

Gemeente Zeist – Ontwerpbestemmingsplan ‘Huis ter Heide - West’, ontwerpbeeldkwaliteitsplan ‘Huis aan de Bosrand’ en vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Zeist maken bekend, dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Huis ter Heide - West’ en de bijbehorende stukken met ingang van donderdag 5 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage ligt. U kunt het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De directe link is: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IM-RO.0355.BPHuistHeidW-OW01>. Verder kunt u het plan bekijken op de gemeentelijke website www.zeist.nl/bestemmingsplannen. U kunt het ontwerpbestemmingsplan ook op afspraak inzien in de publiekshal aan Het Rond 1 te Zeist.

Plangebied

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wordt begrensd door de bestaande (woon)bebouwing van Huis ter Heide, Sportpark Dijnseburg en landgoed Dijnseburg. Op dit terrein wordt de realisatie van een nieuw woongebied met maximaal 82 woningen voorzien. Het plan beschermt de belangrijkste aanwezige ecologische waarden en garandeert een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woonbuurt. Het ontwerpbestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Gelijktijdig ligt ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ‘Huis aan de Bosrand’ voor het hele gebied van Huis ter Heide West ter inzage. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en directe omgeving in het plangebied. Zo worden er kaders gegeven ter behoud van de algemene kwaliteit, het bodem reliëf, de infrastructuur, het landschap, de ordening van de nieuwe bebouwing en de beeldkwaliteit van die bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van het bestemmingsplan en de welstandsnota van de gemeente Zeist. Hiermee is het een juridisch middel om straks (bouw)plannen aan te kunnen toetsen.

Vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit

Uit de vormvrije m.e.r. beoordeling die ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is uitgevoerd blijkt dat er door het plan geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom besloten dat er geen milieueffectrapportage (m.e.r.) hoeft te worden opgesteld en dat kan worden volstaan met de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze beslissing is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep. Indien van een zienswijze is ook niet mogelijk. Belanghebbenden kunnen hun zienswijze tegen dit besluit van burgemeester en wethouders kenbaar maken in hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de Wet geluidhinder. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van toekomstige wooneenheden binnen het plangebied, vanwege het wegverkeer op de rijksweg A28, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die vanuit de Wet geluidhinder moet worden nagestreefd. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde en hogere waarden toe te staan op de gevels van de wooneenheden. Het college van burgemeester en wethouders heeft voor het plan gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en het ontwerpbesluit hogere waarden vastgesteld.

Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt op 4 mei 2022 gepubliceerd in het digitaal Gemeentebblad. Voor informatie over de terinzagelegging en de mogelijkheden voor het indienen van een zienswijze, verwijzen wij u naar de betreffende bekendmaking van het ontwerpbesluit.

Zienswijze indienen

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan iedereen als volgt een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbeeldkwaliteitsplan indienen:

- Schriftelijke zienswijzen richt u aan de gemeenteraad, ter attentie van het team Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 513, 3700 AM Zeist, onder vermelding van zaaknummer 448320. Geeft u in uw reactie in ieder geval aan over welk onderdeel van het bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan uw zienswijze gaat.
- Het is ook mogelijk om een zienswijze digitaal in te dienen via www.zeist.nl/zienswijze.
- Voor mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met het team Ruimtelijke Ontwikkeling via het telefoonnummer 14 030.