. In dat kader is in oktober 2008 een kopgroep ingesteld om een Programma van Eisen te formuleren. Het Programma van Eisen vormt de basis voor een ontwerp voor de ontwikkeling van het gebied ten westen van Huis ter Heide Zuid.

De kopgroep heeft de opdracht als een gegeven beschouwd. De vraag of dit de juiste opdracht is, of er wel gebouwd moet worden in Huis ter Heide en hoe het proces om te komen tot een Programma van Eisen dan eigenlijk ingericht zou moeten worden, zal de kopgroep in dit Programma van Eisen niet beantwoorden. Dat zijn politieke keuzes waar de kopgroep zich niet in mengt. Niet omdat de kopgroep er geen mening over heeft, maar omdat de opdracht een andere was. De kopgroep beseft echter terdege dat het draagvlak voor het Programma van Eisen in sterke mate samenhangt met het draagvlak voor bebouwing van de sportvelden. En het draagvlak daarvoor is beperkt, zoals ook blijkt uit de enquête die de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide in februari 2009 heeft gehouden (zie ook paragraaf 1.2).

De kopgroep heeft de opdracht naar eer en geweten zo goed mogelijk uitgevoerd. En dat was een complexe opgave. De randvoorwaarden en aandachtspunten die de kopgroep meekreeg waren soms onduidelijk en soms tegenstrijdig. Soms waren ze ook moeilijk te verenigen met het gevraagde draagvlak. De kopgroep heeft haar uiterste best gedaan om recht te doen aan de opdracht

(inclusief randvoorwaarden en aandachtspunten), aan haar eigen streefbeeld en aan de inbreng die velen hebben meegegeven. De kopgroep is ervan overtuigd dat velen zich kunnen herkennen in de aspecten die de kopgroep adresseert en de oplossingen die ze aandraagt. En de kopgroep is trots op het resultaat.

1.1 Werkwijze kopgroep

Sinds 27 oktober 2008 heeft de kopgroep hard gewerkt. De kopgroep is twaalf keer bij elkaar gekomen om met elkaar en met allerlei experts te praten over die dingen die zij belangrijk vindt. De kopgroep bestudeerde vele nota's en (onderzoeks)rapporten (zie Bijlage 3 voor een overzicht van de geraadpleegde documenten). De kopgroep sprak financiële experts, verkeersdeskundigen, natuur- en milieuspecialisten, projectmanagers en -ontwikkelaars, sportverenigingen, corporaties en andere belanghebbenden (zie Bijlage 4 voor een overzicht van de gesprekspartners van de kopgroep). Ook kreeg de kopgroep ondersteuning van een stedenbouwkundige die haar ideeën vertaalde naar plaatjes en schetsen en van financiële experts die alle varianten hebben doorgerekend. Een leerzaam en boeiend proces dat veel energie en creativiteit heeft gevraagd.

Daarbij heeft de kopgroep ook zoveel mogelijk de inbreng van alle belanghebbenden meegenomen: via het emailadres (kopgroephuissterheidwest@zeist.nl), de post, telefoontjes en ontmoetingen heeft de kopgroep allerlei suggesties en vragen gekregen. Op 11 december 2008 heeft de kopgroep op een inloopavond zo'n 35 mensen gesproken die hun ideeën wilden delen of na afloop opstuurden. Daar zaten veel goede suggesties tussen die de kopgroep deels heeft verwerkt in de contouren voor het Programma van Eisen. Op 25 februari 2009 heeft de kopgroep die contouren voorgelegd aan belanghebbenden, waarbij zo'n 70 mensen hun reactie ter plekke kenbaar maakten. Anderen stuurden brieven of mails met hun reactie. Ook die reacties heeft de kopgroep meegenomen in haar overwegingen met als resultaat een concept Programma van Eisen. Op 19 mei 2009 heeft de kopgroep het concept Programma van Eisen in woonzorgcentrum Vredenoord gepresenteerd en toegelicht voor ongeveer 60 belanghebbenden. Hun reacties zijn weer meegenomen in de beraadslagingen van de kopgroep. Een andere belangrijke informatiebron was de enquête die belanghebbenden hebben ingevuld in reactie op het concept Programma van Eisen (zie ook paragraaf 1.2). Ook hebben de gemeentelijke experts de kopgroep van veel zinvolle suggesties voorzien. Al deze inbreng en de afweging daarvan heeft geleid tot het Programma van Eisen dat u nu in handen heeft.

Op 17 juni 2009 presenteert de kopgroep het Programma van Eisen aan haar opdrachtgever, het college van B&W van de gemeente Zeist. Dat betekent dat de kopgroep in minder dan acht maanden tijd een compleet, vergaand Programma van



Eisen heeft geformuleerd. Een ongewoon snelle doorlooptijd, waarbij de kopgroep ervoor gewaakt heeft dat deze snelheid niet ten koste ging van de kwaliteit. Er blijft voor de vervolgfases nog veel over om uit te werken. De kopgroep verwacht echter dat het Programma van Eisen voldoende houvast biedt om die uitwerking binnen de kaders van het Programma van Eisen vorm te geven.

1.2 Draagvlak

Om het draagvlak voor het Programma van Eisen te toetsen heeft de kopgroep een digitale enquête uitgevoerd onder de belanghebbenden. Onder belanghebbenden verstaat de kopgroep alle bewoners van Huis ter Heide en andere personen en organisaties die vanuit hun werk of anderszins belang hebben bij de ontwikkeling van het gebied. Daarbij ging het expliciet om draagvlak voor het Programma van Eisen als geheel. De enquête was niet gericht op het meten van wat belanghebbenden vinden van het feit dat er gebouwd gaat worden op de sportvelden. Daarover heeft de buurt en belangenvereniging Huis ter Heide in februari een enquête gehouden. Uit deze enquête, waaraan 49 huishoudens uit Huis ter Heide deelnamen, bleek dat 47% geen enkele bebouwing op de sportvelden acceptabel vindt, dat 43% maximaal 50 woningen acceptabel vindt en minder dan 10% van de respondenten 100 woningen of meer acceptabel vindt.

De enquête van de kopgroep was vooral gericht op de voorstellen van de kopgroep in het concept Programma van Eisen over hoe die bebouwing eventueel ingevuld kan worden. De enquête is

via verspreiding van inlogcodes uitgezet onder 301 postadressen (1 inlogcode per adres). Personen die niet over internet beschikten hebben een papieren versie van de enquête ontvangen. Van de potentiële deelnemers hebben 52 personen de enquête ingevuld, een respons van iets meer dan 17%. Hiervan waren 46 woonachtig in Huis ter Heide, 6 waren vooral vanuit werk geïnteresseerd in de ontwikkelingen. 98% had de samenvatting van het concept Programma van Eisen gelezen, zoals verwoord in de Nieuwsbrief van mei 2009, 71% had het complete concept Programma van Eisen gelezen, zoals dit te vinden was op de website van de gemeente Zeist. In de verschillende hoofdstukken zullen steeds de relevante resultaten van de enquête vermeld worden.

1.3 Een integrale aanpak

De kopgroep hecht sterk aan een integrale aanpak voor Huis ter Heide. Voor burgers is de werkelijkheid immers per definitie integraal. In het leven van alledag komen consequenties op verschillende domeinen samen: hoe men woont, of men met de auto of fiets veilig naar werk of school kan komen, waar men de hond kan uitlaten of kan spelen met vriendjes, of men ontspannen in de eigen tuin kan zitten. Maatregelen en besluiten op het gebied van wonen, verkeer, et cetera hebben direct en in combinatie met elkaar impact op het dagelijks leven van bewoners.

Huis ter Heide krijgt in dat opzicht relatief veel te verwerken met de komst van de autoboulevard, de ontwikkeling van het GLAXO/BK terrein, de verbreding van de A28, en andere ontwikkelingen (zie ook hoofdstuk 2). Allemaal ontwikkelingen die effect hebben



op de verkeerssituatie, de milieusituatie (met name geluid), de veiligheid, en daarmee het dagelijks woongenot van de inwoners van Huis ter Heide. Elke ontwikkeling op zich kan acceptabel en goed afgewogen zijn; in hun totaliteit hebben al deze ontwikkelingen een cumulatieve, negatief ervaren, impact op Huis ter Heide. En dat uit zich in onrust, woede en wantrouwen richting de gemeente, die het verkrijgen van draagvlak voor de bebouwing van de sportvelden in Huis ter Heide niet vergemakkelijken.

De kopgroep hecht dan ook sterk aan een integrale kijk op het plangebied. De raad heeft in dat licht ook als randvoorwaarde opgenomen dat onderdeel van het plan een omgevingsanalyse is "waarin oplossingen worden aangedragen voor de effecten van en voor de directe omgeving (daarbij rekening houdend met nieuwe ontwikkelingen zoals de autoboulevard Oud Zandbergen en kantoorontwikkelingen Glaxo)". Ook is als aandachtspunt meegegeven dat "het plan moet passen in de omgeving". Dit betekent dat de kopgroep niet alleen naar het plangebied kijkt, maar ook naar ontwikkelingen in de directe omgeving (het studiegebied) die effect hebben op het plangebied en naar de effecten van bebouwing van het plangebied op de directe omgeving.

1.4 Leeswijzer

Dit Programma van Eisen bestaat uit 7 hoofdstukken.

In hoofdstuk 2 wordt beschreven hoe de kopgroep naar Huis ter Heide en het plangebied kijkt; vanuit haar eigen streefbeeld en vanuit cultuurhistorisch perspectief. De kopgroep presenteert hier ook de scenario's die zij daarbij verkend heeft en beargumeneert de keuze voor het uiteindelijke gekozen scenario.

In hoofdstuk 3 formuleert de kopgroep haar eisen en wensen ten aanzien van de woningbouw en voorzieningen voor het plangebied.

In hoofdstuk 4 komen de eisen met betrekking tot natuur en recreatie aan bod en in hoofdstuk 5 de verkeer- en vervoereisen.

In hoofdstuk 6 draait het om de eisen in relatie tot milieu en duurzaamheid.

In hoofdstuk 7 trekt de kopgroep conclusies met betrekking tot de opdracht en haar eigen streefbeeld. Daarnaast doet de kopgroep suggesties voor het vervolgproces en de betrokkenheid van belanghebbenden daarbij.

De rapporten van onderzoeken die de kopgroep heeft laten uitvoeren, zijn apart beschikbaar.

2. Huis ter Heide in 2040

Bouwen doe je voor de toekomst. Daarom heeft de kopgroep bij de start van haar werkzaamheden een streefbeeld geformuleerd voor de langere termijn. Ook heeft de kopgroep zich goed laten informeren over de cultuurhistorische ontwikkeling van Huis ter Heide zodat ze daar op voort kan borduren. Dit mondde uit in een aantal scenario's dat de kopgroep verkend heeft en waaruit zij uiteindelijk een keuze heeft gemaakt. Deze scenario's en de uiteindelijke keuze komen in dit hoofdstuk aan bod.

2.1 Streefbeeld voor Huis ter Heide West

Een streefbeeld is eigenlijk een wensenlijstje dat je als uitgangspunt kunt gebruiken voor een gebied. Dat wil niet zeggen dat alles wat de kopgroep zou willen bereiken ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Maar daar heeft de kopgroep natuurlijk wel haar best voor gedaan!

De verschillende onderdelen van het streefbeeld dat de kopgroep heeft geformuleerd hangen onderling nauw samen en het gaat de kopgroep dan ook om het samenspel van de zes elementen die hieronder beschreven staan. Samen bepalen ze de kwaliteit van het eindresultaat. In paragraaf 7.2 geeft de kopgroep aan in hoeverre het Programma van Eisen tegemoet komt aan haar streefbeeld. Uit de digitale enquête die de kopgroep heeft gehouden bleek dat 72% van de respondenten het streefbeeld aansprekend vond.

1. We bouwen aan één Huis ter Heide.

Hiermee bedoelt de kopgroep dat er integraal gekeken moet worden naar heel Huis ter Heide en dat alle relevante ontwikkelingen zoveel mogelijk meegenomen moeten worden. Daarbij heeft de kopgroep gekeken naar alle ontwikkelingen in en rond Huis ter Heide voor zover deze invloed hebben op het plangebied. De focus lag daarbij op het gebied tussen de vier wegen (Amersfoortseweg, Panweg, A28, en Zandbergenlaan). Dit gebied noemt de kopgroep het studiegebied, om het te onderscheiden van het plangebied (het stuk grond van de sportvelden waarop het Programma van Eisen specifiek betrekking heeft). Hiermee wil de kopgroep niet de indruk wekken dat Huis ter Heide Noord buiten haar blikveld viel. De ontwikkelingen ten noorden van de Amersfoortseweg, waar Huis ter Heide Noord ligt, zijn expliciet meegenomen in de analyse.

Op de kaart (zie volgende pagina) zijn alle ontwikkelingen te zien die de kopgroep in haar overwegingen meenam bij het formuleren van het Programma van Eisen. Hierin zijn ook het plangebied en het studiegebied aangegeven.

De volgende ontwikkelingen worden in het Programma van Eisen in het bijzonder meegenomen:

- Woningbouwopgave: de (mogelijke) ontwikkelingen in Dijnselburg (nr. 11), het BK/Glaxoterrein (nr. 9), Sterrenberg/

Abrona (nr. 1) en Wallaert Sacré (nr. 20) hebben vooral impact op de woningbouwopgave voor heel Huis ter Heide.

- Natuur: de ontwikkelingen op Oud Zandbergen, Autoboulevard (nr. 8), BK/Glaxo terrein (nr. 9), Bisdom (nr. 11) en sportpark Dijnselburg (nr. 15) met camping Dijnselhoek (nr. 13 en 14) zijn vooral van belang voor de natuurwaarden.
- Recreatieve voorzieningen: de ontwikkelingen rond de sportvelden en rondom sportpark Dijnselburg (nr. 15) en camping Dijnselhoek (nr. 13 en 14) hebben een relatie met de recreatieve voorzieningen in het gebied.
- Verkeer en milieu: de autoboulevard (nr. 8), RMN ontwikkeling/afvaloverslag depot (nr. 7), BK/Glaxo terrein (nr. 9), Wallaert Sacré (nr. 20), Dijnselburg (nr. 11) en Gamma/Kesler (nr. 12) en de daarmee samenhangende wegen (nr. 23, 24, 25, 27 en 28) en het kruispunt op Boulevard/Dijnselburgerlaan hebben vooral impact op de verkeersontsluiting van het gebied als geheel en de nieuwe wijk in het bijzonder.

De tijd staat niet stil. Ook de komende jaren zullen er nieuwe ontwikkelingen komen die impact hebben op Huis ter Heide. In dit Programma van Eisen probeert de kopgroep rekening te houden met ontwikkelingen die al gaande of bekend zijn. Voor de ontwikkelingen binnen het studiegebied (rondom sportpark Dijnselburg (nr. 15) en camping Dijnselhoek (nr. 13 en 14), Dijnselburg (nr. 11) en het BK/Glaxoterrein (nr. 9)) geldt dat deze allemaal nog in een pril stadium verkeren. Dit bleek ook uit de overleggen die de kopgroep had met onder meer het Bisdom en de ontwikkelaars van het BK/Glaxoterrein. Dit maakt het voor de kopgroep moeilijk om er rekening mee te houden in het Programma van Eisen. Waar mogelijk refereert de kopgroep aan deze ontwikkelingen.

Met één Huis ter Heide bedoelt de kopgroep ook dat de nieuwe bebouwing past in het bestaande Huis ter Heide en haar omgeving. Hiervoor heeft de kopgroep zich vooral laten inspireren door de cultuurhistorische ontwikkeling van Huis ter Heide (zie paragraaf 2.2).

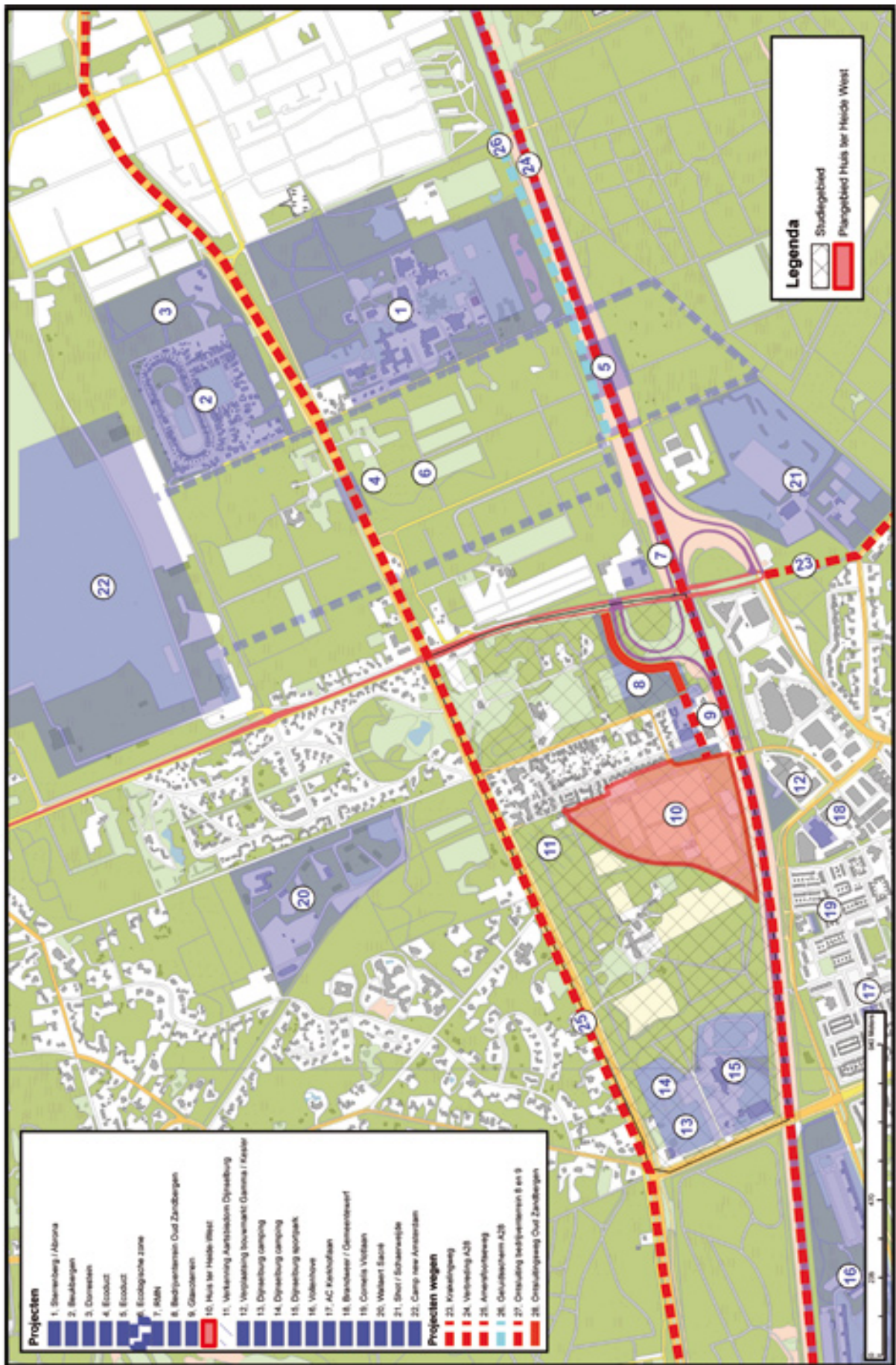
2. De bebouwing creëert een natuurlijke en landschappelijke recreatiewijk voor iedereen.

