

Actualisatie Programma van Eisen 2009 Huis ter Heide West

In zwart de eisen uit het PvE van 2009. In rode tekst de aanpassingen naar aanleiding van de thema avonds van 19 juni 2019. Het programma kent nog meer eisen (in totaal ruim 70): de eisen meer op detailniveau zijn niet besproken tijdens de thema avond maar worden meegenomen bij uitwerking van de plannen. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is dit nog niet noodzakelijk.

Verkaveling

1. 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.

Ja, voor hele plangebied. Maar mag wel dichter bebouwd worden als er dan meer openbare ruimte overblijft.

- Bosperceel aan de bovenkant: (Deels) behouden. Eén groep is voor het geheel behouden van dit bosje, andere groepen voor deels en zoveel mogelijk. Alle groepen vinden dat de groene buffer langs Kerkepad voldoende groot moet zijn.
- Sportveld aan de zuidkant moet voldoende groot blijven, 1 groep vindt dit erg belangrijk. Bij één groep is het bosperceel in het noorden van groter belang.
- Geluidskwaliteit van huizen dichtbij A28: moet binnen de woningen aan norm 53 dB voldoen. Eén groep vindt de geluidskwaliteit zo belangrijk dat de plangrens niet teveel richting de A28 mag opschuiven.

2. Minimaal 25% van de te bouwen woningen wordt uitgegeven als vrije kavel. Deze kavels worden verspreid over het plangebied zodat ze mede diversiteit van de wijk bepalen.

Loslaten. Woonvisie volgen.

3. Maximaal 40% van de gerealiseerde woningen bestaat uit appartementenbouw.

Behouden als richtlijn, niet als maximum.

4. De maximale bouwhoogte voor woningen is 12 meter en voor appartementengebouwen 15 meter (inclusief kap).

Behouden.

5. Er worden zo min mogelijk bomen gerooid 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.

Behouden

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

Behouden. Passend bij gemeentelijk beleid speeltuinen

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

Behouden

8. Bebouwing vindt uitsluitend plaats binnen de grenzen van het door Copijn aangegeven voorkeursgebied voor ontwikkeling.

Behouden, zie 1.

9. 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.

Behouden

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

Behouden.

11. Bij de inrichting van het plangebied moeten zoveel mogelijk groene corridors gecreëerd worden.

Behouden. Zie 10.

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

Behouden.

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

- De eiken langs het fietspad moeten behouden blijven. Vanwege sociale veiligheid kan er wel dichter bebouwd worden als een openbare zijde hieraan grenst. Dan is er zicht op het pad vanaf woningen.
- Fietspad zoals het nu gebruikt wordt is prima, geen verharding of permanente verlichting. (2 van de 3 groepen geven dit aan).
- Route aansluiten op het Kerkepad / realiseer een 'bosrondje' om te wandelen.

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

Kwaliteit van de woning leidend

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

Meningen zijn verschillend: 2 groepen vinden een plan met meer rechte verkaveling dat aansluit op de huidige indeling en historie van het gebied ook een passend iets. Eén groep zou graag meer aansluiten op Dijnseburg: concentratie van bebouwing in parkachtig landschap.

16. Parkeren:

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

Niet besproken. Behouden (geen reden tot actualisatie).

Samenvattend:

- Dichter bebouwen met meer ruimte voor openbaar gebied.
- Versterken van Kerkepad en groen raamwerk.
- Bosperceel aan de bovenkant deels behouden, sportveld aan de onderkant ook voldoende ruimte houden. Verkennen wat de mogelijkheden hiervoor zijn bij uitvraag verkoop aan ontwikkelaar. In bestemmingsplan ruimte houden voor diverse mogelijkheden.
- Fietspad behouden zoals het nu is. Niet verharden of verlichten. Bebouwing mag wel iets dichter dan 6 meter, maar bomen behouden.
- Minder vrije kavels, maar wel diversiteit in bouwstijlen. Volgen woonvisie.

Doelgroepen en woningtypen

1. Voor gezinnen worden woningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen (koop en huur).

Behouden

2. Voor kleine huishoudens (1 a 2 personen) worden woningen gecreëerd in verschillende prijsklassen (appartementbouw, koop en huur).

Behouden.

- **Meningen hierover verschillen: ene groep eensgezind dat er voor kleine huishoudens alleen woningen tot middelduur moeten komen. Andere groep zag juist kansen voor ruime (dure) appartementen als doorstroomoptie vanuit grote woningen in de omgeving.**
 - o Groei van kleine huishoudens, die hebben veel moeite om huisvesting te vinden.
 - o Vergrijzing leidt tot vraag naar alternatieve huisvesting. Dit bevordert de doorstroming.
 - o Differentiatie leidt al tot verdeling in prijsklassen, deze specificeren is daarom niet nodig.

3. Het totale aantal te bouwen woningen voldoet aan de gemeentelijke eisen met betrekking tot volkshuisvestelijke differentiatie (30%-45%-25%).

Behouden

- **Verschillende meningen:**
 - o 1 groep stelt voor differentiatie aan te passen naar: 50%-25%-25%.
 - Starters en herstarters hebben het erg moeilijk in de huidige woningmarkt. Het gaat hier daarbij om gemeentegrond, dus kans om optimaal in te zetten op betaalbare huisvesting.
 - o Andere groepen houden vast aan de differentiatie zoals deze benoemd is (zoals gemeentelijke woonvisie).
 - Differentiatie zoals benoemd komt voort uit analyse van de huidige bevolking van HtH. Deze verdeling zou precies aansluiten.

4. Alle woningen in het plangebied zijn levensloopbestendig.

Aanpassen: in een deel van de woningen wel.

- **Eensgezind dat deze mag vervallen, maar ook eensgezind dat een aantal woningen wel levensloop bestendig moeten zijn**
 - o Huidig bouwbesluit leidt al tot redelijk levensloopbestendige woningen
 - o Levensloopbestendig kan betaalbaarheid in de weg staan.
 - o Kansen voor kangoeroewoningen?

5. Minimaal één appartementengebouw (10% van het totaal van de woningen) wordt expliciet ingericht voor mensen met een zorgbehoefte.

Aanpassen.

- **Hoeft geen apart appartementengebouw te zijn, kan ook 10% verspreid over de woningen zijn.**
- **Vragen over wat voor zorg dit gaat: mensen met een fysieke beperking, of een instelling? Eerste geval is iedereen voor.**
- **Er is al relatief veel zorg in HtH, is deze vraag nog actueel? Deze vraag kwam voort uit uitbreidingsplannen Vredenoord. Zij zijn inmiddels al uitgebreid.**

6. Minimaal één van de appartementengebouwen beschikt over een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor bewoners.

Vervallen

- **Ontmoeting is belangrijk, maar dit hoeft niet in een ruimte in een appartementencomplex. Kan ook bereikt worden door bijvoorbeeld een gedeelde moestuin.**
- **Toekomstige bewoners zouden hierover moeten meepraten: geen ruimtes inrichten waar geen vraag naar is.**

7. Minimaal 25% van de te bouwen woningen wordt uitgegeven als vrije kavel. Deze kavels worden verspreid over het plangebied zodat ze mede diversiteit van de wijk bepalen.

Aanpassen

Eensgezind dat minimaal 25% vrije kavel geen harde eis is, maar wel de vraag wat er dan voor terug komt: landelijke/dorpse karakter moet wel worden behouden. Niet te hoog, niet opgepropt, passend bij de wijk.

- Vrije kavels meteen heel duur, trekt vooral mensen van buiten Zeist.
- Vrije kavels vragen veel grond, welke niet door buurtbewoners gebruikt kan worden.
- Kwaliteit is ook mogelijk met twee onder 1 kapper.

8. Maximaal 40% van de gerealiseerde woningen bestaat uit appartementenbouw.

Behouden

40 procent geen harde eis, als het maar mooi wordt ingepast en niet te hoog wordt gebouwd.

- Appartementen zorgen dat er meer grond voor groen overblijft
- Veel behoefte aan
- Kan heel mooi zijn, heeft Kerckebosch laten zien.

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

Aanpassen

Hier komt geen helder standpunt uit, mensen hebben moeite in te denken wat deze 5.4 betekent en waar deze eis vandaan komt. Kwaliteit van de woning leidend, niet de beukmaat. Ene groep vindt dat deze eis daarom weg mag, andere houdt er toch liever aan vast.

Samenvatting

- **Differentiatie vasthouden**
- **Aandacht voor woningen (levensloopbestendig) voor ouderen in duurdere segment (doorstroming). Geschikt voor zorg.**
- **Levensloopbestendige woningen toevoegen, maar hoeft niet in alle woningen. Huidig bouwbesluit zorgt al voor goede basis.**
- **Ruimte voor ontmoeting in de wijk, maar leg dit nog niet van tevoren vast waar. Doe dit in overleg met nieuwe bewoners.**
- **Kavels mogen ook andere woningtypen in duurdere segment zijn die passen in het dorpse karakter.**
- **Kwaliteit van woningen is leidend, niet de beukmaat.**

Openbare ruimte en ambities

1. 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.

Behouden. Mag ook elders, niet op het cricketveld.

2. De laanbomen van het zuidelijk deel van langs het kerkepad moeten vervangen worden.

Bomen die niet slechts zijn laten staan. Rapport Copijn leidend laten zijn. Ook kan het voor de natuur ook goed zijn om dode bomen niet af te voeren, maar te laten liggen (mits veilig).

3. Het punt waar het kerkepad door de A28 afgesneden is, kan gebruikt worden als het begin van de geluidswal. Deze krijg hierdoor ook een basis in de historie.

Markering kan ook op een andere manier.

4. 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.

Behouden, maar uitkomst 3 juni is leidend .

5. 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.

Uitkomst 3 juni is leidend.

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

Behouden

7. De geluidswering loopt van 100 meter aan de westzijde van het plangebied tot aan de voorgevel van het Glaxogebouw.

Of en welke geluidswering nodig is wordt onderzocht. De, in het Programma van Eisen, gestelde norm van 53dB binnen de woningen is uitgangspunt.

8. 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.

Aanpassen: Nul op de meter

9. 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.

Aanpassen: Nul op de meter + Natuurinclusief bouwen.

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

Behouden. Maakt deel uit van huidige GPR methode.

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

Behouden. Maakt deels uit van huidige GPR methode..

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

Schrappen, nieuwe regelgeving: bouwen Nul op de meter en gasloos. Daarbij kan een collectieve energievoorziening tot de mogelijkheden behoren (als middel om Nul op de meter woningen te bouwen). Ook aandacht voor openbaar gebied, zoals klimaatadaptatie en bijv. duurzame energie voor openbare verlichting.

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

Schrappen

14. Er worden speelvoorzieningen voor kinderen in meerdere leeftijdscategorieën gerealiseerd. Behouden. In overleg met toekomstige bewoners. Ook gehandicapten en vrije sportmogelijkheden.

Aanvullend: Huidige fijnstofnormen hanteren. Zoveel mogelijk bos en houtwallen behouden.

Samenvatting

- **Duurzaamheid: woningen Nul-op-de-meter.**
- **Duurzaamheid: gaat om meer dan de woningen. Aandacht voor natuurinclusief bouwen en wat er meer nodig is in de wijk (bijv. klimaatadaptatie).**
- **Autowasplaats kan vervallen.**
- **Speelvoorzieningen in overleg met toekomstige bewoners invullen. Ook aandacht voor vrij sporten en gehandicapten.**
- **Zoveel mogelijk bos en houtwallen behouden.**
- **Huidige fijnstofnormen hanteren**