

Gemeente Zeist – vaststelling bestemmingsplan “Huis ter Heide - West”, bijbehorend beeldkwaliteitsplan en besluit hogere waarde

Burgemeester en wethouders van Zeist maken bekend dat de gemeenteraad op 8 oktober 2024 het bestemmingsplan ‘Huis ter Heide – West’ en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan gewijzigd heeft vastgesteld. Ook wordt bekendgemaakt dat het college van burgemeester en wethouders op 6 september 2024 het besluit hogere waarde voor het bestemmingsplan ‘Huis ter Heide - West’ heeft vastgesteld.

Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt begrensd door de bestaande (woon)bebouwing van Huis ter Heide, Sportpark Dijnselburg en landgoed Dijnselburg. Binnen het plangebied 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 bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte in het plangebied. Zo worden er kaders gegeven voor een goede landschappelijke kwaliteit, de infrastructuur, de ordening van de nieuwe bebouwing en de beeldkwaliteit van die bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan en de welstandsnota van de gemeente Zeist. Hierdoor is juridisch geborgd dat toekomstige (bouw)plannen aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

Besluit hogere waarde

Het bestemmingsplan is getoetst aan de Wet geluidhinder. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van woningen 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 besluit hogere waarden overeenkomstig het ontwerpbesluit vastgesteld.

Ter inzagelegging

Het vastgestelde bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarde liggen vanaf woensdag 11 december 2024 gedurende 6 weken ter inzage. Alle relevante informatie en de stukken staan op de gemeentelijke website www.zeist.nl/bestemmingsplannen. Ook is het plan te vinden op de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer daar is NL.IMRO.0355.BPHuistHeidW-VS01.

Beroep

In de periode van donderdag 12 december 2024 tot en met woensdag 22 januari 2025 kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld over het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en/of besluit hogere waarde door:

- Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn;
- Niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend;
- Niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. U kunt deze griffierechten vinden op www.raadvanstate.nl.

Voorlopige voorziening

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. De vaststellingsbesluiten treden de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Om de werking van het besluit over het bestemmingsplan op te schorten kan een belanghebbende gelijktijdig met het indienen van een beroepschrift een voorlopige voorziening aanvragen. Een dergelijk - gemotiveerd - verzoek moet worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (via het genoemde adres). Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Digitaal

Tevens bestaat de mogelijkheid om digitaal beroep in te stellen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen via <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/>. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de genoemde site van de Raad van State staan de exacte voorwaarden vermeld.

Crisis- en herstelwet

Op de vaststelling van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer. Verder moet in het beroepschrift worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Zeist, 11 december 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist