

## “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 hebben. Een sprong in het diepe; voor ons als kopgroep-leden, maar ook voor het college en 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 12 bijeenkomsten gediscussieerd, afgewogen en knopen doorgehakt. We zijn het eens geworden en het resultaat van onze zoektocht is vastgelegd in een concept Programma van Eisen (PvE) waarvan u in deze Nieuwsbrief de samenvatting kunt lezen. Het complete concept Programma van Eisen is te vinden op de website van de gemeente, [www.zeist.nl](http://www.zeist.nl), onder plannen en projecten Hart van de Heuvelrug.

We zijn trots op wat we 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. Daarmee hebben we een hele complexe puzzel weten op te lossen. De vraag is nu of er ook draagvlak is voor dit Programma van Eisen. Niet zozeer draagvlak voor het feit dat er gebouwd gaat

worden op de sportvelden – het is duidelijk dat de meeste belanghebbenden daar niet blij mee zijn - maar wel voor de manier waarop die bebouwing ingevuld zou kunnen worden. Want daarover gaat het Programma van Eisen.

Daarom aan u de vraag wat u vindt van het concept Programma van Eisen. U kunt uw mening daarover op twee manieren kenbaar maken. Op dinsdag 19 mei organiseren we weer een bijeenkomst voor belanghebbenden in woonzorgcentrum Vredenoord. Dan presenteren we ons concept Programma van Eisen en gaan we graag met u in gesprek over wat u ervan vindt. Daarnaast kunt u uw mening over het concept Programma van Eisen kenbaar maken via een digitale enquête. Op 20 mei ontvangen alle belanghebbenden van wie wij de adresgegevens hebben (waaronder alle inwoners van Huis ter Heide Zuid) een brief in de brievenbus met een inlogcode waarmee u tussen 20 en 27 mei een korte digitale enquête over het concept Programma van Eisen kunt invullen. Meer informatie over de avond in woonzorgcentrum Vredenoord en de enquête vindt u aan het eind van deze Nieuwsbrief.

We zijn benieuwd naar uw reactie voordat we een definitief Programma van Eisen aan het college aanbieden op 17 juni 2009. Ook hierover is meer informatie te vinden op de laatste pagina van deze Nieuwsbrief. We wensen u veel plezier met het lezen van de samenvatting in deze Nieuwsbrief en het complete Programma van Eisen dat op [www.zeist.nl](http://www.zeist.nl) te vinden is.

De kopgroep Huis ter Heide West

## 2. Huis ter Heide in 2040

Bouwen doe je voor de toekomst. Daarom hebben we bij de start van onze werkzaamheden een streefbeeld geformuleerd voor de langere termijn. Ook hebben we ons goed laten informeren over de cultuurhistorische ontwikkeling van Huis ter Heide zodat we daar op voort kunnen borduren. Dit mondde uit in een aantal scenario's dat we verkend hebben. Deze 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 we zouden willen bereiken ook daadwerkelijk gerealiseerd kan

worden. Maar daar hebben we natuurlijk wel ons best voor gedaan! In de vorige Nieuwsbrief hebben we het streefbeeld uitgebreid beschreven en in het complete PvE vindt u deze beschrijving terug. Daarin geven we ook aan in hoeverre het PvE tegemoet komt aan ons streefbeeld.

### 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 heeft zij zich verdiept in de cultuurhistorische ontwikkeling van Huis ter Heide sinds de 17e eeuw, zoals u ook in de Nieuwsbrief kon lezen.

We keken ook naar de toekomst door met onze visie aan te sluiten op de visie Zeist 2030 die nu in conceptvorm geformuleerd is. De gemeente kiest daarin onder meer voor kwaliteit van samenleven en niet voor kwantiteit, 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 we in het PvE een plek inruimen.

## 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. Huis ter Heide West ligt ingeklemd tussen vier doorgaande wegen: de Amersfoortseweg, de Panweg, de A28 en de Zandbergenlaan, ten zuiden van het (dun bewoonde) heuvelrug gebied en ten noorden van (het dicht bewoonde) Zeist. Huis ter Heide kan dan ook gezien worden als een overgangsgebied tussen noord en zuid.

De kopgroep ziet het totale gebied tussen de vier wegen als een recreatiegebied, waarin verschillende vormen van recreatie een plek hebben.