Wonen in het bos, recreëren in je eigen omgeving. Dat is de woonsfeer die de kopgroep voor ogen heeft. Je kunt er de dieren ervaren.

3. Er wordt gebouwd met onderscheidende, karaktervolle architectuur voor verschillende doelgroepen.

Karaktervolle architectuur kan veel gedaantes hebben, van jaren 30-stijl tot landhuizen en kastelen of juist heel bijzondere moderne architectuur. Kern is dat de huizen er niet allemaal hetzelfde uitzien. Een wijk met allure. De kopgroep wil een gevarieerde bebouwing met woningen voor verschillende doelgroepen: ouderen, gezinnen en 1 of 2-persoonshuishoudens. Dat betekent ook variatie in woningtypen: van appartementbouw tot losstaande of geschakelde woningen en zelfbouwkwavels.

Omgeving Huis ter Heide West



- Projecten**
- 1. Stormberg / Abriana
 - 2. Beubergen
 - 3. Dorreken
 - 4. Ecohub
 - 5. Ecohub
 - 6. Ecologische zone
 - 7. RBN
 - 8. Bestuursplan Oud Zandbergen
 - 9. Glanzen
 - 10. Huis ter Heide West
 - 11. Verkenning Activiteiten Dipsandberg
 - 12. Verkenning bouwmarkt Ganna / Kester
 - 13. Dipsandberg camping
 - 14. Dipsandberg camping
 - 15. Dipsandberg sportpark
 - 16. Volkshuis
 - 17. AC Kerkhoflaan
 - 18. Breuker / Gemeentehuis
 - 19. Cornelia Veltman
 - 20. Waldert Sack
 - 21. Slot / Schuurwilde
 - 22. Camp voor Amsterdammers
- Projecten wegen**
- 23. Kruisweg
 - 24. Verkenning A28
 - 25. Amersfoortweg
 - 26. Grubbichem A28
 - 27. Ontwikkeling bestuursplan 8 en 9
 - 28. Ontwikkeling Oud Zandbergen

Legenda

- Studiegebied
- Plangebied Huis ter Heide West



Omgeving 8: Nieuw-Huis ter Heide West, 2007

4. De bebouwing levert net zoveel energie op als hij gebruikt.

De kopgroep gaat voor klimaatneutrale bebouwing: CO₂-neutraal, warmte en kou in balans, zonne-energie. Met oplossingen die ook voor het bestaande Huis ter Heide en de nieuwe ontwikkelingen (autoboulevard, BK/Glaxo terrein) interessant kunnen zijn.

5. De ontwikkeling van het plangebied leidt tot een verbetering van het leefklimaat in heel Huis ter Heide.

Door vanuit een integrale invalshoek te werken wil de kopgroep met de ontwikkeling van het plangebied ook een bijdrage leveren aan het leefklimaat in heel Huis ter Heide. Ze gaat voor een gezonde buurt: minder geluidsoverlast en een betere luchtkwaliteit voor heel Huis ter Heide. En minder verkeersoverlast.

6. De bebouwing is levensloopbestendig.

De wereld verandert voortdurend. Daar wil de kopgroep op inspelen door flexibel te bouwen. Woningen die in de tijd aan te passen zijn doordat ze een brede basismaat hebben. Zodat er op de begane grond ruimte ontstaat voor een atelier, een extra slaapkamer/werkkamer, inwonende grootouders of au pair, kantoor aan huis et cetera.

2.2 Huis ter Heide vanuit cultuurhistorisch perspectief

De kopgroep vindt het belangrijk dat de bebouwing van de sportvelden straks past in de omgeving van Huis ter Heide. Daarom



't Huys Terheijde



Spoorwegstation

heeft zij zich verdiept in de cultuurhistorische ontwikkeling van Huis ter Heide. Daar wil de kopgroep graag op voortborduren.

Huis ter Heide is in de geschiedenisboeken als nederzetting terug te vinden sinds de 17e eeuw. Langs de net aangelegde verbindingsweg tussen Utrecht en Amersfoort ontstond een buurtschap rondom de herberg 't Huys Terheyde.

Langs de verbindingsweg – de Amersfoortseweg - werden rond 1650 grote landgoederen aangelegd zoals Dijnslburg (Dinslo), Beukbergen, Sterrenberg, de Overplaats (Rodichem) met het Blookerpark en Oud Sandbergen. Door de aankoop van bouw kavels langs de Amersfoortseweg betaalden de landgoedeigenaren mee aan deze belangrijke verbindingsweg. Rondom de landgoederen ontstonden allerlei voorzieningen en middenstand. In de loop der tijd zijn delen van de landgoederen veranderd van eigenaar en functie, maar de verkaveling in grote stukken grond - 376 meter breed (110 roe) - is nog goed herkenbaar aan beide kanten van de Amersfoortseweg.

Later, rond 1900, werd ook een buurtspoorweg aangelegd tussen Zeist en Utrecht, waarlangs mensen kwamen wonen. Stukje bij beetje ontstond zo het dorpje Huis ter Heide zoals het nu is.

Het kerkepad, dat aan de westkant van het plangebied loopt, werd lange tijd gebruikt door inwoners van Soesterberg en Den Dolder om 's zondags te voet ter kerke te gaan in de Oude Kerk aan de Utrechtseweg.

Inmiddels zijn de voorzieningen in Huis ter Heide Zuid grotendeels verdwenen, op woonzorgcentrum Vredenoord en basisschool Oud Zandbergen na en is de populatie van Huis ter Heide



Dijnslburg, Beukbergen, Rodichem, Blookerpark, Oud-Sandbergen

Zuid al jaren stabiel op circa 800 inwoners. Samen met Huis ter Heide Noord (inclusief park Rodichem) heeft Huis ter Heide ongeveer 1500 inwoners.

Er wonen vooral veel gezinnen en relatief veel ouderen (>70 jaar) in Huis ter Heide. Ook de woningbouw is gemengd: sociale woningbouw naast vrije sector. De wijk wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en laagbouw, waarbij vrijwel iedere woning beschikt over een tuin. Huis ter Heide heeft een kleinschalig, dorps karakter met veel gemeenschapszin en saamhorigheid. Dit blijkt ook uit de grote betrokkenheid van bewoners bij de ontwikkelingen in en rondom Huis ter Heide op allerlei terreinen (zoals verkeer en vervoer, natuur en recreatie) en de vele goedbezochte activiteiten die Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide organiseert.

Meer informatie over de cultuurhistorische ontwikkeling van Huis ter Heide is te vinden in de Wijkvisie Den Dolder/Huis ter Heide/Bosch en Duin.

De kopgroep keek ook naar de toekomst door met haar visie aan te sluiten op het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 dat op 26 mei 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeente kiest daarin onder meer expliciet voor kwaliteit van samenleven en niet voor kwantiteit. Ze beschouwt de natuur als onmisbaar onderdeel van haar culturele en historische achtergrond, kiest voor groen van een hoge kwaliteit, verbetert de bereikbaarheid met prioriteit voor fiets en openbaar vervoer, en zorgt voor voldoende en goede woningen voor senioren, starters, jonge gezinnen en mensen met een gemiddeld inkomen. Allemaal zaken waarvoor de kopgroep in het Programma van Eisen ook een plek in wil

ruimen. Het Programma van Eisen mag immers niet strijdig zijn met het vastgestelde Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030.

2.3 Onze visie op Huis ter Heide

Het gebied dat van oorsprong een verbinding vormde tussen de hectiek van de steden Utrecht en Amersfoort, is volgens de kopgroep een plek in het groen om tot rust te komen. Een pleisterplaats met ontspannen bebouwing, net zoals de landgoederen van vroeger.

De kopgroep ziet het totale gebied tussen de vier wegen als een recreatiegebied, waarin verschillende vormen van recreatie een plek hebben. Komend vanuit het Panbos en landgoed Vollenhoven start het gebied aan de westkant met intensieve recreatie met camping Dijnshoek, het zwembad, de sporthal en de atletiekbaan van sportpark Dijnshoek. Richting het oosten volgen de bossen van buitenplaats Dijnshoek die gebruikt worden om te wandelen en fietsen in het groen. Daarna is sprake van een meer individuele beleving van het groen in de tuinen van de bewoners van Huis ter Heide Zuid die hun collectieve sportervaringen nu delen op de sportvelden. Aan de overkant van de Prins Alexanderweg begint vervolgens weer het groen van landgoed Zandbergen waarin men kan fietsen en wandelen, overgaand in de ecologische corridor waar het groen er niet voor de mensen maar voor de dieren is. Uit de digitale enquête van de kopgroep bleek dat 73% van de respondenten de typering van het studiegebied als recreatiegebied begrijpelijk vindt.



Het kerkepad, dat de westelijke grens vormt van het plangebied, heeft voor Huis ter Heide en haar omgeving een belangrijke cultuurhistorische functie. De kopgroep vindt het dan ook belangrijk dat dit pad behouden blijft en in kwaliteit versterkt wordt.

Huis ter Heide kan ook gezien worden als een overgangsgebied tussen het landelijke gebied ten noorden van de Amersfoortseweg en het dichtbevolkte gebied ten zuiden van de A28. De historisch kenmerkende noordzuidelijke verkaveling van de omgeving is niet goed terug te vinden in de vorm van het plangebied. Het was in dat licht logischer geweest om een noordzuidelijk georiënteerde strook tussen de Amersfoortseweg en de A28, parallel aan Huis ter Heide Zuid te kiezen als te ontwikkelen gebied. Voor de kopgroep is het plangebied echter een gegeven.

2.4 Scenario's voor Huis ter Heide West

Om haar visie op Huis ter Heide West vorm te geven, heeft de kopgroep tientallen scenario's verkend voor de bebouwing van het plangebied, waarvan er enkele verdergaand zijn onderzocht. Hierbij ging de kopgroep uit van de hierboven beschreven visie op het studiegebied als recreatiegebied en overgangsgebied tussen het dunbevolkte noorden en het dichtbevolkte zuiden van het plangebied. Voor alle scenario's waren de opdracht, doelstelling en randvoorwaarden die de gemeenteraad de kopgroep heeft meegegeven richtinggevend.

Algemeen streeft de kopgroep voor het plangebied naar hoge kwaliteit en diversiteit. Aansluitend bij de cultuurhistorische ontwikkeling en het Ontwikkelingsperspectief Zeist in 2030 kiest de kopgroep voor een ontspannen woonmilieu, passend in de omgeving. De bebouwingsdichtheid die bij de gemeentelijke berekeningen voor het plangebied als uitgangspunt is genomen, is 20 woningen per hectare. Dit valt onder de noemer 'landelijk wonen' (ter vergelijking, het huidige Huis ter Heide Zuid heeft een dichtheid van 24 woningen per hectare, het gebied ten noorden van het plangebied ongeveer 10 woningen per hectare). Het plangebied heeft een oppervlakte van 13,7 hectare, waarvan vooraf enkele delen als niet bebouwbaar zijn aangemerkt: het kerkepad, de groenstrook tussen de achtertuinen van de Korte Bergweg en het fietspad en een groenstrook langs de A28. In totaal is door de gemeente vooraf 11 hectare als bebouwbaar oppervlak aangemerkt (zie Schets 1).

De verkende scenario's sloten steeds op een andere wijze aan op de kwaliteiten van de directe omgeving. Bijvoorbeeld op de van oudsher in deze omgeving gestichte landgoederen waar landschap en bebouwing hand in hand gaan (landgoedsscenario) of het karakter van de bosrijke villawijk van de Utrechtse heuvelrug (heuvelrugscenario's).

2.4.1 Landgoedsscenario

Het landgoedsscenario borduurde voort op de geschiedenis van



Schets 1: Bebouwbaar plangebied op basis van opgave gemeente

landgoederen in de omgeving. Er zou als het ware een nieuw landgoed gesticht worden: Landgoed Huis ter Westerheijde. Net als bij bestaande landgoederen was er ruimte voor kleinschalige woningbouw rondom het hoofdgebouw: koetshuizen, poortgebouwen, kleine arbeidershuisjes et cetera. Het landschap was parkachtig aangelegd met veel publiek groen. Het groen zou dan een plek zijn om elkaar te ontmoeten en om te recreëren, net als in het verleden.

Het landgoedsscenario vraagt echter om een bepaalde ruimte en landschappelijke kwaliteit die door de beperkte oppervlakte van het plangebied en milieuaspecten niet gegarandeerd kan worden. Aan een landgoed zijn ook meer kosten verbonden



Landgoedsscenario

(inrichting openbare ruimte, onderhoud, voorzieningen) en meer risico's bij het in de markt zetten van de woningen. Al met al vond de kopgroep dit scenario te kwetsbaar in relatie tot de beoogde doelen.

2.4.2 Heuvelrugscenario's

De heuvelrugscenario's die de kopgroep heeft verkend gaan uit van een voornamelijk individuele beleving van het groen, met ruime kavels langs kronkelende weggetjes, vergelijkbaar met het gebied ten noorden van de Amersfoortseweg (Bosch en Duin), alsof de Utrechtse Heuvelrug de Amersfoortseweg oversteeft. Daarmee is sprake van een organische overgang tussen de (nu nog) grotendeels onbewoonde bossen van buitenplaats Dijnslburg en de intensievere bebouwing van Huis ter Heide Zuid.

Wandel- en fietspaden lopen in deze scenario's door het gebied en verbinden het plangebied met het bestaande Huis ter Heide Zuid en met Dijnslburg en de recreatiegebieden die ten westen van Dijnslburg liggen. Ook het noorden (Bosch en Duin) en het zuiden (Zeist) worden via wandel- en fietspaden met elkaar verbonden.

2.4.3 Geluid als complicerende factor

Bij de start van de opdracht was bekend dat de geluidshinder ten gevolge van het wegverkeer een sterk beperkende factor was. Voor bebouwing geldt als wettelijk uitgangsprincipe dat het geluidsniveau ten gevolge van de A28 maximaal 53 dB mag

bedragen. Uit berekeningen werd al snel duidelijk dat vrijwel het hele plangebied (en ook delen van het huidige Huis ter Heide) boven dat niveau zit (zie ook hoofdstuk 6).

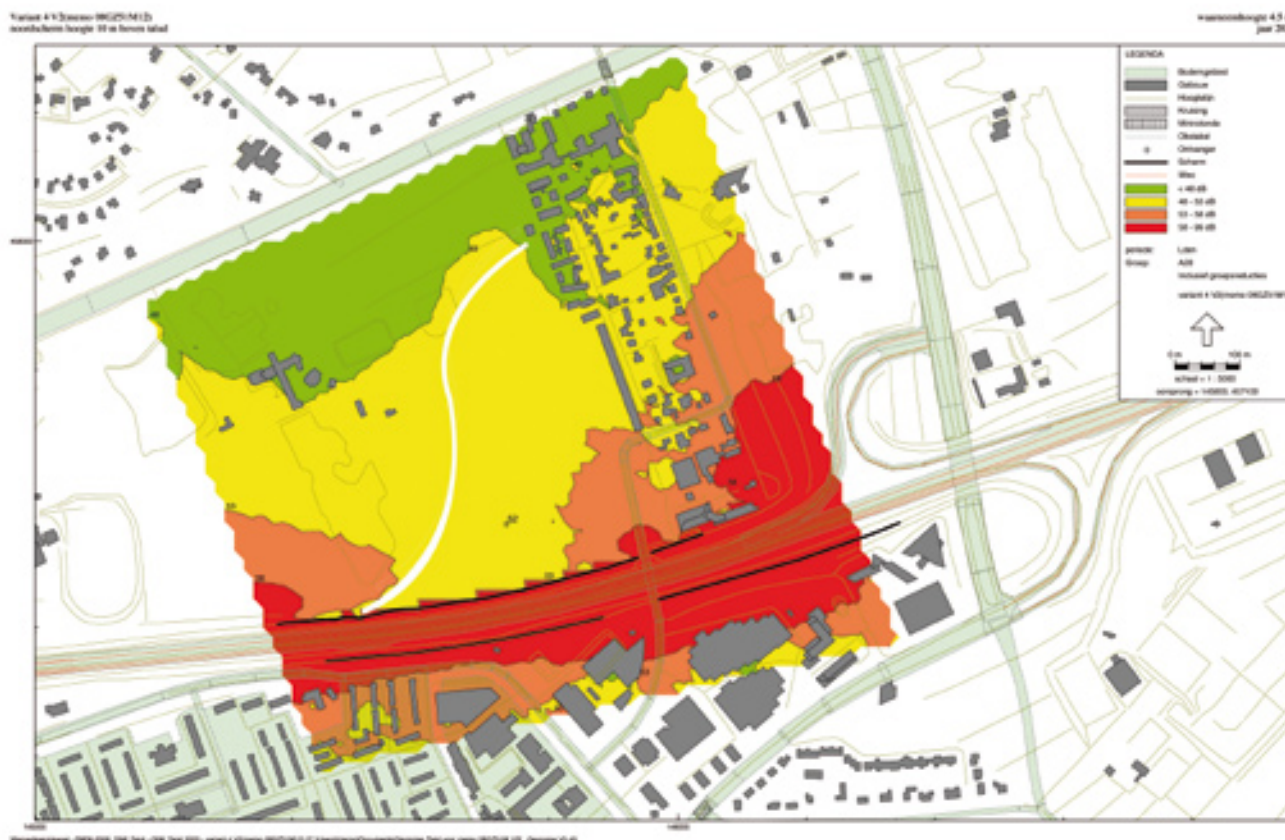
In februari 2009 bleek dat het standaardscherm van 3 meter dat als uitgangspunt bij de opdrachtverlening als maatregel was meegegeven absoluut niet voldeed voor een volledige bebouwing van Huis ter Heide West.

Met geluidsexperts verkende de kopgroep verschillende mogelijkheden om het geluidsniveau in het plangebied zo veel mogelijk te verlagen en woningbouw mogelijk te maken.

Een van deze mogelijkheden is het realiseren van maximale geluidswering aan de A28 in de vorm van een geluidsscherm of -wal van 10 meter hoogte (hoger heeft weinig extra effect). In dat geval is een groot deel van het gebied bebouwbaar doordat het onder de 53dB norm komt (zie Figuur 2.1). Deze mogelijkheid heeft de kopgroep verder uitgewerkt in heuvelrugscenario A.

Het realiseren van een geluidswering van 10 meter hoogte is echter vele malen duurder dan waarmee door de gemeente oorspronkelijk rekening gehouden was. Daarnaast heeft de aanleg van een dergelijk hoog scherm ernstig negatieve effecten op het groen langs de A28 en grote visuele impact op het gebied. De kopgroep heeft daarom onderzocht wat de effecten waren van een lichtere geluidswering. Een lichte geluidsafscherming van 3

Figuur 2.1: Geluidsintensiteit bij geluidswering van 10 meter hoogte



meter hoogte, zoals meegegeven aan de kopgroep als uitgangssituatie, beperkt de bebouwbaarheid van het gebied sterk, omdat dan alleen het noordelijke deel van het plangebied onder de 53 dB norm komt (zie Figuur 2.2).

Deze variant maakt het echter wel mogelijk om zowel een groot deel van de sportvelden als het vrije recreatieveld waar veel bewoners van Zeist gebruik van maken te behouden. Alleen voor de korfbalvereniging moet een ander onderkomen gezocht worden. De voetbalvereniging, hondenvereniging en cricketvereniging kunnen hun activiteiten in het gebied voortzetten. Het niet-verplaatsen van een groot deel van de sportvelden levert een forse kostenbesparing op. De aanleg van een geluidswering van 3 meter hoogte heeft ook minder negatieve impact op het groen langs de A28. De kopgroep heeft deze variant verder uitgewerkt in heuvelrugscenario B.

Naast deze twee mogelijkheden heeft de kopgroep verschillende andere varianten verkend, met geluidswering van verschillende hoogtes en op verschillende afstanden van de A28. Ook is de mogelijkheid verkend om een deel van het plangebied af te graven of geluidswalwoningen te realiseren, om zo tot een acceptabel geluidsniveau voor bebouwing te komen. Deze varianten bleken echter allemaal minder effectief (qua kosten en/of geluidsofbrengst) dan de twee hierboven beschreven varianten, of ze bleken technisch niet uitvoerbaar te zijn in dit specifieke gebied (zoals afgraving vanwege de toewijzing van het plangebied als grondwaterbeschermingsgebied). Zie ook paragraaf 6.5.

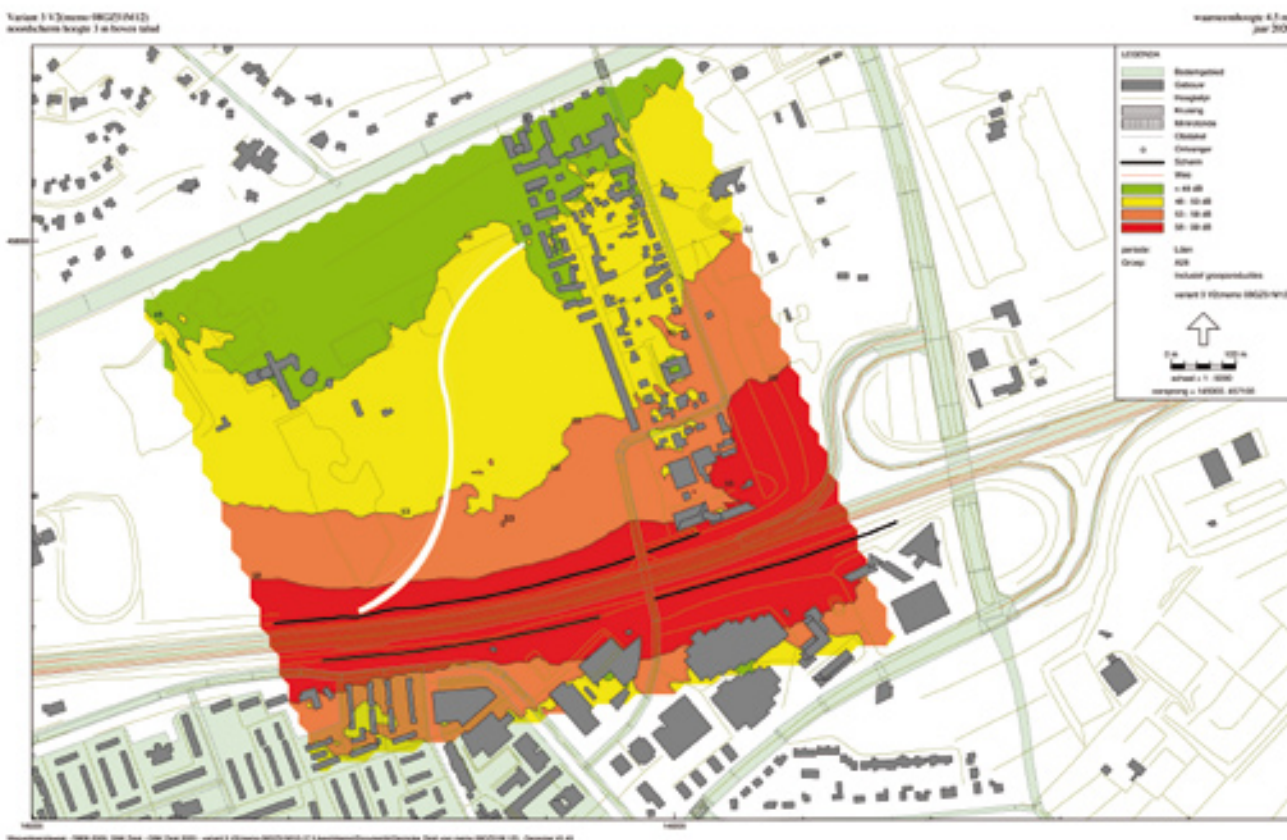
2.4.4 Twee scenario's voor Huis ter Heide West

Beide scenario's (heuvelrugscenario A en heuvelrugscenario B) zijn door de kopgroep uitgewerkt in schetsen. Voor beide gelden de kenmerkende aspecten van de heuvelrug, zoals beschreven in paragraaf 2.4.2, met ruime kavels langs kronkelweggetjes door het groen.

Heuvelrugscenario A kenmerkt zich daarnaast door een hoge geluidswering langs de A28 (10 meter hoogte). Het bebouwbare oppervlak van dit gebied is ongeveer 8,3 hectare, hetgeen bij een dichtheid van 20 woningen per hectare neerkomt op ongeveer 165 woningen. De sportvelden voor georganiseerde sport dienen in dit scenario te worden uitgeplaatst. Voor de ongeorganiseerde recreatie wordt een trapveldje en een speeltuintje gerealiseerd. Daarnaast worden de bestaande fiets- en wandelpaden geoptimaliseerd (zie schets op pagina 16).

Heuvelrugscenario B kenmerkt zich door een lagere geluidswering langs de A28 (3 meter hoogte). De bebouwbare oppervlakte van dit gebied is ongeveer 3,3 hectare, hetgeen bij een dichtheid van 20 woningen per hectare neerkomt op ongeveer 65 woningen. Om een iets substantiëlere dorpskern te realiseren, stelt de kopgroep voor om in dit scenario een iets hogere dichtheid te accepteren dan 20 woningen per hectare en uit te gaan van 75 woningen. De daarmee ontstane dichtheid van ongeveer 23 woningen per hectare sluit goed aan op de gemiddelde dichtheid in het naastgelegen Huis ter Heide Zuid. Het grootste deel van de sportvelden voor georganiseerde sport (op de korfbalvereniging na)

Figuur 2.2: Geluidsintensiteit bij geluidswering van 3 meter hoogte



blijft in dit scenario intact. Het (iets verkleinde) cricketveld biedt gelegenheid voor ongeorganiseerde recreatie. Daarnaast worden speeltuintjes gerealiseerd en worden de bestaande fiets- en wandelpaden geoptimaliseerd (zie schets op pagina 17).

2.5 Toetsing van scenario's

Om een keuze te kunnen maken uit de twee scenario's zijn beide scenario's door de kopgroep getoetst aan de randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten die de kopgroep meekreeg van de gemeenteraad (zie Bijlage 2). In deze paragraaf beschrijft de kopgroep deze toetsing. Een overzicht van de conclusies van deze toetsing vindt u in de tabel op pagina 21. Indien een scenario aan de betreffende randvoorwaarde voldoet wordt een + genoteerd. Indien het er niet of in onvoldoende mate aan voldoet een -.

2.5.1 Toetsing van scenario's aan randvoorwaarden

Randvoorwaarde 1:

Het plan moet voldoen aan de doelstelling en randvoorwaarden van het project.

Doelstelling van het project is: "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."

De kopgroep is van mening dat in beide scenario's sprake is van aangenaam wonen. De voorgestelde inrichting van het gebied creëert een ontspannen en groen woonmilieu. Er komt geen grootschalige bedrijvigheid, maar er worden wel mogelijkheden gecreëerd voor werken aan huis (zie hoofdstuk 3). Ook voor het aangenaam vrij recreëren blijft in beide scenario's voldoende ruimte. In scenario B is ook ruimte voor het georganiseerd recreëren door behoud van een groot deel van de sportvelden (zie hoofdstuk 4).

Aan het respect voor de natuur wordt in beide scenario's invulling gegeven door de natuur bepalend te laten zijn voor de inrichting van het gebied (om waardevolle bomen heen bouwen, bebouwing zoveel mogelijk beperken tot sportvelden). De cultuurhistorie heeft de kopgroep een plek gegeven in haar visie op het studiegebied als recreatiegebied. De scenario's passen volgens de kopgroep beiden in de cultuurhistorische ontwikkeling van Huis ter Heide door de eeuwen heen.

Beide scenario's voldoen daarmee aan de doelstelling van het project, waarbij scenario B iets beter voldoet op het gebied van recreatie.





Schets heuvelrugscenario B

De mate waarin de scenario's voldoen aan de randvoorwaarden wordt hieronder uiteengezet.

Randvoorwaarde 2:

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.

In het raadsbesluit van 15 juli 2008 zijn de volgende spelregels opgenomen (zie Bijlage 2):

1. Deelnemers zijn akkoord met de doelstelling.
2. Deelnemers blijven binnen de randen van het speelveld (randvoorwaarden).
3. Deelnemers hebben respect voor elkaar en elkaars belangen.
4. Deelnemers komen tot een gezamenlijk plan, waar alle betrokken partijen achter staan.

De kopgroepleden hebben zich gehouden aan deze spelregels, ondanks dat ze niet allemaal even enthousiast waren over de randvoorwaarden. Ze hebben naar eer en geweten de opdracht uitgevoerd, binnen de randen van het speelveld, met veel respect voor elkaar en elkaars belangen.

Het voorliggende Programma van Eisen wordt unaniem door de leden van de kopgroep gedragen. Om ook het tweede deel van de vierde spelregel waar te kunnen maken ('waar alle betrokken partijen achter staan'), heeft de kopgroep veel energie gestoken in het verwerven van draagvlak voor het Programma van Eisen. Onder betrokken partijen verstaat de kopgroep alle belanghebbenden buiten de kopgroep (bewoners van Huis ter Heide, andere gebruikers van het gebied, andere partijen met een belang in het gebied). Door goed te luisteren naar alle betrokkenen en aan hun inbreng zoveel mogelijk recht te doen in het Programma van Eisen, is inmiddels sprake van draagvlak. Uit de digitale enquête die de kopgroep heeft uitgevoerd blijkt dat men het (concept) Programma van Eisen waardeert met een 7,1 (op een schaal van 1-10).

Het is niet mogelijk om alle betrokken partijen achter het Programma van Eisen te krijgen; daarvoor is er onder belanghebbenden teveel weerstand tegen woningbouw op de sportvelden. Wel is duidelijk dat belanghebbenden een sterke voorkeur hebben voor scenario B. Dit scenario kreeg gemiddeld een 7, terwijl scenario A gemiddeld een 4,8 scoorde.

De inzet van de kopgroepleden is voor beide scenario's gelijk. In het licht van spelregel 4 kan echter geconcludeerd worden dat er

meer draagvlak is voor scenario B dan voor scenario A. Scenario B voldoet dan ook beter aan deze randvoorwaarde.

Randvoorwaarde 3:

Het plan moet voldoen aan wettelijke eisen en regelgeving.

Beide scenario's voldoen, voor zover de kopgroep dit kan beoordelen, aan de relevante wettelijke eisen en regelgeving. De wettelijke eisen en regelgeving met betrekking tot geluid en flora en fauna vragen echter om een toelichting.

Wettelijke geluidsbepalingen

Geluid dat door verkeer veroorzaakt wordt moet worden getoetst aan de Wet geluidshinder. Bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningbouw, mag de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer van de A28 de maximale wettelijke voorkeurswaarde van 53 dB niet overschrijden (zie ook hoofdstuk 6). Uit onderzoek dat de kopgroep heeft laten uitvoeren, bleek dat deze waarde in het grootste gedeelte van het plangebied wordt overschreden. Bebouwing van het plangebied is alleen mogelijk door het plaatsen van geluidswering. De kopgroep heeft daarom de mogelijkheden met betrekking tot geluidswering verkend. In scenario A is een geluidswering van 10 m hoogte voorzien en in scenario B een geluidswering van 3 meter hoogte. Beide scenario's voldoen daarmee aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluid, maar met een beperktere bebouwbare oppervlakte dan de kopgroep als uitgangspunt meekreeg (beide scenario's) en met negatieve consequenties voor flora en fauna en financiën (scenario A).

Bij aanvang van het project was de omvang van de geluidshinder niet bekend. Daarom is bij aanvang van het project door de gemeente slechts in beperkte mate rekening gehouden met de financiële en planmatige consequenties van de geluidssituatie voor de afscherming. Het voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluid zorgt dan ook voor een spanning op andere randvoorwaarden die de kopgroep meekreeg, zoals de randvoorwaarden met betrekking tot de bijdrage aan Hart van de Heuvelrug (randvoorwaarde 7) en het richtinggevende aantal woningen (randvoorwaarde 8). De nieuwe werkelijkheid botst met de randvoorwaarden die vanuit eerdere veronderstellingen zijn opgesteld.

De kopgroep heeft haar opdrachtgever, het college, in februari 2009 schriftelijk geïnformeerd over deze spanning als gevolg van de wettelijke verplichting met betrekking tot geluid. Het college heeft in haar reactie aangegeven te begrijpen dat het niet eenvoudig is om een goede balans te vinden tussen alle belangen en de nodige oplossingen te vinden voor praktische beperkingen en technische tegenvallers. Het college gaf ook aan dat zij ervan uitgaat dat aan de randvoorwaarden zal worden voldaan.

De kopgroep heeft vervolgens getracht om de ruimte binnen de andere randvoorwaarden te benutten om aan de wettelijke eisen

met betrekking tot geluid te kunnen voldoen binnen de nieuwe werkelijkheid (zie o.a. toelichting bij randvoorwaarde 7 en 8).

Regelgeving met betrekking tot flora en fauna

Voor de in het gebied voorkomende flora en fauna dient ten minste te worden voldaan aan de Boswet, de Flora en faunawet en overige relevante milieuwetgeving. Uit onderzoek dat de kopgroep heeft laten uitvoeren, blijkt dat vooral in de zuidoostelijke hoek van het gebied sprake is van bijzondere flora. Dit gebied kan ook in het licht van de wettelijke geluidseisen niet bebouwd worden. Realisatie van een geluidsscherm van 10 meter hoogte zou hier volgens de onderzoekers echter ernstige negatieve effecten hebben. Dit komt omdat het voorliggende oude bos geheel in de schaduw gelegd wordt (bij een scherm) of verloren gaat aan een aarden wal (60 m breed). Dit betekent dat waarschijnlijk aanvullende maatregelen nodig zijn om aan de Boswet te kunnen voldoen.



Schets 2: Bebouwbaar plangebied op basis van opgave gemeente en natuurwaarden. Geluidsgrenzen voor geluidswering van 10 en 3 meter zijn aangegeven.

Bijzonder waardevolle bomen zijn te vinden in het bosgebied in de noordoostelijke hoek van het gebied, langs het kerkepad en in de groenstrook tussen de achtertuinen van de Korte Bergweg en het fietspad. Ook is op verschillende plekken sprake van zeer waardevolle bomen langs de sportvelden. Op de schets hiernaast staan deze waardevolle groenstroken aangegeven. In beide scenario's worden deze gebieden niet bebouwd (zie ook hoofdstuk 4).

Met de voorgestelde geluidsweringen voldoen beide scenario's aan wetgeving op het gebied van geluid. Hetzelfde geldt voor het voldoen aan de Boswet. Voor heuvelrugscenario A zullen bij realisatie van een geluidswering van 10 meter hoogte wel extra maatregelen voor de flora en fauna noodzakelijk zijn.



Randvoorwaarde 4:

Het woningbouwprogramma moet voldoen aan de volkshuisvestelijke differentiatie van de gemeente Zeist.

Beide scenario's voldoen aan de volkshuisvestelijke differentiatie van de gemeente Zeist, zoals verwoord in de Woonvisie (zie ook hoofdstuk 3). Hierin wordt uitgegaan van een segmentering van 30% goedkope, 45% middeldure en 25% dure woningen. In de dure categorie zullen alleen vrije kavels worden uitgegeven (geen huurwoningen). In het goedkope- en middensegment worden zowel huur- als koopwoningen gerealiseerd, met in de huursfeer aandacht voor seniorenwoningen. Dit geldt voor beide scenario's.

Overigens vindt slechts 33% van de respondenten van de enquête het belangrijk dat er sociale woningbouw in het plangebied komt, 37% vindt dit niet belangrijk.

Randvoorwaarde 5:

Het plan is onlosmakelijk verbonden met een oplossing voor de huidige gebruikers van het gebied (de sportverenigingen).

De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van een oplossing voor de huidige gebruikers van het gebied. De kopgroep is er bij het uitdenken van scenario's dan ook van uitgegaan dat een adequate oplossing buiten het plangebied gevonden wordt. Op het moment van schrijven van dit Programma van Eisen is die oplossing echter nog niet gevonden.

Dit betekent dat in heuvelrugscenario A nog onduidelijk is of er een oplossing is voor de sportvelden. In heuvelrugscenario B kunnen de meeste sportverenigingen op hun plaats blijven. Voor de korfbalvereniging lijkt alternatieve huisvesting gevonden te zijn. De kopgroep meent dan ook dat in heuvelrugscenario B sprake is van een geschikte oplossing (zie ook hoofdstuk 4). Het laten liggen van een deel van de sportvelden heeft echter wel consequenties voor de bebouwbare oppervlakte in dit scenario.

Randvoorwaarde 6 (amendement, 15 juli 2008):

Behoud van recreatieve voorzieningen voor bewoners van de wijk.

Wat betreft georganiseerde recreatieve voorzieningen (via sportverenigingen) geldt dat deze in heuvelrugscenario B vrijwel geheel behouden blijven voor bewoners van de wijk. Dit is niet het geval in heuvelrugscenario A (zie ook randvoorwaarde 5 en hoofdstuk 4).

Het plangebied wordt op dit moment ook intensief gebruikt door inwoners van Zeist voor ongeorganiseerde recreatie (wandelen, fietsen, sporten en spelen, familie- en buurtbijeenkomsten op cricketveld). In heuvelscenario B worden al deze voorzieningen gehandhaafd of versterkt (optimalisatie van wandel- en fietspaden, toevoeging van speeltuintjes). Dat geldt ook voor heuvelrugscenario A, waar echter de vrije veldruimte beduidend minder groot is dan in heuvelrugscenario B.

Heuvelrugscenario A voldoet dan ook minder goed aan deze randvoorwaarde dan heuvelrugscenario B.

Randvoorwaarde 7:

Het plan moet, binnen een door het programmabureau Hart van de Heuvelrug nog nader te specificeren bandbreedte, een concrete financiële bijdrage leveren aan het programma Hart van de Heuvelrug. De concrete financiële bijdrage wordt door het college van B&W vastgesteld en is bij de start van het proces bekend.

De kopgroep heeft aan het begin van het proces vertrouwelijk kennis genomen van de beoogde opbrengst van het gebied voor Hart van de Heuvelrug en informatie gekregen over de opbouw van dit bedrag.

Aan de kostenkant staan posten als het bouwrijp maken van het gehele plangebied (opruimen en kleine bodemonderzoeken), het woonrijp maken van het openbaar gebied (aanleg kabels & leidingen, riolering, verharding, verlichting en overige inrichting in het gebied), aanleg/ aansluiting op riolering et cetera. Ook is er een post opgenomen voor de geluidswering en voor de verplaatsing van de sportverenigingen. De belangrijkste inkomstenbron is de grondverkoop voor de bouw van woningen. Het verschil tussen de inkomsten en de kosten bepaalt de bijdrage die het project kan leveren aan Hart van de Heuvelrug. Hiervan worden groene projecten elders in de Utrechtse Heuvelrug gefinancierd.