## 2.4 Scenario's voor Huis ter Heide West

Om onze visie op Huis ter Heide vorm te geven hebben we drie scenario's verkend voor de bebouwing, uitgaande van de hierboven beschreven visie op het gebied als recreatiegebied. Algemeen streven we voor het gebied naar hoge kwaliteit en diversiteit. De bebouwing moet een ontspannen en groene sfeer krijgen. De scenario's sluiten ieder op een andere wijze aan op de kwaliteiten van de directe omgeving. Het eerste scenario sluit aan op het karakter van de bosrijke villawijk van de Utrechtse heuvelrug (heuvelrugscenario A), het tweede scenario combineert het karakter van de bosrijke villawijk van de Utrechtse Heuvelrug met uitgebreide recreatiemogelijkheden door de sportvelden grotendeels te laten liggen (heuvelrugscenario B), het derde scenario sluit aan op de van oudsher in deze omgeving gestichte landgoederen waar landschap en bebouwing hand in hand gaan (landgoedsscenario).

### Heuvelrugscenario A:

Dit scenario gaat 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 oversteekt. Daarmee is sprake van een organische overgang tussen de (nu nog) grotendeels onbewoonde bossen van buitenplaats Dijnseburg en de intensievere bebouwing van Huis ter Heide Zuid.

Wandel- en fietspaden lopen in dit scenario door het gebied en verbinden het gebied met het bestaande Huis ter Heide Zuid en met Dijnseburg en de recreatiegebieden die ten westen van Dijnseburg liggen. Het groen is hier voor een belangrijk deel privé-eigendom (tuinen) en wordt dan ook vooral beleefd door de bewoners van het gebied zelf: wonen in het groen.

### Heuvelrugscenario B:

Dit scenario is gelijk aan heuvelrugscenario A, maar hierin wordt een groot deel van de sportvelden behouden. Alleen voor de korfbalvereniging wordt een ander onderkomen gezocht. Hierdoor kunnen er wel minder woningen gerealiseerd worden. In dit scenario hoeft er voor het verplaatsen van de sportvelden elders geen groen te worden opgeofferd, hetgeen het een duurzamer scenario maakt.

### Landgoedsscenario:

Dit scenario borduurt voort op de geschiedenis van landgoederen in de omgeving. Er wordt als het ware een nieuw landgoed gesticht: Landgoed Huis ter Westerheijde. Net als bij bestaande landgoederen is er ruimte voor kleinschalige woningbouw rondom het hoofdgebouw: koetshuizen, poortgebouwen, kleine arbeidershuisjes etc. Het landschap is parkachtig aangelegd met veel publiek groen. Behalve woningen is er in dit scenario ook ruimte voor centrale voorzieningen in een hoofdgebouw (het landhuis).

Het groen in dit scenario is hier vooral openbaar toegankelijk. De meeste woningen hebben geen privé voortuin, maar het openbare groen is als het ware collectief eigendom (meegenomen in de verkoopprijs van de woningen). Het groen is een plek om elkaar te ontmoeten en te recreëren, net als in het verleden. Het openbare groen vraagt wel om duidelijke afspraken over het onderhoud ervan en is daarmee minder eenvoudig in de markt te zetten.

### Geluid als complicerende factor

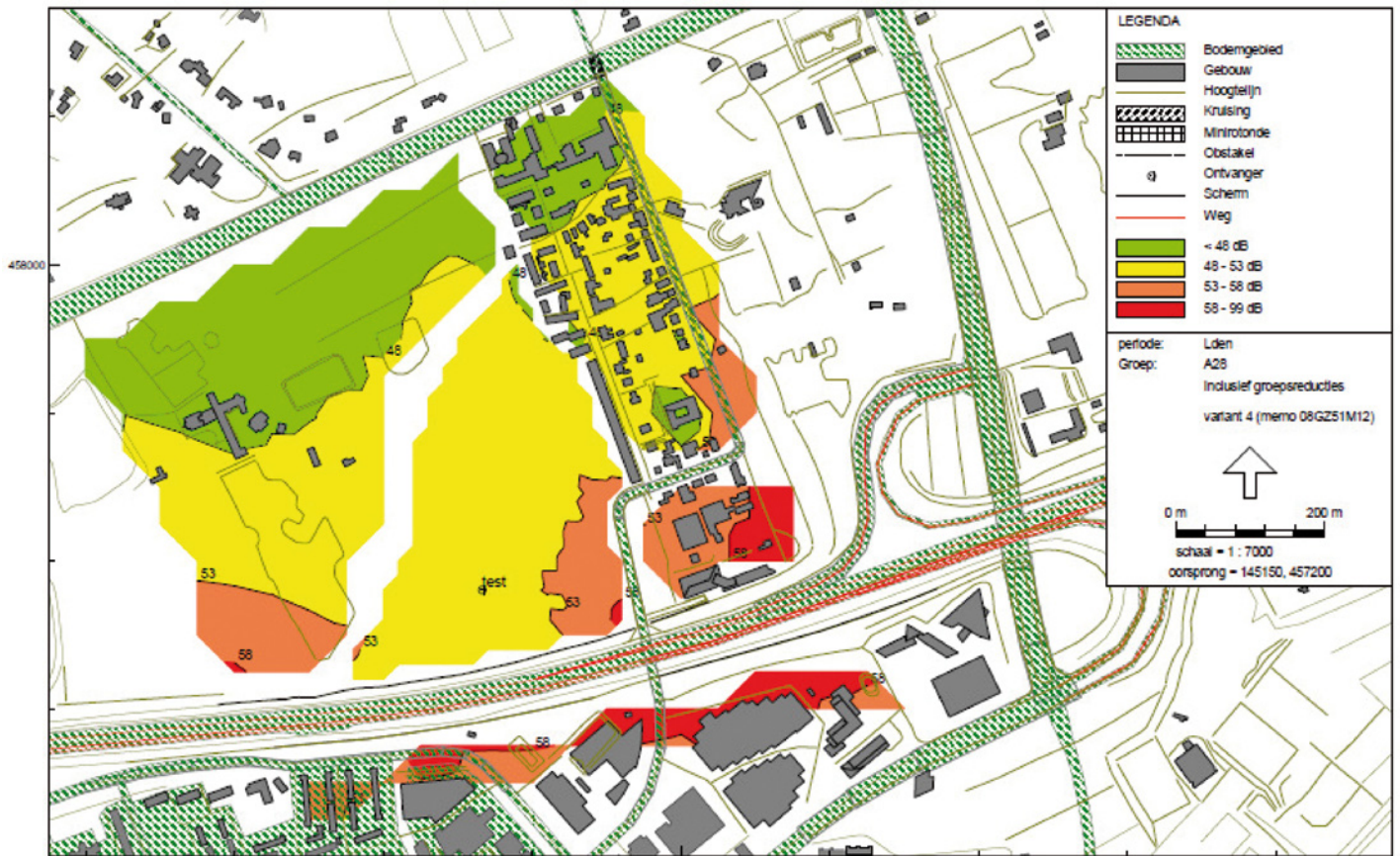
In februari 2009 bleek dat de geluidshinder van de A28 een dominante rol speelt in het te ontwikkelen gebied dan vooraf bekend was. Voor bebouwing geldt als wettelijk uitgangsprincipe dat het geluidsniveau maximaal 53 dB mag bedragen. Uit berekeningen blijkt dat vrijwel het hele gebied (en ook delen van het huidige Huis ter Heide) boven dat niveau zit (zie ook hoofdstuk 6). Er is forse geluidswering nodig om het geluidsniveau in het gebied onder de 53 dB norm te krijgen, zodat bebouwing mogelijk is. Zelfs met een geluidswering van 10 meter hoogte (hoger heeft weinig extra effect) blijft niet het hele gebied onder de 53 dB norm (zie figuur 1).

Samen met experts op het gebied van flora en fauna wordt op dit moment bekeken hoe deze geluidswering het beste vormgegeven kan worden met zo min mogelijk schade voor de natuur. Geluidswering van deze omvang is erg kostbaar, maar noodzakelijk om het heuvelrugscenario A en het landgoedsscenario te kunnen realiseren.

Op heuvelrugscenario B, waarin de sportvelden deels behouden blijven, heeft de geluidssituatie minder impact. Een lichte afscherming (3 meter hoogte) maakt het mogelijk om zowel een groot deel van de sportvelden als het huidige groen te behouden (zie figuur 2).

### Balans tussen rood en groen

De geluidssituatie beperkt de mogelijkheden voor bebouwing aanzienlijk. In het heuvelrugscenario A en het landgoedsscenario kan een deel van de grond die vooraf als bebouwbaar was aangemerkt niet worden bebouwd. De hoeveelheid uitgeefbare grond bepaalt deels het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. In heuvelrugscenario B is dat beduidend lager dan in de andere twee scenario's.



Figuur 1: Geluidsbelasting Huis ter Heide na realisatie geluidsscherm met een hoogte van 10 meter.



Figuur 2: Geluidsbelasting Huis ter Heide na realisatie geluidswering met een hoogte van 3 meter.

Het aantal te bouwen woningen hangt voor de kopgroep ook sterk samen met onze visie op het gebied als recreatiegebied en overgangsg gebied tussen het dunbevolkte noorden en het dichtbevolkte zuiden van het gebied. Aansluitend bij de cultuurhistorische ontwikkeling en de gemeentelijke visie op Zeist in 2030 (die de Raad bin nenkort behandelt), kiezen we voor een ontspannen woonmilieu, passend in de omgeving. Dit vertaalt zich voor de kopgroep in een bebouwingsdichtheid van maximaal 20 woningen per hectare. Rekening houdend met de hoeveelheid beschikbare bebouwbare grond betekent dit dat de kopgroep een maximum aantal stelt van 150 woningen in het heuvelrug A en het landgoedscenario en maximaal 75 woningen in heuvelrugscenario B.

Eén van de randvoorwaarden is dat de bebouwing voldoet aan de volkshuisvestelijke differentiatie-eisen zoals de gemeente Zeist deze heeft geformuleerd in haar Woonvisie. Hierin wordt uitgegaan van een segmentering van 30% goedkope, 45% middeldure en 25% dure wonin gen. De kopgroep wil deze differentiatie graag aanhouden, omdat ze eraan hecht dat er voor verschillende doelgroepen gebouwd wordt. In de dure categorie zullen alleen vrije kavels worden uitgegeven.

Het gemak waarmee de drie scenario's in de markt gezet kunnen worden verschilt. Voor de heuvelrugscenario's lijkt het niet moeilijk om ontwikkelaars, kopers en huurders te vinden. Het landgoed scenario is risicovoller.

## Financiële overwegingen

Bij de scenario's is duidelijk dat de kosten voor geluidswering in het heuvelrug A en het landgoedscenario zeer hoog zijn. In heuvelrug scenario B hoeven er minder kosten gemaakt te worden voor de verplaatsing van de sportverenigingen. In alle scenario's worden extra kosten gemaakt om de recreatiemogelijkheden en de duurzaamheid van het gebied te vergroten. In het landgoedscenario worden extra kosten gemaakt voor inrichting en onderhoud van de openbare ruimte. Door de geluidssituatie en het behoud van waardevolle natuur is aan zienlijk minder uitgeefbare grond beschikbaar voor woningbouw dan verwacht. De maximale bebouwingsdichtheid die wij passend vinden voor dit gebied bepaalt ook dat er minder woningen gerealiseerd worden dan oorspronkelijk beoogd. Dit drukt de inkomsten.

Op dit moment wordt nog druk gerekend om te zien op welke fronten kostenoptimalisatie mogelijk is. Dan weten we ook of er sprake is van een afwijking van de beoogde bijdrage aan Hart van de Heuvelrug. Het ziet er vooralsnog naar uit dat deze mogelijke afwijking beperkt zal zijn en dat de heuvelrugscenario's financieel haalbaar zijn binnen de meegegeven financiële kaders. Het land goedscenario is financieel minder goed haalbaar.

## Vergelijking scenario's

Om de verschillende scenario's met elkaar te kunnen vergelijken is in onderstaande tabel aangegeven hoe ze scoren op de belangrijkste uitgangspunten.

Op basis van de vergelijking heeft de kopgroep besloten om het landgoedscenario af te laten vallen. Dit scenario vraagt om een bepaalde ruimte en landschappelijke kwaliteit die door de geluidssi tuatie en de beperkte oppervlakte van het gebied niet gegarandeerd kan worden. Omdat er aan een landgoed ook meer kosten verbonden zijn (inrichting openbare ruimte, onderhoud, voorzieningen) is de financiële haalbaarheid minder groot. Daarnaast zijn er meerdere aspecten in dit scenario complexer dan bij de andere scenario's (is er een ervaren ontwikkelaar voor te vinden, zijn er voldoende potentiële kopers voor deze stijl van wonen, lukt het om het publieke karakter overeind te houden). Al met al vinden wij dit scenario te kwetsbaar in relatie tot de beoogde doelen.

In het vervolg van het PvE wordt dan ook steeds uitgegaan van twee scenario's: heuvelrugscenario A en heuvelrugscenario B. De kopgroep meent dat beide scenario's in beginsel een goede oplossing bieden voor de puzzel die we als opdracht kregen. Beide scenario's voldoen aan de doelstelling en vrijwel alle randvoor waarden en aandachtspunten. In heuvelrugscenario B kunnen door de geluidssituatie minder woningen gerealiseerd worden. In dit scenario wordt echter weer meer recht gedaan aan andere randvoorwaarden en aandachtspunten (oplossing gebruikers sportvelden, behoud recreatieve voorzieningen bewoners, duur zaamheid) dan in heuvelrugscenario A. Uit de eerder genoemde enquête van de buurt- en belangenvereniging Huis ter Heide kan een indicatie worden afgeleid van het draagvlak voor beide