De scenario's kennen een verschillende kosten-batenbalans. In heuvelrugscenario A is sprake van zeer hoge kosten voor geluidswering, maar ook van hogere mogelijke grondopbrengsten doordat, ondanks de geluidssituatie, een groot deel van het plangebied in dit scenario uitgifbaar is. In heuvelrugscenario B hoeven er minder kosten gemaakt te worden voor de verplaatsing van de sportverenigingen, voor de realisatie van de geluidswering en

voor het bouw- en woonrijp maken van de grond. De inkomsten zijn echter fors minder doordat slechts een beperkt deel van het plangebied in dit scenario uitgeefbaar is. In beide scenario's worden extra kosten gemaakt om de recreatiemogelijkheden en de duurzaamheid van het gebied te vergroten.

De kopgroep heeft beide scenario's laten doorrekenen. Door de beperktere bebouwbare oppervlakte in verband met geluid en groen is er in beide scenario's sprake van lagere inkomsten dan voorzien. De kopgroep heeft echter verschillende mogelijkheden voor kostenoptimalisatie verkend binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van kopgroep en gemeente. De kopgroep concludeert op basis daarvan dat beide scenario's financieel haalbaar zijn binnen de meegegeven financiële kaders. De kopgroep zal haar financiële onderbouwing vertrouwelijk aan het college meegeven. Daarbij laat de kopgroep voldoende ruimte om ook gedurende het vervolgproces oplossingen te vinden wanneer nieuwe werkelijkheden zich aandienen.

Overigens vindt 39% van de respondenten van de digitale enquête het belangrijk dat de invulling van het plangebied financieel haalbaar is binnen de kaders van Hart van de Heuvelrug, 29% vindt dit onbelangrijk.

Randvoorwaarde 8 (amendement, 15 juli 2008):

Om deze bijdrage te realiseren vertaalt zich dit, in het licht van de in de door de raad in de woonvisie vastgelegde woningdifferentiatie, in de bouw van een richtinggevend aantal van 200 woningen, waarmee een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de woningopgave van de gemeente Zeist.

Bij de aanvang van het project is in het kader van Hart van de Heuvelrug een schatting gemaakt van het aantal te realiseren woningen in het plangebied. Hierbij is uitgegaan van een bebouwbare oppervlakte van ongeveer 11 hectare met een dichtheid van 20 woningen per hectare (landelijk wonen). Het richtinggevend aantal van 200 woningen dat de raad heeft geformuleerd is daarop gebaseerd.

Zoals opgemerkt bij randvoorwaarde 3 wordt het bebouwbaar oppervlak in het plangebied sterk beperkt door de wettelijke geluidseisen. Daarnaast zijn sommige delen van het gebied vooraf aangemerkt als niet bebouwbaar, zoals het kerkepad, randen langs het fietspad, de groenrand langs de A28 en de potentiële achtertuinen van de Korte Bergweg. Ook zijn enkele delen niet bebouwbaar omdat hier bijzonder waardevolle bomen staan (zie hoofdstuk 4 en randvoorwaarde 3). In heuvelrugscenario A is daarvoor sprake van ongeveer 8,3 hectare bebouwbare oppervlakte, hetgeen bij een dichtheid van 20 woningen per hectare neerkomt op ongeveer 165 woningen. In heuvelrugscenario B, waar de sportvelden blijven liggen, is sprake van ongeveer 3,3 hectare bebouwbare oppervlakte, hetgeen bij een dichtheid van 20

woningen per hectare neerkomt op ongeveer 65 woningen. Om een iets substantiële dorpskern te realiseren stelt de kopgroep voor om in dit scenario een iets hogere dichtheid te accepteren dan 20 woningen per hectare en uit te gaan van 75 woningen.

Beide scenario's voldoen daarmee niet letterlijk aan de randvoorwaarde van richtinggevend 200 woningen. De bijdrage die in het plangebied geleverd wordt aan de woningbouwopgave van de gemeente Zeist is daardoor minder groot dan beoogd. De wettelijke eisen met betrekking tot geluid beperken hiervoor de mogelijkheden. Beide scenario's voldoen echter wel aan de berekeningsgrondslag voor deze randvoorwaarde, die uitgaat van 20 woningen per bebouwbare hectare.

Randvoorwaarde 9:

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 de autoboulevard Oud Zandbergen en kantoorontwikkelingen Glaxo).

De kopgroep heeft een omgevingsanalyse laten uitvoeren. Hierbij is rekening gehouden met diverse (nieuwe) ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied (zie kaart met ontwikkelingen op pagina 10). In het Programma van Eisen worden oplossingen aangedragen voor de effecten van en voor de directe omgeving van het plangebied. Deze gelden in gelijke mate voor de twee scenario's.

2.5.2 Toetsing van scenario's aan zwaarwegende aandachtspunten

Aandachtspunt 1. Goede afstemming met de eigenaar van het landgoed Dijnselburg

De kopgroep heeft overleg gevoerd met de eigenaar van het landgoed Dijnselburg en kennis genomen van zijn ambities. Deze ambities zijn echter nog in een pril stadium en hebben dan ook slechts in beperkte mate effect op het Programma van Eisen en gelden in gelijke mate voor de twee scenario's.

Aandachtspunt 2. Behoud van historisch kerkepad

Het historisch kerkepad blijft in beide scenario's behouden.

Aandachtspunt 3. Opnemen oplossing met betrekking tot grond grenzend aan achtertuinen Korte Bergweg in plan

In beide scenario's is een zelfde oplossing opgenomen met betrekking tot de grond grenzend aan de achtertuinen van de Korte Bergweg (zie paragraaf 3.5).

Aandachtspunt 4. Het plan moet passen in de omgeving

De kopgroep heeft het aandachtspunt dat het plan moet passen in de omgeving onder meer vertaald in de cultuurhistorische onderbouwing van haar plan en de beeldkwaliteitseisen. De

Tabel: Toetsing scenario's aan randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten

	Heuvelrugscenario A	Heuvelrugscenario B
Randvoorwaarden		
1. Het plan voldoet aan de doelstelling	+	+
2. Deelnemers gaan akkoord met de spelregels		
- Deelnemers gaan akkoord met doelstelling	+	+
- Deelnemers blijven binnen speelveld	+	+
- Deelnemers hebben respect voor elkaar en elkaars belangen	+	+
- Deelnemers komen tot een gezamenlijk plan, waar alle betrokken partijen achter staan	-	+
3. Het plan voldoet aan wet en regelgeving		
- met betrekking tot geluid	+	+
- met betrekking tot flora en fauna	+	+
4. Het programma voldoet aan volkshuisvestelijke differentiatie	+	+
5. Het plan is verbonden met oplossing gebruikers gebied	?*	+
6. Behoud van recreatieve voorzieningen voor bewoners	-	+
7. Het plan levert een concrete financiële bijdrage aan Hart van de Heuvelrug	+	+
8. Bijdrage vertaalt zich in richtinggevend 200 woningen		
- feitelijk aantal woningen	-	-
- grondslag 20 woningen per hectare	+	+
9. Het plan omvat een omgevingsanalyse	+	+
Zwaarwegende aandachtspunten		
1. Afstemming met Dijnselburg	+	+
2. Behoud kerkepad	+	+
3. Oplossing achtertuinen Korte Bergweg	+	+
4. Het plan moet passen in de omgeving	-	+
5. Het plan voorziet in een acceptabele verkeersafhandeling voor heel Huis ter Heide	+	+
6. Duurzaamheid	-	+

* Nog onbekend. Valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

grootte van de geluidswering die in scenario A nodig is (10 meter) kan gezien worden als niet passend in de omgeving. Het geluidsscherm heeft volgens deskundigen een ernstig negatief effect op de flora en fauna in het gebied langs de A28 en geeft de nieuwe buurt ook een gesloten karakter. Ook wordt door deze hoge fysieke barrière de overgang tussen Huis ter Heide en Zeist, die vanuit de cultuurhistorie benoemd wordt, fors beperkt.

Scenario A voldoet vanwege de geluidswering dan ook minder goed aan dit aandachtspunt dan scenario B.

Aandachtspunt 5. Het plan voorziet in een acceptabele verkeersafhandeling voor heel Huis ter Heide

Het plan voorziet in beide scenario's in een acceptabele verkeersafhandeling voor heel Huis ter Heide (zie hoofdstuk 5).

Aandachtspunt 6. Duurzaamheid

Duurzaamheid is door de kopgroep vertaald in eisen met betrekking tot de impact van de bebouwing op de natuur en in milieueisen met betrekking tot duurzame bebouwing. De milieueisen met betrekking tot bebouwing zullen in beide scenario's gelijk zijn. Beide scenario's leveren in het kader van Hart van de Heuvelrug ook een positief effect op de realisatie van groene projecten elders in de regio. De scenario's verschillen echter sterk in de impact van de bebouwing op de natuur. In Heuvelrugscenario A heeft de realisatie van de geluidswering ernstig negatieve effecten op de natuur langs de A28. Daarnaast is de kans groot dat voor de verplaatsing van de sportvelden elders natuur opgeofferd moet worden (zie hoofdstuk 4), wat de kopgroep niet ziet als een duurzame oplossing voor Zeist als geheel.

Scenario B is daarmee duurzamer dan scenario A.

2.6 Keuze voor heuvelrugscenario B

De kopgroep heeft naar eer en geweten en met volle inzet getracht om aan alle randvoorwaarden tegelijk te voldoen, en dat ook in een zeer uitgebreide reeks aan scenario's en varianten onderzocht. Vooral door de veel grotere beperking van het geluid dan vooraf door de kopgroepleden (en ook door de gemeente zelf) gedacht, in combinatie met de andere eisen, blijkt het echter feitelijk onmogelijk te zijn om aan alle randvoorwaarden tegelijk te voldoen. Het plan moet woningen opleveren, differentiatie kennen, voldoen aan wettelijke eisen, duurzaam zijn, een prettig woonmilieu opleveren, een minimale financiële bijdrage voor Hart van Heuvelrug opleveren, recreatief van belang blijven, op draagvlak kunnen rekenen bij belanghebbenden en (vanzelfsprekend) voldoen aan wettelijke normen voor geluid en flora en fauna (bomen). In deze complexe optelsom blijkt het aantal woningen per hectare waarop de gemeente de berekeningen had gebaseerd wel haalbaar, maar het bebouwbaar gebied kleiner uit te vallen dan vooraf gedacht.

Op basis van de hierboven beschreven toetsing aan de randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten kan geconcludeerd worden dat heuvelrugscenario B in de complexe optelsom het hoogste eindgetal oplevert en slechts aan één randvoorwaarde niet geheel kan voldoen.

Heuvelrugscenario A voldoet aan minder randvoorwaarden en zwaarwegende aandachtspunten. Dit scenario heeft minder draagvlak onder betrokken partijen (onderdeel van randvoorwaarde 2 en de opdracht), kent nog geen oplossing voor de gebruikers van het gebied (randvoorwaarde 4) en biedt slechts beperkte mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen voor de wijk (randvoorwaarde 5). Tevens is dit scenario door de geluidswering minder passend in de omgeving (aandachtspunt 4) en minder duurzaam (aandachtspunt 6) dan heuvelrugscenario B.

De kopgroep kiest dan ook voor heuvelrugscenario B als basis voor het Programma van Eisen.

In de volgende hoofdstukken worden de bijbehorende eisen met betrekking tot woningbouw en voorzieningen (hoofdstuk 3), natuur en recreatie (hoofdstuk 4), verkeer en vervoer (hoofdstuk 5) en milieu en duurzaamheid (hoofdstuk 6) geformuleerd. Heuvelrugscenario B vormt het uitgangspunt voor deze eisen.

De schets van heuvelrugscenario B op pagina 17 kan gezien worden als eerste stedenbouwkundig ontwerp. De schets is zeer zorgvuldig opgesteld, rekening houdend met de natuurwaarden en de bestaande verkeersstructuren (wegen, paden). In de schets zijn 75 woningen voorzien conform de gemeentelijke volkshuisvestelijke differentiatie. De schets is dan ook richtinggevend bij de verdere ontwikkeling.

Met de keuze voor Heuvelrugscenario B voldoet de kopgroep in alle opzichten aan de opdracht:

Kom tot een breed gedragen Programma van Eisen voor het ontwerp van woningbouw ten westen van Huis ter Heide Zuid, met als doelstelling: 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.

Heuvelrugscenario B voldoet niet alleen inhoudelijk aan deze opdracht, maar kan ook op draagvlak onder belanghebbenden rekenen. Met dit scenario als uitgangspunt voor de bebouwing in Huis ter Heide West zal Huis ter Heide ook in 2040 een aantrekkelijk woon-, werk- en recreatiegebied zijn.

3. Woningbouw en voorzieningen

De kopgroep heeft haar visie op het gebied, haar streefbeeld en de voorwaarden en aandachtspunten die zij meekreeg uitgewerkt langs vier thema's: woningbouw en voorzieningen, natuur en recreatie, verkeer en vervoer en milieu en duurzaamheid. Heuvelrugscenario B is hierbij het uitgangspunt.

In dit hoofdstuk staan de eisen met betrekking tot woningbouw en voorzieningen centraal. Met zwarte tekst wordt de beoogde situatie beschreven en in de kaders worden adviezen geformuleerd. De eisen zijn steeds in het rood geformuleerd.

3.1 Wonen in het groen

Voor de woningbouw in het plangebied kiest de kopgroep voor een evenwichtige balans tussen rood (bebouwing) en groen (natuur) die past bij haar streefbeeld dat het een natuur- en recreatiewijk moet worden. Ook moet de bebouwing passen in de visie van de kopgroep op het hele gebied waarin Huis ter Heide West de overgang vormt tussen de intensievere bebouwing van het huidige Huis ter Heide en het groen van Dijnselburg.

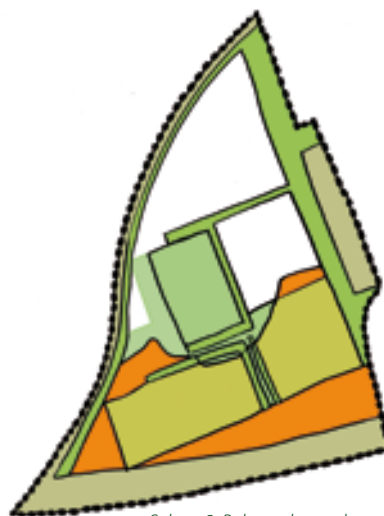
Algemeen streeft de kopgroep voor het plangebied naar hoge kwaliteit en diversiteit. Aansluitend bij de cultuurhistorische ontwikkeling en het Ontwikkelingsperspectief Zeist in 2030 kiest de kopgroep voor een ontspannen woonmilieu, passend in de omgeving. De bebouwingsdichtheid die bij de gemeentelijke berekeningen voor het plangebied als uitgangspunt is genomen, is 20 woningen per hectare, hetgeen onder de noemer 'landelijk wonen' valt.

In dit Programma van Eisen zijn verschillende eisen opgenomen die betrekking hebben op de beeldkwaliteit. In het definitieve ontwerp zal deze beeldkwaliteit verder uitgewerkt moeten worden. De schets van Heuvelrugscenario B die op pagina 17 staat is echter niet slechts indicatief. De kopgroep ziet deze als richtinggevend en de ontwerpers kunnen hier slechts in beperkte mate van afwijken. In de ontwerpfase zal een kwaliteitsplan gemaakt moeten worden waarin bijvoorbeeld ook wordt aangegeven welke kavels vrij worden uitgegeven en aan welke eisen die moeten voldoen (kavelboek).



Plangebied

Het totale plangebied heeft een omvang van 13,7 hectare. Hiervan zijn vooraf enkele delen als niet bebouwbaar aangemerkt. Langs de tuinen van de Korte Bergweg is een strook vrijgehouden tot aan het fietspad ten behoeve van mogelijke tuinuitbreidingen en groen en derhalve niet bebouwbaar. Ook het kerkenpad met ruimte erlangs is niet bebouwbaar. Tevens is langs de snelweg een brede zone als niet bebouwbaar gelabeld in verband met een intensivering van de bestaande groenstrook langs de A28 en de geluidszone. In totaal is vooraf 11 hectare als bebouwbare oppervlakte aangemerkt.



Schets 3: Bebouwbaar plangebied op basis van opgave gemeente, natuurwaarden, geluidsgrenzen en sportvelden

De wettelijke verplichtingen met betrekking tot geluid zorgen voor een forse beperking van de mogelijkheden om het gebied te bebouwen. Daarnaast zijn in het gekozen scenario de voetbalvelden niet bebouwbaar. Ten slotte staan op verschillende plaatsen in het gebied waardevolle bomen die behouden moeten blijven. Dit betekent dat er in het gekozen scenario ongeveer 3,3 hectare overblijft voor bebouwing met bijbehorende infrastructuur en groen. Zie ook bovenstaande schets.

Bebouwingsdichtheid

Het huidige woongebied in Huis ter Heide Zuid bestaat uit 11

Voorbeelden van compacte bouw





Voorbeelden van verspreide bouw

ha met 265 huishoudens. Vredenoord is daarin als 1 adres geteld wat betreft de inwonende bewoners en de aanleunwoningen staan als zelfstandige eenheden geregistreerd. Dit komt neer op een dichtheid van 24 woningen op 1 ha. Voor het plangebied is bij het bepalen van het totaal aantal woningen in het kader van Hart van de Heuvelrug uitgegaan van een dichtheid van 20 woningen per bebouwbare hectare. 48% van de respondenten van de kopgroepenquête vindt een bebouwingsdichtheid van 20 woningen per hectare reëel, 21% vindt dit niet.

In het gekozen heuvelrugscenario is sprake van ongeveer 3,3 hectare bebouwbare oppervlakte, hetgeen bij een dichtheid van 20 woningen per hectare neerkomt op ongeveer 65 woningen. Om een substantiële dorpskern te realiseren stelt de kopgroep voor om in dit scenario een iets hogere dichtheid te accepteren dan 20 woningen per hectare en uit te gaan van 75 woningen, met een variabele ruimte van 10% meer of minder woningen. Dit komt neer op een dichtheid van ongeveer 23 woningen per hectare, vergelijkbaar met Huis ter Heide Zuid.

Compactheid en diversiteit

De beleving van een woonwijk wordt niet alleen bepaald door de bebouwingsdichtheid maar vooral door de compactheid waarmee gebouwd wordt en de ruimte die overblijft voor groen. Door woningen dicht bij elkaar te zetten (rijtjes of appartementen) kun je in een gebied meer ruimte overhouden voor groen dan wanneer alle woningen vrijstaand gebouwd worden. Ook de diversiteit bepaalt de beleving. Eentonigheid roept sneller een gevoel van massaliteit op dan variatie.

Hoewel 62% van de respondenten van de enquête aangeeft dat compacte bouw (appartementencomplexen) niet hoort in het plangebied, bleek op andere momenten dat men niet per definitie tegen compacte bebouwing is als dit meer groene ruimte oplevert. Wel wil men grenzen stellen aan de hoogte van bebouwing (niet boven de bomen uit) en aan de hoeveelheid ervan (niet alleen maar compact bouwen). Ook pleit men voor variatie in bebouwing.

De kopgroep heeft onder leiding van de stedenbouwkundige verschillende variaties van compactheid verkend: van zeer compacte bouw in enkele wooncomplexen tot zeer landelijk in het groen.

In het gekozen scenario is dit vertaald naar een combinatie van compact (appartementenvilla's, geclusterde woningen) en verspreid (vrijstaande woningen en tweekappers) die door elkaar heen worden gerealiseerd. Een deel van de te bebouwen woningen (25%) wordt uitgegeven als vrije kavel. Deze kavels worden verspreid over de wijk zodat ze mede de diversiteit van de wijk bepalen. De rest van de kavels wordt projectmatig ontwikkeld. Ook de projectmatig te ontwikkelen bebouwing moet een gevarieerd beeld maken. Dit kan door verschillende varianten te ontwerpen (minimaal 3) en deze te verstrooien over de wijk. Dit draagt bij aan de diversiteit die de kopgroep nastreeft in het plangebied. Om de hoge kwaliteit en de diversiteit die de kopgroep voor ogen heeft te bewaken moet een stedenbouwkundig supervisor aangesteld worden om de kwaliteit en de diversiteit van de bebouwing te monitoren.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende eisen:

1. Bij de uitwerking van het ontwerp moet een kwaliteitsplan met een kavelboek conform het gemeentelijke format worden opgesteld.
2. Op het bebouwbare deel van het netto plangebied (3,3 hectare) mogen maximaal 75 woningen gerealiseerd worden (met een afwijking van maximaal 10%), passend bij de aangegeven woningdichtheid van ongeveer 20 woningen per hectare.
3. Minimaal 25% van de te bouwen woningen wordt uitgegeven als vrije kavel. Deze kavels worden verspreid over het plangebied zodat ze mede de diversiteit van de wijk bepalen.

Advies:

Bij de verdere uitwerking en realisatie van de woonwijk moeten directievoering en toezicht door de gemeente worden aangesteld, tenminste op de volgende onderdelen:

- kwaliteit van de bebouwing
- diversiteit van de bebouwing
- geluidseisen bebouwing
- duurzaamheidseisen bebouwing
- behoud vegetatie

3.2 Doelgroepen

De kopgroep hecht eraan dat er gebouwd wordt voor verschillende doelgroepen zodat een gevarieerde wijk ontstaat. In het bestaande Huis ter Heide wonen relatief veel ouderen (voornamelijk als gevolg van de aanwezigheid van woonzorgcentrum Vredenoord) en gezinnen. Ook in het plangebied wil de kopgroep graag woningen voor deze groepen realiseren. Daarnaast wil de kopgroep graag woningen realiseren voor kleine huishoudens (1 à 2 personen) van verschillende leeftijden (jong, oud, empty nest). Zij denkt dan ook aan woningen met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Voor de verschillende doelgroepen moeten er in elke prijsklasse woningen beschikbaar komen.

Alle woningen in het plangebied moeten levensloopbestendig zijn, een keuze die door 44% van de respondenten van de enquête wordt gedragen. Dit houdt in dat ze een brede beukmaat hebben, rolstoeltoegankelijk en rollatoroorgankelijk zijn en flexibel aan te passen zijn aan zorgbehoeften (op de begane grond zijn bijvoorbeeld extra sanitaire voorzieningen te realiseren). Dit geldt ook voor de vrije kavels. Er zijn diverse organisaties, zoals SIR 55+, die hierover kunnen adviseren.

Bouwen voor inwoners van Zeist is niet af te dwingen. De woningmarkt is immers vrij. Wel wil de kopgroep waar mogelijk extra kansen creëren voor de huidige bewoners van Huis ter Heide. Dit ook vanuit de gedachte dat er gewerkt wordt aan één Huis ter Heide. De kopgroep stelt voor dat hiervoor verkend wordt wat de mogelijkheden zijn om ingeschrevenen uit Zeist voorrang te verlenen bij het toewijzen van huurwoningen en om bewoners van Huis ter Heide bij een eventuele loting voor de zelfbouw kavels zwaarder tellen.

Dit mondt uit in de volgende eisen:

4. Alle woningen in het plangebied zijn levensloopbestendig.
5. Minimaal één appartementengebouw (10% van het totaal van de woningen) wordt expliciet ingericht voor mensen met een zorgbehoefte.
6. Maximaal 40% van de gerealiseerde woningen bestaat uit appartementenbouw.



Voorbeelden bouwstijlen

7. Voor gezinnen worden woningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen (koop en huur).
8. Voor kleine huishoudens (1 à 2 personen) worden woningen gecreëerd in verschillende prijsklassen (appartementbouw, koop en huur).
9. Minimaal één van de appartementengebouwen beschikt over een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor bewoners.
10. Het totale aantal te bouwen woningen voldoet aan de gemeentelijke eisen met betrekking tot volkshuisvestelijke differentiatie (30%-45%-25%).

3.3 Bouwstijlen

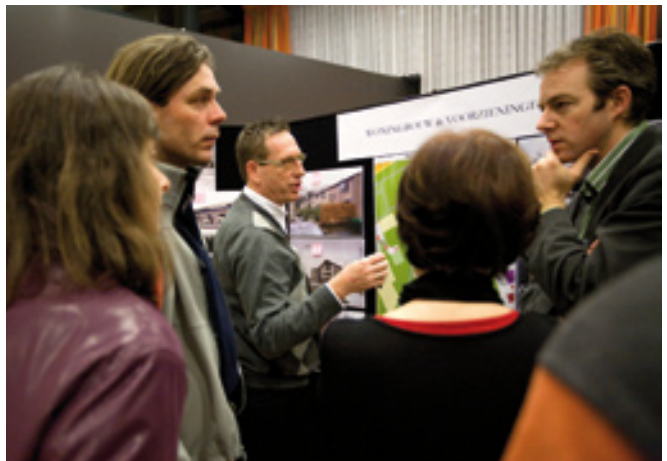
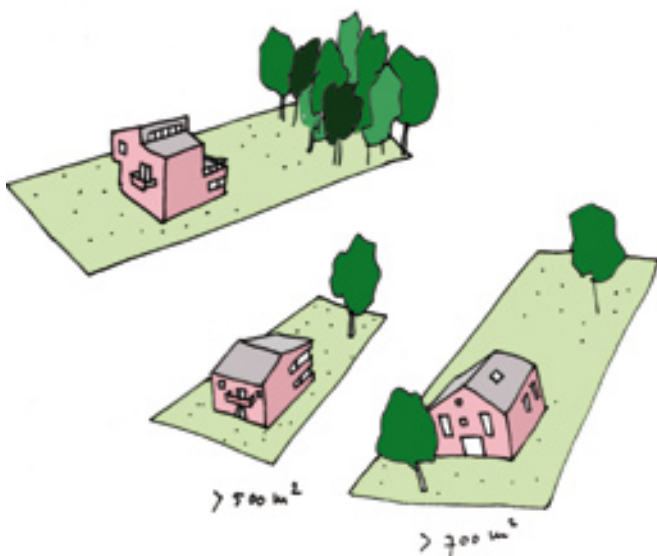
Het bestaande Huis ter Heide heeft veel verschillende bouwstijlen. Als men het heeft over aansluiting bij de bestaande bouwstijl (passend in de omgeving) is dan ook de vraag bij welke stijl men wil aansluiten. De wensen van belanghebbenden variëren ook sterk: van jaren 30-woningen en boswoningen tot gedurfde architectuur. De kopgroep pleit vooral voor speelsheid in bouwstijlen: geen ratjetoe, maar diverse soorten woningen die qua ontwerp en gebruikte materialen samenhang vertonen, met speels in het oog springende afwijkingen. 85% van de respondenten van de enquête vindt dat de bouwstijl moet passen in de natuurlijke omgeving, waarvoor de kopgroep diverse elementen vastlegt.

Dat mondt uit in de volgende eisen:

11. Bebouwing gebeurt binnen een vaststaand kleurenpalet van rood-oranje-bruin-groen, aansluitend bij de natuurlijke omgeving.
12. Bebouwing gebeurt zoveel mogelijk met aantoonbaar natuurlijke duurzame materialen.
13. Maximaal 5% van de zichtbare buitengevel mag van kunststof of metaal zijn. Geen pleisterwerk aan de buitengevel.
14. Dakbedekking bestaat uit dakpannen, riet, glas, hout vegetatiedaken of zonnecollectoren.
15. De maximale bouwhoogte voor woningen is 12 meter en voor appartementgebouwen 15 meter (inclusief kap).
16. Garages worden als onderdeel van het ontwerp van woningen gebouwd en worden niet dominant in het zicht van de openbare weg geplaatst.
17. Bij meergezinswoningen heeft de verdiepingshoogte van de begane grondvloer een zodanige maat dat eventuele functieverandering naar bijvoorbeeld voorziening of werken op termijn mogelijk is.

3.4 Groene inrichting van kavels

Wonen in het groen houdt voor de kopgroep in dat de bebouwing een zo groen mogelijk karakter moet krijgen. Dat betekent dat bebouwing en aanleg van wegen zo worden ingepast dat zo min mogelijk bomen geroid hoeven te worden. Bestaande bomen



die op sommige kavels staan mogen niet geroid worden, en op sommige kavels, waar nu geen bomen staan, moeten bomen toegevoegd worden. Om de mogelijkheden voor het fourageren van kleine diersoorten en de natuurbeleving van het gebied zo groot mogelijk te houden, moeten erfafscheidingen altijd een groen, groeiend karakter hebben (dus geen hekken). De uitvoering hiervan kan per kavel verschillend zijn. Gekeken zal moeten worden hoe deze eis het beste gehandhaafd kan worden. De openingen ten behoeve van inritten worden beperkt tot de standaard breedte van 3 meter, zodat er beperkt gaten vallen in de erfafscheidingen. Er worden geen eisen gesteld aan de hoogte van de erfafscheidingen.

18. Er worden zo min mogelijk bomen geroid conform het advies van bureau Copijn. Bestaande bomen worden waar mogelijk ingepast langs de weg, langs tussenpaden of opgenomen in de uit te geven kavels.
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.
20. Erfafscheidingen hebben een natuurlijk karakter. Dit houdt in dat er geen zichtbare kunstmatig gemaakt schuttingen of hekken mogen worden toegepast.

3.5 Achtertuinen Korte Bergweg

Eén van de aandachtspunten die de gemeenteraad heeft meegegeven aan de kopgroep is het opnemen van een oplossing met betrekking tot grond grenzend aan de achtertuinen van de Korte Bergweg in het plan. Deze strook grond (tussen de achtertuinen van de Korte Bergweg en het fietspad) is hiervoor vrijgehouden en zal deels een groenbestemming krijgen en deels te koop worden aangeboden aan de bewoners van de Korte Bergweg voor de verlenging van hun achtertuinen. De strook vormt een groene buffer tussen de nieuwe en bestaande wijk. Na besluitvorming over het Programma van Eisen zal gestart worden met een

uitgiftetraject waarin diverse voorwaarden aan de orde komen, zoals onder meer het soort achteromgangen en de oplevering van de grond bij aangetroffen verontreinigingen.

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.

22. Aan de rand van het bestaande fietspad wordt een strook vrijgehouden zodat een groene fietsroute mogelijk blijft. Deze strook is aan beide zijden van het fietspad minimaal 6 meter breed. Deze groenstrook behoudt haar groenbestemming (bomen en struiken).

3.6 Voorzieningen

Huis ter Heide beschikt op dit moment over weinig voorzieningen, op woonzorgcentrum Vredenoord en basisschool Oud Zandbergen na. Ten noorden van het plangebied zijn enkele voorzieningen zoals ECR de Horst en medische voorzieningen bij Abrona/Sterrenberg. Volgens de gemeente is er op dit moment bij basisscholen in de omgeving van Huis ter Heide voldoende plaats. Belanghebbenden zijn ook realistisch: voor voorzieningen is waarschijnlijk weinig draagkracht. Vooral de oudere bewoners van Huis ter Heide zouden extra voorzieningen echter waarderen omdat dit hun zelfredzaamheid vergroot. Wellicht dat gezocht kan

worden naar een manier van exploiteren waarin gehandicapten of ouderen zelf een rol spelen zodat de exploitatiekosten gedrukt worden. De kopgroep laat dit echter over aan de markt.

In ieder geval moeten er speelvoorzieningen voor kinderen en jongeren gecreëerd worden in het gebied in alle leeftijdscategorieën. 79% van de enquêterespondenten vindt deze voorzieningen onmisbaar in het plangebied. Het gekozen scenario voorziet in een groot trapveld, dat ook als cricketveld dienst doet, met daarlangs speelvoorzieningen (leeftijdscategorie 5-12 jaar) en bankjes. In de lus in het hart van de bebouwing worden ook speelvoorzieningen gecreëerd voor de leeftijdscategorie van 0-5 jaar. Mogelijk kan het clubhuis van de korfbalvereniging gedurende het bouwproces tijdelijk als ateliers met expositieruimte voor Zeister kunstenaars gebruikt worden.

Van de respondenten van de enquête, meent 42% dat op dit moment geen extra voorzieningen nodig zijn in het plangebied. 29% is het daar niet mee eens. Indien in de toekomst sprake is van ontwikkeling van landgoed Dijnselburg en BK/Glaxoterrein voor woningbouw moet er volgens de kopgroep een haalbaarheidsstudie gedaan worden naar het toevoegen of uitbreiden van voorzieningen in Huis ter Heide (peuterspeelzaal of crèche, klein gezondheidscentrum (huisarts, apotheek, fysiotherapeut, tandarts), buurthuis of wijkcentrum/jongeren centrum als ontmoetingsplek, theehuis, uitbreiding basisschool Zandbergen). Ook kunnen dan de mogelijkheden voor het toevoegen van kleinschalige voorzieningen in Huis ter Heide worden verkend: een postagentschap, een buurtsuper, een bibliotheek, een bank. Als zowel in Dijnselburg als op het BK/Glaxoterrein als plangebied woningen toegevoegd worden is immers sprake van een forse toename van het aantal inwoners van Huis ter Heide. De kopgroep meent dat de inwonersgroei als gevolg van bebouwing op het plangebied nog niet zo groot is dat nu al extra voorzieningen haalbaar zijn.

23. Er worden speelvoorzieningen voor kinderen in meerdere leeftijdscategorieën gerealiseerd.

Advies:

Bij eventuele ontwikkeling van landgoed Dijnselburg en BK/Glaxoterrein voor woningbouw moet een haalbaarheidsstudie gedaan worden naar het toevoegen of uitbreiden van voorzieningen in Huis ter Heide.



Het witte kerkje

4. Natuur en recreatie

Uitgangspunt voor natuur en recreatie is dat de bebouwing leidt tot een natuurwijk en landschappelijke recreatiewijk voor iedereen. Wonen in het bos, recreëren in je eigen omgeving, dat is het idee. Je moet er de dieren kunnen ervaren. De recreatieve voorzieningen (georganiseerd en ongeorganiseerd) moeten een goede plek krijgen.

4.1 Een groene buurt

Het plangebied behoudt wat de kopgroep betreft een bosrijke stijl, mede om een goede overgang naar de omgeving en met name naar het landgoed Dijnselburg in stand te houden. De grootste delen van de bestaande groenvoorzieningen worden binnen het plangebied gehandhaafd. Langs de A28 en tussen de bestaande en nieuwe bebouwing en langs het kerkepad blijven groene buffers bestaan. Het behoud van waardevol groen is daarmee een leidend principe bij de inrichting van het gebied, hetgeen door 85% van de respondenten van de enquête gesteund wordt.

De kopgroep heeft in het licht van het hierboven geschetste streefbeeld twee verschillende experts advies gevraagd ten aanzien van enerzijds de bomen en anderzijds de flora en fauna. De onderzoeksrapporten van deze experts zijn als aparte bijlagen beschikbaar.

4.1.1 Ten aanzien van de inventarisatie van de bomen (boomtechnische studie)

Ten aanzien van de ontwerp- en planvormingsfase

In het kader van het behoud van de bosrijke stijl worden de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. In de boomtechnische studie, die als aparte bijlage beschikbaar is, wordt uitgegaan van vijf categorieën boomsoorten oplopend van geringe waarde (categorie 5) tot bijzonder waardevol (categorie 1).

Zoals uit Figuur 4.1 blijkt is in het noordoosten van het plangebied en langs het kerkepad en het fietspad sprake van bijzonder waardevolle bomen. Daarnaast zijn er veel (zeer) waardevolle bomen te vinden in de achtertuinen van de Korte Bergweg en langs de sportvelden. Maar ook de bomen die als matig waardevol getypeerd worden hebben een belangrijke functie voor de groene uitstraling van het plangebied. Gelet op de omschrijving van de verschillende categorieën en de uitgangspunten, waaronder het streefbeeld van de kopgroep, wordt uitsluitend opoffering van bomen wenselijk geacht in de categorie 5 (geringe waarde). Het betreft dan bomen en boomstructuren waar duurzaam behoud weinig meerwaarde voor de locatie oplevert of zelfs onwenselijk kan zijn (bijvoorbeeld zones met veel opslag, waar in de toekomst verhoogde beheerkosten of veiligheidsrisico's kunnen ontstaan). Dit is alleen het geval in het noorden van het plangebied, waar in het gekozen scenario een appartementengebouw is voorzien.



Figuur 4.1: Overzichtskaart waardebeoordeling bomen

Met de stedenbouwkundige opzet zoals die voor het gekozen scenario geschetst is wordt in grote lijnen vastgelegd waar gebouwen, wegen en parkeerplaatsen komen te liggen. Tussen de sterke boomstructuren met deels zeer grote bomen en bebouwde open ruimte moet een samenhang ontstaan. De bosranden hebben als overgangszones een verhoogde waarde (soortenrijkdom) die in de toekomst door aanvullende beplantingen (bijvoorbeeld een strook van inheemse struiken als sleedoorn, hazelaar, meidoorn, krentenboom e.d.) kan worden aangevuld. Binnen de bebouwde zones en op de overgang tussen natuur en bebouwing kan meerwaarde worden gecreëerd. Bloeiende en vruchtdragende bomen en struiken bieden levensruimte voor insecten en vogels.

De kopgroep stelt vast dat bebouwing uitsluitend plaatsvindt binnen de grenzen van het door Copijn aangegeven voorkeursgebied voor ontwikkeling. In het kader van de opbouw en inhoud van het voorliggende Programma van Eisen acht de kopgroep uitbreiding naar het door Copijn aangegeven gebied voor uitbreiding niet nodig en niet gewenst (zie Figuur 4.2).

Voor de ontsluiting en bereikbaarheid zal het nodig kunnen zijn om doorsteken voor wegen en paden voor deze structuren te



Figuur 4.2: Ontwikkelingszone bouw

maken. Boomtechnisch gezien is dit haalbaar omdat het om stabiele elementen gaat die in geval van een dergelijke ingreep niet kwetsbaarder worden. De aanleg van doorsteken moet echter beperkt worden tot het noodzakelijke om het toekomstige beeld van het plangebied te waarborgen, zeker waar het de grote en beeldbepalende eiken betreft.

Langs de A28 worden extra bomen aangeplant door de gemeente ter compensatie van de bomen die verdwenen zijn voor de autoboulevard.

Omgezet naar eisen komt dat op het volgende neer:

24. Kappen van bomen voor de ontwikkeling vindt uitsluitend plaats indien noodzakelijk voor de realisatie van het woningprogramma. Dit betekent uitsluitend opoffering van bomen in de categorie 5 (geringe waarde).

25. Bebouwing vindt uitsluitend plaats binnen de grenzen van het door Copijn aangegeven voorkeursgebied voor ontwikkeling (zie Figuur 4.2.)