Uitgangspunten	Heuvelrugscenario A	Heuvelrugscenario B	Landgoedscenario
<b>Kernkwaliteit</b>	Ontspannen wonen in het bos	Ontspannen wonen in het bos met recreatievoorzieningen	Collectieve groenbeleving op landgoed
<b>Oplossing sportverenigingen</b>	Sportvelden elders ondergebracht	Sportvelden blijven grotendeels behouden	Sportvelden elders ondergebracht
<b>Passen in omgeving</b>	Ja	Ja	Ja
<b>Duurzaamheid</b>	Ja, maar geen duurzame oplossing voor sportvelden	Ja	Ja, maar geen duurzame oplossing voor sportvelden
<b>Geluidswering</b>	Geluidswering van 10m hoogte (met mogelijke schade aan groenstrook)	Geluidswering van 3m hoogte	Geluidswering van 10m hoogte (met mogelijke schade aan groenstrook)
<b>Bebouwbare oppervlakte</b>	Ruim 8 hectare	Minder dan 4 hectare	Ruim 8 hectare
<b>Aantal woningen (dichtheid max. 1:20)</b>	Max. 150 woningen	Max. 75 woningen	Max. 150 woningen
<b>Volkshuisvestelijke differentiatie</b>	Ja	Ja	Leent zich niet voor differentiatie
<b>Marktpotentie</b>	Zeker	Zeker	Risicovol
<b>Financiële haalbaarheid binnen kaders</b>	Mogelijk beperkte afwijking	Mogelijk beperkte afwijking	Mogelijk forse afwijking

scenario's. De kopgroep heeft, mede in relatie tot de doelstelling van het beoogde draagvlak, dan ook een lichte voorkeur voor heuvelrugscenario B. Uitgewerkt conform de geluidssituatie en het maximale aantal woningen zien de twee overgebleven scenario's er als volgt uit:



Heuvelrugscenario A.



Heuvelrugscenario B.

## 3. Woningbouw en voorzieningen

Voor de woningbouw in het gebied kiest de kopgroep voor een evenwichtige balans tussen rood (bebouwing) en groen (natuur) die past bij ons streefbeeld dat het een natuur- en recreatiewijk moet worden. Ook moet de bebouwing passen in onze visie 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 Dijnseburg. In het voorgaande hoofdstuk hebben we hier al het een en ander over gezegd.

### 3.1 Wonen in het groen

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. Ook de diversiteit bepaalt de beleving. Eentonigheid roept sneller een gevoel van massaliteit op dan variatie. In de scenario's is sprake van een combinatie van compact (appartementenvilla's) en verspreid (vrijstaande woningen en tweekappers). Dit draagt ook bij aan de diversiteit die we nastreven in het gebied.

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 wordt ingepast dat zo min mogelijk bomen gerooid hoeven te worden. Op sommige kavels worden bomen toegevoegd. Erfafscheidingen hebben altijd een groen, groeiend karakter. Langs de tuinen van de Korte Bergweg is een strook vrijgehouden voor mogelijke tuinuitbreidingen.

Het bestaande Huis ter Heide heeft veel verschillende bouwstijlen. De kopgroep pleit voor het gebied vooral voor speelsheid in bouwstijlen: diverse soorten woningen die qua ontwerp en gebruikte ma-

De kopgroep wil graag van de belanghebbenden weten welk van deze twee scenario's hen het meest aanspreekt, omdat zij, zoals hierboven aangegeven, draagvlak voor de gekozen oplossingen in het gebied ziet als een belangrijke voorwaarde in het interactieve proces. In het definitieve Programma van Eisen zal de kopgroep één scenario als voorkeursscenario naar voren brengen.

terialen samenhang vertonen, met speels in het oog springende afwijkingen. Er worden dan ook concrete eisen gesteld aan het kleurenpalet (rood-oranje-bruin-groen), materiaalkeuze (natuurlijk), dakbedekking (dakpannen, riet of glas) en bouwhoogte (maximaal 3 bouwlagen plus kap).

### 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 (Vredenoord) en gezinnen. In het gebied willen we graag woningen voor deze groepen realiseren. Daarnaast willen we graag woningen realiseren voor kleine huishoudens (1 à 2 personen) van verschillende leeftijden (jong, oud, empty nest).

Bouwen voor inwoners van Zeist is niet af te dwingen. De woningmarkt is immers vrij. Wel willen we waar mogelijk extra kansen creëren voor de huidige bewoners van Huis ter Heide vanuit de gedachte dat we gaan voor één Huis ter Heide.

### 3.3 Voorzieningen

Huis ter Heide beschikt op dit moment over weinig voorzieningen, op woonzorgcentrum Vredenoord en basisschool Oud Zandbergen na. Voor echte uitbreiding van voorzieningen is waarschijnlijk ook onvoldoende draagkracht. De kopgroep laat dit over aan de markt. Wel moeten er speelvoorzieningen voor kinderen en jongeren gecreëerd worden in het gebied (speeltuintje, trapveldje, zie hoofdstuk 4).

Indien in de komende periode ook sprake is van ontwikkeling van (het noordoosten van) landgoed Dijnseburg en BK/Glaxoterrein voor woningbouw moet er een haalbaarheidsstudie gedaan worden naar het toevoegen of uitbreiden van voorzieningen in Huis ter Heide. Dan zou er immers sprake zijn van een forse toename van het aantal inwoners van Huis ter Heide.

## 4. Natuur en recreatie

Uitgangspunt voor natuur en recreatie is dat de bebouwing leidt tot een natuurrijk 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. Vooral de bosdieren voor wie misschien wel speciale bomen en struiken nodig zijn. De recreatieve voorzieningen (georganiseerd en ongeorganiseerd) moeten een goede plek krijgen.

### 4.1 Een groene buurt

Het gebied behoudt wat de kopgroep betreft een bosrijke stijl, waarbij de bestaande bomen zoveel mogelijk blijven staan. Dat betekent dat bebouwing voornamelijk op de huidige sportvelden zal plaatsvinden en dat het kappen van bomen beperkt wordt tot een paar plekken waar het niet anders kan in verband met de bereikbaarheid van huizen. Waardevolle bomen worden gespaard.

Langs de A28 en tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing blijven groene buffers bestaan. Langs de A28 worden extra bomen aangeplant door de gemeente mede ter compensatie van de bomen die verdwenen zijn voor de autoboulevard.

Naar de huidige flora en fauna wordt op dit moment onderzoek gedaan worden door bureau Zoon. De bebouwing mag niet tot een verslechtering van de flora en fauna leiden.

### 4.2 Recreatie

Veel mensen betreuen 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.

Het zoeken naar een oplossing voor eventuele verplaatsing van de sportverenigingen ziet de kopgroep als een opgave voor de gemeente. Voor korfbalvereniging de Tovers is een locatie gevonden bij Saestum. Voor de voetbal- en cricketvereniging en de hondenvereniging worden op dit moment 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.

Naast het gebruik van de wandel- en fietspaden in het gebied (zie hoofdstuk 5) wordt het gebied op dit moment ook gebruikt voor spontane sport- en spelactiviteiten (balletje trappen, picknicken, buurtactiviteiten etc.). Deze functies kunnen behouden blijven door de aanleg van een trapveldje in heuvelrugscenario A en het behoud van het cricketveld in heuvelrugscenario B. In beide scenario's worden speelvoorzieningen voor kinderen toegevoegd.

## 5. Verkeer en vervoer

Uitgangspunt bij verkeer en vervoer is dat er niet alleen een adequate oplossing gecreëerd wordt voor de verkeerssituatie van het gebied, 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 gebied 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.

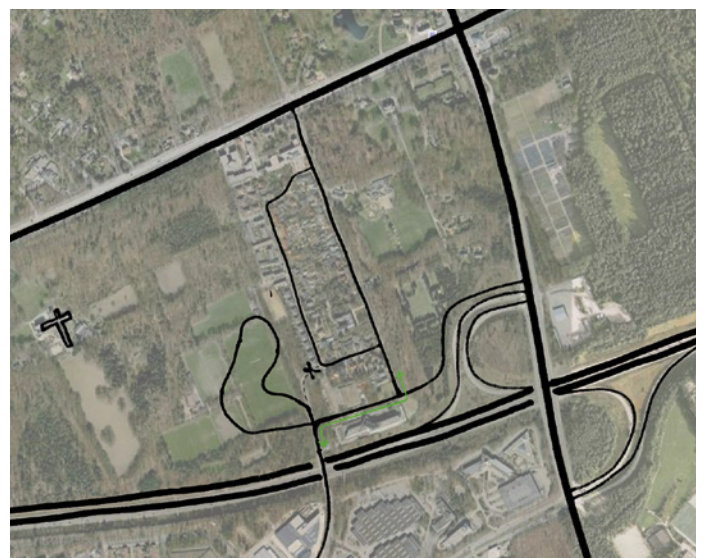
### 5.1 Ontsluiting via één kant

De kopgroep kiest voor het gebied voor ontsluiting langs één kant. Dit wordt een ontsluiting via de Huis ter Heideweg. Een ontsluitingsroute via het noorden (door landgoed Dijnselburg naar de Amersfoortseweg) past niet in onze visie 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 gebied.