26. De aanleg van eventuele doorsteken voor wegen en paden in het beschermd boomgebied blijft beperkt tot het voor deze voorzieningen noodzakelijke, zonder de waardevolle structuren qua beeld aan te tasten.

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 geluidsbeperking/CO₂ reductie en dierenpopulatie.

28. In het kader van de soortenrijkdom worden de bosranden door aanvullende beplantingen (bijvoorbeeld een strook van inheemse struiken als sleedoorn, hazelaar, meidoorn, krentenboom e.d.) aangevuld.

29. Binnen de bebouwde zones en op de overgang tussen natuur en bebouwing worden doorlopende groenstructuren geïntegreerd.

Ten aanzien van de realisatiefase

Voor het hele realisatietraject – vanaf de eerste activiteiten voor sloop en bouwrijp maken tot en met de overdracht aan de beheerder – moet een adequate bescherming van de te behouden bomen gewaarborgd zijn. Deze moet minimaal de volgende elementen bevatten:

- Een vooraf opgesteld boombeschermingsplan. Als uitgangspunt kan de poster “Bomen op bouwlocaties van Stadswerk” dienen.
- Analyseren bijzondere risico's, zoals eventuele bronbemaling ten aanzien van de aanleg van kelders
- Deskundige boomtechnische begeleiding in het proces (bomenwacht) met een duidelijke rol en koppeling naar de bouwdirectie.

Omgezet naar eisen komt dat op het volgende neer:

30. Voordat de realisatie plaatsvindt wordt een boombeschermingsplan opgesteld, waarin tevens aandacht wordt besteed aan eventuele bijzondere risico's.

31. Tijdens de realisatiefase vindt boomtechnische begeleiding plaats met een duidelijke koppeling naar de bouwdirectie.

Advies:

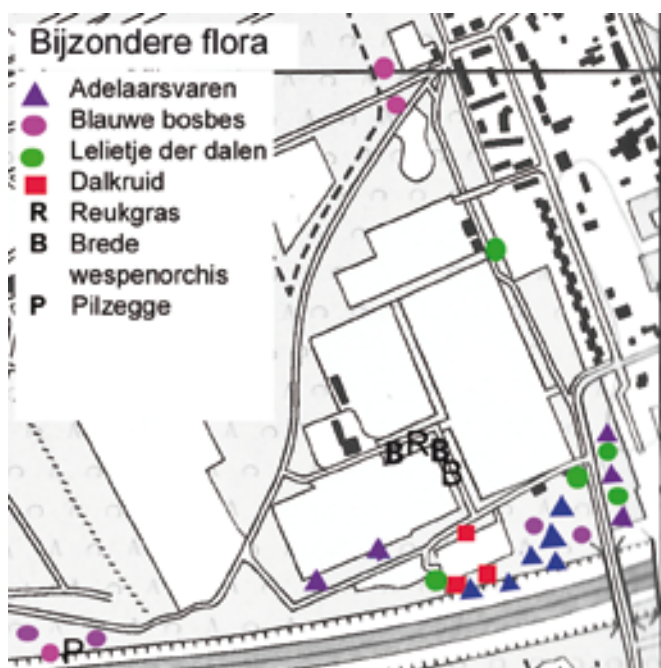
In de boomtechnische studie worden diverse suggesties gedaan ten aanzien van onderhoud en beheer. De kopgroep adviseert dat de gemeente deze ter harte neemt.

4.1.2 Ten aanzien van de flora- en fauna (studie flora en fauna)

Veel van de historische structuren in het gebied zijn nog aanwezig. Het kerkepad is grotendeels intact, met uitzondering

onderlangs de akker van Dijnselburg. De oude eikenwal langs de oostzijde van het sportveld is goed te herkennen, maar het pad dat vroeger langs de hele oostkant ervan liep, is nu wisselend aan oost- en westzijde gelegen. Het open karakter van de sportvelden verwijst in sterke mate naar het grote veld dat hier ooit lag. Zelfs de opening in het oostelijke bos, waar nu het braakliggende veld ligt, is een oude open weide. De overige bospercelen zijn van na 1900. Het gebied is nagenoeg vlak als onderdeel van een smeltwatervlakte. Het enige reliëf bestaat uit lage stuifduintjes in de zuidoosthoek en de wallen van het kerkepad.

De realisatie van de bebouwing in het plangebied mag niet tot een verslechtering van de flora en fauna leiden in het studiegebied. De kopgroep meent dat het in het kader van het streefbeeld belangrijk is om niet alleen te kijken naar wettelijke verplichtingen, maar om ook niet beschermde soorten, de gewone planten en dieren, een plek te geven in het plan.



Figuur 4.3: Bijzondere flora 2009

Bijzondere flora is op basis van veldonderzoek tot nu toe vooral gevonden in de zuidoosthoek (zie Figuur 4.3). De kopgroep beveelt aan dat de komende periode op de geëigende momenten verder veldonderzoek plaatsvindt, bijvoorbeeld met behulp van vrijwilligers van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (KNNV). Ook dient de beheersplanning verder te worden uitgewerkt.

De meeste begroeiing bestaat uit oudere bossen. De oude loof- en gemengde bosopstanden zijn moeilijk vervangbaar en hebben een vrij hoge waarde voor flora en fauna. Het talud van de A28 heeft bijvoorbeeld bovenaan jong bos en onderaan droge heide. Dit is een zeer waardevol en zeer geschikt biotoop voor heideflora, insecten en eventueel hagedissen.

Voor het complex van plangebied en het landgoed Dijnselburg samen is het van belang, voor instandhouding van beschermde en onbeschermde soorten planten en dieren, dat er voldoende natuurlijke kwaliteit behouden blijft. In dat licht is het vooral van belang dat groenzones in elkaar overlopen (corridors). Bij de inrichting van het gebied moet daar zoveel mogelijk rekening gehouden worden.

Vanaf de ingang van de voetbalvereniging tot aan de A28 ontbreken beuken langs het kerkepad. Er staan Amerikaanse eiken. Het wallichaam van het kerkepad is nog wel zichtbaar. Halverwege de akker van Dijnselburg buigt het huidige pad van het oorspronkelijke tracé af. Dit is daardoor niet voor ieder meer herkenbaar. Aanplant van beuken maakt dit oude pad weer herkenbaar. Op de lange termijn zal ook de rest van de beuken langs het kerkepad vervangen moeten worden. Het punt waar het kerkepad door de A28 afgesneden is, kan gebruikt worden als begin van de geluidswal. Deze krijgt hierdoor ook een basis in de historie.

Omgezet naar eisen komt dat op het volgende neer:

- 32. De realisatie van de bebouwing in het plangebied mag niet tot een verslechtering van de flora en fauna leiden in het studiegebied. Dit geldt in het bijzonder voor de aangetroffen bijzondere flora in de zuidoosthoek van het plangebied.
- 33. Bij de inrichting van het plangebied moeten zoveel mogelijk groene corridors gecreëerd worden.
- 34. De laanbomen van het zuidelijk deel van langs het kerkepad moeten vervangen worden.
- 35. Het punt waar het kerkepad door de A28 afgesneden is, kan gebruikt worden als begin van de geluidswal. Deze krijgt hierdoor ook een basis in de historie.
- 36. De beheersplanning moet verder worden uitgewerkt.

Advies:

De kopgroep beveelt aan dat de komende periode op geëigende momenten verder veldonderzoek plaatsvindt, bijvoorbeeld met behulp van vrijwilligers van de KNNV.

4.2 recreatie

Veel mensen betreuren het verlies van recreatiemogelijkheden bij het verdwijnen van de sportvelden. Vooral het grote cricketveld wordt intensief door bewoners van heel Zeist gebruikt. De kopgroep heeft vanuit twee perspectieven naar de recreatievoorzieningen gekeken; vanuit de georganiseerde sport en vanuit de ongeorganiseerde recreatie.

Georganiseerde sport

Het zoeken naar een oplossing voor eventuele verplaatsing van

de sportverenigingen ziet de kopgroep als een opgave voor de gemeente. Op basis van een programma van eisen dat de sportverenigingen opgesteld hebben, heeft de gemeente gezocht naar alternatieve locaties. Voor de korfbalvereniging is onderdak gevonden bij Saestum. Voor de voetbal- en cricketvereniging en de hondenvereniging zijn een paar potentiële locaties gevonden. Op dit moment worden enkele locaties verder verkend. In de meeste gevallen is het echter noodzakelijk om natuurgebied op te offeren voor het huisvesten van de sportverenigingen. In dat geval is volgens de kopgroep geen sprake van een duurzame oplossing, hetgeen de voorkeur van de kopgroep voor heuvelrugscenario B onderstreept. Of de gevonden potentiële locaties geschikt zijn is echter niet aan de kopgroep om te beoordelen. Dat is een kwestie van onderhandeling tussen de sportverenigingen en de gemeente.

Voor het gekozen scenario is echter alleen de verplaatsing van korfbalvereniging relevant. De andere sportvelden blijven immers liggen. Daarmee blijven er uitgebreide recreatievoorzieningen beschikbaar voor bewoners van de wijk en andere delen van Zeist. 62% van de respondenten van de enquête geeft ook aan dat zij graag zien dat de sportvelden behouden blijven in het plangebied.

De sportvelden vallen onder bedrijvigheid. Dit betekent dat de bebouwing niet direct naast de sportvelden gerealiseerd mag worden. In paragraaf 6.7 wordt hier dieper op ingegaan.

Ongeorganiseerde recreatie

Naast het gebruik van de wandel- en fietspaden in het plangebied (zie hoofdstuk 5) wordt het plangebied op dit moment ook gebruikt voor spontane sport- en spelactiviteiten (balletje trappen, picknicken, buurtactiviteiten et cetera). Deze functies kunnen behouden blijven door het behoud van het cricketveld in het gekozen scenario. Daarnaast worden speelvoorzieningen voor kinderen toegevoegd. In hoofdstuk 3 staan de eisen hiervoor geformuleerd.



5. Verkeer en vervoer

Uitgangspunt bij verkeer en vervoer is dat er niet alleen een adequate oplossing gecreëerd wordt voor de verkeerssituatie van het plangebied maar voor heel Huis ter Heide. In de huidige situatie is er reeds sprake van veel verkeersoverlast. Ontwikkelingen zoals de komst van de autoboulevard, de uitbreiding van bebouwing op het BK/Glaxoterrein, maar ook ontwikkelingen rondom het plangebied hebben invloed op de verkeersontsluiting en verkeersbelasting van de wegen van Huis ter Heide (zie overzichtskaart in hoofdstuk 2). De kopgroep ziet de noodzaak op deze ontwikkelingen te anticiperen zodat een overbelaste verkeerssituatie wordt vermeden.



5.1 Ontsluiting

De kopgroep kiest voor het plangebied voor ontsluiting langs één kant. Dit wordt een ontsluiting via de Huis ter Heideweg. De bestaande weg langs de sportvelden wordt op advies van de flora en fauna experts behouden als ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg raakt de Huis ter Heideweg daarmee iets noordelijker dan de nieuw aan te leggen weg langs de Glaxo (zie Schets 3 op pagina 23). Een ontsluitingsroute via het noorden (door landgoed Dijnselburg naar de Amersfoortseweg) past niet in de visie van de kopgroep op dit gebied. Ontsluiting via deze kant zou tot meer houtkap leiden en daarmee tot negatieve effecten voor flora en fauna alsmede tot versnippering van het landgoed Dijnselburg.

Ontsluiting van de nieuwe woonwijk vindt plaats via de Huis ter Heideweg en loopt door langs de nieuw aan te leggen weg langs de Glaxo (hierna te noemen Glaxoweg) en de autoboulevard met een aansluiting op de Zandbergenlaan/Dolderse weg. Een absolute voorwaarde is dat deze ontsluitingsweg gerealiseerd moet zijn voordat met de bebouwing in Huis ter Heide West gestart kan worden. De realisatie- en exploitatiekosten van de Glaxoweg vallen niet onder de begroting van dit plangebied.

In onderstaand figuur is de nieuwe verkeersontsluiting weergegeven. De groene pijl geeft de busroute weer.



Figuur 5.1: Verkeersontsluiting Huis ter Heide

5.2 Tegengaan sluipverkeer

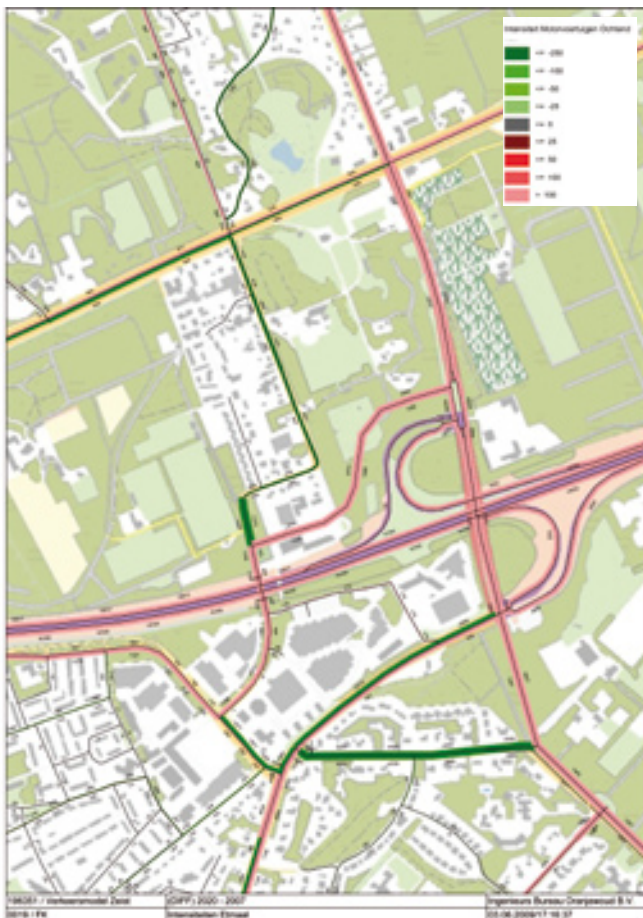
De Glaxoweg wordt een relatief drukke weg die veel gebruikt zal worden door bewoners van Huis ter Heide, maar ook door werknemers van Glaxo en bezoekers van de autoboulevard. Het wordt, samen met de Prins Alexanderweg, de doorgaande route in Huis ter Heide (noord-zuid en oost-west). Hierdoor zal het doorgaande sluipverkeer dat nu via de korte poot van de Korte Bergweg loopt sterk verminderen. Om dit sluipverkeer verder onmogelijk te maken, zal de Huis ter Heideweg ter hoogte van de Korte Bergweg afgesloten worden voor alle autoverkeer.

De huidige en toekomstige bewoners van Huis ter Heide kunnen straks de nieuwe Glaxoweg gebruiken om langs de autoboulevard (oost), de Prins Alexanderweg (noord) of de Huis ter Heideweg (zuid) het gebied te verlaten.

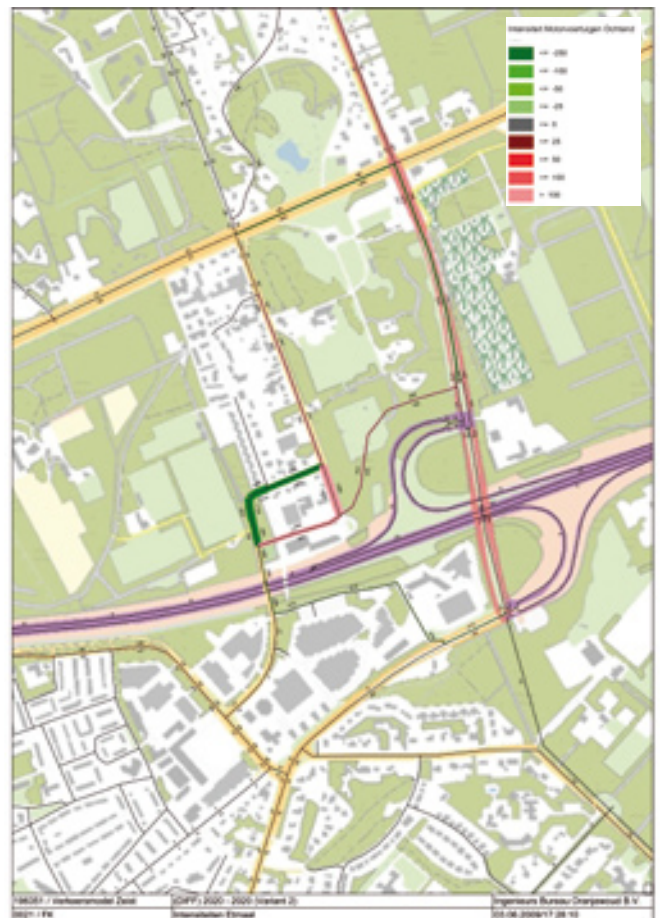
Voor de Prins Alexanderweg heeft de gemeente reeds het besluit genomen om deze weg verder in te richten als 30 km/uur zone. De kopgroep gaat ervan uit dat de hierbij voorgestelde maatregelen zo snel mogelijk uitgevoerd worden, maar in ieder geval voordat de nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd.

In opdracht van de kopgroep zijn berekeningen uitgevoerd om de verkeersdruk op de wegen in en rond Huis ter Heide in kaart te brengen (zie aparte bijlage getiteld Studie verkeer). Hierbij is de huidige situatie (2007) afgezet tegen de verkeerssituatie in 2020. In 2020 is de nieuwe weg langs de autoboulevard gerealiseerd, net als de Glaxoweg.

Per rijrichting is in Figuur 5.2 het verschil in etmaalintensiteiten in motorvoertuigen weergegeven tussen 2007 en 2020. Zoals blijkt uit de figuur is er in de Prins Alexanderweg een afname van het verkeer van 800 à 900 motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van het basisjaar 2007 (aangegeven in groen). De etmaalintensiteit daalt tot circa 1.800 motorvoertuigen per etmaal in het zuidelijke deel en tot circa 2.000 motorvoertuigen per etmaal ter hoogte van de aansluiting op de Amersfoortseweg. Dit komt doordat een deel van het verkeer dat in 2007 via de Prins Alexanderweg reed,



Figuur 5.2: Verschilplot verkeersintensiteit 2007-2020



Figuur 5.3: Verschilplot verkeersintensiteit 2020-2020 (afsluitingsvariant)

in 2020 via de nieuwe weg langs de autoboulevard zal rijden. Ook de invoering van de 30 km zonerings voor de Prins Alexanderweg draagt hieraan bij.

Op de Huis ter Heideweg, tussen de aansluiting van de weg langs de autoboulevard en de Korte Poot is er in 2020 een toename van de etmaalintensiteit ten opzichte van 2007 (aangegeven in rood). Dit heeft onder meer te maken met autonome groei, maar ook met de extra woningen die in 2020 zullen zijn gerealiseerd en de autoboulevard.

Om ook voor de Korte Bergweg tot een verbetering van de verkeersoverlast te komen heeft de kopgroep een extra variant laten doorrekenen. In deze variant wordt de Prins Alexanderweg aan de zuidkant aangesloten op de autoboulevardweg en de Glaxoweg. Daarnaast wordt de Korte Bergweg ter hoogte van het plangebied afgesloten voor autoverkeer (zie schets op vorige pagina).

Uit Figuur 5.3 blijkt dat door deze ingreep de intensiteit op de Korte Bergweg afneemt van circa 2000 voertuigen per etmaal naar 400 voertuigen per etmaal. De intensiteit op de Prins Alexanderweg neemt met deze ingreep ook af met circa 400 voertuigen per etmaal. Dit betekent dat door de gecombineerde maatregelen in vrijwel heel Huis ter Heide de verkeersintensiteit afneemt.

54% van de respondenten van de enquête meent dan ook dat de voorgestelde maatregelen om het sluipverkeer tegen te gaan voldoende zijn. De kopgroep adviseert dat na realisatie van alle genoemde maatregelen de daadwerkelijke verkeersintensiteit wordt gemonitord.

Opgemerkt wordt dat de intensiteit van de Huis ter Heideweg fors toeneemt (1200-1500 mvv/etmaal). Dit kan mogelijk tot stremmingsproblemen leiden bij de aansluiting van de Huis ter Heideweg op de Dijnseburgerlaan. Aan de gemeente wordt geadviseerd deze mogelijke stremmingsproblematiek expliciet te onderzoeken.

5.3 Weginrichting plangebied

De weg door het plangebied zal een kronkelend karakter krijgen. Het wordt een weg met een redelijk smal profiel van gebakken klinker met aan weerszijden een grasstrook met bomen erin en een heel globale inrichting. Er zijn geen aparte stroken voor verschillende gebruikers. De breedte van de weg, samen met de bochten, zorgt ervoor dat men niet hard kan en mag rijden (30 km zone). Fietsen wordt gedaan op de weg en lopen langs/half op de weg. De kronkelweg wordt aangelegd in de vorm van een lus.



Voor hulpdiensten zal doorgang naar Huis ter Heide mogelijk zijn (paaltjes).

5.4 Openbaar vervoer en parkeren

Huis ter Heide moet goed toegankelijk blijven met het openbaar vervoer, hetgeen betekent dat de bestaande bushaltes blijven bestaan en dat er een bushalte wordt toegevoegd op de Glaxoweg. De busroute zal te zijner tijd via de Glaxoweg lopen, zodat het busverkeer niet meer via de korte poot van de Korte Bergweg hoeft.

Wat betreft parkeren zal vooral sprake zijn van parkeren op eigen grond. Parkeren wordt niet op of aan de weg gedaan, behalve door bezoekers. 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). Bij geclusterde woningbouw (sociale woningbouw, appartementengebouwen en sommige andere woningtypen) worden kleine parkeerhavens ingericht.

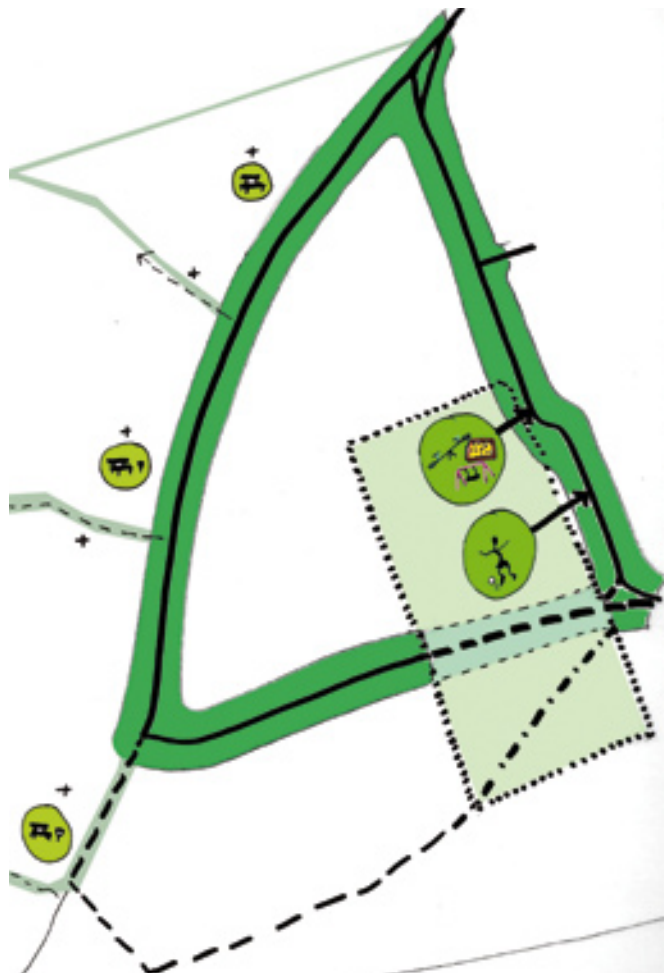
Op dit moment heeft Huis ter Heide regelmatig last van parkeerdruk van campus Eureka, Glaxo en andere kantoren in de omgeving. Hiervoor moeten door de gemeente en deze gebruikers structurele oplossingen gevonden worden buiten het plangebied, zodat de

parkeerdruk in het bestaande Huis ter Heide niet toeneemt. Parkeren op het open veld wordt technisch onmogelijk gemaakt door het plaatsen van obstakels.

5.5 Fiets- en voetgangersverkeer

Veel mensen maken voor wandelen en fietsen nu gebruik van paden die door Dijnselburg lopen, hoewel deze formeel niet toegankelijk zijn voor onbevoegden. Het zou goed zijn als de wandel- en fietspaden door landgoederen Dijnselburg en Zandbergen formeel toegankelijk worden gemaakt en deels ook toegankelijk worden voor rolstoelen en rollators.

Bestaande wandelpaden (zoals het kerkepad) en fietspaden blijven bestaan en worden geoptimaliseerd zodat je door het hele gebied heen kunt wandelen en fietsen (doorlopende lijnen). 85% van de respondenten van de enquête steunt dit. Langs de belangrijkste wandelpaden (zoals het kerkepad) worden bankjes geplaatst. Dit maakt het ook voor bewoners die slecht ter been zijn mogelijk om van de natuur te genieten.



Voorgaande opmerkingen over verkeer en vervoer kunnen samengevat worden in de volgende eisen:

37. Er mag pas gestart worden met de ontwikkeling van het plangebied als de volgende verkeersaanpassingen in het studiegebied zijn gerealiseerd:

- a. Transformatie Prins Alexanderweg tot 30 km/uur weg;
- b. Realisatie verbindingswegen tussen de Zandbergenlaan/ Dolderseweg en de Huis ter Heideweg (Glaxoweg en autoboulevardweg);
- c. Aansluiting Prins Alexanderweg op de Glaxoweg en de autoboulevardweg;
- d. Afsluiting Korte Bergweg van de Huis ter Heideweg.

38. De diverse ontwikkelingen in het hele gebied mogen niet leiden tot een intensivering van het verkeer op de Prins Alexanderweg en de Korte Poot. Dit wordt gemeten voor en na de realisatie van de genoemde ontsluitingswegen. Indien er toch sprake is van een verhoging van de verkeersintensiteit moet de gemeente aanvullende maatregelen nemen.

39. Tijdelijk bouwverkeer over de Korte Bergweg is niet toegestaan.

40. De verkeerswegen binnen het plangebied worden als 30 km/uur zone aangelegd.

41. De weg door het plangebied heeft een kronkelend karakter.

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.

43. Er mag niet op openbare- en sportvelden van het plangebied worden geparkeerd. Toegang met de auto tot voornoemde velden wordt onmogelijk gemaakt.

44. Parkeren:

- a. Bij de (vrije) kavels op eigen terrein.
- b. Bij andere woningtypen geconcentreerd in de buurt van de woonbebouwing.



Adviezen:

- De gemeente onderzoekt de mogelijke stremmingproblematiek bij de aansluiting van de Huis ter Heideweg op de Dijnselburgerlaan.
- Bij het bouwproces wordt gewerkt conform het VNG kwaliteitsplan.
- Met Dijnselburg en Zandbergen worden afspraken gemaakt dat de wandel- en fietspaden door hun gebied paden formeel toegankelijk worden gemaakt en deels ook toegankelijk worden voor rolstoelen en rollators.
- Bestaande wandelpaden (zoals het kerkepad) en fietspaden blijven bestaan en worden geoptimaliseerd zodat je door het hele gebied heen kunt wandelen en fietsen (doorlopende lijnen).
- Langs de belangrijkste wandelpaden (zoals het kerkepad) worden bankjes geplaatst.



Impressies geluidsschermen

gehouden omdat hiervoor de wettelijke procedure nog niet gestart is. Voor de geluidsbelasting in Huis ter Heide heeft dit echter 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.

Om geluidsslekken in het scherm zoveel mogelijk te vermijden dient het scherm direct aan te sluiten op de Huis ter Heideweg en, indien mogelijk, op het Glaxogebouw. Het geluidsslek naar Huis ter Heide ten gevolge van de oprit naar de A28 kan gedicht worden door het plaatsen van extra afscherming. Dit valt echter buiten de opdracht van de kopgroep.

De geluidswering wordt groen uitgevoerd (met vegetatie) zodat ook fijnstof goed opgenomen wordt. Vegetatie heeft als eigenschap dat zij een deel van de hogere geluidsfrequenties weg filtert. Dit heeft als voordeel dat de door de bewoners ondervonden geluidsbelasting als minder intensief wordt ervaren. Daarnaast heeft vegetatie de eigenschap om fijnstof voor een deel af te vangen.

De kopgroep adviseert de gemeente om te laten onderzoeken of de geluidswering met zonnecollectoren uitgevoerd kan worden als energievoorziening voor de bebouwing.

De volgende eisen worden aan de geluidswering gesteld:

- 45. De geluidswering loopt van 100 meter aan de westzijde van het plangebied tot aan de voorgevel van het Glaxogebouw.
- 46. De hoogte van de geluidswering bedraagt minimaal 3 meter.
- 47. De geluidswering moet zo dicht mogelijk op de A28 worden gerealiseerd.

48. De geluidswering moet gesloten worden uitgevoerd; er mogen geen geluidsslekken in het scherm zitten.

49. De geluidswering dient een gemiddelde isolatiewaarde R_f van tenminste 20 dB te bezitten.

50. De geluidswering moet 'groen' uitgevoerd worden. Dit betekent een uitvoering met vegetatie.

51. Bij het plaatsen van de geluidswering moet de natuur zo min mogelijk aangetast worden.

Adviezen:

- Bij het ontwerp van de geluidswering wordt met experts op het gebied van flora en fauna en geluid bekeken hoe deze geluidswering het beste vormgegeven kan worden met zo min mogelijk schade voor de natuur.
- Bij het ontwerp en dimensionering van de geluidswering moet expliciet onderzocht worden of er zonnecellen op het scherm geplaatst kunnen worden als energievoorziening voor de bebouwing.
- Na realisatie van de geluidswering worden in het plangebied op verschillende momenten geluidsmetingen gedaan om de feitelijke geluidsbelasting te meten. Wanneer deze de wettelijke grenzen overschrijden worden aanvullende maatregelen genomen.

Geluidsisolatie woningen

Ten aanzien van de woningen worden de volgende specifieke technische geluidseisen opgelegd:

52. De specifieke geluidswering $G_{A,k}$ van de gevels moet tenminste 25 dB te bedragen.

53. De specifieke luchtgeluidsisolatie I_{luk} tussen woningen moet tenminste + 3 bedragen.

54. De specifieke contactgeluidsisolatie I_{co} tussen woningen moet tenminste + 5 bedragen

De kopgroep heeft als geluidswering ook gekeken naar de mogelijkheid van het plaatsen van geluidswalwoningen. Deze zijn volgens de kopgroep voor het gebied echter geen optie: het vraagt om aaneengesloten bouw van een groot aantal woningen die zo dicht mogelijk op de snelweg gebouwd moeten worden. Dat zou tot een massaliteit leiden die volgens de kopgroep niet past in de omgeving van Huis ter Heide.

6.2 Luchtkwaliteit

De plaatselijke luchtkwaliteit wordt eveneens door het wegverkeer bepaald, met name door de aanwezigheid van de rijksweg A28. Vooral op korte afstand van de rijksweg is de uitstoot van het wegverkeer schadelijk voor de gezondheid. Het gaat daarbij vooral om concentraties van stikstofdioxide en fijnstof. Stikstofdioxide is een indicator voor verkeersgerelateerde luchtvervuiling en fijnstof is een indicator voor het meest schadelijke deel van de luchtvervuiling.

Uit de omgevingsanalyse is af te leiden dat de concentratie van stikstofdioxide in 2010 in Huis ter Heide West 24-34 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De fijnstof concentratie in 2010 bedraagt 20-28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In beide gevallen wordt ruimschoots aan de wettelijke grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voldaan. De luchtkwaliteit is dan ook volgens de wettelijke eisen (ruim) voldoende.

In Nederland zal de luchtkwaliteit de komende jaren beter worden door het steeds schoner worden van het voertuigpark. De afname van de uitstoot van het voertuigpark weegt ruimschoots op tegen de toename van het verkeer.

Naar verwachting zal binnen Nederland ook ultra fijnstof (PM_{2,5}) aan wettelijke eisen moeten gaan voldoen. Gezien de relatief lage concentratie van fijnstof kan worden gesteld dat ultra fijnstof aan de wettelijke eisen zal voldoen.

Om de woningen verder te beschermen tegen luchtvervuiling zal het geluidsscherm zoveel mogelijk groen worden uitgevoerd (zie ook paragraaf 6.1). Van groen is bekend dat deze luchtvervuiling kan afvangen. Daarnaast zal een groen scherm de luchtconcentraties opstuw en daardoor beter verdunnen.

6.3 Bodemkwaliteit

Voor zover de kopgroep heeft kunnen nagaan is het grootste deel van het plangebied onverdacht op het voorkomen van bodem-

verontreiniging. Binnen het plangebied zijn geen ondergrondse tanks, (voormalige) bedrijven en gedempte sloten bekend. Het plangebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied (zie paragraaf 6.5).

In het verleden was er sprake van een spoorlijn in Huis ter Heide. Deze spoorlijn was gelegen tussen de Amersfoortseweg en de Rijksweg A28. De spoorlijn bestaat inmiddels niet meer, maar heeft wel geresulteerd in een bodemverontreiniging van de deklaag. Dit gebied is aangemerkt als een Wbb (Wet bodembescherming)-locatie.

Voor het realiseren van woningen dient bodemonderzoek uitgevoerd te worden om te beoordelen of de bodem geschikt is voor de bouw van woningen. Dit onderzoek wordt, vanwege de beperkte houdbaarheid (maximaal 5 jaar), pas uitgevoerd wanneer de bouwvergunning voor de woningen wordt aangevraagd.

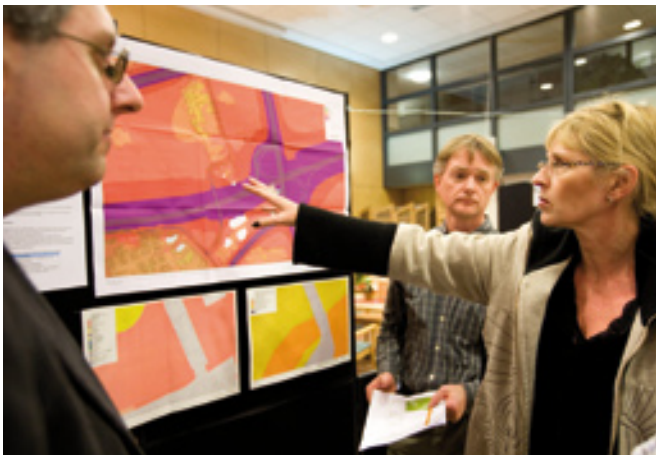
6.4 Archeologie

Uit het inventariserend veldonderzoek is naar voren gekomen dat een groot deel van de ondergrond in het plangebied onverstoor is. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Met name worden archeologische vondsten uit de middeleeuwen verwacht.

Archeologie levert geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied als woningbouwlocatie op. Voordat bouwplannen daadwerkelijk in uitvoering kunnen worden genomen moet wel eerst uitgebreid archeologisch onderzoek worden verricht. Dit moet plaatsvinden door middel van aanvullende grondboringen en eventueel een proefsleuvenonderzoek. Dit zal in de volgende fase van het proces gebeuren. Eventuele vindplaatsen moeten worden behouden of opgegraven.

6.5 Water

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Zeist. De planlocatie ligt in de zogenaamde 25-jaarszone. Dit gebied is tevens aangeduid als zeer kwetsbaar, dat wil zeggen dat de winning of 'relatief' ondiep is of er geen beschermende scheidende laag aanwezig is tussen het eerste watervoerend pakket en het pakket waaruit onttrokken wordt. Vanwege de aanduiding 'zeer kwetsbaar' is zowel een open als gesloten koude- warmte opslag niet toegestaan. Bij gesloten koude- warmteopslag bestaat kans op lekkage van vloeistof die een negatief effect kunnen hebben op de drinkwaterkwaliteit. De open koude- warmteopslag is niet toegestaan omdat er te weinig studies verricht zijn naar de mogelijk negatieve effecten van het opwarmen van drinkwater.



Voor de ontwikkeling van het plangebied als bouwlocatie zijn er echter verder geen beperkingen. Bij de uitwerking van het ontwerp moet nagegaan worden of een retentievijver noodzakelijk is.

6.6 Externe Veiligheid

Voor het plangebied is alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 relevant. De externe veiligheid wordt gemeten in termen van plaatsgebonden risico en groepsrisico. Beide soorten risico's zijn in het studiegebied verwaarloosbaar klein. Aan de noordkant van plangebied ligt de N237 (Amersfoortseweg). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg is zodanig gering dat er geen sprake is van een plaatsgebonden- of groepsrisico. Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.7 Bedrijvigheid

Binnen het plangebied is op dit moment geen bedrijvigheid aanwezig. Wel zijn de sportverenigingen milieurelevant. Op circa 100 meter afstand van het plangebied is het bedrijventerrein Huis ter Heide Zuid gelegen. De bedrijven op het bedrijventerrein zijn op een zodanige afstand van het plangebied gelegen dat zij geen beperkingen voor de woningbouwplannen vormen. Het is mogelijk dat enige bedrijvigheid binnen het plangebied ontwikkeld zal worden. Deze bedrijven mogen uitsluitend bedrijven van de lichtste milieuklasse zijn (milieucategorie 1 en 2).

Bij de realisatie van de woningen moet rekening gehouden worden met de milieuruimte van de sportvelden. Kenmerkend hierbij zijn de geluid- en lichtbijdrage ten gevolge van de sportactiviteiten. De woningbouw moet op minimaal 30 meter van de sportvelden worden gerealiseerd.

55. Binnen het plangebied mogen alleen bedrijven met een milieucategorie van 1 en 2 worden gevestigd.

56. Categorie 2 bedrijven mogen alleen gevestigd worden na ontheffing. Het ontheffingscriterium is dat de milieubelasting van het categorie 2 bedrijf gelijk moet zijn aan die van een categorie 1 bedrijf.

57. Woningbouw moet op minimaal 30 meter van de sportvelden worden gerealiseerd.

6.8 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordend begrip en kan in veel verschillende vormen voorkomen en gedefinieerd worden. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van duurzame materialen, energieneutraal bouwen, waterneutraal, geen kunstlicht in het bos, enzovoorts. De kopgroep zet in op een zo zuinig mogelijke wijk: doelstelling is bebouwing te realiseren die zo min mogelijk energie verbruikt, waarbij de energie die wordt gebruikt zo veel mogelijk duurzaam wordt opgewekt. In elke fase van het bouwproces moet rekening worden gehouden met duurzaam bouwen.

Voor het plangebied wordt duurzaamheid op twee manieren benaderd: duurzaamheid ten behoeve van de gebouwen (woningen) en duurzaamheid op gebiedsniveau (openbare ruimte). 75% van de respondenten van de enquête vindt dat er hoge eisen gesteld moeten worden aan de duurzaamheid van de woningen in het plangebied

Duurzaamheid op gebouwniveau

Gemeente Zeist heeft voor duurzaamheid in het gemeentelijke milieubeleidsplan vastgelegd om te werken met het (digitale) instrument GPR Gebouw® (versie 4.0), een hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes in projecten. De GPR Gebouw® is een breed geaccepteerd (zowel door overheden als projectontwikkelaars) instrument en wordt ingezet bij de bouw van woningen, scholen en kantoren. Het beslaat de volgende deelaspecten:

- Energie (hierin is ook de EPC en energielabel opgenomen);
- Milieu (o.a. materiaalgebruik, water, omgaan met afval tijdens de bouw);
- Gezondheid (o.a. ventilatie);
- Gebruikskwaliteit (comfort);
- Toekomstwaarde.

Op deze deelaspecten wordt een gemiddelde ambitie of een ambitie per thema bepaald die wordt uitgedrukt in een rapportcijfer tussen de 6 en de 10. Een ambitie van 6 staat gelijk aan de eisen die gesteld worden volgens het Bouwbesluit. Met het cijfer 8 wordt een zeer duurzame woonwijk gerealiseerd. De realisatie van een 10 is op dit moment technisch wel mogelijk, maar praktisch en financieel moeilijk.

Aan het realiseren van woningen met een hoge GPR Gebouw[®] score zijn kosten verbonden. Deze meerkosten zijn grotendeels terug te verdienen door lagere energielasten. De ontwikkelaar van de woningen dient hierin wel te investeren in de verwachting deze kosten terug te kunnen verdienen door middel van het ophogen van de woningprijs. Dit is in het goedkope of middeldure segment niet altijd mogelijk zonder dat de verkoopbaarheid van de woning daalt. De kopgroep stelt daarom voor om voor de verschillende segmenten verschillende GPR Gebouw[®] scores te hanteren. Ten aanzien van de duurzaamheid in Huis ter Heide West wordt voor het goedkope segment uitgegaan van een gemiddelde GPR Gebouw[®] score van 7,5, met een minimale score van 7,0 voor alle deelaspecten. Voor het middeldure en dure segment van een gemiddelde score van 8,0, met een minimale score van 7,5 voor alle deelaspecten.

Daarnaast zijn er door de kopgroep enkele concrete aanvullende eisen geformuleerd. Het dakoverstek dient minimaal 0,75 meter te zijn en de beukmaat van de woningen dient zo breed mogelijk te zijn, met een minimale beukmaat van 5,4 meter. Daarnaast moet in het gebied een thuiswerkvoorziening gecreëerd worden door realisatie van glasvezelkabels in het gebied.

Met de realisatie van een gemiddelde waarde van 8 wordt weliswaar geen energieneutrale wijk gerealiseerd, maar wel een duurzame woonwijk. De kopgroep acht de financiële extra inspanning om een GPR Gebouw[®] van 8 te bereiken verantwoord.

Voor het verdere proces na de vaststelling van het Programma van Eisen dient er overleg plaats te vinden tussen architect/ ontwikkelaar en de gemeente/belanghebbenden over hoe de gevraagde GPR Gebouw[®]-cijfers worden bereikt. Van groot belang is dat de gemeente voldoende GPR Gebouw[®]-kennis in huis heeft en hier bij het ontwerp en realisatie van de woonwijk ook daadwerkelijk op bewaakt.

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.

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.

60. Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame materialen in het bouwproces, conform het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, versie 2009.

61. Bij de realisatie van de woningen mag alleen FSC-goedgekeurd hout worden toegepast.

62. Het dakoverstek van de te realiseren woningen moet minimaal 0,75 meter bedragen.

63. De beukmaat van de te realiseren woningen moet zo breed mogelijk zijn. De minimaal toe te passen beukmaat bedraagt 5,4 meter.

64. Voor het plangebied moet een energievisie worden ontwikkeld. Maatregelen met een terugverdientijd van 10 jaar moeten verplicht gerealiseerd worden.

65. De ontwikkelaar levert op twee momenten in het planproces de gemeente een digitale GPR-berekening aan:
a) de voorlopige berekening bij het voorlopig ontwerp.
b) de definitieve berekening bij het definitief ontwerp.

66. De gemeente toetst deze berekeningen vervolgens aan hiervoor vermelde GPR-scores. Om de berekeningen te kunnen maken, ontvangt de ontwikkelaar kosteloos een sublicentie voor GPR-gebouw. De architect die de ontwikkelaar voor het project inschakelt, kan ook kosteloos een sublicentie krijgen.

67. De grondprijs voor de vrije kavels wordt verhoogd met een statiegeld regeling. Bij het voldoen aan de duurzaamheidsuitgangspunten (gemeten als onderdeel van de bouwvergunningaanvraag), krijgt men de verhoging teruggestort. Bij het ten dele voldoen, wordt niets teruggestort.

Advies:

Geadviseerd wordt het Programma van Eisen in de markt te zetten middels de niet-openbare aanbestedingsprocedure conform het Aanbestedingsrichtlijn Werken 2005 (ARW 2005). Dit geeft de mogelijkheid de geïnteresseerde inschrijvers te selecteren. In de selectiecriteria kunnen sociale- en milieuaspecten naast financiële en organisatorische criteria een rol spelen. Ervaring uitvragen met 'duurzame gebiedsontwikkeling' kan bijvoorbeeld door middel van het laten overleggen van duurzame referentieprojecten. Deze worden 'gewogen' (beoordeeld op kwaliteit) aan de hand van objectieve meetstandaarden.

Duurzaamheid op gebiedsniveau

Naast duurzaamheid op woningniveau is duurzaamheid ook van belang bij de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij kan aan de volgende voorzieningen gedacht worden:

- Straatverlichting door middel van LED's;
- Voorziening straatverlichting door zonnecellen;
- Realisatie van zonnecellen op het geluidsscherm;
- Toepassing duurzame materialen;
- Afkoppelen hemelwater;
- Realiseren milieuvriendelijke centrale autowasplaats. Hierdoor komen er geen reinigingsmiddelen in de bodem terecht.

De kopgroep vertaalt dit in de volgende eisen aan de openbare ruimte:

68. Het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Grond-, Weg- en Waterbouw is van toepassing in de openbare ruimte, waarbij alle vaste- en kostenneutrale maatregelen worden toegepast.

69. De openbare voorzieningen worden energieneutraal uitgevoerd.

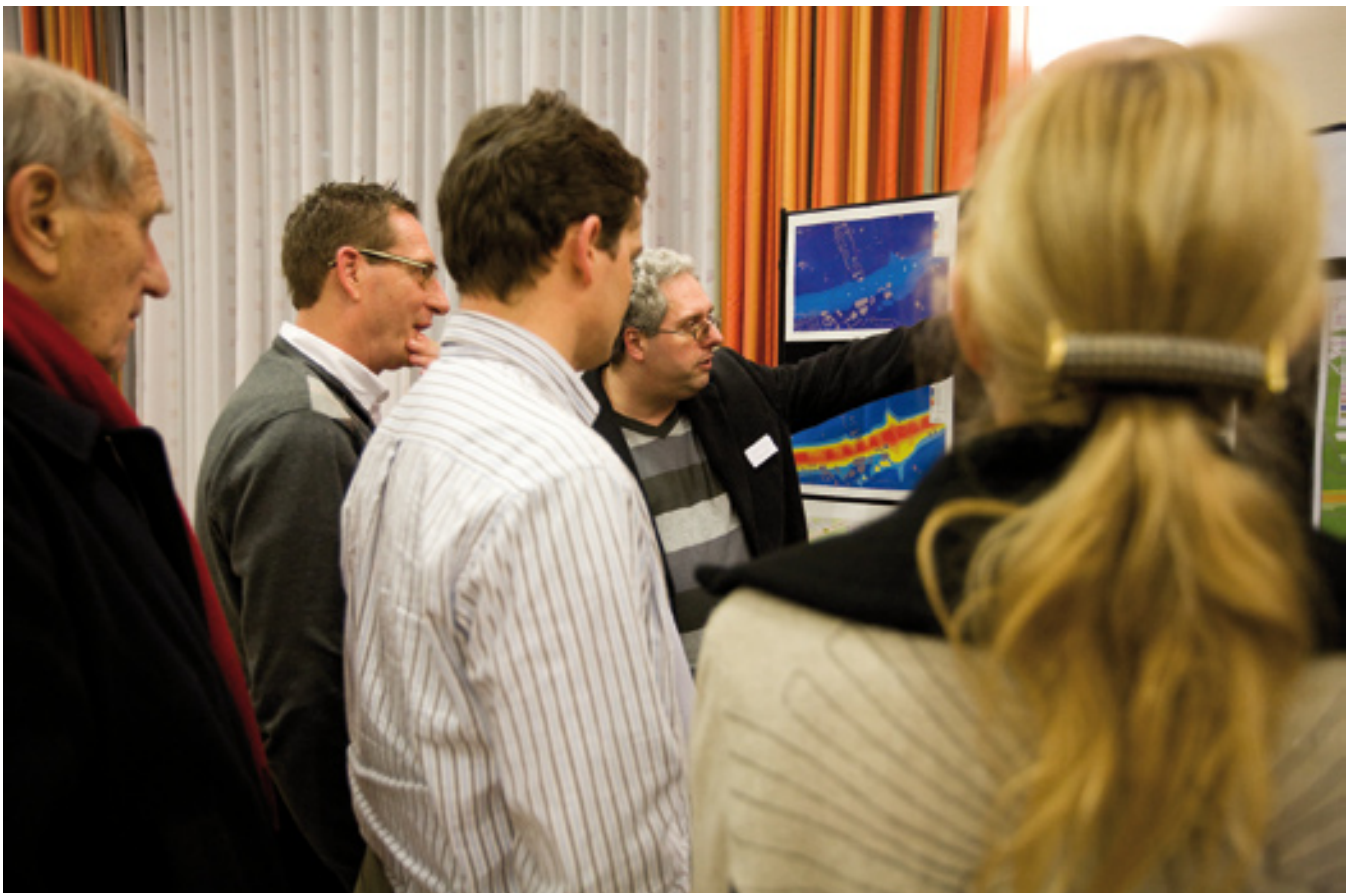
70. In het gehele plangebied worden glasvezelkabels met aansluitpunt per huishouden gerealiseerd.

71. Hemelwaterafvoer van gebouwen wordt afgekoppeld van het rioolstelsel gerealiseerd.

72. De gemeente dient een milieuvriendelijke autowasplaats voor het studiegebied te onderzoeken.

De gemeente Zeist heeft in haar Milieunota zelf ook ambities geformuleerd met betrekking tot de duurzaamheid van de openbare ruimte. Aanvullend op de eisen die de kopgroep stelt in dit Programma van Eisen is de gemeente uiteraard vrij om haar eigen ambities te realiseren. Deze vallen echter financieel buiten de exploitatie van het plangebied.

De kopgroep heeft verkend of er op gebiedsniveau mogelijkheden waren om duurzame maatregelen te realiseren (zoals koude/warmteopslag) in samenwerking met de ontwikkelaars van het BK/Glaxoterrein en de autoboulevard. Dit bleek in dit stadium nog niet mogelijk.



7. Conclusies en vervolg

7.1 Opdracht volbracht

De kopgroep is trots op het Programma van Eisen. Zij meent dat ze er in is geslaagd om een adequate invulling te geven aan de opdracht. Het feitelijk creëren van woningbouw op de sportvelden ten westen van Huis ter Heide Zuid moet uiteraard nog beginnen. Met dit Programma van Eisen meent de kopgroep echter wel dat de condities geschapen zijn om te komen tot woningbouw waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is met respect voor natuur en cultuurhistorie.

Het Programma van Eisen garandeert dat er aantrekkelijke woningen gebouwd gaan worden voor verschillende doelgroepen. Huis ter Heide West wordt een echt woongebied. Er komt geen groot-schalige bedrijvigheid. Wel worden met flexibele bouw de mogelijkheden om vanuit huis te werken vergroot. Ook voor het aangenaam recreëren blijft voldoende ruimte. Aan het respect voor de natuur wordt invulling gegeven door strenge eisen te stellen aan de groene inrichting en de verstoring van de bestaande natuur. De cultuurhistorie kreeg een plek gegeven in de visie van de kopgroep op het studiegebied als recreatiegebied. Het gekozen scenario past volgens de kopgroep in de cultuurhistorische ontwikkeling van Huis ter Heide door de eeuwen heen.

Het Programma van Eisen voldoet ook aan (de grondslag van) vrijwel alle randvoorwaarden en aandachtspunten die raad heeft meegegeven. In paragraaf 2.5 gaat de kopgroep hier uitgebreid op in.

7.2 Streefbeeld bereikt

Naast de door college en raad geformuleerde voorwaarden heeft de kopgroep voor zichzelf een streefbeeld geformuleerd (zie 2.1). De kopgroep meent dat het Programma van Eisen dicht in de buurt komt van het streefbeeld.

Het is gelukt om met een integrale blik naar het gebied te kijken en ook integrale oplossingen te vinden die niet alleen hun effect hebben op het plangebied, maar op het hele studiegebied. In beeldkwaliteit en inrichting wordt de aansluiting gezocht met het huidige Huis ter Heide, waardoor de bestaande bouw en de nieuwbouw als één geheel aanvoelen en op natuurlijke wijze in elkaar overgaan. Dit krijgt vooral vorm in de doorgaande wandel- en fietsmogelijkheden tussen het nieuwe en bestaande Huis ter Heide en de bouwstijlen. Doorlopende autowegen tussen beide delen van Huis ter Heide zijn niet te realiseren zonder de natuur of de bestaande bebouwing geweld aan te doen. De bebouwing krijgt een sterk natuurlijk karakter met veel ruimte voor groen. De bebouwing past zich aan aan het groen dat er al is (bomen, begroeiing) in plaats van andersom, waardoor je echt het gevoel kan hebben dat je woont in het bos. En er blijft veel ruimte om te recreëren.

Met de eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit zet de kopgroep in op hoge kwaliteit en diversiteit, passend in de omgeving. Voor alle prijsklassen wordt gebouwd (zowel koop als huur) waarmee het gebied voor verschillende doelgroepen interessant is. De woningbouw die op de sportvelden zal ontstaan zal flexibel zijn, doordat uitgegaan wordt van levensloopbestendige woningen die in de loop der tijd aangepast kunnen worden aan de behoeften van de bewoners (zie hoofdstuk 3).

Er wordt weliswaar geen energieneutrale wijk gerealiseerd, maar wel een duurzame woonwijk. Met de oplossingen op het gebied van verkeer en geluid lukt het om een forse impuls te geven aan de leefkwaliteit van heel Huis ter Heide.

7.3 Vervolgproces

Met de aanbieding aan het college van dit Programma van Eisen op 17 juni 2009 zit het werk voor de kopgroep erop. Feitelijk begint het echte werk dan pas. Eerst zal het college zich over het Programma van Eisen buigen en nagaan of de kopgroep zich aan de opdracht heeft gehouden. Vervolgens kan het college besluiten om het Programma van Eisen aan de gemeenteraad voor te leggen. Uiteindelijk moet er een bestemmingsplan voor het gebied komen en moet er een ontwerp gekozen worden, op basis van het Programma van Eisen (met mogelijke aanvullingen of wijzigingen van college en/of gemeenteraad). En dat allemaal voordat de eerste schop de grond in kan gaan.

Kortom, er zijn nog vele stappen te zetten waarin allemaal kleine en grote wijzigingen ten opzichte van dit Programma van Eisen kunnen ontstaan. In de volgende fasen zullen de eisen die in dit Programma van Eisen geformuleerd zijn een verdere specificering krijgen en geoptimaliseerd worden. De belanghebbenden geven in de enquête aan dat ze er niet gerust op zijn dat het voorliggende Programma van Eisen zonder meer herkenbaar zal zijn in het uiteindelijke ontwerp. De kopgroep vertrouwt er echter op dat het voorliggende resultaat van het interactieve planvormingsproces voor de gemeente leidend zal zijn bij de verdere invulling van het ontwerp voor de bebouwing van de sportvelden, conform het raadsbesluit van 15 juli 2008.

7.4 Interactie in volgende fasen

Door in de beginfase van een bouwproject belanghebbenden zo veel ruimte te geven om tot een Programma van Eisen te komen laat de gemeente Zeist zien dat zij de mening en ervaringen van belanghebbenden serieus neemt en hen daadwerkelijk invloed wil geven. De kopgroep heeft bewondering voor de moed van de gemeente die hiermee koploper is in Nederland. Maar "the proof of the pudding is in the eating". De komende periode zal blijken of college en gemeenteraad daadwerkelijk



bereid zijn om ruimte te bieden voor de ideeën en oplossingen van belanghebbenden. En in de fase daarna zal het de kunst zijn om de ontwerpers/ontwikkelaars bij de les te houden, zodat het uiteindelijke ontwerp dat gebouwd gaat worden ook voldoet aan het Programma van Eisen.

De kopgroep hoopt van harte dat de gemeente ook de moed heeft om in de volgende fasen belanghebbenden een rol te geven. Uit de enquête bleek dat 77% van de respondenten vindt dat belanghebbenden in het vervolg een grote rol moeten blijven spelen. Dat kan volgens de kopgroep op verschillende manieren.

- Door belanghebbenden een rol te geven bij het opstellen van de selectie- en gunningcriteria bij een mogelijke aanbestedingsprocedure.
- Door belanghebbenden een rol te geven bij de voorselectie van ontwerpers/ontwikkelaars, bijvoorbeeld door hen een plek te geven in de selectiecommissie (welke ontwerpen voldoen het meest aan het Programma van Eisen).
- Door belanghebbenden een rol te geven bij de uiteindelijke keuze voor een ontwerp.
- Door belanghebbenden mee te laten denken over hoe de overlast voor de omgeving tijdens de uiteindelijke bouwwerkzaamheden beperkt kan worden.

Enkele kopgroepleden zijn bereid om in het kader van de continuïteit ook in de volgende fasen een rol te spelen, maar hopen ook dat andere belanghebbenden, zoals de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide, een rol willen en mogen spelen. In het meest ideale geval kunnen de bewoners van Huis ter Heide straks zelf een keuze maken uit enkele ontwerpen die aan alle eisen voldoen. In Zaanstad hebben ze daar positieve ervaringen mee opgedaan (keuze ontwerp Bannenhof). Maar ook andere vormen van interactiviteit zijn uiteraard mogelijk.

De kopgroep is ervan overtuigd dat de gemeente op de goede weg is met haar pilots rondom interactieve planvorming. Ze heeft het proces als zeer intensief maar ook zeer bevredigend ervaren. Van de respondenten in de enquête kreeg de kopgroep een rapportcijfer van 7,7, waar zij zeer verguld mee is. Hoewel niet iedereen zich vertegenwoordigd voelt door de kopgroep, vond 71% van de respondenten dat de kopgroep goed werk heeft afgeleverd en was 52% tevreden over de manier waarop het Programma van Eisen tot stand is gekomen. De ideeën van de kopgroep en die van de belanghebbenden wier inbreng de kopgroep gebruikt heeft, hebben een volwaardige plek in het Programma van Eisen gekregen en dat is meer dan in jaren gebeurd is in Zeist. Het zou dan ook erg jammer zijn als het bij deze pilots (in deze fase) zou blijven.