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



## 5.2 Tegengaan sluipverkeer

De Glaxoweg 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. Voor de Prins Alexanderweg heeft de gemeente reeds het besluit genomen om deze weg verder in te richten als 30 km/uur zone. Uit berekeningen van de gemeente Zeist blijkt dat de gezamenlijke maatregelen inderdaad tot een wezenlijke vermindering van de verkeersoverlast voor bewoners van Huis ter Heide leiden.

## 5.3 Weginrichting gebied

De weg door het gebied 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. De breedte van de weg, samen met de bochten, zorgt ervoor dat men niet hard kan en mag rijden (30 km zone).

## 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. Voor het parkeren wordt uitgegaan van de normen die de gemeente Zeist hiervoor hanteert. Bij geclusterde woningbouw worden kleine parkeerhavens ingericht. Op dit moment heeft Huis ter Heide regelmatig last van parkeerdruk van campus Eureko, Glaxo en andere kantoren in de omgeving. Hiervoor moeten door de gemeente en deze gebruikers structurele oplossingen gevonden worden buiten het gebied.

## 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. De wandel- en fietspaden door landgoederen Dijnselburg en Zandbergen moeten formeel toegankelijk worden gemaakt en deels ook toegankelijk worden voor rolstoelen en rollators. Bestaande wandelpaden (zoals het Kerkenpad) 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 Kerkenpad) worden bankjes geplaatst. Dit maakt het ook voor bewoners die slecht ter been zijn mogelijk om van de natuur te genieten.

# 6. Milieu en duurzaamheid

De kopgroep heeft door diverse onderzoeksbureaus een uitgebreide omgevingsanalyse laten uitvoeren. De milieuaspecten geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, archeologie, duurzaamheid en bedrijvigheid zijn onderzocht. Voor alle milieuaspecten, met uitzondering van het aspect geluid, wordt met het PvE de hoogste kwaliteitsambitie gerealiseerd. Voor geluid wordt voor het hele gebied aan de wettelijke kwaliteit (geluidsbelasting < 53 dB) voldaan.

## 6.1 Geluidskwaliteit

Veel bewoners van Huis ter Heide ergeren zich aan het geluid afkomstig van de verkeerswegen in de directe omgeving van Huis ter Heide. Uit berekeningen is duidelijk geworden dat de geluidsbelasting in Huis ter Heide erg hoog is. Als uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing geldt dat de geluidsbelasting maximaal 53 dB bedraagt. Op dit moment wordt deze overall in het gebied overschreden.

## Geluidsafscherming

Voor heuvelrugscenario A is een geluidswering van 10 meter hoogte langs de A28 noodzakelijk, voor heuvelrugscenario B van 3 meter hoogte. Samen met experts op het gebied van flora en fauna en geluid wordt bekeken hoe deze geluidswering het beste vormgegeven kan worden met zo min mogelijk schade voor de natuur. De lengte van de geluidswering bedraagt ruim 600 meter. De geluidswering wordt groen uitgevoerd (met vegetatie) zodat hij ook fijn stof goed kan opnemen. We laten onderzoeken of de schermen met zonne-

collectoren uitgevoerd kunnen worden als energievoorziening voor de bebouwing.

## 6.2 Luchtkwaliteit

De plaatselijke luchtkwaliteit wordt eveneens door het wegverkeer bepaald. Het gaat daarbij vooral om concentraties van stikstofdioxide en fijn stof. Uit de omgevingsanalyse is af te leiden dat de concentratie van stikstofdioxide en fijn stof in 2010 in Huis ter Heide West ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden voldoen. Door de realisatie van de afscherming zal de luchtkwaliteit nog verder verbeteren.

## 6.3 Andere milieuaspecten

De onderzoeken met betrekking tot de bodemkwaliteit, archeologie, water, externe veiligheid en bedrijvigheid leveren op dit moment geen beperkingen op. Wel is duidelijk geworden dat het gebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Zeist ligt. Dit betekent dat toepassing van Koude-Warmte-Opslag niet is toegestaan binnen het gebied. In de volgende fasen zullen aanvullende (wettelijk vereiste) onderzoeken met betrekking tot bodem en archeologie uitgevoerd moeten worden.

## 6.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een ruim 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 energieneutraal mogelijke wijk: doelstelling is bebouwing te realiseren die zo min mogelijk energie verbruikt, waar-

bij de energie die wordt gebruikt zo veel mogelijk duurzaam wordt opgewekt.

Voor het gebied wordt duurzaamheid op twee manieren benaderd: duurzaamheid ten behoeve van de gebouwen (woningen) en duurzaamheid op gebiedsniveau (openbare ruimte).

### Duurzaamheid op gebouwniveau

De gemeente Zeist heeft voor duurzaamheid in het gemeentelijk milieubeleidsplan vastgelegd om te werken met het (digitale) instrument GPR Gebouw®, een hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes in projecten. Het beslaat de 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) en 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 nog niet mogelijk.

Ten aanzien van de duurzaamheid in Huis ter Heide West wordt een gemiddelde GPR score van 8,0 geëist, met een minimale score van 7,0 voor alle deelaspecten. Daarnaast dient er op de thema's gebruikskwaliteit en toekomstwaarde een score van 8,0 of hoger behaald te worden. Voor energie dient een score van 8,0 of hoger behaald te worden. Ook zijn er door de kopgroep enkele concrete aanvullende eisen geformuleerd, zoals de beukmaat van de woningen (minimaal 7,5 m) en de aanleg van glasvezelkabels voor thuiswerken. Met de realisatie van een gemiddelde waarde van 8 wordt weliswaar geen energieneutrale wijk gerealiseerd, maar wel een zeer duurzame wijk.

### Duurzaamheid op gebiedsniveau

Naast duurzaamheid op woningniveau is duurzaamheid ook van belang bij de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen zoals straatverlichting door middel van LED's of zonnecellen, realisatie van zonnecellen op het geluidsscherm, toepassing duurzame materialen en afkoppelen hemelwater. De kopgroep neemt hiervoor ook eisen op in het PvE.

## 7. Vervolgproces

Bij de start van het project om te komen tot een PvE kreeg de kopgroep van college en raad een opdracht mee waarin een doelstelling en enkele randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd waren. Daarnaast heeft de kopgroep voor zichzelf een streefbeeld geformuleerd. In het PvE gaan we in op de mate waarin het PvE voldoet aan de gestelde opdracht en aan ons eigen streefbeeld. Nu is de vraag in hoeverre wordt voldaan aan de doelstelling van een breed gedragen PvE. Daarvoor heeft de kopgroep uw mening nodig.

De kopgroep hoopt, na toetsing van het draagvlak voor het PvE en eventuele aanpassingen op basis daarvan, op 17 juni het definitieve PvE aan het college te overhandigen. Dan zit ons werk erop, maar begint het echte werk pas. Het gaat er natuurlijk om dat het uiteindelijke ontwerp voldoet aan het PvE: "the proof of the pudding is in the eating". In het PvE doet de kopgroep verschillende suggesties voor het vervolgproces, inclusief de betrokkenheid van belanghebbenden daarbij.

### En nu?

Nu is het aan u om te reageren op het concept Programma van Eisen. Op 19 mei lichten we in woonzorgcentrum Vredenoord (Prins Alexanderweg 2, Huis ter Heide) het programma toe met een korte presentatie.

Vanaf 19.30 uur bent u welkom. Om 20.00 uur starten we met een presentatie van onze zoektocht en conclusies. Daarna is er tot 22.00 uur gelegenheid om vragen te stellen en verder met ons van gedachten te wisselen over het concept Programma van Eisen. We ontvangen u graag.

U kunt uw reactie ook geven door het invullen van een korte digitale enquête. Op 20 mei ontvangen alle belanghebbenden van wie wij de adresgegevens hebben (waaronder alle inwoners van Huis ter Heide Zuid) een brief in de brievenbus met een inlogcode waarmee u tussen 20 en 27 mei een korte digitale enquête over het Programma van Eisen kunt invullen.

Belanghebbenden buiten Huis ter Heide Zuid kunnen tot 20 mei hun adresgegevens doorgeven via ons emailadres [kopgroephuisterheidewest@zeist.nl](mailto:kopgroephuisterheidewest@zeist.nl). Elk adres ontvangt één inlogcode en deze wordt slechts eenmaal verstrekt. Met de enquête willen we een beeld krijgen van het draagvlak voor het Programma van Eisen.

U kunt uw reactie op het Programma van Eisen ook aan ons kenbaar maken via de mail ([kopgroephuisterheidewest@zeist.nl](mailto:kopgroephuisterheidewest@zeist.nl)) of per post via Eleni Romos-Kypreos, Postbus 513, 3700 AM Zeist. Doe dit wel vóór 27 mei. Op basis van de reacties en de resultaten van de enquête passen wij het PvE nog één keer aan voordat we een definitief Programma van Eisen aan het college aanbieden. U bent van harte welkom om bij deze aanbieding aanwezig te zijn. Deze zal plaatsvinden op 17 juni van 17.00 tot 18.00 uur, wederom in woonzorgcentrum Vredenoord. Ook hierbij bent u van harte welkom